



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2021.0000922654

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1123032-21.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SHERWIN - WILLIAMS DO BRASIL IND. E COM. LTDA - DIVISÃO LAZZURIL, é apelado PROLOGIS BRASIL LOGISTICS VENTURE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

ACORDAM, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FABIO TABOSA (Presidente) E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 10 de novembro de 2021.

SILVIA ROCHA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado
 Apelação nº 1123032-21.2020.8.26.0100
 24ª Vara Cível Central da Capital de São Paulo
 Apelante: Sherwin-Willians do Brasil Indústria e Comércio Ltda.
 Apelada: Prologis Brazil Logistics Venture Fundo de investimentos Imobiliário
 Juíza de 1ª Instância: Tamara Hochgreb Matos
 Voto nº 33190.

- Locação de imóvel – Ação revisional – Revisa-se o índice fixado no contrato, quando extrapola muito o valor da inflação e determina alteração substancial do valor do aluguel, quebrando a base objetiva do contrato – Efeitos a partir do primeiro reajuste de aluguel, depois do ajuizamento da demanda, sem retrocesso, com condenação da ré ao pagamento de eventual valor recebido além do fixado, podendo haver compensação – Pedido parcialmente procedente – Recurso parcialmente provido.

Insurge-se a autora de “ação de revisão contratual com pedido de tutela de urgência”, contra a r. sentença de fls. 309/313, integrada pela r. decisão de fl. 339, que julgou improcedente o pedido inicial, condenando-a ao pagamento das custas e despesas processuais e ao de honorários de sucumbência de 10% do valor da causa.

Sustenta (fls. 350/365) a apelante que: (i) a possibilidade de intervenção judicial para adequar o aluguel à manutenção do poder de compra da moeda, nos termos do artigo 317 do Código Civil, não pressupõe a existência de prejuízo por qualquer das partes, mas apenas desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução; (ii) o artigo 478 do Código Civil não se volta a preservar eventual fragilidade econômica ou hipossuficiência do contratante, mas a manutenção da mesma relação de prestação/contraprestação definida pelas partes no momento da contratação; (iii) a pretensão deduzida na demanda, fundada nos artigos 317 e 478 do Código Civil, volta-se à restauração dos pressupostos econômicos adotados na celebração do contrato de locação e, diferentemente do que ocorre na ação revisional prevista na Lei nº 8.245/91, não se pretende ajustar o valor do aluguel ao valor de mercado, mas, sim, restabelecer o equilíbrio econômico existente no momento da contratação e afetado por evento extraordinário e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

imprevisível; (iv) estão presentes os requisitos que autorizam a revisão contratual, pois o IGP-M atingiu aproximadamente o quádruplo dos demais percentuais voltados à medição da inflação do período, e a grande variação do IGP-M também se mostrou absolutamente imprevisível e decorre de cenário praticamente inédito, causado pela pandemia da COVID-19; (v) o súbito aumento de 20,92% resulta no acréscimo de R\$42.637,11 por mês, de R\$511.645,32 por ano e de R\$4.050.335,45, proporcionando extrema vantagem ao réu Prologis; (vi) por mais que, formalmente, a pretensão do réu encontre amparo no contrato de locação, a forma e o contexto nos quais ocorreu o exercício da pretensão se contrapõem a padrões elementares de boa-fé objetiva, caracterizando abuso de direito.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 366/367).

Houve resposta (fls. 371/396).

É o relatório.

Narra a inicial que a autora é empresa do ramo de produtos para construção, com foco na produção, distribuição e venda de tintas, coberturas e materiais para pintura em geral, sendo o réu, por sua vez, entidade estruturada sob a forma de condomínio, composta por quotas integralizadas por investimentos dos respectivos quotistas, devendo, o fundo, direcionar seu recurso para ativos imobilizados, para propiciar (i) a obtenção de renda com a locação de espaços em tais imóveis e (ii) a subsequente realização de ganhos de capital com a venda dos imóveis.

Narra também que, em 31.10.2018, ela celebrou com o réu o contrato de locação de que trata o processo, que foi objeto de dois aditamentos, celebrados em 12.12.2018 e 28.7.2019, por meio dos quais as partes avençaram a locação, pela autora, de imóvel localizado na cidade de Arujá, na Avenida Tóquio, nº 10, Gleba B, Parte do Galpão A, Bloco 100, Industrial Central, objeto da matrícula nº 52.556 do Cartório de Registro de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Imóveis de Arujá, pelo prazo de 124 meses, com início em 1º.11.2018 e vigência até 28.2.2029, mediante contraprestação consistente no pagamento de aluguel mensal de R\$197.508,50, que, de acordo com o previsto na cláusula 5.4 do contrato, seria reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV “e, na ausência deste, outro índice capaz de refletir a recomposição do poder aquisitivo da moeda” (*sic*, fl. 3).

Diz a autora, que, diante da grave crise mundial decorrente da pandemia da COVID-19, que impactou diretamente as atividades dos mais diversos segmentos de indústria, notificou o réu, solicitando (i) o afastamento do aluguel mensal relativo à competência de março/2020, (ii) o reconhecimento de depósito efetivado na mesma data, como objeto de compensação para os demais aluguéis mensais e encargos devidos nos meses subsequentes, e (iii) a concessão de redução de 50% sobre o aluguel mensal nos meses de competência de abril a dezembro/2020.

Diz ainda que, embora conhecesse as dificuldades enfrentadas pela autora e a importância do imóvel para as suas atividades, pois nele foi instalado o maior centro de distribuição dos seus produtos, o réu manteve as condições do contrato, negando o pedido da autora, que, por sua vez, acabou concordando em manter os termos iniciais do contrato de locação, mas a situação se tornou mais grave no início de dezembro de 2020 e, ao contatar o réu para tratar do reajuste do valor da locação, referente à data-base de outubro de 2020, a autora foi surpreendida ao ser informada que, em decorrência do reajuste do preço pelo IGP-M/FGV acumulado de 2020, correspondente a 20,9246%, o aluguel passaria de R\$203.762,01 para R\$246.399,12.

Afirma que, diante do expressivo aumento do valor da locação, pois a correção do aluguel pelo IGP-M/FGV representaria aumento de R\$511.445,32 ao ano, questionou o réu sobre a aplicação do índice de reajuste, solicitando a sua substituição pelo IPCA, para a data-base de outubro de 2020. Diz que a alternativa proposta tinha por objetivo atender aos interesses de ambas as partes: de um lado, garantiria ao réu a recomposição do poder aquisitivo da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

moeda, propiciando aumento de 5,5% do aluguel, e, de outro, evitaria aumento excessivo e nitidamente prejudicial ao exercício das atividades da autora. Apesar disso, o réu insiste na descabida exigência de correção do aluguel pelo IGP-M/FGV, sob a alegação de que os investidores do Fundo já contam com os lucros decorrentes do reajuste contratual.

Afirma também que o reajuste de aluguel previsto na cláusula 5.4 do contrato de locação tem por objetivo somente refletir a recomposição do poder aquisitivo da moeda, mas uma série de fatores relacionados à extraordinária conjuntura atual, decorrente da COVID-19, resultou em índice de IGP-M de 20,92%, que supera bastante a inflação verificada no período e propicia remuneração desproporcional e excessivamente lucrativa para o réu.

Sustenta que não pretende obter a redução do valor de aluguéis ou qualquer forma de vantagem que implique prejuízo para o réu, mas, ao contrário, reconhece ser devido o aumento do aluguel, buscando apenas que ele reflita efetiva e real compensação pela perda do valor econômico da moeda em período recente, com a “manutenção do equilíbrio econômico das prestações do Contrato de Locação, com a substituição do IGP-M pelo IPCA ou por outro índice compatível com o fenômeno inflacionário dos últimos 12 meses” (fl. 7).

O pedido consistiu na “condenação do Réu ao pagamento da integralidade de eventuais valores recebidos como aluguel em razão da aplicação do IGP-M, ao invés do IPCA ou de outro índice que reflita a inflação, com data-base de outubro de 2020” (fl. 13).

Foi deferido o pedido de tutela de urgência (fls. 115/116), cuja decisão foi objeto do agravo de instrumento nº 2032674-65.2021.8.26.0000.

Citado, o réu apresentou contestação (fls. 134/153), aduzindo, em síntese, que: a) não há hipossuficiência na relação locatícia; b)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

devem ser preservados a liberdade de contratar e o índice livremente pactuado; c) a variação do índice de reajuste do aluguel não justifica a intervenção judicial na relação jurídica; d) não há situação de onerosidade nem de vantagem excessiva, porque, apesar o percentual de reajuste de 20,92%, o aluguel está abaixo do preço de mercado e, portanto, não há desequilíbrio na relação contratual, do que, afirma, não veio prova; e)

Pois bem.

Dispõe o art. 317 do Código Civil que: "Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-la, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação".

Por sua vez, o art. 478 do mesmo diploma dispõe que "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". E, em seu art. 480, dispõe que: "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".

Neste caso, o "Contrato de Locação não-Residencial" firmado entre as partes fixou como índice contratual de reajuste anual o Índice Geral de Preços - IGP-M/FGV e, "no caso de sua extinção ou inaplicabilidade, sucessivamente o IPCA/IBGE ou IPC/FIPE", com reajuste anual, na data corresponde à do início do contrato, na forma do item 3 (item 5.4 – fl. 51).

É fato que o índice IGP-M sofreu alteração sensível no último ano, em proporção bastante maior do que o da inflação oficial.

Evidentemente, a cláusula que elegeu o IGP-M como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Índice de reajuste anual do aluguel não é nula. A ausência de nulidade não determina, porém, que se ignore a evidente desproporção entre o aluguel que as partes decidiram contratar e o que decorre, atualmente, da aplicação do referido índice.

De fato, a correção monetária tem por escopo atualizar o valor do aluguel estabelecido pelas partes, em razão da inflação, não de elevar o valor muito acima do pretendido por ocasião da contratação, sem que haja pedido de revisão, o que acabaria acontecendo, com a aplicação do índice contratado, que, por razões econômicas, superou em muito o reajuste devido.

A distorção, não prevista, determina que se reequilibre o contrato, para que ele permaneça nos termos objetivados pelas partes, quando da contratação, porque, não sendo assim, haverá quebra objetiva da base do contrato e evidente desequilíbrio contratual.

Não se trata, aqui, de saber se a autora obteve lucro, ou se seu setor sobreviveu satisfatoriamente aos efeitos da pandemia, porque, ainda que assim seja, não é a saúde financeira da autora que está em discussão, mas a manutenção do contrato nos termos em que foi firmado, mantendo-se o equilíbrio então pretendido.

Não se perquire, também, se o valor de mercado do aluguel é compatível com o aluguel atual, obtido com o índice superiormente elevado, já que não houve pedido revisional e a correção tem como objetivo manter o valor da moeda, não revisar valor de aluguel, o que demanda discussão e apuração específicas.

Como o indexador contratado não mais se presta a apurar tão somente a inflação, fim a que se destinava, gerando desequilíbrio, o pedido fica acolhido, para substituir o IGP-M pelo IPCA, mas com efeitos a partir do primeiro reajuste do aluguel posterior ao ajuizamento da demanda, sem retrocesso, portanto, porque, antes, a autora não se interessou em alterar o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

índice, cuja previsão, como dito, não era ilegal nem nula.

Sendo assim, o pedido é parcialmente procedente, para revisar o contrato havido entre as partes, com determinação de aplicação do IPCA como índice de reajuste do aluguel, mas a partir da data base de reajuste seguinte à propositura da ação, não a anterior a ela, como se pretendeu na inicial.

A ré fica condenada ao pagamento de eventual diferença que tenha recebido além do devido, dada a alteração do índice, se houver, podendo, se for o caso, haver compensação com aluguéis futuros.

Havendo sucumbência das duas partes, cada uma delas arcará com metade das custas e das despesas do processo e com honorários ao patrono da parte contrária, que se fixa em 10% do valor da diferença recebida além do que aqui se fixou.

Diante do exposto, dou parcial provimento ao apelo, para julgar o pedido procedente em parte.

SILVIA ROCHA
Relatora