

TJ-SP afasta IGP-M em contrato de financiamento de imóvel

Embora a correção monetária não revele abusividade, já que seu objetivo é apenas manter o poder aquisitivo da moeda, o IGP-M apresentou elevação inesperada e desproporcional nos últimos meses, alterando a base objetiva do contrato.

Reprodução



Reprodução TJ-SP afasta aplicação do IGP-M em contrato de financiamento de imóvel

Com esse entendimento, a 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo concedeu liminar para afastar a aplicação do IGP-M em um contrato de financiamento de imóvel.

Em ação revisional, a autora alegou que a parcela devida passou de R\$ 505 para R\$ 750 em virtude da alta do IGP-M. Assim, segundo ela, a majoração do índice constituiu fato imprevisível e extraordinário que tornou sua contraprestação excessivamente onerosa, acarretando vantagem desproporcional à parte contrária.

Em primeira instância, o pedido para suspender a correção monetária das parcelas pelo IGP-M foi rejeitado. Porém, o TJ-SP reformou a decisão. A relatora, desembargadora Rosângela Telles, concordou que, nestas proporções, a correção monetária deixa de representar mera atualização do valor da moeda e passa a representar verdadeiro "plus obrigacional", pois supera a evolução do poder de compra dos consumidores.

"A pandemia de coronavírus se instalou no cenário jurídico mundial e exige a revisitação de categorias jurídicas já consolidadas, inclusive aquelas que decorrem da força obrigatória dos contratos. O índice eleito pelas partes vem acumulando alta excessiva e até mesmo inesperada. Desde a contratação até o ajuizamento da ação, ou seja, de dezembro de 2019 a março de 2021, o índice acumulado supera os 36%", afirmou.

Para a magistrada, a desproporção é "latente" e justifica, ao menos neste momento, a revisão do índice. Ela afirmou que ficou configurado o perigo de dano, uma vez que a manutenção da parcela no patamar atual pode levar ao inadimplemento, à negativação do nome da compradora e até mesmo à retomada do imóvel.

"Entretanto, é certo que a pretensão da recorrente, de realizar o pagamento das parcelas no valor nominal contratado (R\$ 505), não pode ser acolhida, na medida em que a alienante faz jus à remuneração do capital. Em sendo assim, sendo devidos os juros contratados, é caso de se autorizar o pagamento da parcela (R\$ 505), acrescidos dos juros de 12% a.a., calculados pela Tabela SAC", concluiu.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
2093874-73.2021.8.26.0000**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-jul-27/tj-sp-afasta-igp-contrato-financiamento-imovel/>