



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem - Foro Central Cível

COMPROMISSO ARBITRAL N° 4065351-32.2026.8.26.0100/SP

AUTOR: _____

AUTOR: _____

AUTOR: _____

RÉU: _____

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

_____, _____ e _____ propuseram ação contra _____. Narra a parte autora que as partes firmaram contrato de locação residencial por adesão, intermediado pela plataforma digital Quinto Andar, no qual foi inserida cláusula compromissória de arbitragem de forma compulsória e padronizada. Afirmam que, no momento da contratação, o primeiro autor manifestou ressalva expressa à referida cláusula arbitral por meio de comunicação eletrônica recebida pelo preposto da administradora, que anuiu com a restrição. Aduz, contudo, que após divergências sobre cobranças de taxas de serviço não previstas contratualmente, o requerido instaurou procedimento arbitral perante a Câmara ARBTRATO (processo nº 16952), que culminou em sentença de despejo e condenação pecuniária. Defendem a incidência do Código de Defesa do Consumidor e a ineficácia da convenção arbitral por ausência de concordância específica e superveniente, além de apontarem que o próprio contrato previa a via judicial para ações de despejo de interesse do locador, configurando desequilíbrio contratual. Requerem, em tutela de urgência, a suspensão dos efeitos da sentença arbitral. Ao final, requerem seja declarada a ineficácia ou nulidade da cláusula compromissória, bem como a nulidade da sentença arbitral.

DECIDO.

1- No tocante aos requisitos para a concessão da tutela urgência, tal qual previsão do art. 300 do CPC, conceder-se-á a tutela de urgência quando houver, cumulativamente, probabilidade do direito e risco de dano ou perecimento do próprio direito ou ao resultado útil do processo. Por outro lado, não pode existir perigo de irreversibilidade da medida.

No presente caso, verifico indícios suficientes que permitem concluir pela ocorrência das ilegalidades aduzidas pela parte requerente.

As partes firmaram contrato de locação residencial tendo por objeto determinado imóvel na cidade de São Paulo/SP (evento 1, DOC4). A cláusula 25 do instrumento prevê a concordância das partes em submeter qualquer disputa ou controvérsia entre o locador e inquilino à arbitragem (p. 10 do evento 1, DOC4).

No entanto, no momento da contratação, os autores enviaram o contrato assinado com ressalva expressa à cláusula 25. A ressalva foi aceita pelo corretor/intermediador do negócio, indicando a inexistência de recusa pelo locador (evento 1, DOC4).

O aceite do corretor indica probabilidade do direito, pois sugere que a convenção de arbitragem não se aperfeiçoou por ausência de consentimento de uma das partes. Além disso, o aceite do corretor seguido do posterior ajuizamento de procedimento arbitral indica que o locador e a plataforma Quinto Andar simplesmente ignoraram a ressalva feita, sem ter comunicado qualquer oposição à discordância ao autor no momento da celebração do acordo ou antes de instaurar o litígio arbitral.

A eficácia da cláusula compromissória depende do preenchimento dos requisitos rigorosos do art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/1996, que exige iniciativa do aderente ou concordância expressa e destacada. No caso, todavia, há indício de recusa contemporânea à contratação, o que teria sido tão somente ignorado pelo locador ou não repassado ao locador pelo corretor do imóvel.

Nesse quadro, verifico a probabilidade do direito alegado pela parte autora e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Posto isto, **DEFIRO** a tutela de urgência para determinar a suspensão dos efeitos da sentença arbitral proferida no procedimento nº 16952, perante a Câmara Arbitral ARBTRATO, obstandose qualquer ato de despejo ou cobrança forçada fundada no referido título até o julgamento final desta demanda.



Servirá a presente decisão como notificação a ser entregue pela parte autora à parte requerida, comprovando-se nos autos.

2- **Cite-se a parte requerida, por carta (Provimento 34/2016), a apresentar defesa no prazo de 15 dias**, sob pena de incidência de revelia e presunção de veracidade das alegações de fato aduzidas na inicial (artigo 344 do Código de Processo Civil). O prazo de defesa terá início nos termos do artigo 231 do Código de Processo Civil.

3- Deixo de designar a audiência de que trata o artigo 334 do Código de Processo Civil. Em caso de manifestação favorável da parte requerida, poderá ser designada, oportunamente, audiência para tentativa de conciliação, na forma do disposto no artigo 139, inciso VIII, do Código de Processo Civil.

4- Para fins de conclusão do ciclo citatório, serão observados os seguintes termos:

No caso de citação de pessoa natural, o disposto no artigo 248, § 4º, do Código de Processo Civil: *“Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente”*.

No caso de citação de pessoa jurídica, o disposto no artigo 248, § 2º, do Código de Processo Civil: *“Sendo o citando pessoa jurídica, será válida a entrega do mandado a pessoa com poderes de gerência geral ou de administração ou, ainda, a funcionário responsável pelo recebimento de correspondências”*.

Restando infrutífera a diligência, intime-se a parte autora a manifestar-se sobre o retorno negativo da carta/mandado/precatória, **no prazo de 5 (cinco) dias**, sob pena de extinção do processo, na forma do artigo 485, IV, do Código de Processo Civil.

Caso necessário, ficam desde já deferidas pesquisas de endereço por meio dos sistemas SISBAJUD, RENAJUD e INFOJUD. A parte deverá providenciar o recolhimento prévio das taxas para pesquisa, salvo em casos de deferimento de justiça gratuita, bem como o CPF/CNPJ da parte requerida.

Com a localização ou o fornecimento do novo endereço ou meio necessário para o cumprimento da diligência, a carta ou mandado será expedido independentemente de nova ordem judicial.

A parte requerente deve providenciar o recolhimento (ou complemento) do valor das despesas postais (carta AR/AR digital) para citação/intimação e/ou das diligências dos oficiais de justiça, salvo em casos de deferimento de justiça gratuita, sob pena de extinção do processo, na forma do artigo 485, IV, do Código de Processo Civil.

5- Cumpra-se.

6- Intimem-se.

Documento eletrônico assinado por **GUILHERME DE PAULA NASCENTE NUNES, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610008328295v6** e do código CRC **8d612210**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GUILHERME DE PAULA NASCENTE NUNES
Data e Hora: 22/04/2026, às 19:02:54

4065351-32.2026.8.26.0100

610008328295.V6