



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2021.0000581939**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2093874-73.2021.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante -----, é agravado ----- (-----).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), FRANCISCO CASCONI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 23 de julho de 2021.

**ROSANGELA TELLES**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**VOTO Nº 20207**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2093874-73.2021.8.26.0000**

**AGRAVANTE: -----**

**AGRAVADO: ----- (-----)**

**COMARCA: RIBEIRÃO PRETO - FORO DE RIBEIRÃO PRETO**

**JUIZ(A) PROLATOR(A): ALEX RICARDO DOS SANTOS TAVARES**

***AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão que indeferiu tutela de urgência, por meio da qual a autora pretende consignar o valor nominal das parcelas, afastando a aplicação do IGP-M. Inconformismo. 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 do poder de compra da adquirente. PERIGO DE DANO. Manutenção das prestações que podem conduzir ao inadimplemento da compradora. Autorização para que a parte realize o pagamento das parcelas acrescidas dos juros contratados – de 12% aa. Pela Tabela SAC. Correção monetária devida ao final do processo, a título de resíduo, após definição do índice de correção aplicável. Tutela concedida em parte. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.***

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão copiada a fls. 29/32 que, em ação revisional, indeferiu o depósito dos valores considerados incontroversos, por não vislumbrar ilegalidade na correção das parcelas pelo IGP-M.

Recorre a parte autora alegando, em síntese, que a parcela devida aumentou de R\$ 505,00 para R\$ 750,07, em virtude da alta do IGP-M. Defende que a majoração do índice, nesta proporção, constitui fato imprevisível e extraordinário que tornou sua contraprestação excessivamente onerosa, acarretando vantagem desproporcional à parte contrária. Assevera que, ao celebrar o contrato, não



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

compreendeu as consequências financeiras da incidência de tal índice de correção, por se tratar de pessoa leiga. Insiste que o aumento do índice é fato imprevisível, pois o IGP-M nunca alcançara tal patamar. Busca a reforma da r. decisão.

O recurso foi processado sem concessão da tutela de urgência recursal (fls. 128/129).

A parte agravada foi intimada, mas não apresentou contraminuta (fls. 131/132).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório do necessário.**

Trata-se de ação de revisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada pela agravante ----- em face da agravada -----, insurgindo-se, em síntese, contra a cobrança de R\$ 992,50, cuja origem é desconhecida, bem como contra a correção monetária das parcelas pelo IGP-M.

Segundo se depreende, em 13/09/2019, as partes celebraram compromisso de compra e venda tendo por objeto a unidade habitacional nº -----, Torre ----- Bloco -----, do empreendimento -----, na cidade de Ribeirão Preto/SP.

Ajustaram que o preço contratado (R\$ 147.100,00) seria pago mediante entrada, parcela intermediária e financiamento bancário.

A parcela intermediária, no importe total de R\$ 20.200,00, seria paga mediante 40 parcelas mensais, no valor de R\$ 505,00, devidas a partir de 30/12/2019, corrigidas mensalmente pelo IGP-M e acrescidas de juros mensais de 1% ao mês, calculados pela Tabela SAC.

Uma vez que o IGP-M sofreu alta inesperada, o autor ajuizou a presente demanda visando afastamento do índice previsto em contrato, bem como a restituição de R\$ 992,50, cobrados pela alienante, e cuja origem é desconhecida.

Em sede de tutela de urgência, requereu autorização para proceder ao depósito mensal das parcelas, no valor nominal de R\$ 505,00.

Recebida a inicial, o MM Juízo *a quo* indeferiu o pedido de tutela de



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

urgência, dando azo à interposição do presente recurso.

Pois bem, neste momento, cumpre analisar apenas a existência dos requisitos legais para a concessão da tutela, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende da observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

Há indicativos de que a aplicação do IGP-M viola as bases objetivas em que o contrato foi firmado, de sorte que, submetendo-se a avença ao disposto no Código de Defesa do Consumidor, a agravante tem o direito de revisar a avença em razão de fatos supervenientes que tornaram sua contraprestação excessivamente onerosa, nos termos do artigo 6º, inciso V da Lei nº 8078/90.

Oportuno consignar que a pandemia de coronavírus se instalou no cenário jurídico mundial e exige a revisitação de categorias jurídicas já consolidadas, inclusive aquelas que decorrem da força obrigatória dos contratos.

Como cediço, o índice eleito pelas partes vem acumulando alta excessiva e até mesmo inesperada. Desde a contratação até o ajuizamento da ação, ou seja, de dezembro de 2019 a março de 2021, o índice acumulado supera os 36%.

Ora, nesta proporção, o fator de correção monetária deixa de representar mera atualização do valor da moeda e passa a representar verdadeiro *plus* obrigacional, pois a majoração supera, em muito, a evolução do poder de compra dos consumidores.

Veja-se que, no mesmo período, o INPC, divulgado pelo IBGE, atingiu **8,827480%**; o IPC-Brasil, informado pela FGV, alcançou **7,904420%**; e, por fim, o IPC-SP, fator divulgado pela FIPE, foi de **8,558790%**.

A desproporção é latente e, justifica, ao menos neste momento, a revisão do índice.

Quanto ao perigo de dano, é certo que a manutenção da prestação no patamar atualmente exigido pode ensejar o inadimplemento da agravante, conduzindo à negativação de seu nome e até mesmo à retomada do imóvel.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Entretanto, é certo que a pretensão da recorrente, de realizar o pagamento das parcelas no valor nominal contratado (R\$ 505,00), não pode ser acolhida, na medida em que a alienante faz jus à remuneração do capital. Vale dizer, a exigibilidade dos juros contratados \_ 12 a.a. calculados pela Tabela SAC \_ é inequívoca.

Em sendo assim, sendo devidos os juros contratados, é caso de se autorizar o pagamento da parcela (R\$ 505,00), acrescidos dos juros de 12% a.a., calculados pela Tabela SAC.

A correção monetária não será devida neste momento, porém, será exigida como resíduo, ao final do processo, quando será definido o índice adequado de atualização.

**Por fim, alerto que não é necessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.**

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

**ROSANGELA TELLES**

**Relatora**