



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413128

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007878-31.2024.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante ROGERIO MASSAO HONDO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Presidente Prudente – 3ª Vara Cível

MM. Juiz da causa: Fabio Mendes Ferreira

Apelante: Rogério Massao Hondo

Apelada: Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda.

LOCAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO – DANOS MORAIS – Celebrado contrato de locação, intermediado pela Requerida, em que figura como locatário o Requerido – Não caracterizada a relação de consumo – Válida a cláusula compromissória arbitral – **SENTENÇA DE EXTINÇÃO**, com fulcro no artigo 485, inciso VII, do Código de Processo Civil – Presente a relação de consumo – Abusividade da cláusula arbitral – Competência do Juízo de origem para a apreciação do mérito da demanda – Cabível o prosseguimento do feito – **RECURSO DO AUTOR PROVIDO**, para afastar a sentença, com o prosseguimento do feito (na Vara de origem)

Voto nº 41369

Trata-se de apelação interposta pelo Autor contra a sentença de fls.230/237, prolatada pelo I. Magistrado Fabio Mendes Ferreira (em 09 de outubro de 2024), que julgou extinta a “ação de indenização de reparação de danos materiais e morais por ato ilícito”, com fulcro no artigo 485, inciso VII, do Código de Processo Civil (convenção de arbitragem), condenando o Autor ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da causa – a que atribuído o valor de R\$ 20.841,13), observada a gratuidade processual.

Alega que caracterizada a relação de consumo, que a ação trata de falha na prestação de serviços e negativação indevida (e não do contrato de locação em si), que inválida a cláusula compromissória arbitral, e que não observado o entendimento jurisprudencial. Pede o provimento do recurso, para afastar a sentença, com o prosseguimento do feito na Vara de origem (fls.240/247).

Contrarrazões a fls.251/258.

É a síntese.

Fatos incontroversos que celebrado o contrato de locação residencial, em que figuram como locatários o Autor e os terceiros Gabriel Mative Hondo e Maria Valéria Mative Hondo, e como locadora a terceira Maria da Graça Tebexreni, com intermediação da Requerida (fls.183/190), e que o contrato contém cláusula compromissória arbitral, consignando que “ao efetuar a rubrica abaixo, as Partes estão integralmente de acordo que qualquer disputa ou controvérsia relativa a este Contrato será resolvida por Arbitragem [...]” (cláusula 21 – fls.187).

O Autor alega, na petição inicial, que teve seu nome indevidamente negativado pela Requerida em razão de dívida decorrente do contrato de locação, que efetuou a consignação em pagamento da multa rescisória, que a negativação ocorreu após o pagamento, que tentou contato com a Requerida por diversos meios sem sucesso, que ausente notificação prévia acerca do registro de inadimplência, que não obteve a devolução da caução, e pede a condenação à obrigação de fazer consistente na exclusão do registro de inadimplência, com a desconstituição da dívida no valor de R\$ 841,13, e ao pagamento de indenização por danos morais.

Presente a relação de consumo, pois embora o contrato de locação esteja submetido à Lei número 8.245/91, a intermediação realizada pela Requerida configura evidente prestação de serviços no mercado de consumo, uma vez que a contratação é viabilizada por meio de plataforma altamente especializada, acessível ao público em geral mediante simples cadastro, não se limitando a Requerida a realizar a aproximação entre as partes, mas também a viabilizar a celebração do contrato de locação, com a oferta de uma estrutura integrada de

serviços – notando-se que a discussão dos autos não envolve locador e locatário.

Cabe destacar:

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C.C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – **"Quinto Andar"** – **Relação de consumo** – **Incidência do CDC** – Cláusula arbitral abusiva – Negativação indevida do nome do consumidor – Danos morais configurados – Extinção da ação – Recurso parcialmente provido (TJSP, Apelação Cível número 1041828-47.2023.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Melo Bueno, julgado em 26/03/2024 – sem grifos no original)

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – Extinção sem resolução do mérito, em razão de previsão de cláusula arbitral no contrato de locação – **Discussão dos autos que não envolve locador e locatário, mas sim o locatário e imobiliária - Relação jurídica entre locatário e imobiliária que é de consumo** – Nulidade da imposição de cláusula compromissória de arbitragem – Precedente do STJ - Recurso provido para anulação da sentença (TJSP, Apelação Cível número 1044239-68.2020.8.26.0100, 25ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Almeida Sampaio, julgado em 26/07/2021 – sem grifos no original)

Tratando-se de contrato de adesão no âmbito de relação de consumo, aplicável à hipótese o disposto no artigo 51, inciso VII, da Lei número 8.078/90, que dispõe que “São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...] VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem”.

Ademais, conforme entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça “a validade da cláusula compromissória, em contrato de adesão caracterizado por relação de consumo, está condicionada à efetiva concordância do consumidor no momento da instauração do litígio entre as partes, consolidando-se o entendimento de que o ajuizamento, por ele, de ação perante o Poder Judiciário caracteriza-se a sua discordância em submeter-se ao Juízo Arbitral, não podendo

prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização” (AgInt no AREsp número 2.709.877/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 09/12/2024).

Assim, a despeito de o contrato celebrado consignar a anuência do Autor à utilização da arbitragem para dirimir eventuais conflitos, na forma prevista no artigo 4º, parágrafo segundo, da Lei número 9.307/96¹ (Lei de Arbitragem), de rigor o reconhecimento da invalidade da cláusula compromissória arbitral aposta no instrumento (cláusulas 21 e 22 – fls.187), especialmente considerando que o Autor manifestou discordância quanto à eleição do foro arbitral.

Em consequência, impõe-se o afastamento da sentença, com o prosseguimento do feito, na Vara de origem, salientando-se que descabido o julgamento imediato do feito, pois a causa não se encontra madura para julgamento (nos termos do artigo 1.013, parágrafo terceiro, do Código de Processo Civil).

Dessa forma, de rigor o provimento do recurso.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para afastar a sentença, com o prosseguimento do feito (na Vara de origem).

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator

¹ Art. 4º A cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato.

[...]

§ 2º Nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá 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.