



Índice de reajuste

# Com o IGP-M nas nuvens, como fica o reajuste dos aluguéis?

*Advogados explicam como negociar um valor razoável, evitando judicialização.*

sexta-feira, 30 de julho de 2021



**Com alta do IGP-M, advogados explicam como negociar um valor razoável de aluguel.**

**Conhecido como a inflação do aluguel, o IGP-M - Índice Geral de Preços-Mercado foi criado no final dos anos 1940 e mede o movimento dos preços de forma geral. Por isso, ele é mais abrangente que outros índices do mercado.**

Divulgado pela FGV, é, por convenção, um indexador dos contratos de aluguel, tanto comerciais como residenciais.

**O acumulado de 12 meses do IGP-M para o mês de junho foi 35,75%, enquanto o IPCA, usado como inflação oficial e calculado pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, foi 8,35%.**

Para especialistas em Direito Imobiliário, nesse momento o IPCA seria o índice mais indicado para a negociação dos reajustes.

*"Apesar de não existir nenhuma previsão legal, o índice mais comum utilizado pelo mercado imobiliário para reajuste de aluguel é o IGPM.*

*No entanto, como se trata de uma convenção entre as partes, nada impede que seja pactuado outro indicador, a fim de garantir condições mais acessíveis de reajuste", pondera **Julia Vieira de Castro Lins**, sócia do escritório **Albuquerque Melo Advogados** e pós-graduada em Direito do Consumidor e Responsabilidade Civil.*

Há, inclusive, um projeto de lei do Deputado Vinicius Carvalho, propondo a alteração da [lei 8.245/91](#) para que se inclua um parágrafo no artigo 18, determinando que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do país, que é o IPCA.

Na opinião de **Marcio Nassif**, especialista em Direito Imobiliário e sócio do escritório Natal & Manssur, a saída é a negociação. Salvo raríssimas exceções, tal medida vem sendo realizada com frequência, uma condizente com os desafios gerados pela pandemia. "O próprio locador se mostrou inseguro em perder bons contratos de longo prazo.

**Por isso, o caminho mais efetivo é a negociação, que vem sendo realizada em todos os tipos de locação:** lajes corporativas, galpões, lojas e até mesmo em imóveis residenciais", explica. Nassif ainda lembra que é possível, e recomendado, que se formalize a mudança na forma de correção por meio de aditivos contratuais.

**A negociação também deve ser feita com antecedência.** "*Principalmente nos casos dos contratos em que a renovação é automática e o reajuste é realizado sem a necessidade de comunicação ao inquilino*", esclarece Julia Lins.

**A judicialização deve ser a última alternativa.** Primeiro porque há que ser respeitado o princípio da intervenção mínima nas relações contratuais privadas, conforme estabelece o artigo 421 do [CC](#).

Segundo porque em todo processo judicial, há desgastes e custos. "*É preciso que o julgador seja extremamente criterioso, com foco tão somente na retomada pelo equilíbrio contratual, evitando-se também a fomentação de comportamentos oportunistas e uma judicialização exacerbada*", alerta Julia.

Na visão de Marcio Nassif, as decisões judiciais têm levado em conta também o contexto da pandemia para delimitar direitos e obrigações.

---

ALBUQUERQUE **MELO**  
ADVOGADOS

Por: Redação do Migalhas  
Atualizado em: 30/7/2021 09:02