



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011788-19.2021.8.26.0564**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Interbelle Comércio de Produtos de Beleza Ltda.**  
 Requerido: **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Kaedei**

Vistos.

**INTERBELLE COMÉRCIO DE PRODUTOS DE BELEZA LTDA.** ajuizou a presente ação revisional em face de **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING**, alegando, em síntese, que firmou com a ré contrato de locação da unidade comercial indicada na inicial, localizada em Shopping Center, sobrevindo desequilíbrio contratual em razão das medidas estatais para contenção da pandemia de Covid-19, razão do pedido de revisão do valor locatício mensal devido, mediante alteração do índice de reajuste do contrato entabulado, com a substituição do IGP-DI/FGV para o IPCA/IBGE.

A tutela de urgência foi deferida pela superior instância (pgs. 303/306).

Citada, a ré apresentou contestação (pgs. 315/331), alegando, em síntese, que adotou medidas para o reequilíbrio da relação locatícia com os lojistas do empreendimento, ofertando condições comerciais diferenciadas, não havendo que se falar em onerosidade excessiva. Alega que também sofreu os impactos econômicos da pandemia e defende a manutenção do índice econômico de reajuste previsto em cláusula contratual, em obediência ao princípio da *pacta sunt servanda*.

Houve réplica (pgs. 369/384).

***É o relatório. Fundamento e Decido.***

Conheço diretamente da demanda, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que as alegações controvertidas encontram-se elucidadas pela prova documental, sendo desnecessária a dilação probatória.

O pedido é **parcialmente procedente**.



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

Trata-se de pedido de revisão contratual em decorrência de caso fortuito e força maior decorrentes do estado de calamidade pública e as restrições impostas pelo Poder Público.

A relação jurídica existente entre as partes decorre do Contrato de Locação Comercial em Shopping Center, renovado por sucessivas vezes (pgs. 18/79) prevendo reajuste anual pelo indexador IGP-DI (cláusula 5.2.2 – pg. 71).

Alega a parte autora, em suma, que o indexador fixado no contrato disparou nos últimos meses, em vista da desvalorização do real, puxada pela pandemia do coronavírus, afastando-se da realidade do valor de mercado do imóvel ou da inflação, tornando a operação comercial inviável economicamente. Defende que o indexador IPCA/IBGE, que mede a inflação oficial do país, atingiu o percentual positivo de muito menor nos últimos 12 meses.

Não se nega a viabilidade de aplicação do IGP-M (ou seu similar IGP-DI) em contratos de locação, consoante amplo entendimento jurisprudencial. Contudo, não se discute, no caso, a eleição do índice, mas a existência de fundamento para sua substituição por outro índice, em virtude da excepcional variação ocorrida, com base na teoria da imprevisão.

A respeito, cumpre ressaltar que a teoria da imprevisão como justificativa para a revisão judicial de contratos tem aplicabilidade quando uma situação nova e imprevisível surge no curso do contrato, que onere excessivamente uma das partes contratantes.

Nesse sentido dispõe o artigo 317 do Código Civil que *“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”*.

Ainda, nos termos do artigo 478 do mesmo diploma, *“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”*.

Por fim, em manifesta aplicação do princípio da conservação dos contratos, dispõe o artigo 479 do Código civil que *“a resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato”*.

No caso, a pandemia é fato incontroverso e suas implicações são notórias.



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

Adotando medidas de contenção, a fim de preservar a vida da população, o Governo do Estado de São Paulo e o Município de São Bernardo do Campo, por meio do Decreto nº 64.881/2020 e Decreto nº 21.114/2020, respectivamente, determinaram o fechamento de serviços não essenciais, desde o final do mês de março de 2020. Conquanto, mais recentemente, tenha-se adotado medidas flexibilizadoras, é fato notório que a atividade econômica ainda se recupera de forma gradual e que muitas empresas ainda buscam o reequilíbrio financeiro após meses de faturamento reduzido.

Também não se questiona que a pandemia e seus efeitos configurem fatos imprevisíveis, estranhos às partes, que acarretam mudança significativa no equilíbrio do acordo entabulado.

Especificamente sobre o ponto controverso, verifica-se que a variação do IGP-M (e, por consequência, de seu similar IGP-DI), em razão da Pandemia da Covid-19, atingiu patamares bastante elevados.

