

Novos índices reajustarão aluguel

SONIA JOIA

O Índice de Preços ao Consumidor do real (IPC-r) acabou, mas até junho de 1996 ainda estará valendo para os aluguéis. Assim como os salários, eles terão a inflação até junho deste ano garantida pelo IPC-r. De julho até a data do reajuste, os contratos adotarão um novo índice. A combinação dos dois dará o percentual de correção. Para os contratos que já previam um índice substituto — como o Índice Geral de Preços (IGP) — não há o que fazer. Tudo está resolvido. Mas para quem não se preparou para o fim do IPC-r e para os novos contratos está aberta a temporada de livre negociação.

Como agir? Que índice escolher? O governo só permite reajustes — respeitando a data da assinatura do contrato. Antes disso, qualquer tentativa de aumento é ilegal. Na hora de negociar, valem índices de preços gerais, setoriais ou calculados por variação de custos de produção. A recomendação do governo são os índices de preços nacionais, como o IGP e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). Qual o mais vantajoso? Como agir na negociação?

“Não existe um índice melhor ou pior. Um pode ser maior hoje, mas será menor amanhã. Eles se alternam e no médio prazo praticamente se igualam”, avalia o advogado Sérgio Sender, especialista na resolução de conflitos entre proprietários e inquilinos. “Os dois lados devem ser racionais e transigentes. Se o inquilino não souber conversar com o proprietário, poderá ser despejado. E para o dono do imóvel é melhor um reajuste menor do que recorrer à Justiça e arcar com as despesas da denúncia vazia, que são elevadas”, aconselha o advogado.

Na hora de escolher um índice de correção, é comum o exame de seu comportamento no ano anterior. De julho de 1994 até maio deste ano, o INPC acumulou 30,54% e o IGP,

25,40%. Seria acertado para o proprietário puxar a sardinha para o primeiro e o inquilino forçar a barra para ter o outro?

O economista Luiz Carlos Ewald, da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ), lembra que o IGP é um índice no qual o atacado tem um peso de 60%. Como no primeiro ano do real esses preços quase não subiram — pois estão atrelados aos preços do dólar e das tarifas públicas, o IGP acabou ficando bem abaixo do INPC, que é um índice de preços ao consumidor e pegou os aumentos astronômicos do setor de serviços (médicos, cabeleireiros etc). Mas nada garante que isso vá se repetir. Até mesmo por terem ficado parados, o câmbio e as tarifas devem oscilar

bem mais daqui para frente, acelerando o IGP.

Na verdade, como a oferta de imóveis é hoje bem menor do que a procura, os aluguéis vêm sendo reajustados por valor de mercado e estão caríssimos. Enquanto isso não muda, os proprietários continuam com a faca e o queijo na mão e os inquilinos não têm para onde correr.

OS PRÓXIMOS REAJUSTES

Próximo reajuste	Resíduo do IPC-r	Período do novo índice
Julho/95	35,3%	—
Agosto	27,54%	julho
Setembro	20,94%	julho e agosto
Outubro	19,14%	julho a setembro
Novembro	16,96%	julho a outubro
Dezembro	13,25%	julho a novembro
Janeiro/96	10,83%	julho a dezembro
Fevereiro	9,01%	julho a janeiro/96
Março	7,94%	julho a fevereiro/96
Abril	6,44%	julho a março/96
Maio	4,43%	julho a abril/96
Junho/96	1,82%	julho a maio/96