

CASOS ESPECIAIS DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS

Antonio Carlos Dolacio

Rodrigo Salton Leites

SHOPPING CENTER

- Empreendimento de base imobiliária
- Interrelações: cobra os Lojistas (vendas)
responde aos Investidores (remuneração do negócio)

POR QUE AVALIAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING É DIFERENTE DAS DEMAIS?

- Ofertante único x Livre mercado
- **A tratativa comercial estabelecida pelas partes na celebração do contrato de locação pode ser mais preponderante na formação do valor locativo do que os fatores empíricos que os peritos costumam utilizar**

- Faltam critérios específicos nas Normas Técnicas vigentes.

Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91)

NBR 14653-1 – Avaliação de Bens - ABNT

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP

- NBR 14653 – Avaliação de Bens – ABNT

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônios históricos.



Introdução



- Referência bibliográfica IBAPE-SP

POR QUE AVALIAR ?

Sem Renovação Amigável



AÇÃO RENOVATÓRIA



Avaliação Valor de Mercado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO [REDACTED]

DECISÃO

Processo nº: [REDACTED] **Renovatória de Locação**
Requerente: [REDACTED]
Requerido: [REDACTED]

Em 07 de dezembro de 2021, faço estes autos conclusos a(ao)
MM(ª) Juiz(a) de Direito, Dr(ª) [REDACTED]
Eu, [REDACTED], Assistente Judiciário,
subscrevi.

Vistos.

Partes legítimas, capazes e bem representadas.
Não ocorre nenhuma hipótese de extinção ou julgamento antecipado da
lide.

Sem preliminares, dou o feito por saneado.

Considerando que a controvérsia da demanda reside no valor do locatício,
defiro a prova pericial.

Para tanto, nomeio a perita [REDACTED] e desde já fixo seus
honorários periciais em R\$ [REDACTED] incumbindo às partes autora e requerida o pagamento
prévio, na proporção de 50% cada.

Com a confirmação do depósito nos autos, proceda a serventia com a
intimação da especialista para manifestar eventual aceitação do encargo e início do
trabalho.

As partes poderão formular quesitos e nomear assistentes técnicos.

Int.

São Paulo, 7 de dezembro de 2021.

[REDACTED]
Juiz(a) de Direito
(assinatura eletrônica)



POR QUE AVALIAR ?

Em caso de Desequilíbrio



REVISIONAL DE ALUGUEL



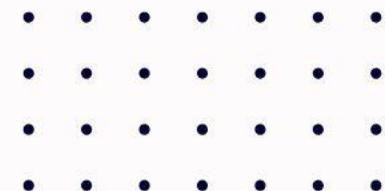
Avaliação Valor de Mercado - Perícia

POR QUE AVALIAR ?

AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA
Laudo Prévio



Para Auxiliar na Instrução de Peças
em ambos os Processos



E agora?

- **Como avaliar** a locação de uma loja de Shopping Center?
- AMM, CTO, Aluguel Percentual, Escalonamento...



Shoppings Tradicionais

- Mix variado de segmentos:

Moda	Vestuário
Supermercado	Calçados
Artigos Esportivos	Artigos para o Lar
Construção e Decoração	Telefonia e Acessórios
Alimentação e Bebidas	Artigos Diversos
Brinquedos	Óticas
Livrarias	Perfumaria e Cosméticos
Pet Centers	Relojoarias e Joalherias
Academias	Conveniência / Serviços
Centros Médicos	Quiosques
Centros Educacionais	Outros

Plano de Mix ABRASCE 2022/2023

- Exemplo

Shopping Tradicional

Foto: Fernando Moraes em [Veja](#)



Foto: Ana Paula Maria da Silva em [Google Maps](#)



Foto: José Roberto Almeida em [Google Maps](#)

Shoppings Temáticos



- Nichos particulares
- Pesquisa de comparativos no **mesmo empreendimento**
- Exemplos

Shopping Temático - Decoração

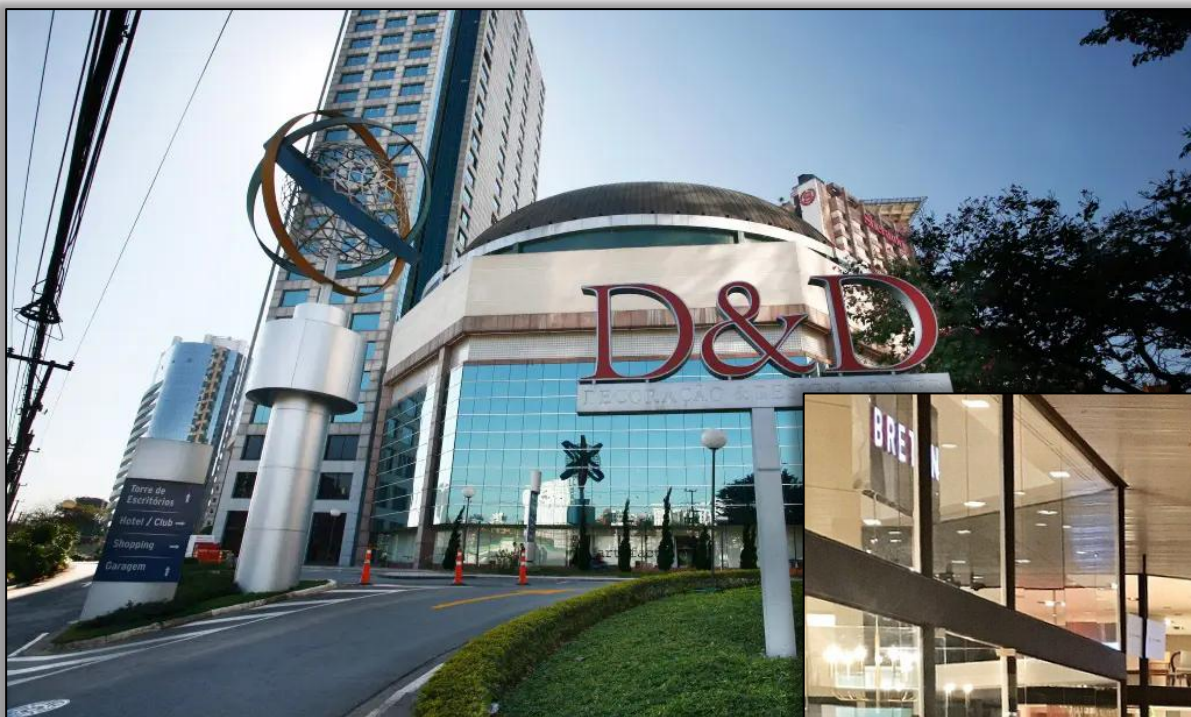


Foto: Sydney Tuma em [Veja](#)



Foto: [TripAdvisor](#)

Shopping Temático - Automóveis

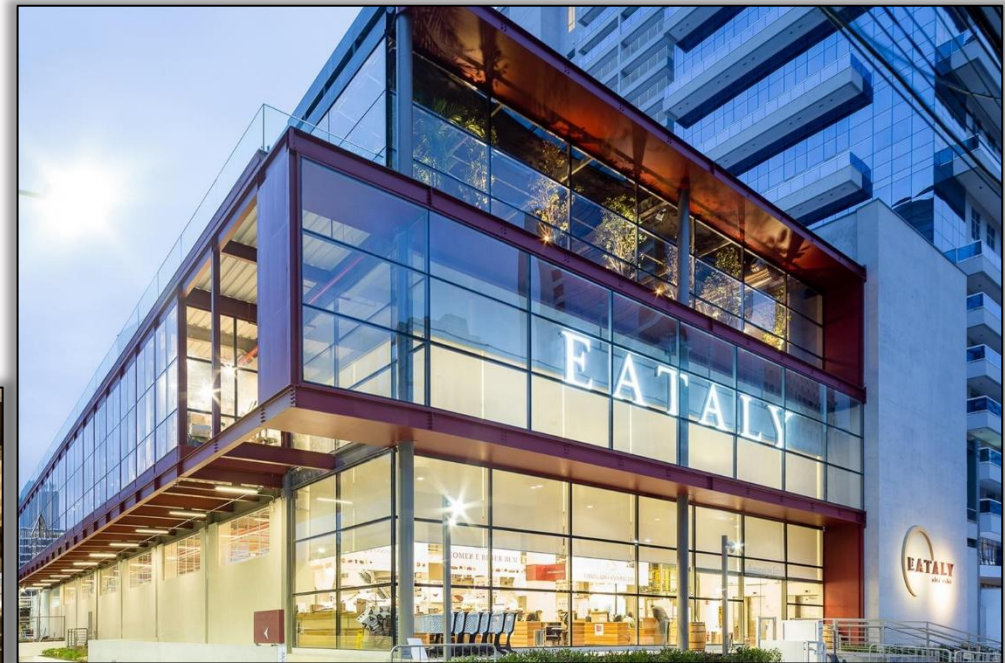


Foto: Facebook [AutoShopping Nações Unidas](#)

Foto: [Nicelocal](#)

Shopping Temático - Gastronômico

Fotos: Ricardo Bassetti em [Galeria da Arquitetura](#)



Shopping Temático - Outlet

Foto: Divulgação em Folha de São Paulo



Foto: Folha de Alphaville

Tipos de Lojas

- Referência ABRASCE – **Plano de Mix 2022/2023**
- ABL – **Área Bruta Locável**
- **Praça de alimentação**
- **Quiosques** – Particularidades na periodicidade

Tabela 1 – Resumo do tipo de loja e área

TIPO DE LOJA	ÁREA
Âncora	Acima de 1.000 m ²
Semi-âncora	Entre 500 e 999 m ²
Megalojas	Entre 250 e 499 m ²
Satélite	Menor que 250 m ²
Conveniência / Serviço	Não se aplica
Entretenimento	Acima de 1.000 m ²
<i>Mall & Merchandising</i>	Não se aplica

Fonte: resumido do Plano de Mix ABRASCE 2022/2023.

COMPLEXIDADE ENTRE AS TIPOLOGIAS DE LOJAS

- ÂNCORAS

Contratos diferentes (AMM, CTO, ETC)
Pouquíssimos elementos comparativos

MUITA COMPLEXIDADE

- MEGA LOJAS

Poucos elementos comparativos

MÉDIA COMPLEXIDADE

- SATELITES

Muitos elementos comparativos

MÉDIA COMPLEXIDADE SE SHOPPING NÃO FOR LINEAR

IMPORTÂNCIA DA LINEARIDADE DOS VALORES NO EMPREENDIMENTO

- Shopping A

20 lojas com valor R\$ 100,00 / m²/mês
média $20 \times 100 / 20 = \mathbf{R\$ 100,00 / m^2/mês}$

PERITO VAI UTILIZAR ESTE VALOR

- Shopping B

10 lojas com valor R\$ 50,00 / m²/mês e
10 lojas com valor R\$ 150,00 / m²/mês
média $(10 \times 50 + 10 \times 150) / 20 = \mathbf{R\$ 100,00 / m^2/mês}$
média menores = **50 / m²/mês**
média maiores = **150 / m²/mês**

PERITO DEVERÁ ESCOLHER E
JUSTIFICAR UM DOS VALORES
CALCULADO



ACESSO

ACESSO

CONSTRUÇÃO

CINEMA

LAZER

PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO

MEGALOJA

SEMIÂNCORAS

ÂNCORA

ÂNCORAS

ÂNCORA

ÂNCORA

EVENTOS

SEMIÂNCORA

MEGALOJA

SEMIÂNCORA

PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO

ÂNCORAS

ÂNCORAS

ACADEMIA

MEGALOJA

ACESSO

ACESSO

ACESSO

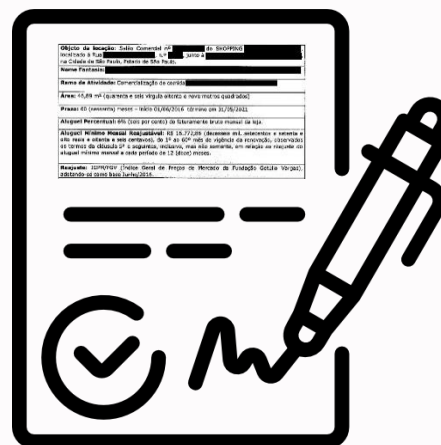
HIPERMERCADO

(ECO-1) 413 vagas

(ECO-3) 176 vagas

Contrato

- **Garante** a remuneração dos investidores
- **Exemplo** de quadro resumo no contrato
- **Dados importantes** para a avaliação



Contrato – Quadro Resumo

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED], localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED], na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m ² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.

Identificação das Lojas

- LUC Loja de **U**so **C**omercial
- SUC Salão de **U**so **C**omercial
- EUC Espaço de **U**so **C**omercial
- MUC Módulo de **U**so **C**omercial
- ARCO **Á**Rea **C**omercial
- Outros

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED], localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED], na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.



Contrato – Quadro Resumo

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

Nome Fantasia: [REDACTED]

Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]

Área: 46,89 m² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)

Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021

Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.

Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.

Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.

Área

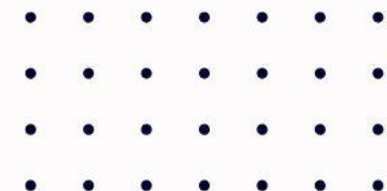
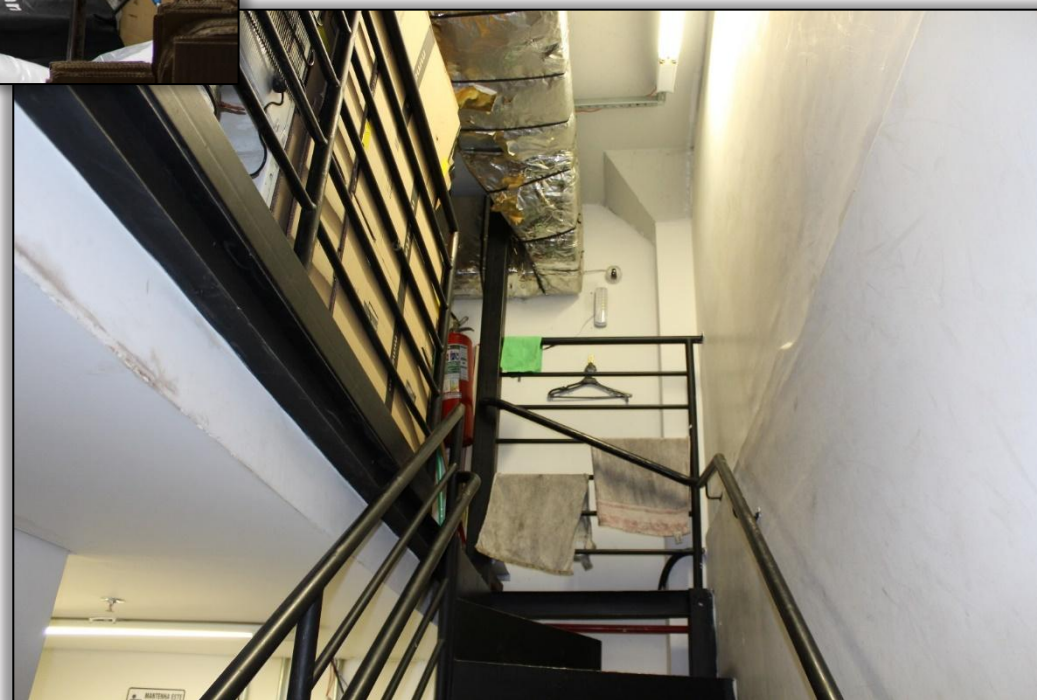
- Não é objetivo de perícia – exceto revisional específica

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED] localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED] na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.

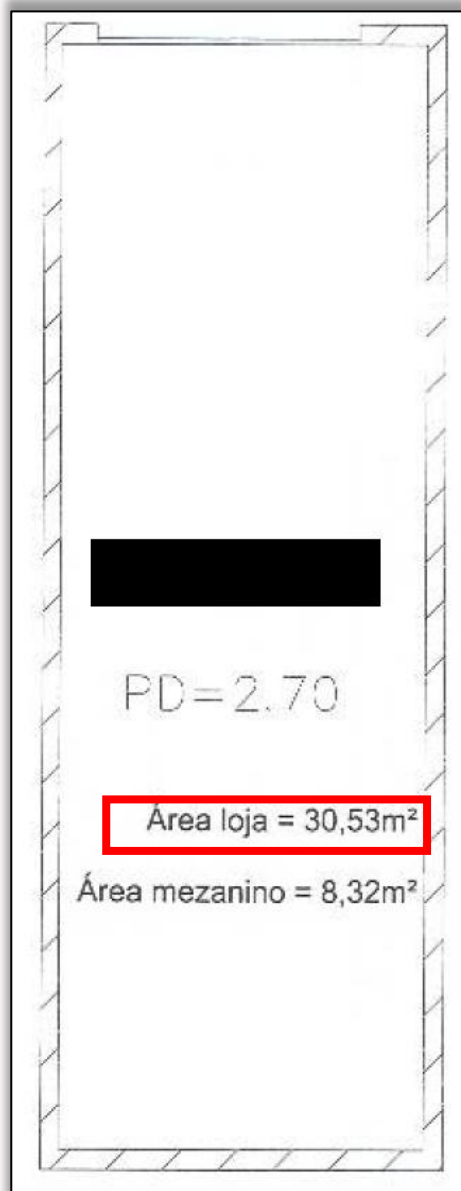
Mezanino

- Loja recebida e entregue na 'casca' (*shell* ou no osso)
- **Concessão** de uso – Estoque – Área sem venda
- Ver se consta na **ABL do contrato**
- **Inerente** à atividade do lojista

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED] localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED] na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.



Divergência de Área



CONSIDERANDO que, na presente data, as Partes firmam este Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças do Shopping Center [REDACTED] referente a Loja [REDACTED] localizada no piso 2 do Shopping Center [REDACTED] com área de 30,07m² (trinta vírgula zero sete metros quadrados), pelo prazo de 05 (cinco) anos, com início em 15/08/2021 e término em 14/08/2026;

Contrato – Quadro Resumo

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED], localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED], na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses - Início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.

Vigência

- Definido no contrato e judicialmente
- Exemplos de vigências distintas
- Direito à renovação – vigência mínima de 5 anos

CLÁUSULA SEGUNDA - O presente contrato vigorará pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir de 15/08/2022 até 14/08/2025, data em que os **LOCATÁRIOS**, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, se obrigam a restituir o imóvel aos **LOCADORES**, completamente livre e desocupado de pessoas e coisas, em perfeitas condições de conservação, higiene e limpeza, nos termos aqui pactuados.

CLÁUSULA TERCEIRA - Pela locação ora ajustada, os **LOCATÁRIOS** pagarão aos **LOCADORES** o aluguel mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) no primeiro ano de locação; R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), considerados hoje e reajustados pelo IGPM da FGV até então a partir do segundo ano de locação, e R\$ 7.071,97 (sete mil, setenta e um reais e noventa e sete centavos), considerados hoje e reajustados pelo IGPM da FGV, até então a partir do terceiro ano em diante. Os reajustes anuais seguintes serão de acordo com a variação do IGPM da FGV, ou na hipótese de extinção deste, o IPC da FIPE, constatada no período de 12 meses, contados, sucessivamente, desde 01 de agosto até o dia 31 de julho de cada ano subsequente.

SHOPPING CENTER [REDACTED]

CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE ÁREA COMERCIAL - "ARCO" QUADRO RESUMO

01) LOCATÁRIA(S):

[REDACTED]

02) ARCO N.º:

[REDACTED]

PAVIMENTO:

[REDACTED]

ÁREA: 136,84 m² (Cento e trinta e seis metros e oitenta e quatro centímetros quadrados)

RAMO OU NEGÓCIO: INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

NOME FANTASIA: "BANCO [REDACTED]"

03) ALUGUEL:

a)- Valor mensal: R\$ 75,07 (Setenta e cinco reais e sete centavos) por m²

b)- Correção monetária do aluguel e outros valores: IGP-M./F.G.V. - Data Base: 01/junho/1998.

c)- Coeficiente de Rateio de Despesas ou Encargos (CRD): 0,885% (Oitocentos e oitenta e cinco milésimos por cento) - vide Cláusula Segunda Parágrafo Único item "c.1"

04) PRAZO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO: 120 (cento e vinte) meses a contar da inauguração do Shopping Center, prevista para 09/09/1999.

05) DATA E ASSINATURAS:

São Paulo, 12 de junho de 1.998.

Data Base da Avaliação



- Ação **Renovatória** – Início **previsível** – Final do período contratual
 - Início do **novo contrato**
- Ação **Revisional de Aluguel** – Início **imprevisível** - A partir de 3 anos
 - Publicação da **data da citação** - exemplo

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

S

P

2801 FEVEREIRO DE 1971

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO

garantias fundamentais do processo".

Outrossim, cumpre destacar entendimento de José Miguel Garcia Medina ao concluir que *"o CPC/2015 é parte de um esforço, no sentido de substituir, ainda que gradativamente, a cultura da sentença pela cultura da pacificação, mas a nova lei processual não adotou essa postura de modo absoluto"* in *Direito Processual Civil Moderno* , RT Páginas 534 (grifos nossos).

5. Cite-se o réu para integrar a relação jurídico-processual (CPC, artigo 238) e oferecer contestação, por petição, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (CPC, artigos 219 e 335), sob pena de revelia e presunção de veracidade das alegações de fato aduzidas pelo autor (CPC, artigo 44), cujo termo inicial será a data prevista no artigo 231 do CPC, de acordo com o modo como foi feita a citação (CPC, artigo 335, III).

Intimem-se.

São Paulo, 12 de setembro de 2019.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO A MARGEM DIREITA

XXIII

50 ANOS DE HISTÓRIA E EXCELÊNCIA

COBREAP



CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

• • • • •
• • • • •
• • • • •

• • • • •
• • • • •
• • • • •
• • • • •



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO [REDACTED]

CARTA DE CITAÇÃO - RITO COMUM - PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: [REDACTED]

Classe – Assunto:

Revisão de Aluguel - Locação de Imóvel

Requerente:

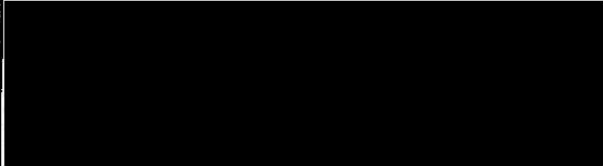
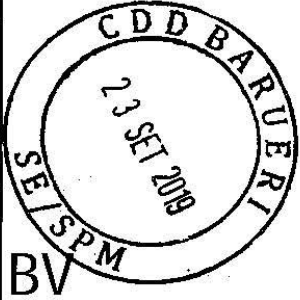
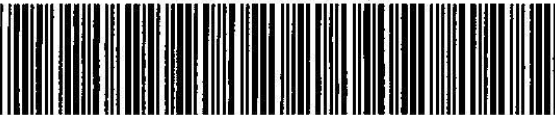
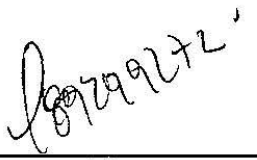
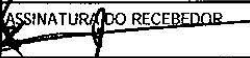
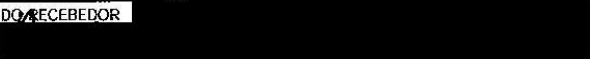
Requerido:

Destinatário:

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão, disponibilizadas na internet.

ADVERTÊNCIA / PRAZO PARA DEFESA: Nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil, se o réu não contestar a ação, **no prazo de 15 dias úteis**, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor, ficando, ainda, ciente de que o recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

OBSERVAÇÃO: 1- Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2-** Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. São Paulo, 12 de setembro de 2019. Patrícia Martins Conceição - Juiz Substituto.

 Aviso de Recebimento		Digital		18/09/2019 LOTE: 68706		fls. 199	
DESTINATÁRIO 		TENTATIVAS DE ENTREGA 1ª 21/09/19 14:32 h 2ª / / / : h 3ª / / / : h		 9912260407 SE/SP TJ/SP Correios		CARIMBO UNIDADE DE ENTREGA 	
AR015235223JF 		MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO 1 Mudou-se 2 Endereço insuficiente 3 Não existe o número 4 Desconhecido 9 Outros _____ 5 Recusado 6 Não procurado 7 Ausente 8 Falecido		ATENÇÃO: Posta restante de 20 (vinte) dias corridos.		RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO 	
ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR Centralizador Regional		PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)		DATA DE ENTREGA 23/09/19			
ASSINATURA DO RECEBEDOR 		NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR 		Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE 25608976			

Boleto – Data Base da Avaliação

- Data base da avaliação = Data da competência

		NOTA DE DÉBITO / RECIBO DO SACADO CEDENTE : [Redacted] Ltda ENDEREÇO: Avenida [Redacted] CNPJ : [Redacted]		BRADESCO	
		SACADO : COMERCIO DO VESTUARIO LTDA EPP NOME FANTASIA : [Redacted] CNPJ / CPF : [Redacted] NÚMERO DA LOJA : 149E		Limite para Pagamento 05.03.2022 Nosso Número [Redacted] Documento [Redacted]	
		Agência/Código Cliente [Redacted]			
Fundo de Promoção	*01.02.2022-28.02.2022-Fundo de Promoção	Comp. 02/2022	Valor Parcial - R\$ 5.431,19	Valor Total - R\$ 5.431,19	
Dif. Fundo de Promoç	*01.02.2022-28.02.2022-(-) Dif. Fundo de	02/2022	-1.249,17	-1.249,17	
Aluguel Mínimo	01.02.2022 28.02.2022 ALUGUEL MINIMO	02/2022	29.612,79	29.612,79	
Encargos Comum	*01.03.2022-31.03.2022-Encargos Comuns	03/2022	8.190,00	8.190,00	
Ar Condicionado	*01.03.2022-31.03.2022-Ar Condicionado	03/2022	1.050,95	1.050,95	
Encargos Comuns Loca	*01.03.2022-31.03.2022-Encargos Comuns L	03/2022	17,83	17,83	
Energia Elétrica	*01.02.2022-28.02.2022-Energia Elétrica	02/2022	572,57	572,57	
IPTU	*01.03.2022-31.03.2022-IPTU	03/2022	673,14	673,14	
Mensagens / Observações VALORES EXPRESSOS EM REAL. ===== APÓS O VENCIMENTO COBRAR R\$ 73,83 POR DIA DE ATRASO NÃO RECEBER APÓS 15.03.2022			Total 44.299,30 Mora Multa Valor Cobrado		

Contrato – Quadro Resumo

- Exemplo de condomínio, CRD e FPP -
Não são objetivos da perícia

X - ALUGUEL:

a) ALUGUEL PERCENTUAL: igual a 6% (seis por cento).

b) ALUGUEL MÍNIMO MENSAL :

b.1) igual a **R\$34.000,00 (trinta e quatro mil reais)** nos primeiros 36 (trinta e seis) meses.

b.2) igual a **R\$36.930,89 (trinta e seis mil, novecentos e trinta reais e oitenta e nove centavos)** do 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, até o 60º (sexagésimo) mês.

XI - ENCARGOS COMUNS:

COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS OU ENCARGOS (CRD): 0,006950.

XII - FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA: De acordo com os valores previstos no artigo 32º (Capítulo VII) do “Estatuto da Associação dos Lojistas”, o LOCATÁRIO contribuirá mensalmente a título de Fundo de Promoção e Propaganda com a quantia de **R\$2.229,78 (dois mil, duzentos e vinte e nove reais e setenta e oito centavos)** mensais.

Contrato

- Exemplo de cálculo de CRD -
Não é objetivo da perícia

8.3.3. O critério para cálculo do **Coefficiente de Rateio de Despesas (CRD)**, corresponderá a um valor numérico diretamente proporcional a área locada.

ÁREA	C.R.D
1,00 – 50,00 m ²	100% da área locada
50,01 – 100,00 m ²	50,00 + 80% do que exceder de 50,00m ²
100,01 – 150,00 m ²	90,00 + 60% do que exceder de 100,00 m ²
150,01 – 200,00 m ²	120,00 + 40% do que exceder de 150,00 m ²
200,01 – 250,00 m ²	140,00 + 20% do que exceder de 200,00 m ²
250,01 – 300,00 m ²	150,00 + 10% do que exceder de 250,00 m ²
Acima de 300,01 m ²	Os valores serão definidos no Contrato de Locação, não podendo ser inferior a 15% do critério da faixa acima, podendo haver exceções conforme previsto no item 8.3.4
Praça de Alimentação	Mesmo critério dos itens acima com 15% de incremento
Alameda de Serviços	Condomínio Igual a 20% do valor do aluguel mínimo

Boleto – condomínio e FPP

COND.SHOP.CENTER						Recibo do Sacado	
Sacado		Competência		Número Documento			
		032023					
[CN - Condomínio] CONDOMÍNIO COMUM CRD 31.905,38 IPTU 4.012,68 AR COND.PRIVATIVO 978,36 TAXA ADMINISTRAÇÃO 1.847,42 RD - CONDOMINIO PRIV 51,96 Total de CN - Condomínio: 38.795,80 [EM - Empreendedor] ALUGUEL MÍNIMO 188.441,73 Total de EM - Empreendedor: 188.441,73 [FP - Fundo Promocao] FUNDO DE PROMOÇÃO 37.688,35 Total de FP - Fundo Promocao: 37.688,35							
Noosso Número	Vencimento	Quantidade	Valor do Documento	Especie Doc	Vencimento	Agencia/ Número Convênio	
9064940	R\$		264.925,88		01.04.2023		

Contrato – Quadro Resumo

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED], localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED], na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.

Aluguel Percentual

- Remuneração **variável** do Shopping – “sócio”
- **Apenas se solicitado**, pode ser objetivo da perícia
- **Dificuldades** para aplicar as metodologias usuais

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED] localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED] na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.

Contrato – Quadro Resumo

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED], localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED], na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.

AMM

- AMM – Aluguel **M**ínimo **M**ensal
- Remuneração **mínima** do Shopping - garantia
- **Objetivo** da avaliação

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED], localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED], na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m ² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.

AMM - Variações

- Exemplo de **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 m ² (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: <u>R\$ 12.628,00</u> (doze mil, seiscentos e vinte e oito reais) do 1º ao 24º mês de vigência, <u>R\$ 13.890,80</u> (treze mil, oitocentos e noventa reais e oitenta centavos), do 25º ao 48º mês de vigência, e <u>R\$ 14.585,34</u> (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.

- Exemplo de escalonamento

07.1- ALUGUEL MÍNIMO MENSAL REAJUSTÁVEL: Em Julho/2019 - R\$ 55.326,70 (cinquenta e cinco mil, trezentos e vinte e seis reais e setenta centavos), que será corrigido mensalmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV - Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas, se positiva, adotando-se como base o índice do mês de Junho/2019.

07.2- ALUGUEL MÍNIMO MENSAL REAJUSTÁVEL EM DEZEMBRO: Será devido em dobro.

07.3- ESCALONAMENTO NO ALUGUEL MÍNIMO MENSAL REAJUSTÁVEL:

- a) Em 06/01/2021 – 1,30% (um vírgula trinta por cento);
- b) Em 06/01/2022 – 1,30% (um vírgula trinta por cento);
- c) Em 06/01/2023 – 1,30% (um vírgula trinta por cento); e
- d) Em 06/01/2024 – 1,30% (um vírgula trinta por cento).

07.3.1- Considerando que o ALUGUEL MÍNIMO MENSAL REAJUSTÁVEL foi fixado com redução, no período locativo de sua vigência, ele sofrerá os acréscimos previstos no item 07.3 do QUADRO RESUMO.

07.3.1.1- Os acréscimos referidos previstos no item 07.3 incidirão sobre o valor do ALUGUEL MÍNIMO MENSAL REAJUSTÁVEL vigente no último mês anterior ao do reajuste, sem prejuízo, portanto, da correção estabelecida por contrato e, quando cabível, das revisões do Aluguel estabelecidas por lei.

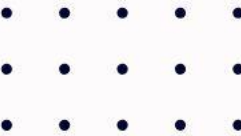


- Exemplo de **escalonamento**

3. Por convir aos seus recíprocos interesses, resolvem as partes prorrogar o prazo de vigência da locação contratada por mais 60 (sessenta) meses, a contar de 25/10/2017, passando o termo final da locação para o dia 24/10/2022.

4. Para a locação objeto do contrato aditado, nos primeiros **12 (doze)** meses de vigência desta locação, o aluguel mínimo mensal reajustável não sofrerá reajuste do Índice Geral de Preços – Disponibilidade interna (IGP-DI).

5. Em decorrência da prorrogação de prazo ajustada neste instrumento, as partes resolvem, ainda, que a partir do **48º** (quadragésimo oitavo) mês de vigência desta locação o valor do aluguel mínimo mensal sofrerá um reajuste de **5%** (cinco por cento), mantendo-se inalterado o mês de referência para fins de reajuste do valor daquele aluguel.



- Exemplo de **escalonamento**

6. **ALUGUEL:**

6.1 **ALUGUEL MÍNIMO REAJUSTÁVEL:**

R\$ 8.000,00 (oito mil reais) nos primeiros 36 (trinta e seis) meses e R\$ 11.000,00 (onze mil reais) nos últimos 24 (vinte e quatro) meses.

PARÁGRAFO ÚNICO - As partes optaram livremente por fixar o "aluguel mínimo reajustável" de forma escalonada, beneficiando o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** ao estabelecerem para o início da locação um valor inferior ao real valor do "aluguel mínimo reajustável" que seria devido para o mesmo período, valor este que, na realidade, corresponderia à média aritmética dos valores de cada faixa do escalonamento, sendo tal defasagem inicial somente recuperada no decorrer da vigência da locação com a observância das mudanças de faixa.

6.2 **ALUGUEL PERCENTUAL:**

6% (seis por cento) do faturamento bruto.

Escalonamento - Ponto Divergente



- Não se confunde com o reajuste legal
- **Tratamento - Não definido** em normas
- Exemplos – **Boas práticas** de mercado - **Divergentes**

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

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

$$R\$ 1.200.000,00 / 60 \text{ meses} = \mathbf{R\$ 20.000,00 / \text{mês}}$$

Valor do Aluguel Médio para a Data Base do Contrato

Escalonamento – Aluguel Vigente

- Boleto retrata a **situação pontual “aleatória”** 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

→ Beneficia o Lojista

→ Beneficia o Shopping

Erros

PESQUISA III - RENOMADOS PERITOS DA ÁREA IMOBILIÁRIA

Na confecção deste trabalho foram levantados informações com renomados Peritos Judiciais desta Comarca que externaram suas opiniões, a saber:

[REDACTED]
Gestor Imobiliário / Perito Judicial / Membro Coapin – Creci [REDACTED]

Valor:R\$ 43.000,00

[REDACTED]
Corretor/Advogado/Perito Judicial / Membro Jucom – Creci [REDACTED]

Valor:R\$ 42.000,00

[REDACTED]
Gestor Imobiliário / Delegado distrital / bairro Alto da Boa Vista - Creci [REDACTED]

Valor:R\$ 45.000,00

[REDACTED]
Engenheiro / Perito Judicial / Sub-Delegado Regional – Creci [REDACTED]

Valor:R\$ 40.000,00

Total: R\$ 170.000,00 (div. 4) = R\$ 42.500,00 (Quarenta e dois mil, e quinhentos reais).

Pesquisa III – Este Perito “ad cautelam” solicitou a expressiva opinião dos renomados Peritos Judiciais acima citados com mais de 30 anos de bons serviços prestados ao juízo desta comarca, uma vez que, tratando-se de comparativo mercadológico entre os imóveis pesquisados, assim como necessário opinião direta dos notáveis profissionais, além de proprietários das principais imobiliárias desta comarca, formando desta forma um conjunto de elementos para melhor equilíbrio no resultado final aritmético, assim como o valor mais justo possível para o locatário pagar no imóvel avaliando.



VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in loco”, com a presença cordial dos assistentes técnicos das partes, conforme abaixo:

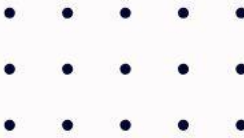
A) Data: 14 de Maio de 2.025.

B) Horário: 15:00h

C) Tempo: Sol

D) Temperatura: 27º graus centígrados

Erros



METODOLOGIA

No caso específico deste laudo foi utilizado o método **COMPARATIVO**, sob a ótica do imóvel avaliando, pesquisa junto ao mercado imobiliário e por metro quadrado, considerando a média obtida pelas fórmulas que nos servirão como referenciais, efetuando-se cálculo proporcional quanto ao valor do imóvel principal ora avaliado.

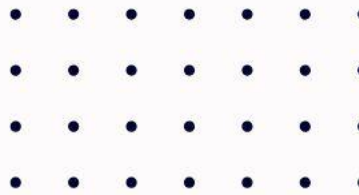
Este Perito utilizou média simples entre os alugueres ofertados e solicitados para abranger o verdadeiro equilíbrio, buscando desta forma estabelecer o justo e real valor do aluguel praticado no imóvel avaliando, uma vez que **sem duvidar das informações ofertadas pela administradora**, foi necessário obter opinião direta dos renomados Peritos visto buscar o verdadeiro valor pretendido.

Pesquisa I: Relação de Suc's ativos.....	R\$ 48.979,98
Pesquisa II: Relação de Suc's Inativos / Vagos.....	Desconsiderado
Pesquisa III: Opinião dos renomados Peritos	R\$ 42.500,00
Total: R\$ 91.479,98 div. por 02 = R\$ 45.739,99 (Quarenta e cinco mil, setecentos e trinta e nove reais e noventa e nove centavos).	

É necessário informar que o mercado imobiliário trabalha com valores finais **redondos** e, desta forma, para adequar-se o cálculo dos imóveis dentro da **média** apresentada e pelos profissionais citados, aproximou-se os valores finais **para baixo** deixando-os dentro da forma costumeiramente aceita no mercado imobiliário.

<u>Cálculo final (média)</u>	<u>Valor aproximado para baixo</u>
(IA) R\$ 45.739,99	R\$ 45.000,00

Trata-se, de uma **avaliação com nível de rigor normal “ad corpus”**, ou **comercial**, que se louva em informações de mercado, onde são considerados fatores de transposição e adequando a conclusão o mais próximo da realidade comercial, principalmente tratando-se de shopping com ótima infra-estrutura.



AMM - Variações

19.2. OBJETO DA LOCAÇÃO:

A)- Número(s): **2057** Piso(s): **2º**

B)- Área total: **663m²** -(seiscentos e sessenta e três metros quadrados)-.

19.3. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO:

Comercialização de móveis em geral, mobiliário próprio para o lar ou escritórios, de todos os tipos e nos diversos materiais para variadas finalidades, seus complementos e acessórios diversos, inclusive cama, mesa, banho, luminárias, objetos de decoração e entretenimento no lar, presentes em geral, e, ainda, de forma facultativa, tecidos para decoração, eletrodomésticos, eletroeletrônicos, livros, revistas, e outros eventuais serviços complementares, como lanchonete, livraria, espaço destinado a recreação infantil denominado "BABY [REDACTED]", venda de plantas, venda de serviço de entrega e montagem, assim como de projetos.

19.4. PRAZO DA LOCAÇÃO:

A)- Duração: **96** -(noventa e seis)- meses

B)- Inauguração: **1º de agosto de 2011.**

19.5. ALUGUEL MENSAL:

A)- Aluguel Percentual: **4,5%** -(quatro inteiros e cinco décimos por cento)-.

B)- Aluguel Mínimo Mensal Reajustável:

Do 1º ao 24º mês - **R\$ 12.740,00** (doze mil, setecentos e quarenta reais);

A partir do 25º mês - **R\$16.240,00** (dezesseis mil, duzentos e quarenta reais).

B.1.)- Nos meses de dezembro de cada ano o valor do **aluguel mínimo mensal reajustável** será devido em dobro, conforme previsto no subitem 5.7 supra

C)- Mês de referência: **Setembro/2010**

- Exemplo de incidência de **13º aluguel**
- **Tratamento** – incluir no cálculo se houver

AMM - Variações

ITEM VI - ALUGUEL			
Aluguel Mínimo:	R\$ 10.397,44 (dez mil, trezentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos)	Período:	Do 01º ao 12º mês de vigência
Aluguel Mínimo:	R\$ 20.397,44 (vinte mil, trezentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos)	Período:	Do 13º ao 24º mês de vigência
Aluguel Mínimo:	R\$ 30.397,44 (trinta mil, trezentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos)	Período:	Do 25º ao 36º mês de vigência
Aluguel Mínimo	R\$ 35.397,44 (trinta e cinco mil, trezentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos)	Período:	Do 37º ao 60º mês de vigência
Data de pagamento (AMM):	Todo dia 05 de cada mês	Reajuste (índice/Mês/Ano referência):	Fevereiro/2022 - IGP-DI
Aluguel Percentual:	10% (dez por cento) sobre as vendas brutas	Data de pagamento (A%):	Todo dia 15 de cada mês
Contribuição incremental (mês):	Aluguel Mensal Mínimo Janeiro e Julho de cada ano	Acréscimo percentual:	50% (cinquenta por cento) em janeiro e 50% (cinquenta por cento) em julho de cada ano.
Condição 1º ano (Contribuição incremental):	() integral / () proporcional / (x) isento		

AMM - Variações

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA

1.1. Ajustam as partes em prorrogar o prazo de vigência do contrato por mais 60 (sessenta) meses, com início em 1º de abril de 2018 e término em 31 de março de 2023.

CLÁUSULA SEGUNDA – NOVO VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO MENSAL

2.1. O aluguel mínimo mensal, incluindo as despesas comuns condominiais, previsto no item "8" do quadro resumo, passará a corresponder aos seguintes valores mensais, a partir de 1º de abril de 2018:

2.1.1. R\$ 15.767,94 (quinze mil, setecentos e sessenta e sete reais e noventa e quatro centavos) para os meses de janeiro e fevereiro de cada ano;

2.1.2. R\$ 18.921,52 (dezoito mil, novecentos e vinte e um reais e cinquenta e dois centavos) nos meses de março a junho de cada ano;

2.1.3. R\$ 25.228,70 (vinte e cinco mil, duzentos e vinte e oito reais e setenta centavos) no mês de julho de cada ano;

2.1.4. R\$ 18.921,52 (dezoito mil, novecentos e vinte e um reais e cinquenta e dois centavos) no mês de agosto de cada ano;

2.1.5. R\$ 25.228,70 (vinte e cinco mil, duzentos e vinte e oito reais e setenta centavos) no mês de setembro de cada ano;

2.1.6. R\$ 56.764,57 (cinquenta e seis mil, setecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) no mês de outubro de cada ano;

2.1.7. R\$ 25.228,70 (vinte e cinco mil, duzentos e vinte e oito reais e setenta centavos) no mês de novembro de cada ano;

2.1.8. R\$ 94.607,60 (noventa e quatro mil, seiscentos e sete reais e sessenta centavos) em dezembro de cada ano.

2.2. O aluguel mínimo mensal será reajustado anualmente, no mês indicado no item 8.1 do quadro resumo do contrato original, de acordo com a variação do IPC – Índice de Preços ao Consumidor da Fipe.

CLÁUSULA TERCEIRA – CONTRIBUIÇÃO PARA O FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA

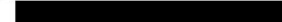
3.1. O valor da contribuição para o fundo de promoção e propaganda de que trata o item 8.4.1 do contrato original passará a corresponder ao valor de R\$ 428,89 (quatrocentos e vinte e oito reais e oitenta e nove centavos), corrigidos anualmente na forma do disposto no item 6.3 do mesmo instrumento.



- Exemplo de **variação sazonal**
- **Tratamento** – Distribuição da média ponderada mensal

AMM - Boletão

- Exemplo de valor de aluguel definido

		NOTA DE DÉBITO / RECIBO DO SACADO		BRADESCO	
		CEDENTE :  Ltda			
		ENDEREÇO: Avenida 			
		CNPJ : 			
SACADO : 		COMERCIO DO VESTUARIO LTDA EPP		Limite para Pagamento	
NOME FANTASIA : 				05.03.2022	
CNPJ / CPF : 				Nosso Número	
NÚMERO DA LOJA : 149E		Agência/Código Cliente 			
				Documento	
					
Fundo de Promoção	*01.02.2022-28.02.2022-Fundo de Promoção	Comp. 02/2022	Valor Parcial - R\$	Valor Total - R\$	
Dif. Fundo de Promoc	*01.02.2022-28.02.2022-(-) Dif. Fundo de	02/2022	5.431,19	5.431,19	
			-1.249,17	-1.249,17	
Aluguel Mínimo	01.02.2022-28.02.2022-ALUGUEL MINIMO	02/2022	29.612,79	29.612,79	
Encargos Comum	*01.03.2022-31.03.2022-Encargos Comuns	03/2022	8.190,00	8.190,00	
Ar Condicionado	*01.03.2022-31.03.2022-Ar Condicionado	03/2022	1.050,95	1.050,95	
Encargos Comuns Loca	*01.03.2022-31.03.2022-Encargos Comuns L	03/2022	17,83	17,83	
Energia Elétrica	*01.02.2022-28.02.2022-Energia Elétrica	02/2022	572,57	572,57	
IPTU	*01.03.2022-31.03.2022-IPTU	03/2022	673,14	673,14	
Mensagens / Observações				Total 44.299,30	
VALORES EXPRESSOS EM REAL.				Mora	
=====				Multa	
APÓS O VENCIMENTO COBRAR R\$ 73,83 POR DIA DE ATRASO					
NÃO RECEBER APÓS 15.03.2022				Valor Cobrado	

-
- A 3x5 grid of dots, consisting of 3 rows and 5 columns of small black dots.

A 4x6 grid of dots, consisting of 4 rows and 6 columns of small black dots.

COND.SHOP.CENTER		Recibo do Sacado	
Sacado	Competência	Número Documento	
	032023		
[Redacted]			
[CN - Condomínio]			
CONDOMÍNIO COMUM CRD	31.905,38		
IPTU	4.012,68		
AR COND.PRIVATIVO	978,36		
TAXA ADMINISTRAÇÃO	1.847,42		
RD - CONDOMINIO PRIV	51,96		
Total de CN - Condomínio:	38.795,80		
[EM - Empreendedor]			
ALUGUEL MÍNIMO	188.441,7		
Total de EM - Empreendedor:	188.441,7		
[FP - Fundo Promocao]			
FUNDO DE PROMOÇÃO	37.688,35		
Total de FP - Fundo Promocao:	37.688,35		
Nosso Número	Vencimento	Quantidade	Valor do Documento
9064940	R\$		264.925,88



COND.SHOP.CENTER		Recibo do Sacado				
Sacado	Competência	Número Documento				
	032023					
[Redacted]						
[EM - Empreendedor]						
ALUGUEL OVERAGE	29.231,00					
Total de EM - Empreendedor:	29.231,00					
Nosso Número	Vencimento	Quantidade	Valor do Documento	Especie Doc	Vencimento	Agencia/ Número Convênio
9065249	R\$		29.231,00		10.04.2023	

Descontos Pontuais (Pandemia)

- **Análise** do mercado
- Cuidado para não perpetuar os descontos nos próximos 60 meses **sem** a real necessidade
- **Justificar** a eventual inclusão dos descontos em função do mercado

CTO - Contrato e Boleto



- Nomenclaturas: CTO – **C**usto **T**otal de **O**cupação
CMM – **C**usto **M**ínimo **M**ensal
- Fundo de Promoção e Propaganda - Despesas Condominiais
- **Importante** analisar o contrato
- **Aluguel** (residual) = Custo Total – Despesas e Encargos

QUADRO RESUMO

1. LOCADORES:

2. LOCATÁRIO(A)(S):

[REDACTED] TÊXTIL LTDA., com sede em São Paulo/SP, na Rodovia [REDACTED],
Bairro [REDACTED], CEP [REDACTED], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [REDACTED],
neste ato representada na forma de seu Contrato Social.

3. GARANTIA: Vide capítulo IV.

4. PRAZO DA LOCAÇÃO: 60 (sessenta) meses.

Data de início: 01 de abril de 2011.

Data de término: 31 de março de 2016.

5. VALOR DA LOCAÇÃO:

a) Valor Percentual: **5% (cinco por cento)** nos primeiros 12 (doze) meses, **6% (seis por cento)** do 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, até o 24º (vigésimo quarto) mês e **7% (sete por cento)** nos últimos 36 (trinta e seis) meses do faturamento bruto do(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)**.

b) Valor Mínimo Mensal: igual a **R\$15.627,03 (quinze mil, seiscentos e vinte e sete reais e três centavos)** nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses; igual a **R\$17.971,08 (dezessete mil, novecentos e setenta e um reais e oito centavos)** a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, até o 48º (quadragésimo oitavo) mês; e igual a **R\$20.666,75 (vinte mil, seiscentos e sessenta e seis reais e setenta e cinco centavos)** nos últimos 12 (doze) meses.

c) Mês base de reajuste: **abril de 2011.**

6 ENCARGOS COMUNS: Contemplado no valor da locação.

7. FUNDO DE PROMOÇÃO: Contemplado no valor da locação.

8. DATA DE PAGAMENTO DO VALOR DA LOCAÇÃO:

- **Mínimo mensal:** 1º dia útil de cada mês seguinte ao vencido.

