

XVIII COBREAP

Belo Horizonte

PALESTRA

TÉCNICAS NA DETERMINAÇÃO DE VALORES LOCATIVOS

FOCALIZADOR RESPONSÁVEL
Eng. Civil NELSON ROBERTO PEREIRA ALONSO

TÉCNICAS NA DETERMINAÇÃO DE VALORES LOCATIVOS

Eng.º Luiz Carlos Berrini
“Avaliações de Imóveis”
3ª Edição – 1949
Método Básico, da Renda

***O imóvel vale pela sua capacidade
de produzir renda.***

Método Derivado, Comparativo

BERRINI

Método da Renda

$$\text{Valor do imóvel} = \frac{\text{Renda líquida anual}}{\text{Taxa anual}}$$

“MÉTODO DA RENDA”

Aluguel= Valor do imóvel x Taxa de rendimento

TAXA DE RENDIMENTO MENSAL

$$\text{Taxa mensal} = \frac{\text{Aluguel mensal}}{\text{Valor do imóvel}}$$

$$i = \frac{A}{V}$$

TAXA EQUIVALENTE

- **Transformação de taxa anual para taxa mensal**
- Seja a taxa de rendimento anual de 14,61% a.a. Sua expressão é a seguinte:
- $(1 + X)^{12} - 1 = 0,1461 \rightarrow (1 + X)^{12} = 1,1461 \rightarrow$
- $1 + X = (1,1461)^{1/12} \rightarrow X = 1,0114 - 1$
- $X = 0,0114$ ou 1,14% a.m.

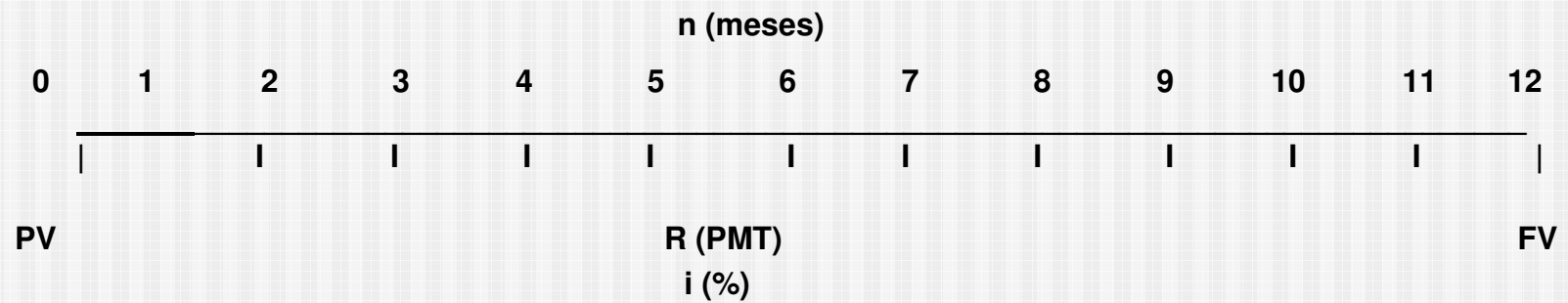
TAXA EQUIVALENTE

- **Transformação de taxa anual para taxa mensal**

O cálculo errado seria o seguinte:

- $14,61\% \text{ a.a.} \div 12 \text{ meses} = 1,22\% \text{ a.m.}$

LINHA DE TEMPO



LINHA DE TEMPO

- **Devem estar representados os dados econômicos:**
 - **P** (Valor Presente, PV)
 - **R** (Prestação, PMT)
 - **n** (meses)
 - **i** (taxa)
 - **FV** (Valor Futuro, S)

Dado R, calcular P

Matemática Financeira
Engenharia Econômica

$$\blacksquare P = R \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i \cdot (1 + i)^n}$$

(Recuperação de Capital)

A Grande Sacada

- **Séries Perpétuas** - também conhecidas como séries infinitas ou de custo capitalizado. Elas têm estes nomes por possuírem grande número de períodos, fato comum em aposentadorias, mensalidades, aluguéis.

Série Perpétua

Expressão de P

$$P = R \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i \cdot (1+i)^n} \right]$$

e, para “n” tendendo ao infinito:

$$P = \lim_{n \rightarrow \infty} R \left[\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i} \right]$$

$$P = R \lim_{n \rightarrow \infty} \left[\frac{1}{i} - \frac{1}{(1+i)^n \cdot i} \right]$$

$$\mathbf{P = R \cdot \frac{1}{i}}$$

Série Perpétua

- Numa Série Perpétua, obtém-se o valor presente (P) dividindo-se a prestação mensal (R) pela taxa de rendimento (i).

SEMELHANÇA ENTRE

aluguel (utilização de um bem)

juro (utilização de um capital)

- em base a esta semelhança é possível resolver o “aluguel” de forma semelhante ao “juro”, ou seja, encarando-o como um problema financeiro.

AVALIAÇÃO DE ALUGUÉIS

■ Estabelecendo a devida comparação financeira, tem-se:

- **P** (Principal ou Capital) = **Vi** (Valor do Imóvel)
- **R** (prestação mensal) = **AI** (Aluguel Mensal)
- **i** (taxa de juro) = **i** (taxa de rendimento)

AVALIAÇÃO DE ALUGUÉIS

Considerando que as locações são séries perpétuas, em que é longo o prazo envolvido em função da vida útil (referencial) das edificações, tem-se a expressão:

$$V_i = \frac{A_i}{i}$$

expressão esta que representa o **Método da Renda**.

(lembra do Berrini?)

AVALIAÇÃO DE ALUGUÉIS

O Método da **Remuneração de Capital**, por sua vez, é expresso por:

$$AI = Vi \cdot i$$

Nota: AI = aluguel mensal

i = taxa mensal

NORMAS TÉCNICAS

- Nível nacional, ABNT
- Nível estadual, Institutos Regionais filiados ao IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

NORMAS TÉCNICAS

ABNT NBR 14653-2:2011

METODOLOGIA BÁSICA (item 11.4)

- Método Comparativo
- Método da Remuneração de Capital

Em resumo, tem-se o seguinte quadro de possibilidades:

Metodologia		
Básica (visa determinar diretamente o aluguel)	Tratamento	
	por fatores inferência estatística	
Método Comparativo Direto		
Auxiliar (visa determinar o valor do Capital-Imóvel)	Tratamento	
	por fatores inferência estatística por fatores inferência estatística	
Remuneração do Capital	Método Comparativo Direto	Comparativo
	Capital-Terreno V_{ct}	Involutivo
	Capital-Benfeitoria V_{cb}	Comparativo de Custo
	Fator Comercialização F_c	Quantificação de Custo
	Capital-Imóvel V_{ci}	custo unitário básico orçamento detalhado
	Taxa líquida de rendimento (i)	Razão entre o valor de mercado e o custo de reedificação ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1, em função da conjuntura do mercado à época da avaliação
		$V_{ci} = (V_{ct} + V_{cb}) * F_c$

NÚMERO DE DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO - NBR 14653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO	REGRESSÃO	FATORES
■ Grau I	$N = 3 (k+1)$	$N = 3$
■ Grau II	$N = 4 (k+1)$	$N = 5$
■ Grau III	$N = 6 (k+1)$	$N = 12$

Considerando 5 variáveis (localização, área, padrão, condomínio e idade) para atingir o Grau II seriam necessários 24 dados de mercado efetivamente utilizados na regressão, contra 5 no tratamento por fatores.

MÉTODO COMPARATIVO TRATAMENTO POR FATORES

Crítica à NBR 14653-2:2011

■ 8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

(**Fatores**: qualquer número ou elemento submetido à operação de multiplicação)

MÉTODO COMPARATIVO TRATAMENTO POR FATORES

Norma IBAPE/SP – item 10.6

Aplicação de **fatores** na pesquisa:

$$\mathbf{V_u} = \mathbf{V_o} \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\}$$

Trata-se então de um somatório!

MÉTODO COMPARATIVO TRATAMENTO POR FATORES

Crítica à Norma IBAPE/SP – item 10.6

Forma mais elegante de aplicação de fatores na pesquisa:

$$\mathbf{V}_u = \mathbf{V}_o \times \{[(F_1) + (F_2) + \dots + (F_n)] - n + 1\}$$

Continua sendo um somatório!

MÉTODO COMPARATIVO TRATAMENTO POR FATORES

Conflito entre **Fator** (qualquer número ou elemento submetido à operação de multiplicação) e **Somatório**.

Sugestão: Alterar a denominação constante da NBR 14653-2:2011 para:

Tratamento por coeficientes

Entendendo coeficiente como condição ou circunstância que coopera para um determinado fim.

MÉTODO COMPARATIVO TRATAMENTO POR COEFICIENTES

Aliás a Norma do IBAPE/SP indiretamente já propõe tal alteração no próprio item 10.6 ao se referir a “fatores ou coeficientes”.

REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

Determina o valor locativo de um imóvel baseado no que ele representa como capital, a ser remunerado segundo uma taxa de renda compatível com o mercado imobiliário do tipo de imóvel em questão.

REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

Assim, sua utilização exige a correta determinação, não só do valor do “capital-imóvel” como também da taxa de rendimento.

REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

Este método é quase sempre passível de aplicação e muitas vezes constitui-se no único recurso nos casos de imóveis isolados e atípicos, difíceis de terem similares no mercado.

REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

Método Evolutivo

A composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno, acrescidos os custos de reprodução das benfeitorias, à época da avaliação, e considerado o fator de comercialização.

REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

Método Evolutivo → Capital-Imóvel

$(\text{Capital-Terreno} + \text{Capital Construção}) \times \text{Fator de Comercialização}$

“fator de comercialização” - também chamado de 3º componente ou “vantagem da coisa feita”, determinado de forma mais simples através de um percentual aplicado sobre a soma do “capital-terreno” e do “capital-construção”.

Fator de Comercialização

- *“Razão entre o valor de mercado e o custo de reprodução de um imóvel assemelhado.”*
- A definição é expressa por:
- $$F_c = \frac{\text{Valor de mercado}}{\text{Custo de reprodução}}$$

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

TIPOS DE PRÉDIOS	VANTAGEM DA COISA FEITA			
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
1) Grande estrutura (apartamentos, escritórios, de incorporação)	30%	30% a 25%	25% a 15%	15% a 0%
1) Pequena estrutura (até 4 andares) e residenciais do tipo "fino"	20%	20% a 16,5%	16,5% a 10,5%	10,5% a 0%
3.) Industrial comum e residenciais médias	15%	15% a 12,5%	12,5 a 7,5%	7,5% a 0%
4.) Residencial modesto e proletário	10%	10% a 8,5%	8,5% a 5,0%	5,0% a 0%
Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros Jr.				

MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL

■ Taxa Base

Essa taxa, também denominada taxa pura, é admitida como correspondendo a taxa líquida obtida, à longo prazo com aplicações seguras, desconsiderada a inflação (uma vez que os valores dos imóveis também a longo prazo se corrigem automaticamente dos efeitos da mesma).

MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL

■ Taxa Base

Pode ser assumida tendo como referência a remuneração média de aplicações financeiras (Fundos Curto Prazo, Renda Fixa, Multimercado, Ações), após incidência de imposto de renda.

MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL

- Escolha da Taxa de Rendimento
- Item 11.4.2.3 da NBR 14653-2:2011
- *“A taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.”*

MELHORES FUNDOS DE CURTO PRAZO DO S

De acordo com o retorno, descontada a taxa de

Fundo	Taxa adm., em % ao ano	Ap mí
-------	---------------------------	----------

Itaú Especial Curto Prazo - Fundo Cotas	1,00	
---	------	--

Sicredi - Invest Plus Curto Prazo	1,00	
-----------------------------------	------	--

HSBC Fundo Cotas Curto Prazo	0,75	
------------------------------	------	--

Itaú Personnalité Extra Master Curto Prazo	1,50	
--	------	--

MELHORES FUNDOS DE RENDA FIXA DO SEM

De acordo com o retorno, descontada a taxa de

Fundo	Taxa adm., em % ao ano	Ap mí
--------------	-----------------------------------	------------------

Icatu Vanguarda Inflação Longa Renda	0,50
---	-------------

Geração Futuro Juro Real - IMA-B	0,40
---	-------------

MELHORES FUNDOS MULTIMERCADOS DO

De acordo com o retorno, descontada a taxa de

Fundo	Taxa adm., em % ao ano
--------------	-----------------------------------

Safrá S&P Top Multimercado	1,75
---------------------------------------	-------------

Safrá S&P Special Multimercado	2,50
---	-------------

Itaú Multimercado Estratégia S&P 500	1,40
---	-------------

MELHORES FUNDOS DE AÇÕES DO SEME

De acordo com o retorno, descontada a taxa

**Taxa adm.,
em % ao ano**

Fundo

Santander Fundo Petrobras 3 Ações

2,50

Itaú Ações Petrobras

3,00

Fundo de Ações Caixa Petrobras

1,50

Santander Petrobras Plus Ações

3,00

1

1

PERFIL CONSERVADOR

Curto Prazo	Renda Fixa	Multimercado
10,68	12,69	47,89
10,61	13,78	46,71
10,26	12,13	46,46
10,10	9,24	28,17
10,09	12,27	28,19
9,96	11,48	35,17
9,65	12,15	42,42
9,63	10,74	28,76
9,54	12,34	24,40
9,04	12,13	22,58
8,99	13,32	22,61
8,92	11,24	22,59
8,91	11,68	22,35
8,56	11,27	16,32
8,49	11,34	14,75

% a. a.	9,48	11,85	29,96
% a. m.	0,008	0,009	0,022

Perfil Conservador	85,00%	10,00%	5,00%	
	0,006	0,001	0,001	0,008483
I. R. (-15%)	0,005	0,001	0,001	0,007210

Aplicação				
2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	
	1.700.000,00	200.000,00	100.000,00	2.000.000,00
Renda mensal	12.882,33	1.875,71	2.207,69	16.965,73
I. R. (-15%)	10.949,98	1.594,36	1.876,54	14.420,87
				0,007210

1

PERFIL MODERADO

Curto Prazo	Renda Fixa	Multimercado	Ações
10,68	12,69	47,89	45,11
10,61	13,78	46,71	45,02
10,26	12,13	46,46	44,85
10,10	9,24	28,17	44,83
10,09	12,27	28,19	44,73
9,96	11,48	35,17	44,06
9,65	12,15	42,42	44,00
9,63	10,74	28,76	42,91
9,54	12,34	24,40	42,06
9,04	12,13	22,58	38,26
8,99	13,32	22,61	26,87
8,92	11,24	22,59	26,51
8,91	11,68	22,35	26,44
8,56	11,27	16,32	25,57
8,49	11,34	14,75	15,19

1

% a. a.	9,48	11,85	29,96	37,09
% a. m.	0,008	0,009	0,022	0,054

Perfil Moderado	67,00%	10,00%	15,00%	8,00%	
	0,005	0,001	0,003	0,004	0,013646
I. R. (-15%)	0,004	0,001	0,003	0,004	0,011599

Aplicação					
2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	
	1.340.000,00	200.000,00	300.000,00	160.000,00	2.000.000,00
Renda mensal	10.154,31	1.875,71	6.623,08	8.638,37	27.291,47
I. R. (-15%)	8.631,16	1.594,36	5.629,62	7.342,61	23.197,75
					0,011599

1

1

PERFIL ARROJADO

Curto Prazo	Renda Fixa	Multimercado	Ações
10,68	12,69	47,89	45,11
10,61	13,78	46,71	45,02
10,26	12,13	46,46	44,85
10,10	9,24	28,17	44,83
10,09	12,27	28,19	44,73
9,96	11,48	35,17	44,06
9,65	12,15	42,42	44,00
9,63	10,74	28,76	42,91
9,54	12,34	24,40	42,06
9,04	12,13	22,58	38,26
8,99	13,32	22,61	26,87
8,92	11,24	22,59	26,51
8,91	11,68	22,35	26,44
8,56	11,27	16,32	25,57
8,49	11,34	14,75	15,19

% a. a.	9,48	11,85	29,96	37,09
% a. m.	0,008	0,009	0,022	0,054

Perfil Arrojado	52,00%	15,00%	20,00%	13,00%	
	0,004	0,001	0,004	0,007	0,016781
I. R. (-15%)	0,003	0,001	0,004	0,006	0,014264

Aplicação					
2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	
	1.040.000,00	300.000,00	400.000,00	260.000,00	2.000.000,00
Renda mensal	7.880,95	2.813,57	8.830,77	14.037,35	33.562,64
I. R. (-15%)	6.698,81	2.391,53	7.506,16	11.931,75	28.528,25
					0,014264

1

PERFIL AGRESSIVO

Curto Prazo	Renda Fixa	Multimercado	Ações
10,68	12,69	47,89	45,11
10,61	13,78	46,71	45,02
10,26	12,13	46,46	44,85
10,10	9,24	28,17	44,83
10,09	12,27	28,19	44,73
9,96	11,48	35,17	44,06
9,65	12,15	42,42	44,00
9,63	10,74	28,76	42,91
9,54	12,34	24,40	42,06
9,04	12,13	22,58	38,26
8,99	13,32	22,61	26,87
8,92	11,24	22,59	26,51
8,91	11,68	22,35	26,44
8,56	11,27	16,32	25,57
8,49	11,34	14,75	15,19

1

% a. a.	9,48	11,85	29,96	37,09
% a. m.	0,008	0,009	0,022	0,054

Perfil Agressivo	20,00%	20,00%	30,00%	30,00%	
	0,002	0,002	0,007	0,016	0,026211
I. R. (-15%)	0,001	0,002	0,006	0,014	0,022280

Aplicação					
2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	
	400.000,00	400.000,00	600.000,00	600.000,00	2.000.000,00
Renda mensal	3.031,14	3.751,43	13.246,16	32.393,88	52.422,60
I. R. (-15%)	2.576,47	3.188,71	11.259,23	27.534,80	44.559,21
					0,022280

MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL

■ Nota

*Se taxas de rendimento líquido para aplicações imobiliárias devam ser **menores** que as aplicações financeiras, em que pese o menor risco, resta então comprovada a razoabilidade de taxas menores que as dos perfis agressivo e arrojado.*

TAXA DE RENDA COMPOSTA

$$\blacksquare i = \frac{V_t \cdot i_t + V_b \cdot i_b}{(V_t + V_b)} \quad \text{onde}$$

- i = taxa de renda líquida aplicada em V_i
- V_t = valor do terreno
- i_t = taxa de rendimento líquido para o capital-terreno
- V_b = valor das benfeitorias
- i_b = taxa de rendimento líquido para o capital-benfeitorias

$$V_i = \text{Valor do imóvel} = (V_t + V_b) \cdot F_c$$

APLICAÇÃO DA TAXA DE RENDA COMPOSTA

- *Terreno (V_t) \$ 168.016,00*
- *Benfeitorias (V_b) \$ 320.849,00*
- *Soma \$ 488.865.00*
- *Fator de comercialização (F_c) 13,0%*

- *Taxas consideradas:*
 - *- para o capital-terreno 8,0%aa = 0,643%am*
 - *- para o capital-construção 12,0%aa = 0,949%am*

APLICAÇÃO DA TAXA DE RENDA COMPOSTA

$$i = \frac{(\$ 168.016,00 \times 0,00643) + (\$ 320.849,00 \times 0,00949)}{\$ 488.865,00}$$

$$i = 0,0084 \text{ ou } 0,84\% \text{ a.m. (Perfil conservador?)}$$

Esta taxa (0,84%) aplicada ao valor do imóvel fornece o aluguel mensal de:

$$(\$ 488.865,00 \times 1,13 \times 0,0084) = \$ 4.662,00$$

MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL

■ APROVEITAMENTO

Sobre o valor de terreno do imóvel para o qual se procura determinar o aluguel por meio do método da Remuneração do Capital deve ser considerado o aproveitamento.

