

IMPACTO NA RENTABILIDADE E TAXAS DE RETORNO DOS EMPREENDIMENTOS DE BASE IMOBILIÁRIA APÓS PANDEMIA: VACÂNCIA E REVISIONAL DE VALORES

Eng. Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



SHOPPING X PANDEMIA

São Paulo - DECRETO nº 64.879 de março e 2020

Prorrogado duas vezes até maio/2020



Suspende “o atendimento presencial ao público em estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, especialmente em casas noturnas, “**shopping centers**”, galerias e estabelecimentos congêneres, academias e centros de ginástica, ressalvadas as atividades internas”.



- Restrição ao atendimento ao público;
- Queda no faturamento;
- Impactos na economia; e
- Impactos financeiros.

FATURAMENTO

De acordo com a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), no ano até 18 de abril, os 601 shoppings do país apresentaram queda de 36,3% nas vendas em relação ao mesmo período de 2020. No ano passado, o setor chegou a apresentar recuo de 39,4% nas vendas. A redução de faturamento, que já se arrasta por mais de um ano, é o principal argumento dos lojistas para rever contratos, obter descontos e até mesmo a isenção do aluguel.

Locatários de imóveis não residenciais vêm ingressando com ações buscando reduzir ou suspender o pagamento dos aluguéis durante o período que perdurarem os impactos das restrições impostas pela pandemia do novo coronavírus.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



AÇÕES JUDICIAIS

Os comerciantes estão recorrendo à Justiça, principalmente, para obter a troca do índice de reajuste dos contratos de locação. O índice IGP-M/FGV, mais utilizado nos contratos de locação, subiu mais de 30% em 12 meses, sendo assim os lojistas querem a troca por um índice que mede a inflação oficial, como o IPCA/IBGE, que subiu pouco mais de 6% em 12 meses.

Os lojistas, também, querem a isenção ou a redução do aluguel nos meses em que os estabelecimentos ficaram fechados e a suspensão do 13º aluguel do ano de 2020.

Seis tradicionais shoppings de São Paulo: Iguatemi, Morumbi, Center Norte, Eldorado, Paulista e Anália Franco ajuizaram 84 ações de despejo no TJSP desde o início de 2020. A maioria das ações de despejo é motivada por falta de pagamento de encargos de locação, como aluguel, condomínio e fundo de promoção

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



VACÂNCIA

A ABRASCE afirmou que em 2020 os shoppings encerraram o ano com uma taxa de vacância de 9,3%, quase o dobro da registrada no ano anterior, de 4,7%. Em 2021 até abril, o setor registrava vacância de 7,5% e estima que o indicador termine 2021 na faixa de 6,5% a 6,0%.

- As principais dificuldades encontradas atualmente para se manterem os níveis de ocupação das lojas, são:

- Novas locações;
- Manter contratos que estão encerrando;
- Manter lojistas que possuem contratos vigentes e não conseguem arcar com os compromissos com o shopping.