

cidade	jornal	data veiculação
S. Paulo	Folha Metropolitana	04/05-OUT-87
assunto		
14 - Páginas Inteiras		

COMO CALCULAR O SEU REAJUSTE

Para calcular seu novo aluguel (residencial, não residencial ou comercial), verifique no contrato se o reajuste é anual ou semestral, e se foi assinado antes, durante ou depois do Plano Cruzado. Feito isso, procure no quadro a modalidade de correção em que se enquadra seu contrato e faça as contas.

Contratos assinados antes do Plano Cruzado

28/2/86

Esses contratos podem ter cláusula de reajuste semestral ou anual, independentemente de serem residenciais ou não. Essa periodicidade deve ser mantida com o fim do Plano Cruzado. Os aluguéis enquadrados neste tipo de contrato tiveram um reajuste antecipado em março de 1986 e foram congelados por um ano, até fevereiro de 1987, inclusive. Em março de 1987, foram reajustados em 70,69%, correspondente à variação das OTNs durante o ano de congelamento. A partir de março, os reajustes deveriam voltar a ser feitos na periodicidade prevista no contrato (semestral ou anual) e no "mês de aniversário" (data de assinatura) do contrato. Veja como fazer, seguindo os exemplos abaixo:

Reajuste Anual

EM JANEIRO

O aluguel foi congelado em março de 1986 em Czs 1.000,00. Em janeiro de 1987, não teve qualquer reajuste devido ao congelamento; em março/87, foi reajustado em 70,69%, passando a Czs 1.706,90. Em janeiro de 1988, terá um reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 1.706,90 (aluguel em 03/87) dividido () por Czs 181,61 (OTN de 03/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de janeiro/88 dará o valor do novo aluguel em cruzados.

EM FEVEREIRO

O aluguel foi congelado em março de 1986 em Czs 1.000,00. Não teve reajuste em fevereiro de 1987 devido ao congelamento; mas em março/87 foi reajustado em 70,69%, passando a Czs 1.706,90. Em fevereiro de 1988, terá um reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 1.706,90 (aluguel em 03/87) dividido () por Czs 181,61 (OTN de 03/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de fevereiro/88 dará o valor do novo aluguel em cruzados.

EM MARÇO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em março de 1987, foi reajustado em 70,69%, passando a Czs 1.706,90. Em março de 1988, será reajustado conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 1.706,90 (aluguel em 03/87) dividido () por Czs 181,61 (OTN de 03/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de março/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM ABRIL

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em março de 1987, foi reajustado em 70,69%, passando a Czs 1.706,90, valor que em abril aumentou para Czs 1.954,65 devido ao novo reajuste de 14,51% referente à variação da OTN no período março/87 a abril/87. Em abril de 1988, o aluguel será reajustado pela OTN da época, assim calculado: Czs 1.954,65 (aluguel em 04/87) dividido () por Czs 207,97 (OTN de 04/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de abril/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM MAIO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em março de 1987, teve um reajuste de 70,69%, passando a Czs 1.706,90, valor que aumentou para Czs 1.954,65 em maio devido ao novo reajuste de 14,51% referente à variação da OTN no período março a maio/87. Em maio de 1988, o aluguel será reajustado conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 1.954,65 (aluguel em 05/87) dividido () por Czs 251,56 (OTN de 05/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de maio/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

rá o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM JUNHO

Neste exemplo do aluguel congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00, há duas formas de cálculo:

a) contrato com reajuste entre os dias 1 a 11 de junho

Em março de 1987, o aluguel teve um reajuste de 70,69%, passando a Czs 1.706,90. Em junho, pulou para Czs 2.918,45 devido ao reajuste de 70,98% referente à variação da OTN no período março/87 a junho/87. Em junho de 1988, será reajustado novamente conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 2.918,45 (aluguel em junho/87) dividido () por Czs 310,53 (valor da OTN de junho/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de junho/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

b) contrato com reajuste entre os dias 12 a 30 de junho

Em março de 1987, o aluguel foi reajustado em 70,69% passando a Czs 1.706,90. Em junho, não sofreu novo reajuste devido ao congelamento imposto por força do Decreto-Lei n.º 2.335 (Plano Bresser), de 12 de junho de 1987. Com o fim do congelamento, em setembro/87, o aluguel passou a Czs 2.918,45, resultante do reajuste de 70,98% correspondente à variação da OTN no período março/87 a junho/87. Em junho de 1988, o aluguel terá novo reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 2.918,45 (aluguel de setembro/87) dividido () por Czs 310,53 (OTN de junho/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de junho/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM JULHO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em março de 1987, foi reajustado em 70,69%, passando a Czs 1.706,90, e não teve reajuste em julho de 1987 devido ao novo congelamento imposto por força do Decreto-Lei n.º 2.335 (Plano Bresser), de 12 de junho de 1987. Em setembro/87, o aluguel passou a Czs 3.444,52 com o reajuste de 101,80% relativo à variação da OTN no período março/87 a julho/87. Em julho de 1988, o aluguel aumentará conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 3.444,52 (aluguel de setembro/87) dividido () por Czs 366,49 (valor da OTN de julho/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de julho/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM AGOSTO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em março de 1987, passou a Czs 1.706,90 com o reajuste de 70,69%. Não aumentou novamente em agosto/87 devido ao novo congelamento imposto por força do Decreto-Lei n.º 2.335 (Plano Bresser), de 12 de junho de 1987. Em setembro de 1987, o aluguel passa a Czs 3.549,49 como resultado do reajuste de 107,95%, correspondente à variação da OTN no período março-agosto/87. Em agosto de 1988, será reajustado pela OTN da época, assim calculado: Czs 3.549,49 (aluguel setembro/87) dividido () por Czs 377,87 (OTN de agosto/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de agosto/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM SETEMBRO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em março de 1987, foi reajustado em 70,69%, passando a Czs 1.706,90. Em setembro/87, o aluguel aumenta para Czs 3.775,32

com o reajuste de 121,18%, correspondente à variação da OTN no período de março/87 a setembro/87. Em setembro de 1988, o aluguel aumentará conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 3.775,32 (aluguel de setembro/87) dividido por Czs 401,69 (valor da OTN de setembro/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de setembro/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM OUTUBRO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em março de 1987, com o reajuste de 70,69%, passou para Czs 1.706,90. Em outubro de 1987 aumentará conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 1.706,90 (aluguel de março/87) dividido por Czs 181,61 (valor da OTN de março/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de outubro/87 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM NOVEMBRO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em março de 1987, teve um reajuste de 70,69%, passando a Czs 1.706,90. Em novembro, será aumentado conforme a OTN da época, da seguinte forma: Czs 1.706,90 (aluguel de março/87) dividido por Czs 181,61 (valor da OTN de março/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de novembro/87 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM DEZEMBRO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em março de 1987, foi reajustado em 70,69%, passando a Czs 1.706,90. Em dezembro de 1987, será reajustado conforme a OTN da época, da seguinte forma: Czs 1.706,90 (aluguel de março/87) dividido por Czs 181,61 (OTN de março/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de dezembro/87 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

Reajuste semestral

EM JANEIRO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em março de 1987, foi reajustado em 70,69%, passando a Czs 1.706,90, valor que aumentou para Czs 3.444,52 em julho de 1987 - valor a ser pago em outubro referente ao mês de setembro devido ao novo congelamento - com o reajuste de 101,80% relativo à variação da OTN no período de março-julho de 87. Em janeiro de 1988, terá um novo reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 3.444,52 (aluguel em julho/87) dividido () por Czs 366,49 (valor da OTN de julho/87) = 9,3987 (número de OTNs equivalente ao aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de janeiro/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM FEVEREIRO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em agosto/86 não foi reajustado devido ao congelamento. Em março de 1987, com o reajuste de 70,69%, passou a Czs 1.706,90, valor que aumentou para Czs 3.549,49 em agosto/87 com o reajuste de 107,95%, relativo à variação da OTN entre março/87 e agosto/87, pago em outubro, nas referências a setembro, devido ao novo congelamento do Plano Bresser. Em fevereiro/88, será reajustado conforme a OTN da época, da seguinte forma: Czs 3.549,49 (aluguel de agosto/87) dividido () por Czs 377,87 (OTN de agosto/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pelo valor da OTN de fevereiro/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM MARÇO

O aluguel foi congelado em

março de 1986, em Czs 1.000,00. Em setembro de 1986, não foi reajustado devido ao congelamento. Em março de 1987, com o reajuste de 70,69% passou a Czs 1.706,90; valor que aumentou para Czs 3.775,32 em setembro de 1987 com o reajuste de 121,18% relativo à variação da OTN no período março/87 a setembro/87. Em março de 1988 terá novo reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 3.775,32 (aluguel de setembro/87) dividido () por Czs 401,69 (OTN de setembro/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de março/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM ABRIL

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em outubro de 1986 não foi reajustado devido ao congelamento. Em março de 1987, com o reajuste de 70,69%, passou a Czs 1.706,90, valor que aumentou para Czs 1.954,65 em abril de 1987 com o reajuste de 14,51% relativo à variação da OTN no período março/87 a abril/87. Em outubro de 1987 terá um reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 1.954,65 (aluguel em 04/87) dividido por Czs 207,97 (OTN de 04/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de outubro/87 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM MAIO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em novembro de 1986 não foi reajustado devido ao congelamento. Em março de 1987, com o reajuste de 70,69%, passou a Czs 1.706,90. Em maio de 1987, o aluguel passou a Czs 2.364,22 com o reajuste de 38,51% resultante da variação da OTN no período entre março/87 e maio/87. Em novembro de 1987, terá um reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 2.364,22 (aluguel em 05/87) dividido () por Czs 251,56 (OTN de 05/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de novembro/87 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM JUNHO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em junho e dezembro de 1986 não foi reajustado, como deveria, devido ao congelamento. Em março de 1987, com o reajuste de 70,69%, passou a Czs 1.706,90, valor que aumentou para Czs 2.918,45 em junho/87 com o reajuste de 70,98% relativo à variação da OTN no período março/87 a junho/87. Em dezembro de 1987 terá um novo reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 2.918,45 (aluguel em junho/87) dividido () por Czs 310,53 (OTN de junho/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de dezembro/87 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

de 12 a 30 de junho

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em junho e dezembro de 1986 não foi reajustado, como deveria, devido ao congelamento. Em março de 1987, com o reajuste de 70,69%, passou a Czs 1.706,90, valor que aumentou para Czs 2.918,45 em junho/87 com o reajuste de 70,98% relativo à variação da OTN entre março/87 e junho/87 e pago em outubro referente a setembro devido ao congelamento do Plano Bresser. Em dezembro de 1987 terá reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 2.918,45 (aluguel em junho/87) dividido () por Czs 310,53 (OTN de junho/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pela OTN de dezembro/87 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM JULHO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em julho de 1986 e janeiro de 1987 não foi reajustado, como deveria, devido ao congelamento. Em março de 1987, com o reajuste de 70,69%, passou a Czs 1.706,90, valor que aumentou para Czs 3.444,52 em julho de 1987 com o reajuste de 101,80% relativo à variação da OTN entre março/87 e julho/87, pago em outubro referente a setembro devido ao con-

gelamento do Plano Bresser. Em janeiro de 1988, terá um novo reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 3.444,52 (aluguel de julho/87) dividido () por Czs 366,49 (OTN de julho/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pelo valor da OTN de janeiro/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM AGOSTO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em agosto de 1986 e fevereiro de 1987 não teve reajuste, como deveria, devido ao congelamento. Em março de 1987, com o reajuste de 70,69%, passou a Czs 1.706,90, valor que aumentou para Czs 3.549,49 em agosto de 1987 com o reajuste de 107,95%, relativo à variação da OTN entre março/87 e agosto/87, pago em outubro referente a setembro. Em fevereiro de 1988, terá um novo reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 3.549,49 (aluguel em agosto/87) dividido () por Czs 377,87

(OTN de agosto/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pelo valor da OTN de janeiro/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

EM SETEMBRO

O aluguel foi congelado em março de 1986, em Czs 1.000,00. Em setembro de 1986 não foi reajustado devido ao congelamento. Em março de 1987, com o reajuste de 70,69%, passou a Czs 1.706,90, valor que aumentou para Czs 3.775,32 em setembro de 1987 com o reajuste de 121,18% relativo à variação da OTN entre março/87 e setembro/87. Em março de 1988 terá novo reajuste conforme a OTN da época, assim calculado: Czs 3.775,32 (aluguel em setembro/87) dividido () por Czs 401,69 (OTN em setembro/87) = 9,3987 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado pelo valor da OTN de março/88 dará o valor do novo aluguel, em cruzados.

Contratos assinados durante o Plano Cruzado

(28/2/86 a 26/2/87)

O entendimento majoritário é o de que o aluguel enquadrado nessa situação somente poderia ter reajuste anual. Assim, e considerando que o valor da OTN ficou congelado, por disposição legal, em Czs 106,40, por um ano, o cálculo para o reajuste fica mais simples, como segue:

O valor do aluguel deve ser dividido pelo valor da OTN, ou seja, Czs 106,40, encontrando-se o número de OTNs correspondente ao aluguel. Basta, depois, multiplicar esse total de OTNs pelo valor da OTN do mês de reajuste

para ter o valor do novo aluguel, em cruzados.

No caso, por exemplo, de um contrato firmado em setembro de 1986, com um aluguel de Czs 5.000,00, a operação seria a seguinte: Czs 5.000,00 (valor do aluguel) dividido por Czs 106,40 (valor fixo da OTN) = 46,9924 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado por Czs 401,69 (valor da OTN de setembro/87) resultará em Czs 18.876,40, que é o novo aluguel reajustado.

Contratos assinados após o Plano Cruzado

(depois de 28/2/87)

Esses contratos podem ter cláusula de reajuste no mínimo semestral, se residenciais, ou qualquer outra periodicidade, se não residenciais, mas sempre vinculado, em ambos os casos, à variação das OTNs. Portanto, o critério para reajuste permanece o mesmo dos demais contratos.

No caso, por exemplo, de um contrato assinado em março de 1987, com um aluguel de Czs 5.000,00 e reajuste semestral, a operação a ser feita é a seguinte: Czs 5.000,00 (valor do aluguel) dividido por Czs 181,61 (valor da OTN de março de 87) = 27,5315 (número de OTNs a que equivale o aluguel). Esse total de OTNs multiplicado por Czs 401,69 (valor da OTN de setembro/87) resultará em Czs 11.059,14, que é o valor do novo aluguel reajustado.

do todos os aluguéis de contratos assinados antes dessa data tiveram um reajuste de 70,69%. Agora, os contratos com reajuste em outubro, novembro, dezembro etc. terão aumento somente nestes meses. A OTN fica mantida como índice para o reajuste, permanecendo também inalterada a periodicidade do contrato.

Como os valores da OTN nos meses de junho, julho, agosto e setembro já são conhecidos, podemos estabelecer os índices de reajustes a serem aplicados aos aluguéis - válidos para os contratos assinados antes do Plano Cruzado, e que já tiveram um reajuste de 70,69% em março/87, e para aqueles assinados durante a vigência do Plano e que não tiveram esse reajuste:

	REAJUSTE ANUAL	REAJUSTE SEMESTRAL
Junho (após dia 12)	191,85%	70,98%
Julho	244,45%	101,80%
Agosto	254,95%	107,95%
Setembro	277,53%	121,18%

NOVO CONGELAMENTO

Com o Plano Bresser, os aluguéis, qualquer que seja o uso do imóvel, foram novamente congelados por força do artigo 12, do Decreto-lei n.º 2.335, de 12 de junho de 1987. Esse congelamento vigorou até o dia 31 de agosto, inclusive.

Terminado o congelamento, a partir de 1º de setembro, e considerando que os aluguéis são pagos sempre no mês seguinte ao vencido, os aluguéis cujos reajustes deveriam ter sido aplicados a partir de 12 de junho de 1986 somente serão pagos pelo novo valor neste mês de outubro, no dia previsto em contrato.

O descongelamento do Plano Bresser é diferente daquele havido no Plano Cruzado I, encerrado em 28 de fevereiro de 1987, quan-

Se, por qualquer razão, os contratos firmados durante o Plano Cruzado foram reajustados em 70,69% em março último, a OTN que deve servir para o cálculo do reajuste será a equivalente a Czs 181,61 e não a que valia Czs 106,40. Para facilitar o cálculo, veja qual o valor da OTN desde o início do Plano Cruzado:

Março/86 a Fevereiro/87	Czs 106,40
Março/87	Czs 181,61
Abril/87	Czs 207,97
Maio/87	Czs 251,56
Junho/87	Czs 310,53
Julho/87	Czs 366,49
Agosto/87	Czs 377,87
Setembro/87	Czs 401,69
Outubro/87	Czs
Novembro/87	Czs
Dezembro/87	Czs
Janeiro/88	Czs
Fevereiro/88	Czs
Março/88	Czs

Conhecida a OTN, definem-se também os índices percentuais de reajustes, que são os seguintes:

Contratos assinados antes do Plano Cruzado e que tiveram o reajuste de 70,69% em março de 1987:	Contratos assinados durante o Plano Cruzado e que não tiveram reajuste de 70,69% em março de 1987:
Abril	95,48%
Maio	136,42%
Junho	191,85%
Julho	244,45%
Agosto	254,95%
Setembro	277,53%

Patrocínio de:

ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA S/C LTDA

SEDE PRÓPRIA - CRECI - 10.294

Av. Tiradentes, nº 449 - Conj. 15/16 - Centro - Guarulhos - Fone 208-1931

