



XIX COBREAP | Foz do Iguaçu

INOVAÇÕES CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS

AGOSTO 2017

Radegaz Nasser Junior

**BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS
VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS**

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

Para iniciarmos a avaliação de um Imóvel sob o ponto de vista histórico/cultural/artístico, temos que partir da premissa, que existe mercado para o mesmo, neste caso, podemos resumir que o valor Histórico/Cultural/Artístico é indiscutível, não podendo ser confundido com simples critérios de mercado normalmente considerados em avaliação de imóveis correntes, devido a isto chamamos de Avaliação analógica.

A avaliação de bens históricos/artísticos/culturais deve obedecer principalmente a **NBR 14.653-7**.

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

Nela temos diversos métodos descritas para tal fim.

Método de preços hedônicos

- Utiliza preços de mercado de bens (principalmente de imóveis) ou custos de serviços para estimar o valor das diferenças de nível de atributos dos bens do patrimônio histórico e artístico importantes na formação desses preços ou custos.

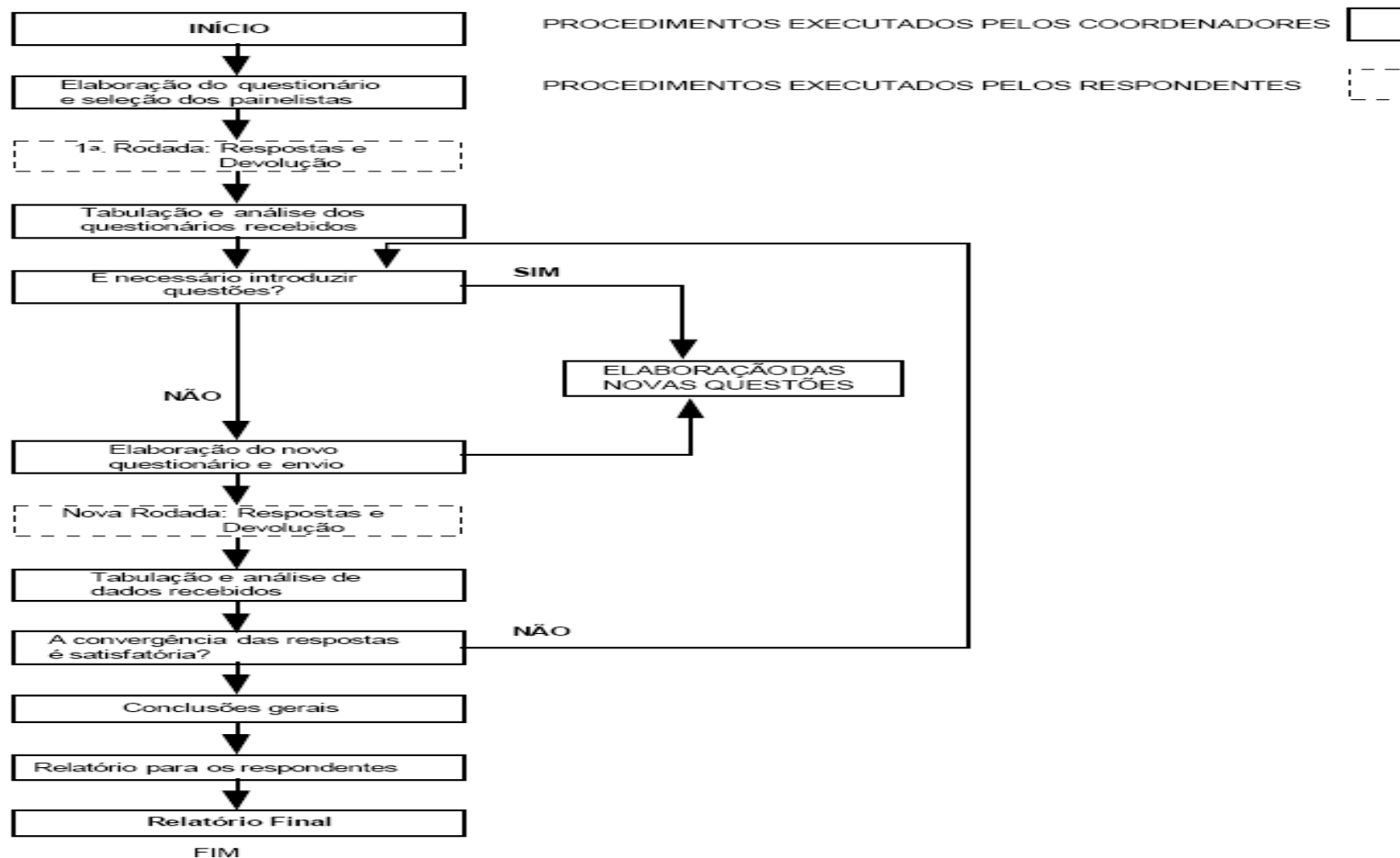
Pode ser utilizado o Método Delphi - que é bastante simples, uma vez que é um questionário interativo circulado várias vezes por um grupo de peritos, mantendo o anonimato das respostas iniciais.

As respostas às perguntas são tabulados, recebendo um simples tratamento estatístico, média, mediana e definido quartis, e os resultados são devolvidos aos participantes na próxima etapa, onde eles vêm os valores encontrados e dizem se concordam ou não com eles e assim até a definição final.

O anonimato das respostas e o fato de que nenhuma reunião física, venha reduzir a influência de fatores psicológicos, tais como os efeitos de persuasão, a relutância em abandonar o assumido e domínio de grupos majoritários em relação a posições opiniões minoritárias.

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

Figura 1: Sequência de Execução de uma Pesquisa Delphi



BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

- Método do custo de viagem

- O método do custo de viagem identifica o valor do imóvel do patrimônio histórico e artístico pela sua capacidade de atrair visitantes, valor que é estimado por sua curva de demanda, considerados os custos incorridos para visitá-lo.

Os valores que expressam a disposição são estimados com base em mercados hipotéticos, simulados por intermédio de pesquisa de campo, que indagam diretamente ao entrevistado sobre a sua verdadeira disposição a pagar, ou a receber, pelas variações quantitativas ou qualitativas no imóvel do patrimônio histórico e artístico

O método exige cuidados especiais no planejamento, execução da pesquisa e no tratamento de dados por modelos econométricos.

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

- Método do custo de oportunidade

- Este método não valora o imóvel do patrimônio histórico e artístico, mas sim o custo de sua preservação ou conservação, por meio da mensuração do custo de oportunidade de atividades econômicas restringidas pelas ações de proteção do imóvel, considerados os benefícios da intervenção. Assim, uma análise de custo-benefício poderia ser realizada comparando os valores estimados das receitas geradas pela existência do imóvel do patrimônio histórico e artístico com o custo de oportunidade das atividades econômicas restringidas pela preservação ou conservação do imóvel.

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

Na realidade, na maioria das vezes, é utilizada a avaliação analógica, através de tratamento econométrico, usando o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde a maior dificuldade, além de encontrar as referências de mercado, é a escolha das variáveis a serem apreciadas.

Para a primeira, temos a internet

Para a segunda, a própria norma nos indica, como adiante veremos:

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

Caracterização dos elementos históricos e artísticos, que influenciam na formação do valor, com ênfase nos seguintes aspectos:

- **Definição das suas características singulares:**
 - Estilo, época e autoria (se reconhecida);
 - Raridade em termos geográficos e de quantidade;
 - Impacto em termos de interesse;
 - Marcos artísticos, históricos e culturais;

Pode ser utilizado, códigos alocados

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

- **Localização:**

- Acessibilidade (quantidade e qualidade):
Meios de transporte (frequência e custo);
- Nível de urbanização (envolvente, próxima ou remota);
- Harmonia estética do entorno;
- Segurança pública;
- Identificação de efeitos multiplicadores devidos à vizinhança de outros bens dos patrimônios histórico e artístico ou bens destinados a fins recreativos, culturais e econômicos;

Proxy, códigos alocados e ajustados

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

- Materiais e técnicas originais utilizados, sua qualidade físico-química, comportamento mecânico, facilidade de preservação, substituição ou reprodução, conforme o caso específico;
- Estado de conservação, preservação e condições de uso;
- Integridade do bem: restauros executados ou adaptações – exame da influência no estado atual e futuro do bem e nas condições de utilidade, manutenção ou renovação; descaracterização em termos estéticos e artísticos;
- Funcionalidade e adaptação a usos alternativos (rentáveis do ponto de vista econômico, social ou cultural), com consideração dos efeitos em relação ao entorno do bem;
- Presença de elementos artísticos, fundamentados na qualidade de sua concepção e execução;
- Condições de comercialização;

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

Devido ao grande número de variáveis para a utilização de métodos econométricos, podemos usar uma metodologia (análise fatorial) para escolhermos, quais **OS FATORES** a serem utilizados, visando reduzir o número delas sem perder o poder de explicação da variação do valor pelo modelo econométrico, tal processo, permite que se faça um agrupamento de fatores, em que cada um deles, represente um número de atributos.

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

Matriz de componentes rotados^a

	Componente					
	1	2	3	4	5	6
AGUA	.949	5.547E-02	-3.29E-02	8.139E-02	4.941E-02	.105
ELECTRIC	.949	5.547E-02	-3.29E-02	8.139E-02	4.941E-02	.105
EDAD	-.831	-2.61E-02	5.442E-02	.269	.211	-6.14E-02
RAREGEO	-.576	-.154	.375	.533	-8.99E-02	2.030E-02
CONSERVA	.231	.850	4.038E-02	-4.44E-02	-8.93E-02	.253
MATERIAL	-4.09E-02	.848	.369	3.287E-02	4.353E-02	-1.30E-02
FUNCIONA	.262	.783	-9.50E-02	-2.71E-02	-.140	6.786E-02
TECNOLOG	-.263	.746	.189	-2.82E-02	6.530E-02	.127
ALCANCE	-.133	.110	.802	.198	-.130	-5.63E-02
TURISTIC	.152	-.212	.663	-.337	5.163E-02	.107
LOCALIZA	.135	.186	.662	1.675E-02	-.441	.323
INTEGRAC	-.166	.352	.654	6.153E-02	.265	-8.94E-02
ATRIBUTO	-.295	.261	.645	.151	.240	.135
METROSC	9.726E-02	-5.15E-02	-.208	.679	-9.79E-02	2.208E-02
RARECANT	-.265	-.174	9.084E-02	.678	.199	2.067E-02
USOALTER	.133	.290	.240	.655	-8.81E-02	-.102
ARTE	-.450	8.331E-02	.150	.622	.411	5.981E-02
MOBILIDA	1.842E-02	.102	-4.96E-02	.173	.773	5.599E-02
VISTAS	-3.20E-02	.372	-.212	.255	-.622	-3.75E-03
ACCESO	.186	.369	.103	.232	-.411	.400
TERRENO	.124	-.168	8.232E-02	.367	-.160	-.689
TELEFONO	.247	.272	7.683E-03	.210	.123	.684
SANEAMIE	6.990E-02	-2.59E-02	.127	-7.40E-04	-.119	.662

Método de extracción: Análisis de componentes principales.

Método de rotación: Normalización Varimax con Kaiser.

^a La rotación ha convergido en 9 iteraciones.

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

Como exemplo, podemos mostrar as conclusões da avaliação da Casa dos Contos, situada em Ouro Preto, MG, apresentada em um trabalho no XXXI CONGRESSO DA UPAV, que aconteceu no Rio de Janeiro.

Foram utilizadas 19 variáveis e através da análise fatorial, reduzimos para 08 (oito) fatores e aplicamos a inferência estatística, obtendo um modelo econométrico que a seguir reproduzimos:

$$\begin{aligned} V = & 1.373.179,00 + 754.799,90 * F_1 + 239.767,40 * F_2 \\ & + 256.568,20 * F_3 - 100.600,00 * F_4 + 377.134,70 * F_5 \\ & - 90.323,10 * F_6 + 252.117,70 * F_7 + 130.552,00 * F_8 \end{aligned}$$

Os fatores representavam cada um deles um grupo de variável

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

- Fator 1 – raridade (em quantidade e geográfica), atributos, impacto e interesse social;
- Fator 2 – Materiais, tecnologias, conservação (obras e patologias);
- Fator 3 – Usos alternativos, terreno, áreas de construção, idade e percentagem da parte com interesse artístico;
- Fator 4 – Vistas e valor médio dos imóveis na zona;
- Fator 5 – Localização e acessos;
- Fator 6 – grau de funcionalidade e infraestruturas;
- Fator 7 – Nível turístico;
- Fator 8 – integração e grau de mobilidade.

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

Para atingir então ao fim colimado, temos que nos valer as vezes de outros profissionais, e também de muita pesquisa, referente a história, importância do bem, o mercado - é histórico e do conhecimento geral que mesmo com crises, no longo prazo, as propriedades singulares costumam valorizar-se, a menos que ocorram situações anômalas que impeçam o seu aproveitamento – como exemplo deste fato, temos os imóveis com interesse histórico cultural por todo o mundo. A abertura dos mercados dos novos países do Leste europeu veio fortalecer esta oferta no sentido da quantidade e até da qualidade.

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

A idade dos imóveis por si só, não costuma contribuir com a maior parte do peso na formação do valor do bem. Outros fatores costumam ser determinantes e estes podem ser intrínsecos ou extrínsecos ao imóvel.

Do exposto, conclui-se que no caso de produtos insubstituíveis ou bens históricos, para calcular os seus valores e encontrar as variáveis explicativas da variação de valor, apresentamos com exemplo, uma discussão feita através de mensagens para a avaliação de uma capela.

[MENSAGEM TROCADA.docx](#)

BENS HISTÓRICOS/ARTÍSTICOS/CULTURAIS VARIÁVEIS A SEREM CONSIDERADAS

Radegaz Nasser Júnior

Tel.: (27) 3229-5962/ 999.810.178 Fax: (27) 3340-1204

radegaz@uol.com.br

OBRIGADO