Capucho: A alta do IGP-M e seu impacto nos contratos imobiliários

O Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) é hoje um dos índices mais utilizados no mercado imobiliário para reajustar os valores negociais de um contrato, principalmente nos contratos de natureza

Ocorre que nos últimos 12 meses o referido índice sofreu variações bruscas, tendo um aumento de aproximadamente 37% durante o período.

Esse aumento do índice mercadológico impacta diretamente nos contratos imobiliários, sobretudo os contratos de locação de imóvel, tendo em vista que o reajuste do aluguel a ser pago pelo locatário ultrapassa, inclusive, uma eventual revisão do valor pago a título de aluguel.

O que se percebe é que o índice do IGP-M não vem acompanhando a (des)valorização do mercado, especialmente no atual cenário pandêmico e suas consequências econômicas enfrentadas pelo país e pelo mundo.

Nesse sentido, a utilização do IGP-M como índice de reajuste do contrato locatício firmado entre locador e locatário, principalmente em se tratando de empresas e comércios de pequeno e médio porte, pode ser justamente a contramão do que de fato é necessário para evitar o encerramento das atividades comerciais das empresas e até mesmo para o reestabelecimento de uma economia consistente e estável.

Assim, a preocupação do comércio e do setor empresarial, no geral, é razoável e até mesmo compreensiva, pois a rápida e truculenta elevação do índice de reajuste mais utilizado nos contratos imobiliários, qual seja, o IGP-M, torna onerosa a contraprestação do locatário quanto ao pagamento do aluguel e, consequentemente, enseja no desequilíbrio contratual entre as partes contratantes, ocasionando, assim, na rescisão do contrato e muitas das vezes no encerramento das atividades comerciais.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

Diante disso, foi iniciada uma ação de descumprimento de preceito fundamental, também chamada de ADPF, que tramita sob o n° 869, perante o Supremo Tribunal Federal, que, apesar de ter sido iniciada pelo Partido Social Democrático (PSD), recebeu apoio não só do Sindicato de Lojistas de Belo Horizonte, mas também contou com a colaboração de outros 20 sindicatos semelhantes, pleiteando a substituição do índice do IGP-M por outro índice que seja capaz de acompanhar o atual cenário econômico do país, sem enriquecer injustamente o locadores e falir as empresas e comércios, principalmente os pequenos e médios empresários e comerciantes.

Nesse contexto, em que pese o diálogo, o bom senso e a negociação serem as melhores formas de se readequar um contrato, o desequilíbrio contratual causado pela alta do índice de reajuste vem sendo oneroso para aquele que paga e enriquecedor para aquele que recebe, podendo, assim, ser razoável a substituição do índice do IGP-M por um diverso capaz de possibilitar o reestabelecimento economia e, principalmente, do setor imobiliário.

Date Created
17/08/2021

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.