



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316898

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080540-30.2025.8.26.0000, da Comarca de São Vicente, em que é agravante QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado CLAUDIO VIEIRA RIOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram 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 sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2080540-30.2025

Comarca: São Vicente (6ª Vara Cível)

Agravante: Qrpqa Ltda. (“quintoandar”)

Agravado: Claudio Vieira Rios

Juiz: Artur Martinho de Oliveira Júnior

Voto nº 23.478

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com indenização por danos morais e materiais – Alegação de incompetência do juízo e de aplicação da cláusula de eleição de foro arbitral - Taxatividade do 1.015 do CPC que, no caso concreto, deve ser mitigada, por envolver questão de competência – Irresignação, ainda, quando ao indeferimento da denunciação da lide - Não acolhimento - Relação de consumo configurada - Cláusula compromissória de arbitragem inserida no contrato de locação celebrado entre locadora e locatária - Inaplicabilidade no caso concreto em que figura como parte a empresa de intermediação - Utilização compulsória de arbitragem - Art. 51, inciso VII, do CDC - Vedação legal à instituição de cláusula compromissória de arbitragem - Denunciação da lide descabida, por força do art. 88 do CDC – Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra a decisão de fls. 220/221 na origem, cujo relatório se adota, que determinou que, estabelecida a relação de consumo, as disposições do Código de Defesa do Consumidor se sobrepõem às de qualquer outra lei, com exceção da Constituição Federal, de maneira que a cláusula de eleição de foro arbitral se mostrou abusiva e, portanto, ineficaz em face do consumidor. Ainda como consequência do reconhecimento da relação de consumo, indeferiu o pedido de denunciação da lide àquele que teria sido o responsável pelo insucesso do negócio celebrado com o autor, com fulcro no art. 88 do Código de Defesa do Consumidor. Na mesma linha de raciocínio, afastou a preliminar de ilegitimidade passiva aduzida pela empresa ré.

Alega a agravante sua legitimidade passiva e, consequentemente, a incompetência do juízo. Alega ainda a urgência do caso para a mitigação da taxatividade do artigo 1.015 do Código de Processo Civil. Aduz a validade jurídica da cláusula arbitral e da inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, visto se tratar de contrato regido pela Lei nº 8.245/91. Assevera que uma vez restou demonstrado que ambas as partes do contrato, locador e locatário, incluíram assinaturas especificamente na referida cláusula, o que demonstra sua ciência e concordância inequívoca. Afirma que a arbitragem é um meio alternativo de resolução de conflitos em que as partes envolvidas concordam em submeter suas disputas a um ou mais árbitros, em vez de recorrer aos tribunais judiciais.

É o relatório.

Desnecessária a intimação da parte contrária, ante a ausência de prejuízo.

Ainda que a discussão acerca da competência do juízo não esteja incluída no rol do art. 1.015 do CPC, a taxatividade do rol legal pode ser mitigada em casos de urgência. Os casos relativos à decisão sobre competência foram objeto de decisão pelo C. STJ, nos REsp 1.696.396 e 1704520/MT, submetido à sistemática de recurso repetitivo, afetado como Tema 988, atinente à taxatividade do rol do art. 1.015 do CPC/15 e à possibilidade de interpretação extensiva, para se admitir a interposição de agravo de instrumento contra decisão interlocutória que verse sobre hipóteses não expressamente tratados no dispositivo. Em vista do referido julgado, fixou-se a tese de que “O rol do art. 1.015 do CPC é de taxatividade mitigada, por isso admite a interposição de agravo de instrumento quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação”.

A despeito dos alentados argumentos trazidos pela recorrente, a decisão não enseja modificação quanto à rejeição da preliminar de incompetência do juízo. Embora no contrato de locação residencial conste cláusula compromissória (fls. 19/25 dos autos de origem), assume relevância o fato de que se trata de cláusula inserida em contrato de adesão, sem qualquer margem para negociação de suas cláusulas, elaborado pela intermediadora agravante, que ocupa a posição de

fornecedora.

Conforme apontou, com acerto, o juízo *a quo*: “*A alegação de incompetência do Juízo está vinculada à assertiva de que entre as partes não vigora relação de consumo.*”

Nada mais equivocado, à medida que a ré se ativa como prestadora do serviço de intermediação de locações e o autor como consumidor final de tal serviço, nos exatos moldes do artigo 2º, do CDC.

...

Estabelecida a relação de consumo, as disposições do Código de Defesa do Consumidor se sobrepõem às de qualquer outra lei, com exceção da Constituição Federal, de maneira que a cláusula de eleição de foro arbitral se mostrou abusiva e, portanto, ineficaz em face do consumidor”. (fls. 220/221)

Nos termos do que dispõe o art. 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96, nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só tem eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula. Apesar de indicada em negrito, não ficou demonstrada a concordância expressa da agravada, de modo que é abusiva a cláusula que impõe à locatária vulnerável a obrigação de se submeter ao procedimento arbitral.

Ness sentido:

Agravo de Instrumento. Contrato de adesão. Convenção de arbitragem. Ação de rescisão contratual c./c. danos materiais e morais. Decisão agravada que reconheceu como válida cláusula arbitral, determinando o cancelamento da distribuição do feito. Pleito recursal alegando que em janeiro de 2023 locou um imóvel residencial de propriedade da locadora Viviane Cristiane de Abreu Tomé por

meio da plataforma digital "Quinto Andar", ambas rés e Agravadas no presente recurso. Aduz, outrossim, que na vigência do contrato de locação, "passou a sofrer diversos transtornos em razão da má conservação da infraestrutura do imóvel locado, que passou a apresentar graves problemas comprometendo a habitualidade do imóvel". Sustenta, ainda, que o contrato de locação celebrado com a sociedade "Quinto Andar", ora Agravada, é um contrato de adesão regido pelo Código de Defesa do Consumidor, de modo que é nula de pleno direito a cláusula que determina a compulsoriedade do uso da arbitragem. Argumentos que merecem prosperar. **Contrato de adesão. Abusividade da imposição do juízo arbitral a parte vulnerável. Direito de acionar a justiça estatal. Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP. Decisão reformada. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, PROVIDO.**" (TJSP; Agravo de Instrumento 2084761-27.2023.8.26.0000; Relator: L. G. COSTA WAGNER; 34ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 31/08/2023; Data de Registro: 31/08/2023).

APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO E INDENIZATÓRIA DE DANO MORAL. Negativação indevida do nome dos requerentes pela requerida, a pretexto de inadimplemento das cotas condominiais, as quais já haviam sido quitadas. Contrato de locação intermediado pela ré Quinto Andar. Sentença de extinção do processo, sem julgamento do mérito, em razão da eleição de foro arbitral pelas partes. Apelação manejada pelos autores. **EXAME:** contrato de locação residencial celebrado entre os autores e o locador. Ré que não integra o contrato, inclusive deixando de manifestar anuência quanto à cláusula compromissória. **Aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto. É nula de pleno direito a cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, "ex vi" do art. 51, VII do diploma legal. Ausência de conflito da disposição legal com a Lei de Arbitragem.** Norma especial que derroga a norma geral. Ônus demasiado ao consumidor, parte vulnerável, que não pode ser admitido. Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça. Sentença anulada. **RECURSO PROVIDO.**" (TJSP; Apelação Cível 1007569-39.2022.8.26.0010; Relatora: CELINA DIETRICH TRIGUEIROS; 27ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 31/10/2023)

*APELAÇÃO PLATAFORMA DIGITAL CONTRATO DE LOCAÇÃO QUINTO ANDAR CLÁUSULA ARBITRAL APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR JUÍZO A QUO COMPETENTE PARA RESOLUÇÃO DO MÉRITO SENTENÇA ANULADA I Contrato de locação entabulado entre a autora e os locadores, não tendo participação da startup Quinto Andar, que sequer expressou aceitação quanto à eleição de foro arbitral, como exigido na cláusula contratual; II Instrumento que não se confunde com o contrato de intermediação, pois enquanto, a relação jurídica entre contratantes é submetida à Lei do Inquilinato (8.245/91), aquela estabelecida entre o autor e a ré deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor; III - **Entre o que dispõe a Lei de Arbitragem e o Código de Defesa do Consumidor, este deve ser aplicado, por ser uma norma mais específica. Ademais, a cláusula compromissória de arbitragem coloca o consumidor em situação bastante onerosa, o que não pode ser admitido, por ser o sujeito mais vulnerável da relação jurídica.** IV - Afastando-se a cláusula de arbitragem, o r. Juízo a quo é competente para analisar o mérito da presente demanda. PROVIDO." (TJSP; Apelação Sentença Cível anulada. RECURSO 1008735-61.2022.8.26.0704; Relatora: MARIA LÚCIA PIZZOTTI; 30ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/01/2024; Data de Registro: 10/01/2024). (g.n.)*

E assim decidiu essa C. 32ª Câmara:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. IMÓVEL RESIDENCIAL. Ação declaratória de nulidade de cláusula arbitral. Rejeição de preliminar de incompetência do juízo. Cláusula de eleição de juízo arbitral. Determinação de suspensão do procedimento arbitral. Insurgência da ré. - **Relação de consumo. Cláusula compromissória de arbitragem inserida no contrato de locação celebrado entre locadora e locatária. Inaplicabilidade no caso concreto. Utilização compulsória de arbitragem. Art. 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor.** Ciência inequívoca da consumidora não comprovada. Art. 4º, §2º, da Lei nº 9.307/96. Competência do juízo de origem para analisar o mérito do litígio. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2207111-80.2024.8.26.0000; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 25/07/2024; Data de Registro: 25/07/2024) (g.n.)

Nesses termos, fica afastada a aplicação, *in casu*, da cláusula compromissória de arbitragem constante do contrato de locação de imóvel residencial e, por consequência, declarada a competência do juízo de origem para analisar o mérito da ação.

No mais, uma vez aplicável o CDC, descabida a denunciação da lide, nos termos do art. 88.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator