


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP - CEP
12246-260**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

SENTENÇA

CONCLUSÃO

Conclusos ao MM Juiz de Direito, Excelentíssimo Sr.Dr. **João José Custódio da Silveira**. São José dos Campos, dia 23 de julho de 2021. Eu (LM), Escrevente subscrevi.

Processo Digital nº:	1011835-51.2021.8.26.0577
Classe - Assunto	Procedimento Comum Cível - Interpretação / Revisão de Contrato
Requerente:	Paulo Cesar Massari e outro
Requerido:	CTF- Santa Júlia Ii Empreendimentos e Participações Ltda. e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). JOAO JOSE CUSTODIO DA SILVEIRA

Narram os autores que firmaram Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com as rés em 04/09/2019, sendo estabelecido o reajuste anual do preço com base na variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços, série Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. Ocorre que em decorrência dos efeitos causados pela pandemia mundial do coronavírus, houve um aumento expressivo do índice de correção adotado, trazendo desequilíbrio ao contrato. Salienta que o aumento no último ano supera a média dos últimos doze anos, além de superar em escala os demais índices inflacionários do país. Tal cenário, acabou por majorar em quase R\$ 200,00 as parcelas mensais do financiamento, culminando em onerosidade demasiada ao contratante. Requer que o saldo devedor apurado no último reajuste seja corrigido pelo IPCA-E ou então pela média do IGP-M dos cinco anos.

Indeferida a tutela de urgência (fls. 48/50), não há notícia de agravo para desafiá-la.

Infrutífera a tentativa conciliatória (fls. 123).

Contestação conjunta versando ilegitimidade passiva da corré Independência Empreendimentos e Participações Ltda. Salienta que é mera administradora da carteira de recebíveis do empreendimento, sem ingerência direta nas atividades da corré Santa Júlia. No mérito, não estar configurado o desequilíbrio contratual a autorizar a substituição do índice de correção monetária. Aliás, trata-se de índice adequado o eleito pelas partes, que exprime o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP - CEP
12246-260

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

momento comercial da atividade em questão. Não há demonstração de que os contratante estão em extrema desvantagem, afinal, a crise pandêmica atinge a todos, indistintamente, observando-se que houve também aumento expressivo dos insumos necessários ao desenvolvimento da atividade da ré. Destarte, se o caso, pode a parte pedir a resolução do contrato, mas não sua revisão, observada a repartição dos riscos e linearidade da aplicação do IGP-M que se dará ao longo dos anos.

Houve réplica.

A síntese.

O feito comporta pronto sentenciamento, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, posto tratar de causa madura que dispensa produção de outras provas.

Acolho a preliminar para reconhecer a ilegitimidade da ré Independência.

Muito embora se tratar de relação de consumo, o caso não retrata responsabilidade civil por fato do produto a legitimar chamamento de toda cadeia de fornecedores. No caso, os autores visam a revisão de cláusulas contratuais, de modo que somente são legitimados as partes que dele participaram diretamente (fls. 14/29). A requerida Independência, conforme se corrobora pelos documentos, atua como mera administradora da carteira de recebíveis e não tem autonomia para opinar sobre qualquer modificação no pacto havido entre os autores e a construtora.

Superada a questão, no mérito, o pedido é improcedente.

A relação jurídica existente entre as partes está bem estabelecida, sendo individualizado o contrato cuja revisão se pretende.

Respeitado o articulado dos autores, todavia, tratando-se de contrato bilateral e sinalagmático, o ajuste gera obrigações recíprocas para ambos os contratantes, de modo que, para receber o produto, tiveram os autores que assumir o pagamento das parcelas reajustáveis.

O Índice Geral de Preços Mercado (IGP-M) é o indexador utilizado, na prática comercial, para reajustar contratos imobiliários em geral, não encontrando objeção no direito positivado. E ainda que se observe disparo na evolução do indexador, não se trata de cenário que exprime situação mais onerosa para apenas um dos contratantes a fundamentar o alegado desequilíbrio contratual.

Nos termos do artigo 478 do Código Civil, exige-se que a obrigação se torne excessivamente onerosa para uma parte, com extrema vantagem para a outra para que se evidencie onerosidade excessiva.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP - CEP
12246-260

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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".

Importa salientar que a crise pandêmica instaurada atinge toda coletividade, inclusive as construtoras, cujos contratos em boa parte ficam comprometidos pela inadimplência, sem descuidar encarecimento de insumos, de modo que a repercussão se dá em cadeia no âmbito negocial.

Logo, a elevação do índice indexador do contrato não representa, necessariamente, vantagem da outra parte decorrente do evento imprevisível. A pandemia pode de fato inserir-se em um cenário imprevisível, mas não a inflação e elevação dos indexadores de preços.

