



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313695

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1085095-35.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARCOS VINICIUS LICA DA ROCHA, são apelados GRPQA LTDA e FERNANDA SANTANA KUNO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1085095-35.2024.8.26.0100

Processo originário nº 1085095-35.2024.8.26.0100

Apelante: Marcos Vinicius Lica da Rocha

Apelado: GRPQA Ltda e outro

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Juliana Pitelli da Guia

Voto nº 11599

Locação residencial – Ação de rescisão de contrato c.c. pedidos indenizatórios materiais e morais – Alegação de falta de habitabilidade movida em face da locadora e da intermediária da locação – Processo extinto sem relação de mérito, por haver cláusula de arbitragem e por ilegitimidade da intermediária – Inconformismo do autor/locatário – Ilegitimidade da intermediadora mantida, pois não possui nenhuma obrigação contratual – Cláusula de arbitragem que não pode ser aceita na hipótese, pois houve renúncia por parte da locadora, que, além de não alegar a cláusula em contestação (art. 337, § 5º, CPC), também ajuizou ação de despejo contra o locatário perante o Poder Judiciário – Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor – Relação jurídica de locação residencial à qual se aplica a Lei 8.245/91 – Parte da sentença que extinguiu o feito em face da locadora anulada – Processo que retornará à origem para resolução da lide locatícia – Apelo provido em parte.

1. Versam os autos sobre ação de rescisão de contrato de locação residencial com pedidos de restituição de valores e de indenização por danos materiais e morais que locatário move em face da locadora e da intermediadora da locação.

A sentença de p. 1106/1107 julgou extinto o feito,

sem resolução de mérito, com base no art. 485, VI, CPC, ao reconhecer que as partes estabeleceram no contrato objeto da lide cláusula de convenção de arbitragem.

Apela o autor, pugnando pela concessão da gratuidade judiciária e alegando que a cláusula arbitral assentada no contrato em questão é nula, pois a relação jurídica recebe a proteção do Código de Defesa do Consumidor. Daí pede a reforma da sentença para que o feito retome seu curso na origem com a instrução processual e o julgamento meritório.

Recurso tempestivo e processado.

Contrarrazões a p. 1171/1177 e p. 1178/1192.

É o relatório.

2. De início, analiso o pedido de gratuidade formulado pelo recorrente nas razões do apelo.

O apelante, por meio dos documentos acostados na apelação, demonstrou que, embora esteja empregado e receba salário mensal em quantia que não lhe daria, por exemplo, a assistência da Defensoria Pública do Estado, está sobrecarregado com dívidas parceladas junto a instituições financeiras e que, neste momento, o recolhimento das custas de preparo prejudicaria a sua subsistência.

Diante disso, e ante o disposto no art. 98, § 5º, do Código de Processo Civil, concedo a gratuidade ao recorrente apenas no que se refere ao pagamento do preparo recursal, admitindo, por isso, o recurso para a sua apreciação meritória.

Passou ao julgamento.

O recurso do autor prospera, em parte.

Com todo o respeito, a alegação da existência de vícios ocultos no imóvel objeto da locação é hipótese que deve ser tratada entre locador e locatário, conforme o contrato acostado a p. 30/36 (vide cláusulas 11 a 13).

O contrato locativo não apresenta nenhuma obrigação da intermediadora da locação nesse ponto. Portanto, a sua ilegitimidade para responder à pretensão do autor desta ação é patente, o que, aliás, foi observado pela Juíza de Direito que sentenciou o feito.

Dessa forma, fica mantida a extinção do feito em relação à corré GPRQA Ltda, na forma do art. 485, IV, do Código de Processo Civil.

O que resta é a relação jurídica locatícia entre locatário e locadora, à qual se aplicam as regras da Lei 8.245/91

(Lei de Locações), não havendo possibilidade de considerá-la relação de consumo albergada pelo Código de Defesa do Consumidor.

O contrato possui cláusula de convenção de arbitragem ajustado entre os signatários do contrato, o que afastaria a jurisdição estatal para a resolução da lide.

Todavia, a locadora, na sua contestação, não arguiu esse motivo impeditivo para que o juiz togado se pronunciasse sobre a lide. Era tema a ser alegado na peça de defesa e não pode o juiz conhecer dessa questão de ofício (vide art. 337, § 5º, do Código de Processo Civil).

Há que se considerar que a locadora renunciou à cláusula de convenção, cabendo, pois a manutenção do processo no juízo estatal.

Note-se que a p. 599/600 a locadora informou ao juízo que propôs ação de despejo em face do locatário, ora apelante, demonstrando total falta de interesse na resolução da lide pela via arbitral.

Dessa forma, fica mantida a extinção do feito em face da intermediadora da locação, por ilegitimidade de parte, a quem o autor fica condenado a ressarcir custas e despesas processuais, bem como pagar honorários advocatícios de 10%

sobre o valor da causa.

Porém, a sentença, na parte que extinguiu a ação em face da locadora fica anulada, devendo os autos voltarem à origem para prosseguimento do feito em relação à parte autora (locatário) e à parte ré (locadora), em seus ulteriores termos.

3. Diante do exposto, proponho o **provimento parcial ao recurso**.

MÁRIO DACCACHE
Relator