

**Nota Técnica****4.2.2021****O IGP-M E SUA INADEQUAÇÃO TEMPORAL NOS CONTRATOS DE ALUGUEL, ESPECIALMENTE NOS PAGOS PELOS PEQUENOS NEGÓCIOS**

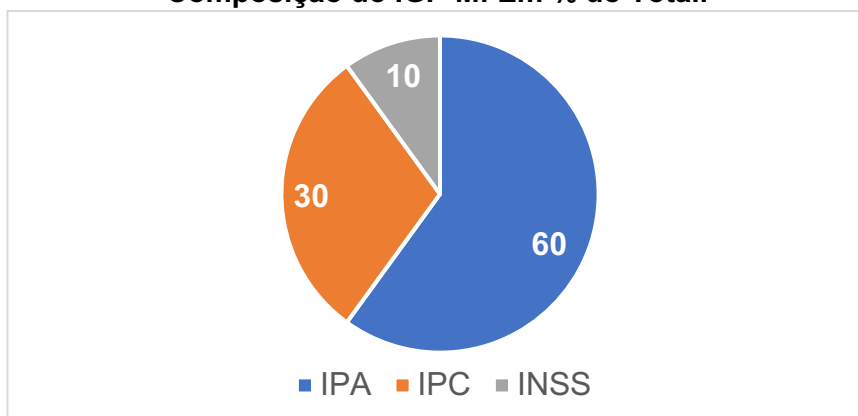
Os danos econômicos provocados pela pandemia não se limitam diretamente à queda das vendas e da produção e do desemprego. Muitos efeitos passam pelo desequilíbrio de variáveis importantes da economia, como é o caso dos índices de preços.

Os períodos de quarentena somados aos novos hábitos impostos por essa nova doença têm impacto enorme para a economia. Um grande destaque, nesse sentido, foi o comportamento dos índices de inflação no país, mais precisamente o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (Ibre/FGV). Entre os meses de janeiro e dezembro de 2020, a alta acumulada foi de 23,14%, muito acima do IPCA no mesmo período, que não chegou ao 5%.

A diferença explica-se pela forma de composição dos índices. O cálculo do IGP-M leva em conta a variação de preços de bens e serviços, bem como de matérias-primas utilizadas na produção agrícola, industrial e construção civil. Ele é composto pelos seguintes índices:

- Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA): estruturado para medir variações de preços de produtos agropecuários e industriais nas transações nos estágios de comercialização anteriores ao consumo final. (composição de 60%);
- Índice de Preços ao Consumidor (IPC): mede variações intertemporais de preços de um conjunto fixo de bens e serviços componentes de despesas habituais de famílias com nível de renda situado entre 1 e 33 salários-mínimos mensais (composição de 30%);
- Índice Nacional de Custo da Construção (INCC): indicador econômico que mede a evolução de custos de construções habitacionais (composição de 10%);

**Composição do IGP-M: Em % do Total.**



Fonte: IBRE/FGV. Elaboração Própria.

Acontece que a economia brasileira sofreu com o grande aumento dos preços de produtos agrícolas em 2020. Por conta do elevado aumento da taxa de câmbio e também pelo preço das commodities durante o período, o setor acabou por privilegiar o mercado externo, causando uma perda da capacidade de oferta no mercado nacional, elevando ainda mais os preços para mercado interno.

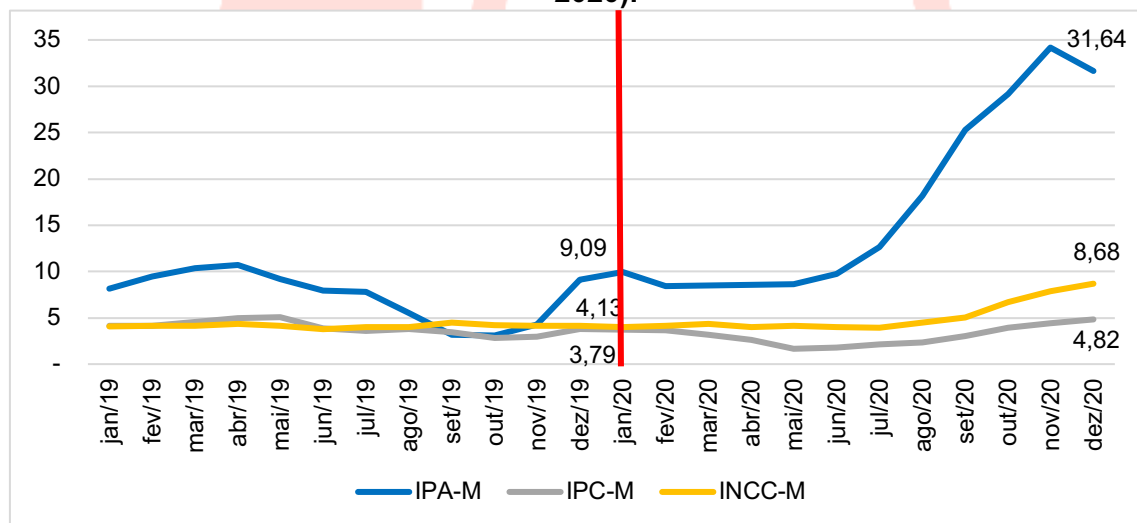
O quadro apresentado na tabela a seguir mostra que os preços de produtos agrícolas, que compõem o índice IPA-M, tiveram um aumento de 49,43%, que junto com o aumento do preço das Matérias Primas Brutas de 59,96%, foram os responsáveis por essa maior variação no IPA-M no ano de 2020.

