



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000281828

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2277759-85.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados ROSALINA GONÇALVES CANHETE CAVALHERO e LUANA OLIVEIRA VALENÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2277759-85.2024.8.26.0000

Agravante: GRPQA Ltda (atual denominação de Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda)

Agravada: Rosalina Gonçalves Canhete Cavalhero

Interessada: Luana Oliveira Valença

Comarca: São Paulo - 3ª Vara Cível do Regional do Tatuapé (autos nº 1001916-91.2024.8.26.0008)

Juiz prolator: Luís Fernando Nardelli

LOCAÇÃO RESIDENCIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE MULTA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – DECISÃO QUE AFASTOU PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO - PACTO LOCATÍCIO COM CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA – EFICÁCIA – RECONHECIMENTO – CLÁUSULA REDIGIDA EM CONFORMIDADE COM OS REQUISITOS ESTABELECIDOS NO § 2º DO ARTIGO 4º DA LEI Nº 9.307/96 - PRETENSÃO DA AUTORA PASSÍVEL DE SER SOLUCIONADA PELO JUÍZO ARBITRAL, PORQUANTO INERENTE A DIREITOS PATRIMONIAIS E DISPONÍVEIS – INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM RECONHECIDA - EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO – ARTIGO 485, VII, DO CPC – DECISÃO MODIFICADA

AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO

VOTO Nº 49500

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela autora contra a decisão que, ao despachar a petição inicial da “ação de rescisão contratual c/c anulação de inscrição e danos morais” fundada em contrato de locação residencial, proposta em face da locadora e da plataforma digital de prestação de serviços imobiliários, assim deliberou: *Indefiro a preliminar de incompetência do Juízo, pois nula a cláusula*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2277759-85.2024.8.26.0000

20/21 do contrato (fls. 42) ao estipular a cláusula compromissória de eleição de foro arbitral, à luz do art. 45 da Lei de Locação, maiormente em se tratando de contrato de adesão.

Aduz a agravante, em síntese, a validade jurídica da cláusula arbitral e a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à hipótese, além da ausência de afronta ao disposto no art. 45 da Lei nº 8.245/91, visto que a mera previsão de submissão do contrato ao juízo arbitral não se presta a elidir os objetivos da lei locatícia. Assevera que a cláusula de eleição do foro arbitral foi redigida de forma clara e em destaque e foram assinadas especificamente pela locatária, não havendo razão, em suma, para afastar a sua validade. Requer, assim, seja dado provimento ao recurso, extinguindo-se a ação em relação a ela.

Recurso recebido em seu efeito meramente devolutivo e regularmente processado, com oferecimento de contraminuta.

É o relatório.

Em resumo, a agravada Rosalina Gonçalves Canhete ajuizou a ação da qual tirado o presente recurso em face da locadora e da plataforma digital de intermediação de negócios “Quinto Andar” visando ao reconhecimento da existência de culpa das rés pela rescisão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2277759-85.2024.8.26.0000

antecipada do pacto locatício, a declaração de inexigibilidade da multa contratual pela devolução antecipada do imóvel e, por fim, ao recebimento de uma indenização por danos morais.

Ao contestar o feito, a agravante suscitou a incompetência absoluta da Justiça Comum em razão da existência de cláusula de convenção de arbitragem no contrato, preliminar que restou indeferida pela decisão combatida, *in verbis*: *Indefiro a preliminar de incompetência do Juízo, pois nula a cláusula 20/21 do contrato (fls. 42) ao estipular a cláusula compromissória de eleição de foro arbitral, à luz do art. 45 da Lei de Locação, maiormente em se tratando de contrato de adesão.*

Contudo, ressalvado o convencimento do nobre prolator da decisão hostilizada, assiste razão à agravante.

Como visto, situa-se a discussão sobre a possibilidade ou não de submeter a pretensão jurídica deduzida na presente ação à apreciação do Poder Judiciário, considerada a existência de cláusula contratual compromissória de submissão dos litígios derivados da relação contratual à apreciação de juízo arbitral.

No caso, as cláusulas compromissórias (20 e 21) observaram os requisitos estabelecidos no § 2º do artigo 4º da Lei nº 9.307/96, porquanto redigidas em negrito e rubricadas pelas partes,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2277759-85.2024.8.26.0000

conforme fl. 232 dos autos principais.

Nessas circunstâncias e tendo em vista que a pretensão da autora/agravada é passível de ser solucionada pelo juízo arbitral, porquanto inerente a direitos patrimoniais e disponíveis, de rigor o acolhimento da preliminar de incompetência deduzida pela agravante na contestação, com a consequente extinção do feito, sem resolução de mérito, com fundamento na norma do art. 485, VII, do CPC.

Sobre o tema, confira-se precedente do Superior Tribunal de Justiça: *É entendimento assente na jurisprudência desta Corte que a cláusula arbitral, uma vez contratada pelas partes, goza de força vinculante e caráter obrigatório, definindo ao juízo arbitral eleito a competência para dirimir os litígios relativos aos direitos patrimoniais disponíveis, derogando-se a jurisdição estatal.* (AgInt no AgInt no AREsp 1096912/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 20/02/2018, DJe 27/02/2018).

Ressalte-se a inaplicabilidade do CDC em contratos de locação predial urbana, dada a inexistência de consumidor e fornecedor, sendo tais contratos regidos por lei específica, qual seja, a Lei nº 8.245/91.

Ademais, a mera natureza de adesão do contrato encetado, por si só, não enseja o reconhecimento da nulidade da cláusula de eleição do juízo arbitral, mormente considerando o atendimento dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2277759-85.2024.8.26.0000

preceitos estatuídos em lei específica para a sua válida instituição.

Ainda, inexiste qualquer contrariedade entre a indigitada estipulação contratual e o disposto no art. 45 da Lei de Locação que justifique reputá-la inválida.

Esclareço, outrossim, que no caso incide a norma do art. 1.005 do CPC, de arte que a extinção que ora se decreta aproveita a ambas as rés.

Por fim, em razão da sua sucumbência, deverá a autora reembolsar às rés as custas e despesas pagas, além de pagar-lhes honorários advocatícios, os quais, com fulcro no art. 85, §§ 2º e 6º, do CPC, fixo em 20% sobre o valor atualizado da causa, observada a concessão da justiça gratuita à autora.

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao agravo de instrumento** para reconhecer a incompetência da Justiça Comum e, com fundamento no art. 485, VII, do CPC, extinguir a ação sem resolução do mérito, imputando à autora os ônus da sucumbência, nos moldes acima.

ANDRADE NETO
Relator