

# OBTENCIÓN DEL VALOR DE MERCADO DE ALQUILER DE LA PROPIEDAD ATRAVÉS DEL VALOR DE VENTA

Eng. Civil Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# AÇÃO JUDICIAL

Afirma ABUNAHMAN (1998) que avaliar é estimar o valor de mercado de um ou mais interesses identificados em uma parcela específica de um imóvel, em um determinado momento.

Segundo MAIA NETO (2003) renovatória e revisional são igualmente perícias de cunho avaliatório, onde procura-se determinar o justo valor locativo de um imóvel, devendo conter, obrigatoriamente, uma descrição detalhada, pesquisa de valores locativos, tratamento estatístico realizado e outros elementos que não deixem margem a dúvidas quanto ao valor arbitrado.

Divergência entre locador e locatário quando ao valor de locação



- Renovatória
- Revisional

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



## VALOR LOCATIVO

A Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP define valor de mercado como sendo: “Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.

Segundo OLMEDA (2018): “Hay que tener en cuenta que el valor de mercado no es un valor estático, sino que es un valor dinámico que cambia con el tiempo, por lo que es necesario referirlo a una fecha concreta”, tradução livre da autora: Deve-se notar que o valor de mercado não é um valor estático, mas é um valor dinâmico que muda ao longo do tempo, por isso precisa ser encaminhado para uma data específica.

# MÉTODOS PARA OBTENÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO

Método Comparativo Direto  
(lojas, conjuntos comerciais,  
terrenos, apartamentos)



- Elementos similares
- Elementos na mesma região

Método da Remuneração do Capital  
ou  
Capitalização da Renda  
(residências, galpões, lojas com  
vagas de garagem)



- Elementos similares
- Elementos na mesma região
- Oferta do mesmo imóvel para venda e locação

Método Evolutivo



- Elementos Ofertados
- Elementos na mesma região
- Oferta de imóvel para venda
- Oferta de imóvel para locação

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DO CAPITAL

O Método da Remuneração do Capital tem como base a renda que o imóvel avaliando tem em produzir. O método se fundamenta em 3 variáveis interligadas que são: Valor de Locação do imóvel, Valor de Venda do imóvel e Taxa de Capitalização, conforme fórmula a seguir:

$$VL = V * i / 12$$

Afirmam D'AMATO E ALONSO (2007) que a principal dificuldade de aplicação deste método reside na fixação da taxa de renda, especialmente em épocas de oscilação das condições econômicas, em que as taxas de renda líquidas apropriadas aos imóveis são caracterizadas por uma frequente variação e falta de uniformidade entre os diversos tipos de destinações das propriedades.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# O ESTUDO SOBRE TAXA DE RENDIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO PAULO

O estudo sobre Taxa de Rendimento do Mercado Imobiliário de São Paulo do IBAPE-SP (2011) que a taxa varia de acordo com a tipologia do imóvel e sua localização, como demonstrado a seguir:

## **Apartamentos**

Tatuapé = 6,52%

Morumbi = 7,89%

Moema/Campo Belo = 8,99%

## **Casas residenciais**

Vila Olímpia = 6,60%

Morumbi = 7,68%

Pacaembu = 8,64%

## **Casas comercial**

Jardins = 9,32%

Vila Olímpia = 8,07%

Pacaembu = 9,03%

## **Conjuntos comerciais (escritórios)**

Vila Olímpia e Berrini = 11,02%

## **Terrenos**

Moema, Campo Belo e Vila Olímpia = 6,61%

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



## MÉTODO EVOLUTIVO

O Método Evolutivo, como consta da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, é indicado para estimar o valor de mercado. Tem como base a somatória dos valores do terreno e da benfeitoria.

$$V = Vt + Vb$$

V = Valor do imóvel (R\$)

Vt = Valor do terreno (R\$)

Vb = Valor da benfeitoria (R\$)

O IBAPE-SP tem três estudos para avaliação de benfeitorias: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (2006); Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (2019) e Índice – Unidades Padronizadas (2019). Com base nestes estudos, será calculado o valor da benfeitoria.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



## Valor unitário de terreno

Primeiramente, são coletadas amostras à venda na região em estudo. Após o tratamento de fatores já acima mencionado será obtido o valor unitário de terreno de venda, por meio do método evolutivo ou comparativo de acordo com as amostras ofertadas.

$$q = (V - V_b) / A_t$$

## Valor de locação do terreno

Posteriormente, são coletadas as amostras de locação da região em estudo e será calculado o valor de venda de cada uma destas amostras com o valor unitário de terreno calculado anteriormente e a benfeitoria por meio do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas ou no Estudo Índice – Unidades Padronizadas.



Obtido o valor de venda para cada elemento que está ofertado para locação, calcula-se a porcentagem referente ao valor de terreno e a porcentagem referente ao valor da benfeitoria.

$$V (100\%) = \%Vt + \%Vb$$

Parte-se do pressuposto que a porcentagem do valor de venda de terreno e benfeitoria permanecem iguais aos da locação. Tem-se, portanto:

$$V (100\%) = \%Vt + \%Vb \longleftrightarrow VL (100\%) = \%VLt + \%VLb$$

Obtido o valor de locação de terreno para cada elemento, realiza-se o tratamento de fatores para obter o valor unitário de locação de terreno para o imóvel avaliando, utilizando os mesmos fatores.

Calcula-se o valor de locação do terreno por meio da seguinte fórmula:

$$VLt = At \times qL \times (C_p + C_f + F_l + F_T + C_s)$$

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



## Valor de locação da benfeitoria

Com a obtenção do valor de locação da benfeitoria, é possível a obtenção do valor unitário de locação da benfeitoria para cada elemento, excluindo-se o padrão construtivo e o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de construção, conforme fórmula a seguir:

$$qLb = \frac{qaLb}{Ic \times Foc}$$

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# LAUDOS JUDICIAIS DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS

Os laudos apresentados a seguir, utilizando o método proposto, têm como finalidade demonstrar como se deu a obtenção do valor de locação de mercado em imóveis comerciais diferenciados. Foram elaborados e desenvolvidos por esta subscritora enquanto Perita Judicial.

## Edifício Comercial

A seguir será transcrito parte no laudo acostado ao Processo nº 1104539-69.2015.8.26.0100 da 14ª Vara Cível do Fórum Central da cidade de São Paulo, Brasil em ação revisional de aluguel.

O laudo tinha como escopo a apuração do valor de mercado de locação para um edifício comercial em agosto/2019.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# VALOR DE LOCAÇÃO DE MERCADO

Valor de locação do Terreno

$$VLt = At \times qLt$$

$$VLt = 939,00 \text{ m}^2 \times R\$44,39/\text{m}^2$$

$$VLt = R\$41.684,12/\text{mês (agosto/2019)}$$

Valor de Locação da Benfeitoria

$$VLAc = At \times qLAc$$

$$VLAc = 2.454,00 \text{ m}^2 \times R\$5,17/\text{m}^2$$

$$VLAc = R\$12.694,68/\text{mês (agosto/2019)}$$

Valor do Imóvel

$$VL = VLt + VLAc$$

$$VL = R\$41.684,12/\text{mês} + R\$12.694,68/\text{mês}$$

$$V = R\$54.378,80/\text{mês (agosto/2019)}$$



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# DECISÃO JUDICIAL

Vistos.

**Fls. 576/577:** Destarte, as críticas apresentadas ao laudo realizado, em nada abalam o bem elaborado trabalho, eis que a parte seque especifica quais os quesitos que não foram respondidos,

A propósito da questão, consigne-se que, apesar de o juiz não estar adstrito ao disposto literalmente na perícia (artigo 436 do CPC), para que sejam afastadas as conclusões do laudo técnico é necessário que se apresentem outros elementos, seguros e coesos, a justificarem a sua descaracterização, por se tratar de pronunciamento de pessoa especializada, imparcial e detentora de conhecimentos próprios, sem os quais há de se imperar o resultado adotado pelo expert judicial.

Aplicável, ao presente caso, o entendimento exposto pelo Professor Ernane Fidélis dos Santos: *"A perícia é prova especializada por excelência. Seu objetivo é suprir conhecimentos técnicos que o juiz, pela natureza deles, não tem ou, pelo menos, presume-se não tê-los. A prova pericial deve sempre ser realizada, quando se reclamarem conhecimentos técnicos e especializados, ainda que o juiz os tenha, pois a prova, destinando-se ao conhecimento do julgador, é também garantia das partes. O juiz não pode ser, ao mesmo tempo, perito e juiz. ... Sob o aspecto qualitativo da prova, não há dúvida de que o juiz tende a dar prevalência à perícia, apenas decidindo contra ela se houver fortes razões para tanto. O perito não assume a posição de julgador. Mas a ele se reconhece a qualidade de ser pessoa dotada de conhecimentos especiais que, tecnicamente, pode concluir, com mais segurança, sobre o fato".* ("Manual de Direito Processual Civil", v I, págs. 437-438).

