

Bárbara Poline: Reflexos da alta do IGP-M na locação de imóveis

Os contratos de locação de imóveis são regulados pela Lei de Locações (Lei nº 8.245/91), que, em seu artigo 18, estabelece a previsão de reajuste anual dos valores pagos a título de aluguel. O cálculo é feito pelo índice de inflação livremente escolhido pelas partes. No entanto, em contratos dessa natureza, utiliza-se o Índice Geral de Preços e Mercado (IGP-M).



Esse índice é utilizado para registrar a inflação de preços de

bens de consumo como alimentação, produtos de limpeza, eletrodomésticos e bens de produção: matérias-primas e materiais de construção, entre outros. É um indicador que abrange toda a população, sem restrição de nível de renda, por isso aparece frequentemente em diversas modalidades de contratos.

Nos últimos 12 meses, o IGP-M atingiu 28,64% de inflação acumulada, índice cinco vezes maior do que o acumulado em março de 2020, de acordo com a última atualização da Fundação Getúlio Vargas (FGV), que calcula o indicador mensalmente. Na prática, isso significa que um aluguel de imóvel comercial no valor de R\$ 10 mil passará para R\$ 12.864 neste mês, caso o reajuste seja repassado ao locatário.

Em época de pandemia e de instabilidade econômica, é um aumento exorbitante, que afeta o orçamento de inúmeras empresas, que foram diretamente impactadas pelos decretos com imposição de limites para funcionamento, bem como o fechamento das portas.

Esse tema já aparece em discussão pelos tribunais brasileiros. Em recentes decisões, as turmas julgadoras têm adotado o entendimento de que a alta do IGP-M, somada à crise decorrente da pandemia da Covid-19, impactou o equilíbrio das obrigações contratuais. Com isso, têm sido cada vez mais recorrentes decisões judiciais que determinam a substituição do IGP-M pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) na correção do valor do aluguel, com o intuito de evitar a desvantagem excessiva para o locatário.

O governo federal usa o IPCA como índice oficial de inflação do Brasil. Em janeiro de 2021, o acumulado foi de 4,52%. Ou seja, a substituição do índice torna os encargos financeiros compatíveis com o momento vivenciado.



Diante desse cenário, e com o mercado imobiliário fortemente abalado pela crise econômica causada pela pandemia, é indicado aos locatários buscar uma solução negocial com os locadores, sempre com o auxílio de uma assessoria jurídica. Para tanto, com intuito de manter a relação contratual, poderá ser adotada a negociação extrajudicial, com a exposição, para o locador, da necessidade de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, que foi afetado diretamente pelas expressivas altas do IGP-M.

Caso a negociação não seja eficaz, também é possível acionar o Judiciário a fim de reaver o equilíbrio contratual, mediante a discussão judicial do valor do reajuste, por meio da ação revisional, prevista na Lei de Locações.

É certo que a crise econômica instalada pela pandemia atingiu todas as relações contratuais. Dessa forma, é desejável que haja ponderação nesse momento com intuito de minimizar o impacto financeiro e preservar as relações contratuais.

Date Created

21/05/2021