APROVEITAMENTO

Nos imóveis localizados em zonas urbanísticas onde, **por vocação de uso e permissão legal**, seja economicamente necessário e recomendável aproveitar os terrenos através de áreas máximas, imprescindível se torna levar em conta a adequação, ou não, das benfeitorias a essa condição.

APROVEITAMENTO

Análise necessária visto poder ocorrer na avaliação de duas lojas térreas, absolutamente iguais em prédios adjacentes mas com um número de pavimentos distintos, sejam obtidos aluguéis também distintos, em razão de terem sido consideradas quotas-partes de valores de terrenos diferentes.

SUBAPROVEITAMENTO

Nesses casos, se não levado em conta, o aluguel será super avaliado, o que é visivelmente errado pois atribui ao inquilino responsabilidade que é evidentemente do proprietário, que é quem pode e deve acrescentar à área existente a que falta para atingir aproveitamento econômico máximo e ideal (Art. 52 da Lei 8.245/91)

APROVEITAMENTO

Especialistas defendem a tese: o super aproveitamento do terreno é função também da idade do imóvel, sendo decrescente a medida que a sua vida útil vai diminuindo, pois no final desta ele perde a capacidade de estar super aproveitado.

APROVEITAMENTO

Os engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Jr. e o saudoso Ernesto Whitaker Carneiro, adeptos dessa vertente entendem ser necessário levar em consideração um valor residual de 20% e admitem que esse deságio ocorra linearmente.

APROVEITAMENTO

Este ponto de vista é representado pela seguinte expressão algébrica:

$$C_{ap} = 1 - [((E - e) / E) \times (0,20 + (0,80 \cdot (V - v) / V))]$$

onde:

C_{ap} = coeficiente de correção procurado

E = área homogeneizada "possível"

e = área homogeneizada "existente"

$0,20$ = valor residual da construção no limite da vida útil

V = vida útil prevista para a edificação existente

v = idade da edificação existente

APROVEITAMENTO

Estes dois fatores (área e idade) são endógenos, portanto são multiplicativos.

Como explicar o fato de imóveis serem demolidos antes de atingirem sua vida útil?

APROVEITAMENTO

A demolição acontece quando ocorre alteração ponderável do padrão das construções em determinada região.

Aos dois fatores endógenos (área e idade) se acrescenta o padrão, de natureza exógena, portanto de caráter somatório.

SUBAPROVEITAMENTO

FÓRMULA PROPOSTA

$$C_{ap} = 1 - [((1 - (e / E)) \times (0,20 + (0,80 \cdot (1 - (v / V))))) + (1 - (p / P))] \quad \text{onde:}$$

C_a = coeficiente de correção procurada

e = área homogeneizada "existente"

E = área homogeneizada "possível"

$0,20$ = valor residual da construção no limite da vida útil

v = idade da edificação existente

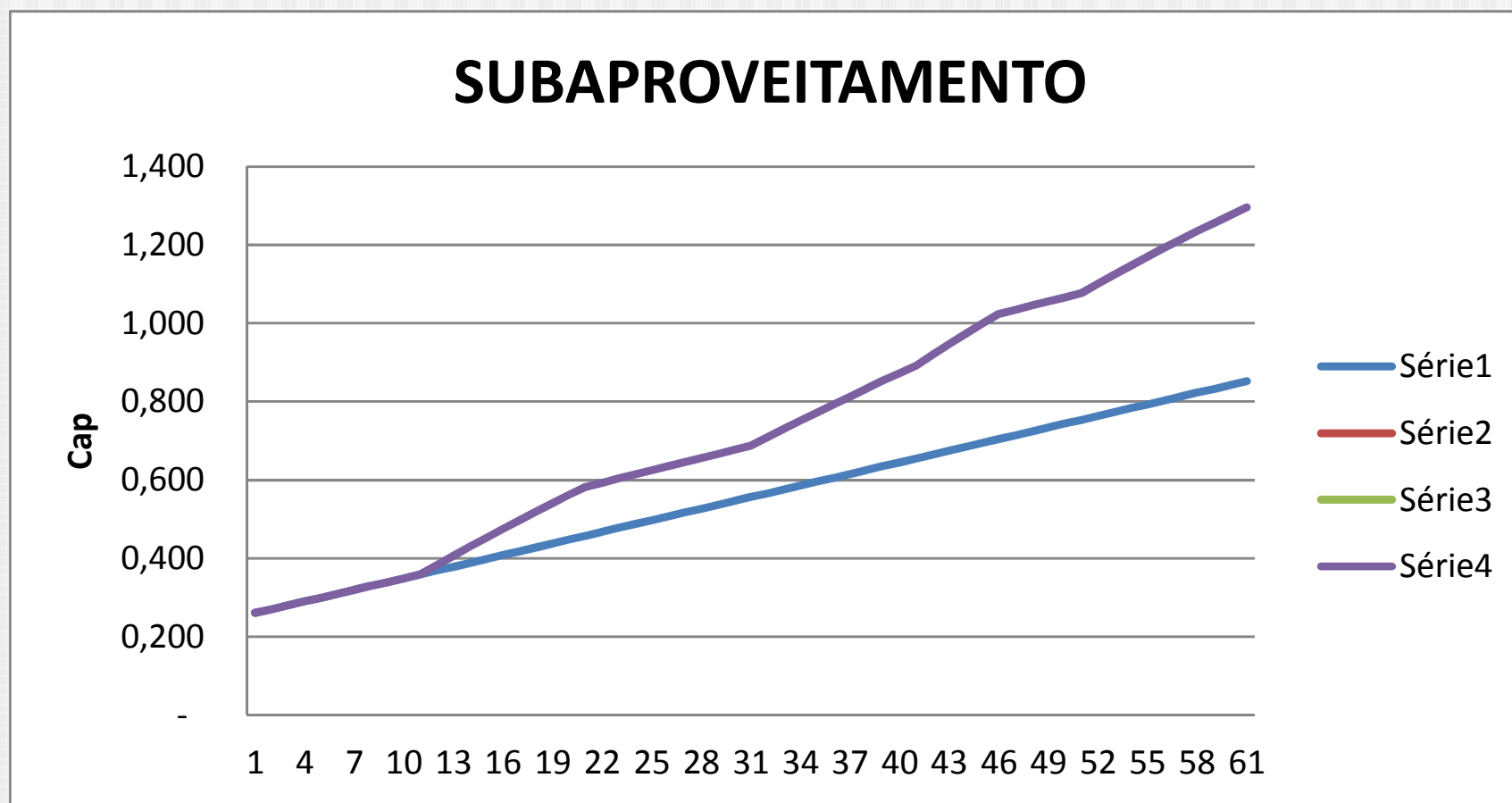
V = vida útil prevista para a edificação existente

p = padrão da construção original

P = padrão da construção possível

SUBAPROVEITAMENTO

GRÁFICO DA FÓRMULA PROPOSTA



COMPARAÇÃO DIRETA

- 11.4.1.2 Especial atenção deve ser dada quando forem comparados aluguéis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:

COMPARAÇÃO DIRETA

- Tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária.

ELEMENTO COMPARATIVO

- Imóvel : Armazém
- Local : Avenida Thomaz Turbano - Barueri
- Prazo do contrato : 5 (cinco) anos
- Início do contrato : 15/07/2009
- Fim do contrato : 14/07/2014
- Aluguel inicial : R\$ 70.000,00/mês
- Reajuste : anual
- Correção : índice IGP-M/FGV

ATUALIZAÇÃO - EXEMPLO

- Determinar o aluguel vigente no mês de Janeiro de 2014, data de referência (citação) de eventual ação revisional do imóvel avaliando.
- Elaborar um gráfico ou croquis para visualizar a evolução periódica dos aluguéis.

Ano	1º	2º	3º	4º	5º
Período	15/7/09 a 14/7/10	15/7/10 a 14/7/11	15/7/11 a 14/7/12	15/7/12 a 14/7/13	15/7/13 a 14/7/14
IGP-M/FGV	404,718 (Julho 09)	428,150 (Julho 10)	463,927 (Julho 11)	494,891 (Julho 12)	520,508 (Julho 13)
Aluguéis				85.596,30	90.027,00
					↑
	Inicial 70.000,00	74.052,78	80.240,77		

ATUALIZAÇÃO - EXEMPLO

- cálculo do aluguel vigente no mês de Janeiro de 2014, data de referência (citação) de eventual ação revisional do imóvel avaliando:
- $(R\$ 70.000,00 / 404,718) \times 520,508$
- = R\$ 90.027,00/mês

ATUALIZAÇÃO

- **Regra Básica**

- Dividir o valor do aluguel inicial da locação pelo índice relativo ao primeiro mês do contrato e multiplicar pelo índice relativo ao mês inicial do período contratual no qual está inserido o mês especificado.

IMÓVEIS COMERCIAIS

LOJAS - HARPER

- Considera que o preço médio do metro quadrado varia de forma parabólica com relação a uma profundidade padrão para o local, ou seja, é proporcional à raiz quadrada da profundidade.

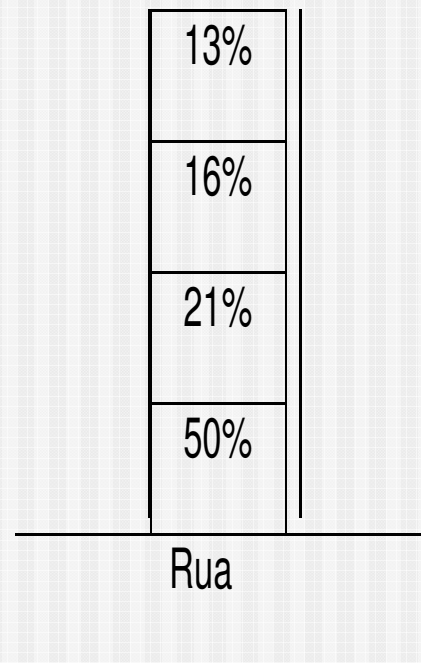
IMÓVEIS COMERCIAIS

LOJAS - HARPER

- Dessa maneira, à primeira quarta parte da loja, com frente para a via de acesso corresponde 50% do valor da loja; à segunda quarta parte, 21%; à terceira, 16%; à última, 13%.

