Continue

Escolher o índice para reajuste de aluguel certo faz diferença direta no peso que o valor mensal terá no seu bolso durante toda a vigência do contrato. Ainda que o tema pareça técnico, compreender como funciona o cálculo aprimora a negociação e evita surpresas no aniversário da locação.Ao longo deste artigo, vamos destrinchar conceitos, comparar os indicadores mais usados e mostrar, passo a passo, a melhor forma de calcular o reajuste. Se quiser pular direto para a prática, experimente a calculadora de reajuste de aluguel, pensada para trazer o número exato em segundos.Embora pareça simples multiplicar o valor atual por um percentual, definir antecipadamente qual será o índice para reajuste de aluguel muda completamente o cenário a cada renovação. Isso vale tanto para quem paga quanto para quem recebe o aluguel.Na maioria dos contratos antigos, o IGP-M reinava absoluto. Porém, a volatilidade recente do indicador gerou aumentos superiores a dois dígitos em um ano, o que pressionou inquilinos e estimulou a busca por alternativas mais estáveis.Foi aí que o IPCA ganhou espaço, pois acompanha o consumo das famílias urbanas e tende a oscilar menos do que o IGP-M. Em abril de 2025, por exemplo, o acumulado anual do IPCA ficou em 5,48%, bem abaixo dos 8,50% registrados pelo IGP-M no mesmo período.Ao entender essas diferenças, você cria margem para propor índices defensivos ou negociar descontos compensatórios, alinhando expectativas e reduzindo o risco de conflitos entre locador e locatário.Outro ponto vital é a transparência: colocar o índice para reajuste de aluguel por escrito, já na minuta, inibe discussões futuras e mostra profissionalismo de ambas as partes.O mercado brasileiro oferece mais de um parâmetro de correção para contratos de locação. Conhecer as características de cada um ajuda a escolher o que melhor reflete o comportamento econômico que pesa sobre o imóvel.A seguir, listamos os principais índices, suas fontes e seus pontos fortes e fracos, para que você compare de forma objetiva antes de decidir:IGP-M (FGV): reúne preços no atacado, na construção civil e ao consumidor. É sensível ao dólar e a commodities, podendo oscilar bruscamente em crises. Por tradição, ainda aparece em muitos contratos.IPCA (IBGE): mede a inflação oficial do país e acompanha a cesta de consumo das famílias urbanas. Tende a ser mais estável, ganhando força em novos contratos residenciais.INPC (IBGE): similar ao IPCA, mas foca famílias com renda até cinco salários mínimos. É menos usado, porém pode surgir em locações populares.IPC-FIPE: acompanha preços na cidade de São Paulo. Pode ser boa opção em contratos locais, pois reflete o custo de vida regional.IVAR (FGV): lançado em 2021, mensura especificamente a variação de aluguéis residenciais. Ainda em fase de adoção, mas promissor por alinhar-se ao mercado imobiliário.Nenhum indicador é “melhor” em absoluto. O ideal é ponderar estabilidade, facilidade de acompanhamento e aderência ao mercado onde o imóvel está localizado, sempre considerando a flexibilidade de negociação entre as partes.Vale lembrar que o índice para reajuste de aluguel escolhido deve aparecer claramente na cláusula de correção, juntamente com a periodicidade — anual, semestral ou até mesmo trimestral, em contratos comerciais de curto prazo.Saber qual indicador usar é só o primeiro passo. O próximo é aplicar o percentual acumulado corretamente, multiplicando o valor atual do aluguel pelo fator de reajuste divulgado pelo órgão responsável. Uma conta simples, mas que ainda gera dúvidas.Para reduzir erros, você pode usar tabelas oficiais ou recorrer a ferramentas online. Nossa calculadora de reajuste de aluguel faz o trabalho pesado em segundos: basta inserir o valor, escolher o índice e indicar o mês de aniversário do contrato.Exemplo prático: imagine um aluguel de R$ 1.800 reajustado pelo IPCA acumulado de 5,53%. Multiplicamos R$ 1.800 por 1,0553 e chegamos a R$ 1.899,54. Simples e transparente, evitando sustos na hora de pagar.Se o IGP-M superar a inflação geral por muito tempo, o locatário pode propor migrar para o IPCA ou negociar um desconto sobre o acumulado, mantendo a correção pelo mesmo índice. Tudo depende do alinhamento de interesses.Contudo, o proprietário pode preferir manter o IGP-M, apostando em um ciclo de alta do IPCA. Nessa hora, dados sobre cada índice para reajuste de aluguel se tornam argumentos objetivos, afastando percepções subjetivas e favorecendo um acordo justo.Em contratos antigos, a mudança de índice exige aditivo contratual. Vale conferir a cláusula de revisão e verificar se há previsão de troca. Sem isso, a alteração deve ser negociada de comum acordo, evitando conflitos judiciais.Negociar não se resume a apontar percentuais. Mostre pesquisas de preços na vizinhança, índices alternativos e eventuais melhorias feitas no imóvel que valorizam a locação. Argumentos concretos criam empatia e facilitam concessões mútuas.Outro conselho é iniciar a conversa com antecedência — um a dois meses antes do aniversário do contrato. Assim, ambos têm tempo de analisar propostas e, se preciso, consultar especialistas ou órgãos de defesa do consumidor.Adotar o índice para reajuste de aluguel mais equilibrado para as duas partes aumenta as chances de renovação e reduz a vacância. Afinal, um imóvel vazio por alguns meses pode gerar perda maior que conceder um reajuste menor.Prepare sua contraproposta por escrito, indicando valores, índices e justificativas.Mantenha a comunicação cordial e registre o acordo, mesmo verbal, por e-mail ou aplicativo de mensagens.Caso não haja consenso, avalie pedindo mediação a uma imobiliária ou câmara especializada.Se o ajuste pesar, ofereça fazer pequenas manutenções que valorizem o imóvel em troca de redução no percentual.Lembre que a Lei 8.245/91 permite liberdade para definir índices, desde que não sejam reajustados em prazo inferior a um ano. Conhecer a lei dá segurança e evita abusos.Por fim, nunca aceite correção retroativa maior que o percentual previsto em contrato. Reajuste só pode ser aplicado a partir da data estipulada e sobre o valor vigente.Mesmo depois de entender teoria e prática, algumas perguntas rondam a cabeça de inquilinos e proprietários. Reunimos as mais comuns para que você encerre a leitura com todas as respostas na ponta da língua.Posso escolher qualquer índice? Sim, desde que as partes concordem e a periodicidade respeite o mínimo legal de 12 meses.O que fazer se o índice disparar? Negocie desconto ou mudança de indicador. Caso não haja acordo, recorra a mediação extrajudicial.Índice para reajuste de aluguel em contratos curtos pode ser semestral? Pode, mas é menos comum e precisa constar claramente na cláusula de correção.Preciso registrar o aditivo em cartório? Não é obrigatório, mas registrar confere segurança jurídica extra.E se o locador ignorar o índice combinado? Guarde comprovantes, procure a imobiliária ou um advogado e exija o cumprimento do contrato.Entender o índice para reajuste de aluguel garante transparência e previsibilidade. Use o conhecimento a seu favor, adote ferramentas confiáveis e transforme a renovação anual em mera formalidade, sem dores de cabeça para nenhum dos lados.E então, qual indicador você considera mais justo para o seu contrato? Já testou a calculadora de reajuste de aluguel? Compartilhe sua experiência, envie este artigo para quem precisa e participe da conversa nos comentários! Calculadora de Reajuste de Aluguel Resposta salva com sucesso. Obrigado por ajudar a pesquisa do CÃ¡lculo Exato. Prezado(a), Identificamos que seu prazo de degustaÃ§Ã£o do nosso site livre de todos os anÃºncios estÃ¡ chegando ao fim. Assim, pensando sempre em prestar um melhor serviÃ§o aos nossos clientes de forma sustentÃ¡vel, gostarÃamos de saber se vocÃª estÃ¡ disposto a pagar o valor de R$10,00 por mÃªs para ter acesso ao nosso site livre de todos os seus anÃºncios. Caso tenha interesse em aderir a essa funcionalidade do site, escolha a opÃ§Ã£o de pagamento abaixo: Valor do aluguel no inÃcio do contrato: R$4.210,00Data do inÃcio do contrato: 25-Maio-2022Periodicidade utilizada para o cÃ¡lculo do reajuste: anualÃndice utilizado para o cÃ¡lculo do reajuste: IPCA - Ãnd. PreÃ§os ao Consumidor AmploReajuste em 25-Maio-2023: VariaÃ§Ã£o do Ãndice: 4,18%Valor reajustado: R$4.386,18Reajuste em 25-Maio-2024: VariaÃ§Ã£o do Ãndice: 3,69%Valor reajustado: R$4.547,94Reajuste em 25-Maio-2025: O valor do Ãndice ainda nÃ£o estÃ¡ disponÃvel para esta data.ObservaÃ§Ãµes sobre a atualizaÃ§Ã£o:IPCA - Ãnd. PreÃ§os ao Consumidor Amplo Ã© um Ãndice divulgado na forma de percentual mensal. A variaÃ§Ã£o entre duas datas Ã© calculada pelo acÃºmulo dos valores no perÃodo.Os valores do Ãndice utilizados neste cÃ¡lculo foram:Maio-2022 = 0,47%; Junho-2022 = 0,67%; Julho-2022 = -0,68%; Agosto-2022 = -0,36%; Setembro-2022 = -0,29%; Outubro-2022 = 0,59%; Novembro-2022 = 0,41%; Dezembro-2022 = 0,62%; Janeiro-2023 = 0,53%; Fevereiro-2023 = 0,84%; MarÃ§o-2023 = 0,71%; Abril-2023 = 0,61%; Maio-2023 = 0,23%; Junho-2023 = -0,08%; Julho-2023 = 0,12%; Agosto-2023 = 0,23%; Setembro-2023 = 0,26%; Outubro-2023 = 0,24%; Novembro-2023 = 0,28%; Dezembro-2023 = 0,56%; Janeiro-2024 = 0,42%; Fevereiro-2024 = 0,83%; MarÃ§o-2024 = 0,16%; Abril-2024 = 0,38%. Valor do aluguel no inÃcio do contrato: R$1.560,00Data do inÃcio do contrato: 25-Maio-2023Periodicidade utilizada para o cÃ¡lculo do reajuste: semestralÃndice utilizado para o cÃ¡lculo do reajuste: IPCA - Ãnd. PreÃ§os ao Consumidor AmploReajuste em 25-Novembro-2023: VariaÃ§Ã£o do Ãndice: 1,00%Valor reajustado: R$1.575,66Reajuste em 25-Maio-2024: VariaÃ§Ã£o do Ãndice: 2,66%Valor reajustado: R$1.617,53Reajuste em 25-Novembro-2024: VariaÃ§Ã£o do Ãndice: 2,05%Valor reajustado: R$1.650,63Reajuste em 25-Maio-2025: O valor do Ãndice ainda nÃ£o estÃ¡ disponÃvel para esta data.ObservaÃ§Ãµes sobre a atualizaÃ§Ã£o:IPCA - Ãnd. PreÃ§os ao Consumidor Amplo Ã© um Ãndice divulgado na forma de percentual mensal. A variaÃ§Ã£o entre duas datas Ã© calculada pelo acÃºmulo dos valores no perÃodo.Os valores do Ãndice utilizados neste cÃ¡lculo foram:Maio-2023 = 0,23%; Junho-2023 = -0,08%; Julho-2023 = 0,12%; Agosto-2023 = 0,23%; Setembro-2023 = 0,26%; Outubro-2023 = 0,24%; Novembro-2023 = 0,28%; Dezembro-2023 = 0,56%; Janeiro-2024 = 0,42%; Fevereiro-2024 = 0,83%; MarÃ§o-2024 = 0,16%; Abril-2024 = 0,38%; Maio-2024 = 0,46%; Junho-2024 = 0,21%; Julho-2024 = 0,38%; Agosto-2024 = -0,02%; Setembro-2024 = 0,44%; Outubro-2024 = 0,56%. Visualizações do post: 44.865 Sempre que um ano começa, alguns assuntos são temas comuns nos lares de muitos brasileiros: IPVA, matrícula e material escolar, o reajuste de aluguel, etc. E o que todos estes exemplos têm em comum? Claro, o impacto no bolso dos brasileiros. Segundo o último estudo do IBGE (Fonte: Agência GOV) “A proporção de domicílios alugados subiu de 17,3% em 2016 para 20,2% em 2022.” Isso mostra porque o reajuste dos contratos de locação é um tema sensível sempre que o ano começa. Por isso, hoje vamos explicar como o reajuste de aluguel é calculado, os índices que podem ser utilizados e os impactos para locatários e locadores. Bora conferir? Contratos de aluguel O contrato de aluguel ou contrato de locação é um documento legal que formaliza o acordo entre duas partes: Locador, que é o proprietário do imóvel; Locatário, que é a pessoa que aluga o imóvel. Por meio deste contrato são estabelecidos os termos e condições de uso do imóvel e acerto do valor mensal da locação. Desse modo, os aspectos principais de um contrato de aluguel são os seguintes: 1.º – Identificação das Partes: nomes completos e informações de contato; 2.º – Descrição do Imóvel: desde o endereço até equipamentos existentes; 3.º – Prazo da Locação: se é por tempo determinado ou indeterminado; 4.º – Valor do Aluguel: valor a ser pago, a forma e o local de pagamento; 5.º – Índice de Reajuste: índice a ser usado e a data do reajuste; 6.º – Condições de Uso: como usar e restrições desse uso; 7.º – Manutenção e Reparos: responsabilidades do locador e do locatário; 8.º – Condições para Rescisão: regras e penalidades para ambos; Índice de correção para aluguel Quando você aluga um imóvel é prática de mercado ter nos contratos de locação uma cláusula para a atualização do valor pago mensalmente na locação de um imóvel. Esse reajuste do valor está previsto na Lei do Inquilinato n. 8245/1991, em seu artigo 18 que dispõe o seguinte: Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste. E para isso, utiliza-se o que chamamos de índice de correção para reajuste de aluguel. Esta correção é feita com base em um índice econômico previamente acordado no contrato de locação, como o IGP-M ou IPCA. Desse modo, são vários indicadores que servem de base para o cálculo do reajuste. A escolha do índice de correção para o aluguel deve estar especificada no contrato de locação. O reajuste é aplicado multiplicando-se o valor atual do aluguel pelo percentual de variação do índice escolhido, normalmente referente aos últimos 12 meses. Isso garante que o valor do aluguel acompanhe as mudanças na economia, protegendo tanto o locador, que mantém o poder de compra de sua renda com o aluguel, quanto o locatário, que tem previsibilidade nos reajustes. Qual o índice de reajuste do aluguel? Para o reajuste do aluguel, os índices mais usados são o IGP-M, IPCA, INPC, IPC e IVAR. Assim, é preciso destacar que cada um tem uma metodologia específica e reflete diferentes aspectos econômicos. Veja a seguir: IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) Este índice é calculado pela Fundação Getulio Vargas (FGV) e é um dos mais utilizados para o reajuste de aluguéis, sendo composto por três outros indicadores: Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA); Índice de Preços ao Consumidor (IPC); Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). Sua variação reflete não só o custo de vida (preços ao consumidor), mas também os preços no atacado e na construção civil. Desse modo, o IGP-M é medido mensalmente, sendo muito usado para os reajustes de aluguéis. IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) Também calculado pelo IBGE, o IPCA é considerado o índice oficial de inflação do Brasil. Por isso, mede a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços para famílias com renda de 1 a 40 salários mínimos. O que significa que abrange uma faixa mais ampla da população. O IPCA é frequentemente usado pelo governo e pelo Banco Central para definir políticas econômicas. INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) Calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o INPC mede a variação de preços para famílias com renda de 1 a 5 salários mínimos. É um importante indicador para ajustes salariais e de benefícios sociais. O INPC é bastante relevante para as famílias de menor renda no país. IPC (Índice de Preços ao Consumidor) Diferente do IGP-M, o IPC foca exclusivamente na variação de preços de um conjunto de bens e serviços consumidos pelas famílias urbanas. Por isso, mede o custo de vida para diferentes faixas de renda. Para esse cálculo, exclui as faixas de renda mais baixas. O IPC é um dos componentes do IGP-M e é também calculado pela FGV. IVAR (Índice de Variação de Aluguéis Residenciais) Este índice é menos conhecido e não é tão amplamente utilizado quanto os outros mencionados. O IVAR, como o nome sugere, é específico para o reajuste de aluguéis residenciais. Ele pode ser calculado por diferentes instituições e reflete a variação específica nos preços de aluguéis em determinadas áreas ou em todo o país. Como Calcular o reajuste de aluguel? Para começar, é preciso verificar no contrato de locação qual o índice escolhido e qual a data de aniversário do contrato de locação. Em seguida, você verifica a variação acumulada deste índice para os últimos 12 meses. Com a variação percentual do índice em mãos, aplique essa porcentagem sobre o valor mensal atual do aluguel para encontrar o valor do reajuste de aluguel. Por exemplo: Suponha que o valor atual do aluguel seja R$ 1.000,00 e que o índice acordado seja o IGP-M. Se a variação acumulada do IGP-M nos últimos 12 meses for de 5%, o cálculo seria o seguinte: Variação do IGP-M: 5% Valor atual do aluguel: R$ 1.000,00 Cálculo do reajuste: 5% de R$ 1.000,00 = R$ 50,00 Portanto, o novo valor do aluguel após o reajuste seria R$ 1.000,00 + R$ 50,00 = R$ 1.050,00. Em alguns casos, locadores e locatários podem negociar um valor de reajuste diferente, especialmente em circunstâncias econômicas de crise. Qual o reajuste de aluguel permitido por lei? A legislação que rege o reajuste de aluguel é a Lei do Inquilinato, Lei n. 8.245/1991. Por isso, estabelece as normas para locação de imóveis urbanos, incluindo as regras para que o reajuste dos valores seja aplicado. Alguns pontos importantes da lei do inquilinato devem ser destacados, que são os seguintes: 1.º – A Lei do Inquilinato não determina um índice específico a ser aplicado, as partes podem escolher o índice mais adequado para o seu contrato; 2.º – É permitida a livre negociação entre locador e locatário, ou seja, estes podem negociar livremente o índice de reajuste a ser aplicado; 3.º – O reajuste do contrato de locação deve ocorrer apenas uma vez a cada 12 meses, conforme acordado no contrato; 4.º – É necessário notificar o inquilino com antecedência sobre o reajuste, sendo que a forma e o prazo podem ser acordados no contrato; 5.º – Se o contrato de locação não tiver uma cláusula de reajuste, o valor do aluguel permanecerá o mesmo durante toda a vigência do contrato; Alguns conselhos para locadores e boas práticas a serem adotadas são: 1.º – Escolha um índice de reajuste que reflete as variações do mercado e da economia; 2.º – Notifique seus locatários com antecedência sobre qualquer reajuste, fornecendo informações claras sobre como o novo valor foi calculado; 3.º – Esteja aberto a negociações, especialmente em tempos de crise econômica. Pois, manter um bom relacionamento com os locatários pode ser mais benéfico a longo prazo do que impor aumentos rigorosos; 4.º – Garanta a manutenção adequada do imóvel, pois imóveis bem cuidados justificam melhor os reajustes e mantêm a satisfação do locatário. Para os locatários alguns conselhos: 1.º – Certifique-se de compreender todos os termos do contrato de locação, incluindo o índice de reajuste e a data de aplicação; 2.º – Prepare-se para o reajuste anual, fazendo o seu orçamento financeiro com a previsão do reajuste a partir da data de aniversário do contrato; 3.