

**IBAPE – XII COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, BELO HORIZONTE/MG**

**MÉTODO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL PARA ESTACIONAMENTOS**

**FIKER, JOSÉ**

**ENGENHEIRO CIVIL – CREA SP 23978/D**

**ADVOGADO – OAB 131906**

**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP n.º 151**

**RUA CAMPOS, 331**

**TEL/FAX: 3846-9174**

**E-MAIL: EMBRAVAL@HIPERNET.COM.BR**

## **Resumo.**

*Esta metodologia parte de dados fornecidos pelo dono do estacionamento das características suas e de seus concorrentes na região, para chegar ao valor do aluguel do posto.*

*Parte do faturamento mensal dos estabelecimentos concorrentes para chegar ao aluguel de avaliando.*

*Como não conhecemos peculiaridades sobre a renda dos clientes rotativos, partimos dos mensalistas, cuja tarifa é informada e calculamos a sua contribuição percentual para o faturamento total por estabelecimento.*

*Da média saneada desses percentuais, o que falta para completar 100% é a porcentagem de participação dos rotativos.*

*Essa porcentagem, aplicada ao faturamento de cada um, resulta no faturamento em reais para cada estacionamento. Dividindo pelo número de vagas de cada um, teremos seu faturamento por vaga devido aos clientes rotativos.*

*Procedendo à média saneada, obteremos o faturamento médio dos estacionamentos devido aos clientes rotativos por vaga. Multiplicando-se pelo número de vagas do avaliando, tem-se a renda devida às vagas rotativas.*

*Tirando a média das tarifas dos mensalistas do avaliando e multiplicando pelo número de mensalistas, obtém-se o faturamento devido aos clientes mensalistas.*

*Finalmente somando-se os dois, obtém-se o faturamento mensal do avaliando. Aplicando-se a taxa contratual sobre essa renda resulta o aluguel mensal.*

***Palavras-chave: Avaliação, Aluguel, Estacionamentos.***

## **INTRODUÇÃO**

É vetusto o conhecimento de que o método da renda, da maneira como é usualmente empregado, não serve para calcular aluguéis. Desde a recomendação do Seminário Paulista de 1992, que se prescreve a preferência pelo método comparativo no cálculo de aluguéis.

Nos postos de estacionamento, essa inadequação do método da renda, cuja taxa não tem embasamento técnico algum,, fica mais evidente. Regiões com grande atratividade para incorporações de edifícios de alto padrão têm no terreno seu insumo para a construção. A sua utilização para estacionamento reflete um sub-aproveitamento e a remuneração do aluguel pelo método da renda, na base de 6% ao ano, praxe consolidada para renda mínima para terrenos nus, é inexecutável para os estacionamentos, cujo faturamento sequer alcança o aluguel assim determinado. É por isso que estamos apresentando esse trabalho que tem por objetivo calcular o aluguel de um estacionamento pelo método comparativo direto com os

estacionamentos concorrentes da região, baseado em informações fornecidas pelo dono do estacionamento, das características principais do estabelecimento e de seus concorrentes.

Como trabalhamos com médias saneadas, o resultado obtido será uma média dos postos da região, excluindo-se no saneamento aqueles que, por maior ou menor organização de sua estrutura administrativa ou convênios que incrementam a renda mensal, fogem dos parâmetros médios da região.

No final do trabalho, comparamos o aluguel obtido com o que seria, se calculado pelo método da renda, para mostrar a disparidade entre os dois caminhos.

É nosso objetivo principal fornecer uma metodologia prática que possa ser adotada sempre que se tiver uma avaliação desta natureza.

## **EXPOSIÇÃO**

Temos um caso real de um estacionamento, situado em Moema, em zona de uso Z 10, de uso estritamente residencial, de densidade demográfica média, onde se pode construir até quatro vezes a área do terreno.

