



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367913

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2060695-12.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GRPQA LTDA (ATUAL DENOMINAÇÃO DE QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA) e Interessado ADRASTUS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A, é agravado FABIANO DO ESPÍRITO SANTO CONCEIÇÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2060695-12.2025.8.26.0000.

Agravante: Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda.

Agravado: Fabiano do Espírito Santo Conceição.

Interessado: Adrastus Administração e Participação S.A.

Ação: Declaratória c.c. indenização (nº 1073410-31.2024.8.26.0100).

Comarca: São Paulo – Foro Central – 17ª Vara Cível.

Juíza Prolatora: Luciana Biagio Laquímia.

Voto nº 41.222

Agravo de instrumento. Locação. Declaratória c.c. indenização. Discussão sobre a aplicação da multa por rescisão antecipada do contrato. Cláusula compromissória de eleição de foro arbitral inserida em negrito e com assinatura específica do aderente em campo especial. Artigo 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96. Disposição válida e eficaz. Incompetência da Justiça Estadual para análise do feito. Processo extinto. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 290/292 dos autos originais que, em ação declaratória c.c. indenização, afastou a cláusula compromissória que instituiu a solução arbitral para eventuais litígios decorrentes do contrato.

Inconformada, recorre a agravante alegando, em suma, a incompetência absoluta da jurisdição estatal para julgamento da demanda, tendo em vista a existência

de convenção arbitral. Alega que as partes do contrato incluíram assinatura específica na referida cláusula, nos termos da Lei 9.307/96, especificamente no art. 4º, §2, inexistindo qualquer prejuízo, tendo em vista que o processamento junto ao juízo arbitral respeitará os princípios da ampla defesa e do contraditório.

O recurso foi recebido no efeito suspensivo, batendo-se a parte contrária pelo desprovimento.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

O agravado ajuizou ação movida visando discutir a exigibilidade da multa contratual por rescisão antecipada da locação.

Conforme se verifica do instrumento de fls. 20/26, a relação jurídica entre as partes possui a natureza de contrato de locação de bem imóvel urbano, sujeitando-se às disposições de legislação específica, a Lei Federal n.º 8.245/91, e não ao Código de Defesa do Consumidor, em conformidade com o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça (*v.g., REsp 239.578/SP, Rel. Min. Felix Fischer, 5ª Turma, julgado em 8.2.2000, DJ 28.2.2000, p. 122*).

Nada obstante, em observância ao disposto no artigo 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96, foi ajustada cláusula compromissória para eleição de Foro Arbitral, com

destaque em negrito e assinatura especial para tal finalidade (fls. 23), o que confere validade e eficácia à referida disposição, por inequívoca anuência da aderente.

Esse tem sido o entendimento amplamente majoritário deste E. Tribunal de Justiça, na esteira dos seguintes precedentes:

“Apelação. Ação anulatória de contrato de locação residencial. Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VII, do CPC, acolhendo a convenção de arbitragem pactuada. Recurso dos Autores. Alegação de que a cláusula de convenção de arbitragem disposta no contrato de locação é nula, devendo ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor com reconhecimento de abusividade, nos termos do art. 51, VII, do CDC, pleiteando, ainda, em caso de acolhimento do afastamento da cláusula arbitral, a declaração da rescisão contratual, bem como o afastamento da multa pela quebra de contrato e danos morais no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais). Recurso dos Autores que não merece prosperar. Contrato de locação que é regido por legislação específica (Lei. 8.245/91), sendo inaplicável as disposições constantes do diploma consumerista. Cláusula compromissória de eleição de foro arbitral que está disposta em posição de destaque e em negrito, constando inclusive com a assinatura específica do aderente, nos exatos termos do disposto no art. 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96 (Lei de arbitragem). A contratação válida de cláusula arbitral possui força vinculante, obrigando as partes da relação

contratual a respeitar, para a resolução dos conflitos daí decorrentes, a competência atribuída ao árbitro. Derrogação da jurisdição estatal. "Pacta sunt servanda". Incompetência do Poder Judiciário para dirimir a controvérsia. Demais questões levantadas em sede de recurso que ficam prejudicadas, pois confundem-se com o mérito. Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito mantida. Inauguração da verba honorária sucumbencial, tendo em vista a citação da parte contrária. RECURSO DESPROVIDO" (Apelação Cível 1011738-48.2022.8.26.0405; Relator: L. G. Costa Wagner; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 31/01/2023).

