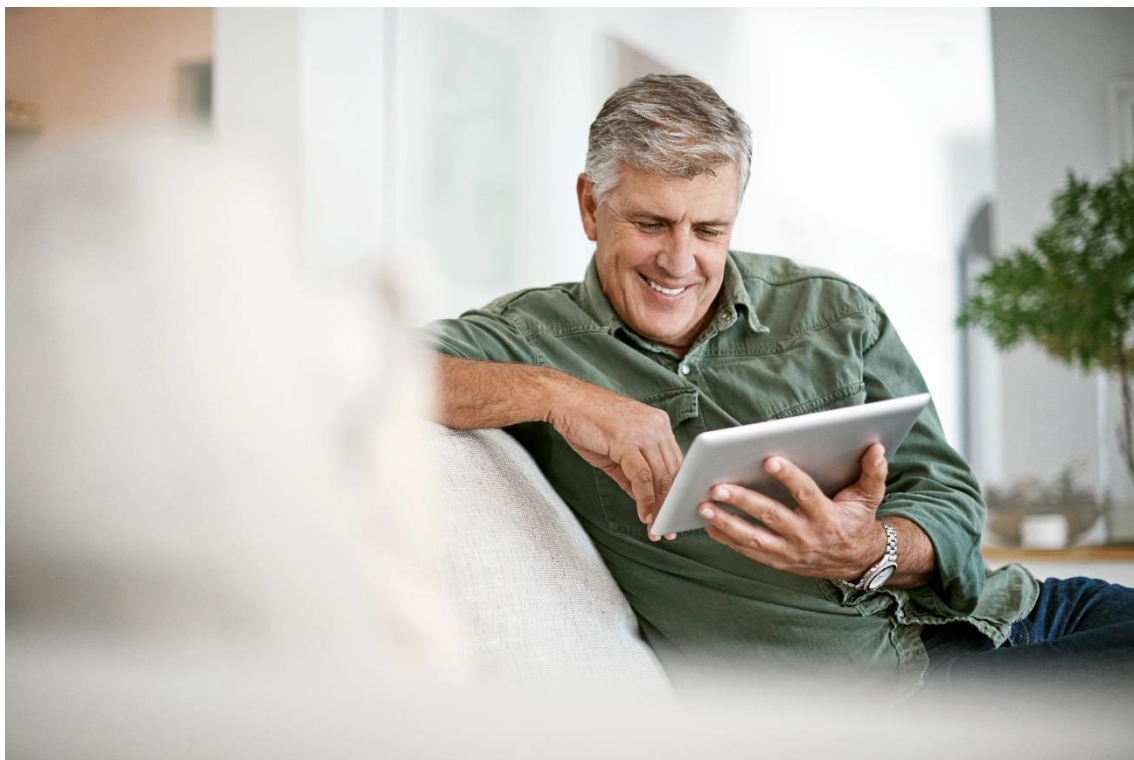


<https://help.quintoandar.com.br/hc/pt-br/articles/360053195452-Como-%C3%A9-calculado-o-reajuste-que-incide-sobre-o-aluguel-no-QuintoAndar>

Como é calculado o reajuste que incide sobre o aluguel no QuintoAndar?

Saiba mais sobre o reajuste que ocorre anualmente no valor do aluguel



O reajuste anual de aluguel é um direito garantido ao proprietário pela Lei do Inquilinato (Art. 18 da Lei n. 8.245/91) e previsto em contrato, sempre com base em algum índice de inflação (IGP-M ou IPCA).

Os índices de reajuste de aluguel, seja qual for o escolhido, devem incidir somente uma vez ao ano (na data de aniversário de contrato), sobre o valor em reais.

Para contratos direto com o proprietário, ou seja, sem a administração do QuintoAndar, você pode saber mais sobre o reajuste anual em [Quem define o reajuste anual do contrato de um imóvel alugado direto com o proprietário? Como é calculado?](#)

Para contratos administrados pelo QuintoAndar, confira as informações a seguir:

Como funciona o cálculo do índice de reajuste

O cálculo do índice ocorre no mês de aniversário do seu contrato, quando o QuintoAndar verifica qual é o índice de inflação definido em contrato (IGP-M ou IPCA), analisa o percentual acumulado dos últimos 12 meses e multiplica pelo valor do seu aluguel, excluindo o condomínio e outras contas de consumo.

Como o período de divulgação dos indicadores econômicos são diferentes, o levantamento do percentual de reajuste é feito da seguinte forma:

Contratos vinculados ao IPCA: é utilizado o percentual acumulado de dois meses anteriores ao aniversário do contrato para calcular os novos valores. Isso acontece porque o índice IPCA só é divulgado no meio do mês.

Contratos vinculados ao IGP-M: é utilizado o percentual acumulado (dos últimos 12 meses) do mês anterior ao aniversário para calcular os novos valores.

Exemplo: o valor do seu aluguel é R\$ 1.000,00, o índice do seu contrato é o IPCA e o aniversário do seu contrato é no mês de fevereiro. O cálculo é realizado da seguinte forma:

Aluguel atual: R\$ 1.000,00

Índice utilizado: IPCA de Dezembro = 20% (número fictício)

20% de R\$ 1.000 = R\$ 200,00

Novo valor do aluguel

$R\$ 1.000 + R\$ 200,00 = R\$ 1.200,00$

Esse novo valor do aluguel começa a valer na fatura com vencimento em março.

Quando o reajuste é aplicado no boleto de aluguel

O reajuste é aplicado a partir da data de aniversário do contrato. Portanto, se o seu contrato iniciou no dia 10, você pagará o reajuste proporcional a partir do dia 10.

O índice de reajuste é divulgado apenas no final do mês. Portanto, o ajuste proporcional virá apenas no mês seguinte.

Exemplo: O contrato fez aniversário em 07/12/2022. No boleto com vencimento em 07/12/2023 **não houve nenhuma alteração de valor.**

No boleto do mês seguinte, com vencimento em 07/01/2023, temos:

- O Aluguel do mês atual, já no novo valor após o reajuste do índice de inflação
- O valor referente ao reajuste do mês anterior, proporcional aos dias após o aniversário do contrato, que está discriminado na sua fatura como "Reajuste IGP-M/IPCA aluguel".

Negociação de reajuste direto com proprietário

Se você quiser negociar o valor do reajuste com o proprietário ou inquilino (quando o percentual fechar negativo), deverá acioná-lo no chat do seu aplicativo do QuintoAndar, na área "Meu Aluguel". Depois, é só selecionar o assunto "Negociação de Aluguel" no início da conversa que nós explicamos, com detalhes, a formalização de um acordo.

Caso o proprietário tenha flexibilizado o reajuste do aluguel, o cálculo funcionará da mesma maneira, mas vamos substituir o percentual de reajuste do índice pela porcentagem definida em acordo entre inquilino e proprietário. Esse novo valor passa a valer apenas pelos próximos 12 meses, já que o valor do aluguel não é alterado no contrato.

No próximo ano, o novo índice será aplicado em cima do aluguel atualizado.

Importante: o QuintoAndar atua como intermediador do contrato, mas a decisão final de algum acordo é do proprietário.

No link, é possível acompanhar a [variação dos índices IGPM/IPCA](#) nos últimos 12 meses.