



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429934

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1051412-67.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ANA MARIA SOUZA ANTONIO ROSA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LUIS FERNANDO DE ARAUJO ANTONIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso na parte conhecida. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **FORO DE VILA MIMOSA - CAMPINAS**
APELANTE: **ANA MARIA SOUZA ANTONIO ROSA**
APELADO: **LUIS FERNANDO DE ARAUJO ANTONIO**

VOTO N.º 27.447

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO REVISIONAL. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Alteração do índice de correção monetária do contrato do IGP-M para o IPCA. Cabimento. Índice de correção monetária que se justifica para a preservação do poder aquisitivo da moeda 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. Aplicação das teorias da imprevisão (art. 478 do CC/2002), em razão de evento extraordinário e imprevisível (Pandemia COVID-19), e da quebra da base objetiva do negócio jurídico. Réu que não logrou êxito em afastá-las. Demais questões não conhecidas, pois não foram objeto do pedido inicial. Inovação recursal inadmissível (art. 1.014, do CPC). Pedidos parcialmente procedentes. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.

Vistos.

Cuida-se de ação revisional de contrato de locação residencial, cujos pedidos foram julgados improcedentes pela sentença de fls. 113/115, condenada a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Apela a autora (fls. 132/146) que o réu ajuizou ação anterior para cobrança de diferença de aluguéis e pedido de reajuste pelo IGPM, cuja pretensão foi acolhida por sentença transitada em julgado. Afirma, todavia, que o índice teve reajuste acima de 33,83%, muito superior ao IPCA e ao INPC. Insiste que o acordo homologado em outra ação nada ajustou-se quanto à correção monetária. Entende aplicável a teoria da imprevisão. Salaria que na sentença não foi observado que a autora deve apenas metade do aluguel, pois é coerdeira. Assevera a impossibilidade de venda do imóvel, pois é pessoa idosa e lá reside há

muitos anos. Insiste que, em sendo coerdeira do imóvel, deve ser registrado que o pagamento se refere a 50% do aluguel.

Sem contrarrazões.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Recebe-se o recurso em seus efeitos legais.

Manifestação das partes a fls. 163/164 e 166.

É O RELATÓRIO.

Primeiramente, afasta-se a alegação de deserção formulada pelo réu a fls. 163/164, pois o benefício da gratuidade foi concedido à autora a fls. 48, não havendo notícias de revogação.

No mais, o recurso comporta parcial provimento, na parte conhecida.

Isso porque, ao que consta da inicial, a ação foi proposta a fim de se discutir apenas e tão somente o índice de reajuste do aluguel acordado em outra demanda (autos do processo nº 4004955-04.2013.8.26.0114), nada se alterando quanto ao valor ou percentual efetivamente devido pela autora, ora apelante, tampouco quanto à possibilidade ou não de venda do imóvel, fatos que desbordam do objeto desta ação e, não bastasse, vieram aos autos apenas e tão somente nesta sede recursal, o que configura inadmissível inovação (art. 1.014, do CPC).

Portanto, tais questões não podem sequer ser conhecidas.

Quanto à substituição do índice de correção monetária contratual IGP-M pelo IPCA, o pedido procede em parte.

Isso porque, a pretensão se justifica pela teoria da imprevisão e da quebra da base objetiva do negócio jurídico, não havendo que se falar em coisa julgada, como bem salientado pelo d. Juízo *a quo*.

Quanto à primeira teoria, da imprevisão, está prevista no art. 478 e seguintes do CC/2002, autorizando a resolução do contrato por onerosidade excessiva, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Já a teoria da quebra da base objetiva do negócio jurídico é fundada na boa-fé objetiva (art. 422 do CC/2002), sendo uma evolução e aperfeiçoamento das antigas teorias da pressuposição e imprevisão (cláusula *rebus sic stantibus*), insuficientes para solucionar as controvérsias envolvendo a onerosidade excessiva e o desequilíbrio contratual.