O terreno objeto da avaliação (terreno do estacionamento tem área aproximada de 800m<sup>2</sup>, com as seguintes características

• **DESCRIÇÃO DOS CONCORRENTES**

Elemento n.º	n.º vagas	Veículos mensalistas	tarifas					Média mensalistas	Faturamento
			diurno	integral	noturno	estudante	média		
01	100	24	55,00	-----	-----	-----	55,00	1.320,00	1.600,00
02	80	40	70,00	110,00	-----	-----	90,00	3.600,00	10.000,00
03	80	25	100,00	120,00	100,00	-----	106,66	2.666,50	8.500,00
04	40	32	95,00	137,00	-----	-----	116,00	3.712,00	6.300,00
05	40	10	80,00	-----	-----	-----	80,00	800,00	4.800,00
06	30	20	85,00	135,00	-----	40,00	86,66	1.733,33	4.300,00
07	120	50	70,00	124,00	-----	-----	97,00	4.850,00	7.500,00
08	111	48	110,00	141,00	-----	45,00	98,66	4.736,00	9.300,00
09	53	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	5.100,00
10	100	60	100,00	120,00	90,00	-----	103,33	6.200,00	10.500,00

• **MÉDIA DOS FATURAMENTOS MENSALISTAS EM TERMOS DE PORCENTAGEM DO FATURAMENTO**

Para comparar os elementos comparativos com o avaliando, é preciso reduzi-los aos mesmos parâmetros (número de vagas).

Assim, o primeiro passo foi calcular a média dos mensalistas, tirando a média das tarifas cobradas por período diurno, integral, noturno e estudante, multiplicando essa média pelo número de vagas do estacionamento.

Em seguida, dividimos pelo faturamento mensal para saber que porcentagem do faturamento total representa a média dos mensalistas. Chegamos a 40%.

<b>Elemento</b>	<b>Média dos Mensalistas</b>	<b>Faturamento</b>	<b>% Mensalistas</b>
01	1.320,00	1.600,00	8,25 *
02	3.600,00	10.000,00	36,00
03	2.666,50	8.500,00	31,37
04	3.712,00	6.300,00	58,92 *
05	800,00	4.800,00	16,66 *
06	1.733,33	4.300,00	40,31
07	4.850,00	7.500,00	64,66 *
08	4.736,00	9.300,00	50,925
09	-----	5.100,00	-----
10	6.200,00	10.500,00	59,04 *
<b>TOTAL</b>			<b>366,13</b>

Média Aritmética =  $(366,13 / 9) = 40,68$

Limite superior :  $40,68 \times 1,30 = 52,88$

Limite inferior :  $40,68 \times 0,7 = 28,48$

Média saneada :  $(158,60 / 4) = 39,65 \cong 40\%$

Portanto, em cada estacionamento, o faturamento devido às vagas rotativas é de 60% do total. Multiplicando o total de cada estacionamento por 60%, tem-se o faturamento rotativo por vaga:

Elemento n.º	Faturamento	% rotativa 0,6	n.º de vagas	Faturamento rot. P/ vaga
01	16.000,00	9.600,00	100	96,00 *
02	10.000,00	6.000,00	80	75,00
03	8.500,00	5.100,00	80	63,75
04	6.300,00	3.780,00	40	94,50 *
05	4.800,00	2.880,00	40	72,00
06	4.300,00	2.580,00	30	86,00
07	7.500,00	4.500,00	120	37,50 *
08	9.300,00	5.580,00	111	50,27
09	5.100,00	3.060,00	53	57,73
10	10.500,00	6.300,00	100	63,00
<b>TOTAL</b>				<b>695,75</b>

Tirando-se a média desses faturamentos por estacionamento por vaga rotativa:

$$\text{Média Aritmética} = (695,75 / 10) = 69,575$$

$$\text{Limite superior} : 69,575 \times 1,30 = 90,44$$

$$\text{Limite inferior} : 69,575 \times 0,7 = 48,70$$

Eliminando-se os elementos 1, 4 e 7, tem-se:

$$\text{Média saneada} = (467,75 / 7) = \underline{\underline{66,82}}$$

Média do faturamento mensal por vaga para rotativo = R\$ 66,82

No caso avaliando:

Multiplicando a média das tarifas mensais dos mensalistas pelos número de vagas mensalistas tem-se:

$$32 \times (\text{R\$ } 95,00 + \text{R\$ } 137,00 / 2) = \underline{\underline{\text{R\$ } 3.712,00}}$$

E multiplicando-se a média dos faturamentos por estacionamento por vaga rotativa tem-se:

$$\text{R\$ } 66,82 \times 40 = \underline{\underline{\text{R\$ } 2.384,80}}$$

Somando as médias das vagas mensalistas com as rotativas, tem-se:

$$\text{R\$ } 3.712,00 + \text{R\$ } 2.672,80 = \underline{\underline{\text{R\$ } 6.384,80}}$$

( Seis mil trezentos e oitenta e quatro reais e oitenta centavos)

Este número comprova o faturamento apresentado pela empresa no Relatório de Estacionamento Concorrentes.

Conforme o contrato:

$$\text{R\$ } 6.384,80 \times 0,25 = \text{R\$ } 1.596,20$$

(um mil quinhentos e noventa e seis reais e vinte centavos)

### **CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES**

Se formos comparar com o aluguel calculado pelo método da renda com um porcentagem mínima de 6%, tem-se, supondo que o terreno na região valha R\$1.600,00/m<sup>2</sup>

$$\text{R\$ } 1.600,00/\text{m}^2 \times 800\text{m}^2 \times (0,06 / 12) = \text{R\$ } 6.400,00 \text{ mensais}$$

O que supera o faturamento do estacionamento, que é de R\$ 6.300,00 mensais, conforme declarado ou R\$ 6.384,80 conforme calculado.

Portanto, para um aluguel de R\$ 1.596,20, teríamos:

$$\underline{\text{R\$ } 1.596,20 \times 12} = \text{R\$ } 19.154,40$$

O que, representa, num terreno de:

$$V_t = 800\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.600,00 = \text{R\$ } 1.280.000,00$$

Uma taxa anual de:

$$(\text{R\$ } 19.154,40 / \text{R\$ } 1.280.000,00) = 0,015 \text{ ou } 1,5\% \text{ ao ano}$$

Portanto, bastante inferior aos 6% de praxe.

Isso vem a confirmar a tese do signatário de que terrenos muito valorizados por incorporações, se calculados pelo método da renda, devem partir de taxas substancialmente menores de que as comumente utilizadas, razão pela qual o método da renda não deve ser utilizado nesses casos, a não ser que se conheça previamente a taxa anual de rendimento.

## BIBLIOGRAFIA

- FIKER, José • Manual de Avaliações em Imóveis Urbanos. 1ª edição, Editora Pini, São Paulo, 2001
- FIKER, José • Manual de Redação de Laudos. 6ª Tiragem, Editora Pini, 2000
- Medeiros Jr., Joaquim da Rocha e Fiker, José • A Perícia Judicial – Como Redigir Laudos e Argumentar Dialeticamente – 3ª tiragem, 1999
- ABNT • Normas de Avaliações de Bens – NRB 1465 3 – 1 – 2001 – parte 1 – Procedimentos gerais
- IBAPE/SP • Avaliações e Perícias – Seminário paulista de 1992.

## CURRICULUM VITAE

Doutorando em Semiótica pela Universidade de São Paulo

Formado em Engenharia Civil e Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie e em Direito pela Universidade de São Paulo. Diretor Técnico da EMBRAVAL – Empresa Brasileira de Avaliações S/C Ltda. Professor de Técnica de Redação de Laudos e Direito e Engenharia Legal no curso de Avaliações e Perícias a nível de pós-graduação na FAAP, do qual é também coordenador. Coordenador da Divisão de Avaliações e Perícias do Instituto de Engenharia. Autor dos Livros Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos , Manual de Redação de Laudos , Manual Prático de Direito das Construções e co-autor em parceria com Joaquim Rocha Medeiros Jr. do livro A Perícia Judicial – Como Redigir Laudos e Argumentar Dialeticamente sendo o de Direito da Livraria Editora Universitária de Direito e todos os outros da Editora Pini.