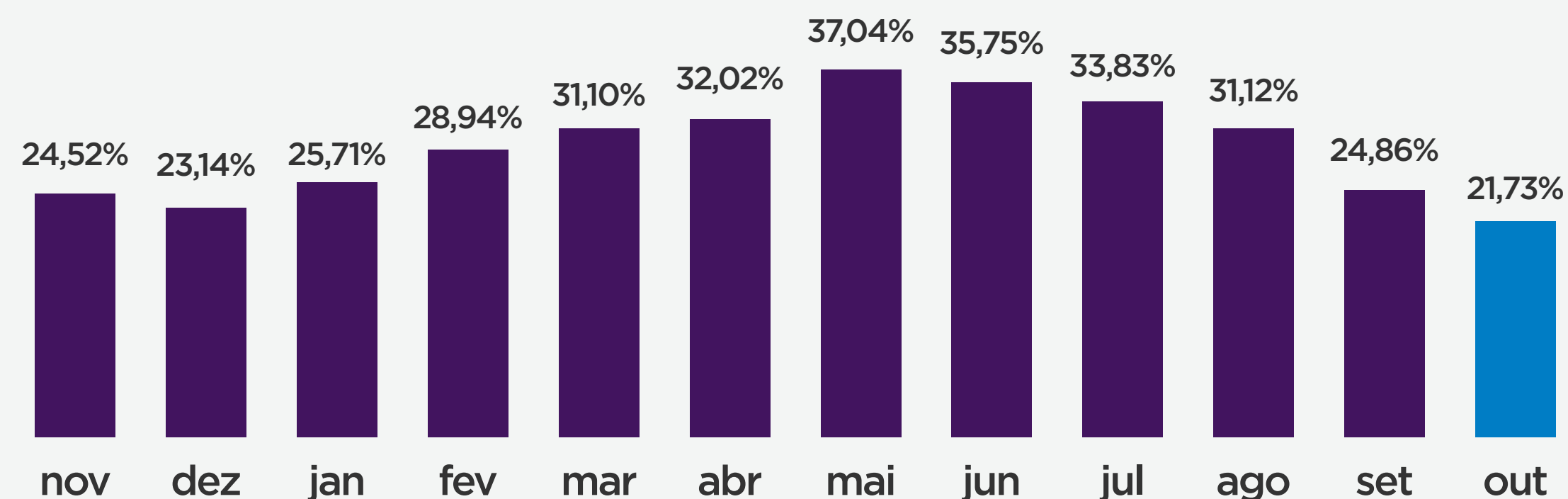


Substituição do IGPM pelo IPCA nos contratos de locação

PROBLEMA:

- A enorme variação do IGP-M se mostrou absolutamente imprevisível, decorrente de cenário originado de pandemia não ocorrida nos últimos 100 anos → que impactam a sociedade de maneira geral.
- Em 2020, o IGP-M sofreu aumento desproporcional em relação aos demais índices inflacionários, e a situação permanece em 2021. O gráfico abaixo ilustra o IGPM nos últimos 12 meses:



- Desde março de 2020, a aplicação do IGP-M nos reajustes dos contratos propicia aumento de aluguel que supera a mera recomposição do poder de compra da moeda, proporcionando enriquecimento indevido ao locador e prejuízo ao locatário.
- Tal onerosidade se iniciou em 2020, persistiu durante o ano de 2021 e tende a continuar em 2022.

POSSÍVEL SOLUÇÃO:

- Diante desse cenário, o IPCA se demonstra como o índice mais adequado para a manutenção do poder de compra do aluguel.
- Pela aplicação dos artigos 317 e 478 do Código Civil, é necessária a revisão judicial do Contrato de Locação, utilizando-se índice que reflita a correção monetária de forma adequada e proporcione a manutenção do equilíbrio econômico do contrato.

RESULTADOS:

- Os resultados ainda estão em estágios iniciais, mas já há diversas ações que buscam a substituição do índice IGP-M pelo IPCA e o Judiciário possui alguns precedentes favoráveis:
 - Apelação Cível 1007821-75.2020.8.26.0248, Data do Julgamento: 25/08/2021;
 - Apelação Cível 1000855-38.2021.8.26.0450, Data do Julgamento: 13/10/2021;
 - Agravo de Instrumento 2212854-76.2021.8.26.0000, Data do Julgamento: 19/10/2021;
 - Apelação Cível 1023541-07.2020.8.26.0564, Data do Julgamento: 26/05/2021; e
 - Agravo de Instrumento 2297205-16.2020.8.26.0000, Data do Julgamento: 05/04/2021.