Nesse sentido ensinam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery (*in* Código Civil Comentado, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2012, pág. 637):

“A doutrina da base do negócio jurídico, criada por Ortmann (*Geschäftsgrundlage*) e posteriormente desenvolvida por Larenz (*Geschäftsgrundlage*), está fundada na cláusula geral de boa-fé (...) e, também, no regulamento específico sobre a quebra da base do negócio, prevista no BGB § 313. Constitui-se como evolução e aperfeiçoamento das antigas teorias da pressuposição (*Windscheid. Voraussetzung*) e da imprevisão (oriunda do direito romano – cláusula *rebus sic stantibus*), ambas insuficientes para solucionar adequadamente os problemas advindos do

desequilíbrio contratual e da quebra da proporcionalidade entre as prestações. “Base do negócio (*Geschäftsgrundlage*) é a representação de uma das partes, no momento da conclusão do negócio jurídico, conhecida em sua totalidade e não obstaculizada pela outra parte, ou a comum representação das diversas partes contratantes sobre a existência ou aparição de certas circunstâncias, nas quais se funda a vontade negocial”.

Ao longo da instrução probatória, ademais, não houve prova em sentido contrário, limitando-se o réu a afirmar que o índice foi imposto em sentença anterior.

Por outro lado, a autora 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, que causará inegável desequilíbrio na relação contratual e desvirtuará a própria natureza da cláusula contratual que prevê a utilização do referido índice. O 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.

Ademais, a alteração do índice 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, 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 ao contrato.

Reforce-se, ainda, que o princípio do *pacta sunt servanda* não se justifica para permitir o abuso do direito (art. 187 do CC/2002) nas relações entre particulares.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO - DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA A FIM DE SUBSTITUIR O ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DOS VALORES DOS ALUGUÉIS,

IGPM, PARA O IPCA – PLAUSIBILIDADE DO PEDIDO, CONSIDERANDO-SE O CENÁRIO ATUAL DA CRISE SANITÁRIA QUE ENFRENTA O PAÍS, SOMADO À CRISE ECONÔMICA, QUE LEVOU A RELAÇÃO CONTRATUAL ESTABELECIDADA ENTRE AS PARTES AO DESEQUILÍBRIO, FATO ESTE QUE AUTORIZA O DEFERIMENTO DA ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA PRETENDIDA – DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2139472-50.2021.8.26.0000; Relator (a): Francisco Casconi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2021; Data de Registro: 10/09/2021)

AGRAVO REGIMENTAL – Revisão de contrato de locação – Espaço em shopping center – Magistrado que indeferiu o pedido de tutela de urgência para que se promova a substituição do índice de reajuste contratado - IGPM pelo IPCA – Tutela de urgência concedida parcialmente para que se proceda à imediata substituição do índice de reajuste do contrato de locação previsto, condicionando-se, todavia, ao depósito em juízo da diferença aferida no período, a título de caução, nos termos do que dispõe o art. 300, parágrafo 1º, do CPC – Decisão mantida – Regimental não provido.

(TJSP; Agravo Interno Cível 2134200-75.2021.8.26.0000; Relator (a): Lúgia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2021; Data de Registro: 31/08/2021)

APELAÇÃO - AÇÃO REVISIONAL COM PEDIDO DE TUTELA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – RECURSO – COMPRA DE LOTE – VENDEDORES QUE NÃO INTEGRAM O SISTEMA FINANCEIRO, SENDO PERMITIDA APENAS A CAPITALIZAÇÃO ANUAL – ART. 591 DO CÓDIGO CIVIL – IGPM QUE SE TORNOU EXCESSIVAMENTE ONEROSO DESDE 2018 A VIABILIZAR A SUBSTITUIÇÃO PELO IPCA – ART. 6º, V, DO CDC E ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL – MORA AFASTADA - EMPREGO DA TABELA PRICE QUE, POR SI SÓ, NÃO SE MOSTRA ILEGAL – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1007821-75.2020.8.26.0248; Relator (a): Carlos Abrão; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/08/2021; Data de Registro: 25/08/2021)

Cabível, assim, a substituição do IGP-M pelo IPCA para o período de agosto de 2020 a julho de 2021, reajustando-se o aluguel pelo IPCA desde 08/2021 que deverá prevalecer para os aluguéis vincendos até o aniversário contratual seguinte, quando, então, retornará o índice anterior, IGP-M, não havendo que se falar em modificação do período de reajuste, uma vez que o pleito não foi objeto do apelo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em suma, portanto, a sentença é reformada para, julgando-se parcialmente procedentes os pedidos, revisar os valores do locativo, determinando-se a substituição do índice de correção monetária no período discutido nos autos, nos termos acima expostos, cabendo às partes igualmente arcarem com o pagamento das custas e despesas processuais a que deram causa, além de honorários dos patronos da adversa, ora arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso, na parte conhecida.**

ALFREDO ATTÍE
Relator