IMÓVEIS COMERCIAIS

LOJAS - HARPER



IMÓVEIS COMERCIAIS

LOJAS - HARPER

$$\blacksquare V_l = v_u [(a \times S \times f_p)^{0,5} + (A_p)] \quad \text{onde:}$$

- V_l = valor locativo
- v_u = valor unitário
- a = frente da loja
- S = área da loja
- f_p = fundo padrão (variando de 15 m a 20m)
- A_p = áreas ponderadas de subsolo, mezanino ou sobre loja.

IMÓVEIS COMERCIAIS

LOJAS - LUVAS

- No caso de existência de luvas, deve ser efetuado o cálculo do acréscimo de um aluguel adicional equivalente à prestação mensal que amortize a antecipação no prazo do contrato, com taxas correntes de juros e de correção monetária.

IMÓVEIS COMERCIAIS

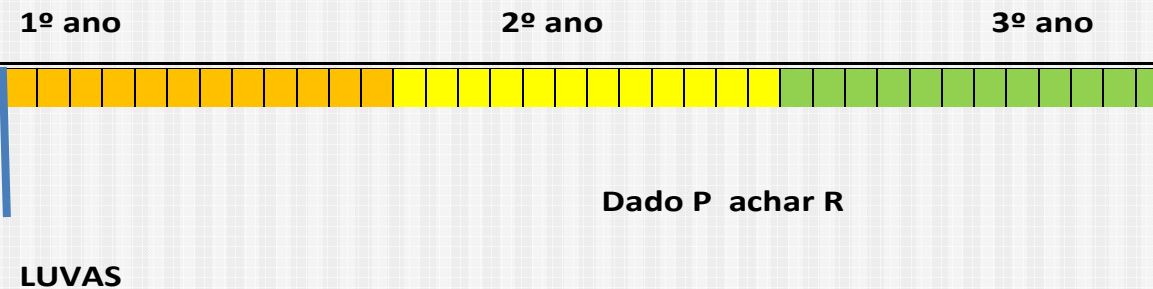
LOJAS - LUVAS

Dados do comparativo (anúncio)

- **Aluguel:** R\$ 2.000, 00 / mês
- **Luvas:** R\$ 50.000,00
- **Contrato:** 3 anos (36 meses)
- **Frente:** 6,00 m
- **Área:** 70m² de lojas + 90 m² de mezanino e sobreloja (relação 2:1)

IMÓVEIS COMERCIAIS

LOJAS - LUVAS



IMÓVEIS COMERCIAIS

LOJAS - LUVAS

- Cálculo do aluguel equivalente, com as luvas admitidas como prestações mensais T.P., 1,35% a.m.
- $\text{Aluguel} = \text{R\$ } 2.000,00 + \text{R\$ } 50.000,00 \times 0,0353 = \text{R\$ } 2.000,00 + \text{R\$ } 1.762,80 = \text{R\$ } 3.762,80 / \text{mês}$

NOTA: “0,0353” obtido em calculadora financeira HP 12C

Excel: fx Financeira = -PGTO(0,0135;36;50000)

IMÓVEIS COMERCIAIS

LOJAS - LUVAS E HARPER

Assim, resulta o unitário:

$$V_u = \frac{\text{R\$ 3.762,80}}{(6\text{m} \times 70\text{m}^2 \times 20\text{m})^{0,5} + \frac{130\text{m}^2}{2}}$$
$$= \text{R\$ 24,00/m}^2 / 20\text{m fundo padrão}$$

ÁREA TOTAL X ÁREA PRIVATIVA

- Cuidados na diferenciação entre áreas privativas e totais uma vez que os valores ofertados para locação de unidades autônomas referem-se usualmente às áreas privativas e os para venda, às áreas totais.

Lei nº 8.245, de 18/10/1991.

- *Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.*

LEI Nº 8.245/91

Seção VI - Das Benfeitorias

- Art. 35: As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, e as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, são indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, salvo expressa disposição contratual em contrário.

Seção VI - Das Benfeitorias

- Art. 36: Estabelece que, terminada a locação, as benfeitorias voluptuárias não são indenizáveis e poderão ser retiradas pelo inquilino desde que não afetem a estrutura e a substância do imóvel.

Três tipos de benfeitorias

Código Civil - art. 96

voluptuárias: “de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tomem mais agradável ou sejam de elevado valor” (piscina, piso de mármore, quadra esportiva, sauna, etc);

Três tipos de benfeitorias

Código Civil - art. 96

úteis: “as que aumentam ou facilitam o uso do bem” (abertura de um vão para porta, instalação de divisória de alvenaria, etc);

Três tipos de benfeitorias

Código Civil - art. 96

necessárias: “as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore” (conserto de caixilho, pintura de madeiramento externo, reparo na instalação elétrica, substituição de encanamento com vazamento, etc).

REFORMAS – NBR 14653-2

11.4.3 O custo de reformas que beneficiem o imóvel alugado pode ser amortizado em forma de desconto do aluguel, durante prazo compatível.

Dúvida: o que é prazo compatível (?)

