

AVALIAÇÃO DE ALUGUÉIS EM SHOPPING CENTER

MESA REDONDA – 15.09.2023

Moderadora Arq.^a Mônica D'Amato

Apresentador Eng. Civil Rodrigo Salton

Debatedora Eng.^a Civil Andrea Klüppel

Debatedor Arq. Leandro Yagome



11 A 15

SETEMBRO | 2023

SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

Contemporaneidade dos dados

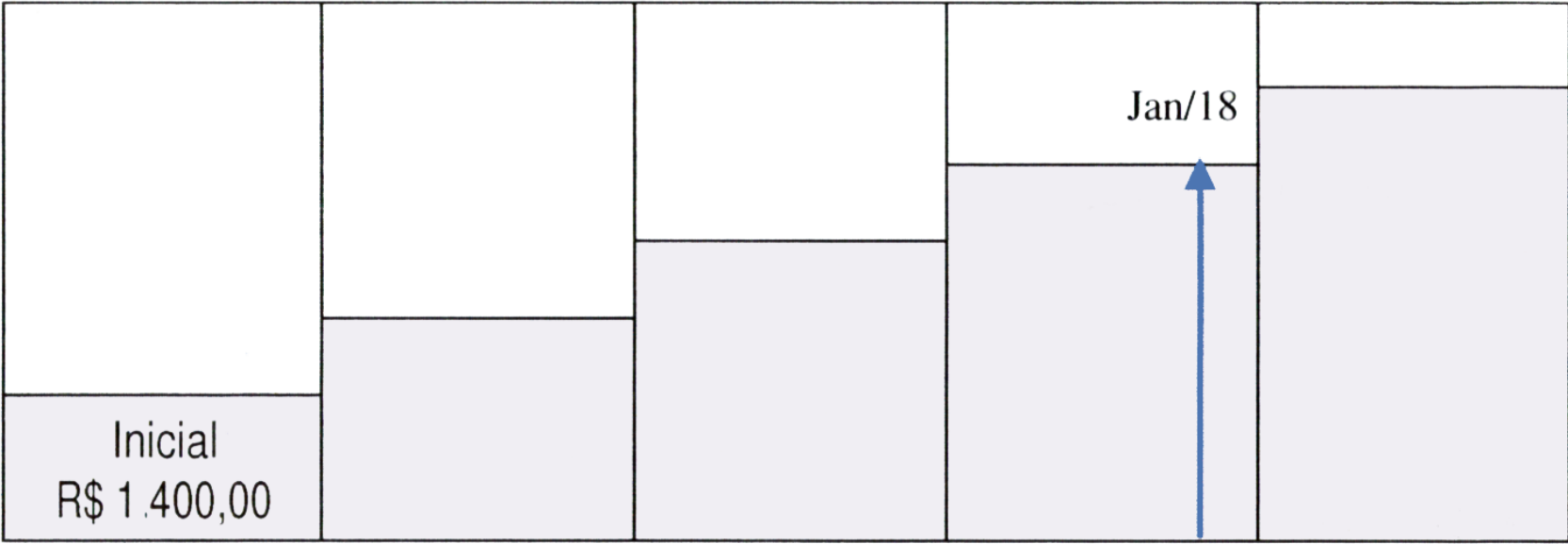
- Norma da ABNT NBR 14.653-2: 2011

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:

- a) tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária;
- b) utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato.

- Condição do empreendimento
- Condição do mercado
- Não alteração do índice de reajuste contratual
 - Pertence ao contrato celebrado entre as partes

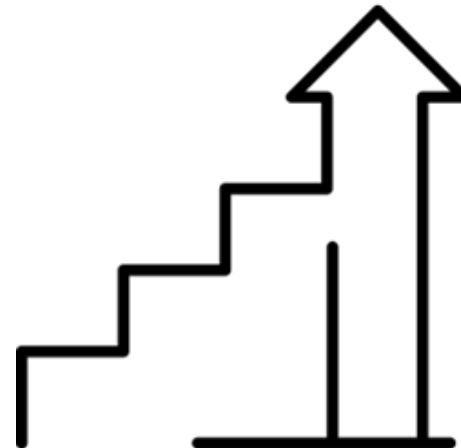
Atualização – Por Patamar

Esquema	 03/14 03/15 03/16 03/17 03/18 03/19 IGP/M = 1.328,6666 IGP/M = 1.603,3368
Cálculos	Aluguel vigente no mês de janeiro/18: $(R\\$ 1.400,00 / 1.328,6666) \times 1.603,3368 = R\\$ 1.689,42$ Nota: O cálculo errado seria: $(R\\$ 1.400,00 / 1.328,6666) \times 1.595,2634^* = R\\$ 1.680,91$ (*) índice do mês de janeiro/2018

Fonte: Livro 'Imóveis Urbanos – Avaliação de Aluguéis' da Arq.^a Mônica D'Amato e Eng.^o Civil Nelson Roberto Pereira Alonso, 4^a edição pela editora Leud, item '4.2.3 A atualização como elemento de aferição'

Atualização – Por Patamar

- Respeita a atualização contratual pela periodicidade legal – 12 meses
- Coincide ou assemelha-se aos valores de boleto
- Ignora as atualizações na véspera – 11 meses



Atualização – Por Patamar

- Exemplo
- Data base de avaliação **07/2022**
- Amostra 07/2020 a 07/2022

Nº	Valor Unitário Contratual sem Atualização (R\$/m²)	Data Base de Reajuste - Data Base de Contrato	IGP-m FGV Data Base de Reajuste
	A		B
1	100,00	07/2020	810,083
2	100,00	09/2020	868,442
3	100,00	11/2020	925,887
4	100,00	01/2021	958,844
5	100,00	03/2021	1.011,948
6	100,00	05/2021	1.069,289
7	100,00	07/2021	1.084,095
8	100,00	09/2021	1.084,312
9	100,00	11/2021	1.091,483
10	100,00	01/2022	1.120,999
11	100,00	03/2022	1.161,418
12	100,00	05/2022	1.183,953
13	100,00	07/2022	1.193,337

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Atualização – Por Patamar

Data Base de
Avaliação:
07/2022

Data Base Nº de Reajuste - Contrato		Data do Patamar de Reajuste à Data Base de Avaliação 07/2022	Diferença entre Datas (anos)	IGP-m FGV Data do Patamar de Reajuste
				C
1	07/2020	07/2022	2	1.193,337
2	09/2020	09/2021	1	1.084,312
3	11/2020	11/2021	1	1.091,483
4	01/2021	01/2022	1	1.120,999
5	03/2021	03/2022	1	1.161,418
6	05/2021	05/2022	1	1.183,953
7	07/2021	07/2022	1	1.193,337
8	09/2021	09/2021	0	1.084,312
9	11/2021	11/2021	0	1.091,483
10	01/2022	01/2022	0	1.120,999
11	03/2022	03/2022	0	1.161,418
12	05/2022	05/2022	0	1.183,953
13	07/2022	07/2022	0	1.193,337

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Atualização – Por Patamar

Data Base de
Avaliação:
07/2022

Nº	Valor Unitário Contratual sem Atualização (R\$/m²)	IGP-m FGV Data Base de Reajuste	IGP-m FGV Data do Patamar de Reajuste	Valor Unitário Atualizado por Patamar (R\$/m²)
	A	B	C	D = A / B * C
1	100,00	810,083	1.193,337	147,31
2	100,00	868,442	1.084,312	124,86
3	100,00	925,887	1.091,483	117,89
4	100,00	958,844	1.120,999	116,91
5	100,00	1.011,948	1.161,418	114,77
6	100,00	1.069,289	1.183,953	110,72
7	100,00	1.084,095	1.193,337	110,08
8	100,00	1.084,312	1.084,312	100,00
9	100,00	1.091,483	1.091,483	100,00
10	100,00	1.120,999	1.120,999	100,00
11	100,00	1.161,418	1.161,418	100,00
12	100,00	1.183,953	1.183,953	100,00
13	100,00	1.193,337	1.193,337	100,00
Média				110,96

Atualização – Pro Rata

- Exemplo
- Data base de avaliação **07/2022**
- Amostra 07/2020 a 07/2022

Nº	Data Base de Reajuste - Contrato	Data Base da Avaliação 07/2022	IGP-m FGV Data Base da Avaliação
			E
1	07/2020	07/2022	1.193,337
2	09/2020	07/2022	1.193,337
3	11/2020	07/2022	1.193,337
4	01/2021	07/2022	1.193,337
5	03/2021	07/2022	1.193,337
6	05/2021	07/2022	1.193,337
7	07/2021	07/2022	1.193,337
8	09/2021	07/2022	1.193,337
9	11/2021	07/2022	1.193,337
10	01/2022	07/2022	1.193,337
11	03/2022	07/2022	1.193,337
12	05/2022	07/2022	1.193,337
13	07/2022	07/2022	1.193,337

