



ÍNDICES DE REAJUSTE DE ALUGUEL RESIDENCIAL

FEVEREIRO 2022

POR DR. EDUARDO SIMON PELLARO

A celebração de contratos de locação é, certamente, um dos atos mais realizados no ambiente jurídico brasileiro de maneira formal, seja ele para finalidade residencial ou comercial, cada qual com suas peculiaridades, em especial quanto ao período de vigência e obrigações de cada uma das partes.

Entretanto, justamente por essa presença constante no dia a dia do brasileiro, muitos dos contratantes se utilizam de modelos prontos, os quais não necessariamente se adequam às suas necessidades e, ao final, acabam gerando problemas que poderiam ser facilmente contornados no momento de sua celebração.

Um dos exemplos mais claros de problemas advindos da utilização desses contratos, sem uma informação clara de qual o motivo que justifica cada cláusula, é a escolha do índice de reajuste anual.

A lei não prevê expressamente nenhum índice como obrigatório, facultando às partes escolher, de comum acordo, qual será o indicador utilizado para reajuste anual da mensalidade locatícia. Entretanto, um índice em específico acabou tornando-se o mais comum nos citados contratos, o IGPM, em especial devido à sua retrospectiva histórica favorável ao locador, superando a inflação do período.

Ocorre que, analisando-se os componentes do IGPM, questiona-se o motivo de ser ele o utilizado para a finalidade de reajuste locatício, na medida em que se trata de um índice diretamente relacionado à produção comercial do país, registrando a movimentação de preços desde matérias-

primas agrícolas e industriais até bens e serviços ao consumidor final e, conseqüentemente, muito afetado pela variação do câmbio.

Ou seja, trata-se de um índice com pouca correlação direta com o mercado imobiliário, o qual é influenciado por diversos outros fatores.

Em 2020 e 2021 o IGPM acumulou períodos de alta entre 17% e 32% nos 12 (doze) meses anteriores, o que assustou diversos locatários que, em pleno período de pandemia e diminuição de renda, viram suas contas fixas literalmente disparar. Conseqüentemente, muito se passou a discutir acerca da ausência de lógica na utilização desse índice para reajuste locatício.

A primeira saída foi a tentativa de renegociação, dentro e fora do Judiciário, do índice anual, com aplicação do IPCA em detrimento do IGPM, o qual se consubstancia em uma índice baseado na variação do custo de vida do brasileiro e que, em um primeiro momento, aparentava ser uma opção mais 'justa'.

Porém, com a aparente desaceleração do IGPM nos últimos meses e uma aceleração do IPCA, ambos, entretanto, descorrelacionados da variação da renda e do mercado imobiliário, também o IPCA passou a ser questionado para essa finalidade.

Nesse contexto, buscando disponibilizar aos contratantes um índice que refletisse de maneira mais fidedigna o mercado imobiliário, a Fundação Getúlio Vargas



lançou em janeiro de 2022 o Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR).

No mesmo período em que o IGPM acumulou uma alta de 17,78% e o IPCA 10,06%, o IVAR apresentou uma queda de 0,68%. Ou seja, se adotado tal índice no contrato de locação, a mensalidade locatícia deveria ter sofrido uma queda e não um aumento tão expressivo, o que afasta qualquer discussão acerca da ausência de lógica na adoção dos demais índices nessa modalidade contratual.

Em posse dessa informação, cabe agora aos interessados em celebrar um contrato de locação promover a correta discussão pré-contratual na tentativa de adoção do índice que efetivamente reflete o setor, tendo agora um importante aliado para justificar seu pedido, que não apenas o interesse de uma ou outra parte.

Ressalta-se, por fim, a importância da discussão pré-contratual, amparada por profissional competente, em especial devido ao fato de o Judiciário vir decidindo, em sua maioria, pela impossibilidade de revisão do

Índice livremente contratado entre as partes, durante a vigência da locação, visto que representaria uma intervenção do Estado na relação entre particulares.

SOBRE O AUTOR:

Dr. Eduardo Simon Pellaro é coordenador do Núcleo Cível Estratégico do Nelson Wilians Advogados. Graduado na Universidade Estadual Paulista, pós-Graduado na Universidade de São Paulo, USP, e especialização pela Universidad de Santiago de Compostela/Espanha, USC.



SOBRE O NWADV

Em um país de dimensões continentais e que guarda indiscutíveis peculiaridades regionais, a presença física do NWADV, em cada estado brasileiro, constitui-se como verdadeiro diferencial de sua atuação.

O NWADV possui estrutura física própria em todas as capitais brasileiras e em algumas cidades estratégicas do interior do país e atende toda e qualquer demanda de natureza jurídico-empresarial, destacando-se pela maneira objetiva, correta, moderna e eficaz que adota para assessorar clientes e solucionar problemas.



NELSONWILIANS
ADVOGADOS

Acompanhe nosso site e mídias digitais:

