

WORKSHOP



Avaliações de Patrimônios Históricos e Culturais

Ronaldo Foster Vidal *MRICS*

- Arquiteto e Urbanista
- Avaliador Certificado AAA pelo IBAPE Nacional
- Membro do Grupo de Estudos da NBR-14.653-7
- Prêmio Especial no XXV Congresso da UPAV em Miami – USA.

Promoção:



Realização:



Coisas que se deve saber para avaliar um imóvel antigo especial



Coisas que se deve saber para avaliar um imóvel antigo especial

Imóveis como este, tombados ou preservados, existem milhares no Brasil. Muitas vezes é impossível fazer cálculos pelo Método Comparativo de Venda ou de Aluguel.

Como o profissional deverá proceder para saber o seu valor de mercado, sem “chutes”?



1 – Qual a origem do tombamento e qual a possível legislação de aproveitamento nele incidente.

Inicialmente, o profissional deverá verificar qual o Decreto que determinou o gravame, o que é fácil de comprovar em uma Certidão atualizada do RGI do imóvel.

Poderá se informar melhor examinando as razões do tombamento e a sua extensão através do processo administrativo que originou o Decreto.



Deve saber ainda que há alguns poucos imóveis tombados que são “imexíveis”, como os que constam no livro de “Belas Artes” do IPHAN, porém a maioria admite adaptações modernas no seu interior ou até mesmo modificações maiores.





De fato, há imóveis tombados que permitem acréscimos de anexos modernos, como nos exemplos acima.

Isto influencia muito no valor do bem.



+ \$\$\$\$



\$\$\$\$



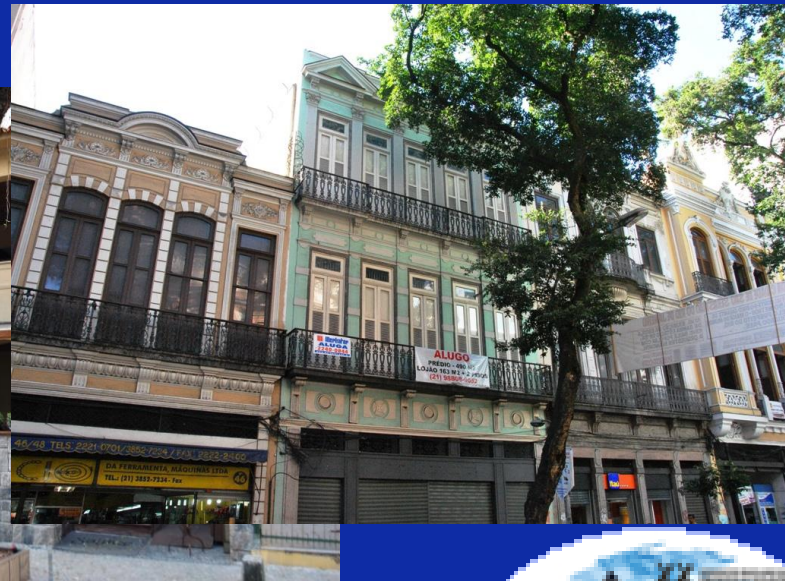
2 – Examinar o estado de conservação e de preservação do imóvel.

Na vistoria ao imóvel, deverá ver se ele está em condições de ir ao mercado, isto é, bem conservado e limpo.

Deverá também ver se não há deturpações e “puxadinhos” anômalos em sua arquitetura original e se há exigências a serem cumpridas perante o Órgão Oficial que o fiscaliza.



2 – Examinar o estado de conservação e de preservação do imóvel.



Examinar o estado de conservação



Imóveis muito abandonados e degradados têm
reduzido valor de mercado



Examinar o estado de conservação



O profissional deverá efetuar um cálculo à parte em relação às obras necessárias à restauração do bem avaliando, para estimar assim um valor final verdadeiro.



Examinar o estado de preservação

Da mesma forma anômala, há os casos de imóveis antigos que podem estar bem conservados, porém com alterações indevidas na sua arquitetura.

Inclusive há casos de imóveis intimados, sob pena de multa, a demolirem as partes que estão perturbando a visibilidade correta do bem, ou ainda, a recomporem demolições.



INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL
6ª SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL

LAUDO DE VISTORIA - BENS IMÓVEIS TOMBADOS

MONUMENTO : Casarão da Av. Quintino Boacaiúva 679- atual Bingo Charitas –Niterói - RJ

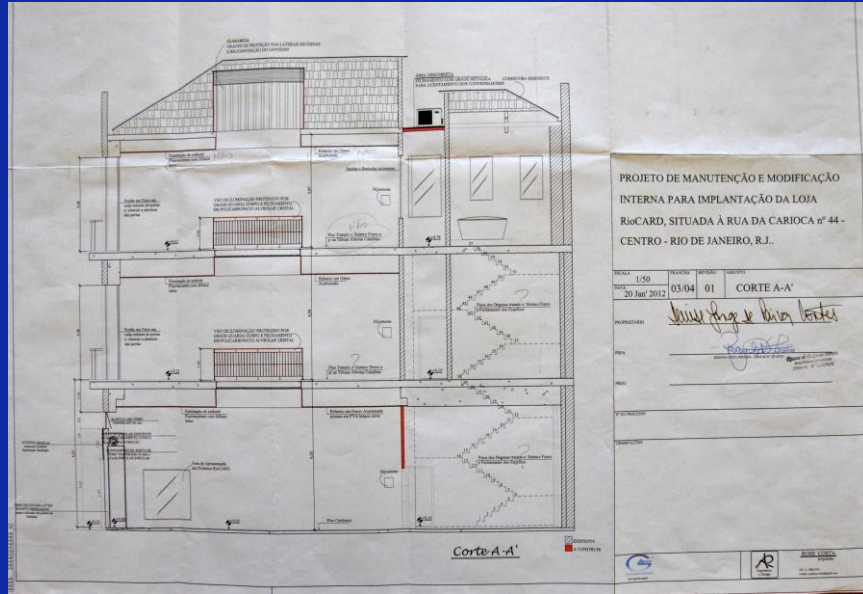
Fotografado por : Oscar Henrique Liberal de Brito e Cunha

Em : Junho/2001



FACHADA LATERAL . ACRÉSCIMO SEM ANUÊNCIA DO IPHAN





Este tipo de obra costuma ser mais cara do que as reformas comuns, porque exige o trabalho de especialistas.

São fiscalizadas pelo Órgão Cultural e devem ser projetadas e supervisionadas por algum arquiteto ou engenheiro com experiência neste tipo de construção.



3 – Verificar se há valor artístico ou histórico agregado ao imóvel avaliando.

Se o bem é particularmente bonito e se destaca do conjunto histórico em que está inserido, seu valor de mercado pode ser maior em relação aos demais.

Da mesma forma, se o imóvel pertenceu a uma figura importante da nossa História ou teve algum fato marcante nele ocorrido, passa a agregar também um significativo valor intangível.



3 – Verificar se há valor artístico ou histórico no imóvel avaliando.

Salvador,
século XVII.





3 – Verificar se há valor artístico ou histórico no imóvel avaliando.

No período colonial, em oposto à riqueza das igrejas, temos que as casas, tanto urbanas como rurais, eram de arquitetura bastante simples e sem qualquer decoração, ou quase isto.



3 – Verificar se há valor artístico ou histórico no imóvel avaliando.



Apenas nas cidades mais importantes encontramos construções mais nobres, com cantaria de pedra trabalhada e revestimentos de azulejos portugueses.





Porém, nos séculos XIX e início do XX as casas ficam bem mais sofisticadas com o advento do Ecletismo



Ainda no século XIX, a nobreza brasileira adotou o estilo Neoclássico como arquitetura oficial do império e da elite.



Portanto, um casarão neoclássico costuma ter maior valor de mercado que um casarão colonial, por ser mais raro e por ter pertencido a um nobre do Império brasileiro. Mesmo sendo mais recente.



Nesta fase de
vistoria e de
início de cálculo,
o profissional
deverá verificar
também se existe
alguma obra de
arte integrada ao
imóvel.



A norma técnica exige que sejam descritas e seu valor de mercado estimado, preferencialmente por preços de leilões de obras de arte assemelhadas.



4 – Outras variáveis importantes:

Além destas três variáveis que são aplicáveis somente a imóveis Histórico-Culturais, todas as demais variáveis existentes em uma avaliação comum também são analisadas neste tipo de trabalho.



4 – Outras variáveis importantes:

- Oferta
- Localização
- Área
- Tamanho do terreno

Todas elas são aplicadas ao cálculo de avaliação.



4 – Outras variáveis importantes:

Quando o profissional estiver calculando pelo Método Evolutivo, deverá tomar cuidado e verificar se o terreno do imóvel avaliando tem o mesmo potencial construtivo dos terrenos comparativos. Se não tiver, deverá fazer as transformações de cálculo adequando os preços observados ao valor unitário de terreno do bem tombado...



Lembrete final sobre o valor intangível:

As pessoas geralmente falam dos imóveis histórico-culturais como possuidores de um “valor inestimável”.

Claro, imóveis tombados ou preservados possuem um passado e uma grande em relação com a memória das pessoas. Mas a nossa obrigação é calcular este diferencial intangível.





Claudio Lara ©

Porém, por mais belo e especial que seja o imóvel avaliando, se você não puder calcular com exatidão o quanto isto acrescenta de valor ao bem por falta de elementos.....





... não delire na
maionese e
acrescente até 15%
como valor
intangível, dentro do
Campo de Arbítrio
da NBR 14.643
parte2 da ABNT.





Muito obrigado pela
atenção.

