



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000346445

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1006425-79.2023.8.26.0047, da Comarca de Assis, em que é apelante MARIA HELENA BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LOTEADORA ASSAÍ S/S LTDA..

ACORDAM, em 21ª 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 Exmos. Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) E ADEMIR BENEDITO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

FÁBIO PODESTÁ

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL nº 1006425-79.2023.8.26.0047

APELANTE: MARIA HELENA BARBOSA

APELADO: LOTEADORA ASSAÍ S/S LTDA.

COMARCA: ASSIS

VOTO Nº 39884

AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C.C. ABATIMENTO DE QUANTIA PAGA; AÇÃO DE COBRANÇA - Sentença de julgamento conjunto com decreto de improcedência da primeira pretensão e procedência do segundo pedido – Ausência de nulidade dos atos processuais - Contrato de promessa de compra e venda de imóvel - Alegação de expressivo aumento do IPG-M. - Pretensão de substituição do índice eleito - Inexistência de onerosidade excessiva na aplicação do IGP-M para atualização das parcelas do preço do imóvel - Precedentes do C. STJ e E. TJSP - Apelante que foi imitada na posse do terreno desde a contratação e que, portanto, deve arcar com o IPTU e encargos correspondentes desde então - Sentença mantida - Honorários advocatícios majorados (art. 85, § 11 do CPC) - RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de *ação revisional de contrato c/c abatimento de quantia paga c/c tutela antecipada* ajuizada por **MARIA HELENA BARBOSA** em face de **LOTEADORA ASSAÍ S/S LTDA.**, julgada **improcedente** pela r. sentença de fls. 236/243, cujo relatório adoto, que condenou a autora ao pagamento dos ônus sucumbenciais, com honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

Pela mesma r. sentença, foram julgados procedentes os pedidos deduzidos no feito nº 1007880-79, para condenar Maria Helena ao pagamento do IPTU e demais despesas sobre o imóvel devidos desde a posse,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

bem como nos valores devidos referentes ao contrato de compra e venda, conforme apurados pela perícia, com correção pelo INPC até 29/08/2024 e, após essa data pelo IPCA, com juros de mora desde cada vencimento, sendo devido o percentual de 1% ao mês até 29/08/2024 e após Taxa Selic. Pela sucumbência, a autora também foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade judiciária.

Apela a autora, às fls. 264/272, a sustentar, em síntese: a) nulidade dos atos processuais por falta de intimação da advogada subscritora (fl. 265, item II); b) incidência do Código de Defesa do Consumidor e vulnerabilidade da apelante (fl. 266, item IV - A); c) deve ser aplicado o índice mais vantajoso à consumidora (fl. 267, último parágrafo); d) necessidade de substituição do IGPM pelo INPC com índice mais justo (fl. 268, item B); e) o laudo pericial não observou o impacto no IGPM (fl. 270, item C); f) não possuindo a propriedade plena, não pode ser compelida a arcar com o IPTU e demais encargos tributários (fl. 271, segundo parágrafo).

Recurso tempestivo e contra-arrazado às fls. 276/293.

Oposição ao julgamento manifestada às fls. 300.

É o breve relatório.

Trata-se de ação revisional de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, em que a autora pleiteia a substituição do índice IGP-M eleito por outro mais benéfico à consumidora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Inicialmente observa-se que não há nulidade dos atos processuais pela ausência de intimação da advogada, notadamente porque não demonstrado qualquer prejuízo (*"pas de nullite sans grief"*), razão pela qual rejeita-se a preliminar alegada a fl. 265.

No mérito o recurso não comporta provimento.

A jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça admite a utilização do IGP-M como índice de correção monetária, notoriamente em contratos imobiliários, como no caso dos autos, sobretudo ante a expressa previsão contratual (fl. 25, cláusula quarta).

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. INDEXAÇÃO PELO IGP-M. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE MATÉRIA DE FATO. SÚMULA 7/STJ. 1. Ausência, nas razões de recurso especial, de indicação dos dispositivos legais tidos por violados. Incidência da Súmula 284/STF. 2. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla e fundamentada, deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil. 3. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula 7/STJ). 4. **A livre pactuação do IGP-M como fator de correção monetária não viola o art. 6º, V, do CDC.** Incidência da Súmula 83/STJ. 5. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 165.318/DF, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/3/2013, DJe de 03/04/2013).

A rigor, a eleição do índice impugnado na petição inicial mostrou-se benéfico para ambas as partes no momento da contratação e certamente reflete de forma mais adequada a inflação para cada período, não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ocorrendo enriquecimento sem causa em face da própria natureza que justificou a inserção da cláusula, isto é, manutenção do equilíbrio contratual.

Esta C. Corte tem se posicionado pela manutenção do índice do IGP-M, mesmo considerando os efeitos da pandemia, cujo impacto econômico atingiu a sociedade como um todo.

Confira-se:

REVISIONAL DE CONTRATO - FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. Parcial procedência. Inconformismo. Acolhimento. Inexistência de abusividade ou irregularidade em relação à adoção do IGP-M como índice de correção monetária eleito pelos litigantes. Não verificada a onerosidade excessiva a justificar a substituição pelo INPC. Crise econômica provocada pela pandemia da Covid-19 atingiu ambas as partes. Impossibilidade de atribuir os prejuízos unicamente à requerida, pena de inobservância do 'pacta sunt servanda' e da isonomia contratual. Sentença reformada. Ônus sucumbencial atribuído aos requerentes. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005501-93.2021.8.26.0126; Relator Desembargador Paulo Alcides; 21ª Câmara de Direito Privado; Dje: 10/11/2022).

"Ação revisional. Compromisso de compra e venda de lote de terreno com preço parcelado. Alegação de onerosidade excessiva, decorrente do aumento do IGP-M no período pandêmico. Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores. Descabimento. Índice de correção monetária (IGP-M) não é abusivo ou ilegal. Os índices de preços (IGP-M) são os fatores mais adequados para a atualização monetária em contratos imobiliários. Precedente STJ e desta C. Quarta Câmara de Direito Privado. Sentença mantida. Recurso desprovido" (Apelação Cível 1000348-95.2021.8.26.0153; Relator Desembargador Fábio Quadros; 4ª Câmara de Direito Privado; Dje: 05/10/2022).

Logo, a improcedência do pedido revisional era de rigor.

No tocante à procedência dos pedidos deduzidos pela promitente vendedora na *ação de cobrança* que se encontra em apenso, a r.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sentença também deve ser mantida.

Em primeiro lugar, não há qualquer impugnação específica quanto ao valor das prestações inadimplidas e cujo laudo confirmou a observância aos termos pactuados.

Por outro lado, extrai-se da cláusula décima do contrato que a autora foi imediatamente imitada na posse do terreno, de modo que deve arcar com o IPTU e os encargos decorrentes a partir da assinatura do contrato, notadamente considerando o exercício direto da posse.

Portanto, a r. sentença deve ser mantida.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoram-se os honorários sucumbenciais para 12% sobre as bases de cálculos estabelecidas, observada a gratuidade processual.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

FÁBIO PODESTÁ

Relator