

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

Processo:	APELAÇÃO CÍVEL - 0855450-60.2021.8.20.5001
Polo ativo	-----
Advogado(s) :	ALVARO LUIZ BEZERRA LOPES JUNIOR
Polo passivo	-----
Advogado(s) :	IZAIAS BEZERRA DO NASCIMENTO NETO, ANTONIO DE MORAES DOURADO NETO, DANIELA GRASSI QUARTUCCI registrado(a) civilmente como DANIELA GRASSI QUARTUCCI



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
Gab. Des. Vivaldo Pinheiro na Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0855450-60.2021.8.20.5001.

Juízo de Origem: 8ª Vara Cível da Comarca de Natal.

Apelante: -----.

Advogado: Álvaro Luiz Bezerra Lopes Júnior (OAB/RN 6615).

Apelado: -----

Advogada: Daniela Grassi Quartucci. (OAB/RN 20657-A).

Relator: Desembargador Vivaldo Pinheiro.



EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. REVISIONAL DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ALUGUEL COMERCIAL. SHOPPING CENTER. PRETENSÃO DE AFASTAMENTO DA SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE CONTRATUAL DE REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL (IGP-DI) POR OUTRO QUE MELHOR REFLETE A INFLAÇÃO PARA O PERÍODO DE VIGÊNCIA (IPCA). VIABILIDADE. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL. EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19 QUE INFLUENCIARAM FORTE ALTA DO ÍNDICE DE REAJUSTE DO ALUGUEL SUPERIORMENTE DESPROPORCIONAL A INFLAÇÃO PARA O PERÍODO DO REAJUSTE. POSSIBILIDADE DE INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO CONFIGURADA. NECESSIDADE DE RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO. PRECEDENTES.

- *Restou evidenciado que a pandemia COVID-19 foi um acontecimento extraordinário e imprevisível, ainda não muito distante, que modificou a dinâmica das economias, tanto a nível mundial quanto local, capaz de causar alteração na base econômica objetiva do contrato em tela, de aluguel comercial de loja em shopping center, que gerou onerosidade excessiva para o inquilino, que ficou obrigado a pagar aluguel mesmo com a loja fechada e redução drástica de faturamento ainda nos períodos de flexibilização das medidas de distanciamento social.*

- *É viável a substituição do índice contratual de reajuste do valor do aluguel por outro índice que melhor reflita a inflação para o período de evidência dos efeitos da Pandemia Covid-19, com base na Teoria da Imprevisão, nas hipóteses em que o índice contratual de reajuste apresenta acumulação superiormente desproporcional à inflação para o período do reajuste, principalmente se o contrato firmado entre as partes contempla cláusula autorizativa nesse sentido.*

- *Vislumbrada a vantagem excessiva da parte Apelada em relação aos aluguéis em tela, na qualidade de Locadora, durante o período de contrato afetado pelos efeitos da pandemia Covid-19, se*



mostra necessária a mudança do índice que reajusta o valor do aluguel, com alteração do IGP-DI para o IPCA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima identificadas.

Acordam os Desembargadores da Terceira Câmara Cível, à unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator, que fica fazendo parte integrante deste.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por -----, em face da sentença proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Natal que, nos autos da Ação Revisional de Cláusula Contratual ajuizada em desfavor de -----, julgou improcedentes os pedidos iniciais, conforme dispositivo abaixo transcrito:

“Ante o exposto, julgo improcedentes os pedidos contidos na inicial Em razão da sucumbência, submeto a parte autora ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Num. 21380023 - Pág. 3

Após o trânsito em julgado, autorizo o levantamento do valor depositado em juízo pela parte ré, valendo a presente como título executivo em relação ao valor remanescente, facultando a promoção ao autor do cumprimento de sentença nos próprios autos, após a liquidação de sentença (art. 545, §2º, do CPC/2015). Transitada esta em julgado e nada sendo



requerido, arquivem-se os autos. Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.”

Em suas razões (Id 18689893), a Apelante aduz que: a) firmou com a apelada um contrato de locação comercial de uma loja no Partage Norte Shopping Natal, nesta Capital, pelo prazo de 05 (cinco) anos, em 26 de junho de 2017, o qual sofreu um aditivo em 28 de junho de 2018; b) na cláusula quinta do contrato restou asseverado que o preço do aluguel será reajustado a cada 24 (vinte e quatro) meses com acréscimo real de 10%, bem como, anualmente pelo “IGP-DI ou índice que vier substituí-lo”; e, ainda, que o índice geral de preços (IGP-M) sofreu no ano de 2021 uma alta de 31,12%, conforme publicação da Fundação Getúlio Vargas; c) “Além do reajuste de 31,12%, o contrato de locação firmado suportou a correção de 10% (dez por cento) estipulado entre as partes na cláusula quinta, §1º, e ainda um reajuste remanescente que não foi aplicado anteriormente de 3,10% (três vírgula dez por cento) alegado pela requerida, ou seja, entre os anos de 2020 e 2021 o contrato firmado entre as partes foi reajustado em 44,21%, o que é extremamente lesivo e desproporcional”.

Sustenta que o percentual de reajuste sugerido pela apelada é extremamente gravoso e imprevisível, e, sem sombra de dúvidas, ocasiona desequilíbrio contratual sem precedentes, uma vez que o contrato suporta uma majoração anual de quase 50% (cinquenta por cento).

Argumenta que neste caso existem elementos capazes de justificar a intervenção judicial para alterar definitivamente o contrato por motivo de situação provisória e específica, pela teoria da imprevisão, buscando o necessário equilíbrio contratual.

Num. 21380023 - Pág. 4

Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar totalmente a sentença no sentido de declarar a revisão do contrato referente ao reajuste anual (cláusula quinta, parágrafos 1º, 3º e 4º), passando as partes a adotarem o IPCA/IBGE, no mês de julho de cada ano, ou, alternativamente, requer que seja reduzida a correção do índice IGP-DI/FGV em 60%, aplicando-se o percentual de 12,44% (doze vírgula quarenta e quatro por cento) no reajuste anual.

Contrarrazões pelo desprovimento do recurso (Id. 18689919).

A 15ª Procuradoria de Justiça declinou do interesse no feito (Id. 18795503).



É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cinge-se a análise deste recurso acerca da viabilidade de afastada a determinação de substituição do índice de reajuste do contrato pelo IPCA e da possibilidade de levantamento dos valores depositados pela Recorrente.

Sobre o tema da Teoria da Imprevisão, em contratos como este em tela, de execução continuada, cumpre-nos observar que seus requisitos são: a) a superveniência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis; b) a alteração da base econômica objetiva do contrato; c) a onerosidade excessiva.

Outrossim, de acordo com o art. 480 do Código Civil, *“se no contrato as obrigações couberem a 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.”*

Nesse contexto, examinado atentamente o processo, vislumbra-se configurados os requisitos necessários a aplicação da Teoria da imprevisão neste

Num. 21380023 - Pág. 5

caso, porquanto a pandemia COVID-19, que impactou a dinâmica social do Mundo, no Brasil, ensejou Estado de Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional formalmente reconhecida pelas autoridades governamentais durante o período de Março de 2020 até Maio de 2022, consoante infere-se das Portarias nº 188/2020 e nº 913/2022, do Ministério da Saúde.

Isso porque foram adotadas medidas de restrição e isolamento social que importaram fechamento de shopping centers e locais fechados de grande aglomeração pública, por significativo espaço de tempo.

Assim, restou evidenciado que a pandemia COVID-19 foi um acontecimento extraordinário e imprevisível, ainda não muito distante, que modificou a dinâmica das economias, tanto a nível mundial quanto local, capaz de causar alteração na base



econômica objetiva do contrato em tela, de aluguel comercial de loja em shopping center, que gerou onerosidade excessiva para o inquilino, que ficou obrigado a pagar aluguel mesmo com a loja fechada e redução drástica de faturamento ainda nos períodos de flexibilização das medidas de distanciamento social.

Frise-se que, da atenta leitura do processo, depreende-se que as medidas adotadas pela parte Apelada para conter os efeitos financeiros da pandemia COVID-19 sobre seus inquilinos se mostraram insuficientes, eis que não afastaram completamente suas obrigações ao pagamento de aluguéis e encargos vinculados nos períodos de fechamento do shopping center em particular e nos períodos de flexibilização das medidas de distanciamento social.

Com efeito, em relação a possibilidade de substituição do índice contratual de reajuste do valor do aluguel por outro índice que melhor reflita a inflação no período do reajuste, importante consignar que a jurisprudência tem adotado o entendimento no sentido de que é válida tal substituição nas hipóteses em que o índice contratual de reajuste tenha sido influenciado pelos efeitos da Pandemia Covid-19, acumulando percentual incompatível com a inflação verificada no período do reajuste.

Vejamos:

Num. 21380023 - Pág. 6

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. IGP-M PELO IPCA. POSSIBILIDADE. A despeito da força obrigatória dos contratos, o CC, em seu artigo 478, prevê a possibilidade de revisão contratual em face de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis. C forma de evitar um reajuste excessivo do aluguel, e considerando a grave crise de saúde e financeira provocada pela **pandemia da COVID-19**, adequada a substituição do IGP-M pelo IPCA, conforme decidido na sentença.” (TJMG – AC nº 1.0000.21.123685-6/002 (5089623-46.2021.8.13.0024) – Relator Desembargador Amauri Pinto Ferreira – 12ª Câmara Cível – j. em 05/12/2022 – destaquei).

“EMENTA: APELAÇÃO – REVISIONAL DE ALUGUEL – LOCAÇÃO COMERCIAL – PANDEMIA – TEORIA DA IMPREVISÃO – SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE – CABIMENTE – ÍNDICE DESPROPORCIONAL NA CONJUNTURA



ATUAL. 1 – Pedido de redução do aluguel – cabimento – objetivo de alcançar o equilíbrio do pacto firmado entre as partes, ante o estado de pandemia em decorrência da COVID-19; 2 - 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 IMPROVIDO.”** (TJSP – AC nº 1003793-71.2021.8.26.0008 - Relatora Desembargadora Maria Lúcia Pizzotti - 30ª Câmara de Direito Privado – j. em 27/04/2022 – destaquei).

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REVISIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMÓVEL COMERCIAL. PANDEMIA DE COVID-19. REAJUSTE DO ALUGUEL. IGP-DI. TEORIA DA IMPREVISÃO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. SUBSTITUIÇÃO. IPCA. ENCARGOS MORATÓRIOS. I - A pandemia de Covid-19

Num. 21380023 - Pág. 7

e a suspensão das atividades comerciais no Distrito Federal representaram eventos de força maior, imprevistos, inevitáveis e sem culpa das partes, os quais produziram efeitos modificativos no cálculo do índice de reajuste anual do valor locatício. A composição do IGP-DI gerou maior variação para cima, ocasionando onerosidade excessiva e desequilíbrio na equação econômica inicial do contrato. II - A procedência do pedido de revisão contratual não exclui a incidência de encargos moratórios sobre os aluguéis não pagos pela autora. III - **Apelação provida.” (TJDFT – AC nº 0728928-13.2021.8.07.0001 – Relatora Desembargadora Vera Andrighi – 6ª Turma Cível – j. em 20/07/2022 – destaquei).**

Dessa maneira, conclui-se que é viável a substituição do índice contratual de reajuste do valor do aluguel por outro índice que melhor reflita a inflação para o período de evidência dos efeitos da Pandemia Covid-19, com base na Teoria da Imprevisão, nas hipóteses em que o índice contratual de reajuste apresenta acumulação superiormente desproporcional à inflação para o período do reajuste, principalmente se o contrato firmado entre as partes contempla cláusula autorizativa nesse sentido.



Frise-se que configurados os elementos autorizadores da Teoria da Imprevisão, se mostra viável a intervenção do Poder Judiciário na relação contratual privada, a fim de estabelecer o equilíbrio das obrigações.

Nesses termos, no caso dos autos, vale ressaltar que é de amplo conhecimento que o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) é o indicador considerado como termômetro oficial da inflação no Brasil e que o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), índice de reajuste do valor da locação foi influenciado pelos efeitos da Pandemia Covid-19 e acumulou variação superiormente incompatível com a inflação com base no IPCA, para o período de reajuste do aluguel em tela, Agosto de 2021, o que caracteriza onerosidade excessiva e desequilíbrio contratual, viabilizando a aplicação da Teoria da Imprevisão neste caso, com base no art. 317 do Código Civil, para fins de alterar o índice de reajuste da avença anteriormente contratado.

Num. 21380023 - Pág. 8

Para melhor ilustrar o que se afirma, **mister observar que o acumulado do IGP-DI, nos últimos 12 (doze) meses, para o referido período de reajuste, Agosto de 2021, conforme divulgado pela Fundação Getúlio Vargas em seu sítio eletrônico, <https://portal.fgv.br/>, importa em 28,21% (vinte e oito vírgula vinte e um por cento), enquanto a inflação com base no IPCA para o mesmo período sofreu variação de 9,68% (nove vírgula sessenta e oito por cento), conforme divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em seu site, <https://www.ibge.gov.br/>.**

Destarte, vislumbrada a vantagem excessiva da parte Apelada em relação aos aluguéis em tela, na qualidade de Locadora, durante o período de contrato afetado pelos efeitos da pandemia Covid-19, se mostra válida a modificação do índice de reajuste do valor do aluguel reajustado pelo IGP-DI em relação ao IPCA, em relação ao período da pandemia.

Quanto ao pedido de levantamentos dos valores depositados em Juízo, no montante de R\$ 85.558,80 (oitenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos), entendo que os mesmos devem ser levantados pela Apelada, uma vez que estão de acordo com a atualização do débito da locação pelo índice IPCA e demais encargos.

Ante o exposto, **conheço e dou provimento** ao recurso, modificando totalmente a sentença recorrida, determinando que a revisão do contrato referente ao reajuste anual (cláusula quinta, parágrafos 1º, 3º e 4º), passe a ser adotado o índice



IPCA, no mês de julho de cada ano; determino, ainda, que seja expedido alvará para levantamento dos valores depositados em Juízo; e, condeno a Apelada no pagamentos dos honorários sucumbenciais, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

É como voto.

Natal, data registrada pelo sistema.

Desembargador Vivaldo Pinheiro

Num. 21380023 - Pág. 9

Relator

7.

Natal/RN, 14 de Setembro de 2023.



Assinado eletronicamente por: VIVALDO OTAVIO PINHEIRO - 15/09/2023 14:13:04

<https://pje2gconsulta.tjrj.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23091514130438000000020815773>

Número do documento: 23091514130438000000020815773

Pág. Total - 10



RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por -----, em face da sentença proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Natal que, nos autos da Ação Revisional de Cláusula Contratual ajuizada em desfavor de ----, julgou improcedentes os pedidos iniciais, conforme dispositivo abaixo transcrito:

“Ante o exposto, julgo improcedentes os pedidos contidos na inicial Em razão da sucumbência, submeto a parte autora ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. Após o trânsito em julgado, autorizo o levantamento do valor depositado em juízo pela parte ré, valendo a presente como título executivo em relação ao valor remanescente, facultando a promoção ao autor do cumprimento de sentença nos próprios autos, após a liquidação de sentença (art. 545, §2º, do CPC/2015). Transitada esta em julgado e nada sendo requerido, arquivem-se os autos. Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.”

Em suas razões (Id 18689893), a Apelante aduz que: a) firmou com a apelada um contrato de locação comercial de uma loja no Partage Norte Shopping Natal, nesta Capital, pelo prazo de 05 (cinco) anos, em 26 de junho de 2017, o qual sofreu um aditivo em 28 de junho de 2018; b) na cláusula quinta do contrato restou asseverado que o preço do aluguel será reajustado a cada 24 (vinte e quatro) meses com acréscimo real de 10%, bem como, anualmente pelo “IGP-DI ou índice que vier substituí-lo”; e, ainda, que o índice geral de preços (IGP-M) sofreu no ano de 2021 uma alta de 31,12%, conforme publicação da Fundação Getúlio Vargas; c) “Além do



reajuste de 31,12%, o contrato de locação firmado suportou a correção de 10% (dez por cento) estipulado entre as partes na cláusula quinta, §1º, e ainda um reajuste remanescente que não foi aplicado anteriormente de 3,10% (três vírgula dez por cento) alegado pela requerida, ou seja, entre os anos de 2020 e 2021 o contrato firmado entre as partes foi reajustado em 44,21%, o que é extremamente lesivo e desproporcional”.

