



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000246525

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2287668-59.2021.8.26.0000, da Comarca de Vargem Grande Paulista, em que são agravantes _____ e _____, é agravado LOTEAMENTO _____ LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso, com observação. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EDGARD ROSA (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 4 de abril de 2022.

ROBERTO MAC CRACKEN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39066

Agravo de instrumento nº 2287668-59.2021.8.26.0000

Agravante: _____ e _____ Agravado: _____ Ltda.

Agravo de instrumento. Tutela de urgência. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Decisão interlocutória que indeferiu o pedido de substituição do índice de correção IGP-M pelo IPCA. Preenchidos os requisitos do artigo 300, do CPC. Indicador IGP-M que sofreu substancial alta no período da pandemia de COVID-19, ensejando desequilíbrio nas prestações do contrato entabulado entre as partes. Artigo 478, do Código Civil e 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor. Perigo de dano, uma vez que a alta das prestações do contrato dificulta o seu adimplemento por parte dos promitentes compradores do imóvel. Substituição pelo índice IPCA que se mostra razoável na hipótese em tela, restando observado que tal fato não libera o agravante do pagamento de eventuais diferenças de valor caso revista essa tutela de urgência no decorrer do processo ou quando da prolação de decisão exauriente de mérito. Recurso provido, com observação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão de fls. 66/68 dos autos de origem que indeferiu a tutela de urgência pleiteada pelo agravante.

Irresigando, agrava de instrumento o autor. Aduz, em síntese, que contratou promessa de compra e venda com a ré para aquisição de um imóvel, contendo cláusula de que a atualização monetária das parcelas seria feita pelo índice IGP-M; aduz que referido índice sofreu elevação desproporcional ao longo da pandemia de COVID-19, o que ensejou desequilíbrio contratual; pede, portanto, a substituição do índice de correção monetária IGP-M pelo índice IPCA, que alega ser mais justo à realidade do contrato entabulado entre as partes.

Deferida a liminar, a parte agravada apresentou contraminuta a fls. 43/53 aduzindo, em suma, que o índice IGP-M foi livremente pactuado entre as

partes; que a pandemia de COVID-19 também lhe ensejou prejuízos, de modo que não auferiu benefícios do aumento do índice IGP-M; que a correção monetária é mero índice de recomposição do valor da moeda; que o IGP-M já retornou à sua estabilidade, de modo que, atualmente, o índice IPCA tem sofrido aumentos; que o agravante indicou como valor incontroverso o montante de R\$1.725,85, não R\$1.362,27; que mesmo o valor que a parte agravante alega ser incontroverso é inferior ao efetivamente devido, se calculado com base no índice IPCA.

Recurso regularmente processado.

É o relatório.

Com o devido respeito, o recurso merece provimento, com observação.

Extraí-se dos autos principais que o autor, ora agravante, celebrou com a parte ré contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel, pelo valor de R\$251.441,25, a ser pago em 150 parcelas, com incidência de juros mensais de 0,6%, bem como correção monetária pelo índice IGP-M (fls. 51/55).

Alega a parte autora que o índice de correção monetária eleito pelo contrato sofreu alta exagerada durante a pandemia do COVID-19, de modo que as parcelas teriam atingido o elevado valor de R\$2.512,46 (fls. 2), ao passo que o valor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

devido caso a parcela fosse atualizada pelo índice IPCA corresponderia a 1.728,25 (fls. 11).

Fundamenta suas alegações em cálculos apresentados no bojo de sua inicial (fls. 10).

A parte agravada, irresignada, alega que os cálculos apresentados pela agravante não condizem com a realidade, pois não incluem os juros mensais de 0,6%, bem como diminuem o valor devido, ainda que se considere o índice IPCA como atualizador do débito.

Diante de tais fatos e alegações, vejamos:

Inicialmente, para o deferimento de tutela de urgência, faz-se necessária a presença dos requisitos necessários, inerentes à espécie, dispostos no
3
artigo 300, do CPC, os quais consistem na verossimilhança do direito alegado e no perigo de dano de irreparável ou de difícil reparação.

No caso concreto, a probabilidade do direito alegado faz-se presente na medida em que o contrato entabulado entre as partes é de trato sucessivo e foi celebrado entre as partes muito antes do advento da pandemia de COVID-19 (em 8 de dezembro de 2016) – fls. 28/57), sendo que sofreu grande elevação do valor previsto das parcelas em razão da alta inesperada do índice de atualização IGP-M durante o período pandêmico.

Ora, com o devido respeito, a significativa elevação observada neste índice durante a pandemia, no caso concreto, conduziu a uma desproporção entre a prestação contratada pelos consumidores e aquela devida, já que o valor que estes entendem devido corresponde a R\$1.728,25, ao passo que, quando ingressaram em juízo, as parcelas já estavam no valor de R\$2.512,46.

Logo, pelo que se extrai dos autos, ao menos em sede de cognição sumária, a obrigação tornou-se excessivamente onerosa aos agravantes, em razão de evento imprevisível (pandemia do coronavírus), o que autoriza, ainda em sede liminar, a intervenção judicial no contrato (artigo 478, Código Civil, artigo 6º, V, CDC e artigo 300, CPC).

Com relação ao perigo de dano, este é evidente, tendo em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vista que, segundo alegação dos agravados, os ora agravantes já se encontram inadimplentes com algumas prestações do contrato, tanto que são executados no processo nº 1001707-32.2021.8.26.0654, referente ao contrato objeto dos autos de origem.

Logo, permitir que as parcelas continuem a ser atualizadas pelo índice desproporcionalmente inflado pode ensejar dano de difícil ou impossível reparação aos agravantes, motivo pelo qual deve ser autorizado o depósito judicial de valores, com o afastamento da mora com relação às parcelas vencidas desde a propositura da presente demanda, desde que o valor arbitrado para tal fim se encontre devidamente depositado nos autos.

Nesse sentido:

4

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - INDEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA PARA O FIM DE SUSPENDER A COBRANÇA DO REAJUSTE ANUAL COM BASE NO IGP-M E SUBSTITUIR O ÍNDICE PELO IPCA OU INPC - APARENTE DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL - AUMENTO VERTIGINOSO DO IGP-M PROVAVELMENTE RELACIONADO AOS REFLEXOS ECONÔMICOS DA PANDEMIA - ACONTECIMENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL PELAS PARTES À ÉPOCA DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - PRESTAÇÃO QUE SE TORNOU EXCESSIVAMENTE ONEROSA AO CONSUMIDOR - INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 478 DO CÓDIGO CIVIL E INC. V, 6º DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - AUTOR QUE PERCEBE APOSENTADORIA INFERIOR A 3 SALÁRIOS MÍNIMOS, A INDICAR SUA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

IMPOSSIBILIDADE DE SUPORTAR O DESPROPORCIONAL AUMENTO DAS PRESTAÇÕES - REQUISITOS DO ART. 300 PREENCHIDOS - DECISÃO REFORMADA - AGRAVO PROVIDO PARA AUTORIZAR A TEMPORÁRIA SUSPENSÃO DA COBRANÇA DO IGP-M E SUBSTITUIR O ÍNDICE PELO IPCA, A SER APLICADO NAS PARCELAS VINCENDAS, DETERMINANDO À REQUERIDA QUE SE ABSTENHA DE INCLUIR O NOME DO AUTOR NO CADASTRO DE INADIMPLENTES

5

(TJSP; Agravo de Instrumento 2134905-73.2021.8.26.0000; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/08/2021; Data de Registro: 06/08/2021)

- Promessa de compra e venda - Revisional de contrato - Pretensão de reforma da decisão que indeferiu tutela de urgência, para que seja aplicado, como índice de correção das prestações, o IPCA/IBGE ou qualquer outro índice que represente a real desvalorização da moeda e não o IGP-M/FGV pactuado no compromisso de compra e venda - Alegação de desequilíbrio contratual e onerosidade excessiva – Quebra da base objetiva do contrato - Art. 317 do Código Civil c.c. art. 478 do mesmo diploma autorizam, por motivos imprevisíveis, a readequação do índice de reajuste, para que seja provisoriamente substituído o IGP-M/FGV, pactuado no contrato, pelo IPCA/IBGE, até que na sentença seja proferida decisão definitiva sobre a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

questão - Presença dos requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência - Agravo provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2195802-67.2021.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Granada - Vara Única; Data do Julgamento: 30/11/2021; Data de Registro: 30/11/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE
6
REVISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE
QUANTIA PAGA – TUTELA PROVISÓRIA DE
URGÊNCIA – decisão pela qual foi deferida a tutela de urgência para o fim de autorizar que, a partir do ajuizamento da demanda (agosto/2021), o reajuste das parcelas do contrato seja calculado não mais pelo IGPM, mas provisoriamente pelo IPCA, até o julgamento definitivo da demanda – legalidade – aparente desequilíbrio contratual – aumento do IGP-M (31,12% em doze meses) provavelmente relacionado aos reflexos econômicos da pandemia – acontecimento extraordinário e imprevisível pelas partes à época da formalização do contrato de compra e venda do imóvel – prestação que se tornou excessivamente onerosa aos agravados – inteligência dos artigo 478 do Código Civil e inciso V do artigo 6º do CDC – grau de probabilidade do direito invocado suficiente para o deferimento da medida – presença dos requisitos do art. 300 do CPC para a concessão da tutela de urgência – decisão mantida. Resultado: agravo desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2230055-81.2021.8.26.0000; Relator (a): Castro Figliolia; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caraguatatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/11/2021; Data de Registro: 24/11/2021)

TUTELA DE URGÊNCIA. Revisão contratual. Alegação de excessiva onerosidade no reajuste pelo IGP-M do saldo devedor referente a imóvel adquirido

7

com pagamento diferido em 180 meses. Inexistência de qualquer ilegalidade ou abusividade, em abstrato, na adoção do IGP-M como fator de atualização do preço. Notória superação do IGP-M em relação à inflação real neste período de pandemia. Previsão no contrato de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do negócio (cláusula de hardship), que se aplica tanto na hipótese de extinção de indexador, ou de não refletir ele a depreciação da moeda no período. Adoção provisória do IPCA, sem efeito liberatório, visando apenas obstar a mora e permitir a manutenção do contrato. Liminar concedida. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2175864-86.2021.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2021; Data de Registro: 30/08/2021)

Agravo de instrumento. Promessa de compra e venda de lote. Ação revisional. Tutela de urgência. Objetivo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

substituir o indexador monetário do contrato (IGPM) por outro. Indeferimento. Irresignação procedente. Hipótese em que o indexador imposto pelas rés, a que aderiram os consumidores demandantes no ato da contratação, se descolou por completo dos demais indexadores monetários (INPC, IPCA etc.). Fenômeno encontrando explicação, entre outros fatores, na circunstância de o IGP-M ser atrelado à cotação de commodities no mercado internacional, o que

8

experimentou significativa variação em meio à crise econômica relacionada à COVID-19. Caso dos autos em que o citado indexador não guarda absolutamente nenhuma relação com o objeto do negócio, cuja perda e consequente reposição de poder aquisitivo deve ter por referência os índices ordinários de correção monetária. Cenário justificando a pretendida alteração do IGP-M pelo IPCA, com base na teoria da imprevisão (arts. 478, 479 e 480 do CC e art. 6º, V, parte final, do CDC). Autorizado, por conseguinte, o pagamento das prestações vincendas com base na variação do IPCA verificada desde a data da celebração do negócio. Precedentes. Alertados os autores de que se cuida de tutela provisória, sujeita a eventual revogação, com efeitos "ex tunc". Deram provimento ao agravo.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2208573-77.2021.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Pessoa de Mello Belli; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2022; Data de Registro: 28/01/2022)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Revisão de contrato
 Compra e venda de imóvel Alienação fiduciária Tutela
 de urgência Concessão – Determinada a imediata
 substituição do índice de reajuste do contrato (IGP-M
 pelo IPCA), mediante prévia caução, no valor da
 diferença aferida no período ou em bens – Decisão que
 aceitou como caução o próprio imóvel objeto do negócio
 – Insurgência das

9

corrés – Alegação de que a decisão lhes acarreta enorme
 prejuízo e que não é cabível a caução do próprio bem
 alienado – Descabimento – A alteração de índice de
 reajuste de parcelas do negócio (de IGP-M para IPCA)
 não causa irreversibilidade, especialmente se vista a
 tutela combatida face ao disposto no art. 302 do CPC
 Comprovação do expressivo aumento das prestações O
 magistrado garantiu o pagamento parcial dos valores, de
 acordo com o IPCA, devendo a diferença ser depositada
 em juízo – Não há prova inequívoca do alegado enorme
 prejuízo das coagravantes, que são pessoas jurídicas
 sobre as quais recai o risco da atividade econômica – As
 razões das coagravantes devem ser ventiladas na
 primeira instância e apreciadas sob o crivo do
 contraditório e da ampla defesa, sendo impertinentes
 nesta sede de cognição sumária – Ausência de pedido
 quanto à caução – Cauçionamento que, de todo modo,
 pode ser alterado a qualquer momento – Decisão relativa
 à garantia que não é passível de agravo de instrumento –
 Rol taxativo do art. 1.015 do CPC – **AGRAVO**
IMPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento
 2255840-45.2021.8.26.0000; Relator (a): Miguel
 Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado;
 Foro de Franca - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento:
 16/02/2022; Data de Registro: 18/02/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO

10

REVISIONAL. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. Decisão interlocutória que defere pedido de tutela de urgência, para o fim de substituição do IGP-M para o IPCA-E. Acerto da decisão recorrida. Presença dos requisitos do art. 300 do CPC/2015. Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel regulado pelo Código de Defesa do Consumidor. O estabelecimento de índice de correção monetária se justifica para a preservação do poder aquisitivo da moeda, em razão da inflação, e não para proporcionar o enriquecimento indevido da parte contrária (art. 884 do CC/2002) e a alteração, sob via transversa, do preço pactuado entre as partes. Autor que demonstrou, suficientemente, seja pela aplicação da teoria da imprevisão (art. 478 do CC/2002), em razão de evento extraordinário e imprevisível (Pandemia COVID-19), seja pela teoria da quebra da base objetiva do negócio jurídico, a flagrante desproporção pela utilização do IGP-M como índice de correção monetária do contrato firmado, o que causará inegável desequilíbrio na relação contratual e desvirtuará a própria natureza da cláusula contratual que prevê a utilização do referido índice. Alteração que 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), que gera eficácia externa ao contrato, 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. Ademais, o princípio do pacta sunt servanda não se justifica para permitir o abuso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do direito (art. 187 do CC/2002) nas relações entre particulares. Substituição acertada para o IPCA-E.

11

Correção da decisão, todavia, quanto ao valor exato a ser pago (decisão ultra petita no ponto). **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2201872-03.2021.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/09/2021; Data de Registro: 21/09/2021)

Com relação aos valores a serem depositados para o afastamento, em sede de tutela de urgência, da mora contratual, deve prevalecer o montante de R\$1.728,25, apontado pelo agravante a fls. 11 dos autos de origem enquanto incontroverso.

Isso porque, embora a parte agravada alegue existirem erros nos cálculos apresentados pela agravante (fls. 52), não apresentou o valor que entende correto, tampouco planilha de cálculos do valor que devido no seu entender, o que faz que não seja possível acatar seus argumentos.

Segundo o site do IBGE, o “Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA que tem por objetivo medir a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo, referentes ao consumo pessoal das famílias”.¹

Tal índice, que é usado pelo Governo Federal como o índice oficial de inflação do Brasil, é calculado mediante levantamento mensal, realizado pelo IBGE, “em 13 áreas urbanas do País, de, aproximadamente, 430 mil preços em 30 mil locais. Todos esses preços são comparados com os preços do mês anterior, resultando

¹ <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=o-que-e>



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

num único valor que reflete a variação geral de preços ao consumidor no período”, sendo que “o valor corrigido é obtido a partir do produto entre o valor inicial e o resultado da divisão do número-índice do mês final pelo número-índice do

12

mês anterior ao mês inicial. O resultado desta divisão é o fator que corresponde à variação acumulada do IPCA no período desejado”.²

Já o IGP-M, trata-se de indicador, criado em 1940, “para ser uma medida abrangente do movimento de preços, que englobasse não apenas diferentes atividades como também etapas distintas do processo produtivo. Dessa forma, o IGP é um indicador mensal do nível de atividade econômica do país, englobando seus principais setores”.³

Segundo se extrai do site da Fundação Getúlio Vargas, “O cálculo do IGP-M, assim como os outros dois indicadores (IGP-10 e IGP-DI), tem em conta a variação de preços de bens e serviços, bem como de matérias-primas utilizadas na produção agrícola, industrial e construção civil. Dessa forma, o resultado do IGP-M é a média aritmética ponderada da inflação ao produtor (IPA), consumidor (IPC) e construção civil (INCC).⁴

Tem-se, pois, que, a princípio, a fim de evitar o enriquecimento sem causa, preservando-se o equilíbrio contratual, em regra geral, mostra-se mais adequada, aos contratos como um todo, quando possível, a aplicação do IPCA, eis que tal índice revela com mais precisão a realidade, indicando de forma mais justa os patamares da correção monetária.

Ademais, certo que o IGP-M, teve majoração, principalmente no período da pandemia causada pelo Coronavírus, em razão da elevação dos preços de commodities industriais e agrícolas, que não guardam relação direta com o caso em foco.

² <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php#:~:text=O%20IBGE%20faz%20um%20levantamento,pre%C3%A7os%20ao%20consumidor%20no%20per%C3%ADodo.>

³ <https://portal.fgv.br/noticias/igpm-resultados-2022>

⁴ <https://portal.fgv.br/noticias/igpm-resultados-2022>



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Logo, permitir que a obrigação imposta pelo contrato em testilha continue a ser atualizada pelo índice desproporcionalmente inflado pode ensejar dano de difícil ou impossível reparação aos agravantes.

Isso porque não é adequado o consumidor arcar com algo que diz respeito, em boa parte, ao produtor.

13

Como bem se sabe, os custos de produção nem sempre refletem, efetivamente, a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo.

Almejar que o consumidor suporte tal variação é envolvê-lo no risco do negócio do produtor, que jamais pode atingir o consumidor.

Assim sendo, risco do negócio, ou seja, a variação atrelada à cadeia produtiva, é algo totalmente distinto, em última análise, da eventual variação do poder aquisitivo da moeda, a qual muito bem, até pela evidente tradição do IBGE, é refletida pelo índice IPCA, o qual bem retrata a realidade da perda do poder aquisitivo, a período, do(a) cidadão(ã) brasileiro(a).

Portanto, o IGP-M não pode, pelo supra exposto, impactar o valor que o consumidor deve arcar em face das suas obrigações, muito mais próprio e adequado é que as suas obrigações sejam cumpridas em consonância com a eventual e real desvalorização da moeda, como bem o IPCA traduz, e não sofrer as consequências do risco do negócio produtivo, de vários setores envolvidos, em diferentes escalas, como se apuram as variações do IGP-M.

Esta 22ª Câmara de Direito Privado, em acórdão do Nobre e Douto Desembargador Edgard Rosa, com o indiscutível brilhantismo que lhe é peculiar, com a participação dos Nobres, Doutos e Cultos Desembargadores Alberto Gosson e Campos Mello, em caso análogo, julgado recentemente, em 10 de fevereiro de 2022, em verdadeira lição de direito e de saber jurídico, com irretocável precisão, em importantíssima orientação jurisprudencial, bem deixou registrado que:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRETENSÃO DE SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO DA PRESTAÇÃO DO IGPM PELO IPCA, EM RAZÃO DOS EFEITOS PROPAGADOS PELA PANDEMIA DA COVID-19. ACOLHIMENTO DA IMPUGNAÇÃO A GRATUIDADE. AUTOR QUE NÃO PODE SER CONSIDERADO POBRE. DOCUMENTOS JUNTADOS NA INICIAL INFIRMADOS POR OUTROS ELEMENTOS

14

CONSTANTES NOS AUTOS. ALTERAÇÃO OBJETIVA DA BASE DO CONTRATO. POSSIBILIDADE DE INTERVENÇÃO JUDICIAL PARA RECOMPOR O EQUILÍBRIO FINANCEIRO DO CONTRATO E O SINALAGMA DAS PRESTAÇÕES, CONFORME ASSEGURADO PELO ART. 6º, V, DO CDC E ART. 317, DO CC, PARA A PRESERVAÇÃO DO NEGÓCIO. EVENTO SUPERVENIENTE, INEVITÁVEL E IMPREVISÍVEL. ELEVÇÃO EXCESSIVA DA PRESTAÇÃO. POSSIBILIDADE DE SUBSTITUIÇÃO DO IGPM PELO IPCA, COMO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PRESTAÇÕES MENSAS DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. POSSIBILIDADE DE REAJUSTES MENSAS, TAL COMO PACTUADO, NA FORMA DA LEI Nº 10.931/04. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO”. (os grifos não constam do original)

(TJSP; Apelação Cível 1005531-26.2021.8.26.0451; Relator (a): Edgard Rosa, 2º Juiz Alberto Gosson e 3º Juiz Campos Mello; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2022; Data de Registro: 10/02/2022)

O IPCA, pelas suas próprias características, deve servir como uma importante vertente para atualizar os valores, já que reflete da forma mais próxima possível a perda de poder aquisitivo, uma vez que mede a inflação a partir do cálculo da variação do preço dos principais produtos e serviços consumidos pelas famílias, em longo espectro.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, é um índice muito próximo à inflação de determinado período, devendo, a título de se procurar equilíbrio em contratos, ser utilizado para os mais diversos segmentos quando se pretende reajustar um contrato e tudo aquilo que deve ser honrado, sem que o poder aquisitivo da moeda seja efetivamente abalado, como, por exemplo, no caso dos contratos de locação, de prestação de serviço, nos contratos em geral e, até mesmo, nos de complementação de aposentadoria, pois, com certeza, será evitada ou minorada, em boa parte, a perda

15

do poder aquisitivo da moeda (STJ, REsp 1.656.161/RS, Segunda Seção, DJe 25/10/2021).

Por outro lado, a Ordem Jurídica não acolhe o denominado enriquecimento sem causa.

Um índice, por exemplo, envolvendo na sua apuração eventuais custos de produtividade, pode levar a descompassos impróprios, aviltando o equilíbrio de um contrato, seja ele qual for, pois aquilo que foi avençado tem vida e deve se manter equilibrado, jamais favorecendo nenhuma das partes contratantes.

Com todas as vênias, o equilíbrio é aquilo que a Ordem Jurídica sempre deve perseguir e quando o Poder Judiciário é chamado a intervir, como in casu, por todos os motivos retratados, se eventuais descompassos existirem, deve a atividade jurisdicional atuar buscando que o contrato, até o seu fim, seja cumprido de forma estável e equilibrada não só para o segmento ora sub-judice, mas para a Ordem Jurídica como um todo.

Portanto, deve-se conceder a tutela de urgência para fins de permitir que a parte agravante deposite em juízo o valor de R\$1.728,25 para cada parcela vencida e vincenda desde a propositura da presente ação, afastando, dessa forma, a mora em relação a estas prestações, restando observado que tal fato não libera a parte do pagamento de eventual diferença caso revista esta tutela de urgência no decorrer do processo ou em sede de prolação de decisão exauriente de mérito.

Ante o ante o exposto, nos exatos termos acima lançados, dá-se provimento ao recurso para que a parte agravante deposite em juízo o valor de R\$1.728,25 para cada parcela vencida e vincenda desde a propositura da presente ação, afastando, dessa forma, a mora em relação a estas prestações, restando observado que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tal fato não libera a parte do pagamento de eventual diferença caso revista esta tutela de urgência no decorrer do processo ou em sede de prolação de decisão exauriente de mérito.

Roberto Mac Cracken

Relator

16