



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426029

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000207-02.2023.8.26.0543, da Comarca de Santa Isabel, em que é apelante MARINA CRISTINA BUSQUE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado NOVO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000207-02.2023.8.26.0543

APELANTE: MARINA CRISTINA BUSQUE

APELADO: NOVO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

COMARCA: SANTA ISABEL

JUIZ: CLÁUDIA VILIBOR BREDA

AÇÃO: CESSÃO DE DIREITOS

VOTO Nº 51464

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – CORREÇÃO DAS
PARCELAS PELO IGPM – VALIDADE ANTE PREVISÃO
CONTRATUAL – SENTENÇA CONFIRMADA – RECURSO
DESPROVIDO.

Trata-se de Apelação Cível, exprobrando os termos em que vazada a R. Sentença de fls., que houve por improcedente Ação Ordinária, em que buscava a Autora revisão dos termos contratuais, com substituição do índice de reajuste do saldo devedor, rijo o “decisum” na validade do pacto firmado, inviável a substituição, escolhido o índice IGP-M, inexistente ilegalidade, irrelevante o aumento.

Insurge-se a Autora, aduzindo da necessidade de aplicação da Teoria da Imprevisão, majorado de forma desproporcional o índice quando da pandemia, evidente o prejuízo para a compradora, possível a modificação à luz do CDC.

Recurso bem processado. Respondido.

Esse o breve relato.

Com efeito, a insurgência não está em obra de se receber, merecendo manutenção a sêdula decisão “a quo”.

Ver que eiva alguma existe por ser o ajuste da modalidade ADESÃO; em nenhum momento se alegou vício da vontade, e detém tal modalidade contratual plena legalidade; ao depois, o ajuste cercou-se de exatos itens e o reajuste anual, por IGPM mais juros, é o que se vê usualmente no mercado.

Tal previsão, repita-se, por nada é abusiva, admissível a cobrança de correção monetária por evitar perda do valor convencionado pela passagem do tempo.

Assim, não se observa abuso ou ilegalidade na adoção do referido índice,

bem como não há que se falar em obrigação onerosamente excessiva em face da Autora, e extremamente vantajosa para a Ré, notadamente porque notório que os efeitos da pandemia do Covid-19 atingiram a todos de forma geral, causando grave recessão econômico que afetou diversos segmentos, dentre eles o imobiliário. Não é demais lembrar que, ao celebrar um contrato de longo prazo, os envolvidos automaticamente adentram em ambiente de incerteza, o que não pode ser modificado pelo Poder Judiciário por conveniência superveniente de quaisquer das partes - não consultando o Direito a intromissão pretendida.

O Contrato celebrado não pode ser tratado como mera inutilidade.

Desnecessária mór fundamentação, invoca-se o Art. 252 do Regimento Interno deste Desembargo, para a manutenção da R. sentença por todos seus fundamentos; NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso. Acrescentam-se 5% sobre a honorária fixada pelo Juízo “a quo”, por força do §11, do Art. 85 do CPC, anotada a gratuidade.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica