

FUNDAÇÃO ESPÍRITO-SANTENSE DE TECNOLOGIA

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA

CENTRO DE INGENIERÍA ECONÓMICA



**UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA**



MÁSTER EN INGENIERÍA DE LA TASACIÓN Y VALORACIÓN

HOTEL HISTÓRICO NA CIDADE DE MACAPÁ

AVALIAÇÃO DE UM BEM SINGULAR

HOTEL HISTÓRICO EN LA CIUDAD DE MACAPA

VALORACIÓN DE UN BIEN SINGULAR

Autor: Abigail da Silva Pantoja

Tutora: Professora Doutora Maria dos Anjos Ramos

Vitória, maio de 2021

HOTEL HISTÓRICO NA CIDADE DE MACAPÁ

AVALIAÇÃO DE UM BEM SINGULAR

HOTEL HISTÓRICO EN LA CIUDAD DE MACAPA

VALORACIÓN DE UN BIEN SINGULAR

Dissertação apresentada como requisito à obtenção de Título de Mestre, Curso Máster en Ingeniería de Latasación y Valoración, Centro de Ingeniería Económica, Universidad Politécnica de Valencia.

Orientadora: Professora Doutora Maria dos Anjos Ramos

Vitória, maio de 2021

SUMÁRIO

1. OBJETO DE AVALIAÇÃO	8
1.1 AVALIAÇÃO DE HOTEL HISTÓRICO NA CIDADE DE MACAPÁ (AVALIAÇÃO DE UM BEM SINGULAR).....	8
1.2 INTRODUÇÃO.....	8
2. DESCRIÇÃO DO ATIVO A AVALIAR	10
2.1 DADOS HISTÓRICOS DA CIDADE DE MACAPÁ	10
2.2 DADOS ATUAIS DA CIDADE DE MACAPÁ	17
2.3 DADOS HISTÓRICOS DO HOTEL MACAPÁ.....	19
2.4 SITUAÇÃO DE HOTEL	22
2.5 INVENTÁRIO DE CONHECIMENTO HISTÓRICO.....	29
2.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	32
2.7 CONFIGURAÇÃO ARQUITETÔNICA.....	33
2.8 INFORMAÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL	43
2.9 LEGISLAÇÃO DOS BENS DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS	47
2.9 AVALIAÇÕES DE BENS ABNT NBR 14.653 PARTE 7	51
2.10 BEM INTANGÍVEL COM VALOR CÊNICO	51
3. CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS HISTÓRICOS	53
3.1 DEFINIÇÃO DE SUAS CARACTERÍSTICAS SINGULARES.....	53
4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO	55
4.1 MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DE CAPITAL	55
4.1.1 CÁLCULO DO VALOR DE LOCATÍCIO.....	61
4.1.2 MÉTODO DA RENDA	62
4.2 MÉTODO EVOLUTIVO.....	64
4.2.1 COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO.....	64
4.2.2 RELATÓRIO DA AVALIAÇÃO	64
4.2.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO (Conforme ABNT NBR 14653-2:2011)	67
4.2.4 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO.....	67
4.2.5 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	67
4.3 MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO	72
4.3.1 VISTORIA TÉCNICA DO HOTEL MACAPÁ	84
4.3.2 CÁLCULO DA BENFEITORIA	90

4.3.3 CÁLCULO DO TOTAL DO IMÓVEL PELO MÉTODO EVOLUTIVO	90
5. AVALIAÇÃO DA BASE INTANGÍVEL PELO VALOR CÊNICO.....	91
6. CÁLCULO DO VALOR CÊNICO DO BEM	93
7. RESULTADOS.....	95
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	96
9. BIBLIOGRAFIA.....	98

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Fenômeno da Pororoca.....	11
Figura 2 - Surf na Pororoca	12
Figura 3 - Surfando na Pororoca.....	13
Figura 4 - Mapa do Estado do Amapá	13
Figura 5 - Planta iconográfica da Vila de S. José de Macapá - ano de 1759	16
Figura 6 - Imagem do início da construção do prédio do Hotel Macapá.....	20
Figura 7 - Imagem da construção do prédio do Hotel Macapá	21
Figura 8 - Imagem do prédio do Hotel Macapá finalizado	22
Figura 9 - Hotel Macapá em frente o Rio Amazonas	23
Figura 10 - Rio Amazonas e a Fortaleza de São José de Macapá.....	23
Figura 11 - São José de Macapá, padroeiro da cidade	24
Figura 12 - Barco de Ribeirinhos	24
Figura 13 - Animais da fauna amazônica	25
Figura 14 - Pôr do sol no Rio Amazonas.....	25
Figura 15 - Vista aérea atual do Hotel Macapá	26
Figura 16 - Vista aérea atual do Hotel Macapá	27
Figura 17 - Vista aérea atual do Hotel Macapá	27
Figura 18 - Vista aérea atual do Hotel Macapá	28
Figura 19 - Vista aérea do antigo Macapá Hotel e adjacências.....	28
Figura 20 - Inventário de Conhecimento	30
Figura 21 - Inventário de Conhecimento	31
Figura 22 - Vista panorâmica do Hotel Macapá.....	32
Figura 23 - Fachada do Hotel Macapá.....	34
Figura 24 - Recepção do Hotel Macapá	35
Figura 25 - Sala da recepção do Hotel Macapá.....	35
Figura 26 - Escada principal de madeira do Hotel Macapá	36
Figura 27 - Entrada do auditório do Hotel Macapá	37
Figura 28 - Corredor dos quartos no 1º piso do Hotel Macapá.....	37
Figura 29 - Banheiro de um dos quartos do Hotel Macapá.....	38
Figura 30 - Sacadas dos apartamentos.....	38
Figura 31 - Fachada do Hotel Macapá.....	39

Figura 32 - Cobertura.....	39
Figura 33 - Térreo.....	40
Figura 34 - 1º Pavimento.....	41
Figura 35 - 2º Pavimento.....	42
Figura 36 - Documento de matrícula do Hotel Macapá.....	43
Figura 37 - Documento de matrícula do Hotel Macapá.....	44
Figura 38 - Registro de Cartório do Hotel Macapá.....	45
Figura 39 - Registro de Cartório do Hotel Macapá.....	46
Figura 40 - Proposta de tombamento federal: Identificação dos bens de interesse ao tombamento.....	50
Figura 41 - Preço médio de diárias de hotéis no Amapá.....	57
Figura 42 - Taxa de ocupação hoteleira no Estado do Amapá.....	59
Figura 43 - Taxa de Retorno.....	59
Figura 44 - Cálculo do valor de locação.....	61
Figura 45 - Variação % mensal do índice de aluguéis-IGPM.....	63
Figura 46 - Aderência resíduos da amostra.....	70
Figura 47 - Resíduos da amostra.....	70
Figura 48 - Estimativa para a área total.....	71
Figura 49 - Estimativa para infraestrutura.....	71
Figura 50 - Estimativa para infraestrutura.....	72
Figura 51 - Custo Unitário Básico.....	77
Figura 52 - Fachada principal do Hotel Macapá.....	84
Figura 53 - Furo para passagem de tubulação de ar.....	85
Figura 54 - Infiltrações decorrentes de águas pluviais.....	86
Figura 55 - Infiltração avançada na esquadria do hall superior.....	86
Figura 56 - Danos nos elementos arquitetônicos dos pilares.....	87
Figura 57 - Condições internas dos apartamentos.....	88
Figura 58 - Substituição de louças sanitárias.....	89

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Dados da Região do Avaliando	32
Quadro 2 - Singularidade e Atratividade	54
Quadro 3 - Participação do setor hoteleiro na economia local	58
Quadro 4 - Dados utilizados na amostra.....	68
Quadro 5 - Classificação de padrão construtivo	74
Quadro 6 - Áreas brutas do Hotel	78
Quadro 7 - Áreas equivalentes.....	79
Quadro 8 - Valor Residual	80
Quadro 9 - Estado da edificação.....	81
Quadro 10 - Valores tabulados para o Coeficiente “K”	83
Quadro 11 - Nível Municipal	91
Quadro 12 - Nível Estadual.....	91
Quadro 13 - Nível Nacional.....	92
Quadro 14 - Nível Internacional.....	92
Quadro 15 - Coeficientes de raridade/atratividade	93
Quadro 16 - Fatores externos.....	93
Quadro 17 - Fatores de uso	93
Quadro 18 - Fator interno.....	94
Quadro 19 - Fatores Externos e Internos	94

1. OBJETO DE AVALIAÇÃO

1.1 AVALIAÇÃO DE HOTEL HISTÓRICO NA CIDADE DE MACAPÁ (AVALIAÇÃO DE UM BEM SINGULAR)

1.2 INTRODUÇÃO

Após vários estudos relativos aos bens imóveis da cidade de Macapá, abrangendo desde o período da criação da vila de Macapá, no século XVII, até meados do século XX, período significativo para a cidade porque marca a criação do antigo Território Federal do Amapá, identificamos que a maior parte das edificações construídas em períodos antigos ainda existem e possuem valor histórico; valor este, diferente dos atribuídos como simples avaliação imobiliária, daí a necessidade de efetuarmos essa avaliação do Hotel Macapá, o primeiro hotel construído na cidade.

O setor hoteleiro é um dos principais ramos ligados a cadeia produtiva do turismo, tendo como principais integrantes as agências, operadoras, meios de hospedagem, meios de locomoção e os turistas, sendo estes os responsáveis pelas receitas, tais como: diárias de hospedagem, despesas com refeições e bares, locação de espaços para eventos e reuniões, lavanderia e atividades de lazer. Quanto aos seus custos operacionais, podem ser divididos em fixos, tais como: depreciação de imóveis e bens e salários administrativos e variáveis: despesas de manutenção: energia elétrica, água, alimentos, telefonia, lavanderia, materiais de limpeza e salários operacionais.

O Hotel Macapá figura entre os principais hotéis da cidade de Macapá, tendo sua época de ouro entre os anos 40 e 90. O prédio foi construído no estilo colonial, na orla da cidade de Macapá, as margens do majestoso Rio Amazonas, entre a década de 40, no primeiro ano do ex-território Federal do Amapá e a década de 80. Primeiro empreendimento do Estado no ramo da hotelaria, o prédio marcou época e era conhecido ponto de encontro dos moradores.

O mecanismo de formação de valores imobiliários possui uma enorme complexidade porque os bens imobiliários são influenciados por diversas variáveis que interferem no valor a ser determinado. A avaliação para determinar o valor de mercado de um ativo baseia-se nos seguintes fundamentos: objetivo da avaliação de imóveis, características da avaliação, pesquisa de mercado e tratamento científico aplicado à amostra de dados coletados no mercado. A avaliação aqui proposta é de um bem singular, de valor histórico, localizado no extremo norte do Brasil, na região amazônica. A metodologia escolhida deve ser a que melhor se adequa às características do ativo de avaliação. Para atingirmos o valor desta avaliação, empregaremos

Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
1. Objeto de Avaliação

dois métodos: Método da Remuneração de Capital e o Método Evolutivo, agregados ao Valor Histórico e Cênico do bem.

2. DESCRIÇÃO DO ATIVO A AVALIAR

2.1 DADOS HISTÓRICOS DA CIDADE DE MACAPÁ

A ocupação do território onde hoje se localiza o Estado do Amapá, na região Norte do Brasil, tem como referência a expansão marítima e as disputas entre Portugal e Espanha, para dirimir essa questão foi elaborado o Tratado de Tordesilhas (1493) que tinha como principal função definir os limites de demarcação das terras descobertas e as futuras se que fossem descobertas pelos dois países. Inicialmente as terras amapaenses ficaram sob o domínio dos espanhóis.

Vizente Pizon, em março de 1500, navegou pelo Rio Oiapoque e litoral amapaense, quando aportou para abastecer-se de água potável e acabou aprisionando 30 índios para vendê-los como escravos. Assistiu o fenômeno da pororoca¹, que causou pânico à tripulação, fazendo com que retornassem às pressas para a Espanha (SANTOS, 2001).

A expansão das capitanias pela bacia do rio Amazonas, se deu no início do século XVII, com as grandes expedições em busca de riquezas:

“No início do processo de ocupação portuguesa, a necessidade de conquistar e explorar o território amazônico foi o responsável pelo surgimento de várias cidades, como Belém na província do Grão-Pará. Os primeiros núcleos populacionais da Amazônia surgiram ao longo das vias fluviais, principalmente do rio Amazonas e seus afluentes. Ao longo do tempo, novos núcleos urbanos foram surgindo e, a exemplo dos primeiros, se expandiram a partir de fortificações ou missões religiosas” (BASTOS, 2006, p.3).

- **Fenômeno da Pororoca**

O termo pororoca é derivado do Tupi que significa “estrondo”.

É um fenômeno natural produzido pelo encontro das correntes fluviais, do maior rio do mundo, o nosso Amazonas e o grande oceano Atlântico, no período de maresias ou sizígia durante as luas novas e cheias. O fenômeno acontece quando as águas da maré crescente tentam invadir o estuário, no momento em que a massa fluvial se opõe, estende-se inicialmente a grande distância pelo mar e atrai a onda de maré. Em determinado momento o mar vence, rompendo o equilíbrio, e a onda de maré cresce gigantesca, alimentada pelos ventos alísios, avançando pelo rio, cuja correnteza fica invertida (PORTAL AMAPÁ EM DESTAQUE, 2021).

¹ É um fenômeno natural caracterizado por grandes e violentas ondas que são formadas a partir do encontro das águas do mar com as águas do rio.

Figura 1 - Fenômeno da Pororoca



Fonte: Portal Mevow (2021).

No Brasil esse fenômeno ocorre na foz do rio Amazonas, litoral do Estado do Pará, extremo norte do país, e no rio Mearim, Estado do Maranhão, o encontro das águas promove um verdadeiro espetáculo, provoca também um rasto de destruição nas margens dos rios, retirando muitas árvores, algumas dela de grande porte.

Surfistas de diversas regiões do Brasil e do mundo partiram com destino a região do rio Araguari, próximo ao município de Cutias. O objetivo, surfar na maior pororoca do mundo. A força das ondas da pororoca no Amapá ficou famosa e ultrapassou as fronteiras do País. Equipes de jornalistas do programa Fantástico, da Rede Globo, registraram a grandeza das ondas, e a TV estatal chinesa CCTV também transmitiu o fenômeno ao vivo para o continente asiático. Os surfistas Marcelo Bibita, campeão norte nordeste máster, Adilton Mariano, penta campeão de *surf* na pororoca e tricampeão de ondas de mar Junior e open e Rogério Barros, atual campeão do *surf* na pororoca, participaram do registro.

O Fenômeno da Pororoca não é um fenômeno que acontece em todos os lugares, pois no Amapá temos esse fenômeno e vem pessoas de fora para conhecer a pororoca e surfar nela, ver a força e a grandiosidade das ondas mais longas do mundo, o sonho de qualquer surfista (PORTAL MEU AMAPÁ NA HISTÓRIA, 2021).

Figura 2 - Surf na Pororoca



Fonte: Portal Visite o Brasil (2021).

A altura da pororoca pode chegar a 6 metros, com ondas que percorrem até 30 quilômetros por mais de 1 hora e com uma velocidade de até 20 km/h.

No Amapá e no mundo todo a pororoca foi vista como um fenômeno que só na região amapaense existe com tamanha grandeza, pois o espetáculo atrai muitos turistas, e o Amapá fica conhecido mundialmente como o estado que pode oferecer um fenômeno maravilhoso (PORTAL MEU AMAPÁ NA HISTÓRIA, 2021).

Figura 3 - Surfando na Pororoca



Fonte: Raimundo Paco.

Figura 4 - Mapa do Estado do Amapá



Fonte: Guia Geográfico (2020).

“Quanto ao povoamento dessa região, em 1637, o rei da Espanha, Felipe IV, criou a Capitania do Cabo Norte e doou as terras onde mais tarde foi fundada a Vila de Macapá a Bento Maciel Parente, sendo nomeado governador do

Estado do Maranhão, com sede na cidade de São Luís. Ele não chegou a se estabelecer ali e nem mesmo determinou a ocupação das terras, por não dispor de recursos financeiros para realizar o empreendimento e, como militar, porque estava envolvido no combate aos invasores estrangeiros, sendo responsável pelas reformas ligadas às políticas ultramarinas e ao novo modelo de colonização na Amazônia” (MORAIS, 2013, p. 18).

Nesta época havia o interesse de reorganizar as defesas dos territórios, principalmente dos que faziam fronteira com domínios estrangeiros. Conforme José Manuel A. Silva, a readequação da defesa associada à questão de demarcação do limite setentrional no interior do Brasil motivou a fundação de novos povoados:

“O primeiro e decisivo passo da prodigiosa aventura amazônica, realizada pelos portugueses, foi dado em 1616. Em Janeiro desse ano por incumbência de Alexandre de Moura, o conquistador do Maranhão aos franceses no ano anterior, o capitão Francisco Caldeira Castelo Branco desalojou os estrangeiros da foz do Amazonas e fundou na baía de Guajará, o Forte do Presépio, à sombra do qual se fixou um núcleo de colonizadores que deu origem ao povoado que viria a ser a vila de Nossa Senhora de Belém, futura cidade de Belém, capital da capitania do Pará e depois do Estado do Grão-Pará e Maranhão, sede episcopal e arquiépiscopal” (SILVA, 2002, p.2).

Por mais de 400 anos, o atual estado do Amapá fez parte do regime de português, sendo uma pequena parte de uma unidade administrativa denominada Grão Pará, este por sua vez, foi muito atacado por invasores holandeses e ingleses.

Os ingleses, comprovadamente, começaram a incursionar pelas terras que hoje são amapaenses, a partir de 1610. Na década seguinte, em 1623, estavam estabelecidos em duas fortificações denominadas de Tilletite e Uarimuacá, no vale do Rio Cajarí, mas ainda nesse ano, foram expulsos por tropas comandadas pelo capitão Pedro Teixeira, o mais bravo, aventureiro e agraciado dos comandantes luso-brasileiros, de seu tempo, em atuação na Amazônia (SANTOS, 2001).

Com a finalidade de proteger os limites do território lusitano contra os franceses, em meados de 1688 foi atribuído ao Capitão Antônio de Albuquerque Coelho o início de construção de uma fortificação denominada de Santo Antônio de Macapá, erguida sobre as ruínas do antigo Forte Cumaú. Porém, foi no século XVIII que os portugueses usaram os limites territoriais e as divisas naturais como forma de proteção territorial: ao norte, o rio Oiapoque ou São Vicente; ao sul, a foz do rio Amazonas; a oeste, o Rio Jari e a leste, o Oceano Atlântico:

“(…) a primeira referência da ocupação portuguesa da região é um forte, construído em 1623, por Bento Maciel Parente. Fora feito sob a invocação de Santo Antônio, no sítio do Mariocay, onde os holandeses constituíam perigo. Depois em 1631, uma expedição é enviada de São Luís para expulsar desta feita ingleses instalados nas áreas e destruir o seu forte, designado de Cumaú. Em 1632, o dito forte foi rendido e arrasado por Feliciano Coelho” (ARAÚJO, 1998, p. 145).

Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
2. Descrição do ativo a avaliar

“Espantosa epopeia esta! Conquistar esse vastíssimo espaço da Amazônia foi uma das mais notáveis se não mesmo a mais notável das empresas dos portugueses e dos luso-brasileiros. Como muito bem escreveu Joaquim Nabuco ‘nada nas conquistas de Portugal é mais extraordinário que a conquista do Amazonas’” (SILVA, 2002, p. 3).

“No início do século XVIII, a região das atuais terras amapaenses tinha uma fraca ocupação lusa”, observa Reis (1993, p. 54).

O governador Mendonça Furtado, no ano 1751, organizou uma expedição para fundar uma nova povoação denominada a priori de Vila de Macapá, e ordenou que depois da implantação da vila se construísse um forte para sua defesa, sendo este por alguns autores a Fortaleza de São José de Macapá:

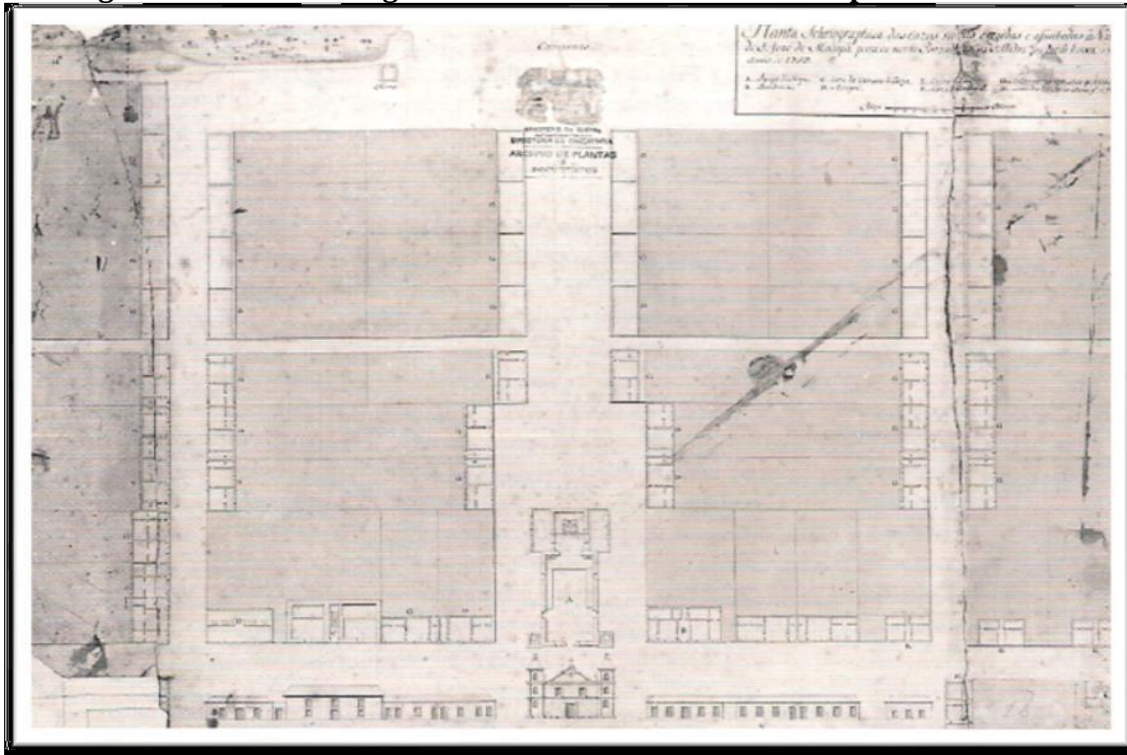
O ouvidor João da Cruz Diniz Pinheiro, em 1752, viajou a fim de construir as primeiras edificações da futura vila de Macapá. Se observa no relato do governador Francisco Xavier de Mendonça Furtado, um dos irmãos de Marques de Pombal, que assumiu suas funções em 24 de setembro de 1751, a descrição de como serão as condições da futura vila de Macapá:

“As plantas que são remetidas têm um desenho tosco, mas, na essência, representam o que de fato será o embrião da vila, inclusive com a definição das duas grandes praças. Pela natureza enfática e pouco modesta do discurso do ouvidor é lícito, neste caso, questionar se terá sido de facto ele e verdadeiro autor do plano ou se, ao ser encarregado da continuidade do estabelecimento da povoação, teria outras indicações para a instalação urbana” (ARAÚJO, 1998, p.150).

Ainda segundo Renata Malcher de Araújo:

“(...) a principal justificativa da prioridade ideológica, que Macapá também assumiu, estará ao fato de ter sido pensada como uma experiência-modelo, que deveria espelhar um projeto administrativo e político. A implantação dos colonos açorianos pretendeu aqui, mais do que nos outros lugares onde também foram colocados, encarnar o tópico da civilidade “branca”. O projeto da vila fez-se acompanhar de um projeto econômico que se fundamentava no incentivo à agricultura e à pecuária (feito inclusive com doação de gados bovinos e equinos para os colonos), no fomento da indústria, em especial a fabricação de algodão, e uma tentativa de criação de bichos-de seda. Todo este programa, em total coerência com o projeto político maior, apontava para a Vila de Macapá como efetivamente ‘uma das partes essenciais de que se havia de compor o governo’” (ARAÚJO, 1998, p. 157).

Figura 5 - Planta iconográfica da Vila de S. José de Macapá - ano de 1759



Fonte: ARAÚJO (1998).

A Figura 5 mostra uma planta iconográfica, onde se destacam as duas grandes praças e as casas novas erigidas na Vila de S. José de Macapá, para novos povoadores, no ano de 1759.

Devido ao fato de Macapá estar localizada geograficamente em uma região estratégica, do ponto de vista militar, não só por ser banhada pelo rio Amazonas, mas, também, por ser a porta de entrada para o restante do Brasil, as políticas de planejamento visaram à valorização da integração desta área ao restante do território. Em 1943, o então presidente Getúlio Vargas determinou que a antiga Comarca de Macapá, antes anexada ao Estado do Pará, fosse transformada no Território Federal do Amapá - TFA, ratificando, pelo Decreto-Lei nº 5.812, de 13 de setembro de 1943, as divisas dos seguintes territórios: Amapá, Rio Branco, Guaporé, Ponta Porã e Iguaçu (PORTO, 2007).

Foi a Constituição Federal de 1988, que transformou o Território do Amapá em Estado; desde então, foram implantados inúmeros projetos urbanísticos para desenvolver a estrutura urbana da cidade, sendo que no ano de 2004, foi criado o primeiro Plano Diretor da Cidade de Macapá, que regulamentava, não só o planejamento da cidade, como também estabeleceu medidas para a preservação do patrimônio histórico.

Pelo exposto, se verifica a importância histórica de Macapá, pela sua participação na integração das capitanias portuguesas na Amazônia, quando a vila pertencia ao Estado do Grão-

Pará. Ressaltando que existe uma vinculação histórica entre o núcleo urbano (que abriga o traçado da antiga vila, associado à evolução urbana da cidade) e a Fortaleza de São José de Macapá, até os dias atuais, sendo que esta última constitui papel relevante na formação da cidade; também devem ser considerados os elementos geográficos e paisagísticos, representados pelo Rio Amazonas e os abundantes recursos naturais.

“Amapá, nome científico *“paraharcornia amapa”*, árvore da família das apocináceas, de madeira útil e cuja a casca amarga exsuda látex medicinal. Na língua tupi o nome *“amapá”* significa “o lugar da chuva”, ama (chuva) e *“paba”* (lugar, estância, morada). Segundo a tradição, porém, o nome teria vindo do nheengatu - língua geral da Amazônia, uma espécie de dialeto tupi jesuítico – significando “terra que acaba” ou “ilha”. Segundo outros, a palavra *“amapá”* é de origem nuaruaque ou aruaque, pertencente à mais extensa das famílias linguísticas da América do Sul, dos habitantes da região norte do Brasil ao tempo do seu descobrimento” (Dicionário Ilustrado Tupi Guarani, 2020).

2.2 DADOS ATUAIS DA CIDADE DE MACAPÁ

O estado do Amapá é pertencente a região Amazônica, localizada no extremo norte do território brasileiro, faz fronteiras com o Pará, Suriname e Guiana Francesa. É o estado brasileiro mais bem preservado, mantendo intacta quase a totalidade da floresta Amazônica, que cobre 90% de seu território. Possui uma Área territorial de 142.470,762 km², com população de 861.773 pessoas (IBGE, 2020), com densidade demográfica de 4,69 hab/km² (IBGE, 2010), índice de desenvolvimento humano (IDH) de 0,708 (IBGE, 2010), está situado no fuso horário: GMT-3 horas, o mesmo fuso horário de Brasília. Possui O clima predominante Equatorial quente e úmido. A forte incidência dos raios solares durante o ano determina um forte aquecimento com temperatura variando entre mínimas de 22° e 23° C e a máxima de 32° e 33°C. O regime pluviométrico apresenta duas estações: inverno (chamada de chuvosa) que se estende de janeiro a junho com altos índices pluviométricos que podem ultrapassar 2.500 mm³ por ano; de verão (chamada de seca) de agosto a dezembro, quando a precipitação diminui para menos de 500 mm³ por ano. Sua capital é Macapá, que dista 1.791 km da Capital Federal Brasília, sendo a única capital brasileira que não possui ligação terrestre com as demais capitais.

A capital é Macapá que foi o primeiro município a ser criado no Amapá. Abriga a maior parte da população do Estado, sua população estimada em 2019 foi de 503.327, concentrados na área urbana. Possui um território de 6.562,41 km². Localiza-se na região sudeste do Estado estendendo-se da margem esquerda do rio Amazonas (entre os rios Pedreira, Matapi e litoral atlântico) até a nascente do Rio Maruanum. É a única capital brasileira cortada pela Linha do Equador (que divide o planeta em dois hemisférios) e sua altitude é de 16,48 m (sede).

Turismo - Macapá é o município que apresenta significativo número de hotéis e pousadas em relação ao restante do Estado. Também concentra os cartões-postais, como o monumento Marco Zero do Equador, onde foi construído um obelisco para a observação do fenômeno do Equinócio, que marca a mudança de estações. Outro ícone da capital é a Fortaleza de São José de Macapá, construída em 1782 para proteger a cidade de invasões. O complexo Beira-Rio é formado por trapiches, quiosques e restaurantes que atraem visitantes durante todo o ano, com uma vista privilegiada da orla de Macapá. A vila do Curiaú, localizada a oito quilômetros da cidade, revela a história de remanescentes quilombolas, bela paisagem natural e riquezas da fauna e da flora.

A capital ainda conta com o Estádio Olímpico Milton de Souza Corrêa, o “Zerão”, cuja linha que divide o gramado também é a Linha do Equador – os jogadores mudam de hemisfério durante as partidas. Nos balneários de Araxá e Fazendinha, os atrativos são a gastronomia, com destaque para pratos como camarão e peixes, preparados de diversas maneiras. Outro ponto forte na capital são as manifestações culturais, que misturam sabedoria popular e valores históricos e culturais, sendo o Marabaixo, com seu ciclo anual, o mais conhecido, com tocadores de caixa e dançadeiras vestidas a caráter com saias rodadas e blusas floridas (PORTAL GOVERNO DO AMAPÁ, 2020).

Além dos tradicionais pontos turísticos, o Amapá vem despertando uma tendência de crescimento no setor de ecoturismo, pois o estado possui em seu território importantes expressões naturais como as várias unidades de conservação, as áreas litorâneas preservadas e os rios encachoeirados em diversos municípios, os quais podem ser utilizados como trilhas ecológicas e pesca esportiva; vale ressaltar o Surfe na Pororoca conhecido mundialmente. No entanto, ainda temos uma infraestrutura hoteleira ainda precária na maioria dos municípios, além da dificuldade de locomoção via estradas que se agrava no período do inverno e a carência de profissionais locais capacitados para atuar no ramo do turismo, isso tudo vem atrapalhando o desenvolvimento desse setor no Amapá.

A capital Macapá faz limite com os municípios de Santana, Itaubal, Porto Grande, Ferreira Gomes, Cutias e Amapá. Também concentra o serviço público, abrigando as sedes administrativas estaduais e federais. Ainda ampara grande parte de todo o setor primário, com destaque para criações de gado bovino, bubalino e suíno, além de avicultura e pesca artesanal, nas chamadas regiões rurais. O açaí é outro produto que, embora procedente de regiões ribeirinhas, gera renda e movimenta divisas significativas para o município.

Comércio - O comércio é o setor mais promissor para a capital, com a implantação da Área de Livre Comércio de Macapá e Santana (ALCMS), no início dos anos 1990, e com a Zona Franca Verde, em 2016.

Agronegócio - A nova Fronteira Agrícola no Amapá é encabeçada pela Sojicultura, a qual é uma consequência do aumento da demanda por Alimentos Proteicos por parte dos Países Desenvolvidos no Mercado Internacional, assim como as vantagens para a plantação da cultura como a fácil adaptação em diferentes áreas do Brasil e o apoio Governamental; vale ainda ressaltar nossa posição geográfica estratégica, a concretização da Rodovia Transguianense e a transformação do Amapá em Zona Franca Verde, fatos que poderão dinamizar não só o cultivo da soja como também do arroz, do feijão, da melancia e do milho em nosso estado (PORTAL GOVERNO DO AMAPÁ, 2020).

2.3 DADOS HISTÓRICOS DO HOTEL MACAPÁ

O Grande Macapá Hotel – como foi denominado, anteriormente, o Hotel Macapá – foi construído pelo primeiro governo do ex-território Federal do Amapá, para atender ao crescente número de visitantes que aqui chegavam.

O prédio foi construído no estilo colonial, na orla da cidade, entre a década de 40, no primeiro ano do ex-território Federal do Amapá e a década de 80. Primeiro empreendimento do Estado no ramo da hotelaria, o prédio marcou época e era conhecido ponto de encontro dos moradores. A construção do prédio em estilo colonial foi iniciada em 1º de julho de 1944, em alvenaria e tijolos, com lajes e vigas de concreto armado com dois pavimentos.

O primeiro pavimento dispunha de um amplo hall, salão de refeições para 80 pessoas, salão de jogos e diversões, salas para barbearia, perfumaria, engraxataria e bar, além das dependências de serviço e terraços mosaicos. No segundo pavimento existiam apartamentos com dois dormitórios e dezesseis quartos, sendo os oito da faixa principal, com varandas que permitiam a colocação de redes. Todas as dependências dispunham de água encanada e eram magnificamente bem ventiladas e iluminadas.

A foto aqui é do início da obra, com a fundação pronta e o início do levantamento dos panos da alvenaria, com destaque para os tijolos assentados a singelo.

Figura 6 - Imagem do início da construção do prédio do Hotel Macapá



Fonte: Porta Retrato - Macapá/Amapá (2020).

Esta foto mostra as paredes de alvenaria do 1º pavimento já erguidas, observando a ausência de tapume na construção, devido ao pequeno fluxo de transeuntes no local era considerado desnecessário na época.

Figura 7 - Imagem da construção do prédio do Hotel Macapá



Fonte: Porta Retrato - Macapá/Amapá (2020).

A imagem agora retrata o prédio já inteiramente construído, porém sem as áreas de entorno. O destaque agora é para ausência da varanda frontal, que só foi inserida em uma das reformas posteriores que o prédio sofreu.

Figura 8 - Imagem do prédio do Hotel Macapá finalizado

(Foto: Reprodução de arquivo)



Macapá Hotel - O "Point" da Sociedade Amapaense nos anos 60
<http://porta-retrato-ap.blogspot.com.br/>

Fonte: Porta Retrato - Macapá/Amapá (2020).

2.4 SITUAÇÃO DE HOTEL

O Hotel Macapá se situa nas coordenadas 0°02'06.8"N 51°02'57.4"W, 0.035226, - 51.049276, na Rua Francisco Azarias da Silva Coelho Neto, Bairro: Centro, CEP: 68900-080, cidade: Macapá UF: AP, Brasil.

O hotel está situado em um local privilegiado em frente da cidade de Macapá, com uma visão extraordinária para o Rio Amazonas, onde se pode ver a fúria de suas águas, com o vai e vem dos barcos de ribeirinhos que transitam pelo majestoso rio mar juntamente com animais silvestres em uma perfeita harmonia com a natureza amazônica. Além de ser agraciado por um pôr do sol deslumbrante, que desponta sobre a imagem do santo protetor da cidade São José de Macapá, ao lado da magnífica Fortaleza² de mesmo nome, um dos maiores fortes militares da América do Sul, que figura sempre rodeada por praticantes de *kite surf*, quando por ocasião de sua maré vazante.

² Fortaleza de São José de Macapá é uma das maiores fortalezas do Brasil e da América do Sul: na foz do Rio Amazonas, obra projetada e iniciada pelo engenheiro militar italiano, ajudante e depois sargento-major de Infantaria, Enrico Antonio Galluzzi de Mantova (Lombardia) entre 1763-1769 e concluída por Domenico Sambuceti, (provavelmente natural de Davagna, perto de Genova), entre 1776-1780 (Fontana, 2005).

Figura 9 - Hotel Macapá em frente o Rio Amazonas



Fonte: Eng. Elder Carmo (2019).

Figura 10 - Rio Amazonas e a Fortaleza de São José de Macapá



Fonte: Floriano Lima.

Figura 11 - São José de Macapá, padroeiro da cidade



Fonte: Floriano Lima.

Figura 12 - Barco de Ribeirinhos



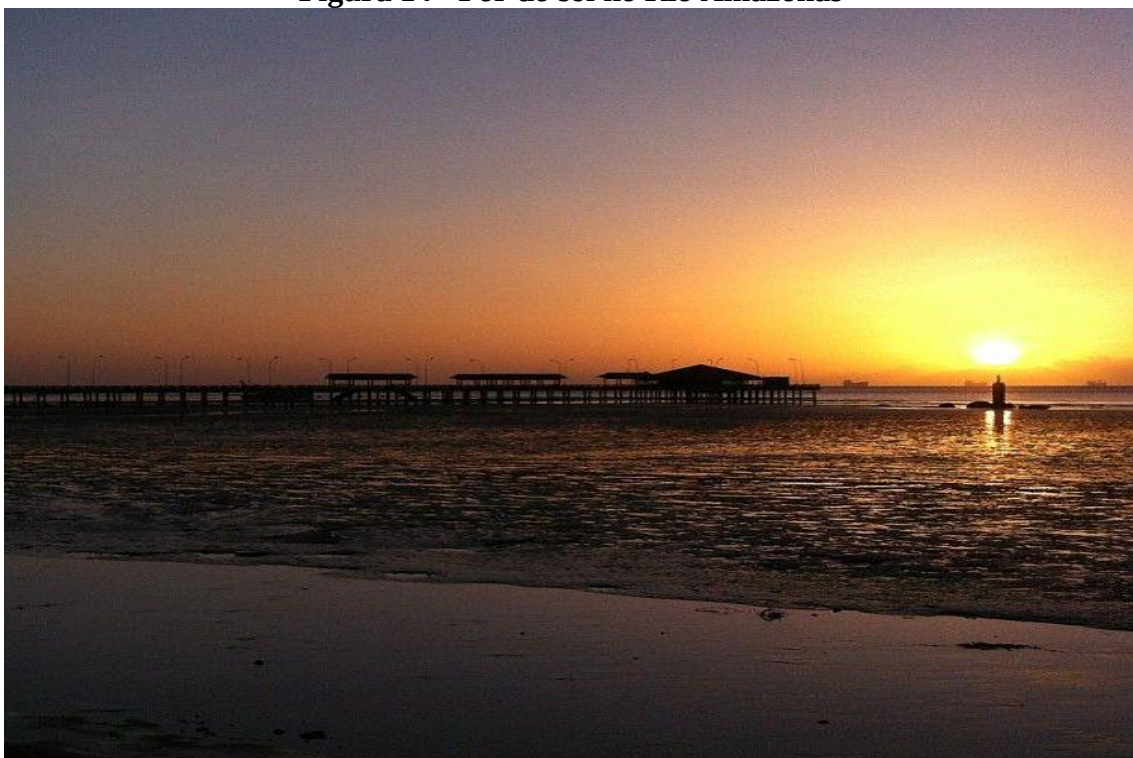
Fonte: Floriano Lima.

Figura 13 - Animais da fauna amazônica



Fonte: Floriano Lima.

Figura 14 - Pôr do sol no Rio Amazonas



Fonte: Floriano Lima.

Lote urbano n.º 113 (antigo 02), quadra 82, setor 02, medindo 13.162,00m², com os limites e confrontações seguintes: pela frente com a Av. Francisco Azarias Neto, pelo direito

com a Av. Padre Júlio Maria Lombaerd e lote n.º 121 (antigo 03), pelo lado esquerdo com a Rua General Gurjão e pelos fundos com a Av. Cora de Carvalho e lotes n.º 121, 215, 274 e 381 (antigo 03, 81, 09 e 01), constando o registro da propriedade no Cartório “Eloy Nunes”, do registro de imóveis de Macapá sob a matrícula 6131 à folha 183, do livro 2-AF do Registro Geral. Área de Terreno: 13.162,00 m², com Área Construída: Prédio = 5.770,10 m². Em 2019, o Engenheiro Elder Fábio Figueiredo do Carmo registrou, através de um drone, imagens aéreas do Hotel Macapá.

Figura 15 - Vista aérea atual do Hotel Macapá



Fonte: Google Earth.

Figura 16 - Vista aérea atual do Hotel Macapá



Fonte: Eng. Elder Carmo (2019).

Figura 17 - Vista aérea atual do Hotel Macapá



Fonte: Eng. Elder Carmo (2019).

Figura 18 - Vista aérea atual do Hotel Macapá



Fonte: Eng. Elder Carmo (2019).

Figura 19 - Vista aérea do antigo Macapá Hotel e adjacências
(Foto: Reprodução / Arquivo Histórico do Amapá)



Fonte: Porta Retrato - Macapá/Amapá (2020).

Imagens dos anos 50, da vista aérea da frente da cidade de Macapá, vendo-se em primeiro plano o Trapiche Eliézer Levy (1); o antigo Macapá Hotel (2); a Pracinha Tibúrcio Andrade (3); à direita, o antigo mercadinho de carne; ao fundo, o barracão da hospedaria dos

imigrantes; mais acima a Praça da Matriz e o antigo prédio onde funcionou a Divisão de Educação. A esquerda do Macapá Hotel, a casa onde morou a família do Sr. Altair Lemos. Na rua Cândido Mendes, vemos a Casa das Cordas; Casa Fé em Deus de Isaac Menaen Alcolumbre; Casa A Parisiense; Casa Gisele e em frente, o Posto Texaco.

2.5 INVENTÁRIO DE CONHECIMENTO HISTÓRICO

Os inventários estão na origem da constituição do campo da preservação do patrimônio, devendo ser considerados conceitos-chave, porque remetem à própria conceituação do que seja o patrimônio cultural. Ao Produzir conhecimento sobre o universo de bens culturais, os inventários podem justificar a seleção de determinados bens como patrimônio cultural e sua proteção pelo poder público.

“O inventário, na seara patrimonial, é instrumento de conhecimento de bens culturais, seja de natureza material ou imaterial, que subsidia as políticas de preservação do patrimônio cultural; é ‘levantamento minucioso e completo dos bens culturais’” (CAMPOS, 2013).

Durante 30 anos no Brasil, com a fundação das práticas de preservação no ano de 1937, no período do Estado Novo até a década de 1960, os imóveis, sítios e objetos foram valorizados por suas qualidades arquitetônicas e artísticas e pela associação a fatos históricos. A partir dos anos de 1960 se adotou novas concepções de patrimônio, que foram gradativamente desenvolvidas e resultaram na atual concepção de patrimônio cultural brasileiro. Na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 está definido como:

“O conjunto dos ‘bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira’” (BRASIL, 1988, art. 216).

A Constituição de 1988 apresentou novas práticas de preservação, tais como: novos sujeitos, objetos e referências que deveriam estar presentes nos processos de identificação e de atribuição de valor dos bens como patrimônio cultural. Estes por sua vez, tiveram que passar por procedimentos e metodologias de inventariação adequados à compreensão dos bens como detentores de referência cultural.

Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
 2. Descrição do ativo a avaliar

Figura 20 - Inventário de Conhecimento



IPHAN
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL

Inventário de Conhecimento
(identificação do bem)

CÓD.	HM
------	----

Projeto

Inventário de Conhecimento dos Bens Imóveis da Cidade de Macapá/AP	UNIDADE(S)	26ª Superintendência
TÉCNICOS RESPONSÁVEIS Isis Ribeiro / Marília Teixeira	DATA	15 /05/ 2009

Identificação e localização do bem/ propriedade/ imóvel

CIDADE	Macapá			FOTO 
LOCALIDADE/ BAIRRO	Bairro Central			
DENOMINAÇÃO	Hotel Macapá			
PROPRIETÁRIO	Governo do Amapá (Arrendado)			
ENDEREÇO	Rua Francisco Azarias da Silva Neto nº 17			
USO ORIGINAL	Hotel	USO ATUAL	Hotel	
COORDENADAS GPS	-			

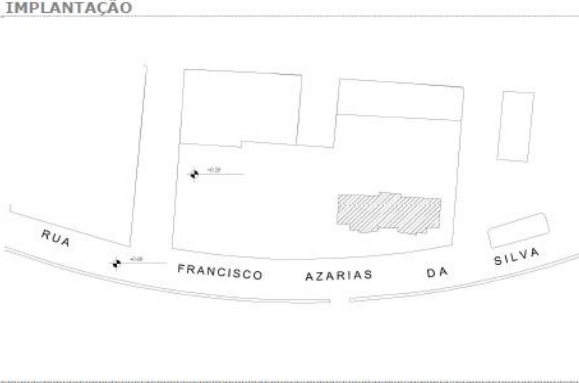
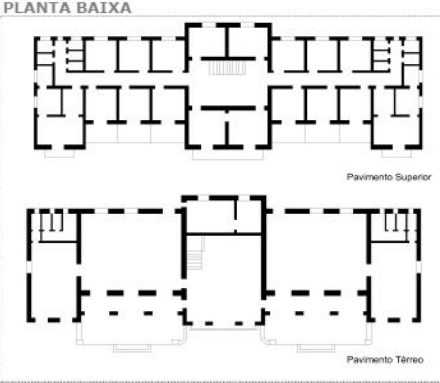
Breve descrição

DATA APROXIMADA DE CONSTRUÇÃO	1982	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	☒ bom ☐ regular ☐ precário ☐ em ruínas
CARACTERIZAÇÃO, TIPOLOGIA, TÉCNICA CONSTRUTIVA E MATERIAIS EMPREGADOS (paredes ou fechamentos externas e internas, esquadrias, cobertura, pisos, forros, entre outros)			
Trata-se de edificação de dois pavimentos, construída em alvenaria de tijolo. O manto de cobertura é em telha de barro tipo capa canal. A fachada apresenta vão em forma de arco no pavimento térreo, com fechamento em vidro fume, no pavimento superior os vãos de porta e janelas são guarnecidos com esquadria de madeira e vidro. Internamente o forro é de madeira tipo saia e camisa e piso em cerâmica contemporânea.			
MODIFICAÇÕES VISÍVEIS (alterações na planta, inserção de anexos, substituição de materiais, entre outros)			
Apesar do prédio apresentar características semelhantes à da edificação original, tais como a arcada do pavimento térreo e a disposição dos vãos superiores, relatos, afirmam que o prédio original foi demolido e no lugar construído a edificação que hoje se encontra.			
INFORMAÇÕES ADICIONAIS (relatos orais, dados históricos, patrimônio imaterial, bens móveis, etc.)			
Relato Oral de Isaias Malafaia: "A lembrança que eu tenho do Hotel Macapá mesmo antigo como era aquela varanda mesmo toda de telha de barro mesmo, daquela telha antiga de barro mesmo, avarandado assim, entendeu? Só com aquele patiozinho. A água, ela vinha até em cima da calçada do hotel. Ai no governo do Comandante Marcelo, no primeiro governo, que ele levou, fez uma drenagem até lá, que ele fez aquela frente todinha ali. A água vinha até na calçada, era mais ou menos uns 12 metros de distância que a água jogava mesmo em cima da calçada do hotel." Os croquis inserido nessa ficha são da edificação original, e o registro fotográfico da edificação atual. O objetivo é afazer a análise comparativa entre as duas edificações.			
PROTEÇÃO EXISTENTE	Não Tem	PROTEÇÃO SUGERIDA	Não

Fonte: IPHAN (2009).

Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
2. Descrição do ativo a avaliar

Figura 21 - Inventário de Conhecimento

 Inventário de Conhecimento (identificação do bem)	
CÓD.	HM
Croquis e registro fotográfico	
IMPLANTAÇÃO 	PLANTA BAIXA 
ELEVAÇÕES/ PERSPECTIVAS/ CONJUNTO/ DETALHES 	
	
	
Indicações	
☐ complementar informações históricas ☐ complementar levantamento arquitetônico ☐ complementar levantamento fotográfico ☐ realizar inventário de referências culturais ☐ outras:	
OUTRAS OBSERVAÇÕES: 	

VERSO

Fonte: IPHAN (2009).

2.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Caracterização da região e dados do terreno: imóvel implantado em terreno murado irregular sob área total de 13.162,00 m².

Figura 22 - Vista panorâmica do Hotel Macapá



Fonte: Eng. Elder Carmo (2019).

Localizado em perímetro urbano comercial, seco, plano, em frente ao Rio Amazonas, com acesso por via pavimentada de três pistas em sentido único, com meio-fio e passeio, local turístico, área com predominância de imóveis comerciais de padrão econômico médio a alto, em local provido de boa infraestrutura urbana, com iluminação pública, rede telefônica, água fria, esgoto, sendo a região servida de transporte coletivo e todos equipamentos comunitários, tais como: bancos, shoppings, parque, delegacia etc.

Quadro 1 - Dados da Região do Avaliando

MICROGEGIÃO DO AVALIANDO					
Uso predominante:	COMERCIAL	Padrão Construt. Predominante:	ALTO	Acesso:	ÓTIMO
Infraestrutura urbana:	☒ Rede de água potável	☒ Rede elétrica	☒ Telefonia	☒ Iluminação pública (na via do lote)	
	☒ Rede de água pluvial	☒ Rede de esgoto	☒ Pavimentação	☒ Gás canalizado	

Serviços e equipamentos comunitários:	☒ Comércio	☒ Rede bancária	☒ Saúde	☒ Lazer	
	☒ Transporte coletivo	☒ Segurança pública	☒ Coleta de lixo	☒ Escolas	
DADOS DO TERRENO					
Tipo de implantação:	ISOLADA				
Área do lote:	13.162,00	Nº de frentes:	3		
Situação:	ESQUINA	Formato:	IRREGULAR	Testada:	15,50 m
Superfície:	SECO	Cota de greide:	MESMO NÍVEL	Topografia:	PLANO

Fonte: Autoria própria.

2.7 CONFIGURAÇÃO ARQUITETÔNICA

Caracterização do Imóvel:

Imóvel em estilo colonial, estruturado em concreto armado conjuntamente a estrutura de madeira composto: Bloco principal, Bloco anexo, lavandeira, almoxarifado, quadra esportiva, piscina adulto e infantil, quiosque, playground.

Elevações em alvenaria de tijolos de 6 furos rebocados, com estrutura do telhado de madeira sob telha de barro e fibrocimento no quiosque da área de lazer, pintura acrílica e a base d'água, de pavimento térreo e superior de laje maciça, esquadrias de madeira tipo venezianas sendo na fachada arcos em alvenaria, atualmente com portas de vidros, o piso cerâmico e madeira, forro em madeira, iluminação externa, edificação provida de solução de esgotamento sanitário e drenagem pluvial, assim como as instalações elétricas própria a que se destinava e que é atualmente suprida pela companhia, energética estatal. A caixa d'água da edificação dispunha originalmente de sistema de abastecimento de água quente (através de boiler³), além de sistema de combate a incêndio através de ramais prediais distribuídos em toda edificação principal. Os quartos medem em torno de 22,25 m² com banheiros, sendo do 12 unidades com 26,50m², o que o insere dentro dos padrões de hotelaria atual.

O imóvel sofreu várias intervenções ao longo dos anos, contudo ainda carrega em sua maioria suas configurações arquitetônicas originais. Em uma dessas intervenções, foi acrescida uma varanda na fachada principal.

³ Trata-se de um reservatório térmico de água. Ele possui um formato cilíndrico, orientado na horizontal ou na vertical. É um equipamento voltado para o aquecimento de água, seja de banheiras, duchas, torneiras ou para demanda comerciais ou industriais, onde é amplamente utilizado.

O Hotel encontra-se atualmente desocupado e em 2020 foi objeto de vistoria pela Secretaria de Infraestrutura do Estado do Amapá, com fins de reforma e adaptações ou leilão, as imagens seguintes foram cedidas pelo Engenheiro Luziel Santos da Silva Junior.

Figura 23 - Fachada do Hotel Macapá



Fonte: Eng. Luziel Santos (2020).

Áreas Construídas:

Bloco I e II (Térreo): 2.291,90m²

Bloco I e II (1º Piso): 2.287,50m²

Bloco II (2º Piso): 1.121,10m²

Total Blocos I e II: 5.700,10 m²

Lavanderia: 360,00m²

Piscina adulto: 154,00m²

Piscina Infantil: 28,00m²

Quadra poliesportiva: 495,00m²

Bar e churrasqueira: 144,00m²

Figura 24 - Recepção do Hotel Macapá



Fonte: Eng. Luziel Santos (2020).

Figura 25 - Sala da recepção do Hotel Macapá



Fonte: Eng. Luziel Santos (2020).

Bloco I principal: Este composto por 02 pavimentos, sendo:

Térreo: varanda, hall de entrada, restaurante, cozinha, depósitos, área de armazenamento e de saída de resíduos sólidos, alojamento para funcionários, área de manutenção, salão de recepção, sala de apoio, cozinhas de apoio para os apartamentos, estacionamento, área de convívio, escadarias, elevador social entre outros ambientes cuja área e denominação estão especificados no projeto de reforma “*Retrofit*”, que estão abaixo anexadas, as pranchas que melhor representam a situação atual da edificação e o projeto de reforma e adaptação ao qual ainda se encontra os ambientes a que na época de sua confecção foram mensurados, (arquitetas Anaelize Smith e Érica Chanandry, 2014).

1º Pavimento: Escadas, hall, 21 apartamentos tipo suíte;

Bloco II anexo: Este composto por 03 pavimentos, sendo:

Térreo: Hall, auditório, lavabos, salas administrativas;

1º Pavimento: Escadas, Hall, 28 apartamentos tipo suíte;

2º Pavimento: Escadas, Hall, 28 apartamentos tipo suíte;

Figura 26 - Escada principal de madeira do Hotel Macapá



Fonte: Eng. Luziel Santos (2020).

Figura 27 - Entrada do auditório do Hotel Macapá



Fonte: Eng. Luziel Santos (2020).

Figura 28 - Corredor dos quartos no 1º piso do Hotel Macapá



Fonte: Eng. Luziel Santos (2020).

Figura 29 - Banheiro de um dos quartos do Hotel Macapá



Fonte: Eng. Luziel Santos (2020).

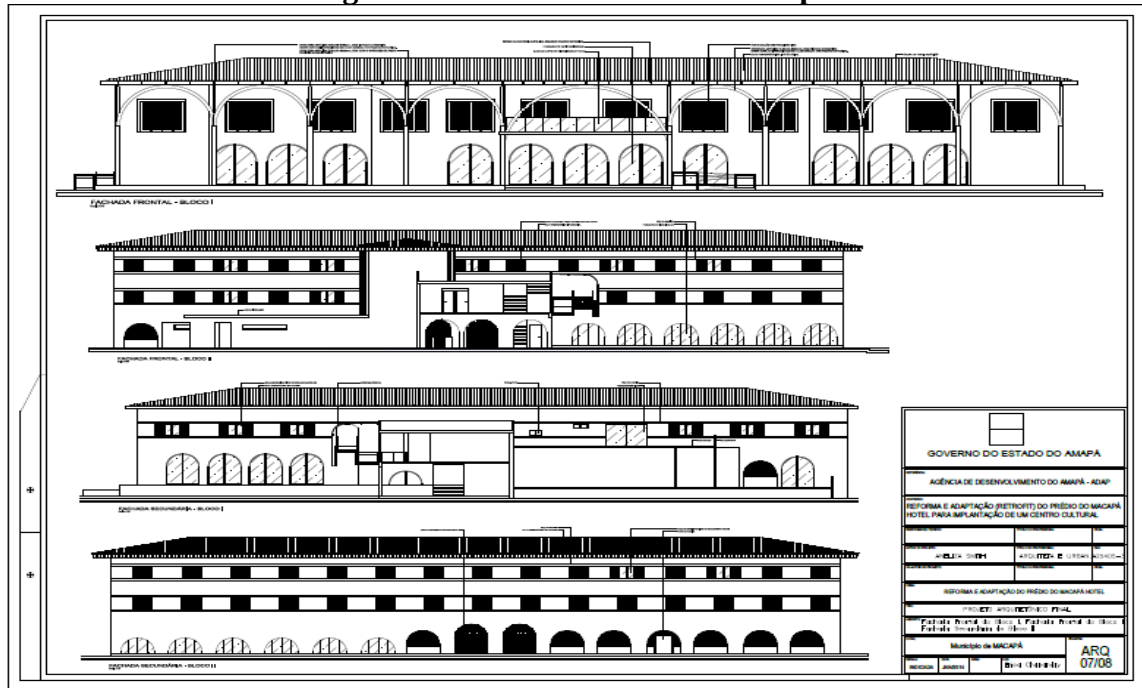
Figura 30 - Sacadas dos apartamentos



Fonte: Eng. Luziel Santos (2020).

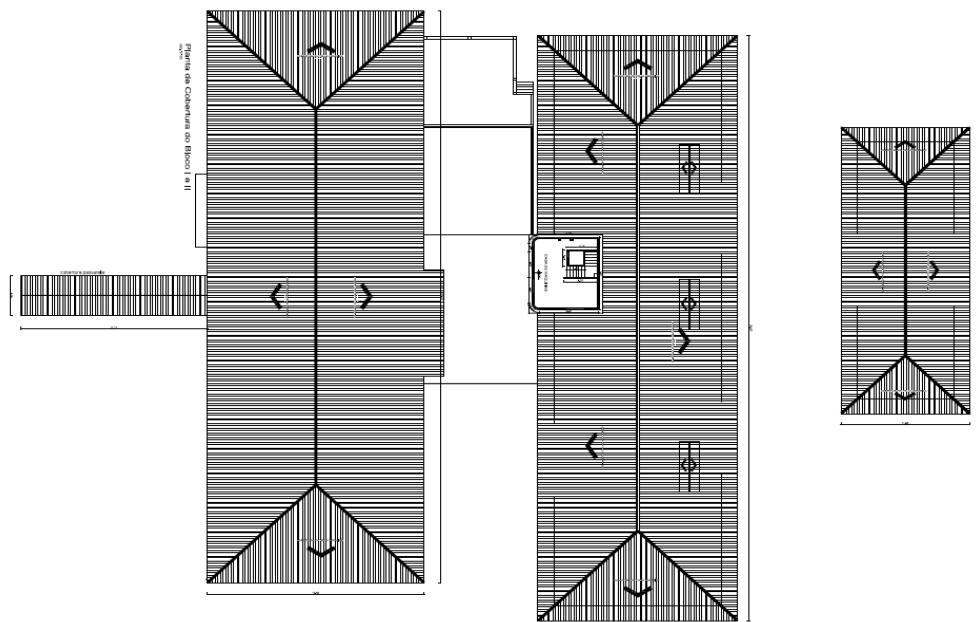
Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
 2. Descrição do ativo a avaliar

Figura 31 - Fachada do Hotel Macapá



Fonte: (SMITH, CHANANDRY, 2014).

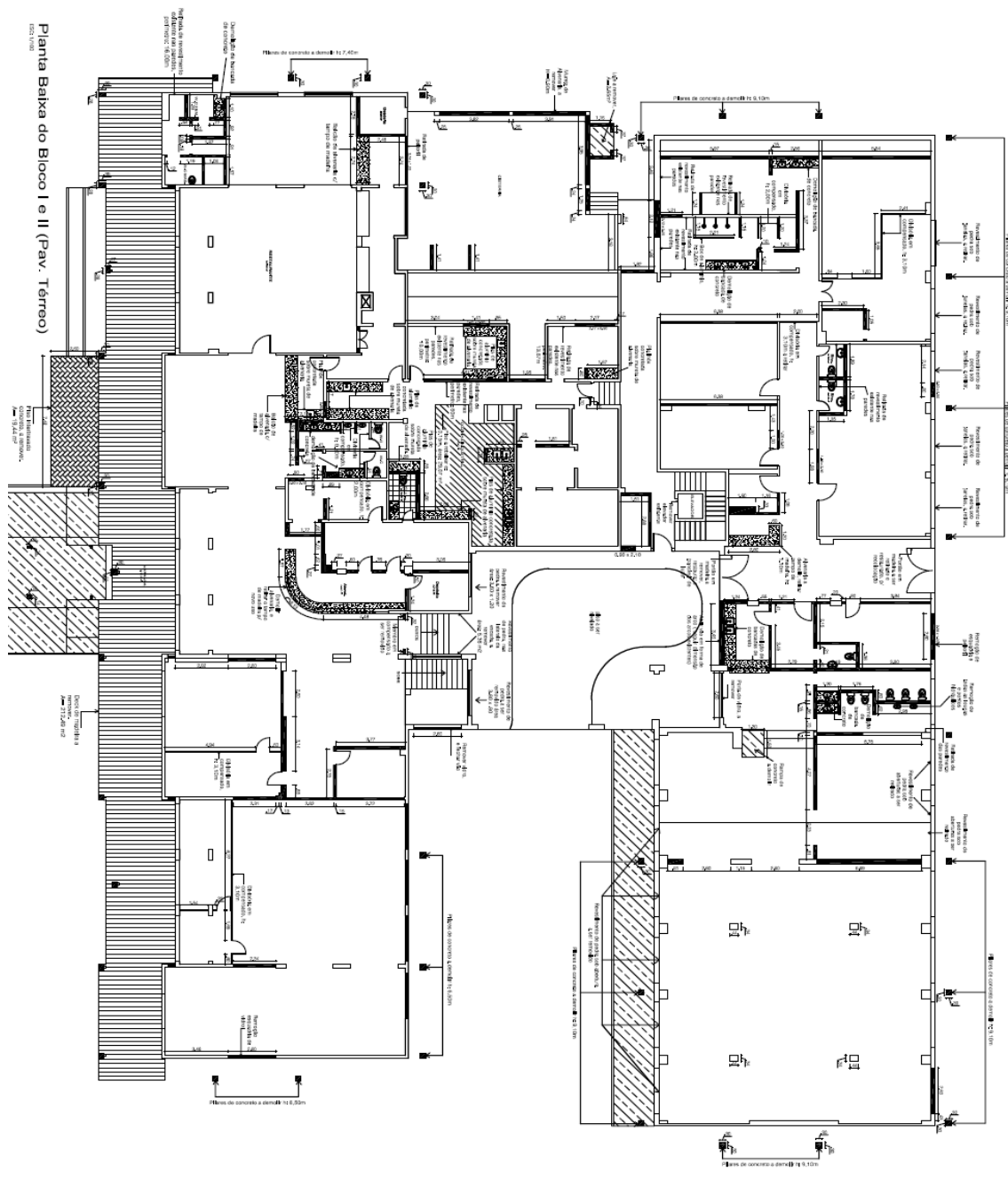
Figura 32 - Cobertura



Fonte: (SMITH, CHANANDRY, 2014).

Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
 2. Descrição do ativo a avaliar

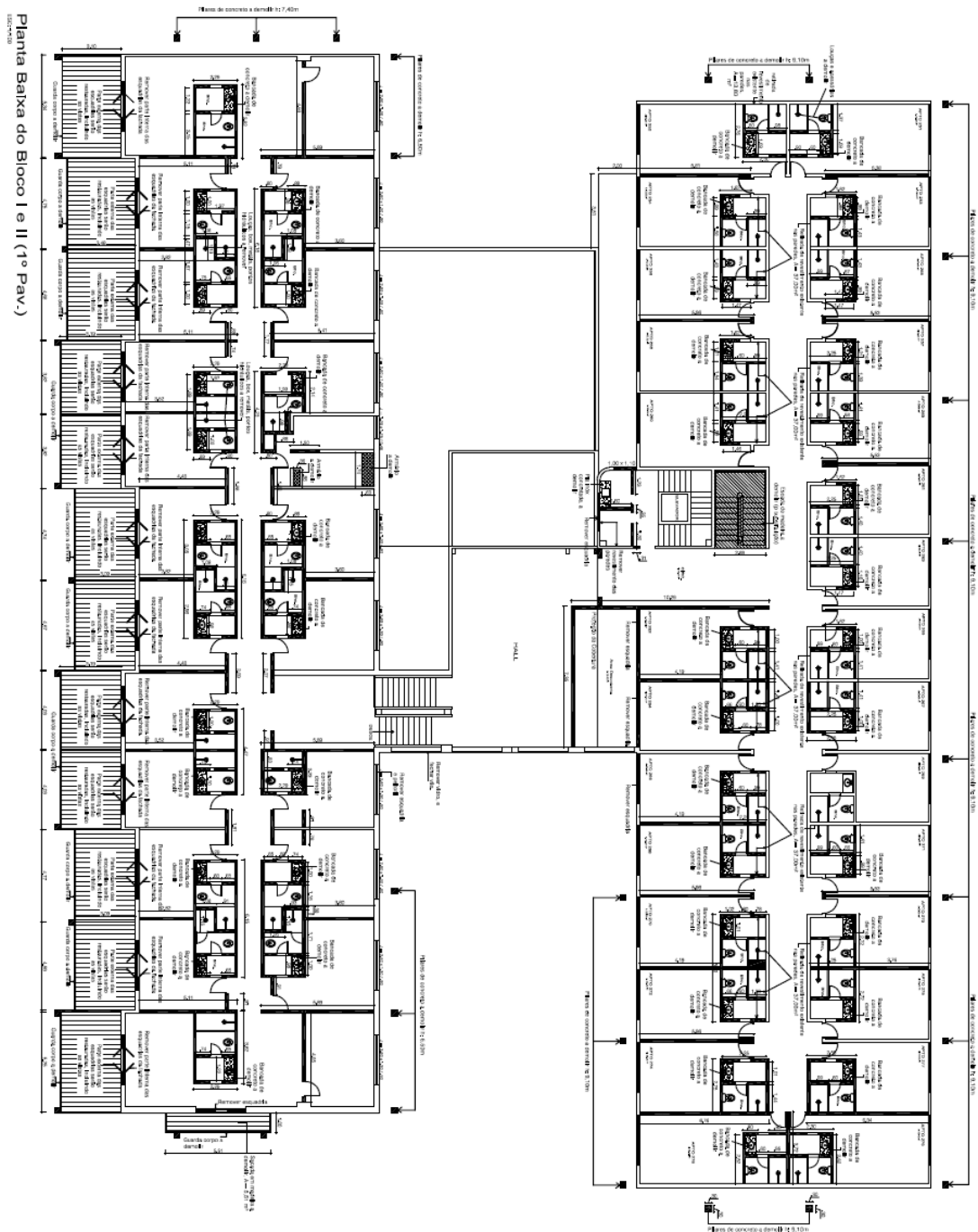
Figura 33 - Térreo



Fonte: (SMITH, CHANANDRY, 2014).

Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
2. Descrição do ativo a avaliar

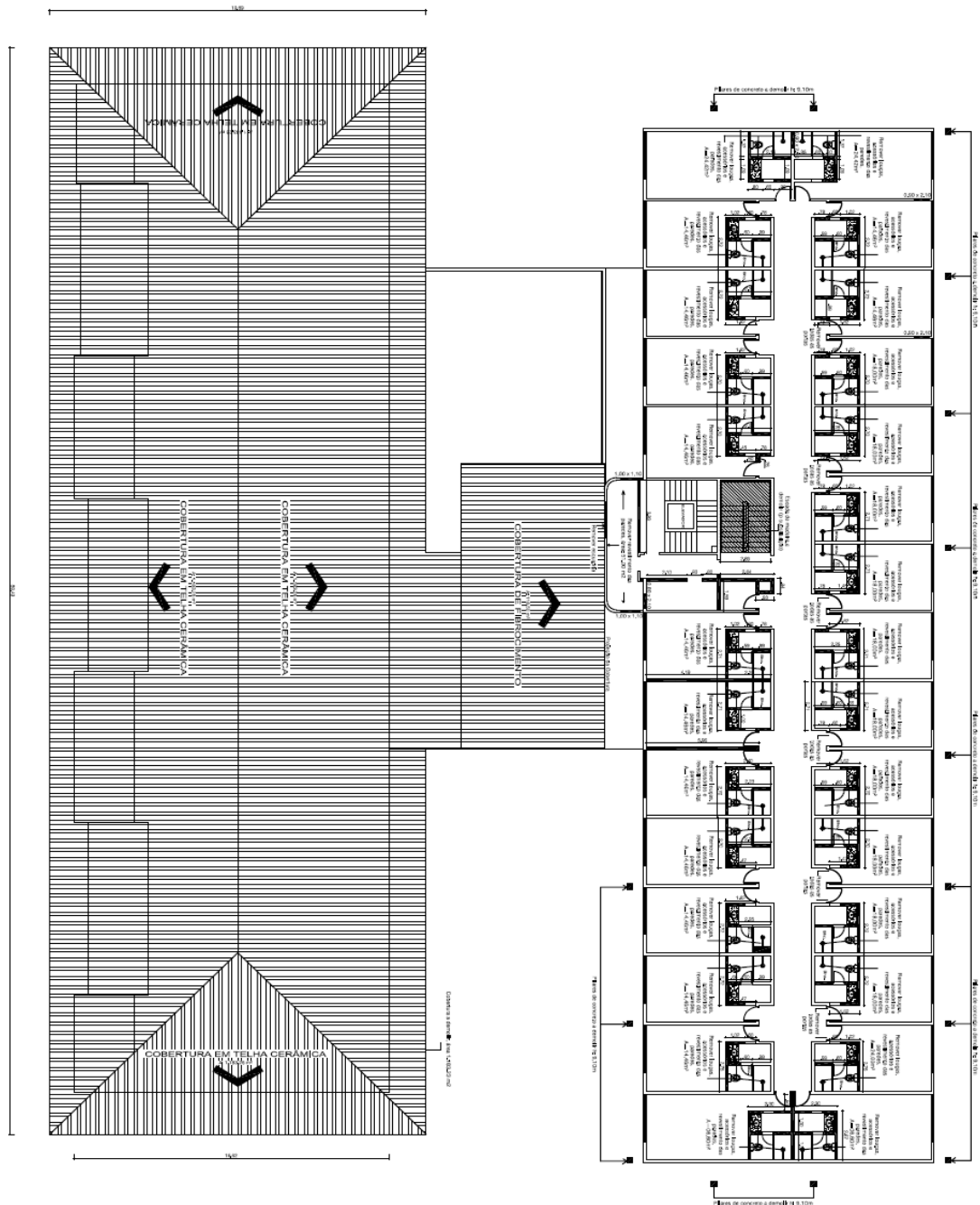
Figura 34 - 1º Pavimento



Fonte: (SMITH, CHANANDRY, 2014).

Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
2. Descrição do ativo a avaliar

Figura 35 - 2º Pavimento



Fonte: (SMITH, CHANANDRY, 2014).

2.8 INFORMAÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL

Figura 36 - Documento de matrícula do Hotel Macapá

GOVERNO DO ESTADO DO AMAPÁ SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO DEPARTAMENTO DE SERVIÇOS GERAIS DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL		PASTA: _____
"TERMO DE VISTORIA E RECADASTRAMENTO DE IMÓVEIS" "PRÉDIOS"		
MUNICÍPIO:	MACAPÁ	
NOME DO IMÓVEL	MACAPÁ HOTEL (NOVO HOTEL)	ORGÃO: SEPLAN
ENDEREÇO	RUA/AV: RUA FRANCISCO AZARIAS C. NETO	GEA 0034
SETOR/QUADRA:		
ÁREA	CONSTRUÍDA: VIDE VERSO TERRENO: 170.x 66,00=11.220,00 m ²	
LIMITE DO IMÓVEL	FRENTE RUA AZARIAS NETO FUNDO RUA INDEPENDÊNCIA LADO DIREITO AV: PE. JULIO M ^{te} LOM. LADO ESQUERDO ALAMEDA SERRANO	
CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL =TIPO=	PRÉDIO ALVENARIA (X) MADEIRA () MISTA () MURADO (X) SIM () NÃO	
OUTROS DADOS	FIRMA/ORGÃO CONSTRUTOR: _____ VALOR ESTIMADO: _____ ÉPOCA DA CONSTRUÇÃO: _____ REGISTRO EM CARTÓRIO: "ELOY NUNES" LV. 183 FLS. 2AF MATRÍCULA -6131	
COBERTURA	TELHA DE BARRO (X) TELHA DE BRASILIT () LAGE () MISTA () ZINCO () CALHOTÃO ()	
NÚMERO DE DEPENDÊNCIAS	PÁTIO 01 SALA(S) 03 COPA/COZINHA 01 SL RECEPÇÃO 01 ENFERMARIA(S) PEFEITÓRIO/ RESTAURANTE 01 APART ^o .(S) 76 DIREÇÃO 01 DEPOSITO 01 SECRETARIA 01 LABORATÓRIO X SUITE(2) WC MASCULINO 06 CORREDOR ALOJAMENTO(S) WC FEMININO 06 CELA(S) AUDITORIO 01 GUARITA OUTROS QUADRA(S) 02 PICINAS (02) CHURRASQUEIRA (01) BAR (02)	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO OBSERVAÇÃO		
FOTOGRAFIA		

Fonte: Secretaria de Estado da Administração do Amapá (1992).

Figura 37 - Documento de matrícula do Hotel Macapá

AMPLIAÇÕES, RECUPERAÇÕES e REPAROS		
DATA	ESPECIFICAÇÃO	VALOR
		
ANEXOS:		
	2º PAVIMENTO: 58,00 x 29,00= 1.682,00 m ²	
	2ª PAVIMENTO: 59,00 x 18,00 = 1.062,00 m ²	
	01 PAV. C/ 03 div. 29,00 x 12,00 =m ² 348,00 m ²	
	BAR E CHURRASQUEIRA 12,00 x 12,00= 144,00 m ²	
	QUADRA DE TÊNIS 31,00 x 28,00= 868,00 m ²	
	QUADRA DE ESPORTE 20,80 x 28,00 582,40 m ²	
	PICINA = 22,00 x 22,00= 484,00 m ²	

Fonte: Secretaria de Estado da Administração do Amapá (1992).

Figura 38 - Registro de Cartório do Hotel Macapá

Matrícula	Folha	Livro Nº
6131	183	2-AF

CARTÓRIO "ELOY NUNES"
REGISTRO DE IMÓVEIS
C.R.C. (M.F.) 04.181.640/0001-04
CIRCUNSCRIÇÃO — MACAPÁ - AP
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: NOVOTEL. Um conjunto de edificações assim discriminadas: 1) Uma edificação em alvenaria, de dois pavimentos, coberta com telhas de barro medindo 1.127:00m² de área construída, s/nº.; 2) Uma edificação em alvenaria, de três pavimentos e subsolo, coberta com telhas de barro, medindo 1.198:40m² de área construída, s/nº.; 3) Uma edificação em alvenaria, de um pavimento, coberta com telhas de barro, medindo 136:00m² de área construída, s/nº.; 4) Uma edificação em alvenaria, de um pavimento, coberta com telhas de barro, medindo 148:00m² de área construída, s/nº.; 5) Uma edificação em alvenaria, de um pavimento, coberta com telhas de barro, medindo 68:00m² de área construída, s/nº.; 6) Uma piscina em alvenaria e piso em azulejos, medindo 154:00m² de área construída; 7) Uma piscina em alvenaria e piso em azulejos, medindo 28:00m² de área construída; e 8) Uma quadra de esportes com piso em cimento, sem cobertura, medindo 1.495:00m² de área construída, e o respectivo terreno urbano que é o lote nº113 (antigo 02), quadra 82, setor 02, situado à Av. Francisco Azarias Neto, nesta cidade, medindo 13.162:00m², com os limites e confrontações seguintes: Pela frente com a Av. Francisco Azarias Neto, pelo lado direito com a Av. Padre Júlio Maria Lombaerd e lote nº121 (antigo 03), pelo lado esquerdo com a Rua Sem Denominação e pelos fundos com a Av. Cora de Carvalho e lotes nºs. 121, 215, 274 e 381 (antigos 03, 8.1, 09 e 01).

PROPRIETÁRIO: Estado do Amapá.
TÍTULO: Decreto nº0497, assinado pelo Governador do Estado, em 15.04.92. Macapá-AP, 04 de maio de 1992.
P.12291 _____ O Oficial

CERTIDÃO

PORTO POR FÉ que a presente certidão de teor confere com o original que é privativo deste REGISTRO (artº 19, § 1º da Lei Federal nº 6.157/73 e artº 365, I, do C.P. Civil.

Macapá - AP, 26 / MAIO / 1997.

SUELY MATOS DUARTE
Escriturante Autorizada

Registro de Imóveis da
Comarca de Macapá

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis "Eloy Nunes" (1992).

Figura 39 - Registro de Cartório do Hotel Macapá

Matrícula	Folha	Livro Nº
6132	184	2-AF

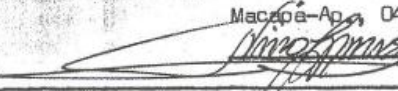
CARTÓRIO "ELOY NUNES"
REGISTRO DE IMÓVEIS
C.G.C. (M.F.) 04.181.640/0001-04
CIRCUNSCRIÇÃO — MACAPÁ - AP
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: COORDENADORIA DO PROGRAMA ESTADUAL DE ALIMENTAÇÃO: Duas edificações assim discriminadas: 1) Uma edificação em alvenaria, de um pavimento, coberta com zinco, medindo 652:00m2 de área construída, s/nº., e, 2) Atividade de Patrimônio - DAA (SEECE): Uma edificação em alvenaria, de um pavimento, coberta com zinco, medindo 427:50m2 de área construída, s/nº., e o respectivo terreno urbano que é o lote nº381 (antigo 01), quadra 82, setor 02, situado à Av. Cora de Carvalho, nesta cidade, medindo 19:00m de frente por 78:00m de fundos, com os limites e confrontações seguintes: Pela frente com a Av. Cora de Carvalho, pelo lado direito com a Rua Independência, pelo lado esquerdo com o lote nº113 (antigo 02) e pelos fundos com a Av. Sem Denominação.

PROPRIETÁRIO: Estado do Amapá.

TÍTULO: Decreto nº0497, assinado pelo Governador do Estado, em 15.04.92.

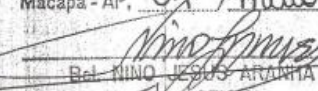
Macapá-AP, 04 de maio de 1992.

P.12291  O Oficial

Registro de Imóveis da
Comarca de Macapá

Porto por se que a presente certidão de teor confere com o original.

Macapá-AP, 04 / maio / 19 92


Dr. NINO JESUS ARANHA NUNES
OFICIAL



Fonte: Cartório de Registro de Imóveis "Eloy Nunes" (1992).

2.9 LEGISLAÇÃO DOS BENS DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO

DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS

Versam sobre os bens do patrimônio histórico e artístico os seguintes artigos da Carta Magna de 1998:

Art. 5º, IV, IX, XIII, XIV, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXVII, XXVIII, a e b, XXXIII, LXX, b e LXXIII;

Art. 20, IV (EC 46) e X;

Art. 23, I, III, IV e V;

Art. 24, VII, VIII e IX;

Art. 30, VIII, e IX;

Art. 37, §1º;

Art. 49, I;

Art. 70, parágrafo único;

Art. 129, I, III;

Art. 167, §1º;

Art. 170, I e III;

Art. 174, §2º;

Art. 195, §3º;

Art. 215, §1º e §2º;

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I – as formas de expressão;

II – os modos de criar, fazer e viver;

III – as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV – as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

V – os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§1º O poder público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

§2º Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§ 4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

§ 5º Ficam tombados todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos.

Art. 219;

Art. 220; §2º;

Art. 221, I, II e III.

Art. 227;

Atos das Disposições Constitucionais Transitórias – art. 68.

BENS TOMBADOS

Decretos leis, Leis e Resoluções referentes a bens tombados:

DL nº 25/37 – organiza a proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (art. 1º a 25),

DL nº 3.365, de 21.07.1941 – dispõe sobre desapropriações por utilidade pública (art. 5º).

DL nº 3.866, de 29.11.1941 – dispõe sobre o cancelamento do tombamento de bens do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

Lei nº 6.292, de 15.12.1975 – dispõe sobre o tombamento de bens no Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

Resolução nº 