

Opinião: IGP-M x IPCA: o que há por trás dos contratos de locação?

O Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) é o índice mais utilizado para indicar o reajuste de valores de aluguéis no Brasil. Apesar de a Lei de Locação (Lei nº 8.245/91) não prever um índice específico para isso, garantindo a livre negociação entre as partes, o IGP-M consolidou-se como o *go to* do



Ocorre que, nesse ano, o IGP-M obteve sua maior alta em

mais de duas décadas. A pandemia de Covid-19 provocou alta de 4,1% do índice apenas em maio, atingindo um acumulado de 37,05% em 12 meses.

Esse aumento se deve ao fato de que o referido índice é calculado de acordo com a média ponderada de três outros índices — Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA-M), Índice de Preços ao Consumidor (IPCM-M) e Índice Nacional de Custos da Construção (INCC-M) —, estando intimamente relacionado a suas variações.

O IPA-M calcula o índice de preços no atacado ao captar os custos dos processos de produção, possuindo uma alta margem de deslocamento devido à sua relação com a variação cambial. Com a desvalorização do real decorrente da pandemia da Covid-19 e o consequente aumento do valor dos insumos importados ao Brasil (cotados em dólar), o valor do IPA-M subiu, o que acabou por elevar também os valores do IGP-M.

Esse aumento desproporcional, por sua vez, tem gerado discussões entre locadores e locatários brasileiros, uma vez que a livre negociação do indexador do aluguel, ao mesmo tempo em que deve ser decidida discricionariamente entre as partes, também não pode causar um desequilíbrio contratual.

Assim, passou-se a discutir, no âmbito judiciário e legislativo, sobre a possibilidade de mudança na utilização dos índices de correção monetária para contratos imobiliários. O pleito é o de que, ante o desequilíbrio ocasionado pelo aumento desacerbado do IGP-M, os contratos passem a fazer uso do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).



O IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Economia e Estatística (IBGE), indica a variação dos preços de alimentos e produtos no comércio para o consumidor final, medindo o custo de vida de famílias com rendimento mensal de até 40 salários mínimos e se configurando como o índice oficial da inflação no Brasil.

A pretendida mudança deve-se ao fato de que, em oposição ao IGP-M, o IPCA, nos últimos 12 meses, acumulou apenas 6,76%, uma diferença de 30,29% do índice atualmente utilizado para o reajuste de contratos de locação de imóveis residenciais e comerciais.

Ademais, a título de curiosidade, vale mencionar a existência de economistas que acreditam que o IPCA é independente de qualquer flutuação inesperada na economia. Sendo assim, esse seria o índice mais adequado para o cálculo do reajuste do valor dos aluguéis no país, tendo em vista que o IGP-M, criado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), nem sequer foi indicado pela fundação para tal fim. Em verdade, seu objetivo inicial era balizar as correções de determinados títulos emitidos pelo Tesouro Nacional, assim como dos depósitos bancários de renda pós-fixada com período superior a um ano.

Mas, voltando ao cerne da controvérsia, em níveis práticos, questiona-se sobre como as partes do contrato devem, então, renegociar o índice usado para a atualização dos valores de aluguel.

A resposta para tal pergunta, porém, não é simples. Existem diversas maneiras de fazê-lo. A menos litigiosa seria a adoção de uma negociação extrajudicial por parte do locatário, após a verificação de que o IGP-M estaria causando o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Em seguida, caso a tratativa extrajudicial não seja exitosa, o Poder Judiciário seria acionado. Nesse sentido, elucida-se que os Tribunais de Justiça do país vêm, cada vez mais, recebendo o ajuizamento de ações em que inquilinos pleiteiam o uso do IPCA em seus contratos, existindo ações a esse respeito nos estados de São Paulo, Rio Grande do Sul, Goiás e Minas Gerais.

A maioria das análises judiciais, ainda que em sede de liminar, tem se mostrado positiva à parte mais vulnerável da relação contratual (locatário), sob o argumento de que aplicar-se-ia, a esse cenário, a teoria da imprevisão prevista no artigo 317 do Código Civil (CC). O referido princípio garante a correção judicial do valor de uma obrigação, a pedido da parte, quando, diante de aumentos imprevisíveis, torna-se excessivamente oneroso o seu pagamento, de modo a ser garantido o valor real da prestação. Outro argumento apresentado é o da disposição prevista no artigo 478 do CC, que veda a onerosidade excessiva suportada pelo locatário.

Noutra via, a principal defesa dos locadores réus de ações revisionais dessa espécie — razão também utilizada pelos juízes no caso de indeferimento da tutela antecipada do pleito autoral — é pautada no fato de que o desequilíbrio ocasionado pela crise sanitária e pelo decorrente estado de calamidade afetam, do mesmo modo, o proprietário do imóvel alugado. Dessa forma, o proprietário estaria habilitado para cobrar o valor do aluguel de acordo com o índice que melhor o ressarça — e em conformidade com o que restou previamente pactuado.



Todavia, tal argumentação pode não ser acolhida, uma vez que o IPCA é o índice balizador da inflação e do custo de vida mensal das famílias brasileiras. Dessa maneira, seria um índice muito mais adequado para a medição do custo exacerbado — ou não — de um aluguel imobiliário, haja vista que o IGP-M leva em consideração valores de *commodities*, os quais, muitas vezes, não influenciam vigorosamente na relação de locação.

Para além disso, aponta-se que, atualmente, perante o Supremo Tribunal Federal, tramita a Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) nº 818, sob a relatoria do ministro Luís Roberto Barroso, em que a Confederação Nacional dos Trabalhadores Metalúrgicos pleiteia a substituição do IGP-M pelo IPCA como índice de correção monetária nos contratos de locação; ou, alternativamente, sua limitação ao percentual anual máximo de 10%, tendo em vista o seu aumento desproporcional ocasionado pela pandemia de Covid-19.

A ação de controle concentrado, ainda que não possua qualquer decisão de mérito até o momento, abre margem para a suspensão de todos os processos correlatos em território nacional — salvo se decorrentes de coisa julgada (artigo 5º, § 3º, da Lei nº 9.882/99). Nessa esteira, aguarda-se o posicionamento do advogado-geral da União e do procurador-geral da República acerca da controvérsia. Depois disso, será possível o julgamento da medida cautelar, a qual requer, de pronto, a utilização do IPCA para a correção dos contratos locatícios vigentes até a tomada de decisão definitiva.

Cabe lembrar ainda que, como foi adotado o rito do artigo 12 da Lei nº 9.868/99, é possível a conversão do julgamento da liminar em julgamento de mérito, ante a perfectibilização do contraditório efetivo. Sob essa ótica, talvez haja uma resposta definitiva à problemática mais cedo do que o esperado.

No mais, é de suma importância levar em consideração a existência de projeto de lei (PL) tramitando no Congresso Nacional com vistas a determinar que o índice contratualmente eleito para a correção de contratos de locação residencial e comercial não poderá ultrapassar o índice oficial de inflação do país, qual seja, o IPCA.

O PL nº 1.026 de 2021 obteve, em abril deste ano, a aprovação do regime de urgência para sua tramitação e, por consequência, aguarda inclusão na ordem do dia no Plenário da Câmara dos Deputados. O projeto de lei conta com parecer preliminar de Plenário, apresentado pelo relator, deputado Luizão Goulart (Republicanos-PR), com voto pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, na forma do substitutivo.

Nesse sentido, enquanto o entendimento jurisprudencial e as disposições legislativas não apresentam entendimentos definitivos sobre o tema, uma forma de mitigar eventuais problemáticas é a minuta de contrato com cláusulas que resguardem as partes de desequilíbrios econômico-financeiros que possam surgir na relação, utilizando como baliza critérios objetivos.

Date Created

25/09/2021