



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000041866**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009365-75.2020.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante BANCO -----, é apelada ----- (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO KODAMA (Presidente) E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 28 de janeiro de 2021.

**JOSÉ TARCISO BERALDO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**VOTO N° : 45113**

**APEL. N° : 1009365-75.2020.8.26.0482**

**COMARCA: Presidente Prudente 2ª VC APTE.**

**: BANCO -----**

**APDA. : -----**

CONTRATO – Financiamento bancário para aquisição de imóvel Pretensão a prorrogação de vencimento de prestações Pretensão com base em alegação de caso fortuito ou de força maior em decorrência da crise desencadeada pela pandemia do COVID-19 Ausência de demonstração efetiva de pressupostos necessários Caso, ademais, em que se trata de advogada atuante em dezenas de ações – Prevalência da observância do princípio da observância do “pacta sunt servanda” – Irrelevância de existência, em “site” do banco, de anotações acerca de possibilidade de acordos – Direito do credor a análise em cada caso particular - Sentença de procedência da ação reformada Apelação provida.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação interposta contra r. sentença – proferida pelo MM. Juiz de Direito Dr. Silas Silva Santos – que julgou procedente ação dita “de revisão contratual Covid-19/suspensão de cobrança de financiamento imobiliário...” ajuizada para obtenção de prorrogação de vencimentos de parcelas de contrato de financiamento imobiliário, tudo sob alegação de crise desencadeada pela pandemia do COVID-19; honorários advocatícios arbitrados em oitocentos reais.

Sustenta o apelante que não foram demonstradas as condições legais para a pretendida revisão quanto aos vencimentos das parcelas, em se tratando a apelada de advogada atuante em muitos casos (trabalho que a pandemia do COVID-19 não impede, do que é prova a atuação remota neste E. Tribunal de Justiça).

Pede a apelada, em sua resposta, a preservação do resultado.

Sem oposição a julgamento virtual.

É o relatório.

O inconformismo vinga.

Registra-se, de pronto, que, realmente, a “crise desencadeada pela pandemia do COVID-19” é mesmo fato público e notório e, como tal, admissível como verdadeiro independentemente de prova.

Prova, no caso, exige-se para se saber das reais condições vividas pela pretendente à revisão contratual a partir do mês que indica e, mais ainda, a comparação com os meses anteriores, de período suficiente para se ter panorama efetivo da situação.

E assim o é porque, ocioso dizer, trata-se de ajuste bilateral e sinalagmático, ao qual as partes aderem de acordo com suas conveniências e que, aqui, obviamente bem sopesadas em se tratando, no caso da apelada, de profissional da área do direito, advogada ativa e, como tal, em perfeitas condições de discernimento.

Conforme fundamentação adotada pelo signatário em precedentes (v. g. no Proc. nº 2088060-17.2020.8.26.0000), e que, aqui, é pertinente repetir, embora não se desconheça o momento excepcional de pandemia denominada “COVID-19” e seus efeitos sobre as atividades de todas as pessoas, tal não significa que não devam ser observadas as normas estabelecidas, mas sim que o magistrado se debruce com sensibilidade sobre cada caso concreto, tendo em vista os diversos bens jurídicos envolvidos em todos os seus aspectos.

Como se sabe, para se cogitar de revisão contratual fundada na teoria da imprevisão, exige o art. 317 do Cód. Civil que haja **“desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução”**.

Pois bem.

Ainda que o momento atual possa ser considerado extraordinário e imprevisível, não se pode afirmar que a apelada tenha, efetivamente, tido alteração em suas condições financeiras e de trabalho, de modo a justificar-se a pretendida alteração contratual, tanto mais que não demonstrou objetivamente o



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

preenchimento daquelas condições, isto é, não apresentou demonstrativo pormenorizado de seus ganhos e despesas, antes e depois da ocorrência que indica.

Mas não é só.

Conforme indicado pelo apelante, constata-se, de consulta ao “site” deste E. Tribunal de Justiça, que a apelada figura, nesta data, como advogada atuante em, pelo menos, 242 ações em primeiro grau, algumas delas em causa própria (v. g. pleiteando indenização decorrente de alegada má-prestação de serviço por empresa aérea em viagem “a trabalho” que empreendeu).

Daí se concluir que, realmente, não estão preenchidos os pressupostos legais para a pretendida revisão de vencimentos das parcelas do financiamento imobiliário por ela assumida.

Em resumo: nada há, no caso, com força suficiente para desprezar-se o férreo princípio do “pacta sunt servanda”, registrando-se, por fim, que o fato de existir anotação no “site” do apelante acerca da possibilidade de acordos não significa dispensa de análise em cada caso concreto, neste constatada a justa recusa.

Fica, pois, reformada a r. sentença: julga-se improcedente a ação e condena-se a apelada (beneficiária de justiça gratuita) no pagamento da taxa judiciária e de honorários advocatícios (§§2º e 11do art. 85 do Cód. de Proc. Civil)

dois mil reais atualizados desde hoje.

Para tal fim, então, dá-se provimento à apelação.

**JOSÉ TARCISO BERALDO**

Relator



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO