



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000729187

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001711-51.2022.8.26.0390, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante -----, é apelado -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 CARLOS ABRÃO (Presidente) E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 25 de agosto de 2023.

CÉSAR ZALAF

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 5726

APELAÇÃO Nº 1001711-51.2022.8.26.0390

COMARCA: NOVA GRANADA VARA ÚNICA

APELANTE: -----

APELADO: -----

JUIZ: GABRIEL ALBIERI

APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS AUTORES. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE IGPM PELO IPCA OU INPC. POSSIBILIDADE. TEORIA DE IMPREVISÃO. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 317 E 478 DO CÓDIGO CIVIL. SUBSTANCIAL ALTA NO PERÍODO DA PANDEMIA DE COVID-19, ENSEJANDO DESEQUILÍBRIO NAS PRESTAÇÕES DO CONTRATO ENTABULADO ENTRE AS PARTES. ALTERAÇÃO CONTRATUAL DEVE PERDURAR ATÉ O TÉRMINO DO EVENTO IMPREVISÍVEL. ARREFECIMENTO DA PANDEMIA. RETOMADA DA ECONOMIA. SUBSTITUIÇÃO DO IGP-M PELO ÍNDICE IPCA-E ATÉ FEVEREIRO DE 2022. SENTENÇA REFORMADA. APELO PROVIDO.

A r. sentença de fls. 218/220 julgou improcedente ação de revisão contratual proposta por ----- em face de -----, condenando a autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios no importe de 10% sobre o valor da causa, ressalvada a gratuidade.

Apela a autora (fls. 228/244). Alega que a pandemia de COVID-19 impactou diretamente no contrato e no saldo devedor, constituindo onerosidade excessiva e aumentado em demais as parcelas de seu financiamento. Afirma ser totalmente possível a revisão contratual em razão de fatos supervenientes e imprevisíveis, ocorridos após a contratação. Aduz que o IGP-M no período de maio de 2021 foi de 37,21% enquanto o IPCA para o mesmo período, foi de 8,06%,

mostrando-se totalmente justa a medida pleiteada. Assevera que o índice de correção tem por função a correção da inflação e que tal função deixou de existir, constituindo



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o índice verdadeira fonte de lucro para quem recebe a obrigação. Dizem que o Código de Defesa do Consumidor possibilita a interpretação do contrato de modo mais favorável ao consumidor e que não pretende a rescisão da avença, mas sim a modificação equitativa das condições contratadas. Pedem o provimento do recurso e a reforma da r. sentença para que seja deferida a substituição do índice de correção IGP-M pelos índices IPCA.

Contrarrazões às fls. 248/266, pelo improvimento.

É o relatório.

Não há questões que impeçam o conhecimento destes recursos, que, quanto ao seu objeto, merece ser provido.

Consoante o narrado na petição inicial, a autora firmou contrato de compra e venda de imóvel financiado pela ré, a ser pago em parcelas corrigidas pelo IGP-M e, devido à ocorrência da pandemia de COVID-19, o índice aumentou de modo desproporcional, causando onerosidade excessiva, que permite a revisão do contrato, com a substituição do índice de correção originalmente contratado pelo INPC ou IPCA.

A sentença julgou a ação improcedente, sob o argumento de que:

(...) Não se vislumbra qualquer ilegalidade na utilização do índice IGP-M como indexador da correção monetária, sendo, inclusive, reconhecido pelo

C. Superior Tribunal de Justiça como a melhor forma de correção monetária para contratos imobiliários. Nesse sentido: AGRAVO

REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

3



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. INDEXAÇÃO PELO IGP-M. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE MATÉRIA DE FATO. SÚMULA 7/STJ. Ausência, nas razões de recurso especial, de indicação dos dispositivos legais tidos por violados. Incidência da Súmula 284/STF. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla e fundamentada, deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil. (...) 4. A livre pactuação do IGP-M como fator de correção monetária não viola o art. 6º, V, do CDC. Incidência da Súmula 83/STJ. 5. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no AREsp 165318/DF, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. em 19/03/2013). Assim, o aumento do índice de correção monetária contratado (IGP-M) em relação a outros índices de atualização, por si só, não caracteriza imprevisibilidade ou onerosidade excessiva(...) Quanto à alegada desproporcionalidade de tal índice em relação aos demais causada pela pandemia de COVID-19, tem-se que o Código Civil, no art. 422, prevê que “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé. E não há violação à boa-fé contratual na execução do contrato, tal como foi firmado livremente entre as partes, pois ausente ilegalidade. Ademais, não demonstrou a parte Autora que o Réu tenha auferido

4

qualquer vantagem indevida ou desproporcional na relação contratual.”



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em relação ao fato controverso, verifico que há entendimentos no sentido de que a pandemia causou um descontrole no índice IGPM e, conseqüentemente, implicou em desequilíbrio contratual nas hipóteses de compra e venda de bem imóvel. Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO REVISIONAL.

Insurgência quanto à adoção do IGP-M para fins de reajuste das parcelas do contrato. Sentença de improcedência. Irresignação do autor. Aumento expressivo do IGP-M nos anos de 2020 e 2021. Índices acumulados (23,1391% e 17,78%) bem superiores àqueles verificado no ano de 2018 (7,5521%) e no ano de 2019 (7,3179%). Possibilidade de substituição do IGP-M pelo IPCA. Precedentes. Necessidade de novo cálculo do valor das parcelas do contrato, com base na variação do IPCA, no período, em fase de liquidação de sentença. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível

1005270-27.2021.8.26.0624; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2022; Data de Registro: 28/03/2022)”

“APELAÇÃO - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA - RECURSO - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE - NULIDADE INEXISTENTE - DESNECESSÁRIA DILAÇÃO PROBATÓRIA - COMPRA DE LOTE SINAL REGULARMENTE AMORTIZADO DO SALDO

5



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DEVEDOR - EMPREGO DA TABELA PRICE QUE, POR SI SÓ, NÃO SE MOSTRA ILEGAL - VENDEDORES QUE NÃO INTEGRAM O SISTEMA FINANCEIRO, SENDO PERMITIDA APENAS A CAPITALIZAÇÃO ANUAL - ART. 591 DO CÓDIGO CIVIL - IGP-M QUE SE TORNOU EXCESSIVAMENTE ONEROSO DESDE 2018 A VIABILIZAR A SUBSTITUIÇÃO PELO IPCA - ART. 6º, V, DO CDC E ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL - MORA AFASTADA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1009110-43.2020.8.26.0248; Relator (a): Carlos Abrão; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/08/2021; Data de Registro: 25/08/2021)”

“Apelação – Promessa de compra e venda de terreno Parcelamento do preço pactuado com a própria loteadora e promitente vendedora, mediante atualização monetária e incidência de juros remuneratórios sobre as prestações – Ação revisional – Sentença de rejeição dos pedidos Parcial reforma, para substituir o indexador monetário pactuado a partir de março de 2020, proclamar a nulidade da cláusula de filiação compulsória à associação de moradores e condenar a loteadora à restituição dos valores pagos a maior, em razão da incidência do IGPDI como fator de atualização Verbas da sucumbência

*6
distribuídas em proporção. 1. Princípio da dialeticidade – Preliminar suscitada em contrarrazões sem consistência. Peça recursal, bem ou mal, dando*



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cumprimento ao pressuposto do art. 1.010, III, do CPC.

2. Cerceamento de defesa – Objeção desacertada. Desnecessidade de produção de outras provas, bastando a documental já encartada ou que já haveria de estar encartada aos autos.

3. Índice de reajuste – Pretensão visando à substituição do indexador monetário do contrato (IGP-DI) por outro. Hipótese em que o índice de correção monetária contratado se descolou por completo dos demais indexadores monetários (INPC, IPCA etc.). Fenômeno encontrando explicação, entre outros fatores, na circunstância de o IGP-DI ser atrelado à cotação de commodities no mercado internacional, o que 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 INPC (cf. pedido), com base na teoria da imprevisão (arts. 478, 479 e 480 do CC e art. 6º, V, parte final, do CDC), a partir de março de 2020, quando houve o descolamento do IGP-M frente aos demais índices de preços, em função do cenário econômico oriundo da pandemia.

4. Cláusula de vinculação compulsória a associação – Despesas relacionadas a serviços de segurança, limpeza etc.. Serviços em questão que haveriam de ser prestados

7

pelo Poder Público e custeados pelos impostos gerais. Situação em que não se verifica, pois, diversamente do que se supõe, enriquecimento indevido por parte daqueles que não se filiam a tais associações e se recusam a prestar-lhes contribuição. Argumento, de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

qualquer modo, cujo acolhimento implicaria claríssima burla à norma constitucional que assegura a chamada liberdade de associação (CF, art. 5º, XX). Moderna orientação do STJ nesse sentido. 5. Serviços de assessoria técnico-imobiliária (Sati) – Orientação do STJ, no julgamento do REsp. 1.599.511/SP, sob o procedimento de recursos especiais repetitivos, no sentido de ser indevida a respectiva cobrança (Tema 938). Caso dos autos em que, conquanto aluda o contrato a tais serviços, relaciona a cobrança à contraprestação por serviços de intermediação. 6. Corretagem – Orientação do STJ, no julgamento do REsp. 1.599.511/SP, sob o procedimento de recursos especiais repetitivos, no sentido da legitimidade do repasse da obrigação de pagamento da comissão de corretagem ao adquirente, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem (Tema 938). 7. Repetição em dobro – Dobra do art. 42, parágrafo único, do CDC incabível na situação, por não evidenciada a má-fé por parte das rés, até porque agiram amparadas por cláusulas contratuais cuja legitimidade é alvo de polêmica jurisprudencial. Precedentes. Afastaram as preliminares e deram parcial provimento à apelação. (TJSP; Apelação Cível 1000029-33.2021.8.26.0152; Relator (a): Ricardo Pessoa de Mello Belli; Órgão

8

Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2022; Data de Registro: 23/02/2022)”

De outro lado, há entendimentos que caminham para a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

manutenção do contrato nos termos pactuados entre as partes, em prestígio ao pacta sunt servanda. Nesse sentido:

“APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO REVISIONAL IMPROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DO AUTOR – REJEIÇÃO – Pretensão dos compradores de substituição do índice de correção monetária contratado (IGP-M) por outro menos gravoso (IPCA) - Legalidade da adoção do IGPM como critério de atualização e amortização da dívida, ainda que tenha apresentado maior variação em relação a outros índices oficiais, em razão da situação inesperada da crise econômica decorrente da pandemia – Saldo do preço contratado em várias prestações mensais – Variação para mais ou para menos dos índices econômicos é situação prevista no contrato que, por si só, não pode ser considerado evento extraordinário – Interferência do judiciário admitida só em situação excepcional de efetivo desequilíbrio – Prestações que não se tornaram excessivamente onerosas – Inexistência de imprevisibilidade ou alteração objetiva das bases contratuais - Sentença mantida – NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (TJSP; Apelação Cível 1035706-26.2020.8.26.0196; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2022; Data de Registro: 20/03/2022)”

Estabelecidos os entendimentos em sentidos opostos,



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

adoto o posicionamento que autoriza a revisão contratual, seja à luz das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva estampada no Código Civil (artigos 317 e 478), seja na teoria da base objetiva do contrato que encontra respaldo no artigo 6º, V, do CDC.

Para melhor compreensão do tema, destaco os textos legais citados:

“ Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;”

“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.”

“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.”

10

Merece destaque também os enunciados 17, 175 e 176 das Jornadas de Direito Civil I, III e IV, do CJF:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“17 Art. 317: A interpretação da expressão “motivos imprevisíveis” constante do art. 317 do novo Código Civil deve abarcar tanto causas de desproporção não previsíveis como também causas previsíveis, mas de resultados imprevisíveis.

175 Art. 478: A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, deve ser interpretada não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às consequências que ele produz.

“176 Art. 478: Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual.”

Trago, também ementa de julgado proferido pelo C.

STJ que trata da teoria da imprevisão e da teoria da onerosidade excessiva:

*“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.
DIREITO PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO
REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO.
JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE.
MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO
CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA.*

11

REVISÃO CONTRATUAL. CABIMENTO. 1.

(...)

3. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firme no sentido de que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a demonstração de mudanças supervenientes nas circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva).

(...) (AgInt no REsp 1543466/SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 03/08/2017)”

Dessa forma, tratando inicialmente das teorias mencionadas no julgado acima, destaco que tanto a imprevisão quanto a onerosidade excessiva (artigos 317 e 478 do CC) exigem a comprovação de fato superveniente que altere as circunstâncias existentes à época da formalização do negócio jurídico, seja esse fato um evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou um evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva).

Sobre o artigo 317, do CC, que adota a teoria da imprevisão, desdobramento da cláusula *rebus sic stantibus*, trago lição do professor José Fernando Simão:

“A revisão não depende apenas de ter ocorrido mudança de base objetiva do negócio jurídico (como determina o CDC - art. 6º, V), mas há que se admitir a revisão apenas, somente, se o motivo for imprevisível. E necessário o exame das razões que levaram o contrato a se desequilibrar. Se os motivos eram

12
previsíveis, estavam esses incluídos na noção de risco contratual já assumidos e assimilados pelas partes contratantes. Se imprevisíveis os motivos, possível a revisão. Há efetivamente uma tentativa da doutrina, há tempos, de releitura da imprevisibilidade conforme o Enunciado n. 17 do CIF: “A interpretação da expressão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

motivos imprevisíveis constante do art. 317 do novo Código Civil deve abarcar tanto causas de desproporção não previsíveis como também causas previsíveis, mas de resultados imprevisíveis". Desse enunciado se conclui que causas previsíveis, mas com efeitos imprevisíveis, são consideradas imprevisíveis. A noção de imprevisão está em duas perspectivas: o evento em si ou apenas seus efeitos." (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. Anderson Schreiber [et al]. 3ª ed. Rio de Janeiro. Forense, 2021. p. 213)

Assim, a teoria da imprevisão deve ser aplicada tanto nas hipóteses em que ocorrer uma causa imprevisível, como também nas situações em que se verificar uma causa previsível, cujos efeitos/resultados eram imprevisíveis.

Acerca da aplicação da teoria da imprevisão à luz da pandemia, continua lição do professor Simão:

"Há, em tese, possibilidade de previsão de uma pandemia em âmbito mundial? Em um mundo unido pelo transporte aéreo relativamente barato, a resposta é afirmativa. É previsível o lockdown econômico e o isolamento social decorrentes? A resposta é negativa, logo, a covid-19 é motivo imprevisível para fins de revisão contratual. A assertiva deve ser lida cum grano salis. O desequilíbrio das prestações (desproporção manifesta) deve ter por fundamento circunstâncias objetivas e não ligadas à pessoa do devedor de maneira subjetiva." (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. Anderson Schreiber [et al]. 3ª ed. Rio de Janeiro. Forense, 2021. p. 213)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante de tais elementos, não restam dúvidas de que a autora apelante comprovou circunstâncias objetivas decorrentes da pandemia, quais sejam, a variação desproporcional do índice IGP-M, em valores extremamente superiores às variações ocorridas nos anos anteriores.

Ora, se o índice de reajuste é inserido nos contratos com objetivo de reposição do valor monetário, a variação ocorrida durante a pandemia supera em muito a inflação, conduzindo não a mera correção monetária, mas em verdadeiro aumento do valor contratual, tornando as parcelas excessivamente onerosas para o contratante e implicando em extrema vantagem para a construtora (artigos 317 e 478 do CC). Não restam dúvidas da comprovação do desequilíbrio contratual, conforme tabela de fls. 55/57.

É possível observar, ainda, que a apelante é pessoa com baixos rendimentos (fls. 20) o que certamente acentua o desequilíbrio com a incidência do índice.

Merece destaque entendimento do professor Anderson Schreiber:

“O ponto de partida deve ser sempre cada relação contratual em sua individualidade. É preciso, antes de qualificar acontecimentos em teoria, compreender o que aconteceu em cada contrato. Por exemplo, é somente diante da verificação de impossibilidade da

14
prestação que se pode aludir, tecnicamente, a “caso fortuito ou força maior” em uma relação obrigacional (Código Civil, art. 393). Do mesmo modo, somente se pode aludir, tecnicamente, a “acontecimentos extraordinários e imprevisíveis” na discussão sobre a causa da excessiva onerosidade verificada em um dado contrato (Código Civil, art. 478). Em outras palavras,



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nosso sistema jurídico não autoriza classificar acontecimentos – nem aqueles gravíssimos, como a pandemia de covid-19 – de forma teórica, abstrata e geral para, de uma tacada só, declarar que, dali em diante, todos os contratos podem ser descumpridos ou devem ser revistos. (...) Por mais estarrecedor e surpreendente que tenha sido o advento da pandemia de covid-19, apenas a identificação da sua concreta repercussão sobre o programa contratual permite precisar qual, dentre os múltiplos institutos consagrados pela ordem jurídica, deve incidir sobre a hipótese e, conseqüentemente, qual deve ser a investigação a que o intérprete deve proceder em termos de qualificação do fato causador dessa repercussão (...)” (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. Anderson Schreiber [et al]. 3ª ed. Rio de Janeiro. Forense, 2021. p.327)

Destaco, ainda, que, por se tratar de relação consumerista e, nos termos do artigo 6º, V, do CDC, sequer seria necessária a presença de evento imprevisível e/ou extraordinário, já que a Teoria da Base Objetiva do Contrato aplicável nestes casos exige apenas e tão somente a ocorrência de **fato superveniente** que tornem as prestações **excessivamente onerosas**.

Sob tal teoria, a revisão contratual ocorre por simples
 15
 onerosidade excessiva, decorrente de fato superveniente que tenha o condão de alterar de maneira objetiva as bases nas quais as partes firmaram negócio jurídico. Há interferência na relação de equivalência entre prestação e contraprestação.

E tais elementos estão presentes na hipótese dos autos, pelos motivos já destacados.

Sobre o tema, trago lição de Rizzatto Nunes:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Entenda-se, então, claramente o sentido de revisão trazido pela lei consumerista. Não se trata da cláusula rebus sic stantibus, mas, sim, de revisão pura, decorrente de fatos posteriores ao pacto, independentemente de ter havido ou não previsão ou possibilidade de previsão dos acontecimentos. Expliquese bem. A teoria da imprevisão prevista na regra do rebus sic stantibus tem como pressuposto o fato de que, na oportunidade da assinatura do contrato, as partes não tinham condições de prever aqueles acontecimentos, que acabaram surgindo. Por isso se fala em imprevisão. A alteração do contrato em época futura tem como base certos fatos que no passado, quando do fechamento do negócio, as partes não tinham condições de prever. Na sistemática do CDC não há necessidade desse exercício todo. Para que se faça a revisão do contrato, basta que após ter ele sido firmado surjam fatos que o tornem excessivamente oneroso. Não se pergunta, nem interessa saber, se, na data de se fechamento, as partes podiam ou não prever os acontecimentos futuros. Basta ter havido alteração substancial capaz de tornar o contrato excessivo para o consumidor” (Comentários ao Código de Defesa do

16

Consumidor, 4ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 146/147)

Por fim, tendo em vista que a intervenção judicial nos contratos, em que prevalece a vontade das partes, deve ser cirurgicamente precisā a fim de não descaracterizar as obrigações e os riscos assumidos pelos contraentēs entendendo que a substituição ora deferida no índice reajuste do pactuado, sobretudo quando reconhecida a imprevisão, deve perdurar enquanto houver o desequilíbrio contratual.

Considerando o arrefecimento da pandemia, a retomada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

das atividades econômicas e o prazo do contrato, entendo que o índice IPCA-E somente vigorará de março de 2020 até fevereiro de 2022, ou seja, enquanto perdurou o fato imprevisível.

Neste sentido, “mutatis mutandis”, os julgados deste Tribunal:

“APELAÇÃO. REVISIONAL DE CLÁUSULA CONTRATUAL. LOCAÇÃO. TUTELA DE URGÊNCIA. Sentença que deferiu em definitivo a substituição do índice ajustado (IGP-M) por outro que reflète a realidade econômica atual (IPC-A). Inconformismo da locadora. Conquanto a correção monetária não revele abusividade, já que visa apenas a manter o poder aquisitivo da moeda, é cediço que o IGP-M apresentou elevação inesperada e desproporcional no último ano. Alteração da base objetiva do contrato. Aumento que supera, em muito, a evolução dos índices inflacionários. O fator de correção monetária, no caso ora tratado, implicaria em extrema vantagem econômica para a locadora, ora

*17
apelante, em um cenário em que as dificuldades econômicas de inúmeras classes sociais e categorias de trabalhadores vêm se agravando significativamente. Tendo em vista, todavia, a recuperação econômica gradual com o arrefecimento da pandemia, se justifica a substituição do índice contratado pelo IPCA somente no ano de 2021, retomando-se o IGP-M a partir de janeiro de 2022. Sentença parcialmente reformada, com o reconhecimento da reciprocidade de decaimentos. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível*



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1038691-28.2021.8.26.0100; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/05/2022; Data de Registro: 24/05/2022)

*APELAÇÃO – CERCEAMENTO DE DEFESA – ALEGAÇÃO PREJUDICADA – PEDIDO DE ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL – IGP-DI - VALORES EXAGERADOS E DESCOLADOS DA REALIDADE MERCADOLÓGICA – IPCA – ÍNDICE MAIS CONDIZENTE COM A FINALIDADE DO REAJUSTE – PRECEDENTES DESTA C. CÂMARA – REAJUSTE PELO IPCA QUE DEVE OCORRER EM RELAÇÃO AO PERÍODO MAIS IMPACTANTE DA PANDEMIA -
 Dá-se por prejudicada a preliminar de cerceamento de defesa, na medida em que, foi viabilizada nesta Instância a complementação dos documentos que foram reputados como necessários ao deslinde da demanda, a respeito dos quais foi dada a oportunidade para que as partes se manifestassem, sendo o quanto*

*18
 necessário ao deslinde da demanda e atende ao interesse das partes. - Abusividade conjuntural do índice IGP-DI 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. Precedentes desta C. Câmara. - A substituição deverá perdurar tão somente em relação ao reajuste que se operou no ano de 2020, não devendo ser contemplado com a modificação*



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do índice o reajuste ocorrido em novembro/21, na medida em que os efeitos econômicos preponderantes da Pandemia não mais persistiam, dada a livre circulação de pessoas, razão pela qual outros impactos negativos devem ser suportados pela locatária por estar compreendido no risco da atividade. RECURSOS IMPROVIDOS.” (TJSP; Apelação Cível 1011788-19.2021.8.26.0564; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/05/2022; Data de Registro: 19/05/2022)

Diante de tais motivos, merece ser reformada a sentença para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial para de que seja alterado o índice de correção para o IPCA-E, desde março de 2020, momento em que foi decretada a pandemia da COVID-19, até fevereiro de 2022, permitindo-se que seja feita a compensação de valores já pagos, e devidos desde então, tudo a ser apurado em liquidação de sentença, bem como para condenar a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 12% sobre o valor da condenação.

19

Para se evitar incidentes desnecessários, importante ressaltar que não está o órgão julgador obrigado a tecer considerações acerca de toda a argumentação deduzida pelas partes, senão aquelas que interfiram no deslinde da causa, o que se verificou no caso concreto.

Ademais, para acesso às instâncias extraordinárias é desnecessária expressa menção a todos os dispositivos legais deduzidos pelas partes. De todo modo, registra-se que é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que “*tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

citação numérica dos dispositivos legais bastando que a questão posta tenha sido decidida” (ED em RMS nº 18205-SP, rel. Min. Felix Fischer, j. 18.04.2006).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso.

CÉSAR ZALAF
Relator