

Contribuição ao estudo das Avaliações Especiais de Imóveis – Método da Participação: Caso da casa de espetáculos Canecão, Rio de Janeiro

Contribution to the study of special real estate evaluations: profit sharing method: Canecão Music Hall case, Rio de Janeiro

Contribución a la investigación de la evaluación de inmuebles especiales: metodo de participación de la renta - el caso de la casa de espectaculos Canecão, Rio de Janeiro

Oswaldo Luiz de Souza Silva

Arquiteto e Urbanista, Prof. M.Sc. da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UFRJ
osvaldoufrj@aol.com

Alice Brasileiro

Arquiteta e Urbanista, Prof. M.Sc. da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UFRJ
alicebrasileiro@acd.ufrj.br

Painel de Apresentação: Outros Temas de Interesse Atual - Avaliação de Imóveis

RESUMO

O presente artigo se baseia no trabalho realizado para as Ações Renovatórias de 1996 e 2002, propostas pela casa de espetáculos Canecão, localizada num terreno alugado junto à Universidade Federal do Rio de Janeiro, no bairro de Botafogo. Avaliações por métodos tradicionais, como o Comparativo de Valores de Mercado e o Involutivo foram realizadas pelo Perito do Juízo nas Ações, e em adição foi apresentado pelo Assistente Técnico da UFRJ, autor deste artigo, o modelo desenvolvido pelo arquiteto Francisco Alves Gomes Júnior (IBAPE – MG), originalmente apresentado no IV Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (1984). Em linhas gerais, este modelo se baseia na apropriação do justo valor locatício em função da renda líquida obtida pelo estabelecimento, durante o ano anterior ao término do período da locação. No desenvolvimento da avaliação são evidenciadas as dificuldades para a utilização deste método, das quais a principal é a obtenção dos dados efetivos da renda da empresa locatária.

ABSTRACT

The present article is based on the work carried out for Renewal Suits in 1996 and 2002, proposed by the Canecão Music Hall, located on Federal University of Rio de Janeiro property, in the Botafogo district. Comparative market value analysis and the involution method were performed by the Expert in Lawsuit Judgements. The UFRJ's assistant appraiser, author of this article, also introduced the model developed by the architect, Francisco Alves Gomes Júnior (IBAPE - MG), which was originally presented at the IV COBREAP (1984). This model is based on the application of fair rental values based on the net income obtained by the establishment, during the year before the end of the rental period. During the evaluation of the analysis, evidence shows the difficulties involved in the use of this method, the main one being how to obtain effective data from the tenant company.

1. INTRODUÇÃO

Não é freqüente, na Engenharia de Avaliações, se ter a possibilidade de avaliar o valor locatício de um terreno no qual se encontra instalado um negócio de “**casa de espetáculos**”. O registro de ocorrências de avaliações deste tipo é importante, pois disponibiliza o tema para futuras discussões entre os especialistas. Este é o objetivo principal deste texto.

No momento presente, estão em fase de conclusão ao Juízo, duas Ações Renovatórias propostas para que se defina o valor locatício de um terreno de propriedade da Universidade Federal do Rio de Janeiro, locado à empresa Canecão Promoções e Espectáculos Teatrais S/A, no bairro de Botafogo - Rio de Janeiro. Essas ações estão tramitando simultaneamente na Justiça Federal e dizem respeito aos quinquênios de 1997/2001 e 2002/2006.

O Canecão está no terreno desde 1967 e, nele, seus dirigentes construíram o que pode ser considerado um teatro dos mais reconhecidos no Rio e no Brasil, devido aos grandes espetáculos nacionais e internacionais que vem oferecendo ao longo desses anos. Sua localização é privilegiada, na Zona Sul e em área de caráter turístico por excelência – 20 minutos de distância do Aeroporto Santos Dumont e cinco do Pão de Açúcar e da Praia de Copacabana. A região é



dotada de toda a infra-estrutura capaz de valorizar um imóvel, isto é, na sua circunvizinhança são encontrados clubes, dois shoppings, bingos, restaurantes, praia, universidade, escolas de segundo grau, pronto socorro e meios de transporte abundantes, entre outras características e bônus da vida em meio urbano, ver figura.

A UFRJ, desde o primeiro momento em que foi citada, contestou a continuidade da Ação, uma **Ação Renovatória**, tendo em vista o argumento de que estaria requerendo a **Reintegração de Posse do Imóvel** em outra Ação e que o imóvel não poderia ser locado, mas cedido por “**permissão de uso**”, já que se tratava de um imóvel de propriedade da União.