Destaca-se ainda a divergência do IPA, índice que compõe o maior peso do IGP-M, frente aos seus demais componentes. Enquanto o IPC-M, em 2020, teve uma variação percentual de 8,68%, e o INCC-M de 4,82%, o IPA, que como mencionado, mede os preços aos produtores da indústria e agropecuária (atacado), obteve um aumento de 31,64%. Como o IPA possui o maior peso na ponderação usada para medir o IGP-M, ele foi o maior responsável pelo aumento de 23,14% do IGP-M para o ano de 2020.

**Composição do IPA-M: Var % no ano (2020).**

<b>Agregado</b>	<b>31.64</b>
<b>Estágios</b>	
- Bens Finais	15.78
- Bens Intermediários	21.38
- Matérias Primas Brutas	59.96
<b>Origem</b>	
- Produtos Agropecuários	49.43
- Produtos Industriais	25.31
<b>Séries Especiais</b>	
- Bens Finais (exp.)	16.29
- Bens Intermediários (exp.)	26.88

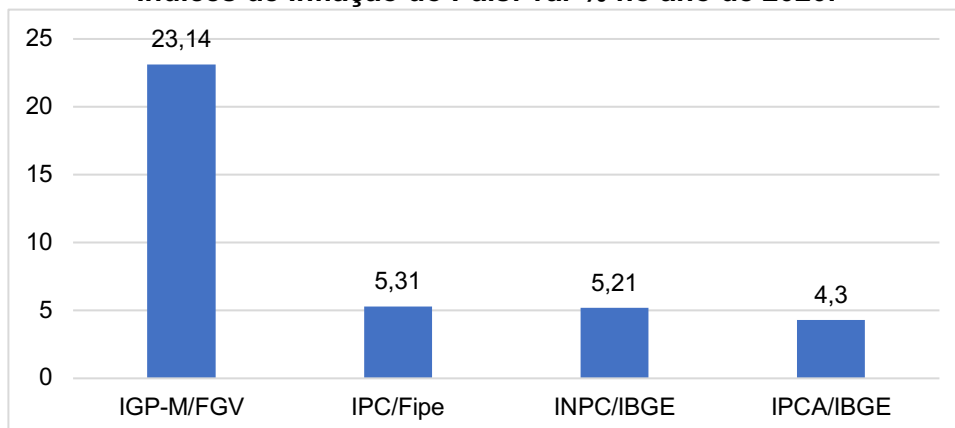
Fonte: IBRE/FGV. Elaboração Própria.

**Índices de Inflação que compõem o IGP-M: var % acum. 12 meses (jan.2019-dez. 2020).**


Fonte: IBRE/FGV, BCB. Elaboração Própria.

Uma variação acima de 20% ao ano traz aos agentes econômicos uma elevada preocupação com relação à inflação. O crescimento, no entanto, não se apresenta de maneira tão expressiva em 2020 em outros índices, por exemplo: o Índice de preços no consumidor (INPC/IBGE), 5,21%; o Índice de preços no consumidor (IPC/Fipe), 5,31%; destacando ainda o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), 4,3%.

**Índices de Inflação do País: var % no ano de 2020.**



Fonte: IBRE/FGV, IBGE, Fipe e BCB. Elaboração Própria.

O tamanho de tal divergência se dá pela metodologia utilizada em cada um desses índices. O IPCA, por exemplo, tem seu foco no consumidor, nas famílias, enquanto o IGP-M tende a ser mais abrangente, captando preços de forma mais ampla, além do elevado peso sobre o IPA, cujo índice é mais sensível aos movimentos da taxa de câmbio.

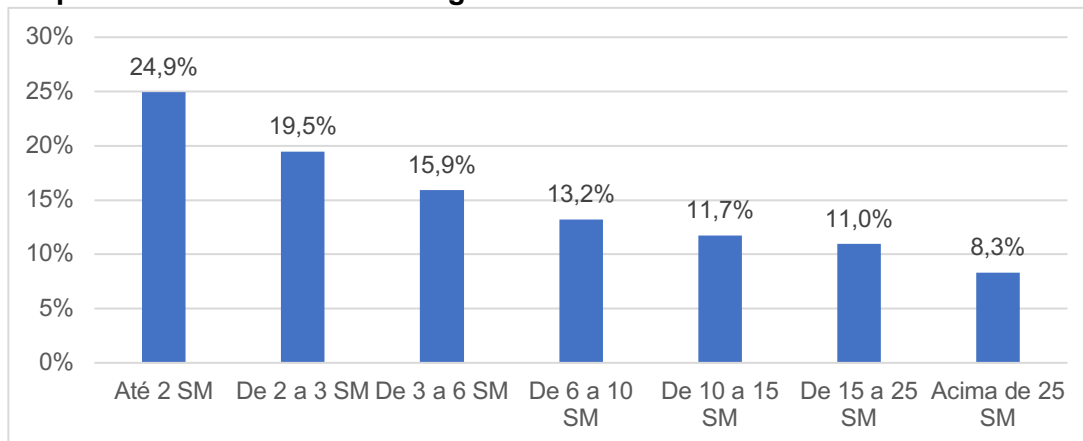
O IPCA, do IBGE, mede preços de bens e serviços consumidos por famílias com renda entre 1 e 40 salários-mínimos, com base na cesta de consumo medida por outra pesquisa do IBGE, a Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF). É o índice oficial do Governo Central, utilizado como referência pelo Banco Central para o sistema de metas inflacionárias.

Se o IGP-M se afasta dos demais índices de inflação da economia, ele ainda parece ser pouco sensível ao preço de aluguéis e habitação. Basta comparar com os demais componentes do IGP-M para visualizar tal afirmação. Enquanto o IGP-M, como já mencionado, obteve uma variação percentual no ano de 23,14%, o componente de habitação do IPC-M/FGV apresentou uma variação de 4,15% e o INCC-M, que está diretamente ligado ao setor, por estimar os preços dos custos de construções habitacionais, obteve uma variação de 8,66%.

A elevação do IGP-M suscita uma questão sensível do ponto de vista social, quando se considera os gastos das famílias por faixa de renda. De acordo com os dados da POF, para

o biênio 2017-2018, os mais afetados por uma correção tão grande sobre o aluguel são, principalmente, as famílias mais pobres, já que as despesas com aluguel representam cerca de 25% dos rendimentos totais das famílias que ganham até dois salários-mínimos.

#### Despesas das Famílias com Aluguel: Em % do Rendimento Total das Famílias.



Fonte: POF/IBGE. Elaboração Própria.

Com relação as empresas, os aluguéis fazem parte do custo fixo da firma, já que precisam pagar mensalmente com os custos da utilização do espaço para que a empresa possa funcionar, não dependendo da atividade de produção da empresa. Assim, uma correção de tal magnitude no IGP-M traria dificuldades ainda maiores para as empresas, particularmente no período de quarentena, no qual muitas foram obrigadas a pagar o aluguel mesmo sem conseguir abrir o seu estabelecimento, tendo sua capacidade de geração de receitas reduzida.

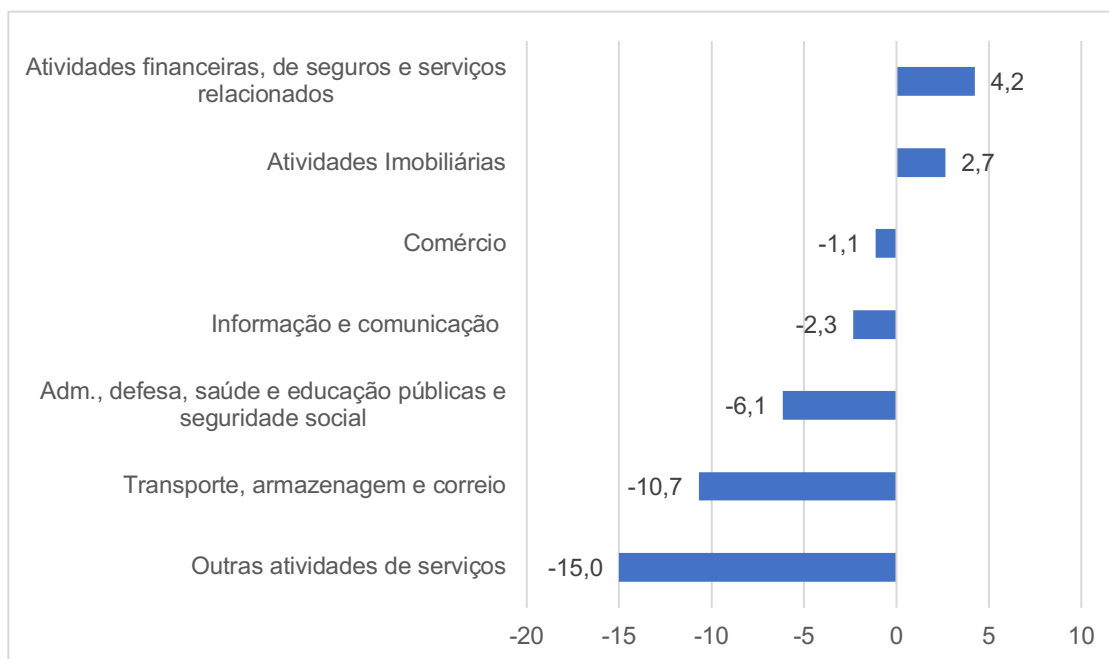
As micro e pequenas empresas do país pode ser especialmente afetadas. A explicação está tanto nos custos quanto no ramo de atividade desenvolvida. Ao contrário das grandes empresas, que ou possuem imóvel próprio ou, quando mantêm contrato de locação, seu peso é baixo nos seus custos da atividade, as MPEs normalmente dependem de contratos locação de imóveis, com considerável peso nos seus custos fixos. Além disso, principal setor de atuação das MPEs, o Serviço, foi especialmente afetado no cenário atual.

De acordo com os dados disponibilizados pelo Sebrae, 78,7% das empresas optantes pelo Simples que atuam no ramo de Serviços e Comércio<sup>1</sup>, setor que mais sofreu com a

<sup>1</sup> Disponível em: <https://bit.ly/3jbw81W>. Acesso em 3 fev. 2021.

pandemia. Como se pode verificar na figura abaixo, as únicas empresas que conseguiram recuperar suas atividades a níveis pré-pandêmicos no setor de serviços, foram as que compõem o setor financeiro, e as ligadas ao ramo imobiliário.

**Valor Adicionado dos Subsetores do Setor de Serviço: Var % 4T.2019 vs. 3T.2020.**



Fonte: POF/IBGE. Elaboração Própria.

Uma vez que o IGP-M é amplamente utilizado para a atualização dos valores de aluguel, apesar de não haver nenhuma obrigatoriedade em lei para tal, e a partir do cenário exposto acima, é razoável buscar o caminho da renegociação extrajudicial dos contratos de aluguel no que se refere à cláusula de reajuste, a fim de evitar que o ônus da pandemia recaia integralmente com o locatário.

Essa renegociação, mesmo que por via judicial, poderia levar à utilização de um índice já existente, a exemplo do IPCA, mais compatível com a variação de preços que afetam as compras e vendas dos pequenos negócios, ou mesmo passar pela construção de um índice alternativo. Vale lembrar que alterações contratuais em função de força maior têm respaldo jurídico e podem ser feitas de comum acordo entre as partes ou em decorrência de decisão judicial. Aliás, mecanismos como esses já vêm sendo utilizados no decorrer da pandemia.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Especificamente para o caso da pandemia e os pequenos negócios ver: <https://bit.ly/3pQbNBK>. Acesso em 3 fev. 2021.

À parte, não custa registrar que o impacto da súbita e excessiva majoração no valor dos aluguéis se assemelha ao que pode vir ocorrer com a reforma tributária se ela passar a tributar ou a majorar a incidência sobre o valor dos aluguéis - como ocorrerá no caso de propostas como a da criação de uma nova contribuição ou um novo imposto sobre bens e serviços (CBS ou IBS, respectivamente). O impacto será semelhante, e até pode ser cumulativo, para os contribuintes que sejam inquilinos, deslocando o preço de alguns setores, entre eles saúde, educação, telecomunicações e serviços profissionais, por conta da elevação da carga tributária que essa mudança trará sobre estes setores.

O forte aumento de tributo sobre aluguéis pagos a shopping centers obviamente será repassado aos seus locatários, com maior impacto sobre os lojistas de menor porte. Pior é que isso se dê em meio a profundas mudanças no comércio no país e no mundo, com o crescimento radical do eletrônico, que pouco ou totalmente escaparia dessa majoração tributária (e também da correção dos aluguéis). A política pública, seja pelo meio da tributação, seja por meio da forma de indexação de preços, induzirá incremento mais forte do comércio eletrônico, que, no limite, significa perda de arrecadação para o próprio governo. Nada contra a livre concorrência, mas, o que se vê, nesse caso, é instrumentos públicos desequilibrando as relações entre as partes e favorecendo mais um do que outros ainda que desempenhem a mesma atividade comercial e econômica.

Em conclusão, é fundamental destacar que o reajuste de preços com base no IGP-M pode trazer distorções nos contratos e preços corrigidos com base nesse índice, o que pode inclusive contribuir para promover o fenômeno da inércia inflacionária que demoraria a se dissipar, capaz de contaminar inclusive a inflação dos consumidores.

***José Roberto Afonso***

***Thiago Felipe Ramos de Abreu***