º – Em caso de dificuldades com o aumento, não hesite em buscar um diálogo aberto com o locador. Muitas vezes, é possível negociar um reajuste mais suave ou condições de pagamento mais flexíveis; Portanto, o reajuste de aluguel, quando bem compreendido e acordado, pode ser um processo tranquilo e justo para ambas as partes, contribuindo para uma relação de locação saudável e duradoura. Conclusão O reajuste de aluguel é um aspecto importante na locação de imóveis, equilibrando a necessidade de manter o valor do aluguel alinhado com as variações econômicas e a capacidade de pagamento do locatário. A legislação brasileira, através da Lei do Inquilinato, oferece flexibilidade na escolha do índice de reajuste, mas estabelece que qualquer aumento só pode ocorrer após um período de 12 meses, garantindo previsibilidade tanto para locadores quanto para locatários. Links para fontes citadas: Agência GOV Fechar X Resposta salva com sucesso. Obrigado por ajudar a pesquisa do CÃ¡lculo Exato. Prezado(a), Identificamos que seu prazo de degustaÃ§Ã£o do nosso site livre de todos os anÃºncios estÃ¡ chegando ao fim. Assim, pensando sempre em prestar um melhor serviÃ§o aos nossos clientes de forma sustentÃ¡vel, gostarÃamos de saber se vocÃª estÃ¡ disposto a pagar o valor de R$10,00 por mÃªs para ter acesso ao nosso site livre de todos os seus anÃºncios. Caso tenha interesse em aderir a essa funcionalidade do site, escolha a opÃ§Ã£o de pagamento abaixo: Valor atualizado: R$1.058,42MemÃ³ria do CÃ¡lculoVariaÃ§Ã£o do Ãndice IGP-M - Ãnd. Geral de PreÃ§os do Mercado entre 25-Setembro-2024 e 25-MarÃ§o-2025Em percentual: 5,8422%Em fator de multiplicaÃ§Ã£o: 1,058422Os valores do Ãndice utilizados neste cÃ¡lculo foram: Setembro-2024 = 0,62%; Outubro-2024 = 1,52%; Novembro-2024 = 1,30%; Dezembro-2024 = 0,94%; Janeiro-2025 = 0,27%; Fevereiro-2025 = 1,06%.AtualizaÃ§Ã£oValor atualizado = valor * fator = R$1.000,00 * 1,058422Valor atualizado = R$1.058,42Curiosidades:Por que hÃ¡ tantos Ãndices de preÃ§os no Brasil?Os Ãndices diferem bastante em escopo. Uns medem preÃ§os ao consumidor, outros preÃ§os ao produtor etc. Um Ãndice pode ser apropriado para determinado propÃ³sito e nÃ£o tanto para outro, o que jÃ¡ justifica a existÃªncia de uma variedade deles.AlÃ©m disso, o processo inflacionÃ¡rio entre os anos 70 e meados de 90 reforÃ§ou a necessidade de se contar com maior variedade de Ãndices. Por um lado a inflaÃ§Ã£o alta e volÃ¡til fez com que a evoluÃ§Ã£o dos diferentes preÃ§os diferissem ainda mais entre si, levando Ã necessidade de Ãndices de preÃ§os mais especÃficos para cada propÃ³sito. Por exemplo, o INPC foi criado para refletir o custo de vida de trabalhadores urbanos e passou a ser utilizado como parÃ¢metro de reajuste em dissÃdios salariais.Por outro, a inflaÃ§Ã£o alta e volÃ¡til tambÃ©m tornou necessÃ¡rio um acompanhamento mais frequente da evoluÃ§Ã£o dos preÃ§os. Isso se refletiu na criaÃ§Ã£o do IGP-M, com perÃodo de coleta de preÃ§os distinto ao do jÃ¡ existente IGP-DI, o que permitiu ao mercado contar com um Ãndice divulgado no Ãºltimo dia do mÃªs para a correÃ§Ã£o de contratos referentes a operaÃ§Ãµes financeiras e correÃ§Ãµes de balanÃ§os.(Fonte: Site do Banco Central do Brasil) Valor atualizado: R$2.116,84MemÃ³ria do CÃ¡lculoVariaÃ§Ã£o do Ãndice IGP-M - Ãnd. Geral de PreÃ§os do Mercado entre 25-Setembro-2024 e 25-MarÃ§o-2025Em percentual: 5,8422%Em fator de multiplicaÃ§Ã£o: 1,058422Os valores do Ãndice utilizados neste cÃ¡lculo foram: Setembro-2024 = 0,62%; Outubro-2024 = 1,52%; Novembro-2024 = 1,30%; Dezembro-2024 = 0,94%; Janeiro-2025 = 0,27%; Fevereiro-2025 = 1,06%.AtualizaÃ§Ã£oValor atualizado = valor * fator = R$2.000,00 * 1,058422Valor atualizado = R$2.116,84Curiosidades:Por que hÃ¡ tantos Ãndices de preÃ§os no Brasil?Os Ãndices diferem bastante em escopo. Uns medem preÃ§os ao consumidor, outros preÃ§os ao produtor etc. Um Ãndice pode ser apropriado para determinado propÃ³sito e nÃ£o tanto para outro, o que jÃ¡ justifica a existÃªncia de uma variedade deles.AlÃ©m disso, o processo inflacionÃ¡rio entre os anos 70 e meados de 90 reforÃ§ou a necessidade de se contar com maior variedade de Ãndices. Por um lado a inflaÃ§Ã£o alta e volÃ¡til fez com que a evoluÃ§Ã£o dos diferentes preÃ§os diferissem ainda mais entre si, levando Ã necessidade de Ãndices de preÃ§os mais especÃficos para cada propÃ³sito. Por exemplo, o INPC foi criado para refletir o custo de vida de trabalhadores urbanos e passou a ser utilizado como parÃ¢metro de reajuste em dissÃdios salariais.Por outro, a inflaÃ§Ã£o alta e volÃ¡til tambÃ©m tornou necessÃ¡rio um acompanhamento mais frequente da evoluÃ§Ã£o dos preÃ§os. Isso se refletiu na criaÃ§Ã£o do IGP-M, com perÃodo de coleta de preÃ§os distinto ao do jÃ¡ existente IGP-DI, o que permitiu ao mercado contar com um Ãndice divulgado no Ãºltimo dia do mÃªs para a correÃ§Ã£o de contratos referentes a operaÃ§Ãµes financeiras e correÃ§Ãµes de balanÃ§os.(Fonte: Site do Banco Central do Brasil) 03/20258,80%Índice multiplicador:1,0880Correção de 03/2024 a 02/202504/20258,58%Índice multiplicador:1,0858Correção de 04/2024 a 03/202505/20258,12%Índice multiplicador:1,0812Correção de 05/2024 a 04/2025Ver índices antigos03/20258,45%Índice multiplicador:1,0845Correção de 03/2024 a 02/202504/20258,59%Índice multiplicador:1,0859Correção de 04/2024 a 03/202505/20258,52%Índice multiplicador:1,0852Correção de 05/2024 a 04/2025Ver índices antigos03/20258,02%Índice multiplicador:1,0802Correção de 03/2024 a 02/202504/20256,56%Índice multiplicador:1,0656Correção de 04/2024 a 03/202505/20255,92%Índice multiplicador:1,0592Correção de 05/2024 a 04/2025Ver índices antigos03/20254,87%Índice multiplicador:1,0487Correção de 03/2024 a 02/202504/20255,21%Índice multiplicador:1,0521Correção de 04/2024 a 03/202505/20255,32%Índice multiplicador:1,0532Correção de 05/2024 a 04/2025Ver índices antigos03/20255,06%Índice multiplicador:1,0506Correção de 03/2024 a 02/202504/20255,48%Índice multiplicador:1,0548Correção de 04/2024 a 03/202505/20255,53%Índice multiplicador:1,0553Correção de 05/2024 a 04/2025Ver índices antigos03/20254,51%Índice multiplicador:1,0451Correção de 03/2024 a 02/202504/20254,89%Índice multiplicador:1,0489Correção de 04/2024 a 03/202505/20255,01%Índice multiplicador:1,0501Correção de 05/2024 a 04/2025Ver índices antigos03/20254,03%Índice multiplicador:1,0403Correção de 03/2024 a 02/202504/20254,38%Índice multiplicador:1,0438Correção de 04/2024 a 03/202505/20254,49%Índice multiplicador:1,0449Correção de 05/2024 a 04/2025Ver índices antigos03/20254,97%Índice multiplicador:1,0497Correção de 03/2024 a 02/202504/20255,26%Índice multiplicador:1,0526Correção de 04/2024 a 03/202505/20255,49%Índice multiplicador:1,0549Correção de 05/2024 a 04/2025Ver índices antigos Ao completar um ano, o contrato de aluguel costuma ter o seu valor reajustado. Mas, entre as opções utilizadas hoje no mercado, qual é a melhor opção? IGP-M, IPCA, IVAR, negociação direta? Confira neste texto como funcionam os principais índices de reajuste de aluguel e qual é a melhor opção para a sua imobiliária.Escrito por Renato J. Lopes26 Mar 2024·5 min de leituraE aí, meu