



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JALES
FORO DE JALES
1ª VARA CÍVEL
RUA NOVE, 2231, Jales-SP - CEP 15700-018

CONCLUSÃO:

Em 25 de janeiro de 2022, faço os presentes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. JOSE PEDRO GERALDO NOBREGA CURITIBA, MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Jales. Eu, Josiana de Souza Borges Miani, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

SENTENÇA

Processo nº: **1003335-60.2021.8.26.0297**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: _____
 Requerido: _____ **Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

VISTOS.

_____ ajuizou a presente Ação Revisional de Contrato com pedido de tutela de urgência em face de _____ **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, estando as partes qualificadas nos autos, alegando que, em 25 de outubro de 2016, celebrou com a ré instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, com pagamento parcelado, sendo que, na ocasião, restou pactuado, além dos juros anuais, que o valor de cada prestação seria reajustado anualmente com base no índice do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercadorias).

Sustenta que, em razão da pandemia e da alta dos produtos básicos que compõe o índice adotado, este sofreu um aumento desproporcional, chegando ao acumulado de 31,10%, para o período de 12 meses que antecedeu o ajuizamento da ação (segundo a FVG), o que causou um desequilíbrio contratual evidente, já que a parcela a ser paga pela autora em janeiro de 2020 era de R\$663,41, e em maio de 2021 alcançou o montante de R\$802,20.

Alega a autora que tal situação tornou o contrato excessivamente oneroso para si e demasiadamente vantajoso para a ré, tendo tentado amigavelmente realizar um acordo quanto à redução do percentual de reajuste, tentativa que restou frustrada, razão pela qual ajuizou a presente ação, pleiteando a procedência do pedido para que, com fundamento no artigo 478 e seguintes do Código Civil, se proceda a revisão contratual, com a consequentes substituição o índice contratado (IGP-M - 31,10%) da correção monetária mensal aplicada a partir de janeiro de 2020 para frente pelo INPC (6,22%) ou IPCA (5,20%), formulando pedido de tutela antecipada.

A autora atribuiu à causa o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) e instruiu a inicial com documentos (fls. 18/72).

Pela decisão de fls. 73/74 foram deferidos à autora os benefícios da gratuidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JALES
FORO DE JALES
1ª VARA CÍVEL
RUA NOVE, 2231, Jales-SP - CEP 15700-018

1003335-60.2021.8.26.0297 - lauda 1

processual, assim como concedida a inversão do ônus de prova, nos termos do artigo 6º, inciso VIII do CPC. Outrossim, o pedido de tutela de urgência foi indeferido, tendo a autora interposto Agravo de Instrumento contra a referida decisão (fls. 78/92).

Citada (fls. 94), a ré ofertou contestação (fls. 97/101), sustentando a improcedência da ação. Bateu-se pela inexistência de onerosidade excessiva já que o índice adotado revela-se como mera recomposição da desvalorização da moeda no tempo e que, realizada uma média entre os três anos de reajuste, relativamente aos anos de 2018, 2019 e 2020, tem-se o percentual de apenas 7%.

Sustentou a necessidade de observância da autonomia da vontade, bem como que a autora, por ser aposentada, não sofreu o alegado impacto financeiro, tampouco fez prova quanto à existência de vício de consentimento ou defeito no instrumento particular celebrado. Aduziu que a contestante sim teve que arcar com custos 50% mais elevados para cumprir sua obrigação na avença, de sorte que também foi onerada em função do contrato.

A autora manifestou-se em réplica (fls. 120/128) e as partes foram instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (fls. 129), ocasião em que a autora se manifestou (fls. 132/133).

O feito foi saneado (fls. 135/136), deferida tão somente a produção de prova documental, tendo a autora novamente se manifestado (fls. 139) e juntado documentos (fls. 140/179).

Sobreveio aos autos o v. Acórdão proferido nos autos do Agravo de Instrumento nº 2124118-82.2021.8.26.0000, ao qual foi negado provimento (fls. 181/192).

Em atenção ao quantum determinado na decisão saneadora, a autora manifestou-se em alegações finais (fls. 193/199), rendo a ré precluído da oportunidade de se manifestar (fls. 203)

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO

E DECIDO.

A pretensão deduzida na inicial é **procedente**.

Inicialmente, destaco que a lide é analisada à luz das disposições do Código de Defesa do Consumidor, como já destacado na decisão de fls.73/74.

O pedido de revisão contratual tem fundamento na onerosidade excessiva causada pelo aumento substancial no índice outrora fixado como indexador para o reajuste das prestações a serem pagas mensalmente pela autora (IGP-M).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JALES
FORO DE JALES
1ª VARA CÍVEL
RUA NOVE, 2231, Jales-SP - CEP 15700-018

1003335-60.2021.8.26.0297 - lauda 2

Como já pontuado na decisão saneadora de fls. 135/136, é ponto incontroverso da lide a celebração do contrato denominado instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, no qual a autora se dispunha a adquirir o imóvel objeto da matrícula 39.742 do SRI de Jales, com previsão de aplicação do índice do IGP-M para correção anual da obrigação.

De outro aspecto, como ponto controvertido, pendia a demonstração de que o índice pactuado (IGP-M), teria de fato sofrido aumento acumulado que, por sua vez, teria tornado a obrigação excessivamente onerosa ao consumidor, gerando portanto um desequilíbrio contratual que justifique a revisão pretendida.

Como é cediço, um contrato se revela como a expressão da vontade de duas ou mais partes, estabelecendo e regulamentando interesses entre elas e, em decorrência do princípio *pacta sunt servanda*, incorpora-se ao ordenamento jurídico e faz lei entre as partes, sendo portanto dotado de força obrigatória.