"Apelação. Direito civil e processual civil. Ação de indenização por danos materiais. Locação de imóvel residencial. Inaplicabilidade de CDC. Validade da cláusula compromissória de eleição de foro. 1. Ação julgada extinta, sem resolução do mérito, com suporte no art. 485, inc. VII, do CPC. 2. Recurso das autoras desprovido. 3. Cláusula compromissória válida. Inteligência dos arts. 3º e 4º, da Lei nº 9.307/96. Anuência dos contratantes quanto à cláusula compromissória de eleição de foro arbitral. Cláusula que está descrita em negrito, contando com assinatura específica dos contratantes, nos exatos termos do disposto no art. 4º, § 2º, da Lei n.º 9.307/96. 4. Recurso das autoras desprovido. Sentença mantida" (Apelação Cível 1117236-78.2022.8.26.0100; Relator: Paulo Alonso; 30ª Câmara de Direito Privado; j. 28/02/2025).

"Apelação. Locação residencial. Ação de

rescisão contratual, cumulada com pedido declaratório e de indenização por danos materiais e morais. Sentença de extinção, sem resolução de mérito, em virtude da existência da cláusula arbitral (artigo 485, VII do CPC) em relação ao locador, e de extinção do processo, sem resolução de mérito, por ilegitimidade passiva (artigo 485, VI do CPC) do corréu Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda. Insurgência da autora. Validade da cláusula compromissória, ainda se conclua pela aplicação da legislação protetiva do Consumidor. Preenchimento dos requisitos dispostos na Lei n.º 9.307/96. Extinção do processo, sem resolução do mérito que se afigura de rigor. Precoce, todavia, o reconhecimento da ilegitimidade passiva do corréu Quinto Andar, reservando-se ao Tribunal Arbitral a competência para analisar e decidir a questão inclusive, para evitar decisões conflitantes sobre o tema. Sentença reformada em parte, apenas para reconhecer que a hipótese é de extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VII, do CPC, em relação a ambos os corréus. Apelo parcialmente provido. (Apelação Cível 1025729-13.2020.8.26.0001; Relatora: Ana Lucia Romanhole Martucci; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 28/03/2022).

“APELAÇÃO CÍVEL – SENTENÇA QUE EXTINGUIU O FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO – CLÁUSULA DE COMPROMISSO ARBITRAL – VALIDADE – INAPLICABILIDADE DO CDC NA RELAÇÃO LOCATÍCIA – INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 2º, 3º E 8º DA LEI N 9.307-96 –

SENTENÇA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.” (Apelação n. 1070747-51.2020.8.26.0100, Relator: Des. Francisco Casconi, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 11/06/21)

“DECLARATÓRIA - RESCISÃO CONTRATUAL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - Extinção, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, inc. VII do CPC - Locação de imóvel residencial - Cláusula compromissória de arbitragem – Anuência expressa das partes - Inteligência do art. 8º, parágrafo único, da Lei nº 9.307/96 - Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor - Competência do juízo arbitral reconhecida - Orientação jurisprudencial - Extinção mantida - Sucumbência recursal, nos termos do art. 85, § 11 do CPC - Recurso desprovido, nos termos do acórdão.” (Apelação n. 1021207-34.2020.8.26.0003, Rel. Des. Claudio Hamilton, 25ª Câmara de Direito Privado, j. em 21.07.21)

Dessa forma, respeitado o entendimento do d. juiz a quo, é de rigor o acolhimento da preliminar suscitada em contestação, conforme disposto no artigo 337, X e § 5º, do Código de Processo Civil, para julgar extinto o processo, sem exame do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VII do CPC. Por consequência, fica o autor, ora agravado, condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios ora fixados em 10% do valor atualizado da causa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, **dou**
provimento ao recurso.

WALTER EXNER

Relator