



Instituto Federal de Sergipe

Guia de Procedimentos para realizar atualização monetária em contratos de Aluguel

O objetivo deste documento é padronizar a metodologia de cálculo para a realização de atualização monetária em contratos de aluguel firmados pelo Instituto Federal de Sergipe, de modo a evitar eventuais divergências de valores em futuros aditamentos.

A cada período pré-definido de tempo, normalmente um ano, os valores acordados nos contratos de aluguel são atualizados de modo a incorporarem a inflação ocorrida no período. Isso ocorre mediante aplicação da variação acumulada de algum índice oficial de inflação sobre o valor do aluguel. Tal índice é definido em contrato. Embora existam outros, o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) é o mais utilizado em contratos de aluguel.

Os procedimentos aqui descritos levam a resultados de índices acumulados idênticos aos divulgados pela Fundação Getúlio Vargas.

Nesse sentido, a primeira recomendação é a de que, sempre que possível, se utilize os índices disponibilizados no site da Instituição responsável pela divulgação dos mesmos e não em qualquer outro portal. No caso do IGPM, a série do índice pode ser obtida através do site < <http://portalibre.fgv.br/> >. Desse modo, são evitadas divergências oriundas, por exemplo, de diferenças de arredondamento.

A seguir, será apresentado o cálculo para se chegar ao índice acumulado de variação no período e ao valor atualizado.



Cálculo do Índice de variação acumulada e do Valor atualizado do aluguel

O cálculo do Índice de variação acumulada consiste na divisão entre o índice de preços (*número índice, não a variação*) do mês correspondente à data final do período considerado na correção e o índice de preços do mês correspondente à data inicial (no caso de um ano, o mesmo mês do ano anterior ao da data final):

$$IGP_{Acumulado} = \frac{IGPM_{final}}{IGPM_{inicial}}$$

Onde:

$IGP_{Acumulado}$ = Índice de variação acumulada do IGPM no período

$IGPM_{inicial}$ = Número índice do IGPM no mês correspondente à data inicial

$IGPM_{final}$ = Número índice do IGPM no mês correspondente à data final

O valor atualizado do aluguel será obtido mediante a multiplicação do IGP-M acumulado pelo valor do aluguel antes do reajuste do contrato.

$$VA_{pós\ reajuste} = IGP_{Acumulado} \times VA_{antes\ do\ reajuste}$$

Onde:

$VA_{pós\ reajuste}$ = Valor do aluguel após o reajuste

$VA_{antes\ do\ reajuste}$ = Valor do aluguel antes do reajuste

Cabe aqui chamar atenção para a escolha do período a ser utilizado no cálculo da correção monetária, bem como para a identificação dos meses cujos índices associados serão considerados neste cálculo. É importante verificar o diz o Contrato sobre o período de correção. Os exemplos a seguir podem ajudar a elucidar a questão.

Exemplo 1

Suponha um contrato com duração de três anos referente ao aluguel de um imóvel, no valor de R\$ 1.000,00. Suponha ainda que a data de assinatura do contrato e conseqüentemente o início de sua vigência estava previsto para 10/04/2014. Além disso, suponha que ele prevê reajustes anuais que incorporem ao locador eventuais perdas decorrentes da inflação no período, através da aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M).



Diante disso, qual seria o Índice de variação acumulada do IGP-M no primeiro ano de contrato e qual o valor do aluguel após o primeiro e após o segundo ajuste de preços?

Tem-se então que o mês correspondente à *data inicial* do período considerado para correção será o mês de **abril/2014**, ou seja, *o mês no qual o contrato foi assinado e que, portanto, passa a vigorar*.

Por sua vez, a *data final* será o mês de reajuste do contrato. Como o contrato prevê reajuste anual, o mês de reajuste será o *mesmo mês do ano seguinte ao do início do contrato*, **abril/2015**. Assim:

$$IGPM_{Acumulado} = \frac{IGPM_{final}}{IGPM_{inicial}}$$

$$IGPM_{Acumulado} = \frac{IGPM_{04/2015}}{IGPM_{04/2014}}$$

$$IGPM_{Acumulado} = \frac{576,175}{556,420}$$

$$IGPM_{Acumulado} = 1,03550375615542 \quad (1)$$

$$IGPM_{Acumulado} \cong 3,55\%$$

Logo, a variação acumulada do IGP-M ao longo do primeiro ano de contrato foi de aproximadamente 3,55%.

O valor atualizado do aluguel será obtido mediante a multiplicação do IGP-M acumulado pelo valor do aluguel no início do contrato.

Recomenda-se utilizar o IGP-M acumulado no formato da expressão (1) em vez da expressão em percentual, de modo a utilizar o máximo possível de casas decimais.

$$VA_{pós\ reajuste} = IGPM_{Acumulado} \times VA_{antes\ do\ reajuste}$$

$$VA_{pós\ reajuste} = 1,03550375615542 \times R\$ 1.000,00$$

$$VA_{pós\ reajuste} \cong R\$ 1.035,50$$

Logo, o valor do aluguel após o reajuste será R\$ 1.035,50.



No *segundo reajuste*, a correção levará em conta o período de **abril/2015** (data inicial) a **abril/2016** (data final).

$$IGPM_{Acumulado} = \frac{IGPM_{final}}{IGPM_{inicial}}$$

$$IGPM_{Acumulado} = \frac{IGPM_{04/2016}}{IGPM_{04/2015}}$$

$$IGPM_{Acumulado} = \frac{637,434}{576,175}$$

$$IGPM_{Acumulado} = \mathbf{1,1063201284332} \quad (1)$$

$$IGPM_{Acumulado} \cong 10,63\%$$

Logo, a variação acumulada do IGP-M ao longo do segundo ano de contrato foi de aproximadamente 10,63%.

O valor atualizado do aluguel será obtido mediante a multiplicação do IGP-M acumulado pelo valor do aluguel antes do reajuste.

Novamente, recomenda-se utilizar o IGP-M acumulado no formato da expressão (1) em vez da expressão em percentual, de modo a utilizar o máximo possível de casas decimais.

$$VA_{pós\ reajuste} = IGPM_{Acumulado} \times VA_{antes\ do\ reajuste}$$

$$VA_{pós\ reajuste} = \mathbf{1,1063201284332} \times R\$ 1.035,50$$

$$VA_{pós\ reajuste} \cong \mathbf{R\$ 1.145,59}$$

Logo, o valor do aluguel após o segundo reajuste será R\$ 1.145,59.

Exemplo 2

Há casos, contudo, onde o Contrato pode definir um período de correção diferente do período de vigência do contrato.

Considere o mesmo contrato do exemplo anterior, assinado em 10/04/2014 e com vigência a partir da assinatura, mas que estabelece que os reajustes acontecerão considerando a data da proposta de aluguel, ocorrida em 01/02/2014.



Após um ano, em abril/2015 quando então for exigível o reajuste, o cálculo do reajuste deve considerar o **índice acumulado dos 12 meses anteriores ao mês de fevereiro/2015**. Na prática, isso implica em dividir o número-índice correspondente ao mês de **fevereiro/2015** pelo número-índice correspondente ao mês de **fevereiro/2014**.

$$IGPM_{Acumulado} = \frac{IGPM_{final}}{IGPM_{inicial}}$$

$$IGPM_{Acumulado} = \frac{IGPM_{02/2015}}{IGPM_{02/2014}}$$

$$IGPM_{Acumulado} = \frac{564,004}{543,038}$$

$$IGPM_{Acumulado} = 1,03860871614878 \quad (1)$$

$$IGPM_{Acumulado} \cong 3,86\%$$

Logo, a variação acumulada do IGP-M ao longo do primeiro ano de contrato foi de aproximadamente 3,86%.

Contudo, o índice apenas será aplicado sobre os aluguéis associados ao período de vigência do contrato, ou seja, entre 10/04/2015 e 09/04/2016. O valor do aluguel após o reajuste será dado por:

$$VA_{pós\ reajuste} = IGPM_{Acumulado} \times VA_{antes\ do\ reajuste}$$

$$VA_{pós\ reajuste} = 1,03860871614878 \times R\$ 1.000,00$$

$$VA_{pós\ reajuste} \cong R\$ 1.038,61$$

Logo, o valor do aluguel após o primeiro reajuste será R\$ 1.038,61.

No *segundo reajuste*, a correção levará em conta o período de **fevereiro/2015** (data inicial) a **fevereiro/2016** (data final).

$$IGPM_{Acumulado} = \frac{IGPM_{final}}{IGPM_{inicial}}$$

$$IGPM_{Acumulado} = \frac{IGPM_{02/2016}}{IGPM_{02/2015}}$$



$$IGPM_{Acumulado} = \frac{632,114}{564,004}$$

$$IGPM_{Acumulado} = 1,12076155488259 \quad (1)$$

$$IGPM_{Acumulado} \cong 12,08\%$$

Logo, a variação acumulada do IGP-M ao longo do primeiro ano de contrato foi de aproximadamente 12,08%.

Contudo, o índice apenas será aplicado sobre os aluguéis associados ao período de vigência do contrato, ou seja, entre 10/04/2015 e 09/04/2016. O valor do aluguel após o reajuste será dado por:

$$VA_{pós\ reajuste} = IGPM_{Acumulado} \times VA_{antes\ do\ reajuste}$$

$$VA_{pós\ reajuste} = 1,12076155488259 \times R\$ 1.038,61$$

$$VA_{pós\ reajuste} \cong R\$ 1.164,03$$

Logo, o valor do aluguel após o primeiro reajuste será R\$ 1.164,03.

Por fim, é de suma importância verificar o que determina o Contrato a respeito do período a ser considerado na correção. Caso ele seja omissivo, recomenda-se considerar o mês de sua data de assinatura, uma vez que é razoável supor que as partes concordam com os termos e o nível de preços que estão em vigor naquele momento. Caso o Contrato seja explícito em relação ao período de correção, então deve-se considerar este mesmo período indicado.

Uma vez definido o período de correção, basta calcular o índice acumulado e o valor reajustado do aluguel conforme indicado neste documento.

Outro de atenção é quanto à eventual utilização da ferramenta de atualização monetária disponível no portal da FGV. Apesar da ferramenta solicitar a data exata, no formato “dia / mês / ano” para o período inicial e final, ela utiliza apenas a informação do mês para efetuar o cálculo. Portanto, caso os meses informados não coincidam com os meses corretos associados às datas inicial e final, os resultados serão diferentes. Nesse sentido, caso se utilize esta ferramenta, recomendamos que sejam informadas datas que contenham os mesmos meses que foram definidos como data inicial e data final após a observação do contrato. Ademais, recomendamos que a referida ferramenta seja utilizada para fins de conferência e não como um substituto do cálculo, cujos procedimentos foram aqui explicados.