

ARBITRAMENTO DE ALUGUEL EM SHOPPING CENTER

MARCELO SUAREZ SALDANHA, Eng^o Civil
Engenheiro Avaliador e Perito Judicial

Rua Washington Luiz, 500/405, Tel-Fax (051) 228.4511
CEP 90.010-460, Porto Alegre-RS

Resumo: Determinação técnica do justo valor do aluguel mínimo mensal de mercado de lojas de Shopping Center, sob a ótica da avaliação técnico científica, a partir da aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado, calculado estatisticamente por análise de curvas de regressão. Este trabalho pericial foi realizado para o juízo de uma ação declaratória que tramitou na Comarca de Porto Alegre, uma vez que a nova redação da Lei do Inquilinato 8.245/91 assegura a ambas as partes, locador e locatário, o direito revisional dos aluguéis e o Código de Defesa do Consumidor permite a revisão das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais, sendo necessário o *quantum* arbitrado para o aluguel mínimo justo de mercado, plenamente remuneratório da cessão de uso de lojas integrantes do Shopping Center.

Abstract: Technical determination of the fair minimal monthly market rental value for the Shopping Center shops, under a scientific technical assessment approach, from the application of the Comparison Market Data Method, statistically calculated by regression analysis. This work was performed for judgment of a declaratory action in the Comarca of Porto Alegre, as the new Tenancy Law 8245/91 assures to both parties, landlord and tenant, the right of revision of rentals and the Consumers Defense Code allows the revision of contractual clauses that establish non-proportional installments, being necessary the established *quantum* for the minimal fair market rental, complying totally with the concession of use of the shops integrating the Shopping Center.

1. INTRODUÇÃO:

É finalidade do presente trabalho pericial instruir um processo judicial, através da determinação técnica do valor do aluguel mínimo de mercado, de uma loja sito no Shopping Center, atendendo todos os requisitos e as diretrizes da NORMA BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - NB 502/89.

2. PRELIMINARES:

2.1. Definição de Shopping Center:

Para avaliarmos uma loja de um Shopping Center é necessário entender a sua administração, ou seja, todos os elementos-que formam a sua estrutura organizacional.

Segundo a ABRASCE - Associação Brasileira de Shopping Centers, define-se um Shopping Center como um centro comercial planejado sob administração única e centralizada, que:

- seja composto de lojas destinadas a exploração de ramos diversificados ou especializados de comércio e prestação de serviços, e que permaneçam, em sua maior parte objeto de locação;
- estejam os locatários sujeitos a normas contratuais padronizadas visando a manutenção do equilíbrio de oferta e da funcionalidade para assegurar, como objetivo básico, a convivência integrada;
- varie o preço da locação, ao menos em parte, de acordo com o faturamento dos locatários;

- ofereça a seus usuários estacionamento permanente e tecnicamente bastante.

- o Tenant Mix - define a configuração que assume o arranjo físico das varias áreas destinadas a locação, estando definidas para cada uma o ramo de comércio logista, forma e dimensões, de modo de compensar as diferenças de localização permitindo um fluxo perfeito de consumidores às lojas, de forma conveniente, racional e organizada.

2.2. Regimento Interno:

É destinado a disciplinar o funcionamento das lojas e das áreas de circulação, a utilização dos bens e o aproveitamento dos serviços pelos usuários das instalações, clientes, fornecedores, empregados das lojas; e por qualquer outra pessoa que se encontre sob fiscalização da Administração.

2.3. Aluguel Mensal:

É característica dos Shopping Centers a celebração de um contrato de locação mediante uma remuneração mensal paga da seguinte forma: aluguel mínimo mensal reajustável e/ou aluguel percentual em função do faturamento bruto das vendas, o que for maior.

O aluguel mínimo é fixado com base numa unidade monetária conhecida como OTN-ABRASCE, elaborada pela Associação Brasileira de Shopping Centers, sendo que a sua evolução acompanha as variações do IGP-DI/FGV.

O aluguel percentual consiste na participação nos lucros, criando uma complicidade de interesses entre o empreendedor do Shopping e o lojista. Em geral, o percentual varia entre 5% a 10%, dependendo da atividade comercial explorada.

3. CARACTERIZAÇÃO:

3.1. Descrição da Loja:

A loja em questão situa-se no segundo pavimento do Shopping, próximo à praça de alimentação e entre duas lojas âncoras.

Compõem-se de loja propriamente dita e de um mezzanino (depósito e vestiário), sem possuir sanitário privativo, perfazendo uma área útil de loja de 80,00m², pavimentada em tacos de madeira e paredes revestidas em reboco e textura acrílica. O mezzanino foi executado em estrutura metálica na parte dos fundos da loja.

3.2. Contrato de Locação:

No Instrumento Particular de Contrato de Locação, acostado aos autos do processo, as partes litigantes pactuaram as condições de locações do Shopping Center, de acordo o seguinte resumo:

- Objeto da Locação: Loja nº 000 do 2º Pavimento;
- Área: 80,00m²;
- Aluguel Percentual: 7,5% do Faturamento Bruto;
- Aluguel Mínimo Reajustável: 5,80 OTN-ABRASCE/m²;
- Finalidade da Locação: Moda Jovem e Artigos Esportivos;
- Coeficiente de Rateio da Despesas: 570;
- Limite Máximo de Carga da Loja: 150 w/m².

Fazem parte do contrato de locação os seguintes instrumentos normativos do Shopping Center constituído de: (1) Ato Constitutivo, (2) Convenção de Condomínio, (3) Regimento Interno, (4) Cláusulas Comuns das Locações e (5) Estatuto da Associação dos Lojistas.

3.3. Cláusulas do Contrato:

De acordo com a cláusula oitava, a locatária pagará mensalmente a locadora, a título de aluguel, a quantia equivalente ao percentual expresso no resumo, incidente sobre o faturamento bruto da loja, o aluguel percentual, o qual não poderá ser inferior ao aluguel mínimo reajustável, também expresso no referido quadro.

Na cláusula nona, o aluguel mínimo reajustável, e corrigido trimestralmente, em função da variação do IGP-FGV; no mês de dezembro de cada ano, o aluguel mínimo reajustável será devido em dobro. Se a variação da cláusula nona for superior a 10% ao mês ou a 25% ao trimestre, a correção monetária do aluguel mínimo reajustável, passará, automaticamente, a ser feita mensalmente, a contar do mês seguinte ao que a diferença se verificar, retornando a trimestralidade quando essa diferença se desfizer.

Juntamente com aluguel mínimo reajustável ou aluguel percentual, o que for maior, a locatária pagará a locadora, os impostos, taxas, contribuições, despesas comuns e demais tributos incidentes sobre o imóvel locado.

De acordo com a cláusula vigésima segunda, as instalações e benfeitorias que foram feitas na Loja serão incorporadas, para todos os efeitos contratuais, inclusive para efeito de avaliação, no caso de renovação da locação.

4. AVALIAÇÃO:

4.1. Metodologia Aplicada:

Foi empregado na determinação do valor do aluguel mínimo da loja em questão o Método Comparativo de Dados de Mercado, ou seja, aquele que define o valor locativo através da comparação de dados de mercado, assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação dos locativos são ponderados por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos pela norma NB 502/89.

4.2. Nível de Rigor:

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independente portanto da vontade do avaliador. Esse nível, que mede a precisão do trabalho, será tanto maior quanto menor for a subjetividade para a determinação do trabalho avaliatório, e não na garantia de um grau mínimo na sua precisão final.

O trabalho avaliatório desenvolvido, por atender ao item 7.6. da norma NB 502/89, enquadra-se como "Avaliação Rigorosa".

4.3. Espectro Amostral:

Para obter dos elementos da pesquisa mercadológica, a rigor, foi necessário a realização de três diferentes pesquisas de locação de lojas, resultando assim em três conjuntos amostrais. A primeira no próprio shopping em questão, utilizando somente lojas de moda jovem, a segunda em outro shopping, utilizando lojas similares e a terceira utilizando lojas situadas num logradouro pólo, para assim atender parte dos quesitos formulados pelo autor da referida ação declaratória.