11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Atualização – Pro Rata

Data Base de
Avaliação:
07/2022

Nº	Valor Unitário Contratual sem Atualização (R\$/m²)	IGP-m FGV Data Base de Reajuste	IGP-m FGV Data Base da Avaliação	Valor Unitário Atualizado Pro Rata (R\$/m²)
	A	B	E	F = A / B * E
1	100,00	810,083	1.193,337	147,31
2	100,00	868,442	1.193,337	137,41
3	100,00	925,887	1.193,337	128,89
4	100,00	958,844	1.193,337	124,46
5	100,00	1.011,948	1.193,337	117,92
6	100,00	1.069,289	1.193,337	111,60
7	100,00	1.084,095	1.193,337	110,08
8	100,00	1.084,312	1.193,337	110,05
9	100,00	1.091,483	1.193,337	109,33
10	100,00	1.120,999	1.193,337	106,45
11	100,00	1.161,418	1.193,337	102,75
12	100,00	1.183,953	1.193,337	100,79
13	100,00	1.193,337	1.193,337	100,00
Média				115,93

Atualização – Comparação

- Data Base de Avaliação **07/2022**

Data Base Nº de Reajuste - Contrato		Data do Patamar de Reajuste à Data Base de Avaliação 07/2022	Valor Unitário Atualizado por Patamar (R\$/m²)	Data Base da Avaliação 07/2022	Valor Unitário Atualizado Pro Rata (R\$/m²)	Diferença Patamar x Pro Rata (%)
			D = A / B * C			G = (D / F - 1) /
1	07/2020	07/2022	147,31	07/2022	147,31	0,0%
2	09/2020	09/2021	124,86	07/2022	137,41	-9,1%
3	11/2020	11/2021	117,89	07/2022	128,89	-8,5%
4	01/2021	01/2022	116,91	07/2022	124,46	-6,1%
5	03/2021	03/2022	114,77	07/2022	117,92	-2,7%
6	05/2021	05/2022	110,72	07/2022	111,60	-0,8%
7	07/2021	07/2022	110,08	07/2022	110,08	0,0%
8	09/2021	09/2021	100,00	07/2022	110,05	-9,1%
9	11/2021	11/2021	100,00	07/2022	109,33	-8,5%
10	01/2022	01/2022	100,00	07/2022	106,45	-6,1%
11	03/2022	03/2022	100,00	07/2022	102,75	-2,7%
12	05/2022	05/2022	100,00	07/2022	100,79	-0,8%
13	07/2022	07/2022	100,00	07/2022	100,00	0,0%
Média			110,96		115,93	-4,3%

