SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3227359 - SP (2026/0103007-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	LEANDRO ANTONIO MARINI PIRES
ADVOGADOS	:	CARLOS ALBERTO PACIANOTTO JUNIOR - SP214264
		FERNANDO HENRIQUE CHELLI - SP249623
		RAFAEL MORTARI LOTFI - SP236623
		VITORIA FONTES RICCI GUAZI - SP483857
AGRAVADO	:	GRPQA LTDA
ADVOGADOS	:	FRANCISCO ANTONIO FRAGATA JUNIOR - SP039768
		RICARDO DA COSTA ALVES - RJ102800

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ARBITRAGEM. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. REQUISITOS FORMAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. A cláusula compromissória possui eficácia nos contratos locatícios de adesão, desde que preenchidas as exigências formais delineadas nos §§ 1º e 2º da Lei 9.307/1996.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 27 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA61271197 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 27/10/2026 14:54:33
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2026. Código de Controle do Documento: e4b24210-0e9f-49fd-9aa2-bbbe1eb7af74

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3227359 - SP (2026/0103007-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	LEANDRO ANTONIO MARINI PIRES
ADVOGADOS	:	CARLOS ALBERTO PACIANOTTO JÚNIOR - SP214264
		FERNANDO HENRIQUE CHELLI - SP249623
		RAFAEL MORTARI LOTFI - SP236623
		VITORIA FONTES RICCI GUAZI - SP483857
AGRAVADO	:	GRPQA LTDA
ADVOGADOS	:	FRANCISCO ANTONIO FRAGATA JUNIOR - SP039768
		RICARDO DA COSTA ALVES - RJ102800

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ARBITRAGEM. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. REQUISITOS FORMAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. A cláusula compromissória possui eficácia nos contratos locatícios de adesão, desde que preenchidas as exigências formais delineadas nos §§ 1º e 2º da Lei 9.307/1996.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LEANDRO ANTONIO MARINI PIRES contra decisão singular da lavra do Ministro Presidente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em que não conheceu do recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos; b) inviabilidade do dissídio por ausência de cotejo analítico e por reflexo da Súmula 7 (fls. 387-393).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que o recurso especial versa sobre matéria estritamente de direito, sem reexame probatório, pois requer apenas a correta aplicação dos arts. 2º, 3º, 51, IV e VII, e 54 do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de intermediação imobiliária digital com

Documento eletrônico VDA60971096 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:55
Código de Controle do Documento: 28403dc9-8a66-4b4f-b455-3c47c504883e

cláusula arbitral prévia, afastando, por isso, a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ (fls. 400-403).

Alega também que comprovou o dissídio jurisprudencial com cotejo analítico entre o acórdão recorrido do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e os paradigmas do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná e do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.785.783/GO), todos sobre validade de cláusula arbitral em contratos de adesão consumeristas, com similitude fática e identidade jurídica, razão pela qual requer afastar o óbice aplicado à alínea "c" (fls. 403-405).

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 411).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Leandro Antonio Marini Pires ajuizou ação anulatória de débito cumulada com indenização por danos morais e tutela antecipada em face de Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda. O autor apontou cobranças indevidas após a rescisão da locação e requereu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. O juízo extinguiu o processo sem resolução do mérito com base em convenção de arbitragem, conforme art. 485, VII, do Código de Processo Civil (fls. 272 e 296-297).

Na sentença, consignou-se cláusula compromissória clara e destacada, com assinatura específica, e afastou-se a incidência do Código de Defesa do Consumidor em razão da natureza locatícia. Em apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a extinção, reafirmando a força obrigatória da arbitragem e a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à relação locatícia, com fundamento no princípio Kompetenz-Kompetenz e na Lei 9.307/1996 (fls. 271-277).

O Tribunal de origem, ainda, rejeitou embargos de declaração por inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, com referência aos arts. 489 e 1.022 do CPC, e registrou a desnecessidade de menção numérica de dispositivos para fins de prequestionamento, mantendo o entendimento sobre a validade da cláusula arbitral e sobre a análise à luz da Lei de Locações (fls. 287-291).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

Primeiramente, observo que o Tribunal de origem, ao analisar a cláusula compromissória, verificou sua validade formal sob o prisma da Lei de Arbitragem (§§ 1º e 2º do art. 4º da Lei 9.307/1996), consignando que (fl. 273):

> No caso concreto, a cláusula compromissória foi inserida com clareza e destaque no contrato (fl. 39), redigida em negrito e assinada digitalmente pelas partes contratantes em campo destacado, prevendo expressamente a submissão das controvérsias à arbitragem perante uma das câmaras designadas (TASP, Arbitralis ou Arbtrato), conforme a seguir transcrevo as cláusulas 20 e 21 atinentes à cláusula compromissória arbitral: [...]

Documento eletrônico VDA60971096 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:55
Código de Controle do Documento: 28403dc9-8a66-4b4f-b455-3c47c504883e

A caracterização da cláusula firmada entre as partes vai ao encontro daquilo que se encontra estabelecido nos supracitados parágrafos, que dispõem:

> § 1º A cláusula compromissória deve ser estipulada por escrito, podendo estar inserta no próprio contrato ou em documento apartado que a ele se refira.
> § 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.

Ademais, o acórdão recorrido, em reforço de argumentação, reconheceu que, mesmo que fosse aplicável a norma protetiva consumerista, estariam preenchidos os requisitos de clareza e destaque estabelecidos no CDC para os contratos de adesão, afastando, assim, a nulidade da cláusula expressamente convencionada (fl. 275).

Certamente, alterar o entendimento exposto na origem demandaria o reexame dos fatos e provas, bem como das cláusulas contratuais, ação obstaculizada pelo teor das Súmulas 5 e 7 do STJ, circunstância escorreitamente apontada na decisão agravada.

Secundariamente, supondo que estivessem transpostos os referidos óbices, entendo que a irresignação não merece destino próspero, haja vista que o STJ tem entendido que as normas consumeristas não são aplicáveis aos contratos de locação. A propósito:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS. INCIDÊNCIA DO CDC. DANOS MATERIAIS E MORAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. I. Caso em exame 1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso. II. Razões de decidir **2. O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos locatícios. Precedentes do STJ.** 3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ). III. Dispositivo 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 3.028.505/PE, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026.) (grifo nosso)

Saliento, outrossim, que a eficácia da cláusula compromissória é aferível mesmo nos contratos locatícios formados mediante adesão, desde que respeitados os parâmetros definidos na Lei de Arbitragem. Nesse diapasão:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARBITRAGEM. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ADESÃO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. ÓBICES DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. **1. "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**

Documento eletrônico VDA60971096 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:55
Código de Controle do Documento: 28403dc9-8a66-4b4f-b455-3c47c504883e

anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula " (AgInt no AgInt no AREsp 1.029.480/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 6/6/2017, DJe de 20/6/2017). 2. No caso dos autos, o Tribunal de origem reconheceu a validade da cláusula compromissória em contrato de adesão, porquanto constatou que a cláusula de arbitragem foi redigida com o devido destaque (em negrito e sublinhada) e assinada e vistada de forma especial, evidenciando a anuência expressa da parte aderente. **3. É inviável, em recurso especial, revisar conclusão do Tribunal de origem acerca da forma de apresentação da cláusula de arbitragem e da existência de anuência expressa quando tal revisão demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conjunto fático-probatório, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.** 4. A ausência de indicação, no recurso especial, dos dispositivos legais tidos por violados implica deficiência de fundamentação e atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284 do STF. 5. A subsistência de fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido, não impugnado no recurso especial, impede o conhecimento do apelo, nos termos da Súmula 283 do STF, aplicada por analogia. 6. Agravo em recurso especial conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 3.161.519/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 22/5/2026.) (grifo nosso)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60971096 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:55
Código de Controle do Documento: 28403dc9-8a66-4b4f-b455-3c47c504883e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.227.359 / SP

Número Registro: 2026/0103007-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10251593420238260482

Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LEANDRO ANTONIO MARINI PIRES
ADVOGADOS	: CARLOS ALBERTO PACIANOTTO JUNIOR - SP214264
	FERNANDO HENRIQUE CHELLI - SP249623
	RAFAEL MORTARI LOTFI - SP236623
	VITORIA FONTES RICCI GUAZI - SP483857
AGRAVADO	: GRPQA LTDA
ADVOGADOS	: FRANCISCO ANTONIO FRAGATA JUNIOR - SP039768
	RICARDO DA COSTA ALVES - RJ102800

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: LEANDRO ANTONIO MARINI PIRES
ADVOGADOS	: CARLOS ALBERTO PACIANOTTO JUNIOR - SP214264
	FERNANDO HENRIQUE CHELLI - SP249623
	RAFAEL MORTARI LOTFI - SP236623
	VITORIA FONTES RICCI GUAZI - SP483857
AGRAVADO	: GRPQA LTDA
ADVOGADOS	: FRANCISCO ANTONIO FRAGATA JUNIOR - SP039768

Documento eletrônico VDA61265948 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:55:22
Código de Controle do Documento: d59f58c6-fe12-4fed-ba94-52fcd384fff3

RICARDO DA COSTA ALVES - RJ102800

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 27 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61265948 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:55:22
Código de Controle do Documento: d59f58c6-fe12-4fed-ba94-52fcd384fff3