



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

Registro: 2021.0000825864

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016625-54.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado _____, é apelado/apelante _____.

ACORDAM, em 32^a Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RUY COPPOLA (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E MARY GRÜN.

São Paulo, 7 de outubro de 2021

RUY COPPOLA

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelantes/Apelados: _____; _____

Comarca: São Paulo Foro Central 24^a Vara Cível

Relator Ruy Coppola

Voto nº 48.000

EMENTA

Ação revisional de aluguel. Locação em shopping center. Pretensão de substituição do índice IGP-M de reajuste dos aluguéis para outro indexador, o IPCA. Pandemia de Covid-19. Índice IGP-M que registrou um acumulado anual de 25,17% em janeiro de 2021, ultrapassando os 30% em agosto. Expressiva alta do indexador que caracteriza, no caso em tela, motivo imprevisível disposto no art. 317 do Código Civil. Justamente pelo cenário contemporâneo revelar um aumento despropositado do índice IGP-M previsto em contrato é que se demanda, excepcionalmente, a substituição, já que deixou de cumprir a sua finalidade primordial que é a de manter o equilíbrio contratual, passando a representar onerosidade excessiva para uma parte e manifesta vantagem para outra. Pretensão da locatária de que o índice substituído perdure até o final do contrato e não apenas até a próxima atualização. Descabimento. O acontecimento imprevisível que desequilibra a relação entre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

particulares, e que autoriza a intervenção excepcional praticada, deve ser aferido de forma contemporânea, não sendo prudente engessar a forma de reajuste do contrato para até o ainda longínquo prazo final da locação, se eventualmente renovada, como quer a locatária.

Sentença mantida. Recursos improvidos.

Vistos.

Trata-se de ação da revisional de aluguel ajuizada por _____ (cf. emenda a fls. 176) em face de _____, que a respeitável sentença de fls. 287/291, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedentes os pedidos para determinar a substituição do IGP-M pelo IPCA na correção do aluguel, desde a data da sentença, até a próxima

VOTO Nº 2/13

atualização anual do locativo. Em razão da sucumbência, o réu foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, acrescido de juros de mora pela taxa SELIC desde o trânsito em julgado.

O réu opôs embargos de declaração (fls. 304/307), os quais foram rejeitados pela decisão de fls. 308/309.

Apela o réu (fls. 312/333), sustentando, em síntese, que a sua boa-fé objetiva nas cobranças até aqui devidas restou configurada pela concessão de isenções/descontos durante a pandemia; ou seja, durante os meses de 2020 em que o Shopping Iguatemi esteve fechado em razão da pandemia, a apelada foi chamada a pagar o mínimo do mínimo, bastando que estivesse em dia



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

com os encargos da locação, já reduzidos; as benesses concedidas pelo apelante decorreram de mera liberalidade sua, sendo prematura e desnecessária a intervenção judicial na relação jurídica entre as partes para estabelecer a substituição do índice de correção monetária contratualmente avençado entre as partes. Assim, por mais grave que seja a pandemia decorrente do Coronavírus, com inequívoca interferência na vida patrimonial de grande parte dos brasileiros, tal fato, per se, não importa na alteração da balança do contrato. Argumenta, ademais, que não se pode pretender alterar um índice que reflete a inflação em um contrato de longo prazo como o presente simplesmente porque, em um determinado ano, o índice foi “desfavorável” a uma das partes em razão da eclosão da pandemia da Covid-19; acresce ser ostensiva a ilegalidade e inconstitucionalidade da intervenção judicial em negócios

VOTO Nº 3/13

empresariais – como o são as locações em shopping centers – quando as partes, conscientemente, processaram, em contrato, a alocação dos riscos que a ação judicial pretende neutralizar e transferir para a outra parte contratante. Insiste que não há desequilíbrio contratual que justifique a aplicação dos arts. 317, 478 e 479 do Código Civil. Pede a reforma da sentença.

Apela também a autora (fls. 337/352), buscando a ampliação da condenação da ré para que a substituição do índice IGPM pelo IPCA perdure até o final do contrato, e não apenas até o próximo reajuste anual como entendeu a sentença.

Recursos tempestivos; apelo do réu preparado a fls. 334/335.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

Contrarrazões do réu a fls. 388/411 e da autora a fls. 412/428.

Manifestação do réu a fls. 434, informando a sua expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O caso é de desprovimento de ambos os recursos.

Extrai-se da inicial que a autora firmou com o réu contrato de locação e outras avenças de espaço comercial no Shopping Center Iguatemi, referente à loja nº G-07, localizada no 1º piso, com vigência de 01/06/2014 a 31/05/2019, estipulado o aluguel mínimo mensal reajustável no valor de R\$19.711,20 (julho/2013), com previsão de correção de acordo com a variação do IGP-M/FGV, se positiva (fls. 55/67).

