



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001484-68.2021.8.26.0011**  
 Classe - Assunto **Tutela Cautelar Antecedente - Liminar (COVID-19)**  
 Requerente: --- Requerido: -----

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Bassi de Melo**

Vistos.

----propôs ação de Prestação de Tutela Cautelar Antecedente contra -----, alegando, inicialmente, fazer jus ao benefício da justiça gratuita por razão de atuar na área de turismo, que fora potencialmente afetada pela pandemia (Covid-19). No mérito, relata ter firmado com as rés, no dia 04/03/2015, "instrumento particular de contrato atípico de locação de loja de uso comercial (LUC) do shopping eldorado", com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, ou seja, 5 (cinco) anos, com data de início em 01/09/2015 e término em 31/08/2020. Menciona está em trâmite ação renovatória (nº 1089922-65.2019.8.26.0100), na qual busca renovar o referido prazo de vigência contratual, bem como reavaliar os valores locatícios praticados na região. Explica que, atualmente, o custo para manutenção do contrato representa o montante de R\$ 29.458,88, contudo, a cláusula de reajustamento (baseada no IGP-DI, sendo utilizado o IGP-M apenas subsidiariamente), precisa ser revista, uma vez que houve variação acima da média normal, considerando a crise instaurada em virtude da pandemia do Covid-19, o que ensejaria a aplicação da teoria da imprevisão. Afirma que a alta do IGP-DI é inédita e imprevisível na época da contratação e que a sua alta representa forte impacto nos preços dos aluguéis, quebrando a proporcionalidade e razoabilidade do contrato de locação, o que demanda o seu afastamento. Expõe o seu interesse na manutenção do contrato, mas busca a revisão dos termos financeiros do acordo, uma vez que a cláusula de reajuste se tornou inviável diante do novo cenário imposto pela crise sanitária mundial. Com isso, pretende que seja afastado o IGPD-I e IGP-

**1001484-68.2021.8.26.0011 - lauda 1**

M como índice referencial do contrato, para que seja aplicado o IPCA ou outro índice mais vantajoso para a empresa autora, o que requer em tutela de urgência. Juntou documentos (fls. 30/46)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Os benefícios da justiça gratuita foram indeferidos, bem como a prorrogação do prazo para o referido pagamento. Além disso, a mesma decisão determinou manifestação da parte acerca do valor atribuído à causa (fls. 53/54).

A autora informou que o valor da causa se baseou no inciso III, do art. 58, da Lei de Locações e requereu o parcelamento das custas (fls. 57/58).

Houve decisão (fls. 59) deferindo o parcelamento e determinando a especificação de pedidos pela autora.

A parte autora apresentou emenda à inicial, esclareceu os valores considerando a aplicação dos índices e requereu a substituição do IGP-DI pelo IPCA (fls. 74/75).

Houve decisão indeferindo a tutela pretendida (fls. 81).

A requerente se manifestou pugnando pelo prosseguimento do feito e retratação da tutela (fls. 83).

Sobreveio decisão reiterando a negativa quanto à antecipação da tutela (fls. 89/91).

A parte autora interpôs recurso de Agravo de Instrumento (fls. 101/102), em face da decisão que indeferiu a tutela pleiteada (fls. 89/91).

As rés apresentaram contestação (fls. 218/222), alegando que, as partes elegeram o IGP-DI como o índice de correção monetária a ser aplicada para reajuste do aluguel, conforme contrato. Contestaram, ainda, que foi pactuado entre as partes que o IGP-DI seria aplicado enquanto perdurasse a sua apuração e divulgação pela FGV e, apenas se referido índice fosse extinto que as atualizações e correções subsequentes dos aluguéis poderiam sofrer tal substituição, o que não ocorreu. Defenderam ser incabível a revisão e modificação das cláusulas contratuais, devendo prevalecer o que foi pactuado entre as partes, além de requerem o indeferimento da petição inicial por ausência de pressupostos indispensáveis ao ajuizamento da ação.

Houve réplica (fls. 228/231).

Intimadas as partes a indicarem interesse na produção de novas provas e na audiência de conciliação (fls. 235), a requerente reiterou suas alegações e manifestou

**1001484-68.2021.8.26.0011 - lauda 2**

interesse na realização de audiência de conciliação (fls. 238/241), as requeridas manifestaram não ter interesse na realização de novas provas, bem como ausência de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

interesse na audiência de conciliação, concordando com o julgamento antecipado da lide (fls. 242).

**É o relatório.**

**Fundamento e Decido.**

Configura-se a hipótese de julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, vez que a matéria sub judice é de direito, não demanda a produção de prova oral e já se encontra nos autos a necessária prova documental.

Valendo lembrar que, "*presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder*" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Cumprido assinalar que nenhuma das partes especificou novas provas a serem produzidas, daí porque também oportuna a análise do mérito (fls. 238/242).

Convém ainda pontuar que as requeridas requereram o indeferimento da petição inicial sem especificar quais elementos indispensáveis à propositura da ação julgam ausentes, de modo que afastou a preliminar, considerando que as informações trazidas são suficientes para o deslinde do feito.

