



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000308429

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004933-77.2024.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que são apelantes PRISCILA DA MOTA PINHEIRO (JUSTIÇA GRATUITA) e JOSENILDO BARBOSA DA CRUZ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado GANDINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1004933-77.2024.8.26.0286.

Apelantes: Priscila da Mota Pinheiro e Josenildo Barbosa da Cruz.

Apelada: Gandini Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Ação: Revisão de Contrato c/c Indenização.

Origem: 3ª Vara Cível de Itu.

Juiz de 1ª instância: Dr. Fernando França Viana.

Voto nº 14.435.

CONSUMIDOR. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Legalidade do IGP-M como indexador da correção monetária. Precedentes do STJ e desta Câmara. Contrato de adesão que, por si só, não implica automática abusividade. Irrelevante a abstrata referência a reflexos advindos da crise sanitária. Legalidade da aplicação de correção monetária com periodicidade mensal. Inteligência do art. 46 da Lei nº 10.931/04, presumidamente constitucional. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 70/76, não declarada (fls. 91/92), cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente o pedido para: a) declarar ilegal a multa de 10% prevista na cláusula oitava do ajuste; b) reduzir o patamar da sanção para 2%; c) condenar a ré a devolver R\$ 1.717,85 aos autores.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) as partes não pactuaram livremente o contrato, que é de adesão; b) o índice deve ser substituído pelo INPC ou IPCA, para se manter o equilíbrio econômico da avença; c) pagaram valores incorretos durante os meses, já que é vedada a estipulação de correção monetária de periodicidade inferior a um ano; d) há causalidade determinante da sucumbência (fls. 95/100).

Tempestiva e bem processada, com gratuidade (fls. 61), vieram aos autos contrarrazões (fls. 104/107), com impugnação à justiça gratuita.

É a síntese do necessário.

Prima facie, à míngua de prova pré-constituída¹ de realidade econômica diversa e sendo irrelevante a assistência de advogado particular², há de prevalecer a gratuidade antes concedida (fls. 61), a afastar a revogação que se postula.

Ressalte-se, ainda, que a relação jurídica *sub examine* é nitidamente de consumo e, por isso, impõe-se sua análise dentro do microssistema protetivo instituído pela Lei nº 8.078/90, sobretudo quanto à vulnerabilidade material e à hipossuficiência processual dos consumidores³, sem que isso, todavia, implique certeza de vitória.

Fixadas tais premissas, o apelo não há de ser provido, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite⁴ seja ela mantida.⁵

Com efeito, a legalidade do IGP-M como indexador da correção monetária, a elidir a sua substituição pelo INPC ou IPCA (fls. 03), é bem conhecida do Excelso Superior Tribunal de Justiça:

*A JURISPRUDENCIA DO STJ FIRMOU-SE NO SENTIDO DE QUE OS INDICES DE PREÇOS (IGP-M E CUB) SÃO OS FATORES MAIS ADEQUADOS PARA A ATUALIZAÇÃO MONETARIA.*⁶

*A Taxa Referencial e o IGP-M, quando pactuados, podem ser utilizados para atualização monetária do débito. Precedentes.*⁷

¹ CPC, art. 434.

² CPC, art. 99, § 4º.

³ CDC, art. 4º, I, c.c. 6º, VIII.

⁴ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

⁵ RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

⁶ STJ, REsp 116.269/MG, rel. Min. Waldemar Zveiter, j. 15.12.1997.

⁷ STJ, AgRg no REsp 317.816/DF, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 07.08.2001.

Veja-se que, no contrato firmado em 10.10.2011 (fls. 16/23), houve previsão expressa de que o índice de correção era o IGP-M/FGV (item IV, cláusula 3ª – fls. 17), parâmetro também adotado nos termos aditivos (fls. 25 e 28).

