

# O IGP-M como indexador de contratos de aluguéis

POR **EDUARDO MARQUES**

O Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) é amplamente utilizado no mercado de locação de imóveis para atualização dos valores de aluguéis. Entretanto, sua ligação com o câmbio confere ao índice uma oscilação prejudicial e pouco conectada com as condições de mercado do setor, que o deixa inapropriado para servir como referência para reajuste de contratos.

O IGP-M é formado pela média de três índices: o Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA-M), com peso de 60%; o Índice de Preços ao Consumidor (IPC-M), com peso de 30%; e o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-M), com peso de 10%. Como consequência, parte importante do IGP-M se concentra no setor produtivo, com o IPA-M e o INCC-M, e em menor parte no IPC-M, que agrega as despesas das famílias. A relação entre o câmbio e o IGP-M se verifica, principalmente, através do IPA-M, que tem em sua composição matérias primas minerais e agropecuárias, cujos preços domésticos se alinham às referências externas convertidas pela taxa de câmbio, com impactos disseminados ao longo da cadeia produtiva.

O impacto da variação dos preços das commodities e câmbio sobre o IGP-M fica bastante evidente neste ano. O IGP-M acumula alta de 24,5% nos doze meses até novembro, fortemente influenciado pela alta de 34,2% do IPA-M, que respondeu por cerca de 93% do resultado. Apenas o minério de ferro, que pesa 7,5% do IGP-M e acumula alta de 91% e a soja, que pesa 5,8% e acumula alta de 107,3%, respondem por cerca de 30% da variação do IGP-M. No mesmo período, o IPC-M acumula variação de 4,4%, enquanto seu componente que mede a variação dos preços dos aluguéis residenciais, registra alta de 2,9%.

A lei nº 8.245, de 18/10/1991, conhecida como a lei do inquilinato, prevê a correção anual dos valores dos aluguéis, mas não determina a adoção de um índice específico. A lei também veda a estipulação do valor do aluguel em moeda estrangeira e sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Com a legislação instituída em época de hiperinflação e na falta da definição de um índice para reajustes, os proprietários dos imóveis adotaram o IGP-M da FGV como principal referência para a correção dos valores do aluguel. Além da conveniência da divulgação no penúltimo dia do mês de referência, portanto, anterior ao pagamento do aluguel, a forte ligação com o câmbio foi percebida como forma de atrelar o valor do aluguel ao dólar.

Apesar das fortes oscilações do IGP-M, os descolamentos em relação aos índices mais próximos ao perfil de consumo das famílias, como o IPC-M ou o IPCA do IBGE, são transitórios. Com isso, em períodos longos, os IGPs e os IPCs tendem a convergir. Entretanto, esses descolamentos em prazos mais curtos distorcem as referências de preços do mercado de aluguéis trazendo atritos à relação entre proprietários e inquilinos e levando a renegociações contratuais. Aliás, uma evidência dessas renegociações está nas variações dos aluguéis residenciais no IGP-M, que mostram maior aderência aos IPCs.

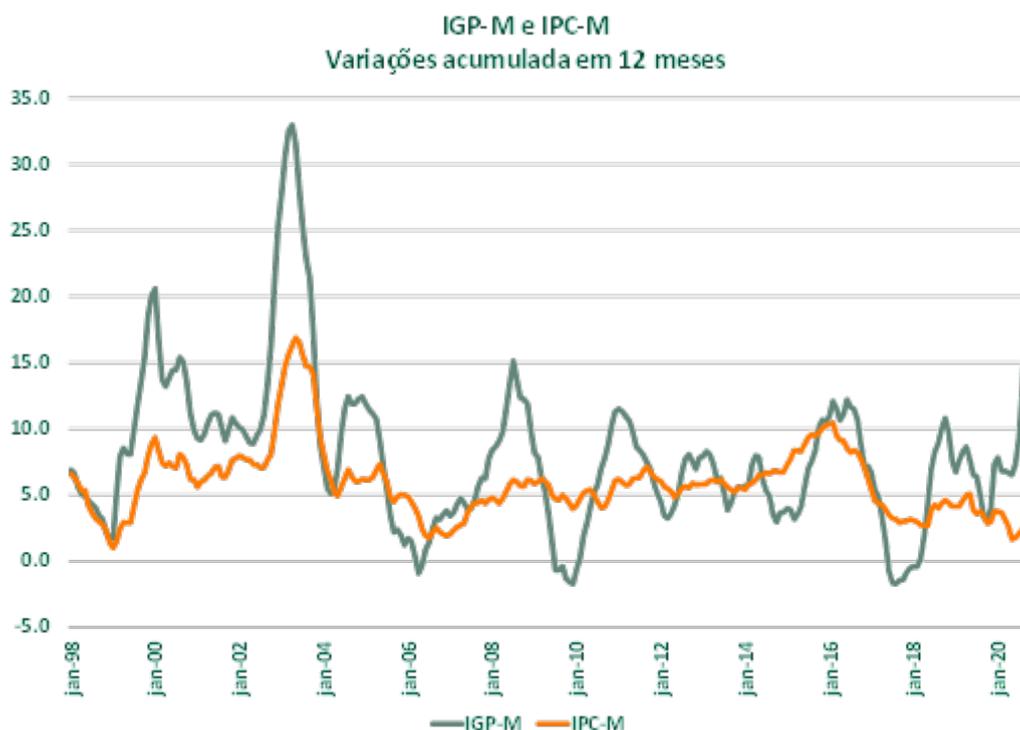
Temos segurança em afirmar ser mais adequado a adoção de IPCs como indexadores para reajustes de contratos de aluguéis em lugar do IGP-M, que aumentaria a previsibilidade e o equilíbrio na relação entre as partes.

## APÊNDICE

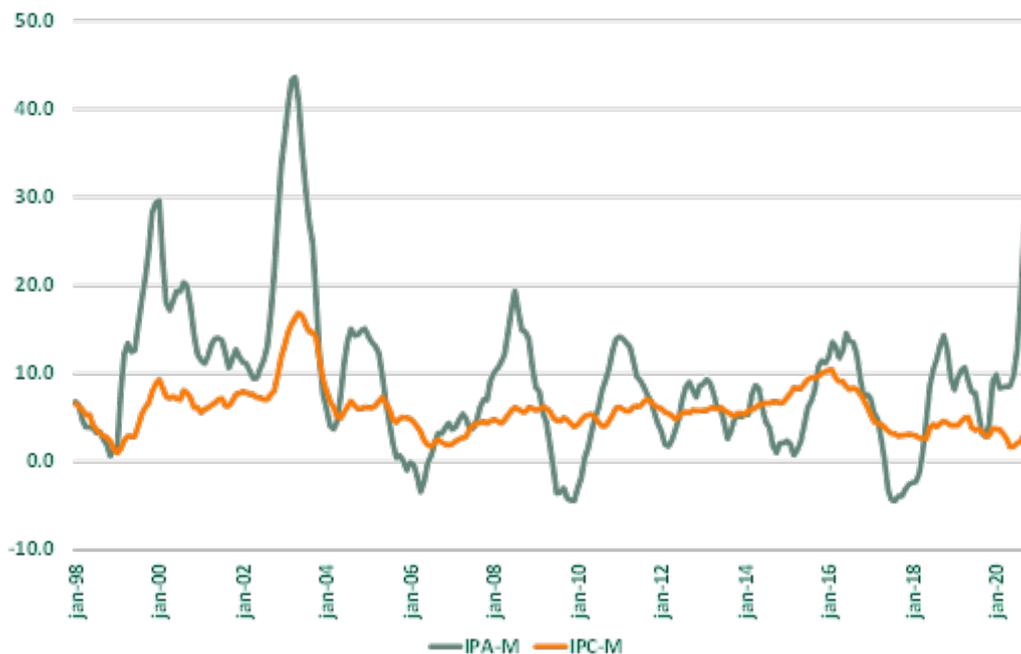
O Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), segue a base metodológica do Índice Geral de Preços (IGP-DI). O IGP-DI foi lançado em 1947 e calculado retroativamente a 1944, em paralelo ao esforço da FGV de implementar o Sistema de Contas Nacionais no Brasil. Com isso, foi idealizado como um indicador abrangente do comportamento dos preços, semelhante a um deflator implícito do PIB. A abrangência do índice foi conferida a partir da agregação do Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA), com peso de 60%; o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), com peso de 30%; e o Índice Nacional de Custo da Construção

(INCC), com peso de 10%. Vale destacar que atualmente, o consumo das famílias, que pode ser associado ao IPC, pesa cerca de 63% do PIB, enquanto os setores produtivos, em torno de 23%, denotando a superestimação do IPA na composição do IGP.

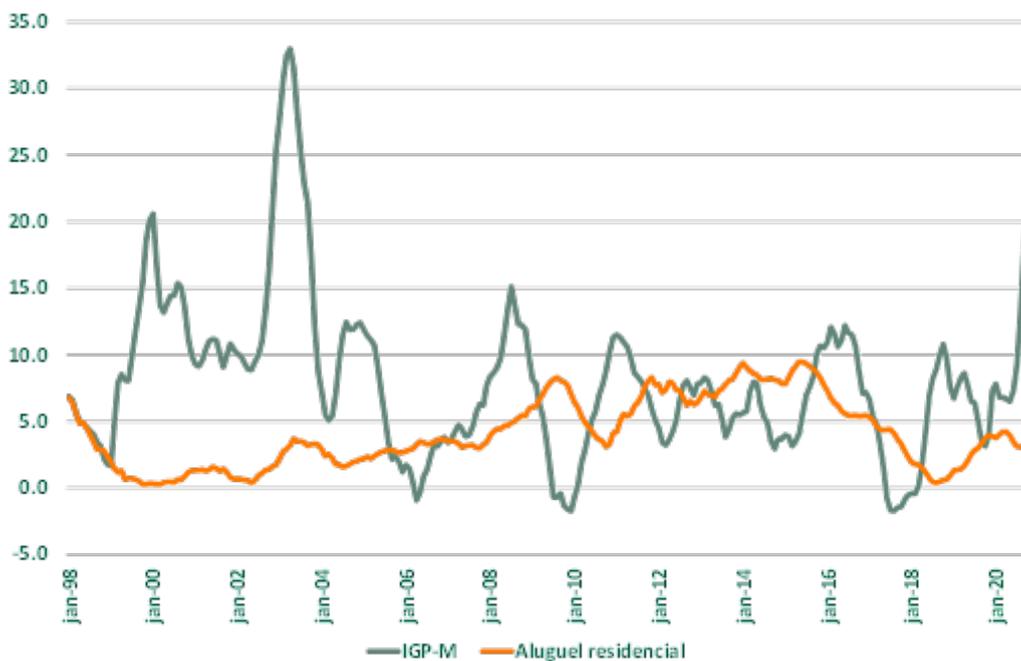
O IGP-M foi lançado em 1989, a partir de convênio da FGV com a Confederação Nacional das Instituições Financeiras. Sua diferença em relação ao IGP-DI restringe-se ao período de coleta, que ao contrário do mês calendário é distribuído entre os dias 21 do mês anterior ao dia 20 do mês de referência. A antecipação do final da coleta possibilita a divulgação dos resultados no penúltimo dia do mês de referência.



