



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000334065

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002779-64.2021.8.26.0198, da Comarca de Franco da Rocha, em que é apelante PATRICIO PEREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado EDUARDO DE SOUZA RAMOS.

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 ao recurso. 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) E SERGIO ALFIERI.

São Paulo, 19 de abril de 2024.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002779-64.2021.8.26.0198

Comarca: Franco da Rocha

Apelante: Patricio Pereira dos Santos

Apelado: Eduardo de Souza Ramos

MMº Juiz de 1º Grau: Raul Marcio Siqueira Junior

VOTO Nº 7893/2024 – FRG.

APELAÇÃO – Locação de Imóvel para Fins não Residencial - Ação Revisional de Reajuste de Aluguel – Sentença de improcedência – Apelação do autor, requerendo que seja fixado o valor do aluguel, aplicando o último reajuste a partir de maio/2021, com base no índice menor, qual seja, IPCA, perdurando o mesmo até que se estabeleça a normalização do índice IGPM – Exame: Cabimento - Onerosidade excessiva devidamente demonstrada - Possibilidade de substituição do índice de correção monetária do IGPM para o IPCA, inteligência dos Artigos 317 e 478, do Código Civil - Cabimento somente no ano de 2021, em que o referido índice se apartou dos demais e produziu cifras significativamente mais elevadas - Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado – Sentença reformada – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Ação Revisional de Reajuste de Aluguel, proposta por PATRICIO PEREIRA DOS SANTOS contra EDUARDO DE SOUZA RAMOS, no qual foram julgados procedentes os pedidos formulados pela parte então autora, conforme descritos na petição inicial (fls. 1/5).

Proferida a r. Sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

“Ante o exposto, e mais do que dos autos consta, JULGO

IMPROCEDENTE a presente ação proposta por PATRÍCIO PEREIRA DOS SANTOS contra EDUARDO DE SOUZA RAMOS. Com efeito, revogo os efeitos da tutela antecipada (fls. 176/187). Expeça-se mandado de levantamento dos valores depositados em juízo em favor do autor. Sucumbente, arcará o autor com o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, considerando-se, contudo, ser parte beneficiária da justiça gratuita, razão pela qual deverá ser observado o disposto no Art. 98, §3º, do Código de Processo Civil. Transitado em julgado, certifique a serventia se as custas e despesas processuais foram pagas e recolhidas. Caso negativo, certifique e indique o respectivo valor. Sendo o caso, intime-se a parte devedora, por carta, para pagamento do valor devido, no prazo de 60 dias, nos termos do art. 1.098, §2º, das NSCGJ, sob pena de expedição de certidão para inscrição da dívida ativa. Decorrido o prazo sem comprovação do pagamento, expeça-se certidão de inscrição da dívida ativa. Deverão ser utilizados os modelos institucionais referidos no Comunicado Conjunto 2682/2021. De modo a evitar o ajuizamento de embargos de declaração, registre-se que, ficam preteridas as demais alegações, por incompatíveis com a linha de raciocínio adotada, observando que o pedido foi apreciado e rejeitado nos limites em que foi formulado. Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo Art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil. Consigne-se que os demais argumentos deduzidos pelas

partes no processo não são capazes de infirmar a conclusão adotada neste julgamento (Art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil). No mais, JULGO EXTINTO o presente feito, com resolução de mérito, nos termos do Art 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Oportunamente, arquivem-se os autos, observando-se as cautelas de praxe. P. I. C.”.

Inconformado, o autor-apelante interpõe o Recurso de Apelação (fls. 313/318), com fulcro nos artigos 994 a 1014, ambos do Código de Processo Civil, para que seja reformada, a r. sentença de fls. 299/306, aduzindo em síntese, que antes do último reajuste, o autor pagava com muito esforço o valor mensal de aluguel no patamar de R\$ 11.302,84, além disso, o apelado optou em realizar o último reajuste anual com base no índice do IGPM, o qual estava na época em torno do percentual de 32%, o que o tornou o valor extremamente exorbitante, resultando o aluguel no valor de R\$ 14.893,88, portanto, a r. sentença deve ser reformada com o fito de que o último reajuste depois da pandemia seja com base no índice menor, qual seja, IPCA, perdurando até a normalização do índice IGPM.