Em consulta ao Portal da Fundação Getúlio Vargas, para o ano de 2020<sup>1</sup>, verifica-se que, nos meses próximos ao reconhecimento do estado de calamidade pública decorrente da pandemia, o índice se encontrava, no acumulado de 12 meses, nos patamares de 6,68% (abril/2020), 6,51% (maio/2020), 7,31% (junho/2020), enquanto, no final do ano, já com os efeitos sentidos pela economia e variação do câmbio, o índice foi elevado para 20,93% (outubro/2020), 24,52% (novembro/2020) e 23,14% (dezembro/2020).

Essa variação é certamente excepcional ante o histórico do índice e decorre de fato imprevisível para ambas as partes quando de sua eleição na formalização do negócio, a causar desequilíbrio na relação contratual, em detrimento do devedor e com injustificada extrema vantagem para a credora.

Isso porque, a utilização do IGP-M para a correção monetária desvirtuou sua vinculação à recomposição do poder da moeda, ante os elevados percentuais que atingiu no período acumulado de doze meses no mês de novembro de 2020, sendo inviável sua manutenção, sob pena de proporcionar enriquecimento indevido da parte requerida (art. 884 do CC).

<sup>1</sup>[https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2020?utm\\_source=portal-fgv&utm\\_medium=fgvnoticias&utm\\_campaign=fgvnoticias-2021-01-04](https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2020?utm_source=portal-fgv&utm_medium=fgvnoticias&utm_campaign=fgvnoticias-2021-01-04)



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

Para efeito de comparação, verifica-se, em consulta ao portal do IBGE<sup>2</sup>, que a variação anual acumulada para o ano de 2020 do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA foi de 4,52%.

Destarte, constatado o motivo imprevisível que desequilibrou o valor da prestação entre o momento em que estabelecido e o da implementação do último reajuste, para além da mera recomposição do poder da moeda, pertinente sua alteração nos termos do art. 317 do Código Civil, mediante substituição do IGP-DI pelo IPCA/IBGE, com o escopo de assegurar o valor real das prestações contratadas.

Como bem constou na decisão que deferiu a antecipação de tutela recursal (pg. 305), "*a opção do IPCA em vez do IPC-FIPE se justifica pela maior amplitude do primeiro, que abrange parcelas de consumo até quarenta salários-mínimos*". De fato, não se justifica a aplicação do IPC-FIPE, voltado à mediação do custo de famílias com menor renda.

No entanto, como já mencionado, não se revela abusiva ou ilegal a aplicação do IGP-M (ou seu similar IGP-DI) em contratos de locação. No caso, apenas verificou-se a onerosidade excessiva em desfavor de uma das partes, em razão de fato imprevisível, na aplicação do referido índice, para o mês de novembro de 2020, não se podendo prever que tal situação perdurará pelos próximos anos. Diante desse cenário, procede em parte o pedido para que o índice de reajuste do contrato seja substituído pelo IPCA no último reajuste verificado em novembro de 2020.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para, confirmando a tutela de urgência deferida pela superior instância, alterar o índice de correção monetária previsto no contrato de locação celebrado entre as partes, do IGP-DI/FGV pelo IPCA-IBGE, exclusivamente para o último reajuste, ocorrido em novembro de 2020, condenando ainda o réu ao reembolso de eventuais diferenças pagas a maior, corrigidas monetariamente e acrescidas de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado.

Em virtude da sucumbência em menor parte pela autora, e considerando o princípio da causalidade, que determina àquele que deu causa à propositura da demanda o custeio das despesas dela decorrentes, condeno o réu ao pagamento das custas processuais, e dos honorários do advogado da parte adversa, que, considerando o grau de zelo e o trabalho exercido

<sup>2</sup> <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?edicao=29835&t=series-historicas>

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

pelo profissional, e o tempo exigido para tanto, arbitro, por equidade, em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), por aplicação analógica do artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil, já que a aplicação de percentual, ainda que mínimo, sobre o valor da causa, resultaria em quantia excessivamente vultosa. Compartilha-se, nesse sentido, o entendimento de que "*o juízo equitativo é aplicável tanto na hipótese em que a verba honorária se revela ínfima como excessiva*" (cf. Resp 1789913 / DF, rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, j. 12/02/2019).

P.I.C.

São Bernardo do Campo, 17 de agosto de 2021.

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