- **Percentual:** todo dia 10 de cada mês seguinte ao vencido.

9. OBJETO DA LOCAÇÃO:

a) SUC(s) nº: 3066.

b) Área Compreendida: 230,55m² (duzentos e trinta vírgula cinquenta e cinco metros quadrados) - localizada(s) no Piso [REDACTED]

c) Denominação/nome fantasia: [REDACTED]

d) Ramo de Atividade: Comercialização de produtos [REDACTED]

10. CONDICÕES ESPECIAIS:

Vide subitens 6, 7 e 8 do Quadro Resumo, subitens 1.3, 2.1.3, 2.3.4 e Capítulos II, IV e IX.



Local de Pagamento
ATÉ O VENCIMENTO PAGAR SOMENTE NA REDE BANCÁRIA. APÓS, SOMENTE NO BANCO ITAÚ

Cedente: **AV SHOPPING**

Data do Documento: **08/08/2018**
Núm do Documento: **08/08/2018**
Espécie Documento: **08/08/2018**
Aceite: **08/08/2018**
Data Processamento: **08/08/2018**

Uso do Banco: **08/08/2018**
Cip: **08/08/2018**
Carteira: **08/08/2018**
Espécie Moeda: **R\$**
Quantidade: **08/08/2018**
x
Valor: **08/08/2018**

Aluguel	Aluguel Mínimo	JUL/2018	2.316,03
Total:			2.316,03
Condomínio			Ar Condicionado
			Consumo Direto Energia
			Despesas Comuns
			AGU/2018
			AGU/2018
			AGU/2018
			AGU/2018
			AGU/2018
			AGU/2018
Total:			49.643,61

Recibo do Sacado

SUC

LOJISTA

Vencimento: **15/08/2018**

Agência / Código Cedente: **08/08/2018**

Nosso Número: **08/08/2018**

1 (=) Valor do Documento: **R\$ 51.959,64**

2 (-) Desconto / Abatimento: *********

3 (-) Outras Deduções: *********

4 (+) Mora / Multa: *********

5 (+) Outros Acréscimos: *********

6 (=) Valor Cobrado: *********

Sacado: **LOJISTA S/A.**



Local de Pagamento
ATÉ O VENCIMENTO PAGAR SOMENTE NA REDE BANCÁRIA. APÓS, SOMENTE NO BANCO ITAÚ

Cedente: **AV SHOPPING**

Data do Documento: **23/10/2018**
Núm do Documento: **23/10/2018**
Espécie Documento: **23/10/2018**
Aceite: **23/10/2018**
Data Processamento: **23/10/2018**

Uso do Banco: **23/10/2018**
Cip: **23/10/2018**
Carteira: **23/10/2018**
Espécie Moeda: **R\$**
Quantidade: **23/10/2018**
x
Valor: **23/10/2018**

Aluguel	Aluguel Mínimo	SET/2018	2.453,47
Total:			2.453,47
Condomínio			Despesas Comuns
			Ar Condicionado
			AGU/2018
			AGU/2018
			AGU/2018
			AGU/2018
			AGU/2018
			AGU/2018
Total:			51.983,33
Outros			Juros
			Multa
			AGU/2018
			AGU/2018
Total:			743,95

Recibo do Sacado

SUC

LOJISTA

Vencimento: **26/10/2018**

Agência / Código Cedente: **26/10/2018**

Nosso Número: **26/10/2018**

1 (=) Valor do Documento: **55.180,75**

2 (-) Desconto / Abatimento: *********

3 (-) Outras Deduções: *********

4 (+) Mora / Multa: *********

5 (+) Outros Acréscimos: *********

6 (=) Valor Cobrado: *********

Sacado: **LOJISTA S.A.**

AMM x CTO

- Cuidado na **comparação** de **modalidades** de contratos **diferentes**
- Na determinação do **aluguel residual** os custos e encargos são variáveis, podendo **distorcer os resultados**

AMM e CTO

06.1 - CONTRIBUIÇÃO E ALUGUEL MENSAL MÍNIMO REAJUSTÁVEL (CMM/AMM):

a) Contribuição Mínima Mensal – CMM durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência da presente locação: isenta;

a.1) Contribuição Mínima Mensal – CMM, do 13º mês ao 24º mês de vigência da locação: R\$ 6.000,00 (seis mil reais), observando-se os itens 12.1 e seguintes das cláusulas especiais abaixo.

b) Aluguel Mínimo Mensal – AMM: R\$ 4.590,00 (quatro mil quinhentos e noventa reais), a partir do 25º mês de vigência da locação.

PERÍODO DE VIGÊNCIA: A partir do 25º mês ao 120º mês.

A **LOCADORA**, a título de mera liberalidade, concede descontos sobre o valor do aluguel mensal mínimo reajustável indicado no item “b” acima, de sorte que do 25º ao 36º mês de vigência da locação o valor do aluguel mensal mínimo reajustável corresponderá ao valor de R\$ 2.550,00 (dois mil quinhentos e cinquenta reais), do 37º ao 48º mês de vigência da locação o valor do aluguel mensal mínimo reajustável corresponderá ao valor de R\$ 3.570,00 (três mil quinhentos e setenta reais). Após os períodos de desconto, o valor do **ALUGUEL MENSAL MÍNIMO** reajustável corresponderá ao valor de R\$ 4.590,00 (quatro mil quinhentos e noventa reais);

Contrato – Quadro Resumo

- Reajuste

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED], localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED], na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.

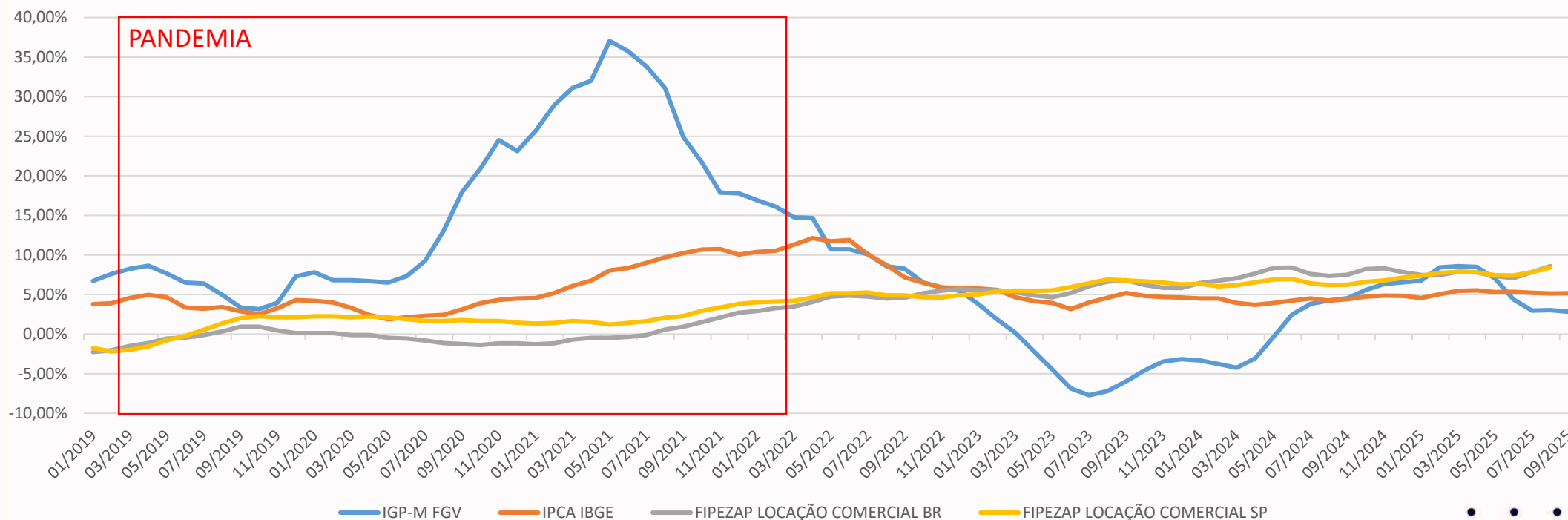
Índice Inflacionário

- Não é objetivo de perícia – exceto revisional específica
- Não alteração do índice de reajuste contratual
 - Pertence ao **contrato** celebrado entre as partes
 - **Respeito** ao índice de cada elemento comparativo
- Influência da **pandemia** – gráfico

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED] localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED] na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.

Comparação - Índices Inflacionários

- De 01/2019 a 09/2024 – acumulado em 12 meses
- **IGP-m FGV** x **IPCA IBGE** x **FipeZAP** locação comercial BR e SP



Contrato – Quadro Resumo

- Reajuste – Exemplos

Data inicial da vigência ≠ Data base do reajuste

Objeto da locação: Salão Comercial nº [REDACTED] do SHOPPING [REDACTED], localizado à Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], junto à [REDACTED], na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Nome Fantasia: [REDACTED]
Ramo de Atividade: Comercialização de comida [REDACTED]
Área: 46,89 m² (quarenta e seis vírgula oitenta e nove metros quadrados)
Prazo: 60 (sessenta) meses – início 01/06/2016 término em 31/05/2021
Aluguel Percentual: 6% (seis por cento) do faturamento bruto mensal da loja.
Aluguel Mínimo Mensal Reajustável: R\$ 16.772,86 (dezesseis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), do 1º ao 60º mês de vigência da renovação, observados os termos da cláusula 5ª e seguintes, inclusive, mas não somente, em relação ao reajuste do aluguel mínimo mensal a cada período de 12 (doze) meses.
Reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), adotando-se como base Junho/2016.

19.2. OBJETO DA LOCAÇÃO:

A)- Número(s): **2057** Piso(s): **2º**

B)- Área total: **663m²** -(seiscentos e sessenta e três metros quadrados)-.

19.3. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO:

Comercialização de móveis em geral, mobiliário próprio para o lar ou escritórios, de todos os tipos e nos diversos materiais para variadas finalidades, seus complementos e acessórios diversos, inclusive cama, mesa, banho, luminárias, objetos de decoração e entretenimento no lar, presentes em geral, e, ainda, de forma facultativa, tecidos para decoração, eletrodomésticos, eletroeletrônicos, livros, revistas, e outros eventuais serviços complementares, como lanchonete, livraria, espaço destinado a recreação infantil denominado "BABY [REDACTED]", venda de plantas, venda de serviço de entrega e montagem, assim como de projetos.

19.4. PRAZO DA LOCAÇÃO:

A)- Duração: **96** -(noventa e seis)- meses

B) Inauguração: **1º de agosto de 2011.**

19.5. ALUGUEL MENSAL:

A)- Aluguel Percentual: **4,5%** -(quatro inteiros e cinco décimos por cento)-.

B)- Aluguel Mínimo Mensal Reajustável:

Do 1º ao 24º mês - **R\$ 12.740,00** (doze mil, setecentos e quarenta reais);

A partir do 25º mês - **R\$16.240,00** (dezesseis mil, duzentos e quarenta reais).

B.1.- Nos meses de dezembro de cada ano o valor do **aluguel mínimo mensal reajustável** será devido em dobro, conforme previsto no subitem 5.7 supra

C)- Mês de referência: **Setembro/2010**

Contemporaneidade dos dados

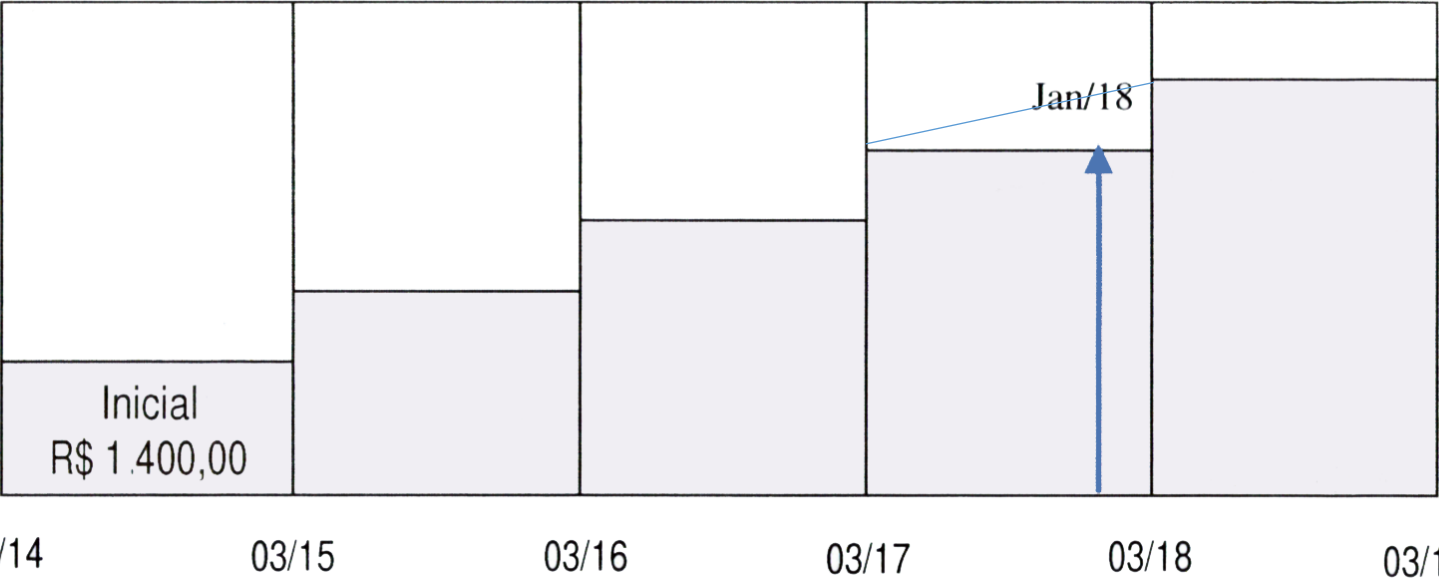
- Norma da ABNT NBR 14.653-2: 2011

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 e do mercado
- Ponto **divergente** - Cálculo de reajuste
 - ✓ Não é definido nas normas

Reajuste – 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, 4ª edição pela editora Leud, item '4.2.3 A atualização como elemento de aferição'

Reajuste – Por Patamar

- **Respeita** a atualização contratual pela **periodicidade legal** – 12 meses
 - ✓ Lei do Plano Real nº 9.069/1995
 - Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em REAL com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas cláusulas será anual.
 - § 1º É nula de pleno direito e não surtirá nenhum efeito cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a um ano.
- Coincide ou assemelha-se aos valores de **boleto pagos**
- **Ignora** as atualizações na véspera – 11 meses

Reajuste – Por Patamar

Nº	Valor Unitário Contratual sem Atualização (R\$/m²)	Data Base de Reajuste - Data Base de Contrato	IGP-m FGV 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

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

Reajuste – Por Patamar

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

Data Base de
Avaliação:
07/2022

Reajuste – Por Patamar

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

Data Base de
Avaliação:
07/2022

Reajuste – Pro Rata

Data Base Nº 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

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

Reajuste – Pro Rata

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

Data Base de
Avaliação:
07/2022

Reajuste – Comparação

- Data Base de Avaliação 07/2022

Nº	Data Base 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 (%)
			$D = A / B * C$		$F = A / B * E$	$G = (D / F - 1) /$
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%

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

Reajuste – Comparação

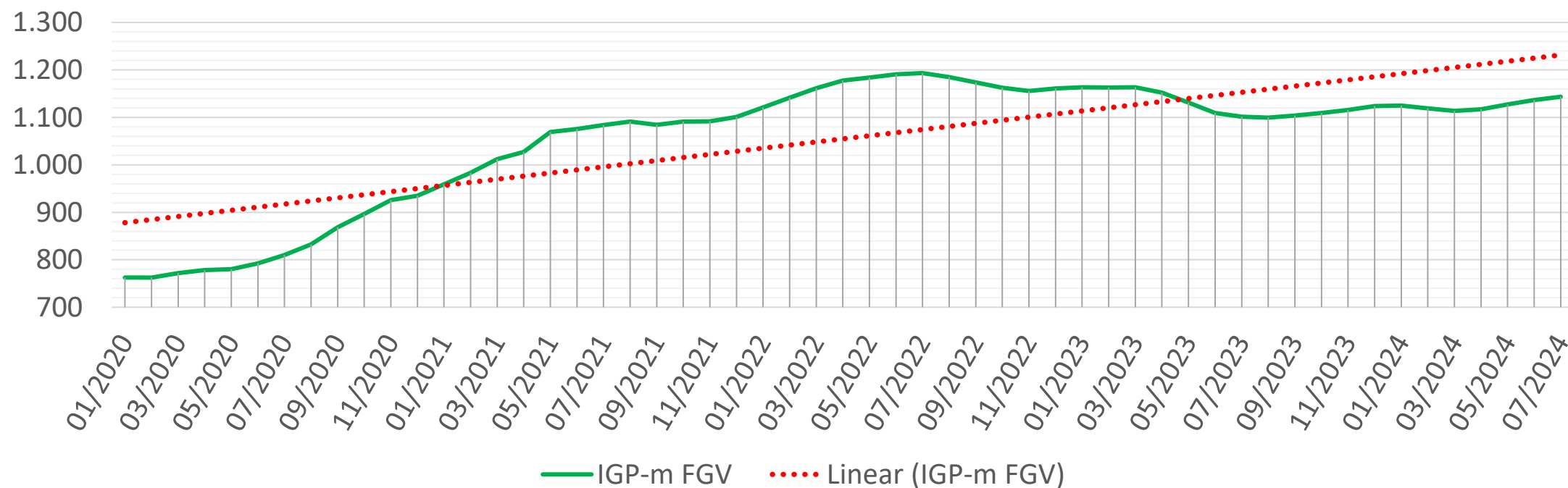
- Data Base de Avaliação 07/2023

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%

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

Reajuste – Comparação

- Evolução do IGP-m FGV de 01/2020 a 07/2024



Reajuste – Comparação

- **Depende** da estabilidade dos índices
- Se houve inflação contínua ou **deflação**
- **Depende** da composição da amostra

Valor de Boleto X Atualização Pró Rata

Os boletos de aluguel mínimo mensal dos elementos amostrais (emitidos pela administração do shopping para a data-base em estudo) indicar o valor cobrado naquele momento. Certo é que referidos valores (expressos nos boletos), por vezes, deixam de contemplar parte da atualização (de mercado) devida. Isto ocorre porque os valores dos boletos são reajustados, apenas, a cada 12 meses (menor periodicidade permitida por lei).



Se tomado o valor de AMM informado, por exemplo, em um boleto data-base SETEMBRO (sendo esta a data-base da avaliação), de um elemento amostral com “aniversário de atualização” incidindo no mês de OUTUBRO, o mesmo (boleto) apresentará defasagem de 11 meses em relação à variação do índice econômico previsto em contrato para cálculo de reajuste do valor daquele aluguel (reajuste este necessário a torná-lo representativo à realidade daquele momento – data-base da avaliação).

Valor de Boleto X Atualização Pró Rata

No exemplo dado mencionado, caso seja utilizado o valor do elemento amostral sem a aplicação dos 11 meses de reajuste, e caso o mesmo venha a permanecer na amostra, ter-se-á a seguinte situação: o citado elemento amostral sofrerá reajuste no mês subsequente ao da data-base da avaliação, **enquanto que o valor a ser determinado ao avaliando permanecerá o mesmo por mais 12 meses.**



Valor de Boleto X Atualização Pró Rata



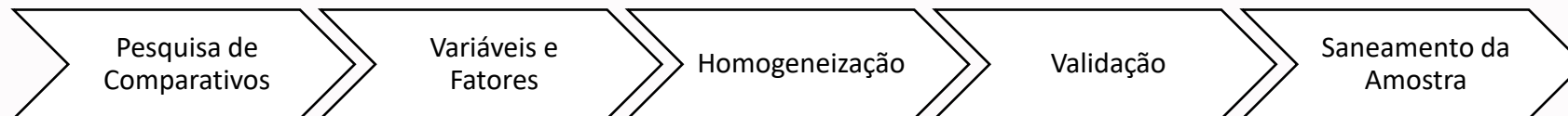
Extrapolando ainda mais o exemplo dado acima, caso seja selecionada amostra composta por 10 elementos na mesma situação do supra referido (ou seja, com “aniversário de atualização” incidindo no mês de OUTUBRO, lembrando que a data-base da avaliação é SETEMBRO), tem-se que, caso sejam utilizados os valores dos elementos amostrais sem a aplicação dos 11 meses de reajuste, ter-se-á, como resultado final no processo avaliatório, um valor de aluguel mínimo mensal para o espaço avaliando, que restará completamente defasado logo no mês subsequente ao da data-base da avaliação, o que seria um completo despropósito.

REFLEXÃO!!!

Resta claro, neste cenário, que haverá um descolamento, logo no mês subsequente à data-base da avaliação, entre a realidade do valor unitário praticado para aquele elemento amostral e para o avaliando, situação esta que se mostra inadequada.

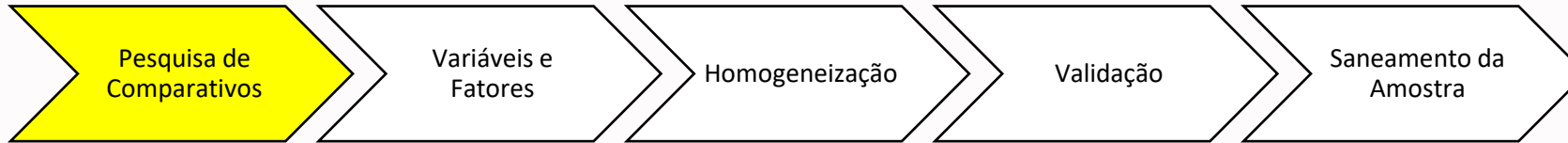


Método Avaliatório Aplicável



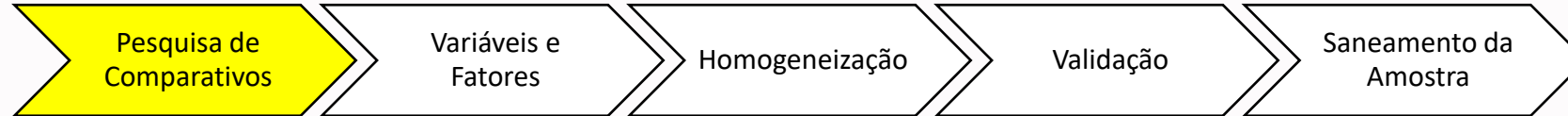
- **Comparativo** Direto de Dados de Mercado
- Tratamento por **fatores**
- Tratamento **científico**, como a inferência estatística
- Normas atuais **não** especificam critérios para Shoppings
- **Norma do Ibape-SP** em desenvolvimento
- **Adaptações** boas e ruins – Exemplos:
 - ✓ Fator Múltiplas Frentes
 - ✓ Fatores Padrão Construtivo e Conservação

Pesquisa de Comparativos



- **Independente** do tratamento
- **Mesmo** empreendimento
- Ofertante **único**
- **Analisar** contratos e boletos

Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais

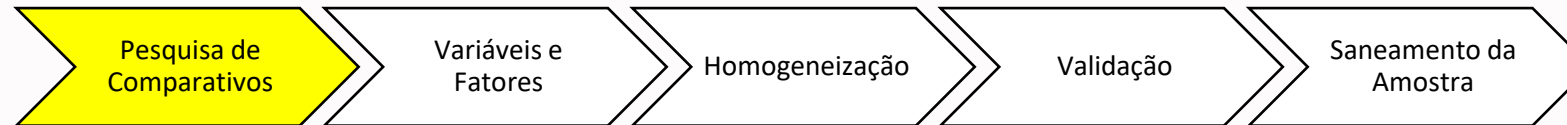


- **Acesso** aos documentos e a LGPD

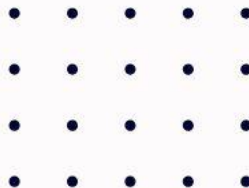
6.2 BOAS PRÁTICAS PARA ATENDER À LGPD NAS PERÍCIAS JUDICIAIS

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.