A controvérsia resume-se quanto à possibilidade ou não de ser o índice de reajustes estabelecido em contrato, IGP-DI, ser substituído pelo IPCA, frente ao aumento excessivo do primeiro índice, o que teria desequilibrado as condições contratuais inicialmente firmadas entre as partes.

Em defesa, as rés alegaram que o IGP \_DI deve permanecer sendo aplicado, uma vez que a substituição pretendida caberia exclusivamente na hipótese de o referido índice ser extinto, o que não ocorreu.

É fato que os nefastos efeitos da pandemia do novo coronavírus levaram a adoção de medidas governamentais com o fito de evitar a disseminação do vírus, como as

**1001484-68.2021.8.26.0011 - lauda 3**

definidas no Decreto Estadual nº 64.881, circunstância completamente excepcional e atípica.

Nesta linha, certo é que o contrato celebrado entre as partes tem como finalidade o exercício da atividade comercial pela requerente e que as partes foram surpreendidas por



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**  
**5ª VARA CÍVEL**

RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

mudanças notórias no cenário econômico, inclusive com o fechamento total do comércio, determinado por motivo de força maior, reconhecida pelas autoridades públicas, fato imprevisível e inevitável.

Não há dúvidas, portanto, de que os efeitos econômicos atingem a todos, credores e devedores, indistintamente, de tal sorte que para que haja a alteração dos termos contratuais é preciso se ter em vista todos os impactos decorrentes.

De se destacar que o Código Civil Brasileiro, ao regular as relações contratuais, em seu artigo 317, já previu que evento imprevisíveis autorizam ao juiz a correção de eventual desequilíbrio. A saber: *"art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção 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."*

Indiscutível a incidência da norma transcrita diante da completa imprevisibilidade pelas partes no momento da contratação do que vivemos hodiernamente.

Vê-se que a requerente almeja que o índice de reajuste previsto no contrato seja afastado, para que seja aplicado no seu lugar o IPCA, justificando a sua pretensão na desproporção advinda do exponencial incremento do IGP \_DI na atual situação de pandemia.

O aumento do IGP-DI é fato incontroverso e não depende de prova e, ainda que se reconheça a licitude do negócio jurídico e do índice de reajuste que foi livremente pactuado, inevitável reconhecer que houve aumento atípico e inesperado nos últimos meses, excedendo, inclusive, a progressão dos índices de inflação, o que denota descompasso com a realidade econômica do país, o que levou a inevitável desproporção no que fora convencionado pelos contratantes.

Assim, ainda que a superveniência de circunstâncias excepcionais não autorize a alteração dos moldes do contrato, é necessária uma adequação à nova realidade posta.

**1001484-68.2021.8.26.0011 - lauda 4**

Sobre o assunto, o E. Tribunal de Justiça já se posicionou para reconhecer que a aplicação do IGP, em alguns casos, pode tornar a prestação excessivamente onerosa, sobretudo em situações como a do caso concreto, quando a atividade desenvolvida pelo locatário foi significativamente atingida pelos efeitos da pandemia.

A propósito:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**  
**5ª VARA CÍVEL**

RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão que deferiu tutela de urgência, substituindo do índice ajustado (IGP-M) pelo IPC-A, até o mês de dezembro de 2021. Inconformismo da locatária. Acolhimento. Como decidido, o IGP-M apresentou elevação inesperada e desproporcional nos últimos meses, superando, em muito, a evolução dos índices inflacionários. Aplicação do IPC-A para correção dos aluguéis autorizada até março de 2022. Incidência do IGPM, ainda que apenas nos três últimos meses, que pode resultar em obrigação excessivamente onerosa. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2111765-10.2021.8.26.0000; 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: 10/08/2021)*

*APELAÇÃO \_ AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL \_ RECURSO DA AUTORA \_ LOCAÇÃO COMERCIAL \_ REVISÃO DO ALUGUEL \_ 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)*

Por fim, observa-se que o contrato de locação prevê o IPCA como índice subsidiário (fls. 32 \_ cláusula 4.5), autorizando assim a provisória substituição do índice (IGP-DI pelo IPCA), apenas para o presente exercício.

Isto Posto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido formulado por **SELD-8100 VIAGENS E TURISMO LTDA EPP (FRANQUIA CVC) em face de J**

**1001484-68.2021.8.26.0011 - lauda 5**

**CONDOMÍNIO CIVIL ELDORADO, TAVERI PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA e FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ELDORADO \_ FIE para**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

autorizar a substituição provisória do índice (IGP-M pelo IPCA), apenas para o presente exercício.

Face a sucumbência mínima do autor, arcarão as rés com custas, despesas processuais e honorários advocatícios do patrono da parte contrária que fixo em R\$5.000,00 (cinco mil reais), em virtude do elevado valor da causa e ausência de condenação em valor certo.

**JULGO EXTINTO O FEITO** com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Na eventual interposição de recurso de apelação, processe-se nos termos do artigo 1.010 e parágrafos do Código de Processo Civil, com abertura de prazo para contrarrazões, processamento de recursos adesivos e, posterior remessa dos autos à Superior Instância.

Restam as partes advertidas que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

São Paulo, 25 de agosto de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**1001484-68.2021.8.26.0011 - lauda 6**