O Perito construiu seu Laudo utilizando o método comparativo¹, comparando o imóvel da Lide com os imóveis da região e, como de praxe, fez a devida homogeneização segundo os aspectos que os diferenciam, isto é, sua localização, sua área, seu estado físico e outros fatores. No entanto, não

se lembrou, ou achou inválido ou desnecessário considerar, especificamente, o seu ramo de atividade. **O Canecão não tem similar na região**, não havendo, portanto, imóveis que pudessem ser comparados a ele. Além do Comparativo, o Perito também fez uso de um segundo método, o da Renda². Neste segundo método (em que pese o fato de o Assistente da UFRJ discordar de alguns fatores que foram então utilizados), o valor obtido foi semelhante ao anterior, apresentando uma variação de 3%, e o valor final proposto foi o obtido no Comparativo.

Depois de anos de tramitação da primeira Ação Renovatória, em 2003, a UFRJ indicou seu Assistente Técnico, que pôde fazer uma crítica aos dois métodos apresentados pelo Perito do Juízo, pois como já mencionado, para o Comparativo não havia imóveis a serem comparados, e para o da renda, havia discordância em alguns fatores. Entretanto, acima de tudo, o Assistente Técnico sugeriu que estes métodos não deveriam ter sido os dois únicos utilizados, dada a peculiaridade da situação. Uma outra avaliação, considerando a especificidade de uma casa de espetáculos, deveria ter sido feita, buscando um método apropriado para adequar e conformar as características do objeto da Lide.

2. PRIMEIRA RENOVATÓRIA - CRÍTICA CONSTRUTIVA AO PRIMEIRO LAUDO³

Nesta primeira Ação, a sugestão do Ilustre Perito a respeito do valor locatício se mostrava desproporcionalmente reduzido para o imóvel (R\$ 17.400,00), ao ser comparado com a atividade altamente dinâmica da casa de espetáculos. Essa afirmação se respaldava na verificação, pela Internet, dos shows, suas frequências, os artistas envolvidos e o preço do ingresso no decorrer de mais de dois anos. Somente a título de exemplo, num fim de semana acontecem em média 2 espetáculos; mesmo que todos os ingressos fossem vendidos a R\$ 5,00 (utilizamos um valor propositalmente baixo para desconsiderar impostos etc.), somente em 2 espetáculos a casa arrecadaria em

¹ MÉTODO COMPARATIVO: Aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido por comparação direta com outros similares, por amostragem estatística de dados contemporâneos de mercado. Eventuais pequenas diferenças de características devem ser compensadas através de critérios técnicos da engenharia de avaliações, entre os quais: a) Admissão de que todos os imóveis que produzem a mesma renda têm mesmo valor ou guardam entre si uma relação linear ou linearizável; b) A valorização ou desvalorização do bem avaliado pode ser compensada através de coeficientes devidamente pesquisados em outras ofertas ou transações semelhantes do mercado vigente à época (IBAPE, 2005).

² MÉTODO DA RENDA: Aquele em que o valor do bem ou de suas partes constituintes é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista. A apuração é feita como se o valor fosse aplicado no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação, que devem ser amplamente justificadas pelo avaliador. Recomenda-se sua utilização conjuntamente com outros métodos, exceto em casos especiais, devidamente justificados. Havendo necessidade de extrapolações, o avaliador poderá optar por taxa vigente no mercado financeiro para aplicações financeiras de longo prazo, que envolvam o período extrapolado; se inexistirem, poderá explicitar uma ou mais taxas para o cenário previsto, transferindo para o julgador o mérito da questão (IBAPE, 2005).

³ Este item está embasado no Parecer Técnico Discordante feito pelo Assistente Técnico da UFRJ, com argumentos e críticas construtivas feitas para que pudessem auxiliar o Ilustre Perito, um profissional altamente capaz e que se mostrou ciente de suas responsabilidades, em seu trabalho avaliatório.

torno de R\$ 9.000,00, considerando uma frequência média de 50%. Ou ainda, o aluguel por uma tarde a entidades isoladas (formaturas, eventos particulares etc.), tem um valor de aproximadamente R\$ 10.000,00⁴.

2.1.A Peculiaridade de uma Casa de Espetáculos

Cotidianamente, há exemplos para serem observados e o avaliador tem que ter a sensibilidade e a sagacidade para medir, por exemplo, o interesse de um empresário locatário de uma loja de automóveis localizada num imóvel que só comporta dois carros no seu interior, mas que está localizada em frente a um ponto de ônibus, em uma rua movimentada e com a possibilidade de dispor oito automóveis na calçada.

