Com a alta do IGP-M, veja como fica a situação dos aluguéis nas cidades de Ouro Preto e Mariana



Por Rayssa Aguiar

Um dos principais indicadores de inflação do país, o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) sofreu uma alta de 37,04% nos últimos meses, contabilizados até maio deste ano. O aumento é algo atípico, já que o IGP-M, normalmente, alcançava uma média de 6,55%, quando comparado com os últimos 10 anos.

Em 2020, com a chegada da pandemia de Covid-19 no Brasil e, posteriormente, as consequências ocasionadas pelo vírus, o IGP-M foi diretamente afetado. Com os altos preços das commodities, por exemplo, os valores dispararam nos mercados globais, já que a demanda de produtos para os outros países aumentou. Além disso, a alta do dólar, torna a exportação mais vantajosa para os produtores brasileiros, o que diminui a oferta dentro do Brasil e, consequentemente, aumenta os preços.

É o que ocorreu com os contratos de locação, pois devido ao aumento do IGP-M, os preços dos aluguéis precisaram passar por reajustes. O *boom* nos valores acontece em meio à uma crise sanitária, atrelada ao alto índice de desemprego e retração da economia brasileira, o que foi ainda mais assustador, principalmente, para quem mora de aluguel.

Em Minas Gerais, na cidade de Ouro Preto, por exemplo, com os altos índices nos valores dos aluguéis, grande parte das imobiliárias da região optaram por acordos com os locadores e os locatários. Isto porque o impacto do IGP-M têm influenciado diretamente no custo e qualidade de vida dos moradores e/ou futuros moradores.

Vanderson Tavares, corretor de imóveis da Imobiliária Itacolomi, conta um pouco mais sobre isso: “Houve um desconto nos contratos que estão em vigor, no início da pandemia. Hoje, já não está sendo aplicado, mas também não estamos fazendo o reajuste dos aluguéis, principalmente sendo cotado pelo IGP-M”.

Além dele, Jacira Mendes, corretora de imóveis da Imobiliária Ouro Preto, conta algumas das adaptações que a empresa tem feito para reverter a situação: “O índice IGP-M aumentou muito. Este mês está 37%. Como a maioria dos aluguéis não foram reajustados no ano passado, os proprietários estão pedindo um reajuste. Porém, estamos tentando fazer acordo, ouvindo as propostas dos locatários e locadores, para ver se houve perda de ganhos

de ambos os lados".

Devido à pandemia no Brasil, essa realidade tem sido frequente não só nas imobiliárias de Ouro Preto, como também em outras ao redor do país, explica Jacira: "Todas as imobiliárias estão passando por isso, tendo que negociar valores e até mesmo reduzir esse valores para a gente adequar a esse momento de pandemia causado pela Covid-19".

O fato das aulas presenciais na Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP) terem sido suspensas, por exemplo, influenciou na redução dos contratos de locação por estudantes e, consequentemente, na queda dos preços, já que alguns universitários e/ou professores ainda residem na cidade e têm pedido desconto nos preços dos aluguéis, é o que conta, mais uma vez, Jacira, a corretora de imóveis: "Os valores para nova locação tiveram uma redução devido a grande desocupação de imóveis por causa da paralisação das aulas na UFOP e demais empresas que tiveram as suas jornadas reduzidas e com mudanças".

Vanderson, da Imobiliária Itacolomi, também comenta sobre o caso: "Os valores dos aluguéis aqui na cidade de Ouro Preto não tiveram alta expressiva. A procura aumentou, tem uma grande procura por bons imóveis, mas não houve alteração de valor. Eles se mantêm os valores dos mesmos patamares de antes da pandemia".

Ana Clara Simplício, corretora de imóveis da Imobiliária Silvana Dutra, diz que devido à pandemia, o perfil do público foi modificado, isto é, a imensa maioria que era composta por estudantes, agora é preenchida por pessoas que chegaram em Ouro Preto à trabalho, por exemplo. "A demanda por imóveis maiores aumentou, tendo em vista a mudança do público. Já os imóveis menores, normalmente, voltados para os estudantes da UFOP, tiveram a sua demanda reduzida".

Sobre o IGP-M, a maioria das imobiliárias da cidade de Ouro Preto têm alertado os proprietários sobre a utilização de outros índices, com inflações mais reduzidas, como o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que atingiu a média de 8,06% até o último mês. Embora a orientação sobre os índices, as imobiliárias têm priorizado as negociações dos preços e, em grande parte, não tem reajustado os valores contratuais por agora, mas postergado para o próximo ano, justamente para não perderem a clientela.

Mas, na cidade de Mariana, como tem sido o impacto do IGP-M?

A Imobiliária Silvana Dutra, embora localizada em Ouro Preto, conta sobre uma situação recorrente na empresa. De acordo com Ana Simplício, funcionária do local, o impacto do IGP-M não foi o fator principal para ocasionar o elevado reajuste dos aluguéis em Mariana. "Em Mariana, foi maior esse reajuste devido ao interesse da mineradora em realocar o pessoal. Tanto que recebemos procura de pessoas que trabalham em Mariana, mas na ponta do lápis ficou mais em conta alugar em Ouro Preto e se deslocar todos os dias. Já recebemos clientes com esse perfil, alugaram aqui, mas trabalham em Mariana", conta.

De fato, é o que tem acontecido. Ludmila Carvalho, corretora de imóveis da Imobiliária

Geraldo Carvalho, localizada na região marianense, diz que as pessoas têm questionado, cada vez mais, os altos custos para alugar um imóvel na cidade. Para se ter uma noção, apartamentos no bairro Rosário, não tão distante do centro de Mariana, antes da chegada das empreiteiras custavam em torno de R$1.200, mas conforme as mineradoras se instalaram na cidade, o preço subiu para R$2.500. Além disso, algumas casas têm cobrado em torno de R$5.000 nos aluguéis, sem ao menos uma garagem.

"Os aluguéis começaram a aumentar com a Samarco, a Renova. O pessoal viu a oportunidade de ganhar dinheiro e a procura começou a ser grande". Além disso, Ludmila completa: "Depois a Vale começou a alugar casas de qualquer valor, pois tinham que retirar as pessoas das áreas de risco o mais rápido possível", se referindo aos proprietários locais que têm aumentado o valor dos aluguéis por saberem que as mineradoras iriam alugar de qualquer forma, já que não tinham outra opção.

É a famosa lei da Oferta e da Procura, quanto mais pessoas desejam e/ou necessitam de algo, neste caso, alugar um imóvel, mais valorizado e, consequentemente, com preço mais alto ele ficará.

Weslley Ferreira, funcionário da empresa Engenharia e Economistas Consultores (ENECON), organização privada que presta serviços à Fundação Renova, responsável pelo reassentamento dos distritos de Bento Rodrigues e Paracatu de Baixo, explica um pouco sobre o que tem ocorrido: "Os aluguéis subiram bastante, desde quando começou essa construção do novo Bento, do reassentamento lá de Paracatu, desde quando voltou essas obras para reconstrução. Então, a procura está sendo bem alta e os proprietários de Mariana estão exagerando nos valores".

Além disso, Weslley complementa: "Por ser próxima às obras dos reassentamentos, Mariana recebeu muitos funcionários da Renova e empresas terceirizadas. A presença da Vale e da Samarco, duas grandes mineradoras, também influenciou nos altos preços dos aluguéis na cidade".

Outra situação muito frequente na cidade tem sido a mudança de alguns proprietários para distritos próximos à região, comenta o funcionário da ENECON: "Acontece também de pessoas que têm casa em Mariana alugarem a casa para a Fundação Renova, para esse pessoal que foi atingido estar morando, e eles morarem em distrito, que tem o aluguel mais barato. Então, eles alugam a casa deles e moram em distritos e conseguem ter lucro em cima disso".

O fato é que os moradores torcem para que o antes os valores dos aluguéis sejam normalizados, dentro dos padrões considerados justos para pagamento de imóveis, sobretudo alugados. Isto é válido para a cidade de Ouro Preto e, principalmente, Mariana, que tem sentido mais esse impacto.

https://real.fm.br/noticia/1202/com-a-alta-do-igp-m-veja-como-fica-a-situacao-dos-alugueis-nas-cidades-de-ouro-preto-e-mariana em 27/11/2026 19:17