Tal força porem não é um princípio absoluto e sim relativo. Neste ponto importante consignar que a teoria da imprevisibilidade relaciona-se exatamente com acontecimento ou situação nova e extraordinária que venha a surgir no curso do contrato e, eventualmente, cause seu desequilíbrio, o que deve ser evitado.

Pois bem, ao ver deste Juízo, restou satisfatoriamente comprovado nos autos que o índice adotado como base de cálculo para reajuste das parcelas sofreu aumento excepcional nos últimos meses (acumulado), o que é de conhecimento público, visto que tal matéria tem sido amplamente discutida pela imprensa, o que autoriza, em caráter eminentemente excepcional, a revisão contratual no que respeita ao índice a ser adotado a partir do início da pandemia.

Com efeito, artigo 478 e seguintes do Código Civil trata exatamente desta matéria (Teoria da Imprevisão), através do qual o legislador abordou a questão da onerosidade excessiva do contrato, *in verbis*:

"Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JALES
FORO DE JALES
1ª VARA CÍVEL
RUA NOVE, 2231, Jales-SP - CEP 15700-018

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a

1003335-60.2021.8.26.0297 - lauda 3

*apenas uma das partes, **poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.***"

É o caso dos autos, pois é evidente que o aumento desproporcional no índice outrora adotado (IGP-M), em razão de **evento extraordinário e imprevisível (pandemia da Covid-19)**, causou um desequilíbrio no contrato celebrado entre as partes, de sorte que onerou excessivamente a autora, o que, por consequência, levou a empresa ré a uma posição demasiadamente vantajosa.

Assim, aplica-se ao presente caso ainda a denominada teoria da quebra da base objetiva do negócio jurídico, que está ligada à boa fé objetiva (artigo 422 do Código Civil). A respeito do tema já decidiu o Egrégio TJSP:

"[...]

Já a teoria da quebra da base objetiva do negócio jurídico é fundada na boa-fé objetiva (art. 422 do CC/2002), sendo uma evolução e aperfeiçoamento das antigas teorias da pressuposição e imprevisão (cláusula rebus sic stantibus), insuficientes para solucionar as controvérsias envolvendo a onerosidade excessiva e o desequilíbrio contratual.

Nesse sentido ensinam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery (in Código Civil Comentado, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2012, pág. 637).

“A doutrina da base do negócio jurídico, criada por Ortmann (Geschäftsgrundlage) e posteriormente desenvolvida por Larenz (Geschäftsgrundlage), está fundada na cláusula geral de boa-fé (...) e, também, no regulamento específico sobre a quebra da base do negócio, prevista no BGB § 313. Constitui-se como evolução e aperfeiçoamento das antigas teorias da pressuposição (Windscheid. Voraussetzung) e da imprevisão (oriunda do direito romano solucionar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JALES
FORO DE JALES
1ª VARA CÍVEL
RUA NOVE, 2231, Jales-SP - CEP 15700-018

cláusula rebus sic stantibus), ambas insuficientes para adequadamente os problemas

1003335-60.2021.8.26.0297 - lauda 4

advindos do desequilíbrio contratual e da quebra da proporcionalidade entre as prestações. “Base do negócio (Geschäftsgrundlage) é a representação de uma das partes, no momento da conclusão do negócio jurídico, conhecida em sua totalidade e não obstaculizada pela outra parte, ou a comum representação das diversas partes contratantes sobre a existência ou aparição de certas circunstâncias, nas quais se funda a vontade negocial”. [...]”

(TJSP; Agravo de Instrumento
 2279613-22.2021.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador:
 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara
 Cível; Data do Julgamento: 12/12/2021; Data de Registro: 12/12/2021)

Destarte, a aplicação do IGP-M, no contexto atual, viola as bases objetivas em que o contrato foi firmado, em 25/10/2016, o que viabiliza a aplicação, ao caso em tela, das disposições do artigo 478 e 480 do Código Civil, notadamente porque constatada a onerosidade da qual tratou o legislador, o que justifica a excepcional revisão do contrato para a substituição do referido índice.

Ante o exposto e pelo mais que dos autos constam, **JULGO PROCEDENTE** a presente Ação Revisional de Contrato com pedido de tutela de urgência, ajuizada por _____ em face de **B.V.L.X. EMPREENDIMENTOS IMOLIBILIÁRIOS LTDA** para:

- a) **determinar** a revisão do contrato de fls. 30/36, afastando a aplicação do IGPM previsto no parágrafo primeiro da cláusula terceira, substituindo este índice pelo INPC, a partir do mês de março de 2020, início da pandemia da COVID-19 até o final da obrigação pactuada, deferindo, nesta parte a tutela de urgência requerida, vez que presentes os requisitos do artigo 300 do CPC;
- b) **condenar** a ré a proceder a restituição dos valores eventualmente pagos a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JALES
FORO DE JALES
1ª VARA CÍVEL
RUA NOVE, 2231, Jales-SP - CEP 15700-018

maior a partir de março de 2020, em valores atualizados desde cada desembolso, pela Tabela Prática de Atualização de Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado desta sentença.

Consequentemente, **JULGO EXTINTO** o processo, o que faço com fulcro no artigo 487, inciso I do CPC.

1003335-60.2021.8.26.0297 - lauda 5

Condeno a ré ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo, por equidade, em R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais).

P.I. Oportunamente, arquivem-se os autos, observadas as formalidades legais.

Jales, 25 de janeiro de 2022.

JOSÉ PEDRO GERALDO NÓBREGA CURITIBA
Juiz de Direito

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JALES
FORO DE JALES
1ª VARA CÍVEL
RUA NOVE, 2231, Jales-SP - CEP 15700-018

1003335-60.2021.8.26.0297 - lauda 6