Os métodos de comparação e da renda são parâmetros nesse caso, valendo a possibilidade de lucro que o locatário irá auferir⁵. Esse raciocínio pode ser entendido através da iniciativa de um camelô que se localiza nos corredores de passagem dos centros das grandes cidades – ele escolhe um “terreno” bem localizado; da mesma forma, o raciocínio é válido para as ilhas/quiosques em shoppings; para o interesse em alugar o estádio do Maracanã para eventos culturais ou religiosos; foi válido para quem utilizou um grande espaço na Barra da Tijuca para o festival de rock Rock’n Rio; como também é positivo para o circo “Le Soleil” (companhia de espetáculos canadense), que se instala em vazios urbanos como uma área próxima às docas da Ilha de Manhattan - Nova York. Ao pensar em obter o valor locatício de trechos da areia de Copacabana, para a prática de esportes ou eventos culturais, o profissional deverá expressar o quanto será vantajoso, financeiramente, para o locador e para o locatário.

Ainda, essa idéia se faz presente quando se tenta avaliar a cota de locação de um espaço para restaurante situado em pleno Aterro do Flamengo, bem em frente ao Pão de Açúcar, sem similar na cidade do Rio de Janeiro. Em licitação pública, cabe aos interessados a oferta e ao vencedor, o maior valor. Como resultado, o que vale é a possibilidade de ganhos na visão do locatário e a possibilidade de se obter lucro com o empreendimento na visão do locador! Em Renovatórias, acontece o mesmo sentido pragmático – Autor e Réu devem celebrar e atender a um dos pressupostos do capitalismo que busca a satisfação das partes de forma equânime.

2.2. A Introdução do Método da Participação⁶ (no Parecer do Assistente Técnico da UFRJ)

Pensando na avaliação de imóveis com as peculiaridades e as características como as descritas nos exemplos anteriores e, no caso específico, para casa de espetáculos, é que na literatura, encontra-se registrado o **Método da Renda para casos especiais de atividade**, método que poderia ser chamado de **Método da Participação ou da Parceria**, já que o valor do aluguel consiste num percentual da receita estimada ou efetivamente auferida pelo locatário. Este método surgiu em 1979, preconizando que para imóveis comerciais de finalidade específica, tais como cinemas, teatros, casas de espetáculos e postos de combustíveis e, tendo em vista o interesse das partes envolvidas, não se aplicam as metodologias, rotineiramente, apresentadas nos Processos Judiciais.

A idéia do Método da Participação foi apresentado num trabalho do engenheiro Nelson R. Pereira Alonso, como afirma o engenheiro Luiz Auricchio (1972). Mais tarde, o arquiteto Francisco Alves Gomes Junior⁷ cunhou um modelo que leva o seu nome e mereceu menção honrosa no plenário do IV CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, realizado em Porto Alegre **em outubro de 1984**, há vinte e um anos, portanto. O autor preconizava em seu artigo intitulado: “Proposição de Modelos para Cálculo de Aluguéis de Imóveis com Base na Renda Provável de Comércio ou Atividade Instalada” que o valor locatício para casas de espetáculos, como o Canecão, é função dos seguintes fatores: **1) número de lugares para o público; 2) preço líquido do ingresso (sem impostos); 3) número mensal de sessões ou espetáculos; e 4) taxa média de frequência, verificada nos doze meses que antecedem o mês da avaliação**. Cabe ao avaliador, portanto, acompanhar a taxa de frequência por amostragem aleatória, tanto em dias de muito quanto de pouco movimento no ano anterior ao final do contrato.

Este Método está registrado na literatura específica, como Maia Neto (1992 e 2000), que ao descrevê-lo, afirma que ao alugar imóveis para explorar o ramo de cinema ou teatro **“a empresa que os ocupa para nele desenvolver sua atividade se dispõe a pagar um aluguel proporcional à receita que irá auferir”**⁸. Já Abunahman (1999), ao fazer menção ao Método de Francisco Alves Gomes Junior, admite que **“Esta fórmula tem sido muito bem aceita pelos**

⁴ Informação prestada pela própria Casa de Espetáculos no âmbito do processo.

⁵ Um consagrado autor desta área do conhecimento, o Eng. Sérgio Abunahman, in *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*, 1999, p. 130, chega mesmo a dizer que para imóveis especiais, como cinemas, teatros, casas de espetáculo, hotéis e postos de gasolina, os métodos: comparativo e de renda devem ser **descartados** (grifo atual).

⁶ Segundo IBAPE (2005), no item 14.2.3, o nome do método consta como Método por Participação no Faturamento. No presente trabalho, manteremos seu nome abreviado de Método da Participação.

⁷ MAIA NETO, 2000.

⁸ MAIA NETO, 2000, p.157.

*nostros Tribunais, comprovando a sua fidelidade para a obtenção do justo aluguel*⁹. O mesmo autor também comenta, nos vários cursos em que ministra pelo país, sobre a aceitação da fórmula.

Cabe ressaltar que há outros pensamentos a respeito. Candeloro (1991), por exemplo, sustenta que “*se, por um lado, [o método da participação] possui a vantagem de permitir o estabelecimento do aluguel para imóveis com destinação específica, tem (...) as desvantagens de punir o bom e premiar o mau comerciante*”¹⁰. Argumenta o autor que no caso de um mau negócio, o proprietário do imóvel teria que participar do prejuízo de uma atividade que não é sua. Entendemos que, de fato, isso até poderia ocorrer, e esse é um dos motivos que fazem com que este método não deva ser utilizado como único meio de avaliação de um imóvel, como preconiza a norma do IBAPE (2005)¹¹. Juntamente com outros, ele servirá como balizador do mercado, até para indicar a viabilidade daquela atividade no imóvel. Se o estabelecimento comercial estiver auferindo prejuízos, o locador terá todo direito de não renovar o contrato do locatário, optando por um outro que melhor utilize seu imóvel. Enquanto isso, o valor do aluguel deverá ser estabelecido pelos demais métodos. Da mesma forma, se o empreendimento tiver um faturamento desproporcionalmente superior ao aluguel, o Método da Participação servirá para indicar ao proprietário que ele poderia estar obtendo um lucro maior com o seu imóvel, seja com este ou aquele locatário.

2.3. A Tentativa de uso do Método da Participação na 1ª Renovatória

A proposição deste método da Participação foi utilizada pela UFRJ em seus argumentos, aceitos pelo Juízo, cabendo ao Perito a busca pelo alcance dos resultados esperados, avaliando a atividade da “casa de espetáculos” durante os dois períodos das duas Renovatórias, relativas aos anos de 1996 e de 2001. Estavam e estão sob a decisão do Juízo, nada mais nada menos que 120 meses de contrato entre as partes.

Em sua busca, o Perito encontrou dificuldades naturais, pois para o cálculo, são necessárias informações sobre a “vida”, o histórico da casa. O Canecão não quis ou não pôde disponibilizar os dados necessários para a devida avaliação, dificultando sobremaneira os trabalhos. Não foram fornecidos o preço líquido do ingresso, a frequência nem o número mensal de sessões ou espetáculos. Como saída, o Perito foi buscar no Balanço Financeiro de 1996 alguns elementos que pudessem auxiliar na determinação do valor do aluguel para o período da 1ª Renovatória (1997-2001).

Com base na Receita Anual da Bilheteria, descontados os impostos, o Perito fez tentativas de aplicar um percentual de frequência média da casa, percentual esse sugerido por alguns autores entre 20% e 30%. Os valores obtidos deste cálculo apresentavam uma grande amplitude, chegando a variar 50 % entre si. Em vista dessa situação, o Perito achou por bem utilizar o valor que já havia obtido no método Comparativo, aplicado antes da intervenção do Assistente Técnico da UFRJ, e que utilizava como parâmetro imóveis sem termos de comparação, dadas as peculiaridades do terreno da Lide. Cabe ressaltar que este valor equivalia a pouco mais de um terço do valor mais baixo encontrado pelo Perito na tentativa de usar o Método da Participação.

3. SEGUNDA RENOVATÓRIA: Métodos Involutivo¹² e da Participação

Na 2ª Renovatória (período 2002-2006), o Perito considerou que o método mais aplicável ao caso seria aquele que melhor retratasse o comportamento do mercado imobiliário. Para atingir seu objetivo, adotou a utilização de dois métodos, o Involutivo e o da Participação, podendo contar desta vez com mais dados fornecidos pela casa de espetáculos. Como não é o objeto principal deste trabalho, não analisaremos o método Involutivo desenvolvido, sendo suficiente informar que o valor do aluguel calculado por este método foi estabelecido em R\$35.900,00.

3.1. Método da Participação: Dificuldades Encontradas

O método utiliza algumas variáveis já enunciadas anteriormente, tais como: **1) número de lugares para o público; 2) preço líquido do ingresso (sem impostos); 3) número mensal de sessões ou espetáculos; e 4) taxa média de**

⁹ ABUHNAMAN, 1999, p.117.

¹⁰ CANDELORO, 1991, p.103.

¹¹ “*Método por Participação no Faturamento: Critério utilizado na estimação de valores locativos de cinemas, teatros, postos de serviços, baseado no princípio da participação do locador na renda do estabelecimento. Não recomendável como único critério, mas pode ser utilizado supletivamente como aferidor auxiliar*” (IBAPE, 2005, p.24).