Sustenta que o percentual de reajuste sugerido pela apelada é extremamente gravoso e imprevisível, e, sem sombra de dúvidas, ocasiona desequilíbrio contratual sem precedentes, uma vez que o contrato suporta uma majoração anual de quase 50% (cinquenta por cento).

Argumenta que neste caso existem elementos capazes de justificar a intervenção judicial para alterar definitivamente o contrato por motivo de situação provisória e específica, pela teoria da imprevisão, buscando o necessário equilíbrio contratual.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar totalmente a sentença no sentido de declarar a revisão do contrato referente ao reajuste anual (cláusula quinta, parágrafos 1º, 3º e 4º), passando as partes a adotarem o IPCA/IBGE, no mês de julho de cada ano, ou, alternativamente, requer que seja reduzida a correção do índice IGP-DI/FGV em 60%, aplicando-se o percentual de 12,44% (doze vírgula quarenta e quatro por cento) no reajuste anual.

Contrarrazões pelo desprovimento do recurso (Id. 18689919).

A 15ª Procuradoria de Justiça declinou do interesse no feito (Id. 18795503).

É o relatório.



VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cinge-se a análise deste recurso acerca da viabilidade de afastada a determinação de substituição do índice de reajuste do contrato pelo IPCA e da possibilidade de levantamento dos valores depositados pela Recorrente.

Sobre o tema da Teoria da Imprevisão, em contratos como este em tela, de execução continuada, cumpre-nos observar que seus requisitos são: a) a superveniência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis; b) a alteração da base econômica objetiva do contrato; c) a onerosidade excessiva.

Outrossim, de acordo com o art. 480 do Código Civil, *“se no contrato as obrigações couberem a 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.”*

Nesse contexto, examinado atentamente o processo, vislumbra-se configurados os requisitos necessários a aplicação da Teoria da imprevisão neste caso, porquanto a pandemia COVID-19, que impactou a dinâmica social do Mundo, no Brasil, ensejou Estado de Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional formalmente reconhecida pelas autoridades governamentais durante o período de Março de 2020 até Maio de 2022, consoante infere-se das Portarias nº 188/2020 e nº 913/2022, do Ministério da Saúde.

Isso porque foram adotadas medidas de restrição e isolamento social que importaram fechamento de shopping centers e locais fechados de grande aglomeração pública, por significativo espaço de tempo.

Assim, restou evidenciado que a pandemia COVID-19 foi um acontecimento extraordinário e imprevisível, ainda não muito distante, que modificou a dinâmica das economias, tanto a nível mundial quanto local, capaz de causar alteração na base econômica objetiva do contrato em tela, de aluguel comercial de loja em

Num. 20754468 - Pág. 1



shopping center, que gerou onerosidade excessiva para o inquilino, que ficou obrigado a pagar aluguel mesmo com a loja fechada e redução drástica de faturamento ainda nos períodos de flexibilização das medidas de distanciamento social.

Frise-se que, da atenta leitura do processo, depreende-se que as medidas adotadas pela parte Apelada para conter os efeitos financeiros da pandemia COVID-19 sobre seus inquilinos se mostraram insuficientes, eis que não afastaram completamente suas obrigações ao pagamento de aluguéis e encargos vinculados nos períodos de fechamento do shopping center em particular e nos períodos de flexibilização das medidas de distanciamento social.

Com efeito, em relação a possibilidade de substituição do índice contratual de reajuste do valor do aluguel por outro índice que melhor reflita a inflação no período do reajuste, importante consignar que a jurisprudência tem adotado o entendimento no sentido de que é válida tal substituição nas hipóteses em que o índice contratual de reajuste tenha sido influenciado pelos efeitos da Pandemia Covid-19, acumulando percentual incompatível com a inflação verificada no período do reajuste.

Vejamos:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. IGP-M PELO IPCA. POSSIBILIDADE. A despeito da força obrigatória dos contratos, o CC, em seu artigo 478, prevê a possibilidade de revisão contratual em face de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis. C forma de evitar um reajuste excessivo do aluguel, e considerando a grave crise de saúde e financeira provocada pela **pandemia da COVID-19**, adequada a substituição do IGP-M pelo IPCA, conforme decidido na sentença.” (TJMG – AC nº 1.0000.21.123685-6/002 (5089623-46.2021.8.13.0024) – Relator Desembargador Amauri Pinto Ferreira – 12ª Câmara Cível – j. em 05/12/2022 – destaquei).