Ademais, há de se ponderar que toda modalidade de financiamento impõe um risco elevado, tanto para o adquirente como para a construtora em caso de inadimplência, donde também se insere o descontrole inflacionário, que pode ocorrer ao longo do contrato, em sua maioria de longo prazo.

Deste modo, ao fazer essa escolha, as partes assumem o risco do negócio, já que do mesmo modo que o futuro pode apresentar outro índice mais benéfico, também poderá sujeitar os contratantes à condições mais gravosas no seu decorrer.

No caso, não há qualquer elemento que particularize a situação e justifique a revisão contratual, salvo por consenso das partes. Não há relevante desequilíbrio contratual que autorize revisão por intervenção do Poder Judiciário.

Os encargos contratuais estavam previstos no ajuste desde o princípio e não se tornaram ilegal apenas em virtude da pandemia.

Na jurisprudência: *"Locação de imóvel comercial. Ação revisional. Substituição do índice contratual de reajuste do aluguel (IGP-M) pelo agora indicado pela devedora (IPCA). Anulação da sentença que não se justifica. Evocação da pandemia por COVID-19. Descabimento. Índice indicado no contrato que não era desautorizado pelo direito positivo e adveio da vontade das partes, tendo elas com isso tomado para si o risco de no futuro outro índice vir a se mostrar mais benéfico ou, ao contrário, desvantajoso. Locatária que, ademais, nem indica o relevante desequilíbrio contratual que haveria com a aplicação do índice eleito. Descabimento, ainda, da exclusão do reajuste do aluguel quanto ao período indicado. Recurso da ré provido, desprovido o da autora".* (TJSP; Apelação Cível 1000622-30.2021.8.26.0292; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/07/2021; Data de Registro: 22/07/2021).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP - CEP
12246-260

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ainda: *"Agravo de instrumento. Compromisso de compra e venda de lote de terreno. Agravantes requerem a alteração do índice de correção monetária das respectivas prestações para o IPCA, ao invés do IGPM (expressamente previsto no contrato). Impossibilidade. Variação positiva do IGPM, ainda que elevada como ocorreu nos últimos meses (referente ao período de pandemia), não tem o condão de permitir a alteração unilateral do pactuado. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2120616-38.2021.8.26.0000; Relator (a): Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/06/2021; Data de Registro: 09/06/2021).*

Logo, há se respeitar a força vinculante das convenções.

Como bem sintetiza Dalmo de Abreu Dallari, *"entre as principais necessidades e aspirações das sociedades humanas encontra-se a segurança jurídica. Não há pessoa, grupo social, entidade pública ou privada, que não tenha necessidade de segurança jurídica, para atingir seus objetivos e até mesmo sobreviver* (Segurança e Direito in Renascer do Direito, 2ª ed., São Paulo, Saraiva, 1980, p. 26)

Destarte, o princípio "pacta sunt servanda" tem incidência ampla, não incumbindo ao Juiz, ao seu próprio talento, aplicá-lo simplesmente quando lhe convier. Assim, não sendo caso de nulidade, imprevisão e outras exceções taxativas e limitadas, o contrato faz lei entre as partes e deve ser respeitado e cumprido.

Com efeito, na medida em que se despreza a autonomia da manifestação de vontade, cria-se a insegurança jurídica, desrespeita-se o ato jurídico perfeito e acabado (Constituição Federal, artigo 5º, inciso XXXVI). E nada, no estado de direito, é mais grave.

Seja como for, o Poder Judiciário não pode criar obrigações contratuais inexistentes. Ao contrário, pode e deve coibir o abuso do direito. Não o uso regular, dentro dos princípios constitucionais, cabendo à própria lei tal encargo.

Posto nestes termos, pela clareza das cláusulas, e à falta de desequilíbrio econômico substancial que justifique a intervenção judicial nos termos inicialmente ajustados de comum acordo entre as partes, o instrumento não está em termos de receber alteração, suspensão ou prorrogação.

Centrado nestes fundamentos, julgo improcedente o pedido com relação à CTF Santa Julia.

Com relação à Independência Empreendimentos, julgo extinto o processo, sem

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP - CEP
12246-260**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil.

Sucumbentes, arcarão os autores com o pagamento de custas, despesas processuais, bem ainda verba honorária que fixo em 10% do valor da causa.

Eventualmente desafiado o julgado, abrir-se-á vista à parte contrária para contrarrazões, remetendo-se, *incontinenti*, ao E. Tribunal de Justiça deste Estado, nos termos do artigo 1009, §§ 1, 2 e 3, do CPC.

P.R.I.

São José dos Campos, 23 de julho de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**