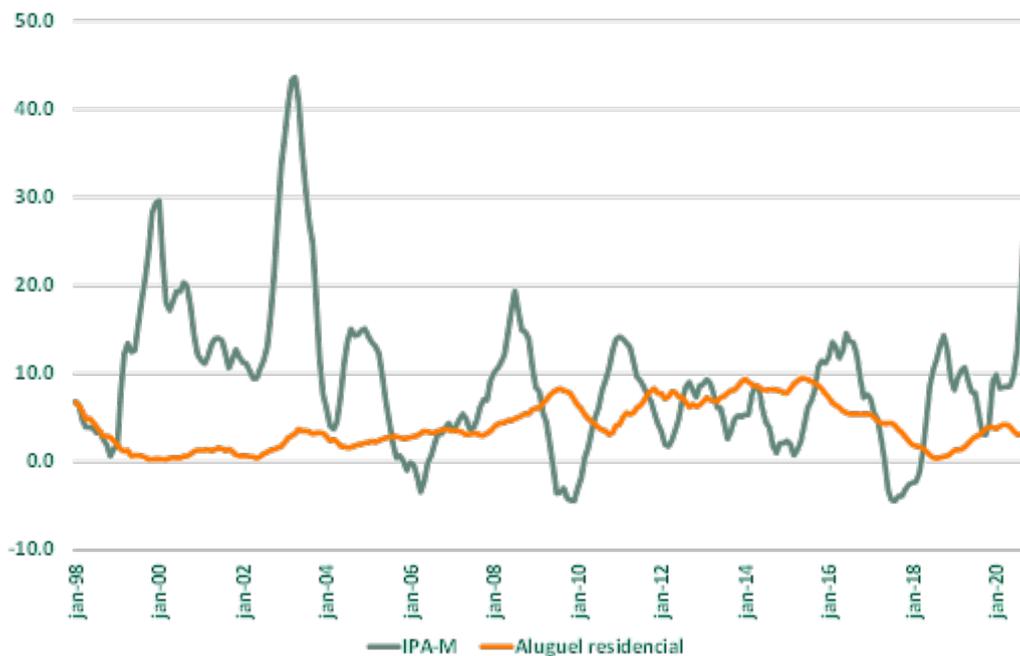
IPA-M e IPC-M  
Var acumulada em 12 meses



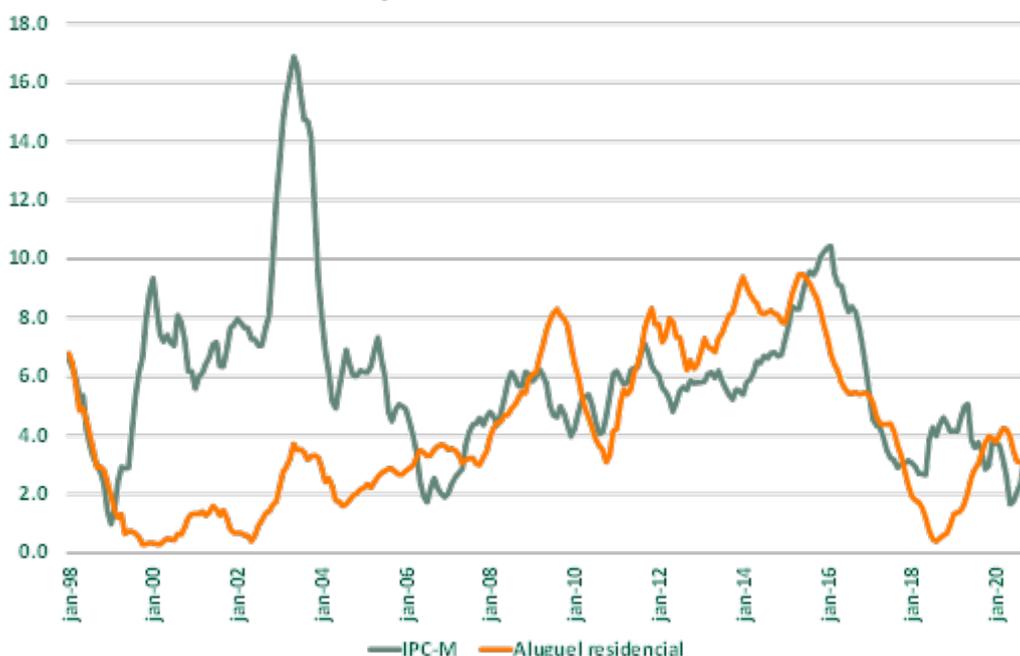
IGP-M e reajustes de aluguéis residenciais  
Variações acumuladas em 12 meses



IPA-M e reajustes de aluguéis residenciais  
Variações acumuladas em 12 meses



IPC-M e reajustes de aluguéis residenciais  
Variações acumuladas em 12 meses



Todas as opiniões aqui contidas foram elaboradas dentro do contexto e conjuntura do momento em que o relatório foi editado, podendo mudar sem aviso prévio. Algumas das informações aqui apresentadas podem ter sido obtidas de fontes de mercado. Apesar de todo o cuidado em sua coleta e manuseio, o Opportunity não se responsabiliza pela publicação acidental de dados incorretos.