



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430236

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1085492-94.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FERNANDA TÁVORA DIAS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1085492-94.2024.8.26.0100
APELANTE Fernanda Távora Dias da Silva
APELADO Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda.
COMARCA São Paulo – 19ª Vara Cível Central

VOTO Nº 52.288

EMENTA — Ação indenizatória com pedido cumulado de obrigação de fazer. Extinção sem resolução de mérito. Alegação de cobrança indevida e negativação injusta decorrente de contrato de locação intermediado pela apelada. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor reconhecida. Inexistência de prova de imposição compulsória da cláusula arbitral. Competência do juízo arbitral para decidir sobre a validade do contrato nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.307/1996. Inexistência de coisa julgada quanto à nulidade da cláusula arbitral, pois a apelada não integrou o processo anterior. Recurso não provido.

Sentença cujo relatório se adota extinguiu sem resolução de mérito ação indenizatória com pedido cumulado de obrigação de fazer.

A autora apela e pede a alteração daquele desfecho.

Para tanto a recorrente afirma que não se aplica

a cláusula de resolução arbitral porque a contratação não se efetivou e, ainda que houvesse contrato válido, a esfera arbitral é inaplicável por se tratar de relação de consumo.

Ao lado disso, ela sustenta que nos autos de nº 1128855-34.2024.8.26.0100 foi declarada nula a cláusula arbitral, tendo ocorrido o trânsito em julgado, bem como defende a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e inversão do ônus da prova.

Por fim, a recorrente argumenta que o débito cobrado é inexigível, diante da ausência de contrato em aberto entre as partes, situação que lhe causou constrangimento moral em razão da negativação indevida, devendo o apelado ser condenado ao pagamento de indenização de R\$15.000,00.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

A apelante ajuizou a ação sob a assertiva de que firmou contrato de locação intermediado pelo apelado, mas apesar de ter cumprido com todas as obrigações pactuadas está sendo cobrada por dívida que desconhece, tendo sido seu nome negativado.

Sob tal exposição ela pediu fosse julgada procedente a ação de modo a declarar a inexigibilidade do débito e condenar o réu ao pagamento de indenização por danos morais.

A Juíza extinguiu o feito sem resolução de mérito,

o que motivou o presente recurso.

Pois bem.

Segundo o entendimento corrente, a relação locatícia imobiliária não se sujeita à Lei nº 8.078/90, já que regida por norma especial.

Confira-se:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. Cobrança de aluguéis. 1. MULTA CONTRATUAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 83/STJ. 2. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. MORA EX RE. PRECEDENTES. 3. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REDIMENSIONAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que "não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/1991, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da Lei n. 8.078/1990" (AgRg no AREsp n. 101.712/RS, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 6/11/2015).

2. A mora ex re independe de qualquer ato do credor, decorrendo do próprio inadimplemento de obrigação positiva, líquida e com termo implementado, nos termos do art. 397 do Código Civil atual. Precedentes.

(..)

4. *Agravo interno desprovido.*” (AgInt no AREsp 1147805/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE).

Contudo, a locação foi intermediada pela ré, que dada a sua forma de atuação no mercado se enquadrava no conceito de fornecedor do artigo 3º do CDC.

Isto é, a intermediação imobiliária realizada por meio de plataforma online especializada disponível para todo o país que permite a integral contratação de forma virtual configura a disponibilização de um serviço no mercado de consumo, o que atrai a incidência da lei consumerista.

Nesse sentido, aliás, julgado desta Corte:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Decisão interlocutória que rejeita impugnação ao cumprimento de sentença mantida. Locação firmada pelas partes e intermediada pela Plataforma 'Quinto Andar'. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. É lícita a instituição de cláusula compromissória nas relações de consumo, desde que, a um lado, não seja compulsória e, a outro lado, seja redigida em documento anexo ou em negrito, bem como em destaque, com assinatura ou visto especial, nos termos do art. 51, VII e art. 54, §§ 3º e 4º, ambos do CDC, e do art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/1996. Arbitragem que não significa negação da justiça. Locatários que, no caso concreto, não se desincumbiram do ônus de comprovar qualquer violação aos referidos preceitos legais. Assinatura em campo especialmente destacado. Possibilidade de escolha de mais de uma câmara arbitral. Ausência de provas de que, durante as negociações, ou quando da assinatura do contrato, tenha a cláusula compromissória sido exigida de forma compulsória aos agravantes e locatários, sendo inverossímil a alegação veiculada nas razões recursais. RECURSO NÃO

PROVIDO.”¹

Assim, a relação havida entre a locatária e a intermediadora estava ao abrigo do Código de Defesa do Consumidor que anuncia no artigo 51 inciso VII ser nula de pleno direito a cláusula contratual que determine a “*utilização compulsória de arbitragem*”.

Note-se que a vedação não se refere à existência de cláusula de convenção de arbitragem em contratos de consumo, mas sim a sua imposição ao consumidor.

Tanto é que o artigo 54 §§ 3º e 4º do Código de Defesa do Consumidor determina que “*os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor*” e que “*as cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão*”.

No mesmo sentido o artigo 4º § 2º da Lei nº 9.307/1996 que dispõe sobre a arbitragem permite a escolha do juízo arbitral nos contratos de adesão, exigindo apenas que seja a cláusula instituída em documento anexo ou em negrito, com assinatura ou visto especial, o que em concreto ocorreu (fls. 74). Confira-se:

“§ 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

¹ Agravo de Instrumento 2291432-82.2023.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 26/02/2024.

por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula”

Assim, o que se veda nas relações de consumo não é a utilização da arbitragem, mas sim a sua adoção compulsória.

O fato objetivo, contudo, é que no caso concreto a apelante nem sequer alegou que assim ocorreu, isto é, que a arbitragem lhe foi imposta pela intermediadora Quinto Andar.

Nesse contexto, isto é, ante a ausência de prova que a adoção do juízo arbitral fora imposta por uma parte à outra, não se justificava a declaração de nulidade da sentença arbitral.

A apelante alega, é verdade, que sequer deveria ser aplicada a cláusula arbitram em razão de o contrato apresentado a fls. 71/77 não conter sua assinatura.

Todavia, a Lei nº 9.307/1996 determina em seu art. 8º, parágrafo único, que caberá ao árbitro decidir as questões acerca da existência, validade e eficácia tanto da convenção de arbitragem quanto do próprio contrato que contenha a cláusula compromissória.

Assim, a alegação de invalidade do contrato, por si só, não afasta competência arbitral.

De mais a mais, não há que se falar em coisa julgada em relação à declaração de nulidade da cláusula arbitral determinada nos autos de nº 1128855-34.2024.8.26.0100, uma vez que o apelado não participou do referido processo.

Nesse sentido, destaca-se que o art. 506 do Código de Processo Civil expressamente determina que *“a sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros”*.

Razão não há, portanto, para se alterar o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desfecho oferecido pela sentença.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe agravar a condenação da recorrente em honorários advocatícios, que passa a 15% do valor atualizado da causa.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR