

Opinião: Renegociação do índice de reajuste contratual

Ao longo de 2020, o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) — índice de recomposição inflacionária mais utilizado entre as partes de um contrato de locação — subiu 23,14%, o mais alto desde 2002 (25,31%). Já o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) — índice oficial utilizado pelo governo federal para calcular as metas de inflação do Brasil e as alterações na taxa de juros, para adequar salários de trabalhadores de vários setores etc. — v.g., subiu, no mesmo período, 4,52%. Essa discrepância fez iniciar um movimento de renegociação do índice de reajuste inflacionário contratual



O propósito do IPCA, em síntese, é medir a variação de

preços de uma cesta de produtos e serviços consumida pela população brasileira. O resultado mostra a volatilidade de preços mensalmente. Essa cesta é definida pela Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF), vinculada ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que, entre outras questões, *"verifica o que a população consome e quanto do rendimento familiar é gasto em cada produto: arroz, feijão, passagem de ônibus, material escolar, médico, cinema, entre outros"*. Ou seja, é um índice que afere não só a variação de preço de cada item, como o peso que ele tem no orçamento familiar.

Já o IGP-M é diferente, por ser a média aritmética ponderada da inflação ao produtor (IPA), ao consumidor (IPC) e à construção civil (INCC). O coordenador dos Índices de Preços do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE), responsável pelo cálculo do IGP-M, André Braz, recentemente prestou esclarecimentos à imprensa. Esclareceu, em síntese, que esse hiato, em 2020, entre o IGP-M e o IPCA deveu-se, principalmente, ao câmbio, na medida em que a maior parte dos cálculos do IGP-M é composta por *commodities* ligadas aos setores da indústria (minério de ferro, cobre e alumínio, v.g.) e do agronegócio (milho, soja e trigo, v.g.); e, com a desvalorização cambial, esses produtos, cotados em dólar, tiveram um substancial aumento de preço, e, conseqüentemente, o IGP-M também subiu.

De toda forma, ele também explicou que nunca partiu da FGV a sugestão de que o IGP-M fosse o indexador do setor imobiliário (*"Não seria justo praticar um reajuste por um indicador que não está perfeitamente associado ao mercado imobiliário. Tem que ser um índice que reflita o momento da construção, do mercado imobiliário, para orientar as correções"*). No entanto, um índice específico destinado ao setor imobiliário ainda não existe, embora a FGV esteja trabalhando para desenvolvê-lo.

Conclui-se, nesse contexto peculiar de pandemia, que há evidente diminuição do poder real aquisitivo das pessoas que devem pagar aluguéis mensais. Nota-se, por decorrência lógica, intensa atividade de renegociar os índices de reajuste inflacionário contratual. Ao não chegarem a um consenso extrajudicial com os locadores, os locatários ajuízam ações para esse fim.

Já há, inclusive, decisão judicial sobre o tema. No dia 26 de janeiro deste ano, a juíza Tamara Hochgreb Matos, titular da 24ª Vara Cível de São Paulo, determinou, liminarmente, nos autos do Processo nº 1123032-21.2020.8.26.0100, substituir o IGP-M contratado pelo IPCA. A autora do processo é uma empresa multinacional do ramo de tintas, o réu é um fundo imobiliário e o seu objeto é um contrato de locação referente à planta fabril. Nos termos da referida decisão, o IGP-M, previsto no contrato, refletia *"índice muito superior ao da inflação real do mesmo ano"* e o IPCA era o *"mais adequado para manutenção do poder de compra da moeda"*. Fundamentou, ainda, que *"a aplicação de índice de reajuste em desacordo com a real inflação do país pode tornar inviável a atividade econômica"* (no caso, como consta da petição inicial, geraria um custo mensal de mais de R\$ 40 mil da diferença do IGP-M para o IPCA).

Especificamente no caso de indústrias, os contratos costumam ser de longo prazo, com aluguéis elevados e um alto custo de desocupação do imóvel. Essa situação dificulta, de forma relevante, as locatárias a se mudarem. Nesse contexto, a já explicada alta imprevisível e expressiva do IGP-M, de 2020, que não reflete a inflação real do mercado locatício no Brasil no período da pandemia, deve ser um fator relevante a ser considerado pelo locador. Claro que o locatário também deve adotar postura maleável para evitar judicializar o assunto prematuramente; deve entender e estudar eventuais contrapropostas do locador, v.g.

Em outras palavras, com o IGP-M de 2020 desproporcional, as partes devem entender, na medida do possível, que a composição extrajudicial, por meio de mediação ou de negociação, é a melhor solução. Elas certamente entendem mais de suas situações econômicas do que um magistrado. O locador precisa entender, dentro da proporcionalidade, que, nesse contexto excepcional, repassar ao locatário a íntegra do IGP-M pode gerar maléfica distorção e enriquecimento indevido de uma das partes; uma solução pode ser negociar parte do IGP-M ou até mesmo mudar para outro índice com menor variação, como o IPCA.

Aliás, justamente por esses motivos ora sumariados, dada a considerável complexidade, uma mediação prévia é altamente recomendada. Instituto há tempos idealizado e em grande crescimento no Brasil, tomou mais corpo e força no ano de 2015, com o advento de lei específica (Lei nº 13.140/15), fomentada pelo CPC/15 (artigo 3º). Além de ser economicamente mais viável às partes, essa solução de conflito é mais rápida (um processo judicial, em regra, dura anos), flexível (dentro de um processo judicial o diálogo das partes com o juiz é substancialmente inferior), e ainda ajuda a desonerar o Poder Judiciário com as dezenas de milhões de processos atualmente em curso. É até por isso que, recentemente, alguns juristas propõem reacender o debate sobre a obrigatoriedade da mediação prévia para somente depois viabilizar a propositura de ação judicial.

Se não houver prévio consenso extrajudicial (independentemente do meio, atualmente; seja por mediação, por conciliação ou por simples trocas de email, v.g.), caberá ao magistrado decidir, se for ajuizada uma ação com essa pretensão. Só que a revisão de contratos, pelo Poder Judiciário, é medida

excepcional, na medida em que intervirá na liberdade negocial e na autonomia de vontade das partes (CF, artigo 170).

Nessas ações, o que o locatário deve demonstrar é que eventual cláusula de reajuste dos contratos de aluguel possui a função de manter o poder de compra da moeda e que, excepcionalmente, aplicar o IGP-M causará distorção em seu desfavor, notadamente porque haverá custo extraordinário e imprevisível que reduzirá ainda mais as margens de lucro em meio à pandemia (CPC/15, artigo 373, I). Em outras palavras, a incidência do IGP-M poderá consubstanciar verdadeiro aumento do aluguel em desfavor do locatário, e não mera reposição da inflação, que seria o seu propósito. Ao mesmo tempo, o locador, como defesa, deve demonstrar, além de eventuais outras especificidades do caso concreto, que o segmento econômico do locatário não foi substancialmente impactado pela pandemia e a variação inflacionária seria proporcional, razão pela qual não houve onerosidade excessiva decorrente de evento imprevisível, causador de vantagem extrema (CPC/15, artigo 373, II). Dada a concretude mais elevada dessas ações, é evidente que o magistrado deve analisar as peculiaridades de cada caso — na verdade, é recomendável que assim sempre se proceda, independentemente da lide — sem generalizar situações aparentemente semelhantes. Afinal, de análogo, e já no limite, só há a pretensão de, atualmente, com base no ano de 2020, mudar o índice de reajuste inflacionário do contrato do IGP-M para outro de menor potencial de variação (o IPCA, v.g.).

À luz do Código Civil, nesse contexto, o que se deve buscar e decidir, excepcionalmente, é o restabelecimento do equilíbrio econômico do contrato, afetado por evento extraordinário e imprevisível, que tornou a prestação de uma das partes excessivamente onerosa (CC/02, artigos 317, 478, 479 e 480). A finalidade é a de o contrato continuar a ser, na medida do possível, adequado aos contratantes, notadamente para se cumprir a função social prevista no artigo 421 do CC/02. Deve-se evitar que uma parte abuse do direito de se valer de desproporcional índice de reajuste inflacionário (CC/02, artigo 187), porque ensejará defeso ganho indevido (CC/02, artigo 884), conduta essa que inclusive vai de encontro à cláusula geral contratual da boa-fé objetiva (CC/02, artigos 113, 187, e 422).

Assim, as partes de um contrato de locação devem evitar acionar o Poder Judiciário para, antes, analisarem a situação peculiar na qual cada uma se encontra, a fim de resolverem consensualmente a controvérsia, especialmente à luz da pandemia (preferencialmente, por meio de uma mediação prévia). Caso contrário, que se judicialize essa delicada e pontual pretensão resistida, ocasião em que o magistrado deverá analisá-la de forma excepcional e com bastante prudência.

Date Created

02/03/2021