

BOLETIM INFORMATIVO

ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Devido a pandemia causada pela COVID-19, empresários e lojistas tiveram as suas atividades afetadas, causando impacto negativo no faturamento, e para sobreviver e manter suas atividades, foram obrigados a repensar e traçar estratégias para reduzir o custo do negócio.

Toda empresa tem despesas fixas mensais que praticamente não variam, dentre elas está a locação, que neste momento de crise entra como protagonista das discussões entre locadores e locatários, e quando não se chega num denominador comum, a decisão é tomada no Judiciário através da AÇÃO DE REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, que neste momento de crise visa o equilíbrio na relação contratual.

Contudo, é recomendável antes de procurar o Poder Judiciário, que locador e locatário busquem uma solução amigável para alteração do índice de reajuste do contrato, se possível assistidos pelos seus advogados.

A Lei de Locações permite que as partes alterem no curso da locação o valor do aluguel e o índice de reajuste de preços, conforme art. 18 da referida lei: “Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.”

Os reajustes são feitos de acordo com índices de correção monetária, dentre os mais comuns estão o IPCA, INPC e IGP-M, sendo este último o que mais representou alta, fechando o acumulado nos últimos 12 meses em 37,04%, enquanto IPCA foi de apenas 6,76% e o INPC foi de 7,59%.

André Braz, coordenador dos índices de preços, esclareceu que "Todos os índices componentes do IGP-M registraram aceleração. No índice ao produtor, os aumentos recentes dos preços das matérias-primas continuam a influenciar a aceleração de bens intermediários (4,67% para 6,33%) e de bens finais (1,25% para 2,50%). Além disso, os aumentos dos combustíveis também contribuíram para o avanço da inflação ao produtor e ao consumidor. Na construção civil, os materiais para a construção seguem em aceleração impulsionados pela alta dos preços dos insumos básicos."

Independentemente da via escolhida, de forma judicial ou extrajudicial, os argumentos para o pedido da alteração do índice devem ser sólidos, capazes de convencer o locador ou ao juiz que é necessário a alteração do índice, demonstrando que o índice aplicado no contrato não condiz com a realidade de pagamento do locatário, considerando o momento de crise e desequilíbrio econômico-financeiro que vivemos.

Sobre o tema, já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça reafirmando o seu entendimento no sentido de autorizar a revisão dos contratos com base nos argumentos da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, os quais devem ser devidamente comprovados pela parte que quer a revisão do contrato de locação.

Isto posto, é imprescindível a análise de cada caso, a fim de se verificar a real possibilidade de alteração do índice de correção previsto em contrato, principalmente pelo fato de ser essencial a verificação da ocorrência efetiva de eventual desequilíbrio contratual ou de onerosidade excessiva do contrato.

PALAZZI E FRANCESCHINI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Rua Líbero Badaró nº 293, cj. 26-C – Centro

São Paulo / SP - CEP. 01009-000

Tel.: (11) 3113-5100

palazzi@palazzi.com.br

www.palazzi.com.br

Sujeito a privilégio legal de comunicação advogado - cliente.

Privileged and confidential attorney - client communication.

Imprima somente o necessário - Print only the necessary

Este Boletim tem caráter meramente informativo, eletronicamente dirigido aos clientes e amigos, com o intuito de mantê-los informados sobre o escritório e matérias relevantes, e não deve ser utilizado para a tomada de decisões. Para mais informações, entre em contato com nossos advogados.



@palazziadv