“EMENTA: APELAÇÃO – REVISIONAL DE ALUGUEL – LOCAÇÃO COMERCIAL – PANDEMIA – TEORIA DA IMPREVISÃO – SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE – CABIMENTE – ÍNDICE DESPROPORCIONAL NA CONJUNTURA ATUAL. 1 – Pedido de redução do aluguel – cabimento – objetivo de alcançar o equilíbrio do pacto firmado entre as partes, ante o estado de pandemia em decorrência da COVID-19; 2 - 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 IMPROVIDO.” (TJSP – AC nº 1003793-71.2021.8.26.0008 - Relatora Desembargadora Maria Lúcia Pizzotti - 30ª Câmara de Direito Privado – j. em 27/04/2022 – destaquei).

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REVISIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMÓVEL COMERCIAL. PANDEMIA DE COVID-19. REAJUSTE DO ALUGUEL. IGP-DI. TEORIA DA IMPREVISÃO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. SUBSTITUIÇÃO. IPCA. ENCARGOS MORATÓRIOS. I - A pandemia de Covid-19 e a suspensão das atividades comerciais no Distrito Federal representaram eventos de força maior, imprevistos, inevitáveis e sem culpa das partes, os quais produziram efeitos modificativos no cálculo do índice de reajuste anual do valor locatício. A composição do IGP-DI gerou maior variação para cima, ocasionando onerosidade excessiva e desequilíbrio na equação econômica inicial do contrato. II - A procedência do pedido de revisão contratual não exclui a incidência de encargos moratórios sobre os aluguéis não pagos pela autora. III - Apelação provida.” (TJDFT – AC nº 0728928-13.2021.8.07.0001 – Relatora Desembargadora Vera Andrighi – 6ª Turma Cível – j. em 20/07/2022 – destaquei).

Dessa maneira, conclui-se que é viável a substituição do índice contratual de reajuste do valor do aluguel por outro índice que melhor reflita a inflação para o



período de evidência dos efeitos da Pandemia Covid-19, com base na Teoria da Imprevisão, nas hipóteses em que o índice contratual de reajuste apresenta acumulação superiormente desproporcional à inflação para o período do reajuste, principalmente se o contrato firmado entre as partes contempla cláusula autorizativa nesse sentido.

Frise-se que configurados os elementos autorizadores da Teoria da Imprevisão, se mostra viável a intervenção do Poder Judiciário na relação contratual privada, a fim de estabelecer o equilíbrio das obrigações.

Nesses termos, no caso dos autos, vale ressaltar que é de amplo conhecimento que o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) é o indicador considerado como termômetro oficial da inflação no Brasil e que o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), índice de reajuste do valor da locação foi influenciado pelos efeitos da Pandemia Covid-19 e acumulou variação superiormente incompatível com a inflação com base no IPCA, para o período de reajuste do aluguel em tela, Agosto de 2021, o que caracteriza onerosidade excessiva e desequilíbrio contratual, viabilizando a aplicação da Teoria da Imprevisão neste caso, com base no art. 317 do Código Civil, para fins de alterar o índice de reajuste da avença anteriormente contratado.

Para melhor ilustrar o que se afirma, **mister observar que o acumulado do IGP-DI, nos últimos 12 (doze) meses, para o referido período de reajuste, Agosto de 2021, conforme divulgado pela Fundação Getúlio Vargas em seu sítio eletrônico, <https://portal.fgv.br/>, importa em 28,21%** (vinte e oito vírgula vinte e um por cento), **enquanto a inflação com base no IPCA para o mesmo período sofreu variação de 9,68%** (nove vírgula sessenta e oito por cento), conforme **divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em seu site, <https://www.ibge.gov.br/>.**

Destarte, vislumbrada a vantagem excessiva da parte Apelada em relação aos aluguéis em tela, na qualidade de Locadora, durante o período de contrato afetado pelos efeitos da pandemia Covid-19, se mostra válida a modificação do índice de



reajuste do valor do aluguel reajustado pelo IGP-DI em relação ao IPCA, em relação ao período da pandemia.

