



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2021.0001039402

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2257895-66.2021.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que são agravantes VILA DI CAPRI- EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e NOVA AMERICA FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é agravada SIMEER ISAAC.

ACORDAM, em 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CAMPOS MELLO E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 16 de dezembro de 2021

ALBERTO GOSSON

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: **Foro de Franca – 4ª. Vara Cível**
Processo nº: **2257895-66.2021.8.26.0000**
Origem nº: **1024185-50.2021.8.26.0196**
Agravantes: **VILA DI CAPRI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
SPE LTDA E OUTRO**
Agravado: **SIMEER ISAAC**
Juiz Prolator da decisão agravada: Julieta Maria Passeri de Souza

VOTO N.º 21.864

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRETENSÃO DO AUTOR DE SUBSTITUIR O ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA CONTRATUALMENTE PREVISTO - IGP-M, PELO IPCA. DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA. INCONFORMISMO DAS EMPRESAS REQUERIDAS.

AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS LEGAIS DO ART. 300, “CAPUT”, DO CPC. PARTES QUE PACTUARAM LIVREMENTE A CORREÇÃO MENSAL DAS PARCELAS PELA VARIAÇÃO DO IGP-M, INEXISTINDO, AO MENOS EM SEDE DE COGNIÇÃO SUMÁRIA, INDÍCIO DE ABUSIVIDADE.

ALEGAÇÃO DE DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. MATÉRIA FÁTICA QUE NECESSITA DE DILAÇÃO PROBATÓRIA E, PORTANTO, NÃO INVALIDA DE PLANO A AVENÇA.

INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO NOS CONTRATOS PRIVADOS QUE DEVE SE DAR SOMENTE EM CASOS EXCEPCIONAIS, QUANDO INEQUÍVOCA A ABUSIVIDADE OU O DESEQUILÍBRIO FINANCEIRO-ECONÔMICO CONTRATUAL, O QUE NÃO SE VISLUMBRA NESTE MOMENTO INCIPIENTE DO PROCESSO.

PRECEDENTES DESTA E. CORTE.

RECURSO PROVIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Vistos,

VILA DI CAPRI- EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e NOVA AMERICA FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA agravam de instrumento da respeitável decisão interlocutória de fls. 46/50 que nos autos da ação revisional movida por **SIMEER ISAAC** deferiu o pedido de tutela de urgência para a imediata substituição do índice de reajuste do contrato (IGP-M) pelo IPCA, mediante prévia caução, nos seguintes termos:

...A documentação que instrui a inicial (fls. 35/96) permite, de plano, o enquadramento jurídico para deferimento do pedido de urgência, pois confere plausibilidade à argumentação da autora. Observo que, de fato, o índice adotado entre as partes (Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M) ultrapassou 37% nos últimos doze meses (fls. 94/96), enquanto que os demais índices de reajuste INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor e IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo variaram no mesmo período, respectivamente, em torno de 3,3% e 8,05% (fls. 85/93), o que demonstra o expressivo aumento no valor das prestações mensais anteriormente ajustadas entre as partes. (...) Nítida também a urgência alegada, ante as parcelas vincendas, conforme indicado a fls. 63/64. Dessa forma, defiro a tutela de urgência (art. 300 do CPC) para imediata substituição do índice de reajuste do contrato (IGP-M) pelo IPCA, mediante prévia caução no valor da diferença aferida no período ou em bens de sua propriedade. Nesse caso, será nomeada como fiel depositária, independente de assinatura de termo. Para tanto, determino que as rés emitam novos boletos para pagamento do contrato objeto da lide, observado o índice de reajuste IPCA, no prazo de quinze dias. Após, caberá à autora, mensalmente, prestar caução no valor da diferença aferida, na mesma data de vencimento da parcela, até ulterior deliberação deste juízo (...)

Inconformados, narram os agravantes, que se trata de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ação de revisão contratual referente a instrumento particular de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, para a aquisição do Lote 01, da Quadra 15, do Loteamento Villa Di Capri, em que foi deferida a tutela de urgência para imediata substituição do índice de reajuste do contrato, com determinação de emissão de novos boletos para pagamento.

Alegam os agravantes que a correção monetária das parcelas pelo índice do IGP-M/FGV foi expressamente pactuada entre as partes na cláusula 4.3, parágrafo terceiro do contrato de compra e venda de imóvel (fls. 38 a.p.) e por isso deve prevalecer.

Ressaltam que não há onerosidade excessiva ao agravado na utilização do índice acordado, uma vez que os valores dos imóveis e dos materiais da construção civil também foram atingidos pela elevada alta de preços.

Nesse sentido, caso seja mantida a tutela para determinar a substituição do índice pelo IPCA “a relação jurídica entre as partes ficará desequilibrada, uma vez que o IPCA não reflete a inflação na construção civil e nem mesmo é suficiente para recompor o valor do financiamento concedido à agravada para aquisição do imóvel” (fls. 06).

Ademais, acrescentam que não se vislumbra a abusividade no índice eleito no contrato, pois é possível que nos meses seguintes esse percentual poderá cair, como já vem ocorrendo desde julho de 2021. E que, inclusive, “faz três meses consecutivos que o IPCA está em índice maior que o próprio IGPM” (fls. 13).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Os agravantes pugnam, pois, pela concessão do efeito suspensivo, bem como pela revogação da tutela de urgência deferida para fins de que as parcelas contratuais continuem com a incidência da correção monetária pelo índice do IGP-M.

Subsidiariamente, em caso de não revogação da tutela, pedem que seja esclarecido que a alteração do índice de correção monetária se refere apenas a partir da data da decisão que deferiu a tutela e que engloba tão somente as parcelas vincendas, uma vez que a parte agravada, de má-fé, informou que “as agravantes não cumpriram a obrigação com o fundamento de que a alteração do índice de correção monetária é a partir de agosto de 2019 (fl.111), o que sequer foi solicitado pela agravada sede de tutela de urgência na petição inicial” (fls. 14).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 91/92).

Foi deferido o efeito suspensivo ao recurso quando do despacho inicial (fls. 378/381).

Em contraminuta (fls. 389/404 e 406/428), o agravado defende, em síntese que estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC para o deferimento da tutela de urgência: “A probabilidade do direito e o perigo de dano pode ser verificada uma vez que, o contrato tornou-se abusivo e os agravados têm direito ao reestabelecimento do equilíbrio contratual, pois o índice fixado no contrato, atualmente acumulou em mais de 37,04%, e por conta desse aumento houve uma mudança drástica nos valores das parcelas” e que “o valor que antes era proporcional, hoje já se tornou excessivamente oneroso e desproporcional em comparação as condições financeiras dos agravados, que se manteve no mesmo local de trabalho recebendo a mesma remuneração”. Assim, requer o desprovimento do recurso e a manutenção da decisão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

agravada.

Houve expressa oposição ao julgamento virtual (fls. 383 e 387).

É o relatório.

Trata-se na origem de ação revisional de contrato com pedido de tutela de urgência, referente ao 'Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel' firmado entre as partes para a aquisição de lote no empreendimento Loteamento Villa Di Capri e que instituiu como índice de correção monetária o IGP-M. O autor alega que o índice pactuado estaria excessivamente oneroso ao consumidor, causando desequilíbrio contratual.

A tutela de urgência para a imediata substituição do índice eleito pelo IPCA foi deferida pelo DD. Juízo *a quo*, o que ensejou a interposição do presente recurso por parte das empresas requeridas.

Cediço que a concessão de tutela de urgência reclama a comprovação da probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e do perigo de dano irreparável (*periculum in mora*), requisitos expressamente previstos na redação do art. 300 do CPC: “A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.

No caso vertente, contudo, respeitado o entendimento diverso do MM Magistrado, verifico que não estão presentes os pressupostos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

legais.

Conforme depreende-se do Instrumento de Compra e Venda celebrado, as partes pactuaram livremente a correção mensal das parcelas pela variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas (fls. 38 da origem), inexistindo, ao menos em cognição sumária própria das tutelas, indício de abusividade.

Além disso, a alegação de que a correção pelo IGP-M causou desequilíbrio contratual é matéria fática que necessita de dilação probatória e, portanto, não invalida de plano a avença.

No mais, conquanto se admita, até por ser fato público e notório, que a variação do IGP-M superou a média dos demais índices de correção monetária, é certo, por outro lado, que o Poder Judiciário somente deve intervir nos contratos privados em casos excepcionais, ou seja, quando inequívoca a abusividade ou o desequilíbrio financeiro-econômico contratual, o que não se vislumbra neste momento incipiente do processo.

Nesse sentido, os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. Decisão que indeferiu a tutela de urgência. **AGRAVO DE INSTRUMENTO.** Agravante que alega a necessidade de suspensão do reajuste pelo IGPM, com a sua substituição por outro índice. Contrato que expressamente estabeleceu a incidência da correção monetária, pelo IGPM, para pagamento parcelado. Não preenchimento dos requisitos necessários para concessão da tutela de urgência. Decisão mantida. **RECURSO DESPROVIDO.** (TJSP; Agravo de Instrumento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2227721-74.2021.8.26.0000; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 01/10/2021; Data de Registro: 01/10/2021)

Agravo de instrumento. Promessa de compra e venda. Revisional. Substituição de indexador IGP-M pelo IPCA. Ausência de probabilidade do direito uma vez que não se entrevê imprevisibilidade na escalada inflacionária tampouco era possível entrever baixa volatilidade do IGP-M, no momento da pactuação, vez que composto por outros três índices de preços recebendo influência de vários setores econômicos. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2192235-28.2021.8.26.0000; Relator (a): Maurício Campos da Silva Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Odessa - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 21/09/2021; Data de Registro: 21/09/2021)

Ação revisional de disposição financeira de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. Tutela de urgência destinada a substituir a aplicação do índice IGP-M pelo IPCA. Descabimento. Ausência da situação reclamada no artigo 300 do CPC. Disposição contratual que "prima facie" não se mostrava ilícita ou abusiva, a tornar verossímil o direito à sua desconsideração. Elevação da taxa de inflação que, ademais, acabará sendo também repassada ao IPCA. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2203777-43.2021.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2021; Data de Registro: 08/09/2021)

Compromisso de compra e venda. Demanda revisional. Reajuste das parcelas com base no IGP-M. Alegação de alta inesperada do índice. Tutela antecipada requerida no sentido de substituição do índice de reajuste. Denegação. Ausência de perspectiva de urgência extrema, tornando sem sentido provimento imediato, antes mesmo do exercício do contraditório. Conveniência, ademais, de se possibilitar o prévio debate, antes de eventual intervenção judicial nos moldes da pretendida, voltada a interferir, mais do que no valor da parcela, no critério de reajuste contratualmente estabelecido. Requisitos para a tutela provisória não configurados. Decisão de Primeiro Grau que se confirma. Agravo de instrumento da autora desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2170620-79.2021.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tanabi - 2ª Vara;
Data do Julgamento: 23/08/2021; Data de Registro: 24/08/2021).

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso** para revogar a tutela de urgência deferida, mantendo-se a incidência da correção monetária ajustada contratualmente.

É como voto.

Alberto Gosson
Relator