

# Inflação do aluguel perde força e fecha ano a 17,78%

Especialistas apontam para uma tendência de queda no IGP-M, que reajusta os contratos imobiliários, e dizem ser arriscado trocar índice

**Rodrigo Péret**  
**Vinicius Guidoni**

O Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), conhecido como a "inflação do aluguel" de imóveis, perdeu força e fechou o ano passado em 17,78%, o que já leva especialistas do setor imobiliário a afirmar que não vale a pena trocá-lo por outro índice no reajuste do aluguel.

Desde 2020, o índice tem subido bem acima da inflação oficial do País, medida pelo IPCA. O IBGE divulgou na semana passada que o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15), que é uma prévia da inflação do País, fechou o ano em 10,42%, maior valor desde 2015.

Entre os três componentes do IGP-M, a maior pressão de 2021 foi observada nos preços ao produtor, que acumularam elevação de 20,57% no ano, com destaque para as matérias-primas, commodities e produtos industriais.

Os aumentos afetaram diretamente a vida dos brasileiros por conta do índice ser utilizado como base para o reajuste do valor dos contratos de aluguéis de imóveis, o que fez com que inquilinos em todo o País solicitassem a substituição deste índice pelo IPCA.

"Esse período foi um caso isolado. Nunca tínhamos tido problema com o IGP-M antes. Eu, pessoalmente, não vejo necessidade de se realizar esse tipo de mudança", afirmou o advogado Diovano Rosetti, especialista em Direito Imobiliário.

Ele disse que locadores e locatários devem dialogar para chegar a um consenso, e alertou que quem aluga imóveis deve ser flexível quanto a essa questão.



**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL:** inflação oficial, medida pelo IPCA, tem suas vantagens e deve ser avaliada

"É melhor você ser flexível com um inquilino que te paga, do que ficar sem inquilino e no prejuízo. E nada impede que as partes utilizem como base do contrato para reajuste o IPCA, o IGP-M ou um terceiro índice da preferência delas. Mas o IGP-M está mostrando

sinas de que vai voltar à normalidade", completou.

O presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Eduardo Fontes, explicou que o lado positivo do IPCA em relação ao IGP-M é a sua previsi-

bilidade.

"O IPCA varia muito menos em relação ao IGP-M, e isso é melhor para o inquilino. Eu sei de casos de pessoas que adotaram a correção do aluguel pelo IPCA, mas isso é algo que precisa ser um acordo entre as partes", explica.

## SAIBA MAIS

### Índice majoritário

- > A MAIORIA dos contratos de locação de imóveis prevê reajuste seguindo o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).
- > NO ESTADO, segundo especialistas, há alguns casos de pessoas e lojistas que já conseguiram na Justiça a redução do reajuste.
- > TAMBÉM HÁ DECISÕES judiciais nas quais o inquilino conseguiu ter esse indicador substituído pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que teve alta de 10,25% nos últimos 12 meses.

### Especialistas não acham necessário

- > APESAR DISSO, especialistas consideram que, com uma estabilização do IGP-M, mudar o contrato pode ser uma dor de cabeça desnecessária.
- > ISSO PORQUE, apesar da maior previsibilidade do IPCA, o IGP-M nunca havia tido uma variação como a do período da pandemia, o que leva a crer que a situação foi algo pontual.

### Negociação

- > ESPECIALISTAS defendem que o diálogo e a negociação são as melhores

- saidas para resolver o problema de forma rápida e simples.
- > O REAJUSTE PODE, inclusive, utilizar um outro índice que não seja o IPCA ou o IGP-M, contanto que seja acordado entre as duas partes.

### Riscos e limitações

- > O ADVOGADO IMOBILIÁRIO Alencar Ferrugini ressaltou que os dois lados precisam entender os riscos e as limitações. "Quando o locador e o locatário não buscam um acordo mutuamente benéfico, os dois podem perder. O locatário acaba tendo que

## Justiça já deu ganho de causa a quem pediu troca do índice

Compradores terão índice de correção monetária de contrato de financiamento substituído do IGP-M pelo IPCA. A decisão é da juíza de Direito Roberta Luchiani Villela, da 7ª Vara Cível de Ribeirão Preto, em São Paulo.

Os compradores solicitaram a substituição sob alegação de onerosidade excessiva e desequilíbrio contratual.

Ao analisar o caso, a juíza ressaltou que a revisão do contrato é uma medida excepcional que busca restabelecer o equilíbrio contratual em virtude de um acontecimento extraordinário e imprevisível, que tenha tornado a prestação de uma das partes excessivamente onerosa, como foi o caso da correção monetária dos contratos.

No caso concreto, a magistrada salientou que o IGP-M utilizado no contrato firmado entre as partes para reajuste mensal foi de 20,92% em 2020, em razão de diversos fatores decorrentes da pandemia e da política externa e interna, refletindo índice muito superior ao da inflação real do mesmo ano.

Nesse contexto, a juíza considerou que está presente a probabilidade do direito, na medida em que o índice IPCA, que melhor reflete a inflação, foi de aproximadamente 5,5%, mostrando-se mais adequado para manter o equilíbrio econômico do pacto.

Diante disso, deferiu o pedido para aplicar como correção monetária ao valor do contrato firmado entre as partes o índice IPCA.

sair do imóvel, enquanto o locador corre o risco de ficar meses sem um novo inquilino e, consequentemente, sem aquela renda fixa".

- > SEGUNDO a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário no Estado (Ademi-ES), há casos em que o dono do imóvel aceita renovar o contrato sem reajuste, reduzir o reajuste para um valor acessível para o inquilino ou até mesmo aceita modificar o indicador de reajuste previsto no contrato.

Fontes: Advogados citados e Ademi-ES.