Pesquisa de Comparativos



- **Semelhança** física e contratual
- Amplitude de $\pm 30\%$ - **Sugestão** da **cartilha** do Ibape-SP
- Prática geral entre **0,5 e 2,0** - Pode **distorcer** os resultados
- Mesmo pavimento - localização e áreas de expansão





Corredor central – piso térreo



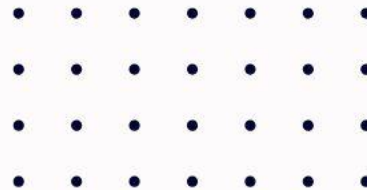
Mall – piso térreo



Corredor de ligação entre o corredor central e a área de expansão

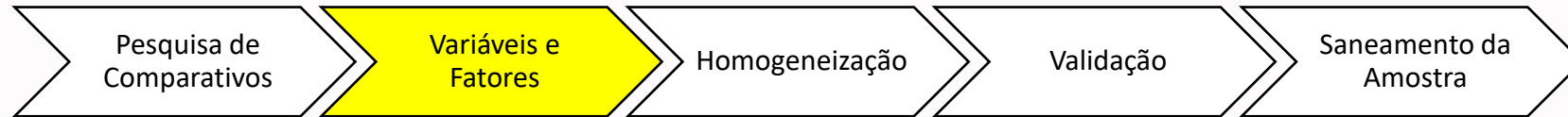


Área de expansão



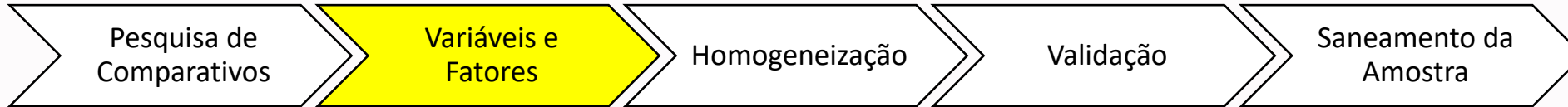
Inferência Estatística

Estudo de Variáveis



- **Sugestões de variáveis** na cartilha do Ibape-SP :
 - ✓ Área – quantitativa
 - ✓ Localização – dicotômica
 - ✓ Segmento / Atividade – código alocado
 - ✓ Data – código alocado – mais antigo 1
 - ✓ Escalonamento – código alocado – aluguel inicial 1
- Outros – **Analisar** - Pavimento / Frente / Esquina
- Cuidado para o modelo **refletir as condições** praticadas no entorno da loja avalianda
- **Não** usar as variáveis Padrão Construtivo e Conservação

Estudo de Fatores



- **Não** há fatores específicos
- Há adaptações – **importante validar**:
 - Frente / Vitrine
 - Esquina / Frentes Múltiplas
 - Área
 - Pavimento
 - Segmento / Atividade
 - Outros - Genéricos, localização, etc.
- **Não** usar os fatores Padrão Construtivo e Conservação

Estudo de Fatores - Erro

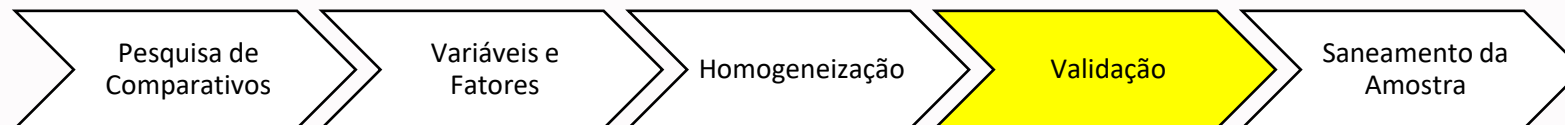
[REDACTED]
CORRETORA DE IMÓVEIS – PERITA AVALIADORA

CRECI/ [REDACTED]

CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS Nº [REDACTED]

No que concerne ao **fator de oferta**, é notório que o valor atualmente praticado está sujeito a possíveis reduções em futuras locações. Assim, mesmo considerando que os imóveis em questão estejam em pleno funcionamento, entendo que a aplicação do fator de oferta é **pertinente** uma vez que reflete uma avaliação realista das condições de mercado.

Validação de Fatores

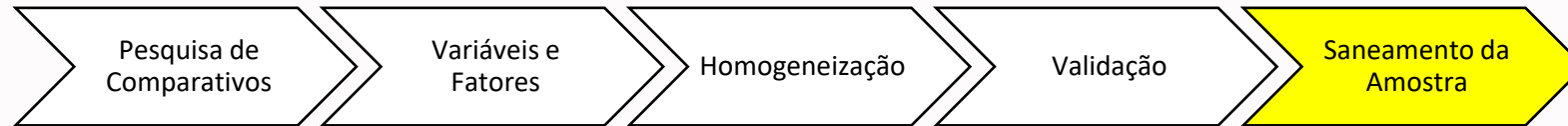


• Norma do Ibape-SP - Exemplo por coeficiente de variação

4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.
5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.
6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.
7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:



Saneamento



- Intervalo $\pm 30\%$ da média - Erro comum
- **Norma** para Avaliação de Imóveis Urbanos do **Ibape-SP** de 2011

7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:
 - a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
 - b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
 - c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
 - d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
 - e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
 - f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
 - g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

- **ERRADO**

Saneamento de mais de um elemento sem recalcular a média

Nº	Unitário de Locação (R\$/m ²)	Diferença 1	Saneamento	Diferença 2
1	90,00	42,83	-	-
2	40,00	7,17	40,00	5,00
3	30,00	17,17	-	-
4	50,00	2,83	50,00	5,00
5	45,00	2,17	45,00	0,00
6	28,00	19,17	-	-
Média	47,17		45,00	
Desvio Padrão	22,63		5,00	
C.V.	48,0%		11,1%	
Limite Inf. -30%	33,02		31,50	
Limite Sup. +30%	61,32		58,50	

Sendo:

C.V.: o coeficiente de variação

Limite Inf./Sup. -/+ 30%: a amplitude de 30% em torno da Média

Diferença: a diferença modular entre a Média e o Unitário de Locação

Saneamento: a exclusão do elemento com maior diferença modular da Média

- **CORRETO:**

Saneamento de um elemento e recálculo da média

Nº	Unitário de Locação (R\$/m²)	Diferença 1	Saneamento	Diferença 2
1	90,00	42,83	-	-
2	40,00	7,17	40,00	1,40
3	30,00	17,17	30,00	8,60
4	50,00	2,83	50,00	11,40
5	45,00	2,17	45,00	6,40
6	28,00	19,17	28,00	10,60
Média	47,17		38,60	
Desvio Padrão	22,63		9,48	
C.V.	48,0%		24,5%	
Limite Inf. -30%	33,02		27,02	
Limite Sup. +30%	61,32		50,18	

Sendo:

C.V.: o coeficiente de variação

Limite Inf./Sup. +/- 30%: a amplitude de 30% em torno da Média

Diferença: a diferença modular entre a Média e o Unitário de Locação

Saneamento: a exclusão do elemento com maior diferença modular da Média

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS

PRINCIPAIS MODALIDADES DE COBRANÇA DE ALUGUEL

Aluguel Mínimo Mensal Reajustável + Aluguel Variável
(% sobre faturamento)

Aluguel Variável (% sobre faturamento)

CTO – Custo Total de Ocupação

(aluguel + encargos Comuns + Fundo de Promoção e Propaganda)

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS

MODALIDADE MAIS RECORRENTE



Aluguel Mínimo Mensal Reajustável

+

Aluguel Variável (% sobre faturamento)



LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel mínimo mensal (AMM) reajustável, e a diferença, se houver entre este e a quantia calculada à título de aluguel percentual (ou variável)

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS



ALUGUEL MÍNIMO x ALUGUEL PERCENTUAL –Conceitos Envolvidos

- A parcela referente ao valor mínimo tem por objetivo garantir ao locador um retorno financeiro mínimo (e seguro) pela disponibilização do espaço (área alugada – loja), enquanto o aluguel variável representa remuneração complementar, pautada em resultado, e de caráter de risco (depende do desempenho da loja e do empreendimento), podendo, inclusive, restar nula, se inferior ao valor do aluguel mínimo fixado em contrato.
- Para determinação do valor de aluguel mínimo, necessário realizar pesquisa para determinação do valor unitário médio de aluguel mínimo praticado no empreendimento em questão, através de pesquisa de mercado a ser composta por contratos de lojas comparáveis (e que, portanto, paguem aluguel mínimo).

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS



ALUGUEL MÍNIMO x ALUGUEL PERCENTUAL –Conceitos Envolvidos

- Já para determinação do percentual (sobre o faturamento) utilizado no cálculo do aluguel variável, necessária análise comercial complexa, que envolve diversas variáveis intrínsecas ao modelo de negócio de cada loja, tais como o “ticket” médio da loja, o potencial de venda da marca, etc. (além do próprio interesse do empreendedor de ter determinada marca em seu mix), sendo incoerente proceder à simples comparação dos percentuais estabelecidos em diferentes contratos, mesmo quando de lojas do mesmo mix.

CONTRATOS ATÍPICOS – SHOPPING CENTERS

PRINCIPAIS MODALIDADES DE COBRANÇA DE ALUGUEL

Aluguel Mínimo Mensal Reajustável + Aluguel Variável
(% sobre faturamento)

Aluguel Variável (% sobre faturamento)

CTO – Custo Total de Ocupação

(aluguel + encargos Comuns + Fundo de Promoção e Propaganda)

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS



CTO
CUSTO
TOTAL
DE OCUPAÇÃO

Segundo contrato – a remuneração é constituída por valor único, que pode englobar, por exemplo:

Aluguel
+
Encargos Comuns
+
Fundo de Promoção e Propaganda
+
Fundo de Reserva

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS



EXEMPLO 1:

**CTO – Custo Total de Ocupação
(aluguel + encargos Comuns + FPP)**

Cláusula Referente ao Preço – O aluguel mensal corresponderá a 2% sobre o faturamento bruto, subtraídas as despesas com condomínio e FPP

Ou seja, o contrato não prevê pagamento de AMM. Estipula apenas o pagamento de **aluguel variável**, o qual deve ser calculado com base em 2 % sobre o faturamento bruto do lojista no mês, e do qual devem ser descontados os valores de Encargos Comuns e Fundo de Promoção Propaganda. Após descontos, o saldo restante será distribuído a título de aluguel. O valor dos Encargos Comuns é calculado com base no Coeficiente de Rateio de Despesas – CRD da loja

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS



EXEMPLO 1:

Simulação Hipotética de Calculo Mensal

Aluguel Variável (de 2% do faturamento bruto)	= R\$ 20.000,00
Encargos Comuns (com base no CRD)	= R\$ 10.000,00
Fundo de Promoção e Propaganda	= R\$ 1.500,00

Considerado o CTO:

A verba **EFETIVAMENTE** destinada a aluguel
R\$ 20.000,00 – R\$ 10.000,00 – R\$ 1.500,00
ALUGUEL = R\$ 8.500,00

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS



EXEMPLO 1:

O lojista promove ação renovatória, requerendo a renovação do contrato por novo período (de 5 anos) e a manutenção do aluguel mensal equivalente a 2% do faturamento bruto mensal, diminuído do valor dos Encargos Comuns (calculado de acordo com o CRD) e o saldo restante distribuído a título de aluguel.

O Locador contesta a ação requerendo seja a mesma julgada parcialmente procedente apenas para renovar a locação em caso de estipulação de aluguel mínimo mensal no valor de R\$ 50.000,00, e que seja determinado, ainda, que a locatária pague, também, as despesas de condomínio (apuradas mensalmente através de CRD) e de FPP, de forma distinta do aluguel.

Restou determinada pelo Egrégio Juízo a realização de perícia, fixando como ponto controvertido o Valor do Aluguel a ser fixado.

