

Seminário EPM-Ibape/SP

Aspectos relevantes das perícias judiciais de engenharia e arquitetura

Presencial 16/9

Determinação de Valor Locativo em Ações Renovatórias de Locação

Contratos Atípicos - Shopping Centers

Antonio Carlos Dolacio



CONTRATOS ATÍPICOS – SHOPPING CENTERS



**Casos
Práticos**

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, nas ações renovatórias/revisionais, necessário realizar pesquisa para determinação do valor unitário médio de aluguel mínimo praticado no empreendimento em questão, mediante coleta amostra de mercado a ser composta por contratos de lojas consideradas comparáveis (e que, portanto, paguem aluguel mínimo).
- 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:

Além do 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 valor 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 AMM 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.

**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



**Para o aluguel,
propriamente dito,
restará a verba de
R\$ 28.500,00 ou
R\$ 28,50/m2**

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:

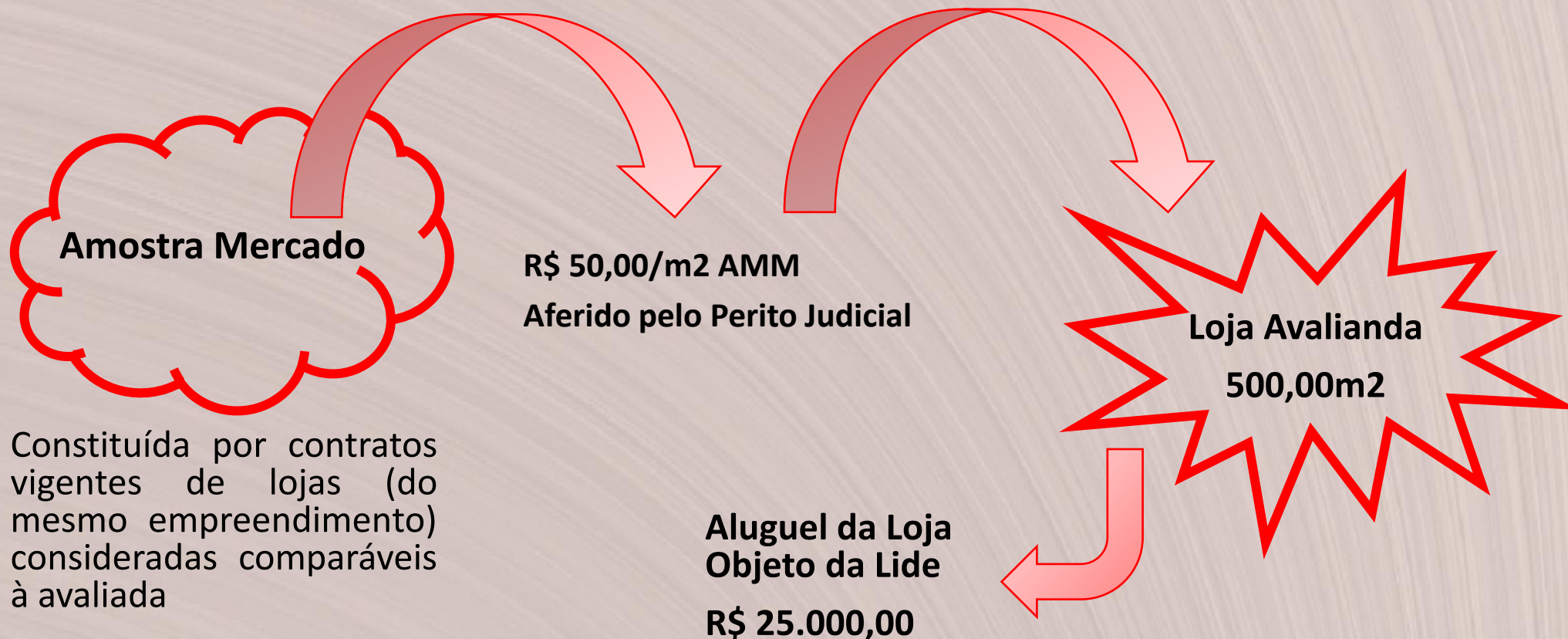
**AMM + ALUGUEL %
c/ Clausula de desconto**

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

EXEMPLO 2

Importante esclarecer, nesta perícia, que mediante aplicação da cláusula contratual que versa sobre a concessão do desconto, a condição da loja avalianda (valor de aluguel mínimo mensal) não estará mais equiparada à da amostra considerada pela perícia (utilizada para aferição do valor unitário médio praticado no empreendimento em estudo). Ou seja, não representará mais um VALOR DE MERCADO.

CONTRATOS ATÍPICOS – SHOPPING CENTERS

As questões ora explanadas, quando presentes em ações renovatórias e revisionais de contratos de locação 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.

CONTRATOS ATÍPICOS – SHOPPING CENTERS

Visando trazer subsídios técnico ao desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios, a Câmara de Avaliações do IBAPE/SP está trabalhando na publicação de uma Cartilha que trará as Diretrizes Básicas para Avaliações de Lojas em Shopping Centers. Esta publicação, que vem sendo coordenada pelo Eng. Rodrigo Salton Leites e pelo Arq. Leandro Yagome, está em fase de conclusão, e assim que finalizada, ficará disponível para download gratuito no site do INSTITUTO.

www.ibape-sp.org.br

OBRIGADO!!!

Antonio Carlos Dolacio

dolacio@associadoscld.com.br