- Atualização por Patamar 4,3% **MENOR** do que por Pro Rata

Atualização – Comparação

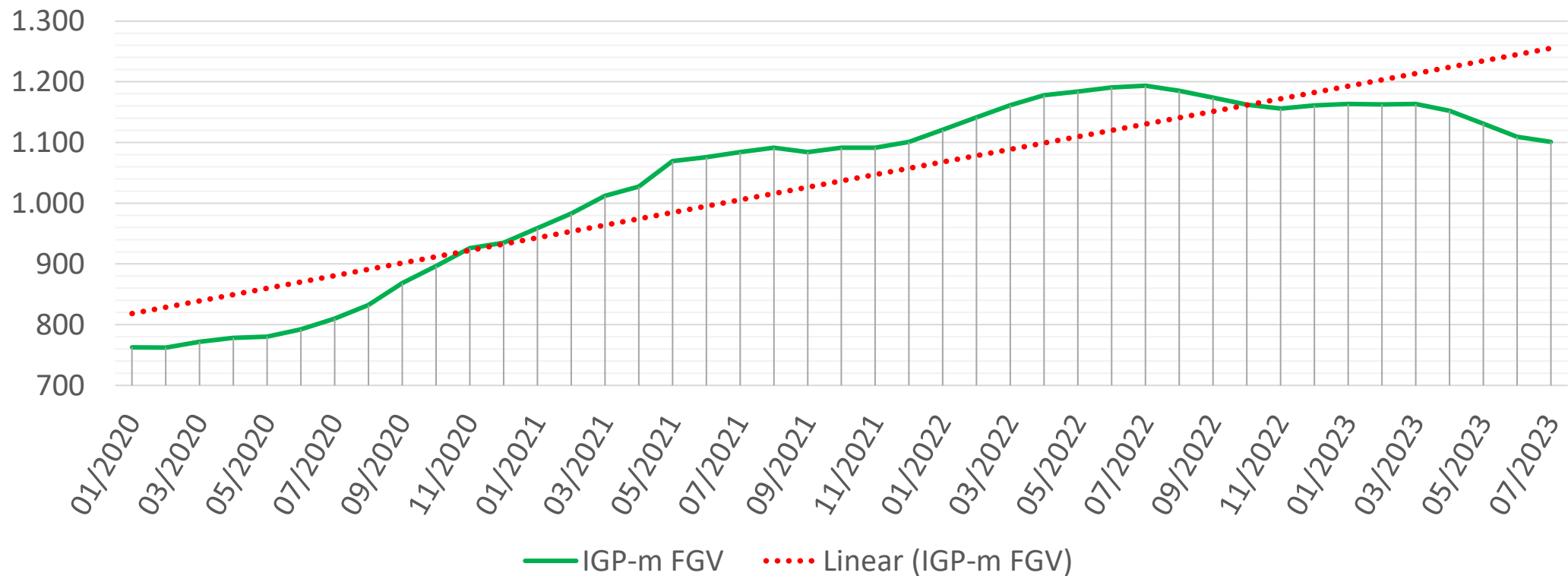
- Data Base de Avaliação **07/2023**

Nº	Data Base de Reajuste - Contrato	Data do Patamar de Reajuste à Data Base de Avaliação 07/2023	IGP-m FGV Data do Patamar de Reajuste	Valor Unitário Atualizado por Patamar (R\$/m²)	Data Base da Avaliação 07/2023	IGP-m FGV Data Base da Avaliação	Valor Unitário Atualizado Pro Rata (R\$/m²)	Diferença Patamar x Pro Rata (%)
			C	D = A / B * C		E	F = A / B * E	G = (D / F - 1) /
1	07/2021	07/2023	1.101,204	101,58	07/2023	1.101,204	101,58	0,0%
2	09/2021	09/2022	1.173,793	108,25	07/2023	1.101,204	101,56	6,6%
3	11/2021	11/2022	1.155,829	105,90	07/2023	1.101,204	100,89	5,0%
4	01/2022	01/2023	1.163,465	103,79	07/2023	1.101,204	98,23	5,7%
5	03/2022	03/2023	1.163,359	100,17	07/2023	1.101,204	94,82	5,6%
6	05/2022	05/2023	1.131,058	95,53	07/2023	1.101,204	93,01	2,7%
7	07/2022	07/2023	1.101,204	92,28	07/2023	1.101,204	92,28	0,0%
8	09/2022	09/2022	1.173,793	100,00	07/2023	1.101,204	93,82	6,6%
9	11/2022	11/2022	1.155,829	100,00	07/2023	1.101,204	95,27	5,0%
10	01/2023	01/2023	1.163,465	100,00	07/2023	1.101,204	94,65	5,7%
11	03/2023	03/2023	1.163,359	100,00	07/2023	1.101,204	94,66	5,6%
12	05/2023	05/2023	1.131,058	100,00	07/2023	1.101,204	97,36	2,7%
13	07/2023	07/2023	1.101,204	100,00	07/2023	1.101,204	100,00	0,0%
Média				100,58			96,78	3,9%

- Atualização por Patamar 3,9% **MAIOR** do que por Pro Rata

Atualização – Comparação

- Evolução do IGP-m FGV de 01/2020 a 07/2023



Escalonamento

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] localizado no Piso L2 do SHOPPING [REDACTED], localizado na Rua [REDACTED], nº 2564, junto à [REDACTED], na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Nome Fantasia: [REDACTED]

Ramo de Atividade: Restaurante – Fast Food

Área: 45,92 m² (Quarenta e cinco vírgula noventa e dois metros quadrados)

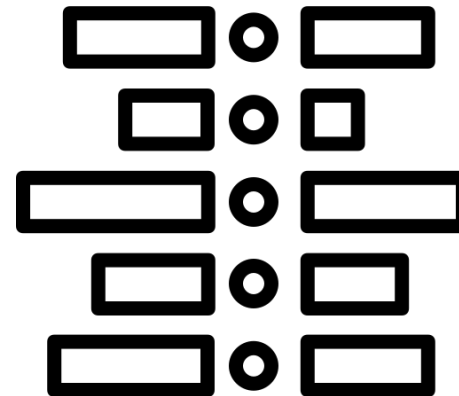
Prazo: 60 (sessenta) meses – com início em 30/12/2014 e término em 29/12/2019

Aluguel Percentual: 7% (sete por cento) do faturamento bruto mensal da loja.

Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 12.628,00 (doze mil, seiscentos e vinte e oito reais) do 1º ao 24º mês de vigência R\$ 13.890,80 (treze mil, oitocentos e noventa reais e oitenta centavos), do 25º ao 48º mês de vigência e R\$ 14.585,34 (quatorze mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e trinta e quatro centavos) do 49º ao 60º mês de vigência devendo ser observados os termos da cláusula 5ª e seguintes.

Escalonamento

- Tratamento – boa prática de mercado
- Não definido em normas
- Exemplos de tratamentos



Escalonamento – Aluguel Médio

1º ano	R\$ 10.000,00 /mês
2º ano	R\$ 10.000,00 /mês
3º ano	R\$ 20.000,00 /mês
4º ano	R\$ 30.000,00 /mês
5º ano	R\$ 30.000,00 /mês

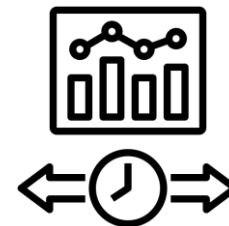
$$\begin{aligned}\Sigma VI = & (R\$ 10.000,00/\text{mês} \times 12 \text{ meses} + \\ & R\$ 10.000,00/\text{mês} \times 12 \text{ meses} + \\ & R\$ 20.000,00/\text{mês} \times 12 \text{ meses} + \\ & R\$ 30.000,00/\text{mês} \times 12 \text{ meses} + \\ & R\$ 30.000,00/\text{mês} \times 12 \text{ meses}) = \\ & R\$ 1.200.000,00 / 60 \text{ meses} = \mathbf{R\$ 20.000,00 / \text{mês}}\end{aligned}$$

Valor do Aluguel Médio para a Data Base do Contrato

Escalonamento – Aluguel Vigente

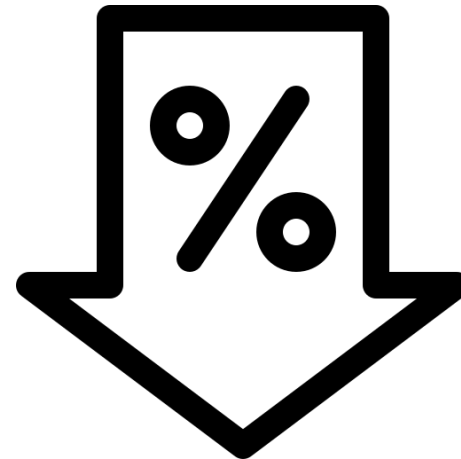
- Boleto retrata a situação pontual na avaliação
- Aferição de eventual diferença contratual

1º ano	R\$ 10.000,00 /mês
2º ano	R\$ 10.000,00 /mês
3º ano	R\$ 20.000,00 /mês
4º ano	R\$ 30.000,00 /mês
5º ano	R\$ 30.000,00 /mês



Descontos Pontuais

- Análise do mercado
- Cuidado para a inclusão de descontos nos próximos 60 meses
- Justificar a eventual inclusão dos descontos



Últimos Destaques

- Acesso aos documentos e a LGPD

6.2 BOAS PRÁTICAS PARA ATENDER À LGPD NAS PERÍCIAS JUDICIAIS

Todo e qualquer acesso à documentação que se refere aos elementos comparativos, como contratos, boletos e outros, devem obrigatoriamente respeitar a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, Lei nº 13.709/2018.

- Validação dos fatores
 - Não usar os fatores padrão construtivo e conservação
 - Demais casos, validar: genéricos, localização, segmento, etc.

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

OBRIGADO!



Arq.ª Mônica D'Amato
Moderadora

Eng. Civil Rodrigo Salton
Apresentador

Eng.ª Civil Andrea Klüppel
Debatedora

Arq. Leandro Yagome
Debatedor