Para cada uma destas pesquisas procederam-se as análises necessárias a montagem de modelos matemáticos visando a determinação do aluguel mínimo da loja do autor, com as mesmas características que possui no shopping em tela, como se estivesse localizada nos referidos conjuntos amostrais.

4.4. Tratamento Estatístico:

O tratamento estatístico adotado, por minimizar o emprego do subjetivismo na homogeneização

dos dados, é a Análise de Regressão, a qual permite ao avaliador aferir o valor de uma variável, no caso o aluguel da loja, a partir dos valores conhecidos de outras variáveis.

Este método é o mais importante da econometria, que combina conhecimentos de três ramos científicos: economia, matemática e estatística, conforme segue:

Amostragem "A":

Na amostragem "A" analisada, as variáveis que influenciaram na variação dos aluguéis mínimos reajustáveis pesquisados, são, principalmente, a área da loja, a sua importância na formação do tenant-mix e a sua localização. Assim sendo, correlacionou-se as colunas: Locativo Unitário (LU), como variável explicada; Nota Geral (NG), Área da Loja (AL) e Tenant-Mix (TM) como variáveis explicativas, obtendo-se o modelo matemático inferido de melhor ajuste para determinação do valor locativo, conforme segue:

$$LU = 8,40 + 6,63 \cdot 10^{-02} \cdot (NG) - 1,88 \cdot 10^{-02} \cdot (AL) - 0,76 \cdot (TM)$$

Parâmetros Estatísticos:

Coefficiente de Determinação $R^2 = 0,9571$
 Coeficiente de Correlação $R = 0,9783$
 Coef. Calculado de F. Snedecor $F_{cal} = 231,36$
 Coef. Tabelado de F. Snedecor $F_{tab} = 2,99$
 Regressor Nota Geral $T(NG) = 2,66$
 Regressor Área da Loja $T(AL) = 17,64$
 Regressor Tenant-Mix $T(TM) = 19,59$
 Distribuição "t" de Student $t(10\%) = 1,31$

Interpretação: Como F_{cal} é maior que F_{tab} , rejeita-se a hipótese nula de regressão, ou seja, aceita-se com 95,0% de confiabilidade mínima ao nível de significância máximo de 5,0% o modelo de regressão como representativo dos dados, e $T(NG)$, $T(AL)$ e $T(TM)$ são maiores que t crítico, definindo que os regressores são importantes na formação do modelo.

Interpolação: Calcula-se o Locativo Unitário (LU) da Loja em questão a partir da interpolação de seus índices (variáveis explicativas) no modelo matemático obtido, ou seja, para: $NG = 7$, $AL = 80,00m^2$ e $TM = 2$, temos que: $LU = 5,83$ OTN-ABRASCE/m².

Intervalo de Confiança de 80% para 31 Graus de Liberdade:

Limite Inferior: 5,73 OTN-ABRASCE/m²
 Limite Superior: 5,94 OTN-ABRASCE/m²
 Valor Adotado: 5,80 OTN-ABRASCE/m²

Amostragem "B":

Na amostragem "B" analisada, as variáveis que influenciaram na variação dos aluguéis mínimos reajustáveis pesquisados, são, as mesmas utilizadas na amostragem "A". Assim sendo, correlacionou-se as

colunas: Locativo Unitário (LU), como variável explicada; e, Nota Geral (NG), Área da Loja (AL) e Tenant-Mix (TM) como variáveis explicativas, obtendo-se o modelo matemático inferido de melhor ajuste para determinação do valor locativo, conforme segue:

$$\ln(LU) = 2,92 - 4,23/(NG) - 2,47 \cdot 10^{-03} \cdot (AL) - 0,24 \cdot (TM)$$

Parâmetros Estatísticos:

Coefficiente de Determinação $R^2 = 0,9489$
 Coeficiente de Correlação $R = 0,9741$
 Coef. Calculado de F. Snedecor $F_{cal} = 55,70$
 Coef. Tabelado de F. Snedecor $F_{tab} = 3,86$
 Regressor Nota Geral $T(NG) = 3,71$
 Regressor Área da Loja $T(AL) = 3,37$
 Regressor Tenant-Mix $T(TM) = 10,75$
 Distribuição "t" de Student $t(10\%) = 1,38$

Interpretação: Como F_{cal} é maior que F_{tab} , rejeita-se a hipótese nula de regressão, ou seja, aceita-se com 95,0% de confiabilidade mínima ao nível de significância máximo de 5,0% o modelo de regressão como representativo dos dados, e $T(NG)$, $T(AL)$ e $T(TM)$ são maiores que t crítico, definindo que os regressores são importantes na formação do modelo.

Interpolação: Calcula-se o Locativo Unitário (LU) da Loja em questão a partir da interpolação de seus índices (variáveis explicativas) no modelo matemático obtido, ou seja, para: $NG = 7$, $AL = 80,00m^2$, $TM = 2$, temos que: $LU = 5,21$ OTN-ABRASCE/m².

Intervalo de Confiança de 80% para 19 Graus de Liberdade:

Limite Inferior: 4,89 OTN-ABRASCE/m²
 Limite Superior: 5,54 OTN-ABRASCE/m²

Valor Adotado: 5,20 OTN-ABRASCE/m²

Amostragem "C":

Na amostragem "C" analisada, acrescida de lojas situadas em shopping centers, galerias e no logradouro pólo, as variáveis que influenciaram na variação dos aluguéis pesquisados, foram principalmente as áreas das lojas, tipo de situação e a nota geral relativa as localizações das mesmas. Correlacionou-se, as colunas: Locativo Unitário (LU), como variável explicada; e, Área da Loja (AL), Tipo de Situação (TS), onde: (1) Em Shopping, (2) No Logradouro e (3) Em Galeria, e Nota Geral (NG), como variáveis explicativas, obtendo-se o modelo matemático inferido de melhor ajuste para determinação do valor locativo, conforme segue:

$$\ln(LU) = -1,43 + 34,15/(AL) - 9,57 \cdot 10^{-02} \cdot (TS) + 0,27 \cdot (NG)$$

Parâmetros Estatísticos:

Coefficiente de Determinação $R^2 = 0,8911$

Coeficiente de Correlação $R = 0,9440$
 Coef. Calculado de F. Snedecor $F_{cal} = 39,49$
 Coef. Tabelado de F. Snedecor $F_{tab} = 3,86$
 Regressor Área da Loja $T(AL) = 6,28$
 Regressor Tipo de Situação $T(TS) = 1,68$
 Regressor Nota Geral $T(NG) = 5,83$
 Distribuição t de Student $t(10\%) = 1,38$

Interpretação: Como F_{cal} é maior que F_{tab} , rejeita-se a hipótese nula de regressão, ou seja, aceita-se com 95,0% de confiabilidade mínima ao nível de significância máximo de 5,0% o modelo de regressão como representativo dos dados, e $T(NG)$, $T(AL)$ e $T(TS)$ são maiores que t crítico, definindo que os regressores são importantes na formação do modelo.

Interpolação: Calcula-se o Locativo Unitário (LU) da Loja em questão a partir da interpolação de seus índices (variáveis explicativas) no modelo matemático obtido, ou seja, para: $NG = 7$, $AL = 80,00m^2$ e $TS = 2$ (no logradouro), temos que: $LU = 2,07$ OTN-ABRASCE/ m^2 .

Intervalo de Confiança de 80% para 19 Graus de Liberdade:

Limite Inferior: 1,87 OTN-ABRASCE/ m^2
 Limite Superior: 2,29 OTN-ABRASCE/ m^2

Valor Adotado: 2,10 OTN-ABRASCE/ m^2

5. DEMONSTRATIVOS DE VALORES LOCATIVOS:

Neste item apresenta-se uma síntese das avaliações apresentadas a retro, sob forma de quadros.

No Quadro N° 01 são registrados os valores obtidos nas regressões como estimado (valor central), limite inferior, limite superior e valor pago, pelas lojas exploradas pelo Autor nos shopping centers analisados, com as características próprias de suas lojas existentes nestes locais, isto é, sendo a loja do Autor:

No Shopping Center "A":

Área da Loja: 80,00 m^2
 Localização: 7
 Tenant-Mix: 2

No Shopping Center "B":

Área da Loja: 40,00 m^2
 Localização: 5
 Tenant-Mix: 2

No Shopping Center "C":

Área da Loja: 45,00 m^2
 Localização: 8
 Tipo: 1

Quadro N° 01:

Aluguel Mínimo em Ago/93	Shopping Center		
	"A"	"B"	"C"
Estimado	379.658,93	147.174,82	153.483,47
L.Inferior	373.146,77	137.080,97	139.197,42
L.Superior	386.822,30	157.919,88	169.601,07
Pago	377.705,28	137.406,57	156.047,63

No Quadro N° 02 encontram-se os mesmos tipos de valores locativos que foram obtidos numa simulação, caso as lojas do Autor fossem locadas no shopping center " Amostragem A" e fora dele, mais precisamente no logradouro "Amostragem C", com as mesmas características da loja avalianda, ou seja:

Área da Loja: 80,00 m^2

Localização: 7

Tenant-Mix: ou Tipo: 2

Quadro N° 02 - Simulação:

Valor	Shopping "B"	No Logradouro
Estimado	339.283,54	134.801,71
L. Inferior	318.444,62	121.777,39
L. Superior	360.773,66	149.128,46
Adotado	338.632,32	136.755,36

6. CONCLUSÃO:

É do entender do Perito do Juízo que o Valor do Aluguel Mínimo Mensal Reajustável de Mercado para a Loja em questão, situada no Shopping Center "A", na data base da perícia (Agosto/93), de acordo com as cláusulas contratuais, é igual a quantia de 464,00 OTNs-ABRASCE, correspondendo na quantia equivalente à CR\$ 377.705,28 (trezentos e setenta e sete mil e setecentos e cinco cruzeiros reais), valor este, que vem sendo cobrado atualmente ao Autor, a título de remuneração mínima básica pela locação da área ocupada no empreendimento em questão.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Ante o exposto, o método mais adequado no arbitramento do aluguel mínimo de uma loja integrante de um shopping center é a avaliação técnico-científica, através do já consagrado Método Comparativo de Dados de Mercado, independente de nível de rigor obtido na avaliação, que seja utilizada a inferência estatística, evitando-se o uso de fatores de homogeneização, uma vez que a estatística inferencial auxilia na busca de formas de comportamento de mercado, esta-belecendo tendências e incertezas, enquanto que o uso de homogeneização envolve a utilização de fatores, cuja a sua determinação apresenta um elevado grau de subjetividade por parte do avaliador.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

FONSECA, Jairo Simon da, Estatística Aplicada, São Paulo, Atlas, 1989.



HOFFMANN, R & VIEIRA, S., Análise de Regressão: Uma Introdução a Econometria, São Paulo, Hucitec, 1997.

ILHA MOREIRA, Ibá, Avaliação de Bens por Estatística Inferencial e Regressões Múltiplas, Porto Alegre, Avalien, 1993.

LEI DO INQUILINATO, Lei nº 8.245, de 18/10/1991, Dispõe Sobre as Locações dos Imóveis Urbanos e os Procedimentos a Elas Pertinentes.

NB 502/89 - NORMA BRASILEIRA DE AVALIAÇÃO DE IMOVEIS URBANOS, ABNT, 1989.

PARENTE, Virgínia F. J., Avaliação em Shopping Center, Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, Avalien, Dez. 1991.

RESENDE, Bruno S., O Aluguel Mínimo em Shopping Center e sua Avaliação, Jan. 1994.

WOLF, Irving, Principais Fatores na Locação de Shopping Centers, Revista Técnica da Associação Brasileira de Shopping Centers- ABRASCE, 1992.