

# Por Covid, financiamento imobiliário pode ser reajustado pelo IPCA

13/10/2021

Considerando a crise econômica desencadeada pela epidemia de Covid-19, não é adequado que o índice de reajuste de um financiamento imobiliário fique atrelado à variação do dólar. A partir desse entendimento, a 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento à apelação de uma aposentada que acionou a Justiça para tentar alterar o fator de correção de uma dívida com uma empresa de empreendimentos imobiliários — no caso, do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA). A decisão é desta quarta-feira (13/10).

Dollar Photo Club



Dollar Photo Club

Segundo os autos, a autora herdou um terreno de cerca de 500 metros quadrados de seu marido, assumindo a responsabilidade pelas parcelas a vencer. Os pagamentos feitos pela aposentada se iniciaram em 2013 e, desde então, ela sempre esteve adimplente. Mas, por causa da incidência do IGP-M — que vem apresentando acúmulos consideráveis —, disse em juízo que não teria possibilidade de continuar honrando o contrato.

Em primeiro grau, o pedido foi julgado improcedente. Mas a sentença foi revertida pelo TJ-SP. "Nos termos do art. 478 do Código Civil, a Teoria da Imprevisão, adotada nas relações e contratos paritários, busca equilibrar as relações jurídicas, afetadas por situações extraordinárias e imprevisíveis. Dessa forma, com base nos princípios da conservação dos contratos, do equilíbrio econômico, é possível alterar ainda que temporariamente as obrigações das partes", disse a relatora, desembargadora Maria Lúcia Pizzotti.

"Diante desse cenário é razoável, em prol do princípio do equilíbrio contratual e da viabilidade de manutenção do contrato, considerando-se, inclusive, a função social dos contratos — que abarcam o giro da economia, a manutenção dos empregos e o cumprimento dos contratos para segurança jurídica dos mesmos — que se adequa a obrigação contratual à realidade atual e excepcional", prosseguiu.

Em seu voto, a relatora lembra que está revendo seu posicionamento adotado em outro caso (2032724-91.2021.8.26.0000), por entender ser necessário substituir o índice de reajuste para o IPCA, "mais condizente com a situação atual no Brasil, como forma de composição do poder de compra da moeda".

A autora foi representada pelo advogado **Rocco Augusto Barsotti Badari**, do Costa & Badari Advocacia.

**1000855-38.2021.8.26.0450**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-out-13/covid-financiamento-imobiliario-reajustado-ipca-2/>