¹² MÉTODO INVOLUTIVO: Geralmente utilizado para a avaliação de valor potencial de glebas suscetíveis de urbanização, cuja vocação é marcante para fins urbanos ou industriais. Consiste na apuração do custo do bem cujo valor se deseja determinar através da apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades de projeto (hipotético ou não) que corresponde ao seu máximo e mais eficiente aproveitamento, deduzindo-se todos os gastos diretos e indiretos envolvidos na execução do empreendimento, assim como os respectivos lucros.

freqüência, verificada nos doze meses que antecedem o mês da avaliação. Aplicadas numa equação, elas produzem o valor do aluguel mensal:

$$\text{Aluguel} = \text{Número de Lugares} \times \text{Preço líquido do Ingresso} \times \text{Número mensal de Espetáculos} \times \overbrace{0,20 \times 0,25}^{0,05}$$

Percentual habitual de lotação média

Remuneração do locador e/ou empresário da casa

Ou seja, de forma resumida, pode-se dizer que o valor do aluguel é algo em torno de 5% do faturamento (descontados os impostos).

É importante ressaltar que apesar de a fórmula prever uma freqüência média de 20%, esta grandeza deve estar adequada à freqüência média real do imóvel em questão, como será visto posteriormente. Esta, na realidade, é só uma das dificuldades encontradas na aplicação deste método. Há uma outra análise a ser considerada; as casas de espetáculos, mormente nos dias atuais, percebem receita não somente da venda de ingressos, mas também dos serviços de alimentação e do investimento publicitário que nelas é feito por várias empresas.

Além disso, é óbvio que a prospecção de dados sobre as atividades de uma casa de espetáculos do porte do Canecão não é simples. Há que se ressaltar que a adoção do método próprio para esse tipo de estabelecimento tem alguns pormenores, adiante elencados:

- Controle ineficiente da real quantificação da renda em data tão posterior;
- Qualidade dos registros da gerência do Canecão da época e da atual;
- Extrema dificuldade de se acompanhar as atividades do Canecão ou outra casa de espetáculos, como visitar eventos ou mesmo conferir o grau de lotação através dos dados da bilheteria, já que há vendas pela Internet;
- Extrema dificuldade de se avaliar a média das lotações e da renda dos espetáculos etc.
- Computar receitas advindas do *catering* –serviço e comércio de bebidas e de alimentação;
- Computar receitas baseadas em contratos de patrocínios;
- Contabilizar as receitas ligadas aos sistemas governamentais de incentivos fiscais à Cultura: ICMS e Lei Rouanet etc.

O Método de Francisco Alves Gomes Junior, o da Participação, seria adequado ao Canecão; entretanto, sinalizava como requerendo a máxima atenção, tendo em vista a dificuldade de controle do borderô em casas de espetáculo e a avaliação de período pretérito das atividades do Canecão, principalmente no ano de 1996, distante no tempo nove anos em relação à época de produção do Laudo (2005). Através de pedido expresso do Perito do Juízo, os dados foram obtidos, e assim pôde-se produzir um Laudo mais completo, com a inclusão do método da Participação. Mesmo assim, os cálculos estariam sendo produzidos para se tomar uma base dos dados de anos passados.

3.2. Cálculo do Aluguel do Imóvel pelo Método da Participação

Em seu Laudo, o Ilustre Perito partiu da consideração inicial de que havia outras fontes de receita, como publicidade e serviço de alimentação, já mencionadas:

“Devem ser considerados na apuração do valor justo atribuído à locação, no caso do Método da Participação, os valores acessórios da Receita da Bilheteria, pois há outras receitas que provêm de contratos de venda do espaço de propaganda, como é o caso da empresa de telecomunicação americana EMBRATEL, e àquelas faturadas sob contratos de prestação de

serviços de exploração do Bar e Restaurante (catering), que também devem ser considerados na apuração da “participação” do valor justo atribuído à locação”¹³.

Assim, o valor do aluguel mensal será expresso pelo modelo a seguir.

3.2.1. Aluguel Mensal = Receita Líquida x FR (Fator de Remuneração do Locador = 0,20), onde a **RL** = Receita Líquida da Bilheteria (RLB) + Receita Líquida de Propaganda (RLP) + Receita Líquida do Bar e Restaurante (RLR)

A continuação da apresentação dos cálculos tem origem no já citado Laudo Pericial e assim se desenvolve:

Receita Líquida da Bilheteria - RLB

RLB = N x P x n x FO, onde:

N = número de poltronas para o público = 1774 lugares;

P = preço médio do ingresso (sem impostos) = R\$ 20,49;

n = número médio mensal de espetáculos = 8;

FO = Fator de Ocupação = 0,20.

RLB = R\$ 58.159,00

NOTA: cada casa de espetáculos possui o seu índice de frequência que pode ser maior que o “0,20” enunciado, genericamente, na fórmula do engenheiro Francisco Alves Gomes Junior. Abuhnaman (1999) cita um exemplo onde a frequência estabelecida é maior que os parâmetros da fórmula. Cabe aos técnicos, Perito e Assistentes Técnicos chegarem ao índice real de cada casa de espetáculo. Também em Abuhnaman (1999), há outros Métodos que se originaram em raciocínio equivalente ao método para as casas de espetáculos, como é o caso da avaliação de HOTÉIS E MOTÉIS, onde aparece o “Modelo de Celso Aprígio Guimarães Neto”, renomado engenheiro e militante da Engenharia de Avaliações. No caso da presente ação, apesar de ter fornecido dados que permitissem a montagem do cálculo, o Fator de Ocupação não foi informado, adotando assim o Perito o fator sugerido genericamente pela fórmula.

Cabe aqui a menção de uma possibilidade alternativa para estimar, ainda que de forma empírica, o fator de ocupação. O método nos diz que é necessário fazer visitas esporádicas à casa de espetáculos, em dias diferentes, como fins-de-semana e dias comerciais, para fazer um cálculo de frequência por amostragem. Para encorpar a pesquisa com dados dos anos anteriores, necessários aos cálculos, é possível buscar dados publicados pela imprensa. No caso específico do Canecão, a grande maioria de shows que lá acontecem são de artistas renomados, tanto nacionais quanto internacionais, sendo alvo constante de noticiários, portanto. Com uma busca rápida nos jornais, ou melhor ainda, na Internet, não é difícil encontrar reportagens que dão conta de shows lotados, por dias e semanas seguidas, naquela casa de espetáculos. Poderia ser feita uma busca mais abrangente, retrocedendo ao período dos 12 meses anteriores, para verificação. Obviamente, não é um parâmetro *científico*, nem cem por cento confiável, mas por outro lado, pode ser o suficiente para se contrapor aos meros 20% de lotação que a fórmula propõe¹⁴, quando a casa não informa o dado.

3.2.2 Receita Líquida da Propaganda - RLP

O Perito ratifica que não deve ser desprezada a receita proveniente da venda do espaço para propaganda, mas salienta que somente considerará uma delas, provavelmente pela diferença expressiva de valores nos respectivos contratos. Será computada no cálculo a receita gerada pelo contrato com a EMBRATEL, cujo espaço de propaganda é expressivamente maior do que as demais. O trecho a seguir foi retirado do já citado Laudo:

“O contrato atualmente em vigor com a empresa EMBRATEL iniciou-se em jan/02 (mesma data do contrato de locação) e terá seu término em dez/05, podendo ser renovado mediante acordo entre as partes, mas ainda indefinido quanto a valores. Por esse motivo, vamos considerar como receita líquida, a média mensal das receitas apuradas nos anos de 2002, 2003 e 2004, à qual aplicaremos um fator igual a 4/5, correspondente aos 4 anos de contrato com garantia de receita em 5 anos de período a ser renovado. Assim, $RLP = 4/5 \times RLP_{média}$; $RLP_{média} = (RLP_{2002} + RLP_{2003} + RLP_{2004})/3$ ”

¹³ SIMIONI, 2001.

¹⁴ Este procedimento já estava sendo adotado pelo Assistente Técnico da UFRJ, quando de súbito, por razões jurídicas, esta se absteve do direito de contestar, por considerar como principal a ação de reintegração de posse do terreno.

RECEITAS LÍQUIDAS DE PROPAGANDA	VALOR
RLP2002 = Receita Líquida Média Mensal Ano 2002	R\$ 131.465,23
RLP2003 = Receita Líquida Média Mensal Ano 2003	R\$ 129.554,07
RLP2004 = Receita Líquida Média Mensal Ano 2004	R\$ 95.578,01
RLPmédia = Receita Líquida Propaganda Média dos três anos	R\$ 118.866,00
RLP=4/5 RLP média	<u>R\$ 95.093,00</u>

3.2.3. Receita Líquida Bar e Restaurante – RLR

A Receita Líquida Média Mensal obtida com a empresa que explora o Bar e Restaurante foi de R\$ 39.043,00. Assim, Receita Líquida Bar e Restaurante, **RLB = R\$ 39.043,00**

3.2.4. Receita Líquida Total

RL = RLB + RLP + RLR; RL = 58.159,00 + 95.093,00 + 39.043,00;

Receita Líquida Total = R\$ 192.295,00

Cálculo do Aluguel Mensal

O aluguel mensal será dado pelo percentual de remuneração do locador sobre a Receita Líquida Total. O Perito adotou para este caso 20%, e não 25% como se sugere na fórmula geral do método. Assim,

AM = RL x FR
AM = 192.295,00 x 0,20;
AM = R\$ 38.459,00

ALUGUEL MENSAL: R\$ 38.459,00

4. ESCOLHA E JUSTIFICATIVA DO VALOR:

O Perito justificou como sendo um valor locativo a ser sugerido ao Juízo, aquele obtido pelo Método Involutivo para cálculo do terreno acrescido do custo de reprodução das benfeitorias, à taxa de 12% ao ano, chegando-se ao valor de R\$ 35.900,00. O cálculo, feito com o **Método da Participação**, resultou no valor de R\$ 38.459,00, como visto no item anterior. Segundo as palavras do Perito, a escolha deveu-se ao fato de o método Involutivo ser “*o método mais consistente quanto à determinação do valor justo como valor locativo*”.

5. ANÁLISE DA APLICAÇÃO DO MÉTODO¹⁵

Ao se estabelecer pela primeira vez ou ao se manter estabelecido em terreno de terceiros com seu negócio, especialmente **ESTACIONAMENTOS PARA AUTOMÓVEIS, POSTO DE SERVIÇO DE COMBUSTÍVEL** ou **CASAS DE ESPETÁCULOS**, o postulante a locatário analisa, pesquisa, contabiliza e, só então, decide se o faturamento de seu negócio será suficiente para cumprir com as suas obrigações. Avalia se, após todas as despesas, vai haver condições para continuar no imóvel.

Por outro lado, o proprietário do terreno, num mundo capitalista e pragmático, visa o lucro otimizado, isto é, que seu terreno dê o máximo de lucro por metro quadrado. Essa transação comercial está amplamente inserida na rotina de uma cidade. Cada localidade possui seu potencial e os terrenos, da mesma forma, absorvem essa especificidade, traduzida na capacidade de gerar lucro aos seus usuários: locador e locatário.

¹⁵ A discussão a seguir está embasada no texto enviado à Procuradoria Federal pela UFRJ, que procura esclarecer que, ao buscar áreas de terreno para locação, o empreendedor tem que conhecer as potencialidades comerciais do local e as suas possibilidades de fazer frente as suas despesas, incluindo o aluguel.

A vida moderna está repleta de exemplos dessa forma de parceria. O próprio Canecão assim age quando explora as potencialidades da “Casa de Espetáculos” em contratos com empresas de alimentação de seus shows. Se há um espaço disponível, ele pode ser arrendado e, portanto, negociado.

Esse entendimento é bastante pacífico na área dos contratos entre proprietários e empresários quando os terrenos são alugados para postos de abastecimentos de combustíveis e estacionamentos explorados por redes de “parking”.

O mesmo raciocínio pode ser estabelecido no caso em que um ramo de negócio não venha a suportar os custos da locação ao longo da vigência de um contrato. Nesse caso, as duas partes poderão avaliar a viabilidade econômica de se manter o contrato de locação nas bases anteriormente acordadas.

Quando há super avaliação do imóvel para locação o empreendedor acaba por não suportar os custos da locação e, aí, termina por se retirar do imóvel. Quando isso acontece, os dois perdem e novos contratos de locação vão estar atrelados ao histórico do imóvel para fins de locação. Ninguém usa um imóvel com vistas ao prejuízo.

Assim, o **MÉTODO da PARTICIPAÇÃO** (uma forma de arrendamento dos terrenos) protege as relações entre os dois lados, uma vez que estimula os parceiros na busca de um uso racional da terra. Não há como sobreviver a uma relação onde um inquilino venha a auferir altos lucros diante de um proprietário recebendo quantia ínfima pela locação, da mesma forma que, um proprietário não poderá explorar seu inquilino, a ponto de levá-lo a ter dificuldades para prosseguir no seu negócio.

Ao propor que o aluguel deve ser uma parcela de 5% do faturamento, como primeira sinalização, o método vincula e estreita os interesses dos dois lados da relação, traduzindo uma média ponderada do faturamento do estabelecimento nos 12 meses anteriores ao final do contrato.

No entanto, para uma aferição mais exata, obter números precisos e verdadeiros de frequência média, valor do ingresso etc., se constitui numa dificuldade específica nas perícias judiciais, posto que os técnicos são chamados em tempo bastante adiante em relação ao ano anterior ao início do período do contrato novo. A obtenção de dados referentes ao faturamento do comércio da casa de espetáculos se torna mais complexa. Pode ser interessante, numa tentativa de reverter esse quadro, que o Juízo solicite a perícia tão logo o processo se inicie, como se fosse uma verificação prévia, uma antecipação de provas. Muitas vezes, é no tempo que decorre entre o início da Ação e o da Perícia que os dados necessários à execução desta são captados de forma mais precisa.

Por outro lado, buscando uma solução prática e real para a questão, pode ser adotado como um parâmetro de observação a equivalência encontrada entre os Métodos Involutivo e o da Participação, mesmo considerando-se todas as possíveis “divergências”¹⁶ deste último. Para relembrar os valores já apresentados neste artigo, os resultados encontrados foram:

Método Involutivo	Método Participação
R\$ 35.900,00	R\$ 38.459,00

Esta proximidade de grandezas pode indicar que os dois se aproximam da realidade do mercado, ainda que por caminhos diferentes. O método Involutivo considera o potencial construtivo do terreno de acordo com a legislação urbanística-edilícia vigente na ocasião, e a partir de uma edificação virtual, calcula o preço do aluguel do terreno. O método da Participação considera a *realidade do uso* do imóvel, o quanto ele representa em termos de retorno financeiro para o locatário e, por consequência, para o locador. O que há de comum entre esses dois métodos é que ambos levam em consideração a atualidade dos fatos, seja pela legislação ou pelo mercado, pois não adiantaria um locatário propor o aluguel de um terreno para instalar nele uma atividade que não fosse permitida pela legislação; por outro lado, além de a legislação permitir, há uma demanda mercadológica para cada localidade, que com sua força própria, vai acabar determinando, dentro do espectro legal possível, a atividade que melhor se adequa ao terreno. Como já mencionado, ninguém se propõe a utilizar um imóvel, imaginando obter prejuízo com ele, isso tanto para o locador quanto para o locatário.

¹⁶ A título de exemplo, pode ser mostrada uma análise depreendida dos dados fornecidos pela casa de espetáculos: comparando-se os valores da renda *média mensal* da bilheteria do ano de 1996 com o valor da renda *total* do ano de 2001, pode ser verificado que esta última, *renda total* de um ano inteiro, equivale a dois meses de renda *média mensal* obtida cinco anos antes. Não nos cabe aqui pôr em dúvida a veracidade das informações, mas entendemos que a estranheza que os dados causam faria com que esclarecimentos adicionais fossem necessários, ainda mais porque a avaliação acontece em data muito posterior ao período em questão.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A abordagem do tema do Método da Participação teve como objetivo mostrar a pertinência do tema numa rara oportunidade de apresentar um caso verídico. Apesar do método em si já possuir mais de duas décadas, ele se revela atual e ao mesmo tempo aberto a novas propostas, como a inclusão de novas receitas além daquela obtida com a venda de ingressos. Comparando-se com a sua aplicação em postos de gasolina, que considera principalmente a litragem de combustível vendida, pode ser incluída a receita obtida com os serviços e com as lojas de conveniência também.

Por outro lado, entendemos que sua aplicação demanda cuidados com a obtenção dos dados, que envolvem assuntos financeiros e fiscais, nem sempre tão transparentes e fáceis de se obter quanto a medição da área construída de um compartimento, por exemplo. Acreditamos, no entanto, que o mérito de seu cálculo é dos mais pertinentes para determinação do valor locatício de imóveis especiais, que deve ser justo e adequado tanto para locador quanto para locatário. O que o método reproduz é uma parceria que tem em vista o melhor aproveitamento econômico do imóvel para ambas as partes.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABUHNAMAN, S. **Curso Básico de Engenharia de Avaliações**. São Paulo: PINI, 1999.

AURICCHIO, Luiz. **Aluguel Imobiliário**. São Paulo: PINI, 1992.

CANDELORO, Milton. **Avaliação de Aluguéis**. São Paulo: PINI, 1991.

IBAPE. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo, 2005.

MAIA NETO, F. **Introdução à Engenharia de Avaliações e Perícias Judiciais**. Belo Horizonte: Del Rey, 1992.

_____. **Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais**. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

SIMIONI, Antônio C. Laudo Pericial. In: BRASIL. Tribunal Regional Federal (14ª Vara da Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro). **Ação Renovatória nº 96.0063462-9**. Autor: Canecão Promoções e Espetáculos Teatrais S.A. Réu: Universidade Federal do Rio de Janeiro. Laudo Pericial. Rio de Janeiro, 1996.

_____. Laudo Pericial. In: BRASIL. Tribunal Regional Federal (14ª Vara da Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro). **Ação Renovatória nº 2001.5101015498-1**. Autor: Canecão Promoções e Espetáculos Teatrais S.A. Réu: Universidade Federal do Rio de Janeiro. Laudo Pericial. Rio de Janeiro, 2001.