Alegou que, em razão da quarentena obrigatória

VOTO N° 4/13

decretada em todo o Estado de São Paulo por força da pandemia de COVID-19 (Decreto nº 64.881, de 22/03/2020), os shoppings tiveram que fechar temporariamente suas portas a partir de 18/03/2020, pelo que a autora também se viu obrigada a suspender suas atividades.

Após reaberturas parciais do comércio e regressão de fase no Plano SP, alegou que, em janeiro/2021, foi surpreendida pelo condomínio-réu com o envio de boleto de cobrança do 13º aluguel na forma integral e com o reajuste integral segundo o índice IGP-M.

Teceu considerações sobre o acúmulo imprevisível



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

de cerca de 23,14% do índice IGP-M em dezembro/2020, defendendo que a aplicação deste índice de reajuste gera onerosidade excessiva, impondo a necessidade de revisar o contrato.

Assim é que a autora pleiteou, em caráter de urgência, a autorização para pagamento dos aluguéis sem o reajuste pelo IGP-M, bem como que o réu se abstivesse de realizar qualquer apontamento ou cobrança em relação aos aluguéis em comento.

Ao final, pleiteou a confirmação da liminar e a procedência dos pedidos para declarar o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato se aplicado o IGP-M e determinar o seu restabelecimento por meio do afastamento do IGP-M pelo IPCA.

O juízo indeferiu o pedido de concessão da tutela provisória de urgência em decisão de fls. 169/171, a qual foi mantida por esta mesma Câmara em sede de julgamento do agravo de instrumento nº 2062340-14.2021.8.26.0000, ocorrido em 29/04/2021 (fls. 296/301).

Sobreveio, então, a respeitável sentença que julgou

VOTO Nº 5/13

parcialmente procedente o pedido inicial para determinar a substituição do IGP-M pelo IPCA na correção do aluguel, desde a data da sentença até a próxima atualização anual do locativo.

Na oportunidade, o culto Juiz assentou o seguinte:

“Em razão de evento extraordinário e imprevisível, há flagrante desproporção pela utilização do IGP-M como índice de atualização dos dois contratos de locação comercial firmados, o que causará inegável desequilíbrio na relação contratual (art. 478 do CC/2002) e desvirtuará a própria natureza da cláusula contratual que prevê a utilização do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

referido índice, cuja existência se justifica para a correção monetária do valor dos aluguéis e não para proporcionar o enriquecimento indevido da parte contrária (art. 884 do CC/2002).

O IGP-M, embora eleito contratualmente, não mais representa a reposição das perdas inflacionárias, tendo descolado-se completamente da inflação, e atingindo percentuais que alteram o valor do locativo em mais de 25%, enquanto a inflação não tem ultrapassado 5% ao ano. Ou seja, praticamente o quíntuplo do valor da inflação.

A alteração do índice também se justifica no dever de solidariedade (art. 3º, I, da Constituição Federal), na cláusula geral da função social do contrato (art. 421 do CC/2002), cuja eficácia é externa ao contrato, considerando-se o exercício da atividade comercial da autora, bem como na cláusula geral da boa-fé objetiva e em seus deveres anexos de proteção e cuidado (art. 422 do CC/2002), com eficácia interna ao contrato.

Dessa forma, não há que se falar em reajuste pelo IGP-M.” (fls. 290).

Em seu apelo, o réu insiste, em brevíssima síntese, que a intervenção judicial no contrato foi precoce, já que o shopping concedeu diversos descontos à autora, revelando sua boa-fé; e que não há imprevisibilidade que justifique a revisão do índice de reajuste.

Mas o inconformismo não deve prosperar.

VOTO N° 6/13

A questão em discussão não diz respeito aos descontos concedidos pelo shopping sobre os aluguéis mensais, mas sim ao índice de reajuste do contrato.

É fato notório que o IGP-M/FGV vem acumulando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

alta de mais de 20% desde o ano de 2020, período que coincide com o impacto econômico-social provocado pela pandemia de Covid-19.

Em janeiro de 2021, quando ocorreu o reajuste que motivou o ajuizamento da presente ação, o IGP-M acumulava 25,71% em 12 meses; o acumulado em janeiro de 2020 era, para se ter uma ideia, de 7,81% (disponível em https://portal.fgv.br/noticias/igp-mresultados-2021?utm_source=portal-fgv&utm_medium=fgvnoticias&utm_campaign=fgvnoticias-2021-02-25. Acesso em 30/08/2021).

No mês de agosto, o acumulado em 12 meses ultrapassou os 30%.

