

Advogados elogiam índice de aluguel, mas defendem liberdade de uso

A Fundação Getulio Vargas (FGV) [lançou](#) na última terça-feira (11/1) o índice de variação de aluguéis residenciais (Ivar), voltado para a locação residencial de imóveis. Segundo especialistas em Direito Imobiliário, o novo indicador mensal tende a ser mais justo, pois retrata melhor a realidade do mercado, mas tem suas limitações e deve ser aprimorado.

Yanalya



Novo índice da FGV mede variação de aluguéis residenciais Yanalya

O Ivar surge como uma alternativa ao índice geral de preços — mercado (IGP-M), indicador predominante para reajustes nos contratos de locação imobiliária e que fechou 2021 com uma alta de 17,78%. O cálculo do IGP-M leva em conta diversos fatores não relacionados ao mercado imobiliário, como os preços de itens cotidianos e até do atacado, incluindo *commodities*. Já o Ivar consiste em uma média ponderada de dados de aluguéis das cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Porto Alegre, até o momento. Assim, o índice fechou o último ano com queda de 0,61%.

Para **José Carlos Moreira**, sócio do MLA (Miranda Lima Advogados), a "explosão" do IGP-M revelou que sua escolha como índice de reajuste de aluguel tem sido por demais penosa para os inquilinos, mas também aos próprios locadores, "pela simples razão da incapacidade dos locatários de suportar este patamar de reajuste".

Marc Stalder, sócio da área imobiliária do escritório Demarest, explica que o Ivar possui uma grande robustez, já que é feito com base em contratos em vigor. Até então, esse tipo de estudo era feito com base nos preços dos anúncios, que raramente condizem com os preços efetivamente acordados.

Segundo **Ermiro Neto**, sócio do escritório Fiedra, Britto & Ferreira Neto Advocacia e professor de Direito Civil e Imobiliário, durante a crise de Covid-19 "ficou claro que o IGP-M não poderia ser utilizado como o único ou o principal índice para medir a inflação dos aluguéis". Mesmo assim, "o Ivar não veio para resolver todos os problemas, não é uma panaceia". Por isso, a tendência é que o novo índice por enquanto não seja utilizado.

Liberdade das partes

Ermiro explica que a [Lei do Inquilinato](#) (8.245/91) "estabelece uma regra de liberdade, tanto para a definição do valor do aluguel, quanto para a definição de como se dará o reajuste desse aluguel ao longo dos anos".

Isso significa que o Ivar passa a ser apenas uma dentre diversas opções. As partes ainda podem optar por adotar o IGP-M, podem estipular um valor fixo para cada ano de contrato ou até mesmo utilizar a chamada cesta de índices, ou seja, um cálculo que leve em conta mais de um indicador. "De fato o Ivar é um índice mais próximo da realidade do mercado. Mas as partes têm toda a liberdade de insistir no IGP-M, mudar para o IPCA [calculado pelo IBGE], usar cesta de índices etc.", indica Ermiro.

Rafael Neddermeyer/Fotos Públicas



Ivar é calculado com base em dados de quatro grandes capitais do país^{Rafael Neddermeyer/Fotos Públicas}

Stalder também não enxerga uma aplicação imediata do Ivar. Isso porque o novo índice representa uma novidade, sendo natural que as pessoas olhem para ele com algum receio, até entenderem a sua abrangência.

"Se eu tenho um índice fundado nas locações residenciais das grandes capitais, eu preciso ver se isso atende minhas necessidades — seja como condição da minha capacidade de pagamento, como locatário, ou da minha necessidade de rendimento do imóvel, como locador", aponta o advogado. "A negociação é fundamental em todo momento".

Limitações

O receio inicial ao Ivar está relacionado sobretudo a sua abrangência restrita. Afinal, o mercado imobiliário brasileiro possui realidades muito distintas de acordo com a localidade. O índice ainda não mede peculiaridades locais fora das quatro capitais.

"A escassez de dados pode acabar gerando um índice pouco confiável. A própria flutuação que estamos vendo nessas primeiras divulgações demonstra como esse índice ainda necessita de uma maior solidez para que possa realmente virar uma referência", diz **João Gama**, advogado especialista em Direito Civil e sócio da Advocacia Maciel.

Para Moreira, de fato o Ivar pode ser uma alternativa, mas, por considerar apenas a média ponderada dos aluguéis praticados em quatro capitais, "pode ser que ainda se criem disparidades, não representando, necessariamente, a inflação acumulada nos últimos 12 meses para o reajuste, além de eventuais outras discrepâncias".

Existe, no entanto, uma tendência de que o indicador seja aprimorado. O objetivo da própria FGV é ampliar o escopo do Ivar e incluir dados de cada vez mais cidades, conforme esses outros mercados sejam desvendados.

Reprodução



Partes são livres para estipular no contrato como será feito o reajuste do aluguel

Reprodução

Ermiro recomenda que os locadores e locatários acompanhem o desenvolvimento e aprimoramento do Ivar: "É importante entender como ele funciona e que ele não vai captar essas particularidades de regiões específicas do Brasil por enquanto".

Vantagens

De acordo com Stalder, o Ivar é muito interessante sob a perspectiva dos inquilinos. O novo índice não necessariamente será sempre baixo, mas atualmente o seu uso seria extremamente mais favorável aos locatários, já que a disparada do IGP-M vem causando aluguéis muito mais caros.

Já os proprietários dos imóveis, segundo o advogado, podem estar mais reticentes quanto à novidade. Mesmo assim, ele considera que existe o benefício para o locador. O índice dá uma maior segurança de que o locador está seguindo o movimento do mercado imobiliário. Se o indicador registrar queda, o proprietário que insistir em manter o valor da locação no mesmo patamar provavelmente não conseguirá mais alugar o imóvel, pois terá de competir em um mercado no qual os demais preços estão caindo.

Judicialização

Em meio à crise sanitária e à alta do IGP-M, inquilinos recorreram à Justiça para tentar afastar a aplicação do índice previsto no contrato. Apesar de certas decisões já terem [determinado](#) o uso de outros indicadores, como o índice nacional de preços ao consumidor amplo (IPCA), Ermiro afirma que a maioria dos magistrados não tem feito tal alteração. Portanto, com o Ivar não seria diferente.

Reprodução



Justiça tem sido rigorosa em manter disposições previstas em contrato^{Reprodução}

A mudança das previsões contratuais é restringida a casos extraordinários. Stalder explica que o locatário pode recorrer à Justiça para pedir a aplicação do Ivar tanto quanto pode solicitar a mudança para o IPCA ou qualquer outro índice, desde que a adoção do IGP-M tenha levado as partes a uma situação de impossibilidade de manutenção do contrato.

Nas ocasiões de decisões favoráveis, os locatários conseguiram demonstrar que foram surpreendidos pela disparada do IGP-M. Porém, "na medida em que o tempo passa, não há mais surpresas", indica Ermiro: "A inflação alta vira uma tendência".

Apesar da expectativa de manutenção do rigor do Judiciário, Ermiro considera que, nas raras decisões em que fique clara a impossibilidade do uso do IGP-M, haverá uma tendência maior de se aplicar o Ivar, e não o IPCA.

Para **Wallace Wu**, advogado do Kincaid Mendes Vianna Advogados e especialista no setor imobiliário, a possibilidade de judicialização "será um tema controverso nos tribunais brasileiros, com decisões revisando o contrato a fim de estabelecer um índice que reflita, de forma mais precisa, a variação dos aluguéis no mercado imobiliário residencial — e este índice será o Ivar — e outras decisões que irão, em sentido contrário, manter a aplicação do índice acordado pelas partes, com base no princípio da obrigatoriedade dos contratos firmados".

Date Created

18/01/2022