



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000977730**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2166019-30.2021.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BOARDRIDERS DO BRASIL COMÉRCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA, são agravados MULTIPLAN MORUMBI 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI, FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS, MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA E PREVIDÊNCIA SOCIAL DO BNDES FAPES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 FABIO TABOSA (Presidente sem voto), SILVIA ROCHA E JAYME DE OLIVEIRA.

São Paulo, 30 de novembro de 2021.

**MÁRIO DACCACHE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



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

**Agravo de Instrumento nº 2166019-30.2021.8.26.0000**  
**Processo originário nº 1032789-97.2021.8.26.0002**  
**Agravante: BOARDRIDERS DO BRASIL COMÉRCIO DE**  
**ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA**  
**Agravado: Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário**  
**Ltda. e outros**  
**Comarca: São Paulo**  
**Juiz (a): Caio Moscariello Rodrigues**  
**Voto nº 1484**

*Agravo de Instrumento - Ação de revisão contratual - Locação comercial - Decisão de primeiro grau que indeferiu tutela de urgência que visava o depósito da locação com a alteração do índice de correção monetária do contrato de aluguel (IGP-M para IPC-A), em razão da alta exorbitante do IGP-M - Índice previsto no instrumento de contrato (IGP-M/FGV) com aumento muito superior aos dos demais índices de inflação, no cenário da pandemia do Covid-19 - Aplicação do artigo 317 do Código Civil Intervenção judicial possível, mesmo em sede de tutela provisória - Requisitos do artigo 300 do CPC preenchidos - Recurso provido para autorizar o depósito do valor locatício com a alteração do IGP-M pelo IPC-A - Provimento do recurso.*

Agravo de Instrumento manifestado por Boardriders do Brasil Comércio de Artigos Esportivos Ltda contra decisão que, em ação de revisão contratual, indeferiu seu pedido de tutela provisória para alterar o índice de reajuste do aluguel do IGP-DI/FGV para IPCA/IBGE.

Alega a agravante, em síntese, que o índice de reajuste previsto em contrato, IGP-DI, em função da desvalorização da moeda nacional durante a pandemia, registrou valores muito maiores do que a média, alterando o equilíbrio contratual. Afirma que seu faturamento mensal foi impactado



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

pela pandemia e não é suficiente para cobrir os custos da operação. A aplicação do índice previsto em contrato não guarda qualquer relação com a real inflação no país e, no contexto atual, evidencia desproporção entre o valor do aluguel a correta contraprestação pela utilização do imóvel locado. Pede a substituição pelo índice IGP-DI/FGV por IPC/FIPE ou, subsidiariamente, IPCA/IBGE.

Deferi efeito ativo para que o reajuste anual do valor do aluguel seja calculado pelo índice IPCA/IBGE.

**Contramínuta** (p. 41/68).

Recurso tempestivo e preparado (p. 20/21).

**É o relatório.**

O recurso tem provimento.

As restrições sociais necessárias para o combate da pandemia do Covid-19 desaguaram em diminuição e – em casos mais graves – interrupção das atividades empresariais.

É consequência deste cenário de instabilidade econômica e sanitária a variação do IGP-M. Com efeito, no acumulado de 12 meses (de maio de 2020 a maio de 2021 – mês de reajuste do contrato celebrado entre as partes), ele variou

---

<sup>2</sup> <https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021>



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

37,04%<sup>2</sup>, contra uma variação de 8,06%<sup>3</sup> do IPCA/IBGE.

Isso ocorreu porque o mencionado índice tem em sua composição a variação de preços de produtos primários e, também, a variação cambial. Ambas tiveram aumentos muito significativos, o que levou o índice a se descolar dos demais índices inflacionários.

Esta variação, como se nota em várias demandas semelhantes, gera aumento da prestação a cargo do locatário (aluguel), quando, por outro lado, a base do negócio permanece inalterada.

É preciso não esquecer que a cláusula de correção monetária visa a **manutenção do valor da moeda no tempo**. E a variação do IGP-M, como se observa, foi sobremaneira elevada, o que desvirtuou a sua finalidade de índice de inflação, transformando-o, ao menos episodicamente, em uma fonte de aumento desmesurado do valor do aluguel, desequilibrando a relação jurídica.

Por isso, apesar da argumentação da agravante, não se trata de alterar a cláusula contratual **em razão da baixa (ou da alta) do faturamento da agravada**, mas, sim, intervir na cláusula do contrato que previu o índice de correção monetária **em razão**

---

<sup>2</sup> <https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021>

<sup>3</sup> <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/7060#/n1/all/n7/all/n6/all/v/2265/p/202105/c315/all/d/v2265%202/l/p++v,c315/resultado>



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

**de evento econômico superveniente e inesperado.**

Do ponto de vista jurídico, entendo que esta situação econômica excepcional se encaixa na hipótese descrita no artigo 317 do Código Civil:

*“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.”*

Com efeito, a probabilidade do direito está fundamentada nos argumentos acima expendidos. O perigo de demora, por outro lado, justifica-se no fato de que a cobrança das parcelas pelo IGP-M pode levar ao enriquecimento sem causa da agravada, **e até mesmo colocar a agravante em situação de inadimplemento (com risco de despejo).**

Entendo que não se deva esperar, em caso como o dos autos, cognição exauriente da controvérsia porque, na prática, até a sentença de mérito, os devedores terão de suportar todos os encargos da mora, e de forma injusta.

E mesmo se na sentença o juiz decidir pela revisão do contrato, se houver recurso de apelação, os efeitos da sentença ficarão contidos e até que ela passe em julgado, o agravante poderá não suportar a elevação dos aluguéis, ocasionando a rescisão do contrato e o despejo por inadimplência da agravante.



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

Assim, penso que é necessário equilibrar a relação jurídica mediante adoção de índice que reflita a variação real da inflação e, desta forma, preservar o contrato, evitando a sua rescisão. Nesse sentido, confira-se, dentre outros:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL – TUTELA PROVISÓRIA – RECURSO DA AUTORA – PEDIDO DE ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL – IGP-DI – VALORES EXAGERADOS E DESCOLADOS DA REALIDADE MERCADOLÓGICA – IPCA – ÍNDICE MAIS CONDIZENTE COM A FINALIDADE DO REAJUSTE – PRECEDENTES DESTA C. CÂMARA Abusividade conjuntural do índice IGP-DI como reajuste de contratos locativos, uma vez que seus fatores econômicos se mostram totalmente dissociados do escopo de mera recomposição do poder aquisitivo, alcançando feição próxima da especulação cambial. Substituição para o IPCA, índice mais adequado racionalmente aos propósitos do reajuste. Precedentes desta C. Câmara. RECURSO DA AUTORA PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2133731-29.2021.8.26.0000; Rel. Maria Lúcia Pizzotti; 30<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado; j.*



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

28/06/2021).

Nesta 29<sup>a</sup> Câmara, o entendimento, sobre este tema, tem caminhado no mesmo sentido: *“Agravo de Instrumento – Ação de revisão contratual – Locação comercial – Decisão de primeiro grau que indeferiu tutela de urgência que visava o depósito da locação com a alteração do índice de correção monetária do contrato de aluguel (IGP-M para IPC-A), em razão da alta exorbitante do IGP-M, – Índice previsto no instrumento de contrato (IGP-M/FGV) com aumento muito superior aos dos demais índices de inflação, no cenário da pandemia do Covid-19 – Aplicação do artigo 317 do Código Civil – Intervenção judicial possível, mesmo em sede de tutela provisória – Requisitos do artigo 300 do CPC preenchidos – Recurso provido para autorizar o depósito do valor locatício com a alteração do IGP-M pelo IPC-A – Decisão reformada – Recurso provido.”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2230281-86.2021.8.26.0000; Rel. Mário Daccache; 29<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado; j. 21/10/2021).

*“Processual. Locação comercial. Demanda revisional. Reajuste anual do locativo com base no IGP-M. Alegação de alta inesperada do índice. Tutela antecipada concedida no sentido*



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*de adoção do IPCA para reajuste. Insurgência da ré. Descabimento. Modificação do entendimento da Câmara a respeito. Variação notoriamente desproporcional dos índices de inflação divulgados pela FGV (IGP-M e IGP-DI, em especial), se considerados os índices oficiais ou divulgados por outras entidades idôneas, com diferenças da ordem de 500% a 600% nos últimos meses. Hipótese em que ponderável o reconhecimento da quebra da base objetiva do negócio, conquanto não se cogite de nulidade no pacto originário, propriamente dito. Risco, outrossim, se mantido o reajuste dos valores contratuais nesses patamares, de inadimplência da parte da locatária, inclusive de forma a levar à resolução do negócio, o que justifica intervenção imediata destinada a entancar essa possibilidade de dano. Tutela provisória que se tem por cabível não no sentido da substituição desde logo de um indexador por outro, seja pelo momento processual, seja porque não se afigura conveniente revisão nesses moldes no âmbito de mera tutela provisória. Autorização, apenas, para que, a partir da data do ajuizamento, venha a parte devedora a adimplir as parcelas calculadas pela variação do IPCA, não mais do IGP-M (pagamento diretamente à locadora, não por meio de depósito judicial), até que na sentença seja equacionada em termos*





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

*definitivos a questão. Decisão agravada, que concedeu a tutela de urgência, que se confirma. Agravo de instrumento da ré desprovido.”*  
(TJSP; Agravo de Instrumento 2202906-13.2021.8.26.0000; Rel. Fabio Tabosa; 29<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado; j. 29/09/2021).

Vale, ainda, anotar que, mesmo que as agravantes tenham concedido isenções e descontos no contrato em função da pandemia, **isso não pode servir para impedir a intervenção judicial no contrato**, pois, se admitido, as agravantes estariam sendo indenizadas daqueles descontos e isenções pela alta desproporcional e irrazoável do valor do aluguel, em razão de um evento excepcional e imprevisível, o que não faria nenhum sentido.

Por outro lado, ainda que se considere que, de fato, no longo prazo, a situação possa se alterar, como sustentado pelas agravantes, neste momento, cumpre assegurar a equivalência das prestações, em ordem a evitar enriquecimento injustificado.

Diante do exposto, **dá-se provimento ao recurso** para substituir o índice de correção do valor do aluguel para o IPCA/IBGE, nos termos da fundamentação.

**Mário Daccache**  
**Relator**