Num. 20754468 - Pág. 4

Quanto ao pedido de levantamentos dos valores depositados em Juízo, no montante de R\$ 85.558,80 (oitenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos), entendo que os mesmos devem ser levantados pela Apelada, uma vez que estão de acordo com a atualização do débito da locação pelo índice IPCA e demais encargos.

Ante o exposto, **conheço e dou provimento** ao recurso, modificando totalmente a sentença recorrida, determinando que a revisão do contrato referente ao reajuste anual (cláusula quinta, parágrafos 1º, 3º e 4º), passe a ser adotado o índice IPCA, no mês de julho de cada ano; determino, ainda, que seja expedido alvará para levantamento dos valores depositados em Juízo; e, condeno a Apelada no pagamento dos honorários sucumbenciais, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

É como voto.

Natal, data registrada pelo sistema.

Desembargador Vivaldo Pinheiro

Relator

7.



Assinado eletronicamente por: VIVALDO OTAVIO PINHEIRO - 15/09/2023 14:13:04

<https://pje2gconsulta.tjrj.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23091514130455100000020214178>

Número do documento: 23091514130455100000020214178





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
Gab. Des. Vivaldo Pinheiro na Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0855450-60.2021.8.20.5001.

Juízo de Origem: 8ª Vara Cível da Comarca de Natal.

Apelante: -----

Advogado: Álvaro Luiz Bezerra Lopes Júnior (OAB/RN 6615).

Apelado: -----

Advogada: Daniela Grassi Quartucci. (OAB/RN 20657-A).

Relator: Desembargador Vivaldo Pinheiro.

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. REVISIONAL DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ALUGUEL COMERCIAL. SHOPPING CENTER. PRETENSÃO DE AFASTAMENTO DA SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE CONTRATUAL DE REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL (IGP-DI) POR OUTRO QUE MELHOR REFLETE A INFLAÇÃO PARA O PERÍODO DE VIGÊNCIA (IPCA). VIABILIDADE. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL. EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19 QUE INFLUENCIARAM FORTE ALTA DO ÍNDICE DE REAJUSTE DO ALUGUEL SUPERIORMENTE DESPROPORCIONAL A INFLAÇÃO PARA O PERÍODO DO REAJUSTE. POSSIBILIDADE DE INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO CONFIGURADA.

NECESSIDADE DE RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO



CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO. PRECEDENTES.

- *Restou evidenciado que a pandemia COVID-19 foi uma contecimento extraordinário e imprevisível, ainda não muito distante, que modificou a dinâmica das economias, tanto a nível mundial quanto local, capaz de causar alteração na base econômica objetiva do contrato em tela, de aluguel comercial de loja em shopping center, que gerou onerosidade excessiva para o inquilino, que ficou obrigado a pagar aluguel mesmo com a loja fechada e redução drástica de faturamento ainda nos períodos de flexibilização das medidas de distanciamento social.*

- *É viável a substituição do índice contratual de reajuste do valor do aluguel por outro índice que melhor reflita a inflação para o período de evidência dos efeitos da Pandemia Covid-19, com base na Teoria da Imprevisão, nas hipóteses em que o índice contratual de reajuste apresenta acumulação superiormente desproporcional à inflação para o período do reajuste, principalmente se o contrato firmado entre as partes contempla cláusula autorizativa nesse sentido.*

- *Vislumbrada a vantagem excessiva da parte Apelada em relação aos aluguéis em tela, na qualidade de Locadora, durante o período de contrato afetado pelos efeitos da pandemia Covid-19, se mostra necessária a mudança do índice que reajusta o valor do aluguel, com alteração do IGP-DI para o IPCA.*

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima identificadas.

Acordam os Desembargadores da Terceira Câmara Cível, à unanimidade de votos, em

Assinado eletronicamente por: VIVALDO OTAVIO PINHEIRO - 15/09/2023 14:13:04

<https://pje2gconsulta.tjrj.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23091514130447500000020214179>

Número do documento: 23091514130447500000020214179



conhecer e dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator, que fica fazendo parte integrante deste.

Num. 20754469 - Pág. 3

Assinado eletronicamente por: VIVALDO OTAVIO PINHEIRO - 15/09/2023 14:13:04

<https://pje2gconsulta.tjrj.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23091514130447500000020214179>

Número do documento: 23091514130447500000020214179

Pág. Total - 21

