



Na Mídia

12/12/2024 | [Valor Econômico](#)

Briga por reajuste nos aluguéis de lojas em shoppings arrefece após pico do IGP-DI passar

Relação entre shoppings e lojistas se normaliza depois da crise da covid-19

Marleine Cohen

Recuperação

Índice que corrige aluguéis está acima da inflação

● IGP-DI* - em % ● IPCA** - em %



Fontes: FGV e IBGE. *Acumulado em 12 meses, usado na correção dos aluguéis. **Acumulado em 12 meses, inflação oficial do país

Passada a pandemia, quando lojistas buscaram evitar reajustes de aluguel diante de corredores vazios e da explosão do IGP-DI e do IGP-M, índices usados nas correções de contratos e que chegaram a passar dos 30% (no acumulado de 12 meses) em julho de 2021, a relação entre comerciantes e shoppings está normalizada. O pico dos índices calculados pela Fundação Getúlio Vargas levou comerciantes a demandar a substituição da correção pelo IPCA, a

taxa oficial do país, medida pelo IBGE. Mas o pleito não foi adiante, e mesmo quem procurou a Justiça não conseguiu alterar os contratos já firmados.

A progressiva retomada da economia depois da pandemia e “uma atuação pautada na cooperação e no equilíbrio, reforçando o compromisso com a sustentabilidade e a construção de parcerias de longo prazo”, conseguiram frear potenciais desavenças, segundo Glauco Humai, presidente da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers).

“Não houve cobrança ou repasse de valores relacionados ao período da pandemia”, diz Humai. “Os shoppings frequentemente deixaram de faturar [durante a covid-19] para apoiar os lojistas e assegurar a continuidade das operações”. Concederam, segundo ele, mais de R\$ 5 bilhões em descontos de aluguéis e benefícios para mitigar possíveis impactos do varejo, e agora vêm colhendo frutos: uma taxa de ocupação igual a 94,7% no terceiro trimestre de 2024, superior à do período anterior, de 94,2%; e uma redução da taxa de inadimplência, que caiu de 4% no terceiro trimestre de 2023 para 3% nos mesmos meses deste ano.

“Todas as ações na Justiça para pleitear o IPCA foram julgadas improcedentes”

— Mauro F. B. Tavares

Do outro lado do balcão, a Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (Alshop) endossa a avaliação da Abrasce: “O relacionamento entre as partes segue normal e os reajustes, praticados de acordo com o IGP-DI, seguem igualmente normais”, pontua Luís Augusto Hildefonso, diretor de relações institucionais. Ele explica que, durante a pandemia, o que salvou a situação foi a decisão de enriquecer o mix de lojas. “Clínicas médicas e odontológicas, ateliês de costura e outras prestações de serviços geraram um aumento de receita e conseguiram reverter a taxa de vacância, que no auge da covid-19 chegou a 15%.”

Hoje, diz Hildefonso, há demanda pela aplicação do IPCA. “O lojista reclama, mas sabe que não tem força para mudar as coisas. O que se pratica é o IGP-DI e sempre que há troca de índice, ela é pontual, e não coletiva” diz. Para Cássia de Menezes, advogada do escritório Mello Torres, a substituição está sendo pleiteada de tal forma que é possível fazer uma projeção de trocas do índice no futuro. Entretanto, completa Juliano Zorzi, head da mesma banca, as negociações entre as partes sempre buscam acordos amigáveis e são raras as ações em juízo.

“Todas as ações de quem entrou na Justiça até mais recentemente para pleitear o IPCA foram julgadas improcedentes”, completa Mauro Francis Bernardino Tavares, presidente da Associação Brasileira de Lojistas Satélites de Shoppings (Ablos), isto é, aquelas com menos de 230 m². “Se há um aspecto positivo nessas discussões, é que quem negociou durante a pandemia conseguiu congelar preços, e isso representou um novo valor de mercado para os lojistas do mesmo piso, nas datas de renovatório.”

De fato, a substituição de índices só acontece em momentos muito específicos, destaca Rodrigo Mutti, sócio-coordenador da área de imobiliário do Silveiro Advogados. Um deles se dá na assinatura de um contrato novo, e outro, na renovação da locação, passados cinco anos de vigência. Para ele, o poder de barganha de um shopping é diretamente proporcional a sua localização, porte, número de grandes bandeiras e influência sobre o entorno.

Outro momento de pressão, segundo Marc Stalder, sócio da área imobiliária do Demarest Advogados, é quando há uma distorção muito grande entre indicadores econômicos - cenário que está se delineando mais recentemente -, uma vez que o IGP se compõe de vários índices de preços, cada qual com peso diferente. “Quando ocorre esse deslocamento, começam a aparecer focos de incêndio no mercado. Mas, por enquanto, não é um incêndio generalizado.”

