

# NORMAS NÃO MUDARAM

## **Inquilinos e proprietários devem escolher o indexador**

O governo não alterou as normas para os contratos de aluguel. Foi mantido o prazo mínimo de 12 meses para reajuste e a livre escolha do indexador. Pela nova MP, fica mantida também a possibilidade de ação revisional, quando houver desequilíbrio financeiro nas locações residenciais. Mas há uma peculiaridade com relação a isso: a revisional só pode ser realizada levando-se em conta o período posterior à data da última revisão.

Para todos os contratos já fechados em reais vale a mesma regra: reajuste anual pelo índice de preço previsto em contrato. Caso o índice seja o IPC-r, que se tornou obrigatório a partir de julho do ano passado e foi extinto com a desindexação, as partes terão de eleger um substituto.

Se não houver qualquer índice previsto no contrato para o reajuste, locador e inquilino de-

verão entrar em acordo para a adoção de um novo indexador. Mas a regulamentação do Artigo 8º da MP da desindexação estabelece que também pode ser utilizada a média aritmética entre o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) e o IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna) no período.

Assim, por exemplo, alguém que tenha o mês de reajuste do seu aluguel em outubro deste ano deverá: 1) Verificar a inflação acumulada desde o último reajuste (outubro de 94) até junho de 95 medida pelo IPC-r; 2) calcular a inflação acumulada a partir de julho até o mês de reajuste medida pelo IGP-DI; 3) calcular juntamente a variação acumulada no período dos percentuais verificados nos itens anteriores.

Segundo Hubert Gebara, diretor da Hubert Imóveis, os contratos que utilizavam o IPC-

r deverão ter a correção do valor no mês de reajuste da seguinte forma, se as partes elegerem um indexador: até o mês de junho deve ser verificado o percentual acumulado pelo IPC-r no período.

A partir deste mês deve ser considerada a variação do novo índice escolhido. E o acumulado na variação dos dois indexadores no período de um ano é que será o percentual total a ser aplicado sobre o aluguel.

A expectativa do mercado de locação era de que o governo não permitiria a utilização de qualquer índice contratual nos contratos. No entanto, isso não ocorreu.

O que houve, de acordo com o presidente da Associação de Administração de Bens Imóveis e Condomínio de São Paulo (Aabic), Roberto Graiche, "foi apenas um afastamento do governo do setor e a extinção do índice oficial de inflação".