Revista de Direito Mercantil

industrial, econômico e financeiro

Vol. nº 178-179, ago. 2019/jul. 2020

EXPERT
EDITORA DIGITAL

rdm
revista de direito mercantil

RDM 178/179

Doutrina e Atualidades:

1 - "Respostas estruturais para os grandes ilícitos empresariais" (autor: Calixto Salomão Filho)

2 - "Governanca Corporativa e Diversidade Racial no Brasil" (autor: Carlos Portugal Gouvêa)

3 - "A Crise e o Quadro Normativo da Gestão Monetária" (autores: Luís Fernando Massoneto e Gustavo Jorge Silva)

4 - "A tecnologia de registros distribuídos e o Real Digital como ferramentas para o desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro?" (autor: Rafael Viana de Figueiredo Costa)

5 - "Inovação bancária e as fragilidades ao processo de colaboração compulsória imposta às instituições financeiras na detecção dos indícios de lavagem de dinheiro" (autor: Alessandro Fernandes)

6 - " A tutela da liquidez no mercado secundário de ações no Brasil" (autor: Yasmin Fernandes Reis)

7 - "O exato cumprimento do contrato enquanto requisito para a procedência da ação renovatória na jurisprudência recente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo" (autor: Luis Felipe Pinto)

8 - "A Relativização Da Autonomia Da Vontade No Âmbito Do Contrato De Factoring: Uma Análise Acerca Do Julgamento Proferido Pelo Superior Tribunal De Justiça No Recurso Especial Nº 1.711.412-MG" (autores: Paulo Márcio da Cruz e Pedro Henrique Piazza Noldin)

9 - "A Substituição do Índice de Correção Monetária nos Contratos Empresariais" (autores: Ana Chen e Bruno Almeida Ruggiero)

10 - ""Validade e eficácia da cláusula denominada pró-*sandbagging* nos contratos de compra e venda de participação societária sujeitos ao direito brasileiro" (autor: Maíra de Melo Vieira Temple)

11 - ""Plataforma de Dois Lados e Regra da Razão: o Caso Ohio vs. American Express" (autor: Guilherme dos Santos)

ISBN 978-65-6006-025-8

9 786560 060258 >

ID GLOBAL
Instituto de Direito Global

rdm
revista de direito mercantil

EXPERT
EDITORA DIGITAL

Revista de Direito Mercantil

industrial, econômico e financeiro

REVISTA DE DIREITO MERCANTIL industrial, econômico e financeiro

178/179

Publicação do
Instituto Brasileiro de Direito Comercial Comparado
e Biblioteca Tullio Ascarelli
do Departamento de Direito Comercial
da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

Ano LVIII (Nova Série)

Agosto 2019/Julho 2020

REVISTA DE DIREITO MERCANTIL
Industrial, econômico e financeiro
Nova Série – Ano LVIII – ns. 178/179 – ago. 2019/jul. 2020

FUNDADORES

1 a FASE: WALDEMAR FERREIRA

FASE ATUAL: PROFS. PHILOMENO J. DA COSTA e FÁBIO KONDER COMPARATO

CONSELHO EDITORIAL

ALEXANDRE SOVERAL MARTINS, ANA DE OLIVEIRA FRAZÃO, CARLOS KLEIN ZANINI, GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO, JORGE MANUEL COUTINHO DE ABREU, JOSÉ AUGUSTO ENGRÁCIA ANTUNES, JUDITH MARTINS-COSTA, LUÍS MIGUEL PESTANA DE VASCONCELOS, PAULO DE TARSO DOMINGUES, RICARDO OLIVEIRA GARCÍA, RUI PEREIRA DIAS, SÉRGIO CAMPINHO.

COMITÊ DE REDAÇÃO

CALIXTO SALOMÃO FILHO, LUIZ GASTÃO PAES DE BARROS LEÃES, MAURO RODRIGUES PENTEADO, NEWTON DE LUCCA, PAULA ANDRÉA FORGIONI, RACHEL SZTAJN, ANTONIO MARTÍN, EDUARDO SECCHI MUNHOZ, ERASMO VALLADÃO AZEVEDO E NOVAES FRANÇA, FRANCISCO SATIRO DE SOUZA JUNIOR, HAROLDO MALHEIROS DUCLERC VERÇOSA, JOSÉ ALEXANDRE TAVARES GUERREIRO, MARCOS PAULO DE ALMEIDA SALLES, PAULO FERNANDO CAMPOS SALLES DE TOLEDO, PAULO FRONTINI, PRISCILA MARIA PEREIRA CORRÊA DA FONSECA, JULIANA KRUEGER PELA, JOSÉ MARCELO MARTINS PROENÇA, BALMES VEGA GARCIA, RODRIGO OCTÁVIO BROGLIA MENDES, CARLOS PAGANO BOTANA PORTUGAL GOUVÊA, ROBERTO AUGUSTO CASTELLANOS PFEIFFER, SHEILA CHRISTINA NEDER CEREZETTI, VINÍCIUS MARQUES DE CARVALHO, MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS, MARCELO VIEIRA VON ADAMEK.

COORDENADORES ASSISTENTES DE EDIÇÃO

MICHELLE BARUHM DIEGUES E MATHEUS CHEBLI DE ABREU.

ASSESSORIA DE EDIÇÃO DISCENTE

BEATRIZ LEAL DE ARAÚJO BARBOSA DA SILVA, ISABELLA PETROF MIGUEL, MATEUS RODRIGUES BATISTA, PEDRO FUGITA DE OLIVEIRA, VICTORIA ROCHA PEREIRA, VIRGILIO MAFFINI GOMES,

REVISTA DE DIREITO MERCANTIL

Publicação trimestral da

Editora Expert LTDA

Rua Carlos Pinto Coelho,

CEP 30664790

Minas Gerais, BH – Brasil

Diretores: Luciana de Castro Bastos

Daniel Carvalho

Direção editorial: Luciana de Castro Bastos
Diagramação e Capa: Daniel Carvalho e Igor Carvalho
Revisão: Do Autor
A regra ortográfica usada foi prerrogativa do autor.

Todos os livros publicados pela Expert Editora Digital estão sob os direitos da Creative Commons 4.0 BY-SA. https://br.creativecommons.org/
"A prerrogativa da licença creative commons 4.0, referencias, bem como a obra, são de responsabilidade exclusiva do autor"

AUTORES: Alessandro Fernandes, Ana Chen, Bruno Almeida Ruggiero, Calixto Salomão Filho, Carlos Portugal Gouvêa, Guilherme dos Santos, Gustavo Jorge Silva, Luis Felipe Pinto, Luís Fernando Massonetto, Maíra de Melo Vieira Temple, Paulo Márcio da Cruz, Pedro Henrique Piazza Noldin, Rafael Viana de Figueiredo Costa, Yasmin Fernandes Reis

ISBN: 978-65-6006-025-8
Publicado Pela Editora Expert, Belo Horizonte,

A Revista de Direito Mercantil agradece ao Instituto de Direito Global pelo fomento à publicação deste volume.

Pedidos dessa obra:

experteditora.com.br
contato@editoraexpert.com.br

EXPERT
EDITORA DIGITAL

AUTORES

Calixto Salomão Filho

Professor Titular de Direito Comercial da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP) e Professor de Direito e Desenvolvimento no Institut des Sciences Politiques (Sciences Po) de Paris.

Rafael Viana de Figueiredo Costa

Mestre em Direito da Regulação pela FGV Direito Rio (2023). Pós-graduado em Direito dos Mercados Financeiro e de Capitais pelo Insper-SP (2019). Graduado em Direito pela FGV-Direito Rio (2016). Advogado no escritório Velloza Advogados Associados, com atuação voltada para o mercado de capitais, com ênfase em fundos de investimento e administração de recursos de terceiros em geral.

Alessandro Fernandes

Assessor na Unidade de Segurança Institucional do Banco do Brasil. Doutorando em Direito pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos. Mestre em Gestão e Negócios pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos.

Yasmin Fernandes Reis

Bacharel em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Mestranda em Direito dos Negócios e Desenvolvimento Econômico e Social da Fundação Getúlio Vargas. Analista de negócios em São Paulo.

Luis Felipe Pinto

Advogado regularmente inscrito na OAB/SP, sob n° 435.812, pós-graduado em Direito Empresarial e Societário, e investidor do mercado financeiro desde 2019.

Luís Fernando Massonetto

Doutor em direito pela Universidade de São Paulo. Professor doutor no Departamento de Direito Econômico, Financeiro e Tributário da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. É coordenador de pesquisa sobre Regulação Indutora no Programa de Pós-Graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis da Uninove. Coordenador do Grupo de Pesquisa Direito Econômico e Produção do Espaço: território, lugar, escalas e redes (CNPQ).

Gustavo Jorge Silva

Doutor e Mestre em Direito Econômico e Financeiro pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Bacharel em Direito pela mesma instituição, com período de estudos na Universidade de Lucerna (Suíça). Pós Graduado em Administração Pública no Século XXI pela Escola de Administração da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Atua como advogado especializado em Direito Bancário e Meios de Pagamento.

Carlos Portugal Gouvêa

Livre-Docente em Direito Comercial pela Faculdade de Direito da USP (2022). Professor Associado de Direito Comercial da Universidade de São Paulo (USP) e sócio fundador do PGLaw. Doutor em Direito pela Universidade de Harvard (S.J.D., 2008). Bacharel pela Universidade de São Paulo (USP). Lecionou como professor visitante na Harvard Law School e foi pesquisador visitante na Yale Law School e na Wharton Business School da University of Pennsylvania. É credenciado pela Ordem dos Advogados do Brasil e pela New York State Bar Association. É membro vice-presidente da Comissão de Mercado de Capitais e Governança Corporativa da OAB-SP e membro do conselho da Comissão Fulbright do Brasil. Foi membro do Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional.

Paulo Márcio da Cruz

Graduado em Direito pela Universidade do Vale do Itajaí (1984), Mestre em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (1995) e Doutor em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (1999). Realizou estágio de pós-doutorado nas universidades de Perugia e Alicante e estágio sênior na Universidade de Alicante. É professor titular da Universidade do Vale do Itajaí, coordenador e pesquisador do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica nos cursos de mestrado e doutorado - da Universidade do Vale do Itajaí, professor convidado da Universidade de Alicante e da Universidade de Perugia. Professor visitante do Instituto Universitario del Agua y de las Ciencias Ambientales da Universidade de Alicante. Atua como docente e pesquisador nos temas Direito Transnacional, Direito e Sustentabilidade, Democracia e Estado e Constitucionalismo Comparado. E-mail: pcruz@univali.br.

Pedro Henrique Piazza Noldin

Advogado (OAB/SC 45.273). Doutorando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI, em regime de dupla titulação com a Università degli Studi di Perugia/Itália. Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI, em regime de dupla titulação com a Widener University - Delaware Law School/EUA, com apoio de Bolsa PROSUP-CAPES. Especialista em Direito Empresarial e dos Negócios pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI. Especialista em Direito Médico pela Verbo Educacional. Graduado em Direito, com Mérito Estudantil, pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI. Assessor Jurídico do Município de Itajaí no ano de 2016. Atuante na área do Direito Empresarial, Médico e Hospitalar. E-mail: pedro@spsadvogados.com.br.

Ana Chen

Graduanda em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Analista jurídica da IEST Consultoria e Brusasco & Corinti Sociedade de Advogados. Orientanda do Professor Associado Eduardo Tomasevicius Filho (DCV).

Bruno Almeida Ruggiero

Graduando em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Estagiário no escritório Mendonça Sica Advogados Associados. Foi orientando do Professor Associado Erasmo Valladão Azevedo e Novaes França (DCO).

Maíra de Melo Vieira Temple

Doutoranda em Direito Comercial, USP. Pós-graduada em Direito Empresarial, Escola Paulista da Magistratura. Master (I) em Direito dos Negócios, *Université d'Aix-Marseille* (bolsa do *Programme de Bourses d'Excellence Eiffel*, do Ministério das Relações Exteriores da França). Bacharel em Direito, USP. Autora de livro e de artigos publicados no Brasil e no exterior, nas áreas de Direito Societário, Arbitragem, Direito Internacional e Direito das Empresas em Crise. Há 18 (dezoito) anos em resolução de disputas, foi advogada associada de algumas das principais bancas do Brasil e do exterior na área de arbitragem, em São Paulo e Paris, e é assessora de Desembargador integrante da 2a. Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Guilherme dos Santos

Bacharel em Direito pela Universidade Estadual de Londrina (UEL). Intercambista do 40º Programa de Intercâmbio do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (PinCade, 2020). Advogado associado ao Nishioka & Gaban Advogados.

SUMÁRIO

Respostas estruturais para os grandes ilícitos empresariais 15
Calixto Salomão Filho

Governança corporativa e diversidade racial no Brasil: um retrato das companhias abertas.....31
Carlos Portugal Gouvêa

A crise e o quadro normativo da gestão monetária 81
Luis Fernando Massonetto, Gustavo Jorge Silva

A tecnologia de registros distribuídos e o real digital como ferramentas para o desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro?.....119
Rafael Viana de Figueiredo Costa

Inovação bancária e as fragilidades ao processo de colaboração compulsória imposta às instituições financeiras na detecção dos indícios de lavagem de dinheiro 167
Alessandro Fernandes

O tratamento da liquidez no mercado secundário de ações no Brasil 195
Yasmin Fernandes Reis

O exato cumprimento do contrato enquanto requisito para a procedência da ação renovatória na jurisprudência recente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.....225
Luis Felipe Pinto

A relativização da autonomia da vontade no âmbito do contrato de *factoring*: uma análise acerca do julgamento proferido pelo superior tribunal de justiça no recurso especial nº 1.711.412-MG.....261
Paulo Márcio da Cruz, Pedro Henrique Piazza Noldin

A substituição do índice de correção monetária em contratos empresariais: os impactos da pandemia sobre IGP-M/FGV e a resposta tópica do poder judiciário 287
Ana Chen, Bruno Almeida Ruggiero

Validade e eficácia da cláusula denominada pró-*sandbagging* nos contratos de compra e venda de participação societária sujeitos ao direito brasileiro.....347
Maíra de Melo Vieira Temple

Plataforma de dois lados e regra da razão: o Caso Ohio vs. American Express 377
guilherme dos Santos

A SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA EM CONTRATOS EMPRESARIAIS: OS IMPACTOS DA PANDEMIA SOBRE IGP-M/FGV E A RESPOSTA TÓPICA DO PODER JUDICIÁRIO

THE SUBSTITUTION OF THE MONETARY CORRECTION INDEX IN COMMERCIAL CONTRACTS: THE IMPACTS OF THE PANDEMIC ONTO THE IGP-M/FGV AND THE JUDICIARY'S TOPICAL ANSWER

Ana Chen

Bruno Almeida Ruggiero

RESUMO: Desde a declaração formal da pandemia Covid-19 pela OMS, diversas cláusulas contratuais tiveram que ser relidas em face do desequilíbrio contratual causado pelo novo cenário mundial. Tendo em vista a instauração recente de inúmeros processos voltados à revisão do negócio jurídico celebrado, pedido esse excepcional, o Poder Judiciário assume o dever fundamental de oferecer respostas coerentes e uniformes aos litígios resultantes. Este artigo discute a possibilidade de substituição da cláusula de correção monetária presente nos contratos empresariais - com destaque aos de locação comercial -, uma vez que o IGP-M/FGV, índice mais comumente adotado pelo mercado, sofreu uma elevação inesperada, muito superior à dos demais índices, como o IPCA/IBGE. Será analisada criticamente as respostas do Poder Judiciário ao tema – com foco nas decisões proferidas *in limine* pelos magistrados de 2º grau do TJSP –, aferindo os argumentos favoráveis e contrários à substituição. Em ambos os casos, identificaram-se decisões que carecem de base jurídica sistemática e factual, bem como os efeitos da ausência de um índice ideal para ajustar os contratos de locação. Frente à clara polarização do TJSP, são sugeridos parâmetros gerais a pautarem a modificação e uniformização dos fundamentos oferecidos por nossos tribunais,

especialmente considerando a presente ausência de entendimento do STJ sobre a temática em análise.

Palavras-chave: pandemia Covid-19, contratos empresariais, contratos de locação, índices de correção monetária, jurisprudência

ABSTRACT: Ever since the formal declaration of the Covid-19 pandemic by the WHO, several contractual clauses had to be re-read, in face of the contractual imbalance caused by the new state of the world. Considering the recent institution of innumerous procedures aimed at the revision of the celebrated agreement, a claim that is exceptional, the Judiciary assumes a fundamental duty in offering coherent and uniform answers to the resulting conflicts of interest. This paper discusses the possibility of modifying the monetary correction clause present in commercial contracts - with emphasis on commercial lease agreements - as the IGPM/FGV, the index most commonly utilized in the market, suffered an unexpected rise, much superior to the one suffered by the rest, such as the IPCA/IBGE. The answers offered by the Judiciary on the matter will be critically analyzed - focusing on the decisions uttered *in limine* by the judges of the TJSP, first level of appeal -, assessing the arguments favorable and contrary to the substitution. In both cases, decisions that lack a systematic legal and factual basis were identified, as were the effects of the absence of an ideal index to adjust lease agreements. Faced with a clear polarization, inside the TJSP, general parameters are suggested to orient the change and uniformization of the arguments offered by our courts, especially considering the present lack of a consensus in the STJ when it comes to the theme analyzed.

Keywords: Covid-19 pandemic, commercial contracts, lease agreement, monetary correction and indexation, Case Law.

1. INTRODUÇÃO

Na seara empresarial, há muito se reconheceu a incapacidade de se formular um regime jurídico positivo suscetível de responder, precisa e expressamente, a quaisquer intenções e atos dos agentes econômicos[422]. No entanto, a obtenção de uma resposta eficiente e célere dos Poderes Legislativo e Judiciário é sempre uma expectativa legítima de quem atua no mercado. A consolidação de práticas vinculantes independe da vontade legislativa e o oportunismo empresarial se expressa de formas que desequilibram contratos geneticamente harmônicos, exigindo uma resposta que consiga balancear o respeito ao pactuado e à liberdade contratual com o equilíbrio contratual e da função econômica do contrato analisado.

Frente a esse cenário, é de se esperar que a pandemia de Covid-19 tenha afetado significativamente a dinâmica contratual, agravando a insegurança inata à atuação judicial ao introduzir uma necessária releitura de cláusulas contratuais, antes incontroversas, em face da oneração inesperada de contratantes e do recurso generalizado ao Poder Judiciário, em busca da excepcional possibilidade de revisar o negócio jurídico celebrado. Com o fechamento compulsório de estabelecimentos e as medidas de isolamento social, percebemos como o debate ganhou vigor especial em contratos de locação comercial que, ao formarem o objeto exclusivo das decisões encontradas, ganham especial enfoque no presente trabalho.

Uma das cláusulas contratuais mais debatidas atualmente é a responsável pelo estabelecimento do índice de correção monetária que rege as obrigações das partes. Na medida em que um dos índices mais adotados pelo mercado, o IGP-M/FGV, sofreu uma elevação que em muito superou a de outros índices, com destaque ao IPCA/IBGE,

422 Deriva exatamente da referida incapacidade o papel assumido pelos usos e costumes comerciais na consolidação de práticas e cláusulas posteriormente acolhidas pelos tribunais e insculpidos em textos legais supervenientes, como explorado em: FORGIONI, Paula A. ***Contratos Empresariais: Teoria Geral e Aplicação*** - 6ª ed. - São Paulo: RT, 2021, pp. 140-146.

diversas pretensões voltam-se à substituição do primeiro pelo segundo (vide 2.2, *infra*).

O intuito desse trabalho é analisar criticamente a resposta do Poder Judiciário a tais pretensões, de modo a se aferir os argumentos utilizados e a satisfatoriedade dos resultados alcançados, a partir da explicitação prévia da função que o índice de correção monetária exerce em um contrato empresarial e da composição e evolução dos índices em análise.

É fundamental que se delimite de forma clara a interação dos julgadores com os princípios que circundam o Direito Comercial e com a legislação reguladora da revisão contratual e das relações comerciais durante o estado pandêmico. Estando diversas demandas análogas em curso, e não tendo o Superior Tribunal de Justiça consolidado um entendimento sobre a matéria, devemos nos atentar aos atuais óbices enfrentados pelos desembargadores e à coerência sistemática, ou não, de suas fundamentações.

2. QUESTÕES PRELIMINARES

2.1. FUNÇÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA E PRINCIPAIS ÍNDICES

Preliminarmente, há de se esclarecer a importância da cláusula de correção monetária e os principais índices presentes no mercado brasileiro.

A instituição da correção monetária está intimamente relacionada com os objetivos econômicos do governo. O primeiro índice, criado depois do golpe militar de 1964, tinha como objetivo a proteção dos investidores da inflação brasileira e, com isso, atrair capital estrangeiro para o país[423]. Entretanto, a importância de

423 Fazia parte do Programa da Ação Econômica do Governo (PAEG), que tinha como um de seus objetivos a "retomada do desenvolvimento, via aumentos dos investimentos", além da "estabilidade de preços" (LACERDA, Antonio Corrêa de; REEGO, José Márcio; MARQUES, Rosa Maria. ***Economia brasileira*** - 4ª. ed. - São Paulo: Saraiva, 2010, pp.164-165)

existência de índices de correção monetária específicas para cada finalidade foi percebida após o aumento descontrolado do nível de preços nos anos 80 e início dos anos 90[424].

Dessa forma, a atualização monetária pode ser entendida como um meio utilizado para recomposição do valor real da moeda[425], que pode ser corroído pelos efeitos temporais da inflação, além das oscilações do Real em relação a outras moedas. Ressalte-se que a atualização monetária não aumenta o poder de compra do titular da moeda, sendo somente uma forma para impedir possíveis prejuízos sobre o poder aquisitivo já conquistado.

A medição do poder de compra é extremamente complicada e existem diversas metodologias, levando à criação de vários índices. Os principais órgãos especializados nessa medição são o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), a FGV (Fundação Getúlio Vargas) e a Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas)[426]. Baseando-se em diferentes produtos, fórmulas de cálculo, faixas de população estudada etc., cada órgão elabora seus índices. Para fins de ilustração, em locação de imóvel comercial, é possível a utilização de IGP-DI (FGV), IGP-M (FGV), IPC (Fipe), IPCA (IBGE) e INPC (IBGE)[427]. Porém,

---

424 O Banco Central afirma que "o processo inflacionário entre os anos 70 e meados de 90 reforçou a necessidade de se contar com maior variedade de índices", que devem ser "mais específicos para cada propósito" (BRASIL. Banco Central do Brasil. ***Por que há tantos índices de preços no Brasil?***. Disponível em <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/indicepreco>. Acesso em 21 Abr. 2023)

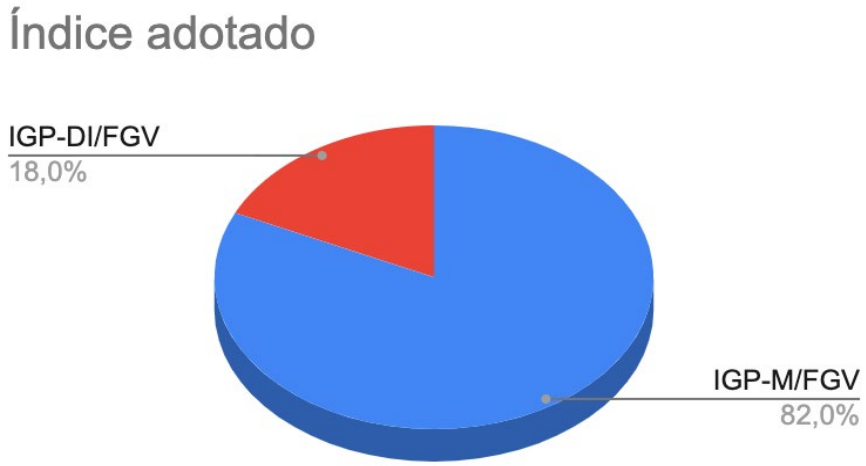
425 A aplicação da correção monetária, portanto, coaduna-se com a noção de *valor corrente da moeda*, apresentada por Orlando Gomes como exceção ao nominalismo monetário, atualmente previsto pelo art. 317 do CC, e como "*forma de corrigir os iníquos efeitos da inflação persistentes no país*" (GOMES, Orlando. ***Obrigações*** - 19 ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 48). Em convergindo os julgados analisados no presente estudo a situações de inadimplemento contratual, a aplicação dos índices de correção monetária generalizou-se, produzindo os desequilíbrios contratuais analisados adiante.

426 BRASIL. Banco Central do Brasil. ***Price Indices in Brazil***. Frequently Asked Questions Series - Information up to March 2016. Disponível em <https://www.bcb.gov.br/conteudo/home-en/FAQs/FAQ%2002-Price%20Indices.pdf>. Acesso em 21 abr. 2023.

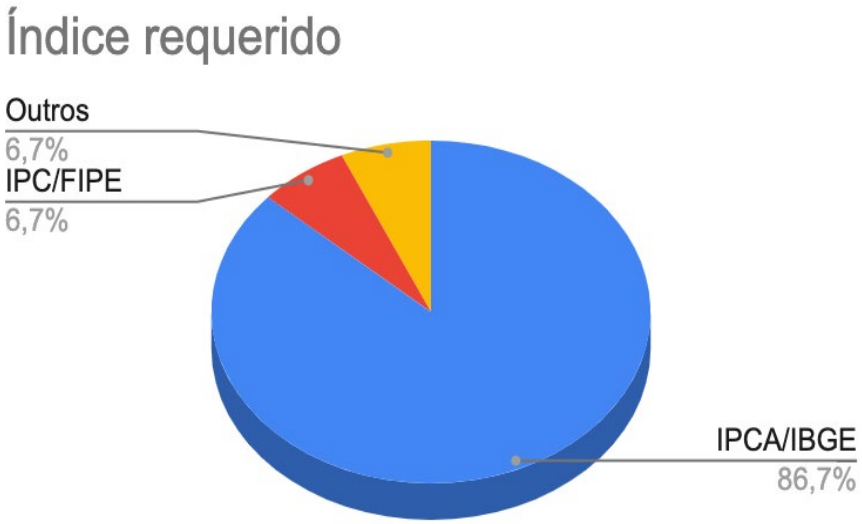
427 Trata-se de natural manifestação da liberdade de se definir o conteúdo do contrato, não sendo nenhum dos índices elencados ilícito per se. Sem prejuízo à asserção feita, é perfeitamente possível que circunstâncias supervenientes à celebração do contrato desvinculem tais índices de sua causa econômica, levando ao

com base nos acórdãos estudados, percebe-se que o índice mais utilizado é o IGP-M (82%), e grande parte dos requerentes pretendem sua substituição pelo IPCA (86,7%), conforme ilustrado pelos Gráficos 1 e 2. Dessa forma, será trazida a seguir uma análise mais aprofundada desses dois indexadores.

Gráficos 1 e 2: índice adotado pelas partes e índice requerido pelo locatário



indevido empobrecimento de uma das partes em favor da outra (vide 5.2, *infra*). A possibilidade de uma cláusula lícita produzir um enriquecimento averso ao Direito, já era adiantada por Caio Mário da Silva Pereira como fundamento para a redução equitativa de cláusula penal em juízo (***Instituições de Direito Civil, Volume II: Teoria Geral das Obrigações*** - 31ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 276).



Fonte: Autoria Própria

2.2. ÍNDICES EM DISCUSSÃO E SUAS VARIAÇÕES TEMPORAIS

O Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) é divulgado mensalmente pela FGV. O cálculo dele tem em conta a variação de preços de bens e serviços, bem como de matérias-primas utilizadas na produção agrícola, industrial e na construção civil, pois o resultado do IGP-M corresponde à média aritmética ponderada dos três indicadores que monitoram a variação de preços percebidos por (i) produtores (IPA, com peso de 60%), (ii) consumidores (IPC, 30%) e (iii) construção civil (INCC, 10%)[428].

O Índice de Preços por Atacado (IPA) registra as variações dos preços das 481 mercadorias agropecuárias e industriais no setor de atacado. O Índice de Preços ao Consumidor (IPC) mede a variação de

428 FGV/IBRE. ***Metodologia do Índice Geral de Preços - Mercado***. Disponível em <https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2020-03/metodologia-igp-m-jul-2019.pdf>. Acesso em 21 abr. 2023.

preços dos bens e serviços considerados como despesas habituais de uma família com rendimentos de 1 a 33 salários mínimos. Por fim, o Índice Nacional de Custos da Construção (INCC) monitora a evolução dos preços relativos à construção civil, incluindo o valor dos materiais, dos serviços e da mão-de-obra[429].

Em alguns casos, foi observada a adoção de IGP-DI/FGV ao invés de IGP-M/FGV pelas partes[430]. Os dois índices possuem igual base e fórmula de cálculo, sendo a única diferença o período no qual os preços são apurados: enquanto o IGP-M avalia os preços do dia 21 a 20 do mês seguinte, o intervalo de IGP-DI é do dia 1º ao último dia do mês[431].

Diferentemente do IGP-M/FGV, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do IBGE possui como principal objetivo a medição da variação dos preços de produtos e serviços comercializados no varejo. Atualmente, o IPCA baseia-se em um total de 9 grupos de gastos com 377 diferentes itens - seus pesos no cálculo final dependem da Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF) feita pelo IBGE -, e abrange as famílias urbanas com nível de renda situado entre 1 e 40 salários mínimos mensais[432]. Além do IPCA/IBGE, há pedidos de substituição pelo o IPC/FIPE[433]. Ambos medem a variação dos preços em relação ao consumidor e utilizam a POF, mas o IPC/FIPE é específico do Município de São Paulo[434].

---

429 *Ibidem.*

430 TJSP. Agravo de Instrumento nº 2223596-63.2021.8.26.0000. Rel. Cesar Lacerda.

431 Informação constante no site de Remessa Online (Disponível em <https://www.remessaonline.com.br/blog/igp-di/>. Acesso em 21 abr. 2023.), que pode ser confirmada no documento emitido pela FGV/IBRE (***Metodologia do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna***. Disponível em <https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2021-04/metodologia-igp-di-abr21.pdf>. Acesso em 21 abr. 2023.)

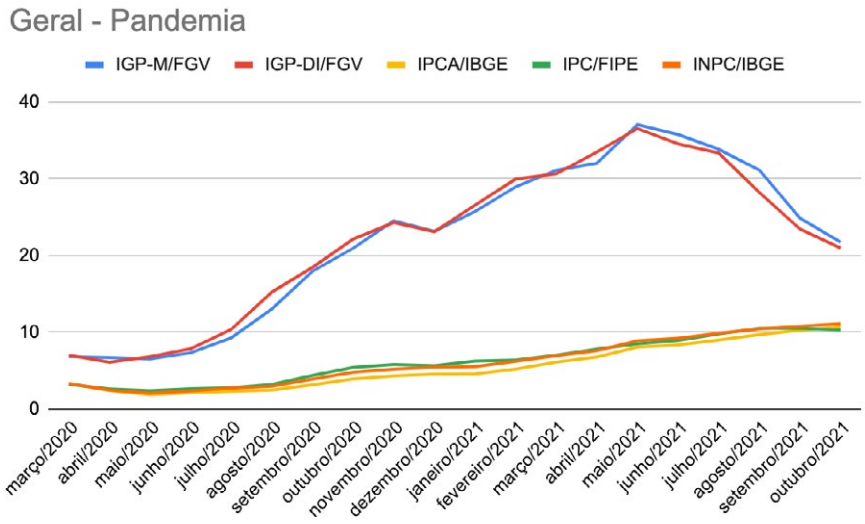
432 IBGE. ***IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo***. Disponível em <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=o-que-e>. Acesso em 21 abr. 2023.

433 TJSP. Agravo de Instrumento nº 2168728-38.2021.8.26.0000. Rel. Carlos Dias Motta.

434 FIPE. ***IPC - Índice de Preços ao Consumidor***. Disponível em <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/ipc/>. Acesso em 21 abr. 2023.

A Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) não elege um indexador específico, apenas prevê a possibilidade de estabelecer um índice para o reajuste anual do aluguel (art. 18). Mesmo sem determinação legal, o IGP-M/IBGE foi o índice mais utilizado desde o início da vigência da referida legislação, sendo uma herança do período da hiperinflação no Brasil[435]. Entretanto, como resultado das diferentes cestas de base de cálculo, o IPCA/IBGE e o IGP-M/FGV apresentaram disparidade a partir do segundo semestre de 2020 (Gráfico 3), acarretando a discussão sobre a substituição deste por aquele. Em maio de 2021, por exemplo, o IGP-M/FGV (com um aumento acumulado de 37,04% nos últimos 12 meses) chegou a ser mais do que o quádruplo de IPCA/IBGE (8,06%).

Gráfico 3 - Disparidade na pandemia: IGP-M e IGP-DI versus outros índices

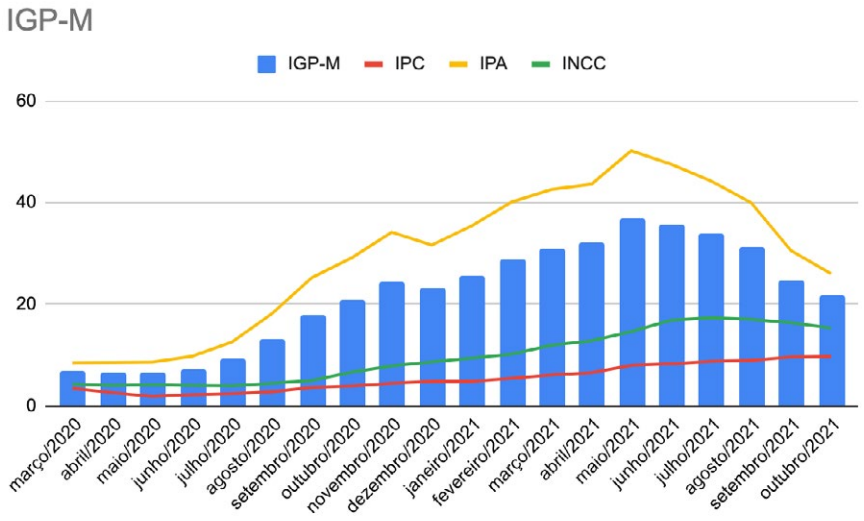


Fonte: Autoria Própria

435 GLOBO. ***Como o IGP-M, 'jabuticaba' brasileira e herança da hiperinflação, virou um fardo para inquilinos e empresas***. Disponível em <https://oglobo.com/economia/como-igp-jabuticaba-brasileira-heranca-da-hiperinflacao-virou-um-fardo-para-inquilinos-empresas-24990862>. Acesso em 21 abr. 2023.

Conforme supramencionado, o IGP-M/FGV é composto por três índices: IPA, IPC e INCC. Ao analisar a evolução desses índices (Gráfico 4), percebe-se que houve um aumento extraordinário de IPA durante a pandemia, o que acarretou a alta inesperada do IGP-M/FGV. O IPC e o INCC também se elevaram, entretanto, comparando com IPA, a influência deles não foi significativa para o aumento observado.

