



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE NOVA GRANADA**  
**FORO DE NOVA GRANADA**  
**VARA ÚNICA**  
 Av. Dr. Hildeberto de Albuquerque Ferreira, 1001, . - Centro  
 CEP: 15440-000 - Nova Granada - SP  
 Telefone: (17) 3262-1040 - E-mail: novagranada@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1001206-94.2021.8.26.0390**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**  
 Requerente: **Taynara da Costa Ferreira Freitas e outro**  
 Requerido: **N G Universo Empreendimentos e Incorporação Spe Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GABRIEL ALBIERI**

Vistos.

**TAYNARA DA COSTA FERREIRA FREITAS** e **NATANAEL TEIXEIRA DE FREITAS** ingressaram com *AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO* em face de **N G UNIVERSO EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO SPE LTDA.**, alegando, em resumo, que firmaram com a Ré um contrato de compra e venda com reajuste anual das parcelas pelo índice IGP-M/FGV, mas que o referido índice não reflete a verdadeira inflação vivenciada pelos brasileiros desde o momento do último reajuste contratual. Requerem a substituição do índice IGP-M/FGV pelo IPCA/IBGE ou por outro que reflita a real inflação.

A petição inicial (fls. 1-20) foi instruída com documentos (fls. 21-72).

Decisão de fls. 73-74 deferiu os benefícios da Justiça Gratuita aos autores e indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela.

Comunicação de interposição de Agravo de Instrumento contra a decisão de fls. 73-74 (fl. 77), tendo este Juízo mantido a decisão agravada por seus próprios fundamentos (fl. 96).

Citada (fl. 110), a Ré apresentou contestação com pedido reconvenicional (fls. 101-109). Sem preliminares, no mérito, alegou não estar comprovada a imprevisibilidade e a onerosidade excessiva e pugnou, ao final, pela total improcedência



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE NOVA GRANADA  
FORO DE NOVA GRANADA  
VARA ÚNICA  
Av. Dr. Hildeberto de Albuquerque Ferreira, 1001, . - Centro  
CEP: 15440-000 - Nova Granada - SP  
Telefone: (17) 3262-1040 - E-mail: novagranada@tjsp.jus.br

dos pedidos aduzidos pela parte autora. Apresentou Reconvenção para condenar os autores ao pagamento das parcelas em atraso (fls. 108-109). Juntou procuração e contrato social (fls. 121-129).

Pela Ré foi requerida a desistência do feito em relação à reconvenção por já terem os autores realizado o pagamento das parcelas em atraso (fls. 99-100 e 114).

Pelo e. TJSP foi comunicada a concessão da liminar no Agravo de Instrumento interposto para que a requerida promova a substituição do IGP-M/FGV pelo IPCA/IBGE a partir do próximo reajuste anual (set/2021) até a prolação da sentença (fl. 111).

Pelo Juízo foi homologada a desistência da reconvenção (fl. 117).

Réplica da Autora às fls. 130-138 reiterando os argumentos iniciais.

A título de especificação de provas (fl. 139), ambas as partes requereram o julgamento antecipado do mérito (fls. 142 e 143).

Comunicação de julgamento definitivo do Agravo de Instrumento para determinar que o reajuste previsto no contrato, a partir de setembro de 2021, se dê, até a sentença, pelo IPCA/IBGE (fls. 144-152).

### **É o relatório. Fundamento e decido.**

Promovo o julgamento antecipado na forma do art. 355, I, do Código de Processo Civil, uma vez que as provas que integram e instruem a presente demanda são suficientes para o deslinde do feito, razão pela qual é desnecessária a dilação probatória nos autos em epígrafe.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE NOVA GRANADA  
FORO DE NOVA GRANADA  
VARA ÚNICA  
Av. Dr. Hildeberto de Albuquerque Ferreira, 1001, . - Centro  
CEP: 15440-000 - Nova Granada - SP  
Telefone: (17) 3262-1040 - E-mail: novagranada@tjsp.jus.br

Consigno que o juiz é o destinatário das provas, nos termos do art. 370 do Código de Processo Civil, sendo seu dever, e não faculdade, anunciar o julgamento antecipado quando presentes os requisitos, em respeito ao princípio da duração razoável do processo, expressamente adotado como norteador da atividade jurisdicional pelo art. 4º do Código de Processo Civil.

