



**PERÍCIAS EM AÇÕES
RENOVATÓRIAS EM
SHOPPING CENTERS**

Francisco Maia Neto
Engenheiro e Advogado
Ex-Presidente do IBAPE/MG e do IBAPE Nacional
Diretor do IBDiC e do IBRADIM

Promoção:



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Realização:



IBAPE BAHIA
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da Bahia

**PRINCÍPIOS DAS AÇÕES
RENOVATÓRIAS EM
SHOPPING CENTERS**



■ A ação renovatória de locação

- O foco principal é a discussão do valor do aluguel para o período renovando
- Pode não ocorrer a renovação em função de melhor proposta, obras necessárias ou uso próprio
- Admite fixação de aluguel provisório (até 80% do pedido)
- A prova pericial é determinante para a fundamentação da decisão
- Compreende um trabalho técnico, abrigado na avaliação de imóveis urbanos

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Fases da perícia em uma ação renovatória em shopping centers



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Fase contratual

- Contrato de locação similar nos diversos empreendimentos
- Pontos de interesse a uma futura perícia
- Importante a correta definição do critério de cobrança e do valor da locação
- Existência de cláusula de forma escalonada customizada e detalhada
- Possibilidade de utilização do negócio jurídico processual

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Fase negocial

- Momento que precede a renovação do contrato
- Conflito entre o valor e o interesse do lojista
- Ocorre usualmente entre 1 ano e 6 meses antes do fim de contrato
- Importante que as partes dialoguem em busca da convergência
- Fundamental que estejam municiados de informações técnicas confiáveis

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Fase pré-pericial

- Ocorre nos casos em que as negociações frustraram e ocorreu ajuizamento da ação
- Compreende o período entre a citação e a nomeação do perito
- Laudos devem instrumentalizar a inicial e a contestação
- Importância da análise de risco do valor
- O dilema da proposta e contraproposta em função do ônus da sucumbência

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Fase pericial

- Escolha do assistente técnico
- Formulação dos quesitos a serem respondidos pelo perito
- A condução da vistoria na LUC
- O trânsito de informações entre o empreendimento e o perito
- A correta definição do valor do aluguel no tempo (índice e escalonamento)
- Utilização da técnica avaliatória adequada e aplicação da norma técnica

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Fase pós-pericial

- Pareceres dos assistentes técnicos (concordante, divergente ou complementar)
- Oportunidade de quesitos suplementares
- Reiterar esclarecimentos (perito não pode se escusar de responder)
- Última hipótese, solicitação de uma nova perícia esclarecedora

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



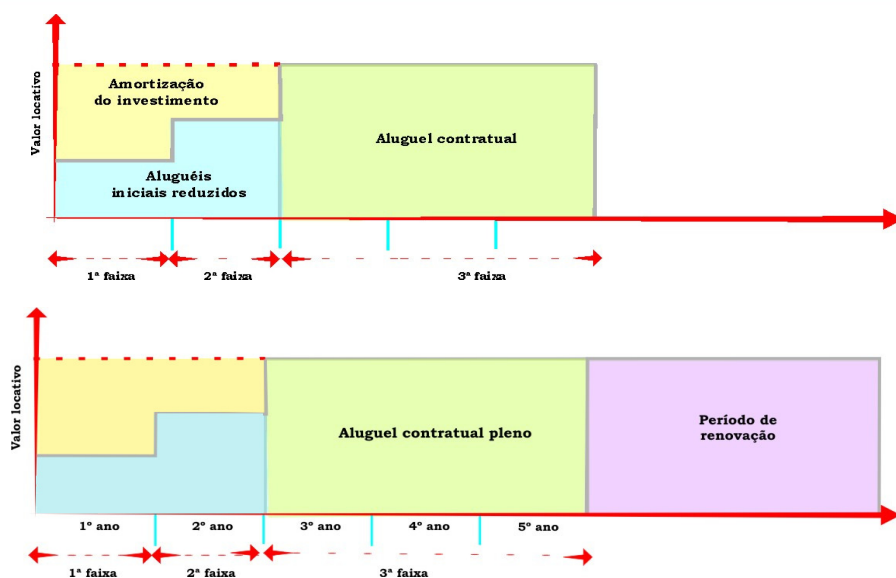
QUESTÕES ESPECÍFICAS DOS SHOPPING CENTERS



■ O escalonamento de aluguéis

- Muitos contratos possuem valores estabelecidos por faixas
- Essas faixas representam um aumento gradativo do valor
- Usualmente em um período de 5 anos temos de 3 a 5 faixas
- O aluguel atinge o valor máximo no último ano, quando ocorrerá a eventual ação renovatória

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ O trato dos peritos com o aluguel escalonado

- O entendimento de mercado é que o aluguel vigente na ocasião em que deflagra a ação é da última faixa
- Alguns peritos não observam esta questão, confundindo o aluguel vigente das lojas referenciais com a avalianda
- Outros sugerem adotar a média ponderada
- Necessidade de quesitação específica para este fim

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Particularidades das locações em shopping centers

- Forma de tabular as informações (local, tipo, características próprias, base)
- Sigilo dos dados (contrato de terceiros, lojistas não envolvidos na perícia)
- Abrangência dos dados que interessam à perícia
- Características especiais (quiosques, ATM na loja, merchandising, etc.)
- CTO (Custo total de ocupação)

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



NORMALIZAÇÃO TÉCNICA E PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO



■ Aplicação da norma técnica da ABNT

- Norma técnica não é lei, mas espelha o estado da arte
- Não existe norma específica para locação, por tratar-se de uma modalidade de avaliação de imóveis urbanos
- Aplica-se a série NBR 14-653, especialmente as partes 1 e 2
- O princípio é o método comparativo direto de dados de mercado e a escolha de imóveis semelhantes



■ NBR 14653-1

Avaliação de bens

Parte 1: Procedimentos gerais



7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado**, conforme definido em 8.3.1. *(sem destaque no original)*

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ NBR 14653-2

Avaliação de bens

Parte 2: Imóveis Urbanos



11.4 Avaliação de aluguéis

11.4.1 Por comparação direta

11.4.1.1 Trata-se do procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais. Para a sua aplicação é exigido o conhecimento de **dados de mercado referentes à locações de imóveis semelhantes**. *(sem destaque no original)*

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Tipologia das lojas em shopping centers

- Âncoras
- Semi-âncoras
- Satélites (mix global)
- Alimentação
- Conveniência
- Serviços
- Lazer
- Especiais

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Principais variáveis a serem observadas

- Área
- Frente
- Formato
- Posição no piso
- Localização no shopping
- Tipologia
- Pé-direito
- Condições especiais do contrato

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



ESTATÍSTICA
DESCRITIVA

X

ESTATÍSTICA
INFERENCIAL



■ NBR 14653-2

Avaliação de bens

Parte 2: Imóveis Urbanos



A.1.1 **A técnica mais utilizada** quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços **é a análise de regressão**



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98

Exemplo de avaliação por média

LUC	Área (m²)	Frente (m)	V/m²
1	133,85	15,00	R\$ 180,59
2	130,90	11,49	R\$ 298,21
3	130,90	11,85	R\$ 332,36
4	108,85	16,00	R\$ 293,89
5	86,63	6,50	R\$ 237,04
6	81,00	4,00	R\$ 202,74
7	74,00	8,00	R\$ 393,13
8	70,98	5,00	R\$ 339,84
9	65,45	6,00	R\$ 360,44
10	62,40	8,00	R\$ 361,56
11	59,60	5,50	R\$ 347,81
12	57,40	4,00	R\$ 373,90
13	51,52	8,50	R\$ 378,06
14	47,50	8,00	R\$ 457,00
15	46,98	8,00	R\$ 373,90

Área: 59,13 2 m²
Frente: 6 mts

Valor média R\$ 328,70

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



Exemplo de avaliação por estatística descritiva

LUC	V/m²	Área (m²)	Frente (m)	Fator área	Fator frente	Valor Homog.
1	R\$ 180,59	133,85	15,00	1,1075	0,8409	R\$ 168,18
2	R\$ 298,21	130,90	11,49	1,1044	0,8501	R\$ 279,97
3	R\$ 332,36	130,90	11,85	1,1044	0,8435	R\$ 309,61
4	R\$ 293,89	108,85	16,00	1,0793	0,8409	R\$ 266,73
5	R\$ 237,04	86,63	6,50	1,0489	0,9802	R\$ 243,71
6	R\$ 202,74	81,00	4,00	1,0401	1,1067	R\$ 233,37
7	R\$ 393,13	74,00	8,00	1,0577	0,9306	R\$ 386,96
8	R\$ 339,84	70,98	5,00	1,0467	1,0466	R\$ 372,29
9	R\$ 360,44	65,45	6,00	1,0257	1,0000	R\$ 369,70
10	R\$ 361,56	62,40	8,00	1,0135	0,9306	R\$ 341,01
11	R\$ 347,81	59,60	5,50	1,0020	1,0220	R\$ 356,17
12	R\$ 373,90	57,40	4,00	0,9926	1,1067	R\$ 410,73
13	R\$ 378,06	51,52	8,50	0,9661	0,9166	R\$ 334,78
14	R\$ 457,00	47,50	8,00	0,9467	0,9306	R\$ 402,62
15	R\$ 373,90	46,98	8,00	0,9441	0,9306	R\$ 328,50

Valor Descritiva

R\$ 320,29

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98

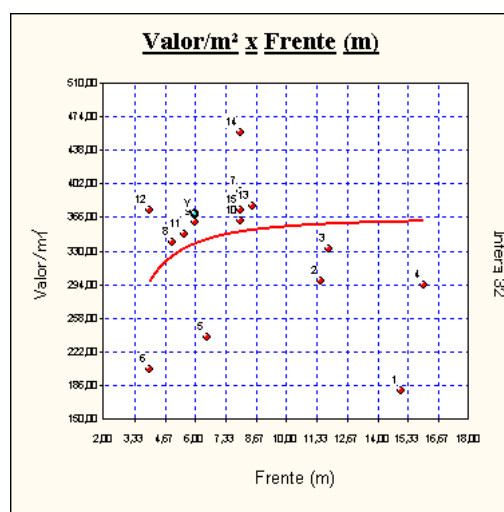
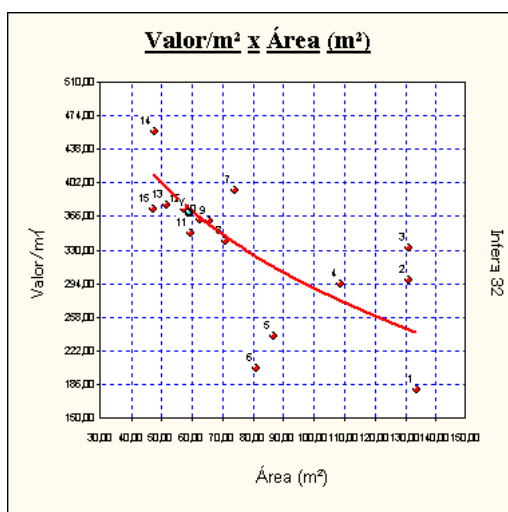


Exemplo de avaliação por estatística inferencial

LUC	V/m ²	Área (m ²)	Frente (m)
1	R\$ 180,59	133,85	15,00
2	R\$ 298,21	130,90	11,49
3	R\$ 332,36	130,90	11,85
4	R\$ 293,89	108,85	16,00
5	R\$ 237,04	86,63	6,50
6	R\$ 202,74	81,00	4,00
7	R\$ 393,13	74,00	8,00
8	R\$ 339,84	70,98	5,00
9	R\$ 360,44	65,45	6,00
10	R\$ 361,56	62,40	8,00
11	R\$ 347,81	59,60	5,50
12	R\$ 373,90	57,40	4,00
13	R\$ 378,06	51,52	8,50
14	R\$ 457,00	47,50	8,00
15	R\$ 373,90	46,98	8,00
Valor inferência		R\$ 369,24	

Valor inferência	R\$ 369,24
Valor média	R\$ 328,70
Valor descritiva	R\$ 320,30

REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



APRESENTAÇÃO DE CASOS PRÁTICOS



■ Existência de quiosque vinculado

- Ocorre em contratos onde foi agregado um espaço acessório
- A avaliação deve contemplar os dois itens separadamente



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98

■ Aluguel limitante (boleto fechada)

- Prática onde o valor pago pelo locatário envolve não só os aluguéis mas também os encargos
- A perícia deve individualizar os valores de cada um deles
- Denominado CTO (Custo Total de Ocupação)



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Uso do estacionamento e docas

- Constitui uma extensão da locação, oferecida pelo empreendedor
- Por ser um diferencial, tem que ser apreciada no cálculo do aluguel



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Merchandising nos corredores e fachadas

- Trata-se de um diferencial para o locatário, ao ter sua marca destacada em áreas com visibilidade
- Deverá ser ponderado no momento da avaliação



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Instalação de caixas eletrônicos nas testadas das agências bancárias

- Constitui um apêndice de uma agência bancária, fora do espaço destinado às máquinas ATMs
- Esta modulação tem que ser apontada e apurada na perícia

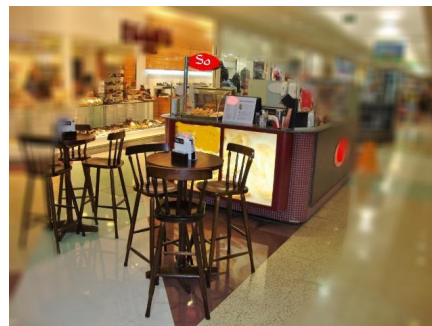


REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Áreas cedidas em comodato, como cadeiras e mesas instaladas em área comum

- Normalmente restrito a lojas de restaurantes ou similares, situadas fora da praça de alimentação
- Representa uma extensão da loja, que amplia sua utilização



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Características especiais de localização ou forma (ex.: corredores sem saída ou lojas com pé-direito reduzido)

- Constituem exemplos de características especiais ou fora do padrão
- Devem ser ponderadas quando da comparação com unidades padronizadas



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



■ Transformação de lojas âncoras em lojas satélites (otimização do espaço com aumento do aluguel)

- Uma situação especial, que representa a otimização do espaço locável
- Onde existia uma loja âncora, ocorre seu desdobramento para várias lojas satélites e semi-âncoras.



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98



“Feliz aquele que transfere o que sabe e aprende o que ensina”

Cora Coralina

Muito obrigado!



REPRODUÇÃO PROIBIDA - DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS - LEI FEDERAL Nº 9.610/98