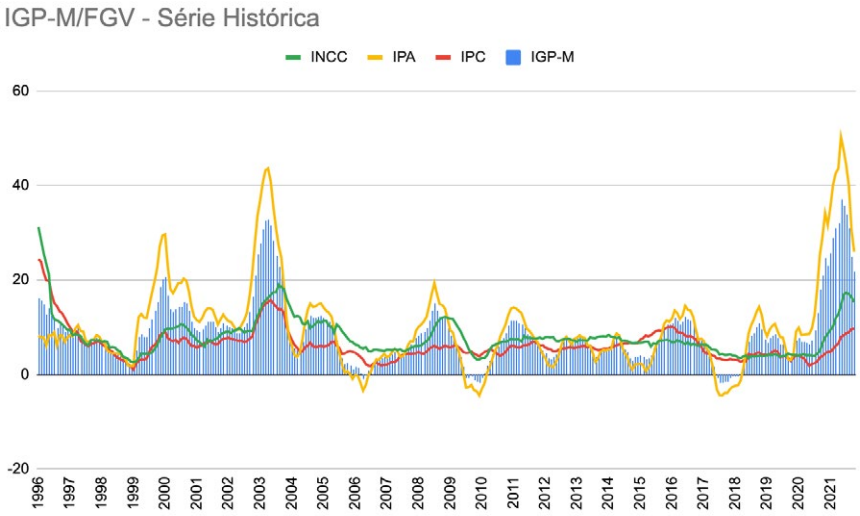
Gráfico 4 - Evolução do IGP-M/FGV durante a pandemia



Fonte: Autoria Própria

Em virtude do expressivo peso de IPA no cálculo de IGP-M (60%), vê-se que esse sempre acompanhou o desempenho daquele (Gráfico 5). Dessa forma, para entender o comportamento do IGP-M durante a pandemia, basta estudar a evolução do IPA.

Gráfico 5 - Série histórica do IGP-M/FGV



Fonte: Autoria Própria

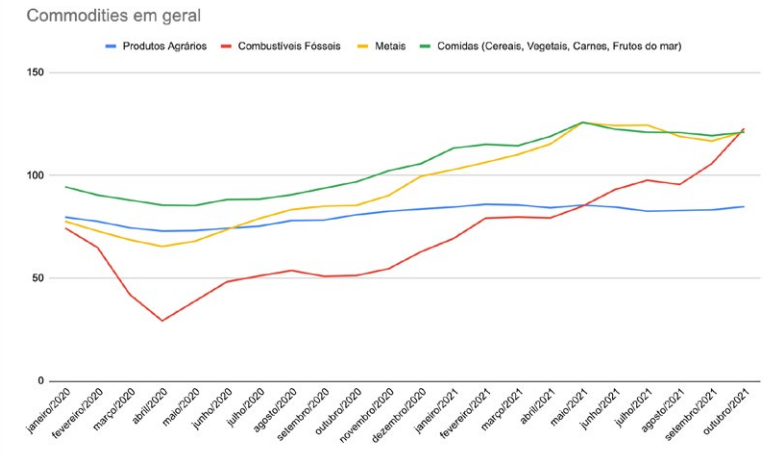
O IPA, por ser um índice de preços no atacado, é muito influenciado pelas variações do câmbio, já que muitos insumos para a produção são importados e comprados em dólar[436]. Segundo a Austin Rating, o Real foi uma das moedas que mais se desvalorizou durante a pandemia, sendo a 6ª moeda com pior desempenho em 2020 (-22,4%) e a 16ª em 2021 (-8,2%).

Ademais, o IPA, por compreender em sua cesta de variantes os preços de mercadorias industriais e agropecuárias, é sensível às variações de preço dos *commodities*. Desde meados de 2020, os preços desses bens cresceram no mercado internacional (Gráfico 6), devido ao novo *boom* de *commodities* impulsionado pela recuperação

436 Fato constatado há muito tempo. Temos, como exemplo, a presença dessa afirmação em estudo realizado no início do século XXI (MARGARIDO, Mario A.; MARTINS, Vagner A.; BUENO, Carlos R. F. ***Análise da Evolução de Índices de Preços Pós-Plano Real: digressões sobre a propalada "âncora verde"***. Informações Econômicas, SP, v.36, n.8, ago. 2006. p. 43-44. Disponível em <http://www.iea.sp.gov.br/ftpiea/ie/2006/tec4-0806.pdf>. Acesso em 21 abr. 2023)

das potências globais (como EUA e China)[437], por estímulos governamentais (políticas fiscais e monetárias expansionistas que estimulam a economia, a fim de contornar a desaceleração provocada pela pandemia) e pela disrupção de cadeias de fornecimento (por exemplo, as restrições à movimentação dificultaram a mobilidade de trabalhadores rurais, que são essenciais para agricultura intensiva em mão-de-obra)[438].

Gráfico 6 - Histórico do preço de commodities em geral



Fonte: Autoria Própria

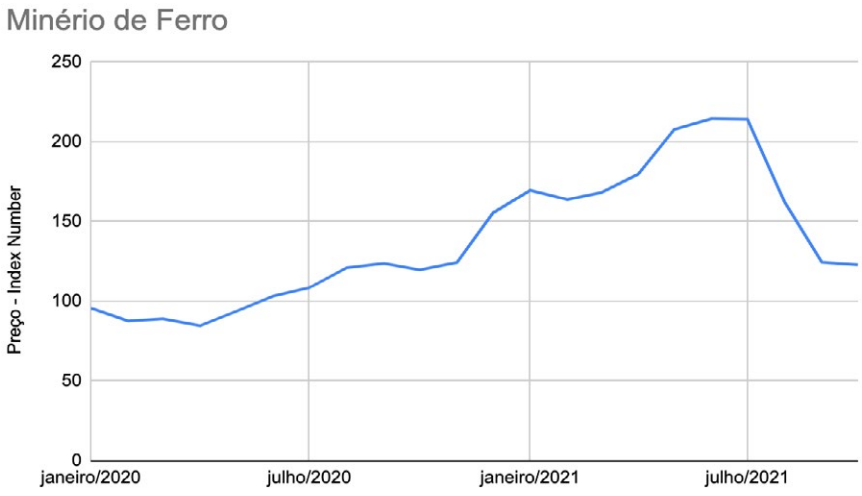
O aumento da procura e diminuição da oferta no mercado internacional, combinado com a alta do dólar, torna a exportação mais vantajosa para os produtores brasileiros (como ocorre com

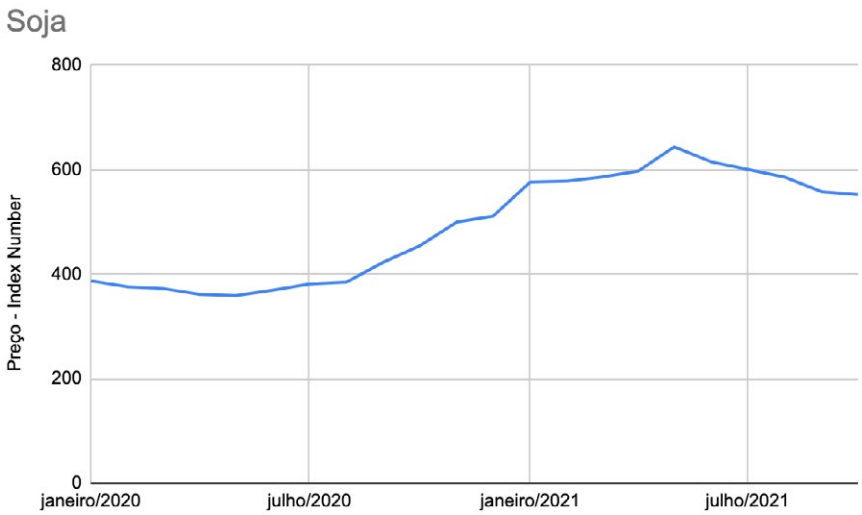
437 UOL ECONOMIA. ***Ciclo de commodities já causa mais problemas do que benefícios ao Brasil, apesar de ser potência agro***. 22/09/2021. Disponível em <https://economia.uol.com.br/noticias/rfi/2021/09/22/ciclo-de-commodities-ja-causa-mais-problemas-do-que-beneficios-brasil-apesar-de-ser-potencia-agro.htm>. Acesso em 21 abr. 2023.

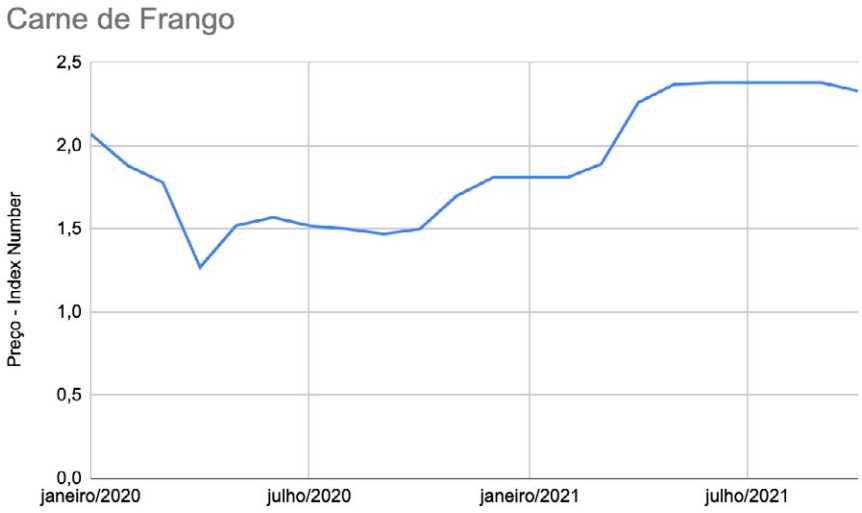
438 IPEA. ***Panorama da economia mundial***. 23/11/2022. Disponível em <https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/index.php/tag/precos-de-commodities/>. Acesso em 21 abr. 2023

a soja, o minério de ferro e a carne de frango - Gráficos 7, 8 e 9), diminuindo a oferta de determinados bens no mercado doméstico e, consequentemente, o preço percebido pelos produtores brasileiros que compram esses *commodities* aumenta.

Gráficos 7, 8 e 9 - Histórico do preço de soja, minério de ferro e carne de frango



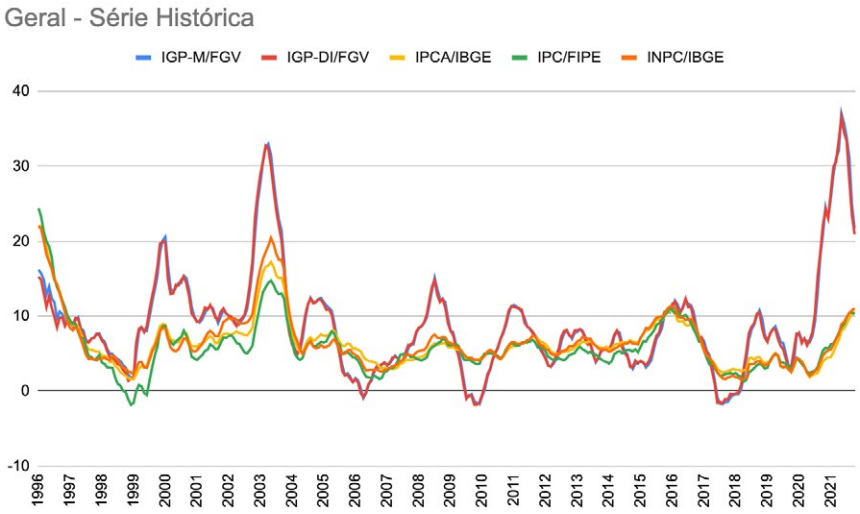




Fonte: Autoria Própria

Devido a essas características do IPA, historicamente, o IGP-M/FGV sempre se mostrou mais oscilante do que outros índices (Gráfico 10). Contudo, ***nunca*** houve uma diferença tão drástica como a vislumbrada durante a pandemia de Covid-19.

Gráfico 10 - Série histórica dos índices de atualização monetária



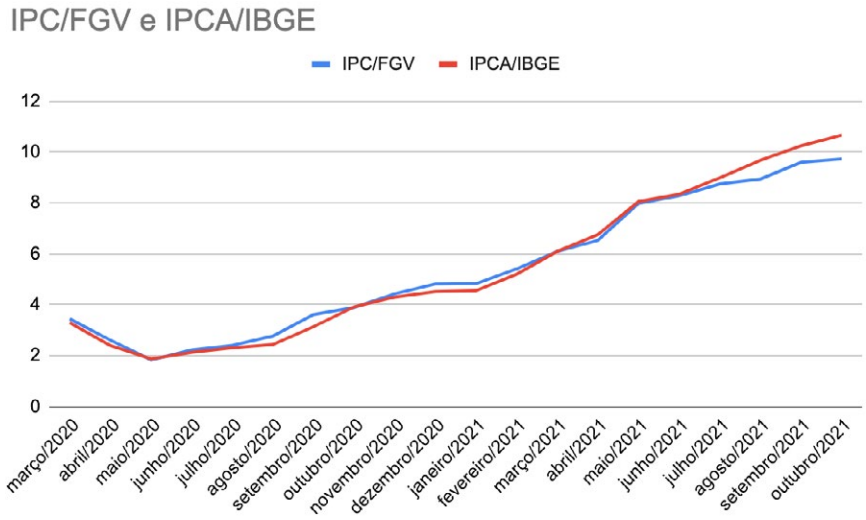
Fonte: Autoria Própria

Diante do aumento exagerado de IGP-M/FGV e de negociação infrutífera, vários locatários recorreram ao Poder Judiciário a fim de solucionar o litígio resultante. Considerando a composição de cada índice, muitos locatários consideram que o IPCA/IBGE é aquele que melhor reflete a realidade encarada pelos consumidores brasileiros. Pois bem, o público-alvo do IPA são os produtores, mas nem todos empresários negociam *commodities* regularmente ou utilizam o dólar no curso normal de seus negócios[439]. Para que a inflação seja medida por um índice menos influenciado pela moeda estrangeira e pelo mercado internacional, acredita-se que a análise baseada no mercado interno é a mais adequada. Para isso, tem-se o IPCA/IBGE, IPC/FGV e outros índices respaldados na variação dos preços no mercado varejista, que possuem uma evolução semelhante (Gráfico 11). Entretanto, o IPC representa somente 30% do IGP-M/FGV, muito menor de IPA (60%).

439 Pense-se, por exemplo, em empresas atuantes no terceiro setor e que fixaram seus estabelecimentos em *shopping centers*.

Assim, argumenta-se que o IPCA/IBGE é o índice mais adequado que o IGP-M/FGV para os casos estudados, dada a ausência de um indexador específico a contratos como os de locação comercial.

Gráfico 11 - semelhança entre IPC/FGV e IPCA/IBGE



Fonte: Autoria Própria

3. CORTE METODOLÓGICO E ANÁLISE QUALITATIVA DOS RESULTADOS

A pesquisa jurisprudencial efetuada direcionou-se à coleta de decisões judiciais sobre demandas atinentes à substituição do IGP-M/FGV – ou índices semelhantes, como o IGP-DI –, índice eleito durante a celebração do contrato empresarial, em favor do IPCA – ou índices como o IPC-FIPE. Sobre essa temática, foram realizados quatro cortes metodológicos.

Em um plano subjetivo, a pesquisa restringiu-se a julgados relativos a conflitos envolvendo empresas que, como tal, atuam

corriqueiramente no mercado e cuja mentalidade, teleologicamente vinculada à obtenção do lucro, opera em meio aos riscos usuais de seus setores. Almeja-se, a partir desse corte, observar a resposta judicial a desequilíbrios verificados em um ambiente caracterizado pela liberdade de atuação de seus agentes, mas que se voltam à consecução de operações econômicas específicas, às quais o índice de correção monetária, conforme já observado, deve servir de cláusula acessória. O efeito precípuo da restrição adotada foi de limitar os contratos abordados às locações comerciais, com a maioria deles se situando em *shopping centers*, sem prejuízo ao ulterior transplante das críticas formuladas no presente trabalho a outros tipos contratuais (vide 5.2, *infra*).

Em um plano jurisdicional, diante da inviabilidade prática em se estender a pesquisa a todo Poder Judiciário, optamos por salientar a incidência da celeuma no Tribunal de Justiça de São Paulo. Detentor dos maiores centros comerciais do país, assim como da metrópole de maior destaque da América Latina, o Estado de São Paulo revela-se como excelente modelo para serem apurados os efeitos da pandemia sobre o equilíbrio de contratos empresariais, por intermédio de cláusulas instituidoras do IGP-M/FGV.

De igual modo, a disseminação de *shopping centers* e a atuação intensa das mais variadas empresas em território paulista conferem pressão especial sobre os integrantes do TJSP, assim como maior relevância e utilidade aos resultados da pesquisa. Dentre a expressiva monta de decisões prolatadas pelos julgadores do TJSP, efetuamos um corte adicional, de modo a centrarmos nossa análise às que foram proferidas em 2ª instância. Além de atender, novamente, a limitações práticas, tal restrição adicional permite vislumbrarmos contradições ou uniformidades no interior do próprio órgão, atendendo ao intuito qualitativo da análise efetuada no tópico 3, *infra*.

Em um plano material, enquanto o propósito da pesquisa se centrou nas fundamentações judiciais que motivaram a manutenção ou modificação do índice de correção monetária eleito pelas partes, foram afastadas decisões pautadas em argumentos puramente

processuais. Dessa forma, sendo a maioria dos julgados relativos a agravos de instrumento, carecem de utilidade decisões sustentadas, *tão somente*, na necessidade de instauração do contraditório, na confusão da demanda com o mérito ou na irreversibilidade da tutela provisória. Igualmente, não sendo conhecido o recurso pela não comprovação do desequilíbrio contratual, não há que se aventar de argumentos reveladores da postura que os desembargadores têm diante da matéria, sendoafastados tais julgados. Figuram como exemplares extrínsecos ao corte material, portanto, decisões como as seguintes:

> *No caso, a própria descrição do ocorrido indica a* ***indispensabilidade de produção de provas e do contraditório e de avaliação da existência de elementos suficientes que evidenciem a probabilidade do direito invocado****. O fato é controvertido e o fundamento do pleito somente poderá ser acolhido caso existam elementos de convicção aptos a afastar o índice IGPM como índice referencial ajustado entre as partes e a aplicação do índice IPCA.* (TJSP; Agravo de instrumento n. 2140473-70.2021.8.26.0000; Relator Almeida Sampaio. Grifos nossos).
>
> *A Autora* ***não revela novos elementos capazes de provar o imprevisível desequilíbrio do contrato****, ficando mantidos, portanto, os fundamentos adotados naquele acórdão.* (TJSP; Apelação Cível n. 1009649-08.2021.8.26.0625; Relator: Pedro Baccarat. Grifos nossos).

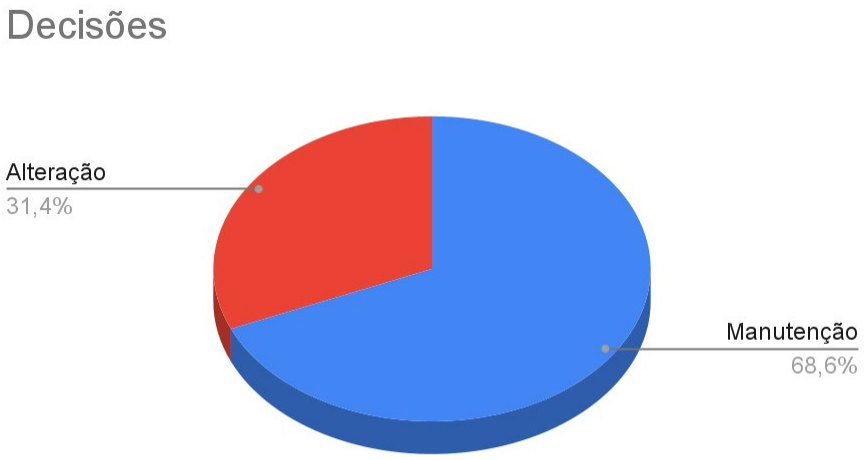
Sem prejuízo, houve a inclusão da ausência de comprovação do *periculum in mora* como argumento a favor da manutenção do índice eleito pelas partes, a despeito de ser um dos requisitos para a concessão da tutela cautelar de urgência ou para a antecipação dessa tutela (Artigos 303, *caput* e 305, *caput*, do CPC/2015), assim como a evidência da existência ou da possibilidade de ocorrer um dano ao direito da parte para sustentar a decisão de alteração do índice eleito. Isso se deu

em razão da cumulação argumentativa dos julgados colhidos em que o *periculum in mora* restou ou não demonstrado.Tal cumulação acaba por revelar, no fundo, a abordagem tópica que a matéria em análise recebeu no TJSP (vide *infra* 5.1), sendo relevante aos fins da pesquisa empreendida.

Em um plano temporal, por fim, selecionamos as decisões prolatadas entre a publicação – e subsequente vigência – da Lei n. 14.010/2020 (10 de junho de 2020) e o dia 30 de novembro de 2021. O termo inicial foi escolhido como aquele a possibilitar o estudo da visão dos julgadores sobre a legislação em matéria contratual relativa ao estado pandêmico, outro foco do subtópico 5.1, *infra*. Assim, enquanto a substituição do índice de correção monetária, em razão da elevação sofrida pelo IGP-M/FGV, integra-se à hipótese de incidência do artigo 7º da Lei n. 14.010/2020 – destaque natural à expressão "*a substituição do padrão monetário*", em seu *caput* –, o período delimitado é o que mais interessa ao nosso trabalho.

Por fim, deve-se registrar o caráter prevalecente da análise efetuada sobre as decisões colhidas. Em um primeiro momento, uma análise quantitativa – semelhante à expressa pelo Gráfico 12 –, seria apropriada, isto é, a exposição do número de decisões que mantiveram ou modificaram o índice eleito pelas partes demonstraria de forma precisa o entendimento dos desembargadores do TJSP sobre a matéria. No entanto, a realidade apontou uma relação desarmônica entre suas câmaras, de modo que, enquanto possa haver certa uniformidade nas fundamentações utilizadas pelos magistrados de uma determinada câmara, os principais argumentos – em um sentido ou outro – utilizados e cumulados por cada câmara diferem entre si, resultando em flagrante heterogeneidade no interior do TJSP. Destarte, deve ser privilegiada uma análise qualitativa que identifique tais argumentos, possibilitando vislumbrar a racionalidade que perpassa o tratamento da matéria pelos desembargadores: se houve um esforço sistematizador, ou se a persuasão se sobrepôs à leitura científica do ordenamento.

Gráfico 12 - quantidade de decisões que mantiveram o índice *versus* decisões que alteraram o índice



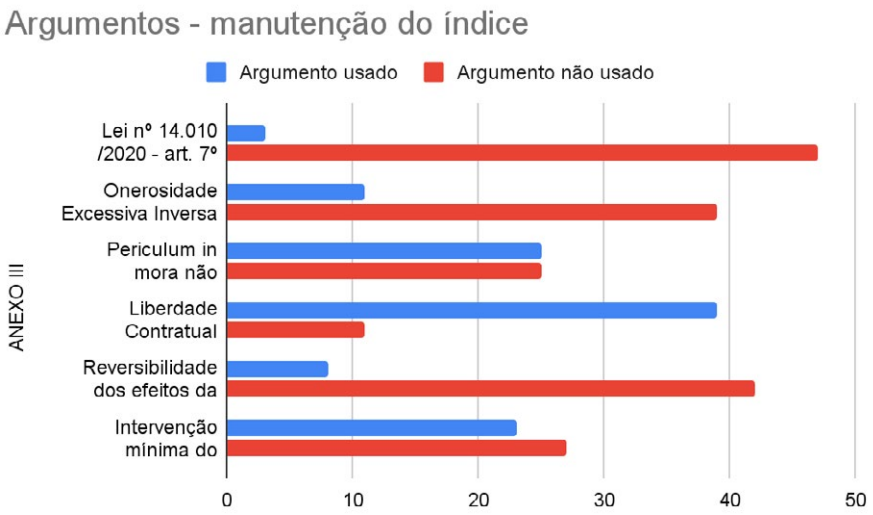
Fonte: Autoria Própria

4. APRECIAÇÃO CRÍTICA DOS ARGUMENTOS

4.1. MANUTENÇÃO DO ÍNDICE

Neste tópico, serão analisados os argumentos favoráveis à manutenção do índice inicialmente eleito pelas partes: (***i***) a onerosidade excessiva inversa, (***ii***) a *pacta sunt servanda* e liberdade contratual e (***iii***) a intervenção mínima do Estado-Juiz e excepcionalidade da revisão contratual, argumentos de cunho material presentes no Gráfico 13, exceto a Lei nº 14.010 - um diploma relevante mas aplicado por poucos magistrados -, que será analisada no subtópico 5.1.

Gráfico 13 - argumentos utilizados para manutenção do índice



Fonte: Autoria Própria

(i) Inaugurando a análise crítica dos argumentos que fundamentaram a manutenção do IGP-M/FGV em detrimento do IPCA/IBGE, temos a constatação de que, feita a substituição, a parte contratual oposta sofreria prejuízos econômicos que o onerariam excessivamente. Em outros termos, antes de reequilibrar o contrato, a admissão da demanda resultaria em seu desequilíbrio em sentido inverso.

Observando o conteúdo das decisões colhidas, resta clara a existência de dois graus concernentes a essa onerosidade excessiva inversa. De um lado, o argumento se expressa de forma mais branda: como parte do contrato, o locador sairia prejudicado pela substituição de um índice que, inegavelmente, lhe traz ganhos, sendo impossível a revisão pleiteada. Em contrapartida, o grau de intensidade do argumento eleva-se, em certos julgados, a um grau similar à demonstração de um *periculum in mora* em juízo: efetuada a substituição, o prejuízo econômico sofrido pelo locador será tamanho

que prejudicará a manutenção de suas atividades e, no caso do *shopping center*, de seu estabelecimento, devendo ser, portanto, rechaçada. São exemplos jurisprudenciais claros das duas vertentes:

> [...] *surgiram diversas medidas administrativas impostas pelo Poder Executivo visando a conter a disseminação do vírus. Tais medidas afetaram não só os empresários que tiveram que manter fechados seus estabelecimentos, mas* ***todos os agentes econômicos (produtores, fabricantes, importadores, exportadores, comerciantes, transportadores, consumidores, locadores, locatários) e membros da sociedade****..* [...] *Essa complexidade inerente ao sistema econômico-financeiro não pode ser ignorada. Caso contrário,* ***estar-se-ia atribuindo à agravada o encargo de arcar com a totalidade ou a maior parte dos custos extraordinários decorrentes da pandemia****. Em outras palavras, prestigiar apenas uma das pontas da relação contratual poderia ocasionar onerosidade excessiva, pois todos sofrem as consequências dessa força maior (pandemia do Covid-19).* (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2118181-91.2021.8.26.0000; Relator Carlos Dias Motta. Grifos nossos)
>
> *As medidas governamentais para controlar o avanço do vírus atingiram a sociedade como um todo, não se podendo afirmar, com absoluta certeza, que haverá recessão econômica apta a provocar a interferência do Judiciário nas relações privadas.* ***Se por um lado a locatária sofreu os efeitos da redução dos seus negócios, o mesmo se pode dizer do outro polo da relação contratual, a locadora, que também foi prejudicada pelas restrições do Poder Público****. Importante ressaltar que, a princípio, a locadora não pode ser compelida a arcar sozinha com o ônus da locação, ou mesmo receber seu crédito de forma parcelada, nos termos do art. 314 do Cód. Civil, já que a divisão da dívida atual e suas espécies ficam a critério do credor. Ademais, o contrato em análise encerra um sinalagma, com obrigações recíprocas aos contratantes.* [...] *Deveras, deve haver um mínimo de plausibilidade*

> *do direito invocado,* ***sob pena de se gerar situação futura irremediável, quiçá mais prejudicial do que a atualmente encontrada****, além de implicar ofensa ao princípio da segurança jurídica.* (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2189533-12.2021.8.26.0000; Relator Antonio Nascimento. Grifos nossos)

Em ambos os graus, o argumento em análise revela-se frágil. Na medida em que ambas as partes de um contrato empresarial ambicionam alcançar o melhor resultado econômico possível para si, resta claro que, havendo a possibilidade de renegociar o pactuado de modo positivo a ambos, tais modificações ocorreriam. É esperado, portanto, que o ingresso em juízo de uma pretensão modificativa resistida implique certo prejuízo econômico à parte oposta. Antes de se tomar o prejuízo em si como motivação para a manutenção do índice eleito pelas partes, o julgador deve considerar se há justificativas a favor da maior oneração da parte beneficiária[440]: incongruência entre o IGP-M/FGV e as obrigações contratuais, desvio de finalidade no que concerne à função da correção monetária.

A busca por tais fundamentos, inclusive, pode fazer frente ao grau mais intenso de onerosidade excessiva inversa, afinal, as partes não celebram um contrato para fixar um índice de correção monetária e, como cláusula acessória ao pagamento do aluguel, sua função não é a captação de lucros adicionais pela locadora – não se deve confundir a correção monetária com espécie de juros remuneratórios. Destarte, mesmo que se prove – o que, francamente, parece-nos improvável – que a fixação do IPCA/IBGE no contrato previamente celebrado seja suficiente para desequilibra-lo inversamente, deve-se ter em mente que a oposição ao desequilíbrio original tinha em vista o respeito

440 É nesse sentido que tomamos, a título exemplificativo, a conceituação de *lesão enorme* por Álvaro Villaça Azevedo com base em um desequilíbrio contratual oriundo de "graves modificações no contrato", isto é, que pressupõe "*alea extraordinaria*" (***Curso de Direito Civil, Volume III: Teoria Geral dos Contratos*** - 4ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2019, p. 44).

à própria função econômica do que fora pactuado, afastando-se enriquecimento sem causa que lhe era adventício (vide 5.2, *infra*).

(ii) Em segundo lugar, como princípios tradicionais do Direito Contratual, a força vinculante dos contratos[441] e a liberdade das partes[442] em optar por contratar entre si sobre certas obrigações destacam-se como argumentos recorrentes em favor da manutenção do índice de correção monetária[443]. Mesmo possuindo conteúdos diversos, tais princípios tendem a vir cumulados e, no fundo, a invocação deles é complementar por natureza: a força obrigatória do pactuado condiciona-se à sua gênese a partir da livre vontade das partes[444].

Em geral, quando não mencionados expressamente, ambos os princípios se manifestam na forma de qualidade imputada pelo julgador à cláusula de correção monetária. Assim, enquanto fosse

441 Celebrado o contrato, as partes criam ou extinguem uma obrigação e o direito subjetivo correlato, submetendo-se não só ao direito abstrato, mas também a normas individuais inexistentes anteriormente - como se as cláusulas fossem preceitos legais imperativos para os contratantes. Deriva dessa asserção a equiparação do contrato à norma (GOMES, Orlando. ***Contratos*** - 27ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2019. pp.13-14 e 32-34).

442 Consagra-se o que Enzo Roppo denomina "*a ideologia da liberdade de contratar*" exatamente na constatação de que toda pessoa capaz tem aptidão para provocar o nascimento de um direito, ou para obrigar-se, mediante declaração de vontade, produzindo efeitos reconhecidos e tutelados pela ordem jurídica (ROPPO, Enzo. ***O Contrato***. Trad. Ana Coimbra & Manuel Januário Costa Gomes. Coimbra: Almedina, 2021, pp. 32-36).

443 Fala-se em *princípios tradicionais* em oposição ao que Antônio Junqueira de Azevedo denomina *princípios do novo Direito Contratual*, categoria que compreende a boa-fé objetiva, o equilíbrio econômico do contrato e a função social do contrato (***Princípios do Novo Direito Contratual e Desregulamentação do Mercado*** - Direito de Exclusividade nas Relações Contratuais de Fornecimento - Função Social do Contrato e Responsabilidade Aquiliana do Terceiro que contribui para Inadimplemento Contratual. Revista dos Tribunais, Vol. 750. São Paulo: RT, 1998, pp. 113-120).

444 "*Isso porque a avença**, à qual a agravante aderiu voluntariamente e que, até eventual revisão, possui força obrigatória**, prevê expressamente a utilização do IGPM como índice de reajuste anual (cláusula 3.2, fl. 30 dos autos de origem)*." (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2190084-89.2021.8.26.0000; Rel. Gomes Varjão. Grifos nossos).

"*lícita*"[445] ou "*não abusiva*"[446] , e "*livremente pactuada pelas partes*"[447], tal cláusula estaria isenta de vícios, afastando qualquer pretensão no sentido de substituí-la por um índice não detentor de similar legitimidade e consenso.

Tais qualidades, em que pese relevantes para aferir eventual invalidade genética do negócio jurídico, não são suficientes para afastar a rediscussão, mesmo que em cognição sumária, do índice de correção monetária. Evidentemente, os índices explorados no item 2, *supra*, conformam-se ao ordenamento jurídico pátrio, porém, como qualquer outra cláusula contratual igualmente lícita, eles são capazes de gerar desequilíbrios durante o período de execução contratual. Daí falar-se em revisão, ao invés de invalidação do negócio jurídico.

A invocação da abusividade, ou não, do índice, por sua vez, revela-se inadequada como argumento favorável tanto à sua modificação, quanto à sua manutenção. Dada a súbita oscilação do IGP-M/FGV, elevando-o a níveis deveras maiores que o IPCA/IBGE, impossível traçar paralelos entre a cláusula que institui o primeiro e as cláusulas abusivas previstas pelo art. 424 do CC ou pelo art. 51 do CDC. A partilha iníqua de riscos em detrimento de uma parte hipossuficiente não guarda semelhança com uma cláusula em harmonia com o contrato em sua nascença e, inclusive, obscurece o caráter *a posteriori* do desequilíbrio contratual.

---

445 "*Isso porque, em sede de cognição sumária,* ***a aplicação do índice de correção monetária pactuado entre partes não ostenta traços de ilegalidade manifesta*** *que justifiquem sua imediata suspensão*." (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2239343-53.2021.8.26.0000; Rel. Milton Carvalho. Grifos nossos).

446 "***Não vislumbro abusividade no índice eleito no contrato****, devendo se observar que nos anos seguintes poderá ele não ser superior a de outros índices mensuradores da taxa mensal da inflação*." (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2081957-57.2021.8.26.0000; Rel. Morais Pucci. Grifos nossos).

447 "***O índice de reajuste - agora impugnado é legítimo e foi livremente pactuado entre as partes****, não se evidenciando que a agravante que se intitula "um dos mais importantes estabelecimentos privados de ensino do Rio de Janeiro" tenha suas atividades inviabilizadas com a manutenção dos termos do contrato até que se instaure o Tribunal Arbitral - o que deverá ocorrer em curto espaço de tempo*." (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2198242-36.2021.8.26.0000; Rel. Caio Marcelo Mendes de Oliveira. Grifos nossos).

De igual modo, uma atividade cognitiva sumária muitas vezes não é capaz de aferir a adequação do índice eleito às obrigações previstas em dado contrato. Enquanto seja especializado no manuseio de argumentos de cunho jurídico, o juiz dificilmente levará em consideração a real justificação econômica dos argumentos invocados pela parte locatária, daí derivando iminente supressão de similares colocações. Por evidente, esboçam-se certos raciocínios com base nos *efeitos econômicos da pandemia* e suscita-se a *onerosidade sofrida pelo locatário em razão da elevação do IGPM/FGV*.

