

Bruna Quintana: Ivar pode ser novo índice dos aluguéis comerciais

10/06/2022

Na mesma senda do ano de 2020, o qual se caracterizou pelo início da pandemia de Covid-19, o ano de 2021 colocou diversos obstáculos no mercado imobiliário. Um dos mais comentados e debatidos foi, sem sombra de dúvidas, a grande variação ocorrida com o IGP-M (Índice Geral de Preços-Mercado), que consistia até então no índice mais utilizado de reajuste anual de aluguéis.



A alta do IGP-M foi consideravelmente superior à do

IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), índice oficial da inflação no país. Enquanto o IGP-M fechou 2020 em 23,14% e 2021 em 17,78%, o IPCA foi de, respectivamente, 4,52% e 10,06%, segundo o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Contudo, já é possível verificar que o IPCA subiu de 7,65% para 7,89%, segundo Relatório Focus, do Banco Central, divulgado em 2 de maio de 2022. Importa lembrar, ainda, que em janeiro de 2022, o referido índice já havia acumulado uma alta de 10,38% em comparação com igual período em 2021.

O IGP-M é um indicador composto por índices ligados ao agronegócio, construção civil, varejo e setor industrial — este último, o que mais influencia em sua composição. A desvalorização cambial acaba pressionando o índice para cima, uma vez que produtos como minério de ferro, alumínio, soja e trigo são cotados em dólar.

A crise sanitária levou à migração do trabalho presencial para o home office. Uma pesquisa feita pelo Ipea (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) aponta que 11% dos trabalhadores brasileiros ativos ficaram totalmente em home-office em 2020, ano em que começou a pandemia.

Essa migração para o teletrabalho, enfim, acabou por influenciar os aluguéis comerciais durante o auge da pandemia — um dos principais exemplos é a vacância de imóveis, em especial de lajes corporativas.



Frente aos novos tempos, costumes e diretrizes trazidas pela pandemia, inúmeras foram as solicitações entre inquilinos e proprietários de imóveis residenciais e comerciais quanto à modificação do índice visando à substituição do IGP-M previsto em seus contratos de aluguel, gerando, inclusive, alto número de demandas judiciais sobre o tema.

Em algumas negociações presenciamos a substituição do IGP-M pelo IPCA, uma vez que este consistia em um índice mais condizente com a realidade do mercado naquele momento. Porém, importa deixar claro que o IPCA igualmente não é um índice específico para o reajuste de aluguéis, uma vez que sua composição é ampla, envolvendo setores que vão da habitação e alimentação à comunicação e vestuário, sendo um dos índices utilizados em face da ausência de índice próprio para a correção do mercado imobiliário — vide o salto no índice nestes últimos meses.

Com todo esse cenário, viu-se necessário o lançamento de novo índice que estava sendo estudado pelo BRE-FGV (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas), visando trazer ao mercado imobiliário — e aqui, leia-se que para todos os envolvidos nos contratos — certa segurança contratual e maior previsibilidade.

O Ivar (Índice de Variação de Aluguéis Residenciais) chegou como uma inovação, ainda em fase de adaptação, criado para refletir a realidade do mercado de locação residencial, consequentemente estabelecendo uma relação mais equilibrada entre as partes contratantes.

Referido índice passou a medir a evolução mensal dos valores de aluguéis residenciais e atualmente é aplicado com uma referência de fechamento de dez mil contratos de quatro capitais: Porto Alegre, Rio de Janeiro, São Paulo e Belo Horizonte — locais onde já está se destacando e mostrando avanços em relação aos índices anteriores.

O Ivar nos ofereceu uma melhor ideia da variação abrupta dos aluguéis residenciais na pandemia, por exemplo. O índice fechou dezembro de 2021 com uma variação de -0,61% no acumulado de 12 meses, sendo que em dezembro do ano anterior a variação foi de 4,08%, de acordo com o Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE).

Ainda segundo os dados da FGV, o Ivar subiu 1,86% em janeiro de 2022, havendo, portanto, aumento com relação à taxa registrada no mês passado (0,66%). Tendo em vista esses números, o Ivar acumulou uma variação de 1,23% em 12 meses em janeiro, simbolizando uma aceleração, se compararmos com a taxa interanual de dezembro (-0,61%).

A alta nos índices nos últimos meses e, consequentemente, o aumento da inflação, evidenciam, mais uma vez, a necessidade de um índice específico para acompanhamento dos reajustes de aluguéis comerciais. Na falta dele, assim como o IPCA acabou sendo adaptado aos contratos de aluguel devido a uma necessidade surgida pela pandemia, não está fora de cogitação que o Ivar, que tem como espírito os aluguéis residenciais, acabe sendo apropriado por contratos comerciais. E quem sabe essa situação não acabe gerando uma nova esperança para os aluguéis comerciais: um futuro e bem-vindo Ivar?

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-jun-10/bruna-quintana-ivar-indice-alugueis-comerciais/>