corretor! Os contratos de aluguel costumam ter um reajuste anual, conforme assinado certo? Mas qual o melhor índice de reajuste de aluguel?Nos contratos particulares é comum a negociação direta, mas o IGP-M já foi o índice mais usado pelo mercado. De alguns anos para cá, mas muitas imobiliárias começaram a usar o IPCA e há algum tempo surgiu também o IVAR.Como escolher o melhor deles para os contratos da sua imobiliária? Confira com a gente nesse texto como cada um deles funciona e veja qual é a melhor opção para a sua empresa.Reajuste anual do aluguelO reajuste anual do contrato de locação está na lei. Esse é um direito do proprietário conforme o artigo 18 da Lei do Inquilinato (8,245/91), desde que previsto em contrato.Cada índice de preço é calculado um instituição diferente. Os valores são definidos a partir do acompanhamento de cestas de bens e serviços consumidas ou produzidas. Cabe à instituição responsável pelo cálculo definir os componentes dessas cestas. Vamos conhecer cada um dos principais índices para que você saiba qual o melhor para sua imobiliária.O que é o IGP-M e como ele é calculadoÍndice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) é também conhecido como “a inflação do aluguel”, porque, tradicionalmente, era utilizado para o reajuste do aluguel. Ele é medido pela Fundação Getúlio Vargas e leva em consideração a inflação do consumidor (30%), do atacado (60%) e da construção civil (10%). Por isso, ele foi considerado por muito tempo como o melhor índice para quem investe no imobiliário.Porém, ele é um indicador sensível à variação cambial. Isso quer dizer que pode prejudicar inquilinos (na alta do dólar), e proprietários (quando o câmbio está em baixa). Ele também sofre interferências de áreas distantes da população comum, como a oferta de commodities.E ele já passou por dois extremos. Em 2017, ele chegou a ficar negativo, mas em 2020 disparou ao ponto de passar 30% no ano. Isso trouxe muitos problemas para proprietários e imobiliárias que tiveram que fazer renegociações para não perder clientes.Em 2021, ele voltou a cair novamente e atualmente está em baixa.→ Clique aqui e confira o valor atualiado do IGP-M acumulado.IPCA: o que é e como é calculadoO Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), é calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Esse índice leva em conta o custo de vida de famílias que ganham de um a 40 salários mínimos. É o índice oficial do país, usado pelo Banco Central para definir a meta de inflação.Diferente do IGP-M que é um índice ponderado, o IPCA foca na variação do poder de compra do consumidor brasileiro. Por isso, algumas imobiliárias escolheram o IPCA como o índice de reajuste de aluguel. Faz muito sentido tanto para o inquilino como para o proprietário que usa o aluguel como fonte de renda.Esse índice leva em consideração as seguintes categorias:Alimentação e bebidas,Artigos de residência,Comunicação,Despesas pessoais,Educação,Habitação,Saúde e cuidados pessoais,Transportes e vestuário.Cada uma das categorias ainda é dividida por subitens, totalizando 465 produtos medidos mensalmente.IVAR: o que é e como é calculadoCom a alta variação e a falta de realidadedos com o cenário de locação, a FGV decidiu criar um índice voltado para esse mercado. Assim nasceu o Índice de Variação de Aluguéis Residenciais, (IVAR), no ano de 2022.Ele foi criado em parceria com administradoras de imóveis, para coletar os preços de contratos de locação novos, reajustados e renegociados. O objetivo é oferecer um índice que represente números mais próximos da realidade do mercado de locação.A limitação do IVAR, porém, é sua medição limitada. Ele é calculado com base em dados de contratos de aluguel assinados em quatro capitais:São Paulo;Rio de Janeiro;Porto Alegre;Belo Horizonte.É uma opção que está mais próxima do cenário de oferta e demanda do mercado de locação de imóveis residenciais.Qual índice de reajuste de aluguel escolher?O IGP-M, o IPCA e o IVAR são algumas das opções mais viáveis para o mercado de locação.A Lei de Locações assegura que contratos com mais de três anos sem alteração possam ter seus valores revisados, o que permite levar ao valor de mercado. Se o valor subir muito, pode pedir a baixa de acordo com o definido em imóveis ao redor. Depois disso, é possível discutir judicialmente qual o índice de reajuste de aluguel usar.Não é obrigatório por lei o uso o IGP-M ou o IVAR. Convém à imobiliária junto com o proprietário a escolha de qual é o melhor índice a ser utilizado nos contratos de locação.Porém, independente do índice escolhido, o contrato precisa de uma cláusula que permita a alteração, de acordo com a realidade. Essa medida pode evitar problemas como os que aconteceram durante a pandemia, abrindo margem para possíveis negociações.Como calcular o reajuste de aluguel automaticamente com a Alude?Manter os aluguéis atualizados, acompanhando o aniversário e os índices de cada contrato pode ser exaustivo conforme a carteira de imóveis cresce.Mas, cadastrando seus contratos de locação na ferramenta de gestão de aluguéis da Alude os reajustes são automáticos.Durante o cadastro do aluguel você pode definir um lembrete para o próximo reajuste, incluindo o índice.Mas você também pode fazer isso na aba específica para reajustes de cada locação cadastrada.Quando o contrato fizer aniversário, você recebe um lembrete para o reajuste de aluguel e pode aplicar às próximas faturas com um clique.Quer ver na prática como deixar suas locações no automático? Clique aqui e comece um teste grátis!Cadastre um contrato na plataforma em menos de 3 minutos e veja como é simples!Sobre a AludeA Alude acredita que o corretor deveria passar seu tempo focado em criar relacionamentos e dar um atendimento incrível ao cliente - não fazendo burocracias ou trabalhos manuais. Para isso, criamos ferramentas que melhoram a experiência do cliente e facilitam a vida do corretor. Desde uma análise de crédito que impressiona proprietários, até uma gestão de aluguel que deixa suas locações no piloto automático. Buscamos estar presentes em todos os processos do seu dia a dia oferecendo sempre o melhor serviço pelo melhor preço. Quer saber mais? Faça um teste grátis agora mesmo. Exemplo de cálculo Aluguel reajustado pelo índice IGP-M desde o início do contrato até 04/2025 04/2022 | R$ 1.600,00 | Aluguel no início do contrato;04/2023 | R$ 1.565,28 | Aluguel reajustado em -2,17%;04/2024 | R$ 1.517,70 | Aluguel reajustado em -3,04%;04/2025 | R$ 1.646,70 | Aluguel reajustado em 8,50%; Abaixo simulamos o mesmo valor de aluguel com 5 índices diferentes supondo que o reajuste fosse ocorrer em 03/2025 para você poder comparar a mudança do valor do aluguel conforme o índice. Simulamos o valor de aluguel de R$ 1.600,00 supondo que o reajuste fosse ocorrer em 03/2025 para você analisar o mesmo aluguel reajustado com cinco índices diferentes no mesmo mês. Veja a evolução acumulada dos índices IGP-M, IGP-DI, IPCA, INPC e IVAR dos últimos 12 meses para ajudar na sua decisão da escolha do melhor índice para reajustes futuros: Continua depois da publicidade... Publicidade Fazer novo cálculo Enviar críticas, sugestões, elogios IVAR IVAR é o novo índice criado pela FGV para medir a evolução mensal dos valores de aluguéis residenciais do mercado de imóveis no Brasil. Gráfico IVAR acumulado mês a mês dos últimos 12 meses Evolução acumulada do índice IVAR dos últimos 12 meses de forma gráfica: 05/2024 9.45% 06/2024 10.66% 07/2024 9.9% 08/2024 9.97% 09/2024 12.29% 10/2024 9.32% 11/2024 8.75% 12/2024 8.63% 01/2025 7.99% 02/2025 8.01% 03/2025 6.55% 04/2025 5.92% Fonte: FGV Publicidade Nesse gráfico você analisa a evolução acumulada do índice IGP-M dos últimos 12 meses: 05/2024 -0.34 06/2024 2.45 07/2024 3.82 08/2024 4.26 09/2024 4.53 10/2024 5.59 11/2024 6.33 12/2024 6.54 01/2025 6.75 02/2025 8.44 03/2025 8.58 04/2025 8.5 Fonte: FGV Evolução acumulada do índice IGP-DI dos últimos 12 meses de forma gráfica: 05/2024 0.88% 06/2024 2.88% 07/2024 4.16% 08/2024 4.23% 09/2024 4.83% 10/2024 5.91% 11/2024 6.62% 12/2024 6.86% 01/2025 7.27% 02/2025 8.78% 03/2025 8.57% 04/2025 8.11% Fonte: FGV Evolução acumulada do índice IPCA dos últimos 12 meses de forma gráfica: 05/2024 3.93% 06/2024 4.23% 07/2024 4.5% 08/2024 4.24% 09/2024 4.42% 10/2024 4.76% 11/2024 4.87% 12/2024 4.83% 01/2025 4.56% 02/2025 5.06% 03/2025 5.48% 04/2025 5.53% Fonte: IBGE Evolução acumulada do índice INPC dos últimos 12 meses de forma gráfica: 05/2024 3.34% 06/2024 3.7% 07/2024 4.06% 08/2024 3.71% 09/2024 4.09% 10/2024 4.6% 11/2024 4.84% 12/2024 4.77% 01/2025 4.17% 02/2025 4.87% 03/2025 5.2% 04/2025 5.32% Fonte: IBGE Cálculo Reajuste de Aluguel No momento nossa ferramenta de Reajuste de Aluguel faz o reajuste pelo índice mensal acumulado dos últimos 12 meses. Apesar de utilizarmos índices de fontes confiáveis, utilize apenas para uso didático(saber mais ou menos quanto será o reajuste). O cálculo exato é feito por um Advogado ou profissional habilitado. Instruções para utilizar a ferramenta de Reajuste de Aluguel Reajuste de Aluguel Veja as instruções detalhadas para utilizar a ferramenta de Reajuste de Aluguel: 1 - Insira o mês e o ano do início do contrato de aluguel Digite o mês e o ano do início do contrato de aluguel 2 - Escolha o índice, o período de reajuste e insira o valor do aluguel para reajuste Selecione o índice, o período de reajuste e digite o valor do aluguel para reajuste 3 - Clicar em calcular para ter o resultado Clique em calcular e obtenha o resultado 4 - Clicar em fazer novo cálculo para recomeçar Clique em fazer novo cálculo para recomeçar Vídeo Calculadora Reajuste de Aluguel Vídeo de demonstração Calculadora Reajuste de Aluguel. Publicidade Resposta salva com sucesso. Obrigado por ajudar a pesquisa do CÃ¡lculo Exato. Prezado(a), Identificamos que seu prazo de degustaÃ§Ã£o do nosso site livre de todos os anÃºncios estÃ¡ chegando ao fim. Assim, pensando sempre em prestar um melhor serviÃ§o aos nossos clientes de forma sustentÃ¡vel, gostarÃamos de saber se vocÃª estÃ¡ disposto a pagar o valor de R$10,00 por mÃªs para ter acesso ao nosso site livre de todos os seus anÃºncios. Caso tenha interesse em aderir a essa funcionalidade do site, escolha a opÃ§Ã£o de pagamento abaixo: Em percentual:-3,3949% Em fator de multiplicaÃ§Ã£o: 0,966051ObservaÃ§Ãµes:Os valores do Ãndice utilizados neste cÃ¡lculo foram: 20-Abril-2025 = 5.8559; 21-Maio-2025 = 5.6571.Curiosidades:Por que hÃ¡ tantos Ãndices de preÃ§os no Brasil?Os Ãndices diferem bastante em escopo. Uns medem preÃ§os ao consumidor, outros preÃ§os ao produtor etc. Um Ãndice pode ser apropriado para determinado propÃ³sito e nÃ£o tanto para outro, o que jÃ¡ justifica a existÃªncia de uma variedade deles.AlÃ©m disso, o processo inflacionÃ¡rio entre os anos 70 e meados de 90 reforÃ§ou a necessidade de se contar com maior variedade de Ãndices. Por um lado a inflaÃ§Ã£o alta e volÃ¡til fez com que a evoluÃ§Ã£o dos diferentes preÃ§os diferissem ainda mais entre si, levando Ã necessidade de Ãndices de preÃ§os mais especÃficos para cada propÃ³sito. Por exemplo, o INPC foi criado para refletir o custo de vida de trabalhadores urbanos e passou a ser utilizado como parÃ¢metro de reajuste em dissÃdios salariais.Por outro, a inflaÃ§Ã£o alta e volÃ¡til tambÃ©m tornou necessÃ¡rio um acompanhamento mais frequente da evoluÃ§Ã£o dos preÃ§os. Isso se refletiu na criaÃ§Ã£o do IGP-M, com perÃodo de coleta de preÃ§os distinto ao do jÃ¡ existente IGP-DI, o que permitiu ao mercado contar com um Ãndice divulgado no Ãºltimo dia do mÃªs para a correÃ§Ã£o de contratos referentes a operaÃ§Ãµes financeiras e correÃ§Ãµes de balanÃ§os.O Banco Central trabalha para que a inflaÃ§Ã£o anual, medida pelo IPCA, se situe em torno do centro da meta definida pelo Conselho MonetÃ¡rio Nacional (CMN)â€‹. O IPCA tambÃ©m Ã© indexador das Notas do Tesouro Nacional SÃ©rie B (NTN-B) â€“ o Tesouro Nacional passou a se referir a estes tÃtulos como Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais.(Fonte: Site do Banco Central do Brasil) Em percentual:5,4702% Em fator de multiplicaÃ§Ã£o: 1,054702ObservaÃ§Ãµes:Os valores do Ãndice utilizados neste cÃ¡lculo foram: Fevereiro-2024 = -0,52%; MarÃ§o-2024 = -0,47%; Abril-2024 = 0,31%; Maio-2024 = 0,89%; Junho-2024 = 0,81%; Julho-2024 = 0,61%; Agosto-2024 = 0,29%; Setembro-2024 = 0,62%; Outubro-2024 = 1,52%; Novembro-2024 = 1,30%.Curiosidades:Por que hÃ¡ tantos Ãndices de preÃ§os no Brasil?Os Ãndices diferem bastante em escopo. Uns medem preÃ§os ao consumidor, outros preÃ§os ao produtor etc. Um Ãndice pode ser apropriado para determinado propÃ³sito e nÃ£o tanto para outro, o que jÃ¡ justifica a existÃªncia de uma variedade deles.AlÃ©m disso, o processo inflacionÃ¡rio entre os anos 70 e meados de 90 reforÃ§ou a necessidade de se contar com maior variedade de Ãndices. Por um lado a inflaÃ§Ã£o alta e volÃ¡til fez com que a evoluÃ§Ã£o dos diferentes preÃ§os diferissem ainda mais entre si, levando Ã necessidade de Ãndices de preÃ§os mais especÃficos para cada propÃ³sito. Por exemplo, o INPC foi criado para refletir o custo de vida de trabalhadores urbanos e passou a ser utilizado como parÃ¢metro de reajuste em dissÃdios salariais.Por outro, a inflaÃ§Ã£o alta e volÃ¡til tambÃ©m tornou necessÃ¡rio um acompanhamento mais frequente da evoluÃ§Ã£o dos preÃ§os. Isso se refletiu na criaÃ§Ã£o do IGP-M, com perÃodo de coleta de preÃ§os distinto ao do jÃ¡ existente IGP-DI, o que permitiu ao mercado contar com um Ãndice divulgado no Ãºltimo dia do mÃªs para a correÃ§Ã£o de contratos referentes a operaÃ§Ãµes financeiras e correÃ§Ãµes de balanÃ§os.O Banco Central trabalha para que a inflaÃ§Ã£o anual, medida pelo IPCA, se situe em torno do centro da meta definida pelo Conselho MonetÃ¡rio Nacional (CMN)â€‹. O IPCA tambÃ©m Ã© indexador das Notas do Tesouro Nacional SÃ©rie B (NTN-B) â€“ o Tesouro Nacional passou a se referir a estes tÃtulos como Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais.(Fonte: Site do Banco Central do Brasil) Quem aluga um imóvel, seja proprietário ou inquilino, em algum momento irá se deparar com o momento de reajustar os valores, geralmente quando o contrato faz aniversário. Mas de quanto deve ser esse aumento? Quais são os índices de reajuste de aluguel? O aumento é obrigatório e deve estar previsto em contrato? Neste artigo, explicamos tudo o que você precisa saber sobre índices de reajuste de aluguel antes de assinar um contrato ou de praticar novos valores. Navegue pelo conteúdo: 2 a cada 3 imóveis são exclusivos. Seu novo lar está aqui Quero alugar O reajuste do aluguel nada mais é do que uma atualização do valor pago pelo inquilino ao dono, geralmente feita de forma anual. O objetivo é o de preservar o poder de compra do valor pago, já que, ao longo do tempo, o dinheiro sofre com a influência da inflação e tende a perder valor. O direito de reajustar anualmente o aluguel é garantido ao proprietário pelo artigo 18 da Lei do Inquilinato (8,245/91), desde que previsto em contrato e com base em algum índice de inflação. Leia mais: Tudo o que você precisa saber sobre contrato de aluguel Os dois principais índices de inflação no Brasil são o IPCA, que é o oficial do país, medido pelo IBGE, e o IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Tradicionalmente, o IGP-M sempre foi o campeão em contratos imobiliários – tanto que ainda é conhecido como “a inflação do aluguel”. Contudo, há um movimento mais recente para substituir o índice de reajuste de aluguel pelo IPCA, que reflete com mais precisão a variação do poder de compra dos inquilinos e é menos volátil. A administração de imóveis do QuintoAndar, por exemplo, utiliza o IPCA em seus contratos. Essa diferença ocorre porque cada índice, ao medir a variação de preços da economia, considera produtos, serviços e proporções diferentes, de acordo com seu objetivo. Conhecido como “inflação do aluguel”, o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) sempre foi o mais utilizado no mercado imobiliário entre os índices de reajuste de aluguel. Medido pela FGV, ele leva em consideração não só a inflação do consumidor (30%), mas também do atacado (60%) e da construção civil (10%). Por conta disso, sempre foi visto como um índice mais adequado para quem faz um investimento em imóveis. No entanto, o indicador é muito sensível à variação cambial, o que pode prejudicar tanto os inquilinos – em casos de alta do dólar – quanto os proprietários – quando o real se fortalece. Outro ponto é o de que ele pode sofrer interferências de segmentos “mais distantes” da população comum, associados à oferta de commodities, por exemplo. Em 2017, por exemplo, o índice chegou a ficar negativo. Já a partir de meados de 2020, o IGP-M disparou a ponto de ultrapassar os 30% no acumulado de 12 meses, o que assustou os locatários. A partir do meio de 2021, entrou novamente em um processo de desaceleração. Se você tem um contrato de aluguel prestes a fazer aniversário onde conste que o reajuste deve ser feito pelo IGP-M, veja em nossa calculadora IGPM qual será o novo valor: Calculado pelo IBGE, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) leva em conta o custo de vida de famílias de um a 40 salários mínimos. É o índice oficial do país, usado pelo Banco Central para definir a meta de inflação. Ao contrário do IGP-M, seu foco está 100% em medir a variação do poder de compra do consumidor brasileiro. Por essa ótica, faz muito mais sentido tanto para o inquilino como para o proprietário que usa o aluguel como fonte de renda para suas despesas. Assim como acontece com o IGP-M, também temos uma calculadora na qual você pode saber hoje qual seria o valor do seu aluguel em caso de reajuste pelo IPCA. Além do IPCA e do IGP-M, existem outros índices de reajuste de aluguel que podem ser utilizados, como o INPC (considera a cesta de produtos e serviços de baixa renda) ou o IPC (um dos subíndices que compõem o IGP-M, mas com foco apenas no consumidor). Embora registrem a alta de preços na economia, o IGP-M e o IPCA possuem bases de cálculo diferentes. Isso ocorre porque, na prática, existem diversas “inflações”, de acordo com o custo de vida ou de cada negócio. A variação de preços de uma família mais rica, por exemplo, tende a ser maior que a de uma família mais pobre quando as passagens de avião ficam mais caras, por exemplo, Já quando a alta está concentrada nos alimentos, especialmente os mais básicos, os mais pobres sentem uma inflação maior. Nesse sentido, o IPCA mede a variação de preços de uma cesta de despesas diversas (alimentação, comunicação, habitação, transporte, etc), ponderados entre famílias que recebem de 1 a 40 salários mínimos. Já no IGP-M, além dos preços ao consumidor, o maior peso está nos preços de atacado, na indústria e na agropecuária, além de uma participação na construção civil. A inflação medida por ele, portanto, está um pouco mais longe do dia a dia das famílias – e ainda pode sofrer fortes oscilações com fatores macroeconômicos, como a variação cambial e a negociação de commodities e matérias-primas. Ainda está bastante presente no senso comum a falácia de que o IGP-M “sobe mais” do que o IPCA e, portanto, seria mais vantajoso para o proprietário. Trata-se de um raciocínio que pode fazer sentido no curto prazo, mas que cai por terra ao longo dos anos. O que ocorre, na verdade, é que o IGP-M é mais instável e volátil, podendo subir, mas também cair, de maneira mais intensa. Um estudo feito na pandemia pelo BTG Pactual, por exemplo, mapeou a variação dos dois principais índices de inflação do mercado em um período de 15 anos (2006-2020). O levantamento mostra que, embora no longo prazo os índices tendam a seguir caminhos parecidos, a oscilação do IGP-M no curto prazo é muito maior. Inclusive, os índices seguiam caminhos parecidos até a chegada da pandemia, que gerou uma alta expressiva do IGP-M. Por outro lado, a volatilidade do IGP-M se mostrou bem mais alta em praticamente todo o período. O desvio-padrão, que é o intervalo de variação esperado na maioria das amostras, ficou bem acima do registrado pelo IPCA. Bem, mas o que isso indica na prática? Em certos períodos, pode haver um descasamento entre o IGP-M e o custo de vida do investidor ou do inquilino. No ápice da pandemia, por exemplo, enquanto o índice da FGV superou os 30%, o IPCA não chegava a 10%. Isso beneficiou os investidores, cujas receitas subiram em relação às despesas, mas sufocou parte dos inquilinos. Se o IGP-M fica abaixo do IPCA, contudo, a situação se inverte: o proprietário perde poder de compra com a receita do aluguel. Foi o que ocorreu em 2017, por exemplo, quando o IGP-M ficou negativo. Leia também: Aprenda o que é deflação do IPCA e do IGP-M e quais os efeitos para quem aluga imóveis Quando o QuintoAndar administra, o aluguel é garantido todo dia 12 Anunciar imóvel O que ocorreu em 2023, por exemplo, é uma boa mostra dessa oscilação maior do IGP-M. Enquanto o IPCA fechou em 4,62% no ano, o IGP-M registrou deflação, ou seja, ficou negativo, em -3,18%. Isso é reflexo do ajuste de longo prazo, em que os dois índices tendem a convergir, após uma alta estrondosa do IGP-M na pandemia. Uma dúvida comum é se é possível que o aluguel seja reduzido em caso de deflação. E a resposta é: depende. Se o contrato prever o reajuste apenas positivo do índice escolhido, caso ele fique negativo em determinado ano, o aluguel segue igual, sem correção. Contudo, se o contrato prever o ajuste pelo índice, sem determinar a exclusão do negativo, aí sim o aluguel teria que ser reduzido em caso de deflação no período de um ano. O índice que irá reajustar o seu aluguel é algo decidido no momento da redação do contrato entre locador e locatário, algo que geralmente é intermediado por alguma imobiliária. Com isso, a escolha da taxa usada varia de acordo com o padrão de cada empresa. O IPCA é um índice mais estável, que não sofre maiores variações, enquanto o IGP-M sofre influência considerável, por exemplo, das oscilações do dólar e de outros indicadores. A negociação de reajuste de aluguel na pandemia de Covid-19 foi uma saída bastante comum para evitar prejuízos de inquilinos e proprietários, tanto por conta da perda de renda de muitas pessoas com a crise quanto pela alta registrada no IGP-M entre março de 2020 e abril de 2021. Quando ambas as partes chegam a um denominador comum, o inquilino não se vê inclinado a fazer a rescisão do contrato de aluguel e o proprietário, além de ter algum nível de reajuste, não perde a renda mensal que recebe com a locação. Os índices de reajuste de aluguel ao longo de 2025 não devem trazer grandes variações nos valores pagos pelos inquilinos aos proprietários. Isso porque tanto o IPCA como o IGP-M apresentam perspectivas de altas controladas e muito próximas entre si. De acordo com o Boletim Focus do dia 24 de fevereiro de 2025, a expectativa do mercado para o IPCA ao fim do ano é de 5,65%, enquanto a do IGP-M é de 5,35%. Claro, os índices de reajuste atuam sobre a alta dos contratos já firmados, mas não sobre a média dos preços praticados no mercado. Ao final de 2024, por exemplo, de acordo com o Índice QuintoAndar, o preço médio do metro quadrado alugado nas principais capitais do país subiu bem acima dos indices de reajuste de aluguel (IPCA e IGP-M) no acumulado de 12 meses. Confira: São Paulo: 9,72%; Rio de Janeiro: 10,16%; Brasília: 15,73%; Belo Horizonte: 13,71%; Porto Alegre: 14,71%; Curitiba: 15,34%; IPCA: 4,83%; IGP-M: 6,54%. Para evitar as distorções do IGP-M, o QuintoAndar adotou o IPCA como índice de correção de seus contratos de aluguel para todos os novos contratos fechados pela plataforma com propostas enviadas a partir do dia 26/11/2020. Ainda que nenhum índice seja perfeito, o indicador mede o custo do consumo, levando em consideração tanto os gastos do inquilino como o objetivo do proprietário que busca renda por meio de seus aluguéis. Além de mais estável para ambas as partes, o uso do IPCA permite que os contratos sejam indexados à variação mais próxima à da renda do inquilino e dos gastos do proprietário, sendo um instrumento mais eficaz para sua função em um contrato de aluguel: a de preservar as condições estabelecidas inicialmente. O objetivo com a mudança feita em 2020 foi evitar os impactos negativos para inquilinos e proprietários causados pelas distorções do IGP-M. Para se ter uma ideia, no momento em que o QuintoAndar optou por essa mudança, a variação acumulada do IGP-M em 12 meses foi de 17,9% em setembro de 2020 e de 20,9% em outubro do mesmo ano. Enquanto o IPCA registrou, nesses mesmos intervalos, altas de apenas 3,1% e 3,9%, respectivamente. E caso você ainda tenha dúvidas iniciais sobre como funciona o aluguel de imóveis pode contar com o auxílio da maior plataforma de moradia do país para ter a certeza de um processo agilizado e desburocratizado. Anúncio grátis e proteção contra danos de até R$ 50 mil Anunciar imóvel O QPreço é a inteligência de precificação do QuintoAndar que ajuda você a tomar decisões informadas no mercado imobiliário. Com a Calculadora QPreço, é possível estimar gratuitamente o valor de um imóvel para venda ou o valor do imóvel para aluguel de forma rápida e confiável. Já na Área QPreço, você encontra informações atualizadas sobre o imóvel, o condomínio e o mercado, ideais para identificar o momento certo para negociar. Além disso, o Histórico de Negociação QPreço apresenta detalhes de imóveis negociados na região nos últimos 36 meses. Descubra essas ferramentas exclusivas e facilite suas decisões imobiliárias com o apoio do QuintoAndar! Saiba quanto cobrar de aluguel com a calculadora QPreço Calcular aluguel Este artigo foi útil? TAGS: AluguelIGP-MIPCANegociação