

Impacto da pandemia nos aluguéis e nas MPEs e a necessidade de criação de um índice específico de mercado

IMPACTO DA PANDEMIA NOS ALUGUÉIS E NAS MPES E A NECESSIDADE DE CRIAÇÃO DE UM ÍNDICE ESPECÍFICO DE MERCADO

As medidas de restrição a circulação de pessoas e funcionamento de empresas, tomadas pelos governos ao redor do mundo no combate à pandemia do COVID-19 alteraram profundamente as dinâmicas econômicas e as rotinas vivenciadas pelas populações e empresas.

Além das perdas humanas irreparáveis, a pandemia do novo Corona vírus gerou um impacto sem precedentes na economia de todo o planeta. As medidas de distanciamento social foram necessárias para conter o avanço do contágio até que a vacinação esteja amplamente disponível. Tais medidas de controle sanitário estão sendo adotadas desde março de 2020 em níveis mais ou menos restritos dependendo da situação da pandemia em cada local do país.

Entre os empreendimentos mais afetados, estão as Micro e Pequenas Empresas (MPEs), que dispõem de menos recursos e acesso a crédito para suportar uma perda econômica prolongada e inesperada, como a que foi vivenciada no decorrer do ano de 2020.

Segundo estudo do SEBRAE e da Fundação Getulio Vargas, esse grupo de empresas representa cerca de 30% do valor adicionado na economia no país e estão concentrados nos setores de comércio e de serviços, ou seja, aqueles que foram mais afetados pelas medidas de restrição social, como as quarentenas e lockdowns adotados, em maior ou menor grau, em todas as regiões e estados do Brasil. Como meio de sobrevivência, essas empresas tiveram que se adaptar para conseguir manter as suas atividades em funcionamento e as suas contas em dia, mesmo com a maior parte de seus compromissos sendo composto por despesas fixas, como os gastos com salários de empregados e aluguéis. Sem poder funcionar presencialmente, a solução foi se adaptar, em tempo recorde, e passar a vender pela internet, com o auxílio de sites e aplicativos.

Mesmo com as mudanças no formato de comercialização e ampliação dos canais de vendas, o setor sofreu uma grande queda no seu faturamento em 2020, segundo os dados da pesquisa “O impacto da pandemia nos pequenos negócios” realizada pelo Sebrae e pela FGV entre as MPEs ao longo de todo o ano de 2020.

A nona edição da pesquisa, realizada em dezembro/2020, mostrou que a queda no faturamento das micro e pequenas empresas estava em -33%, número chegou a ser de -70% no mês de abril. Ainda em dezembro, 69% das micro e pequenas empresas

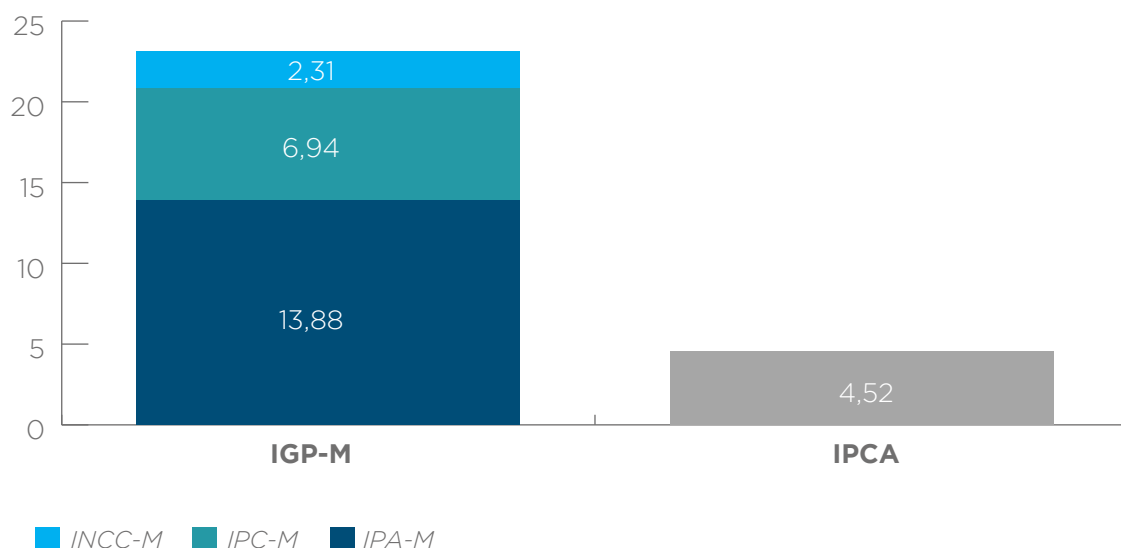
alegaram que o seu faturamento mensal continuava diminuído por causa dos efeitos das ações de combate à pandemia.

Esses números variam de acordo com o ramo de atividade, já que alguns dependem mais do contato com público que outros. Porém, de uma forma em geral, as empresas tiveram que mudar o seu funcionamento. Cerca de 86% dos pequenos negócios já estavam operando em dezembro, mas somente 19% operavam da mesma forma que antes da crise, enquanto 67% dos empresários afirmaram que tiveram que se mudar sua forma de funcionamento e se adaptar às restrições.

O resultado é que 76% das MPEs estão com dívidas, sendo que dessas 47% estão com as dívidas em dia e 29% em atraso. As principais dívidas dessas empresas são de empréstimos bancários, seguidos de impostos e fornecedores, em quarto lugar vem as dívidas com aluguel. Ocorre que dentre as medidas de combate aos impactos da crise econômica gerada pelas ações de combate à pandemia, os governos disponibilizaram alternativas de créditos subsidiados e alívio no pagamento de impostos, mas os aluguéis são despesas fixas das empresas e continuam a ser cobradas mensalmente, em muitos casos, sem que tenha ocorrido uma renegociação extrajudicial para ajuste do valor no momento em que muitas empresas sequer podem se utilizar de seus estabelecimentos, por força de lei de restrição de circulação de pessoas.

Nesse ano marcado pela crise econômica, os índices que medem a inflação apresentaram comportamentos bastante díspares, em razão de sua composição, em especial o IGP-M/FGV, que é amplamente utilizado para corrigir os valores dos aluguéis em contratos. Enquanto o IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), entre os meses de janeiro e dezembro de 2020, acumulou alta de 4,52%, o IGP-M/FGV, no mesmo período, apresentou alta de 23,14%. No gráfico abaixo, é possível ver a variação dos dois principais índices de composição:

Gráfico 1 - Variação do IGP-M com a composição e variação do IPCA:



A diferença se explica pelo fato do índice calculado pela Fundação Getúlio Vargas ser composto por uma combinação de três outros índices: o IPA, que mede a variação dos preços de produtos agropecuários e industriais nos estágios anteriores ao consumo final e compõe 60% do IGP-M; o IPC, que mede a variação de um conjunto de bens e serviços consumidos por famílias e compõe 30% do IGP-M; e o INCC, que mede a evolução dos custos de construções habitacionais e compõe 10% do IGP-M.

A desvalorização do real perante o dólar americano e o aumento da demanda por commodities, fez com que os produtores privilegiassem o mercado externo, resultando no aumento de preços no mercado interno e na forte elevação do IPA-M, que corresponde a 60% do IGP-M. Enquanto em 2020, o IPC-M acumulou alta de 4,81% e o INCC-M de 8,68%, o IPA-M apresentou variação percentual de 31,64% puxado principalmente pelos preços dos produtos agrícolas (com alta de 49,43% no período) e das matérias primas brutas (com alta de 59,96% no período).

O resultado foi que o IGP-M fechou 2020 com um aumento de 23,14% pontos percentuais, muito superior a outros índices de inflação, como o IPCA/IBGE, que fechou 2020 com um aumento de 4,52%, o INPC/IBGE, que acumulou alta de 5,21% e o IPC/FIPE que fechou o ano com alta de 5,31%. O IPCA calculado pelo IBGE tem sido utilizado pelo Banco Central do Brasil para medir a inflação, e calcula os preços dos bens e serviços consumidos pelas famílias brasileiras com rendas entre 1 e 40 salários-mínimos, com base na cesta de consumo das famílias identificada na Pesquisa de Orçamento Familiar – POF/IBGE.

Como pode ser percebido, o IGP-M é um índice mais abrangente e com um olhar econômico diferenciado, levando-se em consideração o comportamento de atividades econômicas, enquanto o IPCA, por exemplo, tem o seu foco nas despesas de consumidores e famílias. Esta mudança de olhar na composição do índice torna o IGP-M um índice menos sensível aos preços de aluguel e despesas com habitação, em razão do peso atribuído ao IPA-M, que está muito sujeito a movimentos cambiais.

Apesar de levar em sua composição dois índices ligados ao consumo das famílias e ao setor de construção civil (IPC e INCC, respectivamente), o IGP-M é bastante influenciado pelo IPA.

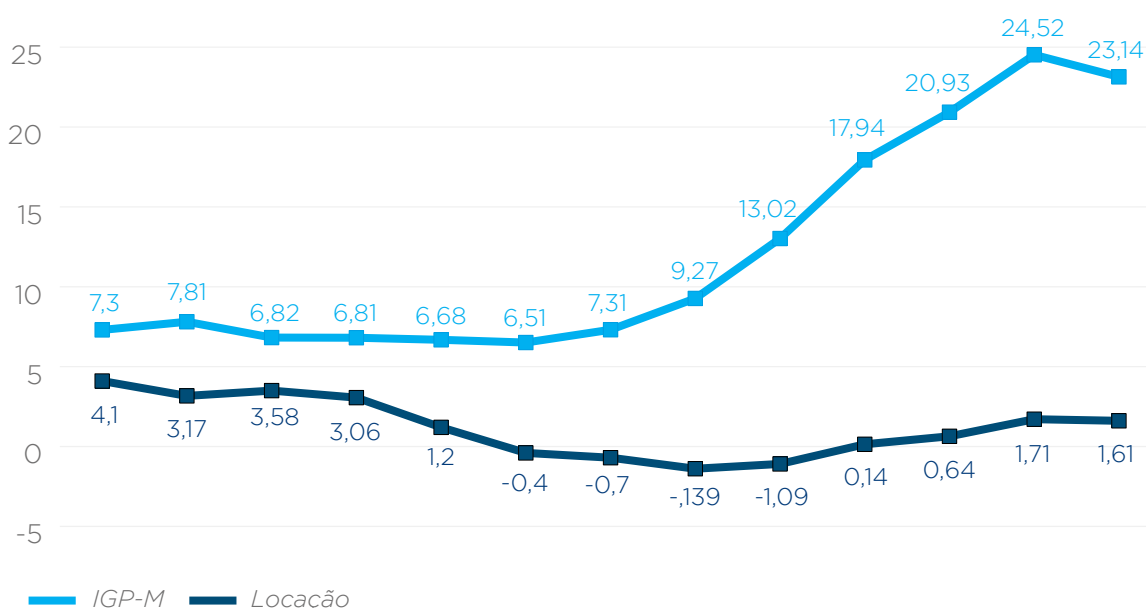
Em um contexto de forte crise econômica, com quedas no faturamento e endividamento em alta, as micro e pequenas empresas ainda podem ter que enfrentar um reajuste nos seus contratos de aluguel de mais de 23% em um ano. O custo com aluguel representa uma das maiores despesas fixas das empresas. Apesar de não existir lei que atrele o reajuste dos aluguéis ao IGP-M, este é o principal índice considerado nos contratos de aluguéis no Brasil.

Dados do Sebrae indicam que a despesa com o aluguel foi considerada pelos empresários, juntamente ao custo com matéria-prima, como a despesa fixa mais pesada, sendo citado por 44% deles. Assim, o impacto desse reajuste de quase do preço da principal despesas das empresas pode ser determinante para que muitos negócios não consigam se manter sustentáveis, ainda mais em um contexto em que persistem as medidas de combate à crise de saúde e que as empresas enfrentam dificuldades em se manter funcionando, conseguir crédito e saldar suas dívidas.

Por outro lado, o valor alto de reajuste também não faz sentido em um cenário em que a oferta de imóveis disponíveis está aumentando, devido ao fechamento de lojas e empresas por causa da crise. Segundo dados da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers), a taxa de vacância nos shopping centers do Brasil praticamente dobrou, saltando de 4,7% em 2019 para 9,3% em dezembro de 2020, com um recuo de 32% nas visitas mensais. Assim, ao se encerrar um contrato de aluguel porque um locatário não consegue suportar um reajuste tão alto, o locador pode não conseguir alugar novamente, ou ter que abaixar seu preço para que consiga competir e arranjar um novo locatário.

Essa distorção pode ser observada também nos imóveis residenciais. Segundo dados do Secovi-SP, no acumulado do ano de 2020, a pesquisa mensal dos valores de locação residencial apresentou uma variação de 1,61%, enquanto o IGP-M apresentou variação de 23,14% no mesmo período. Essa disparidade já faz com que as pessoas optem por escolher outros índices para o reajuste de seus aluguéis, em comum acordo entre locador e locatário. No gráfico a seguir, é possível notar o aumento dessa disparidade nos últimos meses, enquanto a variação do valor médio de locação chega ser negativa em 2020, o acumulado do IGP-M segue uma tendência de alta durante o ano:

**Gráfico 2 - Variação do IGP-M acumulado em 12 meses X
Variação do valor médio de locação no município de São Paulo em 12 meses**



Fonte: Secovi-SP.

Em novembro de 2020, por exemplo, a startup de aluguel de imóveis QuintoAndar anunciou que para manter o equilíbrio nas relações de locação passaria a adotar como índice de reajuste o IPCA no lugar do IGP-M, a mudança trará benefícios tanto para o inquilino que não enfrentará um aumento tão expressivo, quanto para o proprietário que não corre o risco de seu locatário encerrar o contrato em um contexto de queda nos preços de aluguel. Ainda segundo a empresa houve queda no valor do m² de 5,27% acumulada em 12 meses na cidade de São Paulo, além de um aumento da diferença entre o preço dos anúncios e os preços finais dos contratos (-11,05% em janeiro de 21).

Toda essa problemática afeta especialmente as micro e pequenas empresas, que comumente não possuem imóvel próprio para o funcionamento de seus negócios e que, percentualmente, sofrem mais com o peso dos valores de aluguel em sua composição de custos fixos mensais.

Desta forma, é necessário que se busquem novas alternativas de índices de reajuste de preços de aluguéis de imóveis comerciais e residenciais. Em um cenário em que as empresas enfrentam dificuldades financeiras, com a queda no faturamento e o aumento do endividamento, um reajuste tão díspar, quando o do IGP-M de 2020, pode acabar com a sustentabilidade financeiras dos negócios. Esse cenário também é ruim para os locadores de imóveis que podem perder seus inquilinos e ter que enfrentar um mercado com excesso de oferta para conseguir um novo locatário. Dessa maneira, a adoção de um novo índice de reajuste pode ser benéfica para ambos os lados e, além disso, pode evitar que no futuro surjam novos desequilíbrios nos preços e nas relações, caso ocorram novos choques inesperados como foi o surgimento da Covid-19.

REFERÊNCIAS:

AFONSO, J. R.; ABREU, T. F. R. “O IGP-M e sua inadequação temporal nos contratos de aluguel, especialmente nos pagos pelos pequenos negócios”

QUINTO ANDAR. Índice Quinto Andar de Aluguel. Disponível em: <https://indd.adobe.com/view/7cdd9427-15c8-4df9-bd69-5c1551a3f790>

SEBRAE. “O impacto da pandemia nos pequenos negócios- 1ª Edição”. Disponível em: [https://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/Imagens%20SebraeNA/Pesquisa%20O%20impacto%20do%20Coronav%C3%ADrus%20nos%20pequenos%20neg%C3%B3cios%20-%20Resumo%20executivo%20n%C2%BA1%20\(24032020\).pdf](https://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/Imagens%20SebraeNA/Pesquisa%20O%20impacto%20do%20Coronav%C3%ADrus%20nos%20pequenos%20neg%C3%B3cios%20-%20Resumo%20executivo%20n%C2%BA1%20(24032020).pdf)

SEBRAE. “O impacto da pandemia nos pequenos negócios- 9ª Edição”. Disponível em: https://fgvprojetos.fgv.br/sites/fgvprojetos.fgv.br/files/impacto_coronavirus_nas_mpe_9aedicao_diretoria_v3_1.pdf

SECOVI-SP. Pesquisa mensal de locação de imóveis residenciais – Cidade de São Paulo. Dezembro de 2020. Disponível em: <http://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/pml/2020/arquivos/202012-pml.pdf>

ZONTA D'ÁVILA, Mariana. Com pandemia, taxa de vacância em shopping centers dobra e faturamento cai 33,2% em 2020. Infomoney, 2021. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/negocios/com-pandemia-taxa-de-vacancia-em-shopping-centers-dobra-e-faturamento-cai-332-em-2020/>



Gerente Executivo

Luiz Gustavo Medeiros Barbosa

Sergio Gustavo Silveira da Costa

Equipe Técnica

Felipe Motta

Marcel Levi de Souto Barreto

Projeto Gráfico

Talitha Guimarães