Lei 8.245/91 - Seção III

Da Locação não Residencial

- *Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:*
- *I – por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;*

Lei nº 8.245, de 18/10/1991.

- *Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.*
- *Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.*

REVISIONAL DE ALUGUEL

- *Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação.*

Capítulo V - DA AÇÃO RENOVATÓRIA

- *Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:*
- *IV – indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;*

Art. 282 do CPC

A petição inicial indicará:

I – o juiz ou tribunal, a que é dirigida;

II –

III –

IV – o pedido, com as suas especificações;

- *VI – as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; (eis aqui as atribuições do engenheiro de avaliações!!!)*

Nota: o Art. 282 é o Art. 319 do NCPC

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL LOCADO

- *Art. 8.º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o **contrato** contiver cláusula de vigência em caso de alienação e **estiver averbado junto à matrícula do imóvel.***

CASOS ESPECIAIS

- POSTOS DE ABASTECIMENTO
- *instalação que atende veículos a motor, vendendo especialmente gasolina e óleo a varejo; local em que tal serviço é oferecido. (HOUAISS)*
- Sem definição na NBR 14653 e no Glossário do IBAPE/SP.

CASOS ESPECIAIS

POSTOS DE ABASTECIMENTO

- Acabamento e '*lay out*': padrão imposto pela empresa distribuidora do combustível que será comercializado
- Loja de conveniência, hoje componente básico dos postos de abastecimento, com modelagem pela empresa distribuidora.

CASOS ESPECIAIS

POSTOS DE ABASTECIMENTO

Sistema de construção e implantação: segue normas específicas, levando-se em conta principalmente o aspecto segurança:

- com áreas e distâncias mínimas e máximas na distribuição dos equipamentos e construções internas do posto.

CASOS ESPECIAIS SHOPPING CENTER

Centro comercial planejado, sob administração única e centralizada, e que:

1. seja composto de lojas destinadas à exploração de ramos diversificados de comércio e prestação de serviços e que permaneçam, em sua maior parte, objeto de locação;
2. estejam os locatários sujeitos a normas contratuais padronizadas, visando à manutenção do equilíbrio de oferta e da funcionalidade, para assegurar, como objetivo básico, a conveniência integrada;

CASOS ESPECIAIS SHOPPING CENTER

Centro comercial planejado, sob administração única e centralizada, e que:

- 3. varie o preço da locação, ao menos em parte, de acordo com o faturamento dos locatários;
- 4. ofereça a seus usuários estacionamento permanente e tecnicamente bastante;

SHOPPING CENTER

TIPOS DE LOJAS

- 1. Lojas âncora.
- 2. Alimentação.
- 3. Vestuário.
- 4. Artigos do lar.
- 5. Artigos diversos.
- 6. Refeições e bebidas.
- 7. Serviços.
- 8. Lazer

SHOPPING CENTER TENANT MIX

Representação gráfica do shopping center, em planta baixa, onde se encontram distribuídas todas as atividades previstas pelo empreendedor e resultantes das pesquisas e do planejamento

SHOPPING CENTER TENANT MIX

- Representa o arranjo físico das várias áreas destinadas à locação, estando definidas para cada uma o ramo de comércio, lojista, forma, dimensões e sua localização.
- Só pode ser alterado pela administração sob pena de acarretar desequilíbrio das atividades programadas.
- Integra os contratos firmados pelos locatários.

SHOPPING CENTER CLASSIFICAÇÕES

- Regional
- Comunitário
- Vizinhança
- Especializado
- Outlet Center
- Festival Center

SHOPPING CENTER CONTRATO DE LOCAÇÃO

- É sucinto, restringindo-se quase que a qualificar as partes e estabelecer generalidades, vez que os detalhes e a quase totalidade dos direitos e obrigações acham-se contidos nas escrituras declaratórias regedoras das locações.

SHOPPING CENTER CONTRATO DE LOCAÇÃO

- Quando o locatário de loja de Shopping Center assina contrato de locação, está firmando um contrato de adesão
- Aceita, na sua totalidade, as normas e condições pré-estabelecidas pelos empreendedores, todas elas consubstanciadas em documento único, intitulado de normas declaratórias regedoras das locações.

SHOPPING CENTER NORMAS DECLARATÓRIAS

Instituídas por instrumentos públicos, disciplinam:

- instalações de lojas
- utilização das partes privativas e comuns
- forma e prazo de cobrança dos alugueis
- despesas comuns e seu rateio
- administração do shopping center
- condições de uso do nome do Shopping Center
- regras para instituição do regimento interno
- associação dos lojistas
- penalidades, etc.

SHOPPING CENTER NORMAS DECLARATÓRIAS

Documento de extraordinária força na relação locatícia

- suplanta, até mesmo o contrato de locação em si, visto existir referência expressa a sua prevalência quando houver divergência entre as suas normas e qualquer disposição da peça contratual.

SHOPPING CENTER NORMAS DECLARATÓRIAS

- Em unidades específicas, tais como lojas âncora, lojas satélites, cinemas, devem ser analisados, individualmente, os diversos dispositivos de tão importante documento.

Nota: Ver estudo IBAPE/SP sobre lojas âncoras (aluguel 20% de lojas satélites)