



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº 2067893-42.2021.8.26.0000

Relator(a): **ALFREDO ATTÍE**

Órgão Julgador: **27ª Câmara de Direito Privado**

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal, contra decisão interlocutória proferida nos autos de tutela antecipada em caráter antecedente, envolvendo contrato de locação comercial, que indeferiu pedido de tutela de urgência (fls. 118).

Agrava o autor pretendendo a reforma da decisão. Alega, em síntese, o seguinte: a) firmou com a ré dois contratos de locação comercial, pelo prazo de 15 anos, envolvendo uma loja de conveniência e um posto de gasolina, pelo valor de R\$13.000,00 mensais, atualmente em R\$19.355,44; b) em razão da Pandemia COVID-19, teve diminuição de procura a seus serviços e, por sentença proferida nos autos do processo nº 1008834-92.2020.8.26.0577, foi determinada a redução de 50% do valor dos locativos; c) em fevereiro de 2021, a agravada aplicou correção anual pelo IGP-M em 23,14% sobre o valor total da locação e não sobre o valor da sentença (valor da locação sem a minoração da sentença com aplicação pelo IGP-M resulta em R\$14.156,33 e com a minoração de 50% da sentença com aplicação do IGP-M resulta em R\$11.916,94); d) defende a aplicação do IPCA em vez do IGP-M, considerado o valor da locação reduzido por sentença em 50%; e) alta expressiva do IGP-M (23,14%, em vez de 4,31% do IPCA e 4,52% do INPC); f) a correção monetária tem como finalidade manter o preço dos contratos em valores reais. Pede, ao final, a substituição do índice do IGP-M para o IPCA, reconhecendo-se, assim, a onerosidade excessiva superveniente do IGP-M, adequando-se, ainda, a sua aplicação ao valor reconhecido na sentença referida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O recurso é cabível, nos termos do art. 1.015, I, do CPC/2015, é tempestivo e está preparado.

Estão demonstradas a probabilidade do direito e a presença de risco de dano grave ou de difícil ou impossível reparação.

A controvérsia recursal reside em decidir: (i) pela possibilidade ou não de substituição do IGP-M pelo IPCA nos dois contratos de locação firmados e no contexto da Pandemia COVID-19 no ano de 2021; (ii) a forma de cálculo dos aluguéis, considerada a correção.

Na inicial do pedido de tutela antecipada antecedente, a agravante sustenta que, em termos mascarados, houve um aumento de 46% sobre a quantia fixada em sentença, considerada a redução de 50% determinada em sentença, de modo que *“se o poder judiciário reconheceu que o “EQUILIBRIO SERIA PAGAR 50%, OU SEJA, R\$ 9.677,56, NÃO HÁ COMO ACEITAR UMA AUMENTO DE 46%”, já que no máximo do aceitável de acordo com a r. sentença seria atualizar o valor total da locação, OU SEJA, R\$ 23.833,89 e depois aplicar os 50% de minoração da sentença que resultaria em :R\$ 11.916,94 e NÃO de R\$ 14.156,33”* (fls. 6). Quanto à aplicação do IGP-M, destacou a agravante a sua desproporcionalidade, considerado o cenário da Pandemia COVID-19, bem como a completa disparidade com os demais índices oficiais (IPCA em 4,31% e INPC em 4,52%). Colaciona reportagens, com análises econômicas, bem como jurisprudência.

A agravante demonstrou, suficientemente, em razão de evento extraordinário e imprevisível, a 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 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).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 agravante, 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.

Cabível, assim, a utilização do IPCA como índice de correção do contrato. O cálculo deverá ser realizado sobre o valor pago atualmente, considerado o desconto concedido por sentença, se for o caso.

Ante o exposto, nos termos do art. 1.019, I, c.c art. 995, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil, demonstrando a agravante, em suas razões recursais, a probabilidade do direito e a presença de risco de dano grave ou de difícil ou impossível reparação, **defere-se a antecipação dos efeitos da tutela recursal, nos termos da presente decisão.**

Comunique-se, com urgência, ao r. Juízo de primeiro grau.

Intime-se a parte contrária para apresentação de contraminuta em 15 dias, nos termos do art. 1.019, II, do CPC.

Após, cls.

São Paulo, 15 de abril de 2021.

ALFREDO ATTÍE
Relator