



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2022.0000247741**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2028597-76.2022.8.26.0000, da Comarca de Lorena, em que são agravantes MARCELO MITSUHIRO ONUMA e SONIA APARECIDA GUEDES DA SILVA ONUMA, é agravado BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA.

**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 em parte ao recurso. 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



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Agravo de instrumento nº 2028597-76.2022.8.26.0000**

**Agravantes: Marcelo Mitsuhiro Onuma e outra - (Autores)**

**Agravado: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecararia - (Ré)**

**VOTO Nº 39.144**

Agravo instrumental. Ação revisional. Cédula de crédito imobiliário com cláusula de alienação fiduciária. R. decisão que indeferiu as benesses da justiça gratuita, bem como a antecipação dos efeitos da tutela de urgência, que pretendia a substituição do índice de atualização monetária IGP-M/FGV pelo IPCA/IBGE. Recorrentes que não lograram comprovar a alegada impossibilidade financeira para o custeio processual, restando preservada a r. decisão de indeferimento quanto à justiça gratuita. Preenchidos os requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil. Indicador IGP-M que sofreu substancial alta no período da pandemia de COVID-19, ensejando desequilíbrio nas prestações do contrato entabulado entre as partes. Intelecção dos artigos 317 e 478, do Código Civil e 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor. Perigo de dano vislumbrado, uma vez que a alta das prestações do contrato, bem assim do saldo devedor, dificulta o seu adimplemento por parte dos acionantes. Substituição pelo índice IPCA que se mostra razoável na hipótese em tela, restando observado que tal fato não libera os agravantes 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, em observância ao disposto no artigo 302, do Código de Processo Civil. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão de fls. 92/94 (nos autos originais/339), que, em ação revisional, envolvendo cédula de crédito imobiliário, com cláusula de alienação fiduciária, indeferiu as benesses da gratuidade processual aos autores, bem como a antecipação dos efeitos da tutela de urgência, que objetivava a substituição do índice de atualização monetária do IGPM/FGV pelo IPCA/IBGE.

Irresignados, insurgem-se os demandantes. Em apertada síntese, insistem que fazem jus à concessão da justiça gratuita, bem como à concessão da tutela de urgência.

Ausente a triangularização processual.

**É o relatório.**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De proêmio, registra-se que a r. decisão atacada assim consignou:

*“Vistos,*

*Para concessão da tutela de urgência, imprescindível a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, o que não se vislumbra no caso em análise.*

*Para alteração “inaudita altera pars” de cláusula contratual, o pedido revisional deve estar fundado na aparência do bom direito, o que no presente caso depende de dilação probatória, porquanto a mera alegação de onerosidade excessiva não é hábil a permitir unilateralmente a alteração contratual e conseqüentemente o pagamento de valores inferiores do que foram contratados*

*[...]*

*No mais, em uma análise, perfunctória do caso, não se vislumbra o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, porquanto, em caso de acolhimento da pretensão inicial, todas as importâncias cobradas pelo IGPM serão restituídas.*

*Nesse compasso, entendo ausente a probabilidade do direito vindicado, ao menos em sede de cognição sumária, cabendo observar o contraditório.*

*Por tais motivos, INDEFIRO o pedido de tutela de urgência.*

*Sem prejuízo, os autores não fazem jus à gratuidade processual.*

*Inicialmente, não passou despercebido que os autores juntaram comprovantes de rendimentos antigos, atinentes março e abril de 2021. Ainda assim, verifico que os rendimentos brutos dos autores, somados, ultrapassam a monta de R\$ 13.700,00 (treze mil e setecentos reais). E mais, os rendimentos líquidos ultrapassam os 03 (três) salários mínimos, indo além dos R\$ 4.750,00 (quatro mil setecentos e cinquenta reais), mesmo com os descontos de adiantamentos anteriores na ordem de R\$ 4.615,70 (quatro mil seiscentos e quinze reais e setenta centavos). Isso já basta ao indigitado indeferimento.*

*Assim, indefiro a gratuidade de justiça. Intime-se para recolhimento no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de cancelamento.”*

Com todo respeito, com razão, em parte, os recorrentes.

Com efeito, o benefício da gratuidade não é tão amplo e absoluto, pois, nos termos do art. 5º, LXXIV da Constituição da República, a assistência gratuita será prestada aos que comprovarem insuficiência de recursos. Tal benefício tem cabimento quando provada a real impossibilidade de suportar os custos do processo, não se olvidando da norma constitucional e do Código de Processo Civil.

No caso em tela, os autores não lograram comprovar a aventada pobreza.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dos documentos acostados com a exordial da ação principal, se infere que ambos os requerentes possuem vínculo empregatício, exercendo o Sr. Marcelo a função de chefe de produção e a Sra. Sonia de analista de recebimento.

Como bem salientado pelo MM. Juiz *a quo*, dos documentos de fls. 24 e 25 (na origem), referentes aos meses de março e abril de 2021, é possível inferir que os demandantes, juntos, percebiam mensalmente valor bruto superior a R\$ 13.700,00.

Veja-se que, intimados a trazer aos autos elementos competentes a corroborar a alegação de incapacidade financeira, fl. 75, não vieram comprovantes de rendimentos atualizados.

Embora os documentos de fls. 80/165 revelem a contratação de empréstimos e/ou refinanciamento de dívidas, os extratos bancários indicam intensa movimentação financeira e a existência de saldo positivo, de modo que não se tem elementos competentes a demonstrar que o pagamento das custas recursais afetaria o sustento dos requerentes ou mesmo da família.

Ademais, o documento de fl. 26 (no original) elenca quais seriam os gastos suportados pelos demandantes, mas não há indicação de qual seria o valor dos rendimentos líquidos de cada um deles.

Saliente-se, ainda, que a presunção que ressurte da declaração de pobreza, seja do advogado ou da própria parte, não é absoluta, e sim relativa. Assim, considera-se que a fundamentação faz-se sempre necessária, devendo haver a efetiva demonstração ou indicação de hipossuficiência financeira pela parte interessada, capaz de autorizar a concessão da gratuidade judiciária, o que não ocorreu no caso concreto.

O que se tem é que não lograram os agravantes comprovar, como lhes competia, fazerem jus às benesses da gratuidade processual, sendo plausível a preservação do r. *decisum* vergastado.

Nesse sentido, veja-se o que segue, com nossos destaques:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE INDEFERIU O BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. HÁ NOS AUTOS ELEMENTOS SUFICIENTES PARA INFIRMAR AS ALEGAÇÕES DE HIPOSSUFICIÊNCIA DA PARTE AGRAVANTE, A DESPEITO DE NÃO TER ATENDIDO O DESPACHO PARA COMPLEMENTAR A DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA DA ALEGADA AUSÊNCIA DE RECURSOS. NATUREZA DA DEMANDA**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*QUE IGUALMENTE AFASTA A PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DA HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2185400-24.2021.8.26.0000; Relator: Alberto Gosson; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2021; Data de Registro: 28/09/2021)*

*AGRAVO INTERNO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU OS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA REQUERIDO POR PESSOA NATURAL. Ausência de novos elementos a justificar a reforma objetivada e, assim, obter a alteração do entendimento já manifestado na decisão atacada. Reiteração dos mesmos argumentos já analisados. É relativa a presunção de veracidade da declaração de hipossuficiência. Benefício da justiça gratuita indeferido. Decisão do Relator confirmado pelo Colegiado. - AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo Interno Cível 1020319-65.2020.8.26.0003; Relator: Edgard Rosa; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2021; Data de Registro: 28/07/2021)*

De ser preservado, pois, o r. *decisum* no que pertine à justiça gratuita pleiteada.

Melhor sorte assiste aos recorrentes no que tange ao indeferimento da tutela de urgência, que objetivava a substituição do índice do contrato, IGP-M/FGV pelo índice IPCA/IBGE.

Ao analisar requerimento de tutela de urgência o Juiz submeteu-se à cognição sumária dos fatos.

Certo, pois, que, para tanto, deve haver nos autos elementos suficientes que conduzam à verossimilhança do alegado, mediante provas inequívocas que tenham o condão de, nesta fase processual, evidenciar a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, CPC).

Extraí-se dos autos principais que os autores, ora agravantes, celebraram, com a parte ré, cédula de crédito imobiliário com cláusula de alienação fiduciária (fls. 59 e seguintes), pelo valor de R\$ 147.430,73, com previsão de pagamento em 240 parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencida a primeira em 30.04.16, com incidência de juros nominais de 14,7% e efetivos de 15,8% ao ano, bem como correção monetária pelo índice IGP-M.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Alega a parte autora que o índice de correção monetária eleito pelo contrato sofreu alta exagerada, mormente durante a pandemia do COVID-19, e, por esta razão, *“mesmo com os pagamentos das parcelas realizados desde 2016, o saldo devedor atual (datado de 30/09/2021), conforme planilha em anexo fornecida pela Requerida, é de R\$181.856,53”*. Salienta, ainda, que *“em 31/01/2020, o saldo devedor estava em R\$ 145.025,85 (cento e quarenta e cinco mil e vinte e cinco reais e oitenta e cinco centavos), sendo que, de 31/01/2020 até 10/06/2021, foram pagas as parcelas mensais as quais totalizaram R\$ 53.791,24 (cinquenta e três mil setecentos e noventa e um reais e vinte e quatro centavos)”*, havendo no período de 13 meses, um aumento equivalente a 24,52%, reflexo do descontrole do IPG-M.

Fundamentam os autores suas alegações com base nos cálculos apresentados em parecer contábil, acostado com a inicial, fls. 27/51 (na origem).

Os agravantes, inconformados, alegam que merece reforma a r. decisão atacada, ressaltando a probabilidade do direito invocado, com base no Código Civil e na jurisprudência aplicável, com o escopo de manter o equilíbrio econômico do pacto, tendo-se em conta *“imprevisível e extraordinário índice do IGP-M/FGV, que ultrapassa de forma significativa a variação inflacionária ocorrida desde o mês de junho de 2020.”* Acrescentam que presente o perigo do dano, *“visto que se as parcelas e o saldo devedor continuarem, além da cobrança dos juros remuneratórios, a utilizar o IGP-M/FGV como índice de correção, o saldo devedor chegará a quantias astronômicas, já que somados correção monetária + juros remuneratórios, superaram, nos últimos 12 meses, o patamar de 50% a.a.”*.

Pois bem.

Inicialmente, para o deferimento de tutela de urgência, faz-se necessária a presença dos requisitos inerentes à espécie, dispostos no artigo 300 do Código de Processo Civil, 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





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de COVID-19 (em abril/2016), sendo certo 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, é sabido que houve expressiva desproporcionalidade do IGP-M em comparação aos demais índices que tem por objetivo indicar o deslocamento da inflação.

Com efeito, cediço que a significativa elevação observada no IGP-M, principalmente durante a pandemia, no caso concreto, conduziu a uma desproporção entre a prestação contratada pelos consumidores e aquela devida.

Logo, pelo que se extrai dos autos, ao menos em sede de cognição sumária, própria à espécie, o fato é que há verossimilhança nas alegações deduzidas pelos agravantes, constando que a obrigação tornou-se excessivamente onerosa em razão de evento imprevisível (pandemia do *coronavírus*), o que autoriza, ainda que em sede tutela de urgência, não se esquecendo do que assinala o artigo 294, do Código de Processo Civil, a intervenção judicial no contrato (artigos 317 e 478, ambos do Código Civil, e artigo 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor, e artigo 300, do Código de Processo Civil).

Com relação ao perigo de dano, este é evidente, tendo em vista que, segundo os recorrentes, a aplicação do IGP-M, com majoração do saldo devedor, e das parcelas, acarreta *“alto comprometimento de renda dos agravantes, que veem em ruínas seu financeiro por como resta cobrança, com desconto em folha, de valores excepcionalmente absurdos e ilegalmente reajustados.”*

Outrossim, 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”*.<sup>1</sup>

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,*

<sup>1</sup> <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

*430 mil preços em 30 mil locais. Todos esses preços são comparados com os preços do mês anterior, resultando 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 mês anterior ao mês inicial. O resultado desta divisão é o fator que corresponde à variação acumulada do IPCA no período desejado”<sup>2</sup>.*

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*”.<sup>3</sup>

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)*.”<sup>4</sup>

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.

Portanto, com todas as vênias, não é adequado o consumidor arcar com algo que diz respeito, em boa parte, ao produtor.

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

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

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





PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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, o 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:

“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 SINLAGMA DAS PRESTAÇÕES, CONFORME ASSEGURADO PELO ART. 6º, V, DO CDC E ART. 317.”



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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: Edgard Rosa, 2º Juiz Alberto Gossion 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) (Os destaques não constam no original)

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.

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 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



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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.

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.

Nesse sentido, veja-se o que segue, com nossos negritos:

**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 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 (TJSP; Agravo de Instrumento 2134905-73.2021.8.26.0000; Relator: 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)**

*Apelação – Promessa de compra e venda de terreno – Parcelamento do preço pactuado com a própria loteadora e promitente vendedora, mediante atualização monetária e*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*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 IGP-DI como fator de atualização – Verbas da sucumbência distribuídas em proporção. 1. Princípio da dialeticidade – Preliminar suscitada em contrarrazões sem consistência. Peça recursal, bem ou mal, dando 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 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 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.*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*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: Ricardo Pessoa de Mello Belli; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2022; Data de Registro: 23/02/2022)*

***AÇÃO REVISIONAL – LOCAÇÃO DE LOJA DE USO COMERCIAL DE SHOPPING (TELEFONIA) – INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA – Autora que pretende a substituição do índice aplicado em março/2021 (IGP-M/FGV, de 31,1099%) para o IPC/FGV (de 7,0120%) – Requisitos do art. 300 do CPC/15 presentes no caso dos autos – Probabilidade do direito invocado – Alta não esperada do IGP-M/FGV neste período de pandemia de COVID-19 que supera em muito o IPCA/IBGE (índice oficialmente utilizado para o cálculo da inflação) – Elementos que indicam que o IGP-M/FGV, neste período pandêmico, foi majorado em razão da elevação dos preços de "commodities" industriais e agrícolas, que não guardam relação direta com o setor da habitação – Fatores não previstos pelos contratantes, que elegeram o IGP-M para a correção do valor locatício mensal (e não para sua majoração, propriamente dita) – Substituição provisória do índice, autorizada pelo art. 317 do CC – Perigo de dano consubstanciado na possibilidade de rescisão do contrato e de despejo (no caso de inadimplemento por falta de capacidade financeira para pagamento do aluguel majorado), o que ensejaria, inclusive, na própria perda do objeto da lide – Medida que é reversível – Tutela provisória de urgência concedida, para autorizar a substituição do índice de correção – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO.**(TJSP; Agravo de Instrumento 2159439-81.2021.8.26.0000; Relatora: Angela Lopes; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/10/2021; Data de Registro: 28/10/2021)*

*- Promessa de compra e venda - Revisional de contrato -*





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*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 questão - Presença dos requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência - Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2195802-67.2021.8.26.0000; Relator: 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 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 IGP-M, 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 2230055-81.2021.8.26.0000; Relator: 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 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*





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*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: 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 substituir o indexador monetário do contrato (IGP-M) 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 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 conseqüente 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: 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)*

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – Revisional 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 corrés – Alegação de que a decisão lhes acarreta enorme prejuízo e que não é cabível a caução do próprio**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*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: 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 DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO 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**



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*princípio do pacta sunt servanda não se justifica para permitir o abuso do direito (art. 187 do CC/2002) nas relações entre particulares. Substituição acertada para o IPCA-E. 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: Alfredo Attiê; 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)*

Assim, repisando-se que vislumbrados o *periculum in mora* e *fumus boni iuris*, com o fito de restabelecer o equilíbrio contratual, evitando-se o enriquecimento sem causa, de ser deferida a pleiteada antecipação dos efeitos da tutela de urgência, e isso a fim de determinar que a ré proceda, no prazo de quinze dias, o recálculo das parcelas, bem como do saldo devedor, adotando-se como índice de correção, em substituição ao IGP-M, o IPCA, a partir do ajuizamento da presente ação, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, anotando-se que não trouxeram os demandantes o valor que entendem como devido.

Registra-se que admissível a aplicação da multa em tela, nos termos do art. 537, do Código de Processo Civil, obedecidos os critérios de prudência e razoabilidade.

Sua fixação, de natureza intimidativa, prevista no citado dispositivo legal, tem cabimento na obrigação de fazer ou na obrigação de não fazer, hipótese dos autos.

Observe-se que é cabível a imposição da multa, inclusive *ex officio*, desde que suficiente e compatível com a obrigação.

Nesse diapasão, veja-se o que segue, com nossos negritos:

*RECURSO – Agravo de Instrumento – Ação indenizatória – Insurgência contra a r. decisão que concedeu a tutela de urgência pretendida pela ora agravada e fixou astreintes – Recorrente que deixou de apresentar documentos que justifiquem a dívida em outro processo anteriormente ajuizado – Perigo de negativação do nome da autora perante os órgãos de proteção de crédito ou adoção de medidas de constrição mediante cobrança judicial da dívida – Requisitos do artigo 300 do CPC, configurados –*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Possibilidade da fixação de multa diária, como meio coercitivo para cumprimento de determinação judicial – Astreintes devidamente fixada, em harmonia com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade – Inteligência do artigo 537, §1º, do CPC – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2100225-62.2021.8.26.0000; Relator: Roque Antonio Mesquita de Oliveira; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracaia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 21/08/2021; Data de Registro: 21/08/2021)*

*COMPETÊNCIA. Tese de incompetência absoluta da Justiça Estadual ante a teórica necessidade de intervenção da Caixa Econômica Federal. Elo de direito material primário que não se vincula àquela instituição financeira. DANOS MORAIS. Compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado entre particulares. Promitente-comprador que assumira a responsabilidade pelo pagamento de saldo devedor perante o agente financeiro. Inadimplemento da obrigação de pagar que ensejara a negativação do nome civil do autor. Desnecessidade de comprovação de sua efetiva ocorrência (damnum in re ipsa). Sentença mantida. **MULTA COMINATÓRIA. Escopo de garantir a efetividade da decisão judicial. Valor da multa que deve ser suficiente e compatível com a obrigação que visa garantir.** Possibilidade de sua revisão a qualquer tempo (art. 537, §1º, CPC). Crédito que não transita em julgado. Aplicação da decisão paradigmática proferida no julgamento do REsp n. 1.333.988/SP, pelo rito dos recursos repetitivos (art. 1.036 do CPC). Valor que guarda correspondência com o poder econômico do banco-apelante. Proporcionalidade entre a multa e a obrigação cujo cumprimento busca assegurar. Astreintes pautadas pelo critério da suficiência, não espelhando penalidade excessiva. Redução a valor irrisório que tornaria a medida iníqua. Fixação originária mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1002259-50.2018.8.26.0347; Relator: Rômulo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Matão - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2021; Data de Registro: 19/08/2021)*

O valor arbitrado não se mostra abusivo, não se desconhecendo que a obrigação imposta não oferece maior complexibilidade, bem como que com o simples cumprimento da liminar não haverá a incidência da aplicação da multa.

Salienta-se que desnecessária a limitação da multa, posto que, mesmo de ofício, poderá ela ser revista, nos moldes do artigo 537, § 1º, I, do Código de Processo Civil, caso se mostre excessiva ou insuficiente.



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cumpre observar, por oportuno, que a concessão da medida perseguida não libera a parte autora do pagamento de eventual diferença caso seja revista esta tutela de urgência no decorrer do processo ou em sede de prolação de decisão exauriente de mérito, não se olvidando do que preceitua o artigo 302, do Código de Processo Civil.

Ante o ante o exposto, nos exatos termos acima lançados, **dá-se parcial provimento ao recurso interposto pelos autores.**

Roberto Mac Cracken

Relator