Cinge-se a controvérsia na possibilidade ou não de substituição do índice de reajuste anual das parcelas previsto no contrato (IGP-M/FGV) pelo IPCA/IBGE, por ter aquele sofrido elevado aumento acumulado o que, por sua vez, teria tornado a obrigação dos Autores excessivamente onerosa, desequilibrando as obrigações contratuais.

O pedido é **procedente**.

Inicialmente, verifico que a relação jurídica existente entre as partes denota natureza consumerista, tendo em vista que os autores são consumidores finais dos serviços e produtos oferecidos pela requerida, impondo-se, pois, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

E, uma vez reconhecida a relação de consumo, possível a revisão dos contratos na forma do art. 6º, V e do art. 51, IV, ambos do CDC, não devendo prevalecer a tese de que a revisão do contrato implicaria em ofensa ao princípio da liberdade contratual.

O pedido inicial de revisão do contrato fundamenta-se na onerosidade excessiva causada pelo grande aumento do índice acordado como indexador do reajuste anual das parcelas a serem pagas mensalmente pelos Autores, qual seja, o IGP-M/FGV.

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

Tal força, porem, não é um princípio absoluto, mas relativo, podendo ser alterado ante a ocorrência de situações excepcionais e extraordinárias que causem um desequilíbrio nas obrigações contratuais.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE NOVA GRANADA  
 FORO DE NOVA GRANADA  
 VARA ÚNICA  
 Av. Dr. Hildeberto de Albuquerque Ferreira, 1001, . - Centro  
 CEP: 15440-000 - Nova Granada - SP  
 Telefone: (17) 3262-1040 - E-mail: novagranada@tjsp.jus.br

O Judiciário só deve interferir na liberdade contratual em situações excepcionais, já que a regra é a intangibilidade do contrato.

A teoria da imprevisão, prevista no art. 317 do Código Civil, permite a revisão do contrato nos casos em que, em decorrência de acontecimentos imprevisíveis, se verificar desproporção manifesta entre o valor da prestação no momento da celebração do contrato e no da execução

Na mesma linha, os arts. 478 e 479 do Código Civil possibilitam a resolução ou alteração da condições dos contratos de execução continuada ou diferida quando "*a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis.*"

A respeito da teoria da imprevisão, Miguel Maria de Serpa Lopes ensina:

*A imprevisão consiste, assim, no desequilíbrio das prestações sucessivas ou diferidas, em consequência de acontecimentos ulteriores à formação do contrato, independentemente da vontade das partes, de tal forma extraordinários e anormais que impossível se tornava prevê-los razoável e antecedentemente. São acontecimentos supervenientes que alteram profundamente a economia do contrato, por tal forma perturbando o seu equilíbrio, como inicialmente estava fixado, que se torna certo que as partes jamais contratariam se pudessem ter podido antes antever esses fatos. Se, em tais circunstâncias, o contrato fosse mantido, redundaria num enriquecimento anormal, em benefício do credor, determinando um empobrecimento da mesma natureza, em relação ao devedor. Consequentemente, a imprevisão tende a alterar ou excluir a força obrigatória dos contratos. (SERPA LOPES, Miguel Maria de. Curso de Direito Civil, Vol. III. 5. 6d. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001).*

É o caso dos autos, já que evidente o aumento desproporcional no índice inicialmente acordado entre as partes para reajustes das parcelas (IGP-M/FGV) por força de evento extraordinário e imprevisível causado pela pandemia da Covid-19 que assolou e continua assolando o mundo todo.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE NOVA GRANADA**  
**FORO DE NOVA GRANADA**  
**VARA ÚNICA**  
 Av. Dr. Hildeberto de Albuquerque Ferreira, 1001, . - Centro  
 CEP: 15440-000 - Nova Granada - SP  
 Telefone: (17) 3262-1040 - E-mail: novagranada@tjsp.jus.br

Não há dúvidas de que a atual conjuntura econômico-social, decorrente da pandemia relacionada ao Sars-Cov-2, constitui situação excepcional, externa ao negócio e alheia à vontade das partes, que impõe aos contratantes a adoção de medidas objetivando o enfrentamento da crise, o que se aperfeiçoará mediante a alteração das condições originalmente pactuadas.

Uma vez que o negócio entabulado entre as partes se sujeita à lei nº 8.078/90, por se cuidar de incontroversa relação de consumo, mais se justifica a intervenção do Poder Judiciário para preservar o equilíbrio contratual, tal como se extrai do art. 6, inc. V, do Código de Defesa do Consumidor.

O IGP-M/FGV comumente alcança patamar superior ao dos demais índices oficiais de atualização monetária. Contudo, nos anos de 2020 e 2021, houve aumento extraordinário do índice. Referido índice, que costumeiramente não superava 8% ao ano nos últimos 4 anos, em 2020 acumulou 23,14% e em 2021 17,78% (<http://www.yahii.com.br/igpm.html>) alta considerada extremamente elevada e inesperada inserindo os autos em uma posição contratual demasiadamente desvantajosa em relação à requerida.

Não há dúvida, portanto, de que a pandemia causada pelo novo coronavírus caracteriza o evento imprevisível a que se refere a lei, com reflexo direto no equilíbrio do contrato de locação que envolve as partes.

Com efeito, houve alteração relevante da base econômica objetiva do contrato (art. 422 do Código Civil) em razão de fato absolutamente imprevisível, já que a aplicação do IGP-M/FGV como fator de reajuste no ano de 2021 desvirtua a finalidade precípua da cláusula, de recompor o poder aquisitivo da moeda.

Com efeito, o aumento excessivo do índice representa verdadeiro aumento do valor das parcelas do contrato por via transversa, acarretando enriquecimento anormal à Requerida em detrimento dos Autores.

Irrelevante o fato de o contrato ter sido firmado em julho de 2020, tendo em



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE NOVA GRANADA  
 FORO DE NOVA GRANADA  
 VARA ÚNICA  
 Av. Dr. Hildeberto de Albuquerque Ferreira, 1001, . - Centro  
 CEP: 15440-000 - Nova Granada - SP  
 Telefone: (17) 3262-1040 - E-mail: novagranada@tjsp.jus.br

vista que mesmo já tendo a pandemia de iniciado no primeiro trimestre do corrente ano, não havia como se imaginar a grande capacidade de interferência no índice previsto no contrato.

Sendo assim, concluo que o índice contratual (IGP-M/FGV) alcançou percentual extraordinário, absolutamente imprevisível e destoante dos anos anteriores, implicando vantagem desproporcional à Requerida e, como consequência, onerosidade excessiva ao Autores.

Acerca da possibilidade de substituição do IGP-M/FGV pelo IPCA/IBGE em razão dos efeitos propagados pela pandemia da Covid-19 já decidiu o e. TJSP:

**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 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. ELEVAÇÃO 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. (TJSP; Apelação Cível 1005531-26.2021.8.26.0451; Relator (a): Edgard Rosa; 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). Grifei.**

Imperiosa, portanto, a aplicação ao caso a Teoria da Imprevisão, pois constatada a excessiva onerosidade em razão de situação imprevisível e extraordinária, justifica-se a excepcional interferência do judiciário na liberdade contratual das partes para determinar a substituição do índice que se mostrou desproporcional por um que reflete de melhor maneira a recomposição do poder aquisitivo da moeda, qual seja o IPCA/IBGE.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE NOVA GRANADA**  
**FORO DE NOVA GRANADA**  
**VARA ÚNICA**  
 Av. Dr. Hildeberto de Albuquerque Ferreira, 1001, . - Centro  
 CEP: 15440-000 - Nova Granada - SP  
 Telefone: (17) 3262-1040 - E-mail: novagranada@tjsp.jus.br

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a pretensão inicial, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para, com base nos artigos 478 e 480 do Código Civil, **DETERMINAR** a revisão do contrato de fls. 63-72, afastando a aplicação do IGP-M/FGV previsto no "item 5", substituindo-o pelo IPCA/IBGE, a partir do mês de Setembro de 2021, mês de referência do ajuste, conforme requerido pelos Autores, em respeito ao princípio da adstrição, até o final da obrigação pactuada, confirmando a tutela de urgência deferida pelo e. TJSP (fls. 144-152).

Diante da sucumbência, condeno a Requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios do patrono da parte adversa que, nos termos do artigo 85, §8º, do Código de Processo Civil, fixo em R\$ 1.200,00.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos, com as formalidades legais.

P.I.C.

Nova Granada, 21 de fevereiro de 2022.

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