

Negociação de aluguéis é marcada por troca de índice

Risco do imóvel vago estimula acordo; IGP-M, de 24,86% ao ano, perde espaço para IPCA

JUNIOR BATISTA

DA REDAÇÃO

A negociação tem prevalecido entre locadores e locatários mesmo num cenário de maior abertura econômica, segundo profissionais do setor imobiliário. Para o economista André Braz, apesar de ser considerado a referência do reajuste do aluguel, o Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), na prática, vem sendo pouco utilizado.

Nos últimos 12 meses, até setembro, o IGP-M acumulou 24,86%. Já o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA), até agosto (dato mais recente), soma 9,68%.

“O que tem prevalecido são os acordos, porque há um cenário de mercado de trabalho desaquecido e famílias que perderam renda. Para o proprietário vai ficar ruim perder renda e arcar com dívidas do próprio imóvel. Vale mais um aluguel sem reajuste, privilegiando o inquilino”.

A gerente da Imobiliária Silva Santos, Heloisa Rotta, afirma que, após a elevação do IGP-M, os locatários começaram a se preocupar mais com o índice utilizado em contrato, solicitando a troca pelo IPCA e que isso vem sendo feito, apesar do padrão no estabelecimento



Imobiliárias tentam balancear troca de índice com revisão do valor

ainda ser de utilizar a “inflação do aluguel”.

“Estamos utilizando outros índices, negociando valores individualmente e achando o parâmetro ideal para cada caso. Nossos clientes estão se recuperando dia a dia dos danos da pandemia e entendemos que esse é o momento de negociar”, diz ela.

Heloisa explica que do lado dos locatários a negociação do reajuste compensa mais que gastos com mu-

dança, reparos, pintura e, em alguns casos, multa contratual.

No ano passado, muitos clientes tiveram isenção de reajuste, prática que deve continuar neste ano, em menor proporção, segundo ela, por conta do retorno das atividades e avanço da vacinação. “Estamos no ‘novo normal’ e trabalhando em cima dessas mudanças. O IGP-M teve uma redução, porém ainda existe uma elevação em compara-

IPC FIPE

O Índice de Preços ao Consumidor (IPC), calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), acumula alta de 10,52% nos últimos 12 meses. A inflação medida pelo IPC desacelerou em setembro, com 1,13%, interrompendo uma sequência de altas desde maio, quando variou 0,41%. A variação mensal de setembro foi puxada por viagens (20,32%), energia elétrica (2,59%), gasolina (2,62%), gás de cozinha (3,93%) e passagem aérea (7,59%).

ção aos anos anteriores”.

A troca de índices foi a chave para uma negociação equilibrada no caso do advogado santista André Luiz de Barros Alves, de 50 anos. Ele explica que, com a alta do IGP-M e a piora na situação econômica causada pela pandemia, conseguiu novo acordo pelo IPCA.

DOIS LADOS SE ENTENDEM

Conheço alguns amigos que já têm procurado fazer esse pedido de renovação com reajuste pelo índice da inflação e, no geral, os locadores têm sido compreensíveis porque não querem deixar o apartamento vazio”, afirma.