

FALE COM A GENTE!

Editor Marcelo Santos
E-mail economia@tribuna.com.br
Telefone 2102-7274

Influência do IGP-M não tem sido efetiva

O especialista em estudos de mercado econômico e imobiliário, Robert Michel Zarif verificou aumentos em torno de 10% nas negociações – valor tem relação com regiões de alto padrão. “Está todo mundo com pouco dinheiro”.

ECONOMIA

Inquilinos conseguem evitar IGP-M de 24,5% nos aluguéis

Segundo profissionais do mercado, negociação derruba percentual pela metade ou chega até a adiar aumento

JÚNIOR BATISTA

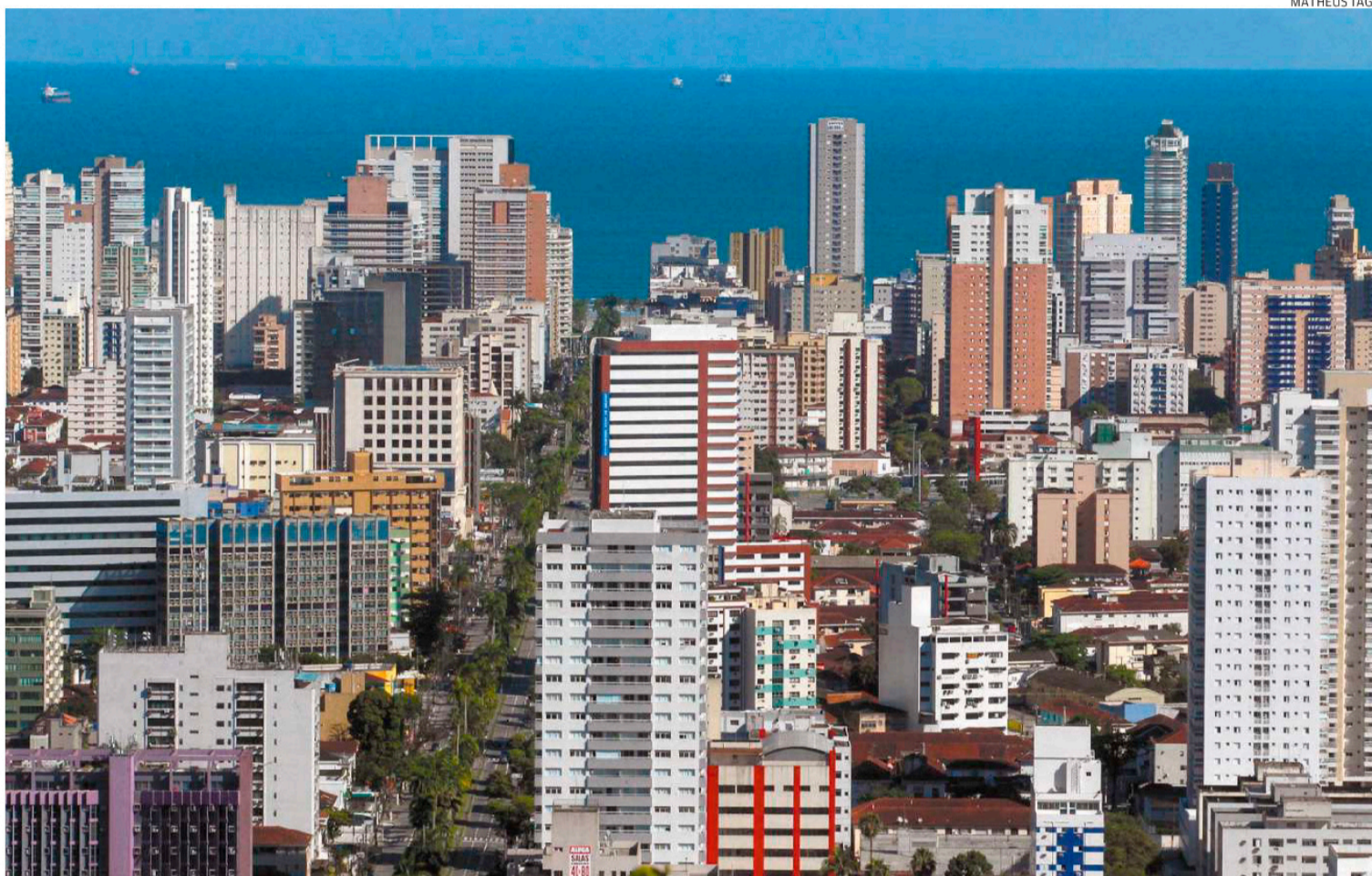
DA REDAÇÃO

Acumulado em 24,52% nos últimos 12 meses, o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), referência do aluguel, é aplicado praticamente pela metade, segundo profissionais do setor imobiliário, na hora de reajustar contratos. Em muitos casos, os donos abrem mão do aumento para manter o inquilino durante a pandemia.

