

O TEMPO

Alta na cobrança

Abril registra maior reajuste do aluguel desde o ano passado

De acordo com pesquisa do Secovi, valor da locação residencial, com aniversário neste mês, subirá 7,30%



Cobrança igualitária. O reajuste pelo IGP-M é feito com base na inflação e abrange todos os níveis de renda, esclarecem especialistas

Veja Também

[Poupança tem captação líquida de R\\$ 1,789 bilhões em março](#)

[Mais](#)

PUBLICADO EM 06/04/14 - 03h00

Márcia Xavier

Embora a oferta no mercado oscile, quem busca um local para morar de aluguel em Belo Horizonte, normalmente, se depara com imóveis de diversos perfis, de um ou mais quartos, com ou sem vagas de garagem, em bairros distintos, com variadas características. Mas, segundo especialistas, além de tentar encontrar o melhor lugar para se viver, é preciso atenção no que é estipulado em contrato, principalmente no que diz respeito a reajuste, para saber qual é o índice usado para defini-lo e para evitar “sustos”.

“O reajuste é feito anualmente, no mês de aniversário do contrato, no mês em que ele foi assinado”, esclarece Guilherme Gonçalves, diretor da GR Assessoria Especializada, empresa que presta serviços para condomínios residenciais e comerciais.

Balanco. De acordo com o sindicato da habitação (Secovi), neste mês, o aluguel residencial, com correção pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), sofrerá reajuste de 7,30%.

“É o maior percentual de reajuste do aluguel desde maio de 2013”, afirma Cássia Ximenes, vice-presidente da área de administradora de imóveis da Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi-MG).

Cássia explica que o IGP-M registra a inflação de preços desde matérias-primas agrícolas e industriais até bens e serviços finais, por isso a alta, exclusiva para contratos com aniversário neste mês, está relacionada ao aumento no valor dos alimentos e de serviços diversos.

De acordo com o Secovi, geralmente é usada a inflação acumulada em 12 meses até o mês anterior ao mês do reajuste. Por exemplo, alguém que tem o reajuste em fevereiro provavelmente terá o valor reajustado pelo IGP-M acumulado em 12 meses até janeiro.

Segundo Cássia, mesmo que a taxa acumulada seja negativa e resulte em um aluguel mais barato, tem que ser aplicada.

Auxílio. Para facilitar o cálculo do novo aluguel, o Secovi divulga mensalmente um fator de atualização, que neste mês será de 1,0730. Sendo assim, para atualizar um aluguel de R\$ 1.500 que vigorou até março de 2014, multiplica-se R\$ 1.500 por 1,0730, resultando em R\$ 1.609,50, que é o aluguel de abril, a ser pago no fim do mês ou no início de maio.

Atenção. Vale ressaltar que há diferença entre reajuste e revisão do aluguel.

Guilherme Gonçalves pontua que o reajuste é a atualização do valor do aluguel, calculado pelo índice de inflação estipulado em contrato, com base nos prazos determinados em lei. Já a revisão é uma medida que geralmente ocorre quando o valor do aluguel pago pelo inquilino está muito abaixo dos valores praticados pelo mercado. Ela pode ocorrer em diversas épocas, às vezes com recurso judicial.

“No caso do reajuste, há estipulação em contrato, normalmente lida em voz alta no momento da assinatura, então não é necessário o envio de aviso para o inquilino. Já para a revisão, é recomendado cautela. Ela depende de uma notificação prévia, que tem que ser protocolada com assinatura. Além disso, é preciso cumprir os quesitos, os prazos estipulados em contrato. Recomendamos uma revisão no período que antecede a prorrogação do contrato”, diz Gonçalves.

“Quando se trata de aumento, nem sempre a reação é positiva, mas, no caso do reajuste, acaba tendo uma aceitação grande, pois a maioria das pessoas compreende que ele tem que ocorrer. A adequação pode ser de forma negociada”, complementa Fábio de Oliveira, responsável pelo departamento de locação da José Adão Imóveis, empresa especializada em vendas e nesse serviço.

De acordo com especialistas, embora haja revisão de valores, apostar em locação é uma boa alternativa para investidores.

“Imóveis de um e dois quartos são os mais procurados. Observando a região, o que ela oferece, mesmo

que se pague um valor elevado, há vantagens”, orienta Fábio de Oliveira.

“Houve aumento na demanda em bairros como o Funcionários, a Savassi e o Lourdes. O vetor Norte também deve se destacar em 2014”, diz Cássia Ximenes.

“O mercado está morno, mas, mesmo após os eventos esportivos, apostando em boas localizações, acredito que haverá chances de bons negócios”, opina e finaliza Guilherme Gonçalves.

O que achou deste artigo?

[2](#)

[4](#)

[6](#)

[8](#)

[10](#)