Fácil visualizar, ainda, a disparidade do IGP-M em relação a outros indexadores como o IPCA.

No mesmo período de janeiro de 2021, tivemos o acúmulo de 4,52% da inflação, medida pelo IPCA/IBGE (disponível em <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-deimprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/30012-ipca-foi-de-0-25em-janeiro>. Acesso em 30/08/2021).

Em agosto do ano corrente, o IPCA também sofreu alta, atingindo 9,30% - mas ainda cerca de três vezes menos do que o IGP-M.

Não há como ignorar que a expressiva e incomum alta do indexador configura motivo de imprevisibilidade, o que, no

VOTO Nº 7/13

caso concreto, autoriza a aplicação do disposto no artigo 317 do Código Civil:

“Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.”.

Vale mencionar que tramita, perante a Câmara dos Deputados, o Projeto de Lei nº 1.026, de 23 de março de 2021, prevendo alteração na Lei nº 8.245/91 para determinar que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País IPCA.

A Justificativa apresentada pelo parlamentar tem fundamento no fato de que o IGP-M, geralmente utilizado nos contratos de locação, é um índice que é sensível ao valor de variáveis como dólar e commodities, mais voltado para o setor atacadista. Segundo o parlamentar, a utilização do IPCA como parâmetro limite pode significar uma forma de justa de reajuste de contratos pelo real custo de vida, mas sem obstar a possibilidade de negociação entre os particulares.

Além deste PL nº 1026/2021, há outros quatro apensados sobre o mesmo tema.

Também temos tramitando perante o Supremo Tribunal Federal a ADPF nº 869, por meio da qual o Partido Social Democrata (PSD) pleiteia “interpretação conforme a Constituição aos artigos 317 do Código Civil e arts. 17 e 18 da Lei nº 8.245/1991, para estabelecer a interpretação segundo a qual o reajuste dos contratos de locação residencial ou nãoresidencial deve se realizar por intermédio da aplicação do IPC-A, em substituição ao

VOTO Nº 8/13

IGP-M (ou ao IGP-DI), ainda que previsto contratualmente; (c.2) subsidiariamente, determine a aplicação, durante a pandemia do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

coronavírus, do IPCA para reajustar os contratos de locação residencial e não residencial, pronunciando a ilegitimidade constitucional do conjunto de decisões que determinam a aplicação do IGP-M (ou IGP-DI), previsto contratualmente;”.

Mas enquanto não se tem alteração legislativa ou decisão superior no âmbito desta ADPF, a realidade dos autos não deve ser ignorada.

Justamente pelo cenário contemporâneo revelar um aumento despropositado do índice IGP-M previsto em contrato é que se demanda, excepcionalmente, a substituição, já que deixou de cumprir a sua finalidade primordial que é a de manter o equilíbrio contratual, passando a representar onerosidade excessiva para uma parte e manifesta vantagem para outra.

A intervenção judicial vem, portanto, para repor a igualdade perdida verificada no âmbito da relação contratual em discussão, independentemente do fato apontado pelo réu no sentido de que houve períodos históricos em que o IGP-M se viu inferior a outros indexadores.

Veja-se que não se está vedando o reajuste, que é direito contratual do locador, mas limitando o seu valor pela aplicação de outro considerando as peculiaridades já mencionadas.

A matéria não se encontra pacificada neste Egrégio Tribunal de Justiça, mas colaciono alguns precedentes que seguem a mesma linha de entendimento:

**APELAÇÃO _ AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL
RECURSO DA**

AUTORA _ LOCAÇÃO COMERCIAL _ REVISÃO DO ALUGUEL



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

VOTO Nº 9/13

**FLEXIBILIZAÇÃO DA EXIGÊNCIA DE TRÊS ANOS PARA PROPOSITURA DA
AÇÃO _ PANDEMIA _ TEORIA DA IMPREVISÃO DESCABIMENTO _
PROVAS
DEMONSTRANDO A RECUPERAÇÃO DA EMPRESA
SUBSTITUIÇÃO DO IGP-M
_ CABIMENTO _ ÍNDICE DESPROPORCIONAL NA CONJUNTURA
ATUAL 1**

Deve ser flexibilizado o requisito de três anos de contrato exigido para a propositura da ação revisional de aluguel (Lei n. 8.245/91, art. 19), considerando o contexto extraordinário de pandemia. 2 - O pedido de redução de aluguel não é mera consequência lógica da pandemia, dependendo de prova da asfixia financeira e da alteração do sinalagma contratual genético (CC, art. 317). Provas demonstrando a capacidade da empresa, que já ostenta faturamento próximo ao do período pré-crise. 3 - Abusividade conjuntural do índice IGP-M como reajuste de contratos locativos, uma vez que seus fatores econômicos se mostram totalmente dissociados do escopo de mera recomposição do poder aquisitivo, alcançando feição próxima da especulação cambial. Substituição para o IPCA, índice mais adequado racionalmente aos propósitos do reajuste. Precedente. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE

PROVIDO. **(TJSP; Apelação Cível 1023541-07.2020.8.26.0564;
Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de
Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 1ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 26/05/2021; Data de Registro: 02/06/2021)**

AGRAVO REGIMENTAL **_ Interposição contra decisão monocrática da**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Relatora que deu provimento parcial ao agravo de instrumento Razoabilidade

Ação de revisão de contrato de locação de imóvel comercial Tutela de urgência Presença dos requisitos autorizadores Verossimilhança Pandemia Caso fortuito e força maior Substituição provisória do índice de reajuste IGP-M pelo IPCA

Cabimento Índice contratado que não condiz com a situação econômica atual Possibilidade de concessão da tutela de urgência condicionada à prestação de caução, consoante prevê o § 1º do art. 300 do CPC Decisão mantida Regimental

VOTO Nº 10/13

não provido. (TJSP; Agravo Interno Cível 2111801-52.2021.8.26.0000; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 34ª Câmara de

Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2021; Data de Registro: 25/08/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULA CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão que deferiu tutela de urgência, por meio da qual a agravada pretende a substituição do índice ajustado (IGP-M) por outro que reflete a realidade econômica atual (IPC-A). Inconformismo da locadora. **PROBABILIDADE DO DIREITO.** Conquanto a correção monetária não revele abusividade, já que visa apenas manter o poder aquisitivo da moeda, é cediço que o IGP-M apresentou elevação inesperada e desproporcional nos últimos meses. Alteração da base objetiva do contrato. Aumento que supera, em muito, a evolução dos índices inflacionários. **PERIGO DE DANO.** O aumento significativo do valor locativo poderá implicar na mora da locatária e demais consequências. **SITUAÇÃO EXCEPCIONAL.** O fator



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

de correção monetária, no caso ora tratado, implicaria em extrema vantagem econômica para a locadora, ora agravante, em um cenário em que as dificuldades econômicas de inúmeras classes sociais e categorias de trabalhadores vêm se agravando significativamente. Decisão mantida. RECURSO

DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2109169-53.2021.8.26.0000; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/08/2021; Data de Registro: 17/08/2021)

Agravo de instrumento. Locação de imóvel comercial. Revisional de contrato de aluguel. Insurgência contra decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência para fixação de valor para aluguel provisório, reajustado pelo IPC de janeiro/2021, a partir de março/2021. Acolhimento do inconformismo,

VOTO Nº 11/13

excepcionalmente, presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência pretendida. Situação atípica a autorizar, temporariamente, a aplicação da Teoria da Imprevisão. Possibilidade na substituição provisória do indexador contratual (IPCA), enquanto perdurar o estado de pandemia regulado pelos órgãos governamentais. Situação que poderá ser revista após o contraditório e a depender da alteração do cenário atual. Recurso parcialmente provido. **(TJSP; Agravo de Instrumento 2092487-23.2021.8.26.0000; Relator (a): Francisco Occhiuto**

Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 2ª V. CÍVEL; Data do Julgamento: 13/05/2021;



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

Data de Registro: 13/05/2021)

Já a autora, em seu apelo, insiste que a revisão deve subsistir até o final do contrato e não apenas até a próxima atualização anual do locativo.

Mas a sua irresignação também não deve prosperar.

Como apontou na inicial, existe ação renovatória em processamento (nº 1122543-52.2018.8.26.0100), por meio da qual se pretendeu a renovação da locação que venceria em 31/05/2019 para mais cinco anos, ou seja, de 01/06/2019 a 31/05/2024.

O acontecimento imprevisível que desequilibra a relação entre particulares, e que autoriza a intervenção excepcional praticada, deve ser aferido de forma contemporânea, não sendo prudente engessar a forma de reajuste do contrato para até o ainda longínquo prazo final da locação, se eventualmente renovada, como quer a locatária.

Assim, a limitação temporal do reajuste para a próxima atualização do contrato, tal qual entendeu o nobre

VOTO Nº 12/13

magistrado, é mesmo a melhor forma de reequilibrar a relação jurídica nos limites da matéria posta em discussão.

Daí porque é de rigor a manutenção da respeitável sentença por seus próprios e bem lançados fundamentos.

Considerando o trabalho adicional em grau recursal, majoro os honorários advocatícios arbitrados para 11% do valor atualizado da causa.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGOU
PROVIMENTO aos recursos.

**RUY COPPOLA
RELATOR**

VOTO Nº 13/13