Especialistas da Fundação Getúlio Vargas (FGV) avaliam ser possível que o índice feche este ano em sua maior alta desde o Plano Real. O IGP-M acelerou 3,28% em novembro se comparado a outubro. Desde 1994, a maior alta anual foi em 2002, com 25,30%.

O economista Fernando Chagas explica que o índice sempre refletiu melhor a inflação por abranger preços do atacado, varejo e construção civil. Segundo ele, isso garante “satisfatório” equilíbrio econômico e financeiro na relação locatário-locador.

O especialista afirma que o aumento dos preços no atacado puxou a alta do IGP-M. A diferença conta-



MATHEUS TAGÉ

Imprevisibilidade da pandemia faz proprietários preferirem manter inquilino que paga em dia do que correrem risco de deixar imóvel vazio

minou o varejo, sobretudo dos alimentos na pandemia. “Houve mudança de hábito dos consumidores, que deixaram de comer fora para fazer comida em

casa, puxando os preços nos supermercados”.

Especialista em estudos de mercado econômico e imobiliário, Robert Michel Zarif verificou aumentos

em torno de 10% nas negociações. No entanto, esse valor tem relação com regiões de alto padrão. “A influência não tem sido muito efetiva, está todo mundo com

pouco dinheiro e o locador prefere ficar com algo do que com nada. Muitos estão dando desconto”.

Para o delegado regional do Conselho Regional de

Corretores de Imóveis (Creci), Carlos Ferreira, a alta também é puxada pelo dólar – a moeda valorizou 38,4% neste ano.

“A hora de negociar os aumentos é agora, porque o locador não quer perder o locatário que paga em dia, que não dá dor de cabeça, pois apartamento vago não rende e não se sabe quando poderá ser ocupado novamente”, diz.

O diretor do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) na região, Carlos Meschini, diz que o IGP-M está numa “subida desproporcional” pela ida dos consumidores aos supermercados, além dos gastos com o auxílio emergencial.

Ele também avalia que a alta do dólar deixa os insumos mais caros na construção. “Agora é a hora de quem for fazer contrato negar-se a usar o IGP-M. Há outros índices e até mesmo a Selic (taxa básica de juros) que podem ser usados”, diz.

Ferreira defende uma maior diversidade no índice usado para corrigir os aluguéis. “O ideal é usar outros índices, como o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) ou INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), mais ajustados à correção dos salários”.

Chagas afirma que não é preciso ficar tão preocupado com essa distorção momentânea. “Esse crescimento da inflação será detectado mais cedo ou mais tarde pelos demais medidores de preços e inflação”, conclui ele.

Nas negociações, bom senso toma lugar da rentabilidade



CARLOS NOGUEIRA

■ A recomendação no próprio setor imobiliário é renegociar o contrato. “É conveniente o locador renegociar a renovação do aluguel com valores inferiores ao índice de reajuste previsto no contrato, porque há um desemprego enorme no País e uma queda acentuada na renda do brasileiro”, reforça o economista Fernando Chagas.

É o que tem feito a gerente de locação da Silva Santos Empreendimentos Imobiliários, Heloisa Rotta. O foco é manter os pagamentos em dia. “A gente vem negociando da melhor forma, seja prorrogando vencimentos, valores e até mesmo os reajustes. A maioria dos nossos alugueis não foi reajustado por conta da pandemia e, após setembro, todos os casos estão sendo analisados”, diz.

Heloisa afirma que os reajustes são em último caso e, se acontecem, são com porcentagens abaixo do IGP-M. A imobiliária usa, em geral, o maior índice do momento. Em 2017, ano de deflação do IGP-M, o empreendimento optou por outros índices.

Os proprietários do restaurante Pedra Baiana, em Santos, Angelica Carregosa, de 41 anos, e Carleon Batista de Andrade, de 52, conseguiram um acordo para ficarem isentos do reajuste pelo menos até janeiro. O vencimento do con-

trato foi em outubro.

“Quando começou a pandemia, em março, acordamos com desconto no aluguel de abril em 30%. Depois, maio, junho e julho combinamos de pagar a metade. Acho que temos que ajudar um ao outro”, afirma Angelica.

Carleon, que sempre trabalhou no ramo de alimentação, explica que suspen-

deu contratos com garçons e manteve cozinheiros e motoboys. Os donos abriram em formato de delivery e até hoje mantém redução de salários.

Profissional do mercado financeiro, Filipe Nobre, de 36 anos, alugou recentemente um apartamento em Santos com correção pelo IGP-M. O santista morava em Alphaville, mas resol-

veu voltar para Santos devido ao home office.

Em busca de mais qualidade de vida, ele alugou um apartamento grande, mas sentiu os valores altos. “Houve aumento, mas ainda acho que foi uma oportunidade para negociar e conseguir locar. O valor estava acima do esperado, mas ainda assim valeu a pena”.