

ALUGUEÍIS MUDAM

Como ficam os contratos imobiliários

MÁRCIO BUENO*

As novas regras de desindexação da economia não atingiram o centro dos contratos imobiliários, não alterando muito o que já havia sido feito na implantação do Plano Real.

Com efeito, no que se refere aos contratos de locação de imóveis residenciais, a conjugação das duas fases do Plano Real permite distinguir três situações diversas. A saber:

a) Contratos firmados a partir de 01/07/95 - *As partes podem escolher livremente o indexador do contrato dentre os que medem as variações de preços, nacionais ou regionais, setoriais ou os que medem a variação de insumos básicos. Os reajustes só serão aplicados anualmente.*

b) Contratos firmados entre 1º de julho de 1994 a 30 de junho de 1995 - *Estes contratos já estavam atrelados a reajustes anuais, não tendo sofrido qualquer alteração. Como eles eram obrigatoriamente atrelados ao extinto IPC-r, passa a valer o indexador substituto previsto no contrato. Se não houver, outro poderá ser livremente escolhido por locador e locatário. Em não havendo acordo, será aplicada uma variação que será formada pela média aritmética do INPC e o IGP-DI.*

Exemplo: um contrato de locação residencial assinado em setembro de 1994, indexado ao IPC-r, figurando o IGP-M como substituto. Em

setembro de 1995, esse contrato será reajustado pela variação do IPC-r de setembro de 1994 até junho de 1995 e mais a variação do IGP-M de julho e agosto de 1995.

c) Contratos firmados até 15 de março de 1994, ou seja, em cruzeiros reais - *Esses contratos já foram todos alinhados até 30 de junho de 1995 e o próximo reajuste será em um ano a contar do último reajuste.*

Exemplo: um contrato que era reajustado nos meses de março e setembro. Em março de 1994, houve reajuste: Em setembro de 1994, não houve reajuste; em março de 1995 houve reajuste. O próximo reajuste será em março de 1996. O indexador continuará

sendo o do contrato medido entre o mês do último reajuste, inclusive, e o mês do próximo reajuste, exclusive.

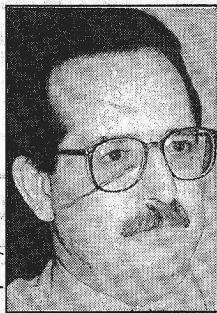
Já as locações comerciais e não-residenciais têm um tratamento semelhante.

Os contratos firmados em cruzeiros reais terão um reajuste nesse mês de julho pela variação do índice contratual dos últimos 12 meses.

Os feitos em real já obedeciam a periodicidade anual e o critério da aplicação do IPC-r, mais o índice substituto, é o mesmo das locações residenciais.

Como se pode constatar a Medida Provisória da desindexação não altera qualquer regra da Lei do Inquilinato.

***Advogado e diretor-jurídico do Creci**



Márcio Bueno

Arquivo/AE