Não obstante, tais fenômenos econômicos são sempre associados imediatamente a institutos jurídicos de renome - conforme analisado no presente tópico -, sendo a composição dos índices em discussão - real fundação econômica de sua congruência, ou não, ao contrato trazido a juízo (vide 5.2, infra) - apenas mediatamente situada na esfera jurídica, em razão da tecnicidade econômica que rodeia a temática[448]. Revela-se, nesse ponto, a insuficiência de rotulações jurídicas para fenômenos cuja compreensão plena irá se sujeitar a uma análise empírica que aproxime o julgador da realidade subjacente à categoria "*correção monetária*", determinante da congruência do índice eleito a dado contrato empresarial.

Inescapável, destarte, a realização de prova pericial para o esclarecimento dos parâmetros aqui sustentados. Evidentemente, tal prova não corresponde à expressão de imperativo vinculante ao julgador. Entretanto, é esperado que a perícia econômica cumpra papel fundamental para a formação do convencimento do juiz, em

448 Escapa, portanto, a grande parte dos magistrados que dado índice correção monetário não surge esporadicamente para ser aproveitado pelos contratantes como simples cláusula lícita, sendo fruto de cálculos lastreados em setores bem determinados da realidade econômica. A preocupação descrita é bem delineada por Arnoldo Wald: "*Importa esclarecer que a correção monetária impõe, para sua aplicação à vida real, complexa e extensa colheita de dados concernentes à variação dos custos dos bens e serviços, assim como a sua posterior análise ponderada de modo a determinar, com a maior aproximação possível, o índice da inflação*." (***O Novo Direito Monetário: Os Planos Econômicos, os Contratos, o FGTS e a Justiça*** - 2ª ed. - São Paulo: Malheiros, 2002, p. 317)

especial na medida em que grande parte das apelações sobre a matéria se dirijam a seus respectivos julgamentos[449].

Para todos os efeitos, resta incoerente com os princípios que orientam o Direito Contratual manter uma cláusula acessória – privilegiando, assim, a liberdade contratual em cumulação com o imperativo *pacta sunt servanda* – em desconformidade clara com o mercado de créditos imobiliários e cujos efeitos tenham gerado um desequilíbrio contratual que coloca o adimplemento do principal em risco. Não podemos nos olvidar da já aludida pioneira valorização de princípios contratuais de cunho social pelo Código Civil de 2002, com destaque ao equilíbrio contratual e à função social dos contratos – nesse caso, tem-se em vista o resultado econômico visado por partes atuantes, cotidianamente, em dado setor do mercado.

Semelhante incongruência do IGP-M/FGV vem sendo alegada por diversos locatários, restando negligenciado esse vínculo de adequação, com decisões que o suprimem em prol de princípios tradicionais, e que enxergam a própria revisão contratual por fato imprevisto e a onerosidade excessiva por via de certa *tunnel vision*, associando ambas à resolução contratual, em completo descompasso com o estímulo legal à conservação do negócio jurídico:

> *A autora recorre sustentando que o IGP-M tem muitas variáveis, pois foi demasiadamente afetado pelo dólar além de commodities, que fez com que houvesse essa diferença bruta, de aproximadamente 34%. Alega que os índices subiram de maneira destoante em relação aos anos anteriores, havendo uma grande alta na inflação e nos reajustes dos aluguéis. Aduz* ***que o IPCA tem por objetivo medir a inflação a partir de um conjunto***

449 Não obstante a vigência do princípio do livre convencimento motivado do magistrado (art. 371 do CPC), a doutrina pátria já reconheceu a qualidade indispensável da prova pericial em havendo "*questão técnica controvertida*" (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. ***Prova e Convicção*** - 5ª ed. - São Paulo: RT, 2019, p. 881). Assim, sem prejuízo de inexistir tarifação superior desse meio de prova em relação aos demais, inegável que ela será decisiva na conclusão final alcançada pelo juiz.

> ***de produtos e serviços comercializados no varejo, referentes ao consumo pessoal das famílias, sendo o mais indicado para vigorar no contrato de locação firmado entre as partes****. [...] Ademais, nos casos de força maior ou caso fortuito* ***o direito positivo apenas autoriza a parte a resolver o contrato*** *(artigo 478, do Código Civil). [...] Ainda,* ***não vislumbro a abusividade no índice ele****ito no contrato, devendo se observar que nos anos seguintes esse percentual poderá cair.* (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2238138-86.2021.8.26.0000; Rel. Cesar Luiz de Almeida. Grifos nossos).

Por fim, no que concerne à livre pactuação do índice de correção monetária em debate, novamente, devemos nos atentar à facticidade das qualidades que atribuímos à vontade das partes. Em geral, o entendimento dos desembargadores que invocam a liberdade contratual ou força vinculante dos contratos têm em vista uma qualificação tripla nos seguintes moldes:

> *Especificamente quanto à mudança ou substituição do índice de reajuste, no caso, do IGP-M para IPCA, ainda que a parte autora tenha ventilado a existência de abusividades ou desequilíbrio dos reajustes, não há, a princípio, falar em irregularidades pela parte agravada, até porque* ***se acena que o índice aplicado, ou seja, o IGPM, se deu de forma bilateral, livre e consciente pelas partes****.* (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2231956-84.2021.8.26.0000; Rel. Mario A. Silveira. Grifos nossos)

A ausência de vícios genéticos atinentes à validade não é apta a afastar pretensões de revisão fundadas em desequilíbrios ulteriores[450].

450 Por essa razão, Otávio Luiz Rodrigues Junior, ao analisar os pressupostos objetivos da teoria da imprevisão, extrai um pressuposto negativo, exatamente, na inexistência "*das causas de extinção anormal do contrato: rescisão, resilição ou anulação, resolução por inexecução voluntária ou resolução inexecução involuntária (especificamente na hipótese de caso fortuito ou força maior*" (***Revisão Judicial dos Contratos: Autonomia da Vontade e***

Portanto, o conhecimento do estado das coisas durante a formação de um negócio jurídico não implica o conhecimento pleno dos futuros riscos ou vicissitudes que as partes enfrentarão. O que parece que se está verificando em certas decisões, no fundo, é a hiperinflação da consciência das partes. O pleno conhecimento das circunstâncias que envolviam a celebração do contrato empresarial não se confunde com a manifestação concreta de sua incompletude no futuro[451]. Atestada a excepcionalidade e imprevisibilidade da elevação do IGP-M/FGV – no grau visto, ao menos – é de se esperar a omissão de um contrato celebrado em tempos normais quanto ao estado pandêmico.

Logicamente, as partes poderiam ter previsto uma válvula de escape de cunho preventivo a um cenário excepcional como esse – *v.g.* um limite de variação para o IGP-M/FGV que, se atingido, afastaria esse índice em favor do IPCA/IBGE ou mesmo da média de ambos. No entanto, isso não ocorreu, bem como não constitui uma prática habitual de mercado. Dessa forma, antes de estender a consciência das partes a horizontes idôneos, o Poder Judiciário deve responder ao desequilíbrio verificado tendo como premissa o comportamento efetivo das partes.

(iii) Por último, há aqueles que argumentam que, como produto do consenso entre suas partes, o contrato empresarial deve orientar-se segundo suas disposições, respeitadas as normas jurídicas cogentes incidentes, situando-o nas práticas do setor econômico em que se insere. Assim, espera-se que o Poder Judiciário atue excepcionalmente na alteração de suas cláusulas. Nesse sentido, destaca-se a nova redação do par. un. do artigo 421 do CC, incluída pela Lei da Liberdade Econômica (Lei n. 13.874/2019): "*Nas relações contratuais privadas,*

Teoria a Imprevisão - 2ª ed. - São Paulo: Atlas, 2006, pp. 127-128). Trata-se de situar o cerne da revisão contratual na *alteração das circunstâncias*, não se cogitando, ao menos em um primeiro momento, na extinção do vínculo contratual.

451 Como vetor de funcionamento dos contratos empresariais, a incompletude contratual pode, ainda, se manifestar na ocorrência de fatos tidos como improváveis quando da celebração do contrato (afetando na consequente alocação de riscos originária), bem como na vagueza ínsita à linguagem do instrumento, decisiva em litígios oriundos de sua ulterior interpretação (FORGIONI, Paula A. ***Contratos Empresariais: Teoria Geral e Aplicação*** - 6ª ed. - São Paulo: RT, 2021, pp. 163-164).

prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual."

Não se deve confundir, no entanto, a excepcionalidade da interferência estatal com o rechaço total a ela, devendo ser sopesada a conservação do estipulado com a modificação fática que, no presente, estimula o contratante que se vê prejudicado a litigar.

Em se tratando da substituição do índice de correção monetária, igual juízo deve ser aplicado, não bastando a menção descontextualizada e abstrata à excepcionalidade – seja da intervenção estatal, seja da revisão contratual – para fundamentar a manutenção do IGP-M/FGV. Não obstante, entramos em contato com decisões análogas às seguintes:

> *Isso porque, não se desconsidera viger a liberdade contratual entre as partes, expressos no brocardo pacta sunt servanda, de modo que* ***o Poder Público, nas relações particulares, deve se pautar nos princípios da mínima intervenção e excepcionalidade da revisão contratual, conforme artigo 421, parágrafo único, do Código Civil*** *com redação alterada pela Lei de Liberdade Econômica - Lei 13.874/2019.* (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2214241-29.2021.8.26.0000; Relator Mario A. Silveira. Grifos nossos).
>
> *Não consta nos autos qualquer documento que demonstre que a requerente tenha tentado negociar os termos contratuais da locação com os credores.* [...] ***O Poder Judiciário, como é cediço, não pode intervir de ofício nos contratos validamente entabulados****, substituindo a vontade das partes, seja a do credor, seja a do devedor. É necessário que exista, ainda que forma indiciária,* ***tentativas concretas de negociações que, de alguma forma, apontem para a possibilidade de futura transação, com vistas ao equilíbrio das obrigações contratuais****.* (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2060198-37.2021.8.26.0000; Rel. Jayme Queiroz Lopes. Grifos nossos).

Em síntese, depreende-se que: ***(i)*** não havendo a prévia integração da parte beneficiária do IGP-M/FGV no contraditório, não há razão para sua substituição em juízo, afinal, ele fora estabelecido bilateralmente; e ***(ii)*** sob pena de banalizar a revisão contratual, a parte insatisfeita com o avençado deve provar que realizou tentativas de renegociação extrajudicial. Conforme já afirmado, abstratamente, tais afirmações carecem de utilidade e acabam se revelando incoerentes com o ordenamento jurídico brasileiro.

Primeiramente, não é possível equiparar a substituição judicial do IGP-M/FGV em favor do IPCA/IBGE à manifestação de alguma forma de paternalismo estatal, com o julgador reformulando um contrato do qual não fez parte segundo sua ótica e suas prioridades. Na realidade, enquanto identificar certa incongruência entre o índice de correção monetária eleito pelas partes e as obrigações contratuais principais às quais se vincularam, pode-se afirmar que o Estado-Juiz interveio para fazer *jus* à função social do contrato[452]. Trata-se, portanto, de se reconhecer em juízo um desvio do curso normal do contrato que, em vez de ser polarizado pelo adimplemento, está a promover o enriquecimento sem causa de um dos contratantes.

Evidentemente, tanto o provimento jurisdicional provisório, quanto o definitivo, exigirão a demonstração clara de que essa incongruência, em maior ou menor grau, se concretizou em um desequilíbrio manifesto entre as partes – esse é um pressuposto objetivo de qualquer revisão contratual (artigos 317 e 478 do CC/2002). Entretanto, quanto mais se aproximar ao valor econômico das prestações principais – digamos, gerando um desequilíbrio que exceda 25% -, mais flagrante será o desvirtuamento funcional da correção monetária e, consequentemente, mais fraca será a mera invocação

452 Tem-se em vista, nesse caso, a vinculação teleológica existente entre a revisão contratual e a manutenção da causa precípua do pactuado, mantendo-se factível e economicamente harmônica sua concretização. Daí decorre a associação feita por José Fernando Simão entre o art. 317 do CC (teoria da imprevisão) e a eficácia interna da função social do contrato, isto é, sua justiça interna por meio da equivalência de suas prestações (SIMÃO, José Fernando: ***Direito Civil: Contratos*** - 3ª ed. - São Paulo: Atlas, 2005, p.13).

do papel mínimo do Estado na redefinição do conteúdo contratual. O que resta certo, à luz do exposto, é que o Poder Judiciário não carece de fundamentos legítimos para determinar a substituição do IGP-M/FGV pelo IPCA/IBGE em decorrência da pandemia ora enfrentada. Tamanha foi a elevação do primeiro índice que, na realidade, parece-nos que seria excepcional a manutenção do índice fundada apenas no intervencionismo estatal mínimo. Em contrapartida a alguns julgadores que alegaram ter sido previsível a variação do IGP-M/FGV nos moldes verificados[453], cremos que sua exposição prévia (vide 1.2, *infra*) tenha demonstrado com clareza sua imprevisibilidade, de modo a formar um cenário excepcional à par da atuação igualmente excepcional do Estado-Juiz.

Quanto à necessária comprovação de tentativa extrajudicial de renegociação, surpreende-se a ampla imposição desse requisito extralegal pelos desembargadores do TJSP[454]. Como garantia fundamental, o direito de ação aceita limites ao seu exercício quando expressamente previstos em lei. Daí, inclusive, se extrai a constitucionalidade das condições da ação. De qualquer modo, não é possível integrar ao interesse de agir um óbice formulado *in concretu* por alguns julgadores, o que resultaria em manifesta insegurança jurídica, pois ele careceria da legitimidade democrática e generalidade características da legislação. Igualmente, sendo a tutela provisória precária por natureza, a arguição superveniente de ofertas pela locadora, como matéria de defesa, não encontra óbice, tendo já se

453 À título de exemplo, temos: "*Como bem ressaltou o magistrado, ainda não é possível observar, em análise perfunctória, o efetivo rompimento do equilíbrio contratual. Isso porque* ***é de conhecimento geral que o IGP-M, eleito livremente pelas partes, é índice de maior volatilidade em relação ao IPCA, de modo que as oscilações de maior proporção, para mais ou para menos, não são imprevisíveis***." (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2147145-94.2021.8.26.0000; Relator Pedro Baccarat. Grifos nossos).

454 Além do julgado assinalado, percebe-se a imposição desse óbice no julgamento de: Agravo de Instrumento n. 2127835-05.2021.8.26.0000, Rel. Luís Roberto Reuter Torro; Agravo de Instrumento n. 2034027-43.2021.8.26.0000, Rel. Vianna Cotrim; Agravo de Instrumento n. 2059402-46.2021.8.26.0000, Rel. Hugo Crepaldi.

revogado tutela provisória então concedida em favor do locatário após a concessão de descontos em seu favor[455].

Mesmo que se invoque a boa-fé objetiva e um potencial dever anexo de renegociação, esse dependeria da comprovação dessa iniciativa pelo locador, não sendo possível presumir sua existência e, somado a ela, seu descumprimento pela parte oposta. Em outros termos, o ordenamento jurídico brasileiro dispõe explicitamente sobre os requisitos básicos para exigir a revisão contratual em juízo, ora sendo necessária a comprovação de desequilíbrio contratual tendente a onerar excessivamente uma das partes, ora atraindo a teoria da imprevisão[456].

Destarte, enquanto não restar inequívoco ao juiz de 2º grau - em natural posse dos dados relativos ao trâmite do caso em 1ª instância - que o titular da pretensão revisional atentou contra a boa-fé objetiva, afastando-se do *standard* comportamental esperado de quem celebrou contrato de execução continuada, impossível aceitar em abstrato um dever de renegociar. Seguindo tendência contrária, o Poder Judiciário correria o risco, inclusive, de impor prévio dever de renegociação a partes que já se sujeitaram a fracassada tentativa de autocomposição.

4.2. MUDANÇA DO ÍNDICE

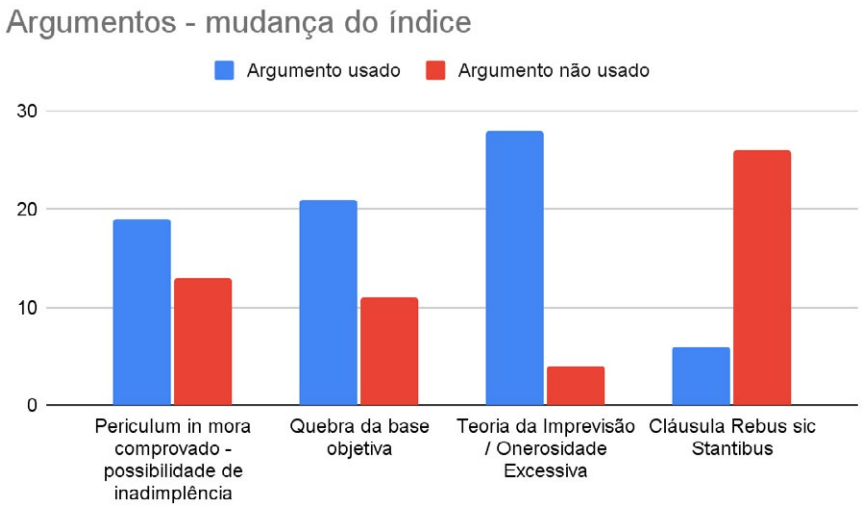
Feita a análise dos argumentos que elegeram a manutenção do IGP-M/FGV, resta verificar as razões arguidas pela vertente oposta (Gráfico 14), que defende a substituição do índice por outro que corresponda melhor às pretensões das partes, a partir das (***i***) teorias

455 Agravo de Instrumento n. 2130885-39.2021.8.26.0000; Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci.

456 Mesmo que se admitisse o que Francisco Marino denomina "*a recusa de uma oferta equitativa*", ao final, ela restaria inócua em juízo para efeito de revisão contratual: se abusiva a oferta, a recusa da parte contrária seria supérflua; se equitativa, ela seria reconhecida como tal em juízo (MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. ***Revisão Contratual: Onerosidade Excessiva e Modificação Contratual Superveniente***. São Paulo: Almedina, 2020, pp. 121-122).

da imprevisão e da onerosidade excessiva e (***ii***) da quebra da base objetiva do negócio jurídico.

Gráfico 14 - argumentos utilizados para alteração do índice



Fonte: Autoria Própria

(i) Primeiramente, como é cediço, a regra do nosso sistema legal é a liberdade contratual. Entretanto, em face de eventos imprevistos ou previstos, mas com consequências imprevistas, e de eventos que causem desvantagem excessiva a uma das partes, abre-se a possibilidade de rediscussão dos contratos de execução continuada ou diferida[457]. Na doutrina, existe discussão sobre a distinção entre teoria da imprevisão e a da onerosidade excessiva. Entretanto, ao analisar as decisões, percebe-se que não há rigorosa diferenciação

457 Em virtude de acontecimento extraordinário, imprevisível e superveniente, que altera radicalmente as condições econômicas nas quais o contrato foi celebrado, é possível a sua resolução ou revisão. Situa-se tal fenômeno, portanto, no plano da eficácia do negócio jurídico, expressando-se em desequilíbrio contratual superveniente (SCHREIBER, Anderson *et al.* ***Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência*** - 2ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 197).

entre as duas teorias na prática[458], ambas invocadas na ocorrência de prejuízo excessivo a uma das partes, decorrente de fato superveniente, extraordinário e imprevisível.

Igual equiparação foi verificada entre a teoria da imprevisão e a cláusula *rebus sic stantibus*[459], que são dois termos intimamente relacionados entre si, mas não são sinônimos, pois a cláusula *rebus sic stantibus* corresponde a uma cláusula implícita, segundo a qual os contratantes possuem a obrigação de cumprir o negócio jurídico pactuado quando as circunstâncias vigentes à época da estipulação permaneçam até o momento de sua execução[460].

A inflação, há muito, não é considerada um fato imprevisível, conforme o Informativo de Jurisprudência n. 352 do STJ. Igualmente, a Lei 14.010/2020, em seu art. 7º, *caput*, afastaria a aplicação da teoria da imprevisão aos casos colhidos (vide 5.1, *infra*). Dessa forma, *a priori*, restariam inadequadas decisões favoráveis à modificação de índice livremente pactuado pela sua simples elevação imprevisível, como observado no seguinte acórdão:

> *É notório que o IGP-M, nos últimos tempos, tem alcançado patamares elevados, na esteira dos abalos econômicos causados pela pandemia de COVID-19.* ***Esse aumento expressivo do índice (31,12% em agosto/2021, considerando o acumulado de 12 meses) aconteceu de forma imprevisível, ao menos do ponto de vista das pessoas que celebraram contrato de locação antes da***

458 "*A teoria da imprevisão está prevista no art. 478 e seguintes do CC/2002, autorizando a resolução do contrato por onerosidade excessiva, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis.*" (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2214213-61.2021.8.26.0000. Relator Alfredo Attié.)

459 "*Já a teoria da quebra da base objetiva do negócio jurídico é fundada na boa-fé objetiva (art. 422 do CC/2002), sendo uma evolução e aperfeiçoamento das antigas teorias da pressuposição e imprevisão (cláusula* rebus sic stantibus*), insuficientes para solucionar as controvérsias envolvendo a onerosidade excessiva e o desequilíbrio contratual.*" (TJSP. Agravo de Instrumento nº 2259672-86.2021.8.26.0000. Rel. Alfredo Attié.)

460 Segundo preleciona Nelson Borges, trata-se de construção pioneira de Bártolo que, mais recentemente, teria sido levado em consideração pela Comissão Coordenadora do que veio a se tornar o Código Civil de 2002 (***A Teoria da Imprevisão no Direito Civil e no Processo Civil***. São Paulo: Malheiros, 2002, pp. 165-169 e 670-673).

> ***deflagração da pandemia****, como é o caso (fls. 32/45 dos autos de origem), ensejando a aplicação do art. 317 c/c arts. 478 a 480 do CC/02.* (TJSP. Agravo de Instrumento nº 2209055-25.2021.8.26.0000. Rel. Adilson de Araujo. Grifos nossos)

Entretanto, caso haja outros fatos supervenientes e imprevisíveis, é possível que os sujeitos da relação jurídica pleiteiem a mitigação dos efeitos da força obrigatória do contrato para adequar as obrigações contratuais à realidade vigente. A pandemia de Covid-19, indubitavelmente, é um evento imprevisível que afetou todas as relações sociais e econômicas do país, gerando consequências inesperadas, como o isolamento social, a paralisação (total ou parcial) das atividades econômicas mundiais e o aumento abrupto do preço das *commodities*.

Convém lembrar que o coronavírus não causou fatos supervenientes e imprevisíveis somente para os devedores, mas também para os credores. Dessa forma, é necessário fazer uma análise casuística, sendo a intervenção do Estado nas relações contratuais possível quando observada a desproporção manifesta entre as partes, e não pelo simples fato de estarem no contexto de pandemia. Ademais, para que haja modificação da cláusula de correção monetária, o referido desequilíbrio deve ter causa diretamente relacionada com o índice adotado. Porém, vê-se que foram prolatadas decisões que alegam genericamente os efeitos da pandemia na sociedade e o aumento do IGP-M, sem explicitar *o motivo da inadequação do índice nesse novo cenário*, para as partes envolvidas no litígio:

> *O pedido revisional foi pleiteado* [...] *em razão dos impactos econômicos causados pela pandemia (COVID-19) que afetaram o faturamento da agravante (fls.21 origem),* ***considerando as determinações do poder público desde o início das restrições de abertura dos "shopping centers"****, restringindo seu funcionamento, diante das medidas de distanciamento*

> *social, o que certamente gerou situação imprevisível, atingindo o correto cumprimento da obrigação pela agravante de forma abrupta. Assim, considerando, os fundamentos expostos e a documentação apresentada,* ***considerando, ainda, o elevado aumento do índice de reajuste contratado (IGP-M)****, que não reflete a realidade econômica atual, causando desequilíbrio entre as partes, dada a impossibilidade de utilização plena do imóvel locado, embora em decorrência das determinações do Poder Público* [...] . (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2056744-49.2021.8.26.0000. Rel. Fernando Melo Bueno Filho. Grifos nossos.)

Ora, é fato notório que foram determinadas restrições ao funcionamento de estabelecimentos, como também houve a perda do fluxo de clientes em lojas físicas devido ao isolamento social. Essa queda na receita por fato imprevisível pode ser fundamento para, por exemplo, modificar o valor do aluguel. Entretanto, não deve ser aproveitada para a alteração do índice de correção monetária, cuja função é a manutenção do poder aquisitivo da moeda - finalidade que não foi afetada pela pandemia -, ao invés de gerar benefício financeiro para uma das partes. Não obstante, vê-se que no caso de atualização monetária por meio de IGP-M/FGV, há manifesta desigualdade entre a finalidade pretendida (manutenção do poder de compra) e a inflação observada no mercado de consumo brasileiro - não por causa da pandemia, de forma genérica, mas *pelo aumento extraordinário de IPA*, que possui íntima vinculação com as medidas restritivas implementadas no contexto pandêmico, vide 1.2, *supra*. É nesse sentido que se pode invocar as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva.

Para afastar a possibilidade de revisão do índice de atualização monetária, foi utilizado o argumento de que a imprevisão e onerosidade

excessiva permitem somente a resolução do contrato[461], interpretação essa nitidamente equivocada à luz do ordenamento pátrio.

Isso porque, o Código Civil de 2002 é pautado, mesmo que implicitamente, nos princípios do equilíbrio contratual e da conservação dos negócios jurídicos, e seus arts. 479 e 480 preveem a aplicabilidade de revisão contratual quando presentes os requisitos apontados pelo art. 478[462]. Em se verificando onerosidade que abala o equilíbrio contratual, pode ter como consequência a resolução ou a revisão dos termos do contrato - para que seja restabelecida a justiça contratual e a equivalência entre prestações e contraprestações, sendo extraível de tais dispositivos a existência implícita de verdadeiro *princípio do equilíbrio contratual*[463], inclusive durante a sua execução[464] -, sendo que a última deve prevalecer.

A preferência pela revisão deriva-se do princípio da conservação de negócio jurídico, já que os contratos possuem a finalidade de

461 "*Ademais, nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo apenas autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478, do Código Civil)*." (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2238138-86.2021.8.26.0000. Rel. Cesar Luiz de Almeida)

462 No plano genético do negócio jurídico, outro exemplo do acolhimento implícito do princípio do equilíbrio contratual pela codificação vigente está na própria previsão da *lesão* como vício de consentimento (art. 157 do CC), pautado pelo rompimento da equivalência das prestações contratuais (*v.g.* MELLO, Marco Bernardes de. ***Teoria do Fato Jurídico: Plano da Validade*** - 14ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2015, pp. 247-248).

463 Um dos maiores defensores da existência de tal princípio, com base nos arts. 478 a 480 do CC, bem como de dispositivos do CDC e da Lei do Inquilinato, é Antônio Junqueira de Azevedo, que vislumbra margem para a revisão judicial dos contratos, exatamente, no rompimento superveniente do sinalagma contratual (premissa adotada nesse estudo em 5.2 *infra*) (***Relatório Brasileiro sobre Revisão Contratual apresentado para as Jornadas Brasileiras da Associação Henri Capitant***. *In*: Novos Estudos e Pareceres de Direito Privado. São Paulo: Saraiva, 2009, pp. 182-198. Mais recentemente, Anderson Schreiber explora os mesmos dispositivos para, de forma mais detida, sustentar a existência de um princípio do equilíbrio contratual expresso no "controle de caráter interno e objetivo (econômico) do contrato". (***Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar*** - 2ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2020, p. 73).

464 Segundo Francesco Camilletti, o princípio do equilíbrio contratual cumpre o dever de analisar se a escolha das partes é válida, ou seja, se não sofre coação que possa gerar redução ou invalidez do poder volitivo ou se não está baseada na desigualdade; se está de acordo com a Constituição e a lei e, por último, se não ocorre às partes fator imprevisível, que acarrete modificação contratual, impassível de conhecimento no momento da celebração do negócio (CAMILLETTI, Francesco. ***Profili del Problemi dell'equilibrio Contrattuale***. Milano: Giuffrè, 2004. Apud ZANETTI, Andrea Cristina. ***Princípio do Equilíbrio Contratual***. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 172).

circular bens e serviços que geram riquezas aos contratantes e contribuem para o desenvolvimento econômico e social. Com efeito, devido à essencialidade dos contratos para o progresso econômico da sociedade e para a melhor manutenção da estrutura econômica das empresas, quando ocorrer alguma situação de desequilíbrio neles, o operador do Direito deve propor medidas capazes de remediar, reduzir ou sanar os desvios nos contratos, tentar mantê-los e não rescindi-lo[465], assim como afirmado no Enunciado n.176 da III Jornada de Direito Civil, em contraposição à interpretação estrita do art. 479 do CC, que condiciona a conservação do contrato a anterior oferta do credor[466].

(ii) Outro fundamento legal para legitimar a intervenção judicial nos negócios jurídicos celebrados pelas partes é a quebra da respectiva base objetiva, manifesta na modificação da realidade subjacente ao contrato. Devido à composição da base de cálculo do IGP-M/FGV e ao seu aumento fortemente influenciado pelo preço de *commodities*, o índice tornou-se desproporcional para realizar o reajuste anual do valor da locação:

> *Todavia, se por motivos imprevisíveis, fora da habitualidade e álea esperada, sobrevier em razão de* ***excessivo aumento ou diminuição, fora do vislumbrado nos outros índices de medição inflacionária****, desproporção manifesta, poderá se avaliar a adequação da alteração, e, eventualmente, não havendo justificativa para tanto, corrigi-lo, extraordinariamente, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.* ***No caso em tela (locação comercial), tem-se que o principal causador do aumento extraordinário do IGP-M (câmbio) não influencia, ao menos diretamente, nas atividades do locador****.* (TJSP.

465 ZANETTI, Andrea Cristina. ***Princípio do Equilíbrio Contratual.***, p. 246. São Paulo: Saraiva, 2012.

466 Enunciado nº 176, III Jornada de Direito Civil do do Conselho da Justiça Federal: "*Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o artigo 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual*".

Agravo de Instrumento nº 2232307-57.2021.8.26.0000.
Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci. Grifos nossos.)

A base objetiva compreende o conjunto de circunstâncias necessárias para que o contrato celebrado possa subsistir conforme as intenções iniciais dos contratantes[467]. Diversamente das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva, a superveniência de um fato imprevisível não é pressuposto para a quebra da base objetiva do negócio jurídico.

É certo que os contratos supõem uma certa estabilidade, já que um dos objetivos buscados pelas partes - com o instrumento escrito - é a eliminação de incertezas e possíveis conflitos[468]. Entretanto, o contrato não é estático, mas sim dinâmico, sendo suas prestações mutáveis e executadas ao longo do tempo, polarizadas pelo adimplemento[469]. Uma alteração da realidade subjacente a um contrato comutativo pode acarretar a anormalidade na alocação de riscos entre suas partes. Assim, para a subsistência do equilíbrio contratual, é necessária a alteração das cláusulas pré-estabelecidas para prestigiar a vontade genética das partes.

Nos contratos de locação de imóvel comercial, a função da cláusula de correção monetária é, sem dúvida, a recomposição do valor real da moeda. Entretanto, o aumento demasiado do IGP-M/FGV não decorreu somente da inflação - variação de preços percebido pelos consumidores -, mas também da variação cambial e o consequente aumento dos insumos importados pelo Brasil, o que acabou elevando o valor de IPA - variação de preços percebido pelos produtores -, que compõe 60% de IGP-M/FGV. Ora, nos últimos anos, o IGP-M/FGV sempre variou em torno de 5% por ano. Ademais, durante a pandemia, os outros índices continuaram a apresentar uma taxa

467 LARENZ, Karl. ***Base del Negocio Jurídico y Cumplimiento de los Contratos***. Albolote: Comares, 2002. p. 34.

468 GOMES, Orlando. ***Contratos*** - 27ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2019. pp. 18-19..

469 COUTO E SILVA, Clóvis V. do. ***A obrigação como processo***. Rio de Janeiro: FGV, 2006, pp. 20-22.

de aproximadamente 5% de variação no período de 12 meses, em comparação com IGP-M/FGV que atingiu um recorde de 37,04%.

As partes, quando pactuam a locação, desconsideram vários fatores que possuem peso no IGP-M/FGV mas não no IPCA/IBGE, como a variação do dólar, mas é certo que pretendiam somente garantir o equilíbrio contratual diante da perda do poder aquisitivo da moeda pela inflação. Mas o reajuste de aluguel de acordo com as taxas do IGP-M/FGV vai além da recomposição do poder econômico. Em muitos casos, o cumprimento do contrato ainda é possível[470], entretanto, pode ser dificultado para o locatário e criar um ganho financeiro extraordinário ao locador[471] - consequência não intencionada pelas partes na celebração do contrato. Assim, o reajuste de aluguel pelo IGP-M/FGV nesse contexto caracteriza, de fato, a quebra da base objetiva do contrato empresarial previamente celebrado.

5. ANÁLISE CRÍTICA DOS RESULTADOS

Transitando à parte final do presente trabalho, cabe a análise de cunho global (Tabelas 1 e 2) dos resultados colhidos na pesquisa realizada.

470 "*Por outro lado, não se há falar em periculum in mora, uma vez que* ***a agravante se encontra adimplente em relação às obrigações pecuniárias vencidas até então****, além de não demonstrar a ausência de liquidez, não se vislumbrando até o presente momento nenhuma situação clara de possibilidade de perda do espaço locado*." (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2224580-47.2021.8.26.0000. Rel. Andrade Neto. Grifos nossos.)

471 "***O índice de correção monetária se justifica para a preservação do poder aquisitivo da moeda, em razão da inflação, e não para proporcionar o enriquecimento indevido*** *da parte contrária (art. 884 do CC/2002) e a alteração, sob via transversa, do aluguel pactuado entre as partes*." (TJSP. Agravo de Instrumento nº 2209798-35.2021.8.26.0000. Rel. Alfredo Attié. Grifos nossos.)

Tabela 1 - Processos que mantiveram o índice pactuado pelas partes

Câmara	Nº Processo	Recurso	Comarca	Relator	Lei nº 14.010 / 2020	Onerosidade Excessiva Inversa	Perigo não comprovado	Liberdade Contratual	Reversibilidade dos efeitos	Intervenção mínima
25ª Câmara	2054293-51.2021.8.26.0000	AgIn	Taboão da Serra	Carmen Lucia da Silva	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim
	2059402-46.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Hugo Crepaldi	Não	Não	Sim	Não	Não	Sim
	2129937-97.2021.8.26.0000	AgIn	Guarulhos	Carmen Lucia da Silva	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Não
	2215195-75.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Claudio Hamilton	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim
	2239157-30.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Carmen Lucia da Silva	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim
26ª Câmara	1002332-55.2021.8.26.0011	Apelação	São Paulo	Carlos Dias Motta	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não
	2034027-43.2021.8.26.0000	AgIn	Itupeva	Vianna Cotrim	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim
	2118181-91.2021.8.26.0000	AgIn	São Caetano do Sul	Carlos Dias Motta	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não
	2168728-38.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Carlos Dias Motta	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não
	2189533-12.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Antonio Nascimento	Não	Sim	Não	Sim	Não	Sim
27ª Câmara	2127835-05.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Luís Roberto Reuter Torro	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim
28ª Câmara	2055527-68.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Cesar Lacerda	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
	2076560-17.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Cesar Lacerda	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Não
	2112708-27.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Cesar Luiz de Almeida	Não	Não	Não	Não	Não	Sim
	2193614-04.2021.8.26.0000	AgIn	Santo André	Cesar Luiz de Almeida	Não	Não	Não	Não	Não	Sim
	2215606-21.2021.8.26.0000	AgIn	São José do Rio Preto	Cesar Luiz de Almeida	Não	Não	Não	Não	Não	Sim
	2238138-86.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Cesar Luiz de Almeida	Não	Não	Não	Não	Não	Sim
	2239358-22.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Cesar Luiz de Almeida	Não	Não	Não	Não	Não	Sim
29ª Câmara	2171292-87.2021.8.26.0000	AgIn	Cabreúva	Fabio Tabosa	Não	Não	Sim	Sim	Não	Sim
30ª Câmara	2165120-32.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Andrade Neto	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
	2191744-21.2021.8.26.0000	AgIn	Ribeirão Preto	Andrade Neto	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
	2224580-47.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Andrade Neto	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
	2231920-42.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Andrade Neto	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
31ª Câmara	2028870-89.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Adilson de Araujo	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	2168995-10.2021.8.26.0000 (2)	AgIn	São Paulo	Antonio Rigolin	Não	Não	Sim	Sim	Não	Sim
	2229889-49.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Paulo Ayrosa	Não	Não	Não	Sim	Sim	Não
	2246239-15.2021.8.26.0000	AgIn	Barueri	Adilson de Araujo	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Não

32ª Câmara	2062340-14.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Ruy Coppola	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim
	2190335-10.2021.8.26.0000	AgIn	Jundiaí	Luis Fernando Nishi	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
	2198242-36.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Caio Marcelo Mendes de Oliveira	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Sim

Câmara	Nº Processo	Recurso	Comarca	Relator	Lei nº 14.010 / 2020	Onerosidade Excessiva Inversa	Perigo não comprovado	Liberdade Contratual	Reversibilidade dos efeitos	Intervenção mínima
33ª Câmara	2173907-50.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Luiz Eurico	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim
	2214241-29.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Mario A. Silveira	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
	2220579-19.2021.8.26.0000	AgIn	Mogi das Cruzes	Mario A. Silveira	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
	2231956-84.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Mario A. Silveira	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
34ª Câmara	2061848-22.2021.8.26.0000	AgIn	Sorocaba	Gomes Varjão	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
	2190084-89.2021.8.26.0000,	AgIn	Sorocaba	Gomes Varjão	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Não
35ª Câmara	2081957-57.2021.8.26.0000	AgIn	São Caetano do Sul	Morais Pucci	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
	2118144-64.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Morais Pucci	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
36ª Câmara	2059494-24.2021.8.26.0000	AgIn	Piracicaba	Walter Exner	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não
	2060198-37.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Jayme Queiroz Lopes	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim
	2109073-38.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Milton Carvalho	Não	Não	Sim	Sim	Não	Sim
	2147145-94.2021.8.26.0000	AgIn	Araçatuba	Pedro Baccarat	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim
	2228265-62.2021.8.26.0000	AgIn	Mogi das Cruzes	Arantes Theodoro	Não	Não	Não	Sim	Não	Não
	2239343-53.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Milton Carvalho	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não

472

Fonte: Autoria Própria

472 As decisões seguidas por (2) correspondem ao voto vencido do respectivo processo.

Tabela 2 - Processos que substituíram o índice para IPCA

Câmara	Nº do Processo	Recurso	Comarca	Relator	Evitar inadimplemento do locatário	Base Objetiva	Teoria da Imprevisão / onerosidade excessiva	Cláusula Rebus sic Stantibus
25ª Câmara	2232650-53.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Marcondes D'Angelo	Sim	Não	Sim	Não
27ª Câmara	2150571-17.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Alfredo Attié	Não	Sim	Sim	Sim
	2159439-81.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Angela Lopes	Sim	Não	Sim	Sim
	2209798-35.2021.8.26.0000	AgIn	Campinas	Alfredo Attié	Não	Sim	Sim	Sim
	2214213-61.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Alfredo Attié	Não	Sim	Sim	Sim
	2259672-86.2021.8.26.0000	AgIn	Indaiatuba	Alfredo Attié	Não	Sim	Sim	Sim
	2273121-14.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Alfredo Attié	Não	Sim	Sim	Sim
29ª Câmara	1123032-21.2020.8.26.0100	Apelação	São Paulo	Silvia Rocha	Não	Sim	Não	Não
	2113951-06.2021.8.26.0000	AgIn	Osasco	Mário Daccache	Sim	Sim	Sim	Não
	2171292-87.2021.8.26.0000 (2)	AgIn	Cabreúva	Fabio Tabosa	Sim	Sim	Sim	Não
	2230281-86.2021.8.26.0000	AgIn	Guarulhos	Mário Daccache	Sim	Sim	Sim	Não
30ª Câmara	2030888-83.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Maria Lúcia Pizzotti	Sim	Sim	Sim	Não
	2130910-52.2021.8.26.0000 (2)	AgIn	São Paulo	Marcos Ramos	Sim	Sim	Sim	Não
	2165120-32.2021.8.26.0000 (2)	AgIn	São Paulo	Andrade Neto	Não	Sim	Não	Não
	2224580-47.2021.8.26.0000 (2)	AgIn	São Paulo	Andrade Neto	Não	Sim	Não	Não
	2231920-42.2021.8.26.0000 (2)	AgIn	São Paulo	Andrade Neto	Não	Sim	Não	Não
31ª Câmara	2131403-29.2021.8.26.0000	AgIn	Sorocaba	Rosangela Telles	Sim	Sim	Sim	Não
	2161269-82.2021.8.26.0000	AgIn	Lins	Francisco Casconi	Sim	Não	Sim	Não
	2168995-10.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Antonio Rigolin	Sim	Não	Sim	Não
	2179200-98.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Antonio Rigolin	Sim	Não	Sim	Não
	2209055-25.2021.8.26.0000	AgIn	São José dos Campos	Adilson de Araujo	Não	Sim	Não	Não

33ª Câmara	2214241-29.2021.8.26.0000 (2)	AgIn	São Paulo	Mario A. Silveira	Sim	Sim	Sim	Não
	2220579-19.2021.8.26.0000 (2)	AgIn	Mogi das Cruzes	Mario A. Silveira	Sim	Sim	Sim	Não
	2231956-84.2021.8.26.0000 (2)	AgIn	São Paulo	Mario A. Silveira	Sim	Sim	Sim	Não
	2232307-57.2021.8.26.0000	AgIn	Campinas	Ana Lucia Romanhole Martucci	Sim	Sim	Sim	Não
34ª Câmara	2111801-52.2021.8.26.0000 /50001	Ag Interno	São José dos Campos	Lígia Araujo Bisgoni	Não	Não	Sim	Não
	2132489-35.2021.8.26.0000/50000	Ag Interno	Diadema	Lígia Araujo Bisgoni	Não	Não	Sim	Não
	2134200-75.2021.8.26.0000/50000	Ag Interno	São Paulo	Lígia Araujo Bisgoni	Não	Não	Sim	Não
35ª Câmara	2056744-49.2021.8.26.0000	AgIn	São Paulo	Fernando Melo Bueno Filho	Sim	Não	Sim	Não
	2081957-57.2021.8.26.0000 (2)	AgIn	São Caetano do Sul	Morais Pucci	Sim	Não	Sim	Não

Fonte: Autoria Própria

5.1. LEI 14.010/2020 E O RACIOCÍNIO TÓPICO DOS JULGADOS

De início, há de ser destacada a dissociação entre as decisões colhidas e a legislação voltada à regulação das relações jurídicas privadas durante a pandemia de COVID-19, com destaque à Lei nº 14.010/2020 (RJET). Dentre as disposições deste diploma legal, seu art. 7º[473] menciona expressamente a substituição do índice de correção monetária, impossibilitando-a mediante a teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva. Tal vedação geral, inegavelmente atinente à matéria em análise, sequer foi mencionada pelos desembargadores do TJSP, seja no sentido de manter o IGP-M/FGV, seja como óbice a ser transcorrido para modificá-lo em favor do IPCA/IBGE. As únicas

473 *Art. 7º Não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário.*
§ 1º As regras sobre revisão contratual previstas na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), e na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, não se sujeitam ao disposto no caput deste artigo.
§ 2º Para os fins desta Lei, as normas de proteção ao consumidor não se aplicam às relações contratuais subordinadas ao Código Civil, incluindo aquelas estabelecidas exclusivamente entre empresas ou empresários.

menções encontradas sobre o RJET relacionavam-se ao aluguel[474], inaplicáveis à correção monetária – cláusula acessória por excelência –, de modo que a desatenção ao texto legal figura surpreendente.

De um lado, a leitura literal do art. 7º revela-se de utilidade primorosa ao magistrado que decidir em favor da manutenção do IGP-M/FGV, bastando a subsunção da pretensão fundada na teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva para se julgar improcedente o pedido do locatário. Por outro lado, não se pode considerar fundamentada uma decisão que acolhe a substituição do índice e, ao mesmo tempo, ignora uma norma jurídica cujo conteúdo parece contrariar a convicção do relator. Não se está negando uma interpretação do art. 7º no sentido de permitir a rediscussão do índice sob certos requisitos adicionais – esse é, inclusive, o posicionamento do presente trabalho –, porém, tal interpretação deve ser claramente contemplada na decisão judicial, não presumida por seus leitores.

Os motivos pela desconsideração do dispositivo legal em comento restam desconhecidos, ao menos de forma exata. Podem ser aventadas razões para explicar esse fenômeno: talvez os julgadores que mantiveram o índice tivessem interpretado o RJET como uma lei provisória de modo geral – afinal, diversos de seus artigos saíram de vigência em outubro de 2020 – olvidando-se do escopo maior que caracteriza o art. 7º; em sentido oposto, é provável que o desembargador simplesmente desconhece a norma, ou a conhece mas opta voluntariamente por outro curso argumentativo, visando a acolher a substituição do índice.

Não podemos nos olvidar que a análise empírica empreendida atesta claramente a conversão das normas jurídicas invocadas pelos julgadores em verdadeiras "*sedes argumentativas*", implicando na prevalência do método tópico sobre a sistemática, comumente associada ao debate de cunho jurídico.

474 Respectivamente: Agravo de Instrumento n. 2168728-38.2021.8.26.0000, Rel. Carlos Dias Motta e Apelação Cível n. 1000622-30.2021.8.26.0292, Rel. Arantes Theodoro; e Agravo de Instrumento n. º 2028870-89.2021.8.26.0000, Rel. Adilson de Araujo.

Em outros termos, enquanto os juízes de 1º e 2º grau continuarem a entender que a aplicação da teoria da imprevisão ou da base do negócio jurídico, a título exemplificativo, melhor reflete os impactos monetários e comerciais trazidos pela pandemia, dificilmente a alternativa argumentativa privilegiada será o art. 7º. Inegável, portanto, a preocupação de certos juízes na eliminação de injustiça concreta, antes de oferecer uma solução sistemática[475].

É compreensível que a decidibilidade seja a prioridade precípua de um dado magistrado. No entanto, tal preocupação não deve se converter na formulação de juízos de equidade. Infelizmente, grande parte das decisões colhidas revelam essa distorção: independentemente da suficiência, ou não, de argumentos processuais, são introduzidos argumentos de cunho material que, ao invés de oferecer uma resolução sistemática à controvérsia, revelam olhares subjetivos acerca do que é justo. É raro encontrar julgados em que, efetivamente, *a função da correção monetária foi explorada* e o desequilíbrio por ela ocasionada foi devidamente situado no contexto pandêmico, *com atenção à legislação produzida nesse período*.

Antes de um esforço sistematizador, promoveu-se verdadeiro encadeamento argumentativo de cunho tópico, preferindo-se a formulação de uma decisão persuasiva sobre uma análise que, a despeito de ser necessariamente casuística – não se pode olvidar que o desequilíbrio contratual há de ser vislumbrado *in concretu* –, consegue oferecer uma resposta cujo raciocínio é generalizável. Não há maior expressão do caráter tópico que permeia o debate judicial da substituição do índice de correção monetária eleito pelas partes

475 Tal tendência foi bem identificada por José Fernando Simão no que pertine à invocação banalizada da força maior e do caso fortuito fundada no cenário pandêmico, não obstante o desequilíbrio econômico provocado pelas restrições governamentais decretadas não se confundirem com a impossibilidade de se executar o contrato, necessária para a aplicação das figuras assinaladas (***"O contrato nos tempos da COVID-19". Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio***. Disponível em: < https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/8CF00E104BC035_covid.pdf >. Acesso em 21 abr. 2023.

que a cumulação argumentativa que perpassa a maioria das decisões colhidas[476].

Além de não ser específica a um dos polos da presente discussão[477], a postura tópica manifestada possui inegável particularismo – que, conforme já afirmado, revela juízos de equidade próprios a cada magistrado –, impossibilitando uma uniformização jurisprudencial mínima da matéria em discussão no TJSP. No fundo, em uma concretização distópica do princípio da colegialidade[478], o posicionamento da maioria das câmaras de Direito Privado do TJSP vem se mantendo constante pela reprodução de decisões cujo cunho é tópico. Consequentemente, temos certa uniformidade no interior

476 Ao final, a concatenação de institutos jurídicos com pressupostos diversos entre si e que seriam, mesmo incompatíveis de serem aplicáveis simultaneamente em um dado caso apenas prejudica a legitimidade social da decisão judicial, fundada sobre um discurso inconsistente e sistematicamente questionável. Em renomado estudo sobre a teoria da argumentação, Chaïm Perelman e Lucie Olbrechts-Tyteca já ressaltaram que "*os novos argumentos introduzidos num debate podem parecer incompatíveis, quer com as asserções do orador, o que o torna ridículo ou faz duvidar de sua sinceridade, quer com as teses já admitidas pelo auditório, o que, se der algum crédito a esses novos argumentos, o deixa na penosa situação de ter por sua vez de procurar ajustes para essa incompatibilidade*". Não bastasse, acrescentam os autores: "*Independentemente de qualquer incompatibilidade entre eles ou com as opiniões do auditório, um magote de argumentos faz crer que não se tem confiança suficiente em nenhum deles*" (***Tratado da Argumentação: A Nova Retórica***. Trad. Maria Ermantina de Almeida Prado Galvão. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2020, pp. 546 e 548).

477 No sentido de manter o índice estipulado, temos a invocação simultânea da livre pactuação do contrato; da excepcionalidade da intervenção estatal nele; da oneração excessiva de todos pelos efeitos da pandemia; do princípio da conciliação em sentido próximo à imposição de prévia tentativa de renegociação extrajudicial; e da omissão da Lei n. 14.010/2020 quanto à redução obrigatória do aluguel em: Agravo de Instrumento n. 2028870-89.2021.8.26.0000, Rel. Adilson de Araujo.
No sentido de substituir o índice estipulado, temos a invocação simultânea da teoria da base objetiva; da teoria da imprevisão; da onerosidade excessiva; do equilíbrio contratual; da conservação do negócio jurídico; e da função social dos contratos em: Agravo de Instrumento n. 2030888-83.2021.8.26.0000, Rel. Maria Lúcia Pizzotti. Dado o exposto no presente trabalho, perceber-se-á que é possível oferecer um raciocínio apto a sistematizar os argumentos trazidos pela desembargadora. Em sua decisão, no entanto, eles restam soltos, desconexos e descontextualizados pelo texto, revelando claro intento tópico.

478 A invocação desse princípio, no trato da matéria em análise, foi efetuada expressamente em sede de agravo interno (TJSP; Agravo Interno nº 2187797-56.2021.8.26.0000/50000; Rel. Kioitsi Chicuta) . Cremos, no entanto – segundo demonstrou o agrupamento das decisões colhidas em suas respectivas câmaras –, que tal fenômeno perpassou a discussão do tema no TJSP como um todo.

de cada câmara, no sentido de cumularem os mesmos argumentos em certa direção, ou nos vemos diante da perpetuação das mesmas divergências entre os mesmos magistrados[479].

Em uma visão panorâmica do TJSP, no entanto, reina a desarmonia, com cada câmara, *lato sensu*, atuando como uma "*ilha isolada das demais*" – traçando-se um paralelo à disfuncionalidade da colegialidade no interior do STF –, o que, por sua vez, impossibilita a integração de pretensões substitutivas do índice de correção monetária no sistema brasileiro e, ao final, a estabilização de expectativas quanto à resolução dessa matéria no TJSP.

5.2. CONGRUÊNCIA DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA COM O CONTRATO EMPRESARIAL

Exposta a atual desarmonia prevalecente no TJSP, o Poder Judiciário, antes de afastar as lides resultantes com um raciocínio tópico, deve vislumbrar dois aspectos da controvérsia analisada continuamente ressaltados no presente trabalho: a função que a correção monetária exerce em um contrato empresarial e sua distorção em razão da elevação do IGP-M/FGV.

A análise atenta desses fatores denota a relevância de se operar um juízo de congruência entre o índice eleito e as obrigações assumidas pelas partes. Em outros termos, com base na cesta de variáveis constituinte do índice eleito (vide 1.2, *supra*), pode ser aferida a amplitude do mercado que é abarcada por ele e, assim, as relações contratuais que lhe são mais próximas.

Enquanto atuam habitualmente em seus respectivos setores, os contratantes vinculam-se a obrigações neles inseridas, carregando consigo os riscos e oscilações do setor. Como cláusula acessória de um

479 Esse cenário é visto com clareza na 33ª Câmara de Direito Privado do TJSP, onde a reprodução da mesma cumulação argumentativa favorável à manutenção do índice estipulado (Des. Mario A. Silveira) é seguida, em todas as hipóteses, por voto vencido cujo cunho tópico é igualmente objeto de recorrentes reproduções (Des. Ana Lucia Romanhole Martucci).

contrato empresarial, o índice de correção monetária, igualmente, pode melhor situar-se em certo setor econômico, como é o caso do IGP-M/FGV, mais suscetível à variação do preço de *commodities*. Por outro lado, um índice como o IPCA/IBGE possui uma cesta de variáveis mais genérica, refletindo a inflação mais ampla do país. Ambos os índices, por serem geneticamente diversos, são congruentes com diferentes obrigações contratuais.

Tomando-se um contrato de locação comercial, temos que ele se baseia no aproveitamento econômico de um imóvel pelo locador, vinculando-o ao mercado de créditos imobiliários. Por evidente, o IGP-M/FGV não foi criado para atender às demandas de agentes atuantes no setor imobiliário, como afirmou um de seus coordenadores, o economista André Braz: "*O IGP-M nunca foi adequado para nenhum tipo de aluguel, ele não foi construído para isso e nunca foi política da FGV recomendá-lo*"[480]. Conforme já exposto, a correção monetária tem como função a recomposição do poder aquisitivo da moeda e deveria promover o equilíbrio entre as prestações dos pólos contratantes. Contudo, quando o IGP-M/FGV for muito superior à inflação real no país - por ser um índice suscetível a oscilações de dólar e do mercado internacional -, seus efeitos se estendem e vão além da manutenção do valor da moeda: torna-se um instrumento de aumento do lucro do locador, que passa a receber um aluguel com maior poder de compra e superior ao "*preço*" da locação de seu imóvel.

Dessa forma, além de sua elevação atentar contra o equilíbrio contratual, a falta de congruência com as obrigações contratuais resulta na desvinculação do índice de correção monetária do principal, desvirtuando-o funcionalmente. Os efeitos dessa incongruência são claros: a violação da função social da cláusula e o enriquecimento sem causa do locador.

480 Entrevista disponível em: https://www.cnnbrasil.com.br/business/igp-m-a-30-por-que-especialistas-recomendam-trocar-indice-que-reajusta-aluguel/. Acesso em 06/12/2021. Inclusive, ressalte-se a iniciativa atual da FGV em construir um índice de correção monetária específico ao mercado imobiliário, conforme se vê em https://www.cnnbrasil.com.br/business/com-igp-m-nas-alturas-fgv-quer-criar-novo-indice-para-reajuste-do-aluguel/. Acesso em 06/12/2021.

Tais efeitos, por sua vez, revelam-se intimamente ligados, na medida em que a função econômica assumida por um dado contrato bilateral se revela, exatamente, em sua *causa sinalagmática*, entendida como finalidade que motiva o deslocamento patrimonial entre suas partes[481]. Nesse sentido, em uma locação comercial, o locatário exerce a posse direta sobre o bem locado em razão de pagar regularmente o aluguel pactuado, enquanto o locador percebe valores periodicamente por ter cedido à posse direta de um bem que lhe pertence. Melhor expressão do sinalagma contratual não há do que as prestações principais devidas pelas partes.

Consequentemente, quando uma cláusula acessória a tais prestações - voltada, no presente caso, a impedir que os reflexos extrínsecos da variação inflacionária redundem no desequilíbrio superveniente do contrato - converte-se em fonte autônoma de capital monetário ao locador, muitas vezes sobrepondo-se economicamente ao aluguel e prejudicando a continuidade da execução contratual ao empobrecer o locatário, é inegável que se está a vislumbrar um enriquecimento desconexo à causa sinalagmática, isto é, um enriquecimento carente da causa jurídica da prestação principal, pois não visa a igual finalidade que ela[482].

Destarte, a incongruência do índice de correção monetária com o contrato originalmente celebrado - ao menos na intensidade presenciada na pandemia do COVID-19 -, em não sendo reconhecida como fundamento suficiente para a revisão judicial do avençado, concretizará hipótese manifesta de enriquecimento sem causa[483].

---

481 Para o conceito adotado de causa sinalagmática, vide: PENTEADO, Luciano de Camargo. ***Doação com Encargo e Causa Contratual***. São Paulo: Milenium, 2004, pp. 75-79.

482 Adere-se, na descrição dessa hipótese específica de enriquecimento sem causa, aos critérios gerais de identificação da ausência de causa justificativa de um dado enriquecimento por prestação, descritos por Luís Manuel Teles de Menezes Leitão em: ***O Enriquecimento sem Causa no Direito Civil: Estudo Dogmático sobre a Viabilidade da Configuração Unitária do Instituto, face à Contraposição entre as Diferentes Categorias de Enriquecimento sem Causa***. Coimbra: Almedina, 2005, pp. 862-864.

483 Veja-se que a conclusão alcançada pode ser complementada pela própria função conferida à correção monetária na prevenção do enriquecimento sem causa motivado por oscilações inflacionárias: "*Em suma, em prestígio ao princípio que*

A despeito de inexistir uma decisão nesses exatos moldes, há de se louvar o raciocínio da Des. Rosângela Telles, que corretamente captou seus fundamentos nos seguintes termos:

> *Como é cediço, o índice eleito pelas partes vem acumulando alta excessiva e até mesmo inesperada. Ora, nesta proporção,* ***o fator de correção monetária deixa de representar mera atualização do valor da moeda e passa a representar verdadeiro plus obrigacional, pois a majoração supera, em muito, a evolução do poder de compra dos consumidores. Haveria extrema vantagem econômica para a locadora****, ora agravante em um cenário que as dificuldades econômicas de inúmeras classes sociais e categorias de trabalhadores vêm se agravando significativamente.* (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2131403-29.2021.8.26.0000, Rel. Rosângela Telles)

A realização concreta do juízo de congruência descrito revela-se imperativa à apreciação judicial de pretensões substitutivas do índice de correção monetária em razão do estado pandêmico, atuando sua verificação negativa como pressuposto básico para eventual intervenção judicial. No caso da locação comercial, ausente um índice específico ao mercado imobiliário, resta inadequado o IGP-M/FGV, específico a um setor econômico estranho aos contratantes, cabendo sua substituição por um índice de cunho geral - o mais abrangente possível e, portanto, menos sensível ao comportamento de um setor específico (e não diretamente relacionado com as obrigações das partes no contrato de locação) do mercado -, isto é, pelo IPCA/IBGE.

---

veda o enriquecimento injustificado à custa alheia, não deve preponderar o desequilíbrio nas relações contratuais causado por influência da inflação, razão pela qual a correção monetária deve recompor o valor da moeda, consoante as previsões do novo Código Civil" (NANNI, Giovanni Ettore. ***Enriquecimento sem Causa*** - 2ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2010, p. 377). Aplicando-se intuitivo raciocínio *a contrario sensu*, se a adoção de certo índice de correção monetária, antes de recompor o valor da moeda em favor do equilíbrio contratual, é fonte autônoma do desequilíbrio das prestações, impõe-se o reconhecimento de enriquecimento sem causa.

Ao final, que não seja afirmada a formulação e aplicação desse juízo como conveniente solução apenas aos desequilíbrios presenciados em inúmeros contratos de locação comercial.

Como pressuposto básico para a substituição do índice pactuado, a congruência pode ser tomada como condição para a aplicação do art. 7º do RJET, já analisado, conferindo maior coerência à sua vedação – ao afastar a negação generalizada e apriorística à revisão judicial do índice pactuado –, de modo a impor a manutenção de uma cláusula que atue como acessório do contrato celebrado. Assim, o art. 7º pode, efetivamente, assumir sua função preventiva com essa interpretação, impedindo o congestionamento do Poder Judiciário no caso de um juízo positivo de congruência. Preenchido esse pressuposto e restando incontroversa a imprevisibilidade da elevação do IGP-M/FGV, seguir-se-ia à apreciação concreta do desequilíbrio contratual manifesto, há muito empreendida pelos tribunais brasileiros.

Por fim, pode-se generalizar o juízo proposto a outras espécies de contratos empresariais, destacando-se aqueles em que, mesmo em face da elevação do IGP-M/FGV, esse índice encontra-se congruente com as obrigações assumidas pelos contratantes, levando à incidência da vedação constante no art. 7º do RJET, como contratos de construção, de *built to suit* ou de fornecimento de matéria-prima. Havendo vínculo claro entre a cesta de variáveis do IGP-M/FGV (em especial, *commodities*) e certas obrigações das espécies assinaladas, não há que se cogitar, a princípio, da inadequação do índice pactuado.

6. CONCLUSÃO

A pandemia do COVID-19 afetou gravemente as relações sociais e jurídicas, e as medidas tomadas para o seu enfrentamento repercutiram indiretamente sobre o IGP-M/FGV, índice adotado por muitos empresários em contratos de locação. Diante do manifesto desequilíbrio contratual, os locatários recorreram ao Poder Judiciário, a fim de buscar um índice que melhor atendesse à necessidade da manutenção do poder aquisitivo da moeda.

Vários acórdãos foram proferidos acerca dessa nova problemática. De um lado, parte considerável sustenta a necessidade de manutenção do índice, devido à necessidade de impedir a onerosidade excessiva inversa, assegurar os princípios da *pacta sunt servanda* e da intervenção mínima do Estado. Por outro lado, não são raras as afirmações sobre a indispensabilidade da substituição do IGP-M/FGV, que se tornou inadequado perante a nova realidade imprevista e extraordinária, capaz de criar onerosidade excessiva a uma das partes e não atender à finalidade de efetuar simples correção monetária.

Em ambos os posicionamentos, identificaram-se decisões que carecem de base jurídica e factual, por se limitarem a enumerar argumentos vagos e genéricos. Não obstante, percebe-se que o IGP-M/FGV não é o índice ideal para reajustar os contratos de locação, já que enfatiza a variação de preços percebidos por produtores. Também não se pode afirmar que o IPCA/IBGE é perfeito para o reajuste anual do aluguel de uma locação comercial, pois não é pautado em dados exclusivos do mercado imobiliário. No entanto, frente à inexistência de um índice próprio a esse setor econômico, a adoção de um índice mais amplo adequa-se mais às pretensões das partes contratantes de uma locação comercial e oferece um raciocínio de congruência generalizável ao trato da matéria estudada em outros contratos empresariais.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. ***Princípios do Novo Direito Contratual e Desregulamentação do Mercado*** - Direito de Exclusividade nas Relações Contratuais de Fornecimento - Função Social do Contrato e Responsabilidade Aquiliana do Terceiro que contribui para Inadimplemento Contratual. Revista dos Tribunais, Vol. 750. São Paulo: RT, 1998.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. ***Relatório Brasileiro sobre Revisão Contratual apresentado para as Jornadas Brasileiras da Associação Henri Capitant***. In: ***Novos Estudos e Pareceres de Direito Privado***. São Paulo: Saraiva, 2009, pp. 182-198.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. ***Curso de Direito Civil, Volume III: Teoria Geral dos Contratos*** - 4ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2019.

BORGES, Nelson. ***A Teoria da Imprevisão no Direito Civil e no Processo Civil***. São Paulo: Malheiros, 2002.

BRASIL. Banco Central do Brasil. ***Por que há tantos índices de preços no Brasil?***. Disponível em <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/indicepreco>. Acesso em 21 abr. 2023.

BRASIL. Banco Central do Brasil. ***Price Indices in Brazil***. Frequently Asked Questions Series - Information up to March 2016. Disponível em <https://www.bcb.gov.br/conteudo/home-en/FAQs/FAQ%2002-Price%20Indices.pdf>. Acesso em 21 abr. 2023.

CNN BRASIL. ***IGP-M a 30%: Por que especialistas recomendam trocar índice que reajusta aluguel***. Disponível em <https://www.cnnbrasil.com.br/business/igp-m-a-30-por-que-especialistas-recomendam-trocar-indice-que-reajusta-aluguel/> Acesso em 21 abr. 2023.

CNN BRASIL. ***Com IGP-M nas alturas, FGV quer criar novo índice para reajuste do aluguel***. Disponível em <https://www.cnnbrasil.com.br/business/com-igp-m-nas-alturas-fgv-quer-criar-novo-indice--para-reajuste-do-aluguel/> Acesso em 21 abr. 2023.

COUTO E SILVA, Clóvis V. do. ***A obrigação como processo***. Rio de Janeiro: FGV, 2006.

FGV/IBRE. ***Metodologia do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna***. Disponível em <https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2021-04/metodologia-igp-di-abr21.pdf>. Acesso em 21 abr. 2023.

FGV/IBRE. ***Metodologia do Índice Geral de Preços - Mercado***. Disponível em <https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2020-03/metodologia-igp-m-jul-2019.pdf>. Acesso em 21 abr. 2023.

FIPE. ***IPC - Índice de Preços ao Consumidor***. Disponível em <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/ipc/>. Acesso em 21 abr. 2023.

FORGIONI, Paula A. ***Contratos Empresariais: Teoria Geral e Aplicação*** - 6ª ed. - São Paulo: RT, 2021.

GLOBO. ***Como o IGP-M, 'jabuticaba' brasileira e herança da hiperinflação, virou um fardo para inquilinos e empresas***. Disponível em <https://oglobo.globo.com/economia/como-igp-jabuticaba-brasileira-heranca-da-hiperinflacao-virou-um-fardo-para-inquilinos-empresas-24990862>. Acesso em 21 abr. 2023.

GOMES, Orlando. ***Contratos*** - 27ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GOMES, Orlando. ***Obrigações*** - 19 ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2019.

IBGE. ***IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo***. Disponível em <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/

precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=o-que-e>. Acesso em 21 abr. 2023.

IPEA. ***Panorama da economia mundial***. 23/11/2022. Disponível em <https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/index.php/tag/precos-de-commodities/>. Acesso em 21 abr. 2023.

LACERDA, Antonio Corrêa de; REEGO, José Márcio; MARQUES, Rosa Maria. ***Economia brasileira*** - 4ª. ed. - São Paulo: Saraiva, 2010.

LARENZ, Karl. ***Base del Negocio Jurídico y Cumplimiento de los Contratos***. Trad. Carlos Fernandez Rodriguez. Albolote: Comares, 2002.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. ***O Enriquecimento sem Causa no Direito Civil: Estudo Dogmático sobre a Viabilidade da Configuração Unitária do Instituto, face à Contraposição entre as Diferentes Categorias de Enriquecimento sem Causa***. Coimbra: Almedina, 2005.

MARGARIDO, Mario A.; MARTINS, Vagner A.; BUENO, Carlos R. F. ***Análise da Evolução de Índices de Preços Pós-Plano Real: digressões sobre a propalada "âncora verde"***. Informações Econômicas, SP, v.36, n.8, ago. 2006. Disponível em <http://www.iea.sp.gov.br/ftpiea/ie/2006/tec4-0806.pdf>. Acesso em 21 abr. 2023.

MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. ***Revisão Contratual: Onerosidade Excessiva e Modificação Contratual Superveniente***. São Paulo: Almedina, 2020.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. ***Prova e Convicção*** - 5ª ed. - São Paulo: RT, 2019.

MELLO, Marco Bernardes de. ***Teoria do Fato Jurídico: Plano da Validade*** - 14ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2015.

NANNI, Giovanni Ettore. ***Enriquecimento sem Causa*** - 2ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2010.

PENTEADO, Luciano de Camargo. ***Doação com Encargo e Causa Contratual***. São Paulo: Milenium, 2004.

PERELMAN, Chaïm; OLBRECHTS-TYTECA, Lucie. ***Tratado da Argumentação: A Nova Retórica***. Trad. Maria Ermantina de Almeida Prado Galvão. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. ***Instituições de Direito Civil, Volume II: Teoria Geral das Obrigações*** - 31ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2019.

RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz. ***Revisão Judicial dos Contratos: Autonomia da Vontade e Teoria a Imprevisão*** - 2ª ed. - São Paulo: Atlas, 2006.

ROPPO, Enzo. ***O Contrato***. Trad. Ana Coimbra & Manuel Januário Costa Gomes. Coimbra: Almedina, 2021.

SCHREIBER, Anderson. ***Equilíbrio Contratual e Dever de Renegociar*** - 2ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2020.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário. ***Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência*** - 2ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SIMÃO, José Fernando: ***Direito Civil: Contratos*** - 3ª ed. - São Paulo: Atlas, 2005.

SIMÃO, José Fernando. ***"O contrato nos tempos da COVID-19". Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio***. Disponível em: < https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/8CF00E104BC035_covid.pdf >. Acesso em 21 abr. 2023.

UOL ECONOMIA. ***Ciclo de commodities já causa mais problemas do que benefícios ao Brasil, apesar de ser potência agro***. 22/09/2021. Disponível em <https://economia.uol.com.br/noticias/rfi/2021/09/22/ciclo-de-commodities-ja-causa-mais-problemas-do-que-beneficios--brasil-apesar-de-ser-potencia-agro.htm>. Acesso em 21 abr. 2023.

WALD, Arnaldo. ***O Novo Direito Monetário: Os Planos Econômicos, os Contratos, o FGTS e a Justiça*** - 2ª ed. - São Paulo: Malheiros, 2002.

ZANETTI, Andrea Cristina. ***Princípio do Equilíbrio Contratual***l. São Paulo: Saraiva, 2012.