Em hipótese análoga, assim decidiu esta Colenda 28ª Câmara de Direito Privado:

*APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. Compra e venda de lote de terreno. Ausência de fundamento jurídico para revisão do índice IGP-M/FGV, expressamente previsto e acordado entre as partes, sendo, ademais, índice comumente utilizado no mercado imobiliário brasileiro. Pandemia de COVID-19 que atingiu ambas as partes negociais e que, por si só, não representa fundamento para inadimplemento contratual ou sua revisão. RECURSO DAS AUTORAS CONHECIDO E NÃO PROVIDO.*⁸

Anote-se, a propósito, que o fato de a relação jurídica de direito material subjacente estar consubstanciada em contrato de adesão, *per se*, não implica a sua automática nulidade e/ou abusividade, irrelevante a abstrata referência aos reflexos da pandemia (fls. 04).

De outra banda, há muito se definiu que a correção monetária não representa *plus*, mas mera recomposição do valor da moeda⁹ corroída pelo decurso do tempo, lúdima exigência econômica, jurídica e ética para coibir o enriquecimento sem causa.¹⁰

In casu, ao contrário da cognição dos autores, tratando-se de contrato com 180 parcelas mensais (item 06 – fls. 16), incide ao caso o art. 46 da Lei nº 10.931/2004, que prevê que *nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis*,

⁸ TJSP, AC 1001485-59.2021.8.26.0106, rel. Berenice Marcondes César, j. 13.02.2023.

⁹ STJ, AgRg no REsp. 1.108.049/GO, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 14.06.2011.

¹⁰ RSTJ 23/307 e 38/125 c.c. STF-RT 673/178.

bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

A propósito, a Lei nº 10.192/01 não quis afastar propriamente o reajustamento das prestações, mas, tão somente, impedir o acréscimo da atualização correspondente ao seu valor antes de decorrido o lapso de doze meses¹¹; daí por que devidos se mostram eventuais resíduos inflacionários¹², dê-se que o seu valor seja diluído nas parcelas do ano seguinte à apuração, para facilitar o pagamento do que seria uma décima terceira parcela ao final do ano.¹³

Logo, não era mesmo possível o acolhimento da tese subsidiária.

Vale a lembrança que ao Poder Judiciário não compete responder a questionário dos litigantes¹⁴, ou seja, o juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos.¹⁵

Outrossim, considerando as teses deduzidas e o espectro entre o que se queria e o que se obteve (causalidade), era mesmo de se reconhecer a sucumbência recíproca, afinal, o acolhimento de pedido sucessivo subsidiário importa em

¹¹ TJSP, AC 9252129-64.2008.8.26.0000, rel. Carlos Alberto Garbi, j. 23.04.2013; AC 0050554-05.2011.8.26.0114, rel. Ana Lúcia Ramanhole Martucci, j. 22.08.2013.

¹² STJ, REsp 815.385/SP, rel. Min. Massami Uyeda, j. 17.10.2006. Em igual sentido e do TJSP: AC 0116473-31.2007.8.26.0000, rel. Ferreira da Cruz, j. 14.03.2012; AC 0044960-71.2005.8.26.0000, rel. Pedro Baccarat, j. 25.05.2011; AC 9158260-52.2005.8.26.0000, rel. Luiz Antonio Costa, j. 25.05.2011; AC 0149581-85.2006.8.26.0000, rel. Miguel Brandi, j. 11.05.2011; AC 994.06.119067-0, rel. Gilberto de Souza Moreira, j. 30.06.2010.

¹³ TJSP, AC 9076224-50.2005.8.26.0000, rel. Roberto Solimene, 15.09.2011.

¹⁴ STJ, AgRg no AREsp 180.224/RJ, rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 16.10.2012.

¹⁵ JTJ 259/14.

*sucumbência recíproca*¹⁶, aqui mínima do polo passivo, de modo que por inteiro¹⁷, devem arcar os autores com as custas e as despesas processuais, respeitada a gratuidade que lhes aproveita.¹⁸

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹⁹, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹⁶ STJ, REsp 1.195.552/RS, rel. Min. Eliana Calmon, j. 24.08.2010. Em igual sentido e da mesma Corte: EREsp 616.918/MG, rel. Min. Castro Meira, j. 02.08.2010.

¹⁷ CPC, art. 86, par. ún.

¹⁸ CPC, art. 98, § 3º.

¹⁹ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.