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS

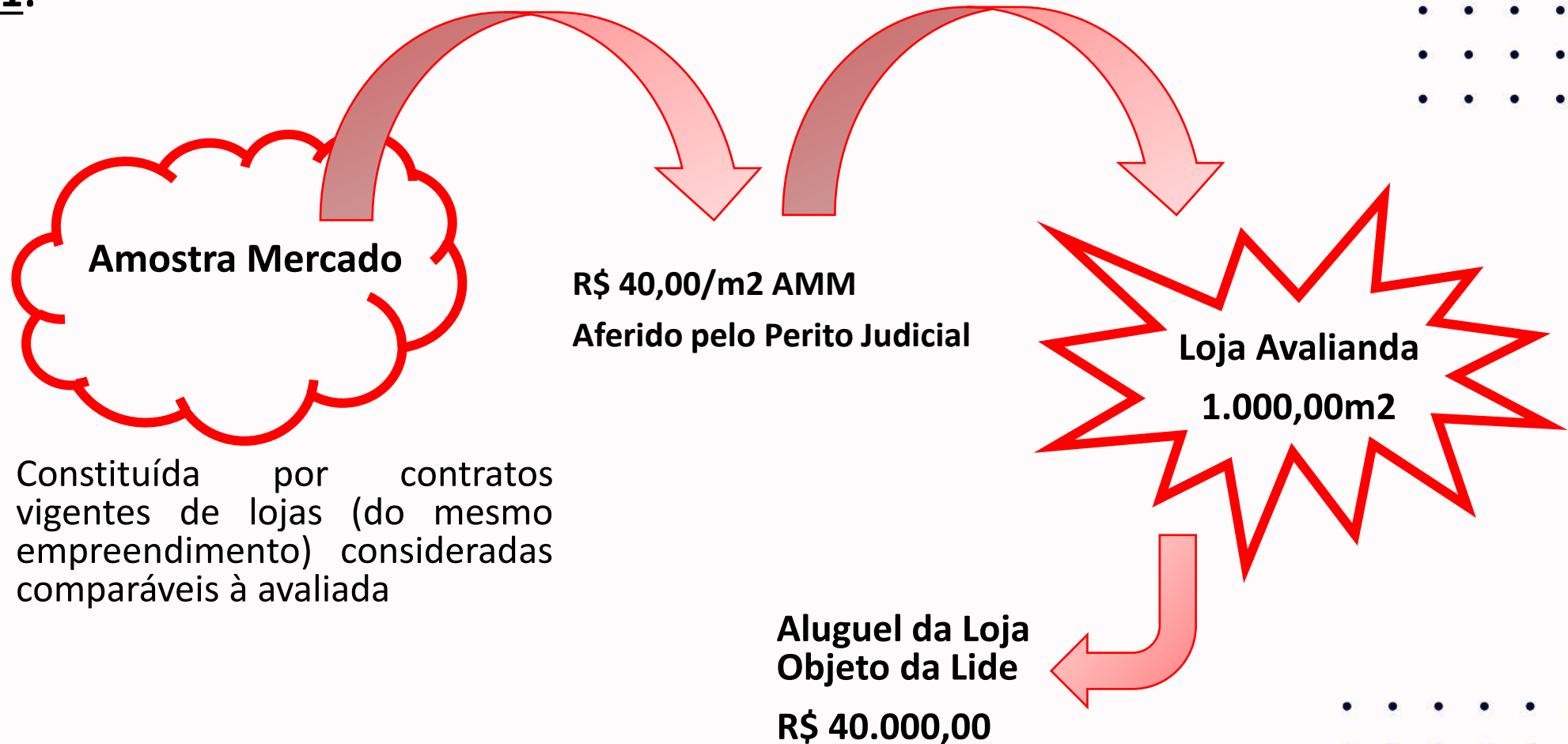


EXEMPLO 1

Considerando que a perícia irá aferir, por meio de pesquisa de mercado, **o valor unitário médio de locação praticado no empreendimento em estudo**, unitário este que será utilizado no cálculo do valor de aluguel mínimo mensal da loja avalianda, tem-se a seguinte cenário na perícia:

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS

EXEMPLO 1:



CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS

EXEMPLO 1:

Como a cláusula atinente ao PREÇO especifica que do aluguel mensal devem ser subtraídos os valores dos encargos e do fundo de promoção, certo cuidado deve ser tomado na interpretação dos resultados da perícia para que não ocorram distorções.

Para o aluguel,
propriamente dito,
restará a verba de

R\$ 28.500,00 ou
R\$ 28,50/m²

Aluguel Encontrado
pela Perícia para a
Loja Objeto da Lide
R\$ 40.000,00

Valores a serem abatidos do
aluguel mensal estipulado em
Contrato na Clausula de "Preço"

R\$ 10.000,00 – Encargos Comuns

R\$ 1.500,00 – FPP

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS

EXEMPLO 1

Se do “Preço” (aluguel mensal aferido pela perícia) forem descontados os valores de Encargos Comuns e FPP, o unitário efetivamente pago à título de aluguel se distanciará do unitário aferido no mercado pela perícia.

Valor de Aluguel Mensal Aferido pela Perícia para a Loja Objeto da Lide

**R\$ 40.000,00 ou
R\$ 40,00/m²**

≠

Valor de Aluguel (real) a ser pago pelo lojista se descontados os encargos e FPP

**R\$ 28.500,00 ou
R\$ 28,50/m²**

Ou seja, se tal aspecto não for observado, o objetivo principal da perícia, de aferir valor de aluguel de mercado para a loja objeto da lide, acabará sendo prejudicado.

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS

EXEMPLO 1

Importante esclarecer, nesta perícia, que caso venha a ser descontado, do valor de AMM apurado pela perícia, os custos atinentes às demais despesas relacionadas à locação (como por exemplo, dos encargos comuns, FPP e outras eventualmente destacados no contrato objeto da lide), a condição da loja avalianda (valor de aluguel mínimo mensal) não estará mais equiparada à da amostra considerada pela perícia (para aferição do valor unitário médio praticado no empreendimento). Ou seja, não representará mais um VALOR DE MERCADO.

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS

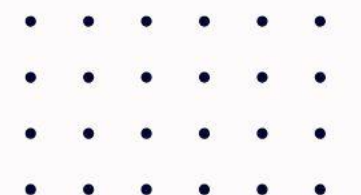


EXEMPLO 2:

**AMM + ALUGUEL %
c/ Clausula de desconto**

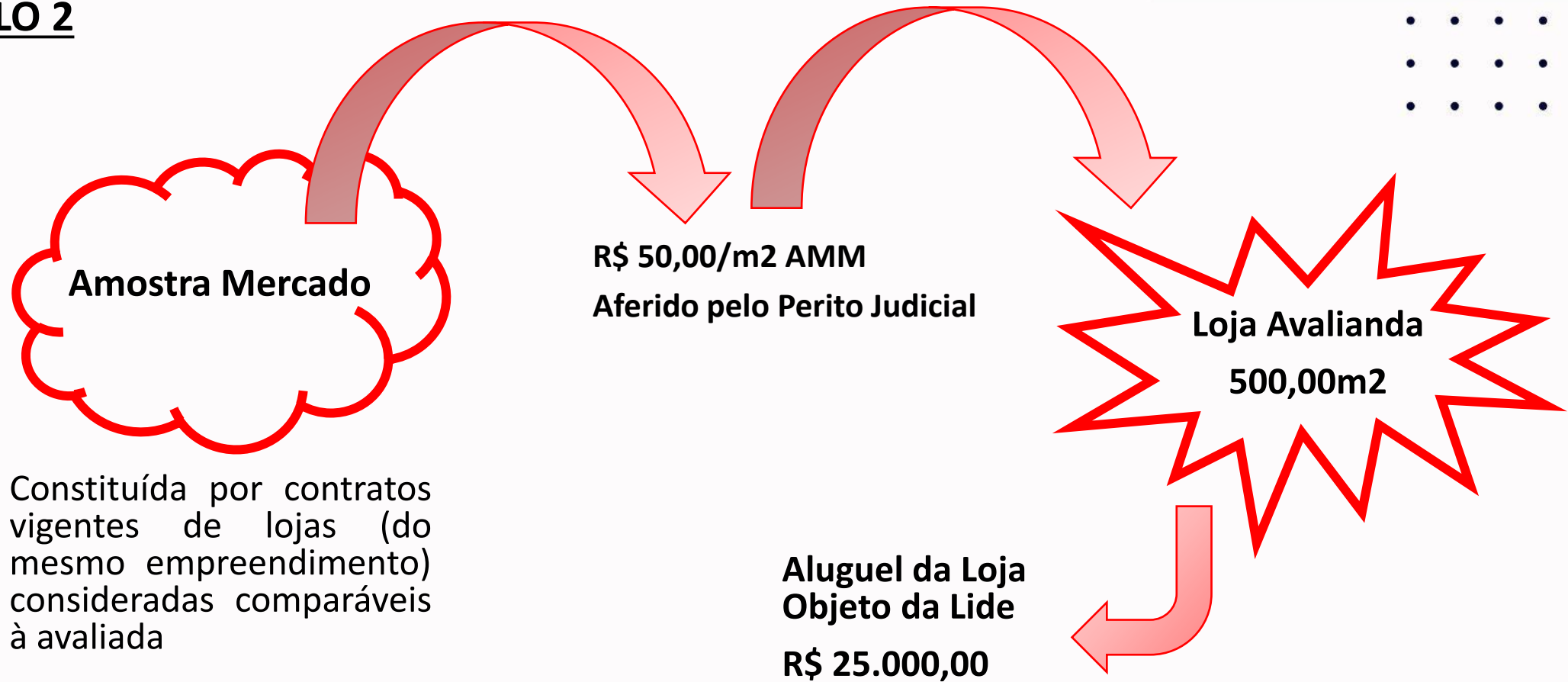
Cláusula Referente ao Preço – Primeiro Parágrafo, estipula que o preço da locação será composto por parte determinada (AMM) e parte variável (Aluguel %). Ainda na Cláusula atinente ao preço, especificamente em um de seus parágrafos, consta concessão de desconto de 30% sobre o AMM no primeiro semestre de cada ano.

Neste caso o lojista promove a ação renovatória, requerendo a renovação do contrato por novo período (5 anos) e redução do valor de AMM para R\$ 10.000,00 (valor a ser praticado em todos os meses da locação). O locador, por sua vez, contesta a ação requerendo seja a mesma julgada parcialmente procedente apenas para renovar a locação em caso de reajuste do valor de aluguel mínimo mensal, para R\$ 70.000,00 (sendo: R\$ 49.000,00/mês - 1º semestre e R\$ 70.000,00/mês – 2º semestre). Restou determinada a realização de perícia **para esclarecer a controvérsia sobre o valor.**



CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS

EXEMPLO 2



CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS

EXEMPLO 2

Se do “Preço” (aluguel mensal aferido pela perícia) for aplicado o desconto especificado em contrato (30% durante o 1º semestre de cada ano), o unitário a ser pelo Locatário se distanciará do unitário aferido pela perícia (no mercado).

Valor de Aluguel Mensal Aferido pela Perícia para a Loja Objeto da Lide

**R\$ 25.000,00 ou
R\$ 50,00/m²**



Valor de Aluguel (real) a ser pago pelo lojista se aplicado o desconto

**R\$ 21.250,00* ou
R\$ 42,50/m²**

***aluguel escalonado**

Ou seja, se tal aspecto não for observado, o objetivo principal da perícia, de aferir valor de aluguel de mercado para a loja objeto da lide, acabará sendo prejudicado.

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS



EXEMPLO 2

Em decisão proferida, restou destacado que a perícia determinada pelo Juízo teria a finalidade de apontar a realidade de mercado (com base em metodologia científica). E, com base no resultado apresentado no Laudo Pericial, restou determinada a renovação do contrato sob as mesmas condições anteriores fixando o AMM em R\$ 25.000,00 (valor avaliado pelo perito)

CONTRATOS ATÍPICOS SHOPPING CENTERS

As questões ora explanadas, quando presentes em ações renovatórias e revisionais de lojas de Shopping (suscitadas pelas partes em suas peças processuais - inicial e contestação), devem ser devidamente observadas no desenvolvimento do trabalho pericial (desde a formulação de quesitos), de forma a fornecer todos os subsídios necessários ao Juízo (relativos aos valores aferidos em mercado e à realidade da loja avalianda) para apreciação da matéria e julgamento da lide.

PILARES DA AVALIAÇÃO

SIMILARIDADE:

- Área
- Localização
- Contratual (AMM, CTO, CMM, ETC...)

CONTEMPORANEIDADE:

- Reflete melhor a situação mercadológica e/ou do empreendimento e do mercado na data da avaliação;
- Contrato pode estar vigente mas pode não refletir a realidade imobiliária (reformas, acidentes, etc.) ou do mercado (Covid) se muito antigo;

- **A tratativa comercial estabelecida pelas partes na celebração do contrato de locação pode ser mais preponderante na formação do valor locativo do que os fatores matemáticos que os peritos costumam utilizar**





CASOS ESPECIAIS DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTERS

AGRADECIMENTOS



Antonio Carlos Dolacio



(11) 98291-8267



dolacio@associadoscld.com.br



Rodrigo Salton Leites



(11) 99234-9783



rodrigo@dsl.eng.br