## Método da Capitalização da Renda

A seguir será calculado o valor de locação pelo método da capitalização da renda. Primeiramente temos que obter a taxa no mercado pela expressão abaixo.

Elemento	Endereço	Valor de Venda R\$	Valor de Locação R\$/mês	Taxa %
1	Av. Rebouças, nº 1678	2.900.000,00	10.000,00	4,1
2	Av. Rebouças, nº 855	3.190.000,00	12.000,00	4,5
4	Av. Rebouças, nº 2083	20.000.000,00	80.000,00	4,8
5	Av. Rebouças, nº 3181	4.990.000,00	23.990,00	5,8
6	Av. Rebouças, nº 3167	4.990.000,00	23.990,00	5,8
7	Av. Rebouças, nº 2493	9.990.000,00	33.000,00	4,0
			<b>Média</b>	<b>4,8</b>

valor de locação para o imóvel em litígio, onde:

$$Vv = R\$13.605.000,00$$

$$T = 4,8$$

$$VI = Vv \times T/12 = R\$13.605.000,00 \times 0,048/12 = R\$54.420,00/\text{mês (agosto/2019)}$$

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# Estacionamento

O Processo nº 1116543-70.8.26.0100 da 43ª Vara Cível do Fórum Central da cidade de São Paulo, Brasil, ação Renovatória de Aluguel, onde o imóvel a ser avaliado é um estacionamento.

O método de capitalização da renda não poderia ser utilizado para obtenção do valor locativo neste laudo, já que não havia elementos ofertados à época com as mesmas características.

## Valor locativo

$$VL = Ac \times q_{la} + At \times q_t$$

$$VL = 1,98 \times 3,66 + 426,07 \times 8,71$$

$$VL = R\$3.718,29/\text{mês (dezembro/2018)}$$



REALIZAÇÃO



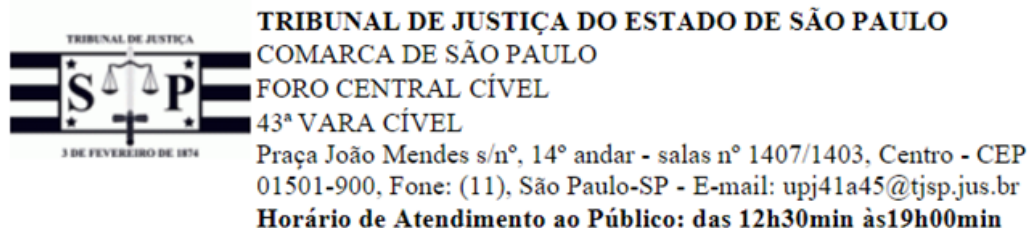
PATROCÍNIO



## Decisão judicial

O juiz homologou o valor de locação obtido no laudo técnico de avaliação e as partes renovaram o contrato com base no valor apurado por esta signatária.

fls. 437



prova pericial, questão que será analisada na fase decisória, quando o julgamento da demanda poderá ser convertido em diligências para que nova prova pericial seja realizada ou, quiçá, seja esclarecida e complementada pelo mesmo perito nomeado.

Por todo o exposto, homologo o laudo pericial produzido, declaro encerrada a fase probatória e assino o prazo sucessivo de 15 dias para oferecimento de razões finais por escrito.

Intime-se.

São Paulo, 03 de junho de 2019.

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

sem 04/06/2019 às 08:41

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO

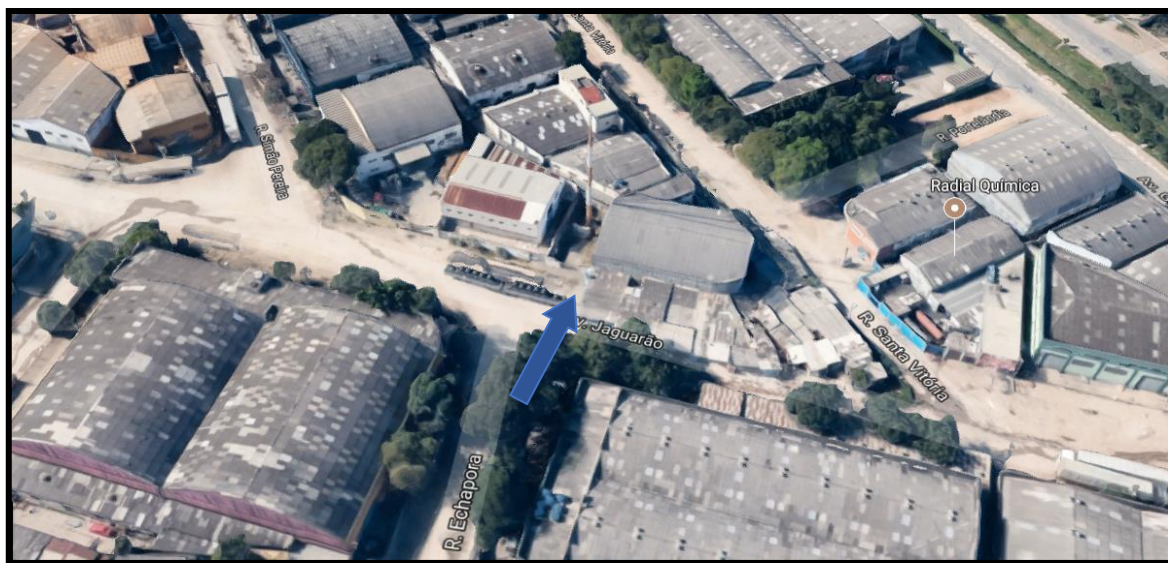




## Terreno

O Processo nº 1012831-51.2015-70.8.26.0224 da 1ª Vara Cível do Fórum de Guarulhos, Brasil, ação Renovatória de Aluguel era a avaliação de terreno para antena de celular.

O método de capitalização da renda não poderia ser utilizado para obtenção do valor locativo neste laudo, já que não havia terrenos ofertados à época somente galpões industriais. Sendo assim, não há como obter a taxa de capitalização.



REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



## Valor locativo do imóvel

$$VL = VLt + VLc$$

$$VL = R\$747,40/\text{mês}$$

$$VL = R\$747,40/\text{mês (julho/2017)}$$

O valor de locação encontrado para o imóvel é R\$750,00/mês (julho/2017)

## Decisão Judicial

Apesar desta signatária obter o valor de locação R\$750,00/mês (novembro/2015), o juiz fixou o aluguel em R\$3.738,82 (novembro/2015), valor proposto pelo autor na inicial.

## Posto de gasolina

O Processo nº 1024385-67.2015.8.26.0002 da 8ª Vara Cível do Fórum de Santo Amaro, São Paulo, Brasil, ação ordinária em que o imóvel a ser avaliado é um posto de gasolina.



## Valor de Locação do imóvel

$$VL = (At \times qL) + (Ab \times Ic \times Foc \times qbL)$$

$$VL = 2.749,00 \text{ m}^2 \times R\$23,28/\text{m}^2 + 168,06 \text{ m}^2 \times 1,206 \times 0,748 \times R\$6,97/\text{m}^2 + 1.273,94 \text{ m}^2 \times 0,456 \times 0,564 \times R\$6,97/\text{m}^2$$

$$VL = R\$67.337,02/\text{mês (agosto/2017)}$$

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



## Decisão Judicial

O valor de locação obtido no laudo judicial tinha como objetivo aferição do valor solicitado pelo requerente no processo. O valor de locação contido no processo era inferior ao obtido pelo perito judicial o Juiz de Direito manteve o valor solicitado pelo requerente.

REALIZAÇÃO



PATROCÍNIO



# CONCLUSÕES

O que se percebeu ao longo do tempo e na realização de tantos outros laudos periciais é que se não há imóveis semelhantes ofertados no mercado, não há como obter a taxa de capitalização para aquele tipo de imóvel. Assim sendo, sem imóveis semelhantes ofertados no mercado e sem uma taxa de capitalização para aquele tipo de imóvel e é de se concluir que o valor obtido não seria o valor de locação de mercado para o imóvel avaliando.

Nesse diapasão, buscou-se por meio do método evolutivo, inicialmente pensado para obter o valor de mercado de venda e não de locação, utilizá-lo justamente para suprir a lacuna que se verificou quando não há imóveis semelhantes ofertados no mercado e sem taxa de capitalização.

O pressuposto do método proposto neste estudo é demonstrar que o valor de locação do imóvel é igual a somatória do valor de locação de terreno e o valor de locação da benfeitoria, mantendo-se a mesma proporção do valor de venda para cada uma das parcelas (terreno + benfeitoria) e refletem os valores praticados no mercado.