Pugna, para que o recurso seja conhecido e provido, para reformar a r. sentença, para que fixe o valor do aluguel, aplicando o último reajuste (a partir de maio/2021), com base no índice menor, qual seja, IPCA, perdurando o mesmo até que se estabeleça a normalização do índice IGPM.

Recurso tempestivo conforme o artigo 1003, §5º do Código de Processo Civil.

Dispensado do recolhimento do preparo recursal, tendo em vista que a parte apelante é beneficiária da justiça gratuita, nos termos do artigo 1007, § 1º, do Código de Processo Civil (fls. 157).

A parte apelada, devidamente intimada nas fls. 357, nos termos do artigo 1010, § 1º do Código de Processo Civil, apresentou suas contrarrazões, requerendo que seja negado provimento ao presente recurso, conseqüentemente, que seja confirmada a r. sentença prolatada na sua integralidade, bem como para que seja majorado o pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais (fls. 358/362).

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução de nº 772/2017 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso merece ser **PROVIDO**.

Respeitando o entendimento contrário do MMº juiz, a r. sentença merece ser reformada.

Pois bem. Não é negável que a pandemia COVID-19 certamente impactou as mais diversas relações jurídicas, sendo certo também que a mesma situação afetou a sociedade como um todo, seja locador e/ou locatário.

É incontroverso que os estabelecimentos comerciais sofreram elevados decréscimos em suas atividades, pois, visivelmente ocorreu redução da clientela, tendo em vista o distanciamento social, impostos pelos órgãos competentes de enfrentamento a COVID-19.

Entendo que a apelante já comprovou nos autos a redução de

faturamento em razão do advento da pandemia de Covid-19.

Portanto, há evidência de que a aplicação do IGP-M viola as bases objetivas em que o contrato foi firmado, vez que os índices oficiais do período da pandemia Covid-19, pois, se mostraram instáveis, apresentando valores muitos elevados e desproporcionais, possibilitando a submissão da avença, com aplicação da teoria da imprevisão, nos termos dos artigos 317 e 478 Código Civil, *in verbis*, que:

“Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação”.

“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”.

Em se tratando de medida excepcional, a revisão deve ser apenas do estritamente necessário, de modo que a substituição do IGP-M para o IPCA, que apenas se justifica nos meses em houve significativa discrepância dos demais índices.

Destarte, a substituição do índice contratual pelo IPCA fica limitada aos aluguéis e encargos contratuais vencidos ou pendentes de pagamento no transcurso do ano de 2021, com o restabelecimento do IGP-M ao

término do referido período.

Eis os precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão recorrida que indeferiu reiteração de tutela provisória de urgência. Ação revisional de contrato. Alegação de onerosidade excessiva. Possibilidade de substituição do índice de correção monetária neste momento processual até que se fixe o montante correto. Alteração do IGPM para o IPCA. Onerosidade excessiva devidamente demonstrada. Precedentes desta C. Câmara. Decisão reformada. Recurso provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2207247-82.2021.8.26.0000; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franco da Rocha - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2022; Data de Registro: 02/05/2022) (grifo nosso);

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. AÇÃO REVISIONAL CONTRATUAL PARA REVISÃO DE ÍNDICE. Sentença de procedência. Apelo da ré. Alegação de impossibilidade de revisão e necessidade de cumprimento do acordado (pacta sunt servanda). Pretensão de substituição do índice de reajuste aplicado ao contrato, a saber, o IGP-M. Índice que notoriamente sofreu brusca variação após a eclosão da pandemia da COVID-19. Desequilíbrio contratual oriundo de fatos imprevisíveis, com a quebra da base objetiva do negócio que enseja a revisão do índice. Direito previsto no art. 6º, V, do CDC, que não revela inércia ou conduta

desleal para aplicação da supressio. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1011405-51.2021.8.26.0011; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2022; Data de Registro: 16/08/2022) (grifo nosso).

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Em razão do decidido, é de se inverter a sucumbência, devendo o requerido arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 12% sobre o valor da causa. Observe-se o benefício da justiça gratuita concedido ao autor/requerido (se for o caso).

Vale ressaltar que se considera prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário incapaz de negativamente influir na conclusão adotada no presente recurso.

Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará a imposição da multa prevista no artigo 1026, §2º, do Código de Processo Civil, dispõe que:

"Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de

recurso.

§ 2º Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa”.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

LUIS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)