



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000357618

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000432-34.2023.8.26.0248, da Comarca de Cabreúva, em que é apelante CAIO MARQUES ZENDRON, é apelado QUINTA DAS PAINEIRAS EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MARIO CHIUVITE JUNIOR.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

VIVIANI NICOLAU

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 48224

APELAÇÃO Nº : 1000432-34.2023.8.26.0248

COMARCA : Cabreúva

APTE. : Caio Marques Zendron

APDO. : Quinta das Paineiras Empreendimentos Ltda

JUIZ SENTENCIANTE : Alexandra Lamano Fernandes

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. IGP-M. ONEROSIDADE EXCESSIVA NÃO CONFIGURADA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente pedido de revisão contratual. O autor celebrou contrato de compra e venda de lote urbano em 23/10/2020. Alega que a elevação do índice durante a pandemia da COVID-19 comprometeu o equilíbrio contratual e impôs obrigação excessiva, requerendo substituição do IGP-M pelo IPCA-E. A sentença rejeitou o pedido sob o fundamento de que a variação do IGP-M não constitui evento imprevisível ou extraordinário.

II. Questão em discussão. A questão em discussão consiste em saber se a variação do IGP-M, em razão da pandemia da COVID-19, configura fato superveniente e imprevisível capaz de justificar a revisão do contrato, com substituição do índice de correção monetária pactuado.

III. Razões de decidir. Teoria da imprevisão exige demonstração de fato superveniente, extraordinário e imprevisível, que torne a obrigação excessivamente onerosa e gere extrema vantagem à outra parte. Contrato celebrado já no contexto da pandemia, o que afasta a alegação de imprevisibilidade. Variação do IGP-M reflete oscilações normais da economia. Adoção do índice é prática usual no setor imobiliário e não representa vantagem desproporcional à parte vendedora. A jurisprudência da Corte reconhece a validade da cláusula de correção pelo IGP-M e afasta sua substituição por mera alegação de alta inflacionária.

IV. Dispositivo. Sentença preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO”. (v. 48224).

Trata-se de ação ajuizada por **Caio**

Marques Zendron em face de **Quinta das Paineiras Empreendimentos Ltda.** A r. sentença de fls. 218/223 julgou o pedido **improcedente**. Honorários de sucumbência foram arbitrados em **10% sobre o valor da causa**, a serem suportados pelo autor.

Recorre **Caio Marques Zendron**, alegando, em suma, que a elevação excessiva do IGP-M compromete o equilíbrio contratual e impõe ônus desproporcional ao consumidor. Defende a possibilidade de revisão do contrato com base nos princípios da função social do contrato, boa-fé objetiva e solidariedade, requerendo a substituição do índice de correção para IPCA-E, a fim de viabilizar a continuidade contratual sem onerosidade excessiva (fls. 226/235).

O recurso é tempestivo e preparado. Contrarrazões ofertadas (fls. 241/256). **Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.**

É O RELATÓRIO.

Busca o autor, em suma, a substituição do índice de correção monetária pactuado no contrato de compra e venda de imóvel, qual seja, o IGP-M, pelo IPCA/IBGE, sob o fundamento de que a alta expressiva do primeiro índice gerou onerosidade excessiva, tornando o cumprimento do contrato extremamente desvantajoso.

Narra o autor que celebrou, em 23/10/2020, contrato de compra e venda de lote de terreno urbano, identificado como lote nº 19, quadra "G", do loteamento "Reserva da Quinta", pelo valor de R\$ 326.417,98, sendo R\$ 18.240,77 pagos a título de entrada e o saldo de R\$ 308.177,21 financiado em 60 parcelas mensais e consecutivas, inicialmente no valor de R\$ 3.748,10 cada, corrigidas mensalmente pelo IGP-M.

Alega que, em decorrência da

pandemia da COVID-19, houve alta excepcional do IGP-M nos anos de 2020 e 2021, impactando diretamente o valor das parcelas do financiamento, que teriam sofrido reajustes superiores a 40%, chegando ao montante de R\$ 5.227,15 mensais. Sustenta que tal variação compromete o equilíbrio contratual e acarreta uma obrigação excessiva e desproporcional ao comprador, justificando a revisão do contrato e a aplicação do IPCA/IBGE como índice de correção monetária.

A pretensão, no entanto, foi rejeitada pela sentença, sob o fundamento de que a variação do IGP-M não configura evento extraordinário ou imprevisível, mas apenas reflete a inflação nacional, e que sua adoção como índice de correção monetária foi regularmente pactuada entre as partes. A sentença concluiu que a alegação de desequilíbrio contratual não se sustenta, uma vez que a boa-fé objetiva e a segurança jurídica devem ser preservadas, assegurando a previsibilidade dos contratos e evitando intervenções judiciais indevidas.

A sentença não merece reparos.

A teoria da imprevisão, prevista nos artigos 317 e 478 do Código Civil, exige, para sua aplicação, a ocorrência de fatos supervenientes, extraordinários e imprevisíveis, que tornem a obrigação excessivamente onerosa para uma das partes, com extrema vantagem para a outra.

Ainda que a pandemia da COVID-19 represente fato imprevisível em termos gerais, não se pode afirmar que tenha, no caso concreto, gerado a onerosidade alegada em grau a justificar a revisão pretendida.

O contrato foi celebrado em **23/10/2020**, ou seja, já no contexto da pandemia (iniciada em março do mesmo ano), de forma que não se pode admitir que o evento tenha surpreendido o apelante no tocante aos seus efeitos econômicos.

Além disso, os efeitos da alta inflacionária do IGP-M foram sucedidos por quedas

expressivas, demonstrando a natureza cíclica do índice, sem configurar, por isso, uma onerosidade insuperável. A correção monetária, cumpre lembrar, não representa acréscimo de valor real ou ganho financeiro, mas tão somente reposição do valor da moeda frente à inflação.

Nesse sentido, desta Corte:

“Nesse contexto, considerando que a pandemia impôs reflexos nefastos em âmbito inflacionário na economia mundial, conforme apontado pelos próprios apelantes, inexistente fundamento razoável para decotar a apelada dessa realidade. Fosse o contrato totalmente estável, não haveria a previsão de um indexador. As parcelas seriam fixas e reajustadas por percentual predefinido, o que não tem nenhum sentido. A possibilidade de oscilação do indexador, para mais ou para menos, é o que conserva a lógica da perfeita recomposição do valor da moeda. O Índice Geral de Preços é referência nacional na aferição da inflação de preços. Apurado pela Fundação Getúlio Vargas desde 1944, “é um indicador do movimento de preços que cobre todo o processo produtivo, desde preços de matérias-primas agrícolas e industriais, passando pelos preços de produtos intermediários até os de bens e serviços finais. É composto pela média aritmética ponderada do Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA) (60%), do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) (30%) e do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) (10%)” (vide: <https://www.ipeadata.gov.br/>) Daí que, se a inflação nacional foi apurada em percentual elevado, deve essa oscilação de preços ser absorvida pelo contrato, sob pena de enriquecimento sem causa, afinal, estaria o apelante restituindo capital menor do que o tomado da instituição credora. Repita-se: não se está a tratar de juros, mas sim de correção monetária, que é mero fator de recomposição. Especialmente em 2020, muito se debateu que o IGP-

M perdera a função de mero indexador, cujo objetivo é o de manter inalterado o valor real ou de troca da moeda, pois o índice variou muito acima da inflação e proporcionou ganhos reais aos promitentes vendedores, destruindo o equilíbrio contratual. Sucede que nos anos subsequentes a situação se inverteu. O IGP M passou a ter variação mínima ou até deflação, enquanto o INPC continuou a refletir a variação do custo médio de vida. Basta ver que nos últimos 12 meses, a variação do IGP-M foi muito inferior à inflação. Disso decorre que em contrato de longa duração para pagamento do preço não faz sentido, em olhar retrospectivo, a troca de indexador porque no ano de 2020 superou com folga a inflação do período. (TJSP; Apelação Cível 1002438-23.2022.8.26.0224; Relator (a): **Fernando Reverendo Vidal Akaoui**; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 28/11/2024)

Ressalta-se que a adoção do IGP-M é prática usual em contratos do setor imobiliário, dada sua ampla divulgação e capacidade de refletir, de forma global, os custos da economia, incluindo o setor da construção civil.

A jurisprudência desta Câmara se posiciona no sentido da validade da adoção do IGP-M como índice de correção nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel, afastando a possibilidade de substituição unilateral por índices menos onerosos, sob pena de desestabilizar as relações contratuais. Confira-se:

“REVISIONAL DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE TERRENO EM LOTEAMENTO. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. ALTA DE PREÇOS DESENCADEADA PELA PANDEMIA DE COVID-19. Insurgência da ré contra sentença de procedência que determinou a substituição do índice IGP-M previsto no instrumento pelo INPC a partir do ajuizamento da ação. 1.

COISA JULGADA. Inexistência. Ação anterior ajuizada pelos autores com pedido diverso de revisão da taxa de juros incidente sobre as parcelas. 2. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. Inviável substituição de IGP-M por IPCA, ausente álea extraordinária no caso (art. 478, CC). Legalidade da aplicação do IGP-M a contratos imobiliários. Precedentes. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1027731-56.2021.8.26.0506; Relator (a): **Carlos Alberto de Salles**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2023; Data de Registro: 26/09/2023)."

"APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Ação revisional de contrato. Pretensão da parte autora de substituição do IGP-M utilizado para reajuste das parcelas pelo IPCA em razão de alegada desproporção do primeiro índice durante período de pandemia. Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores. Não acolhimento. Situação de pandemia que não autoriza a substituição de todos os reajustes contratuais pactuados entre as partes. Não configurada, ademais, situação de extrema vantagem para a vendedora, em decorrência da incidência do reajuste contratual previamente pactuado. Precedentes deste Tribunal. Teoria da imprevisão que exige a configuração de fato superveniente, desproporcionalidade das prestações e excessiva onerosidade, não demonstrados no caso em tela. Sentença confirmada. Sucumbência dos autores, ressalvada a gratuidade. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v.41372). (TJSP; Apelação Cível 1007236-17.2021.8.26.0271; Relator (a): **Viviani Nicolau**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2023; Data de Registro: 21/03/2023)."

Portanto, ausente ilegalidade, abusividade ou fato superveniente excepcional que justifique a revisão pretendida, é mantida a sentença que julgou improcedente o pedido. A substituição do índice de correção monetária, livremente pactuado pelas partes, violaria a segurança jurídica e os princípios da boa-fé objetiva e da força obrigatória dos contratos.

Em conclusão, a sentença é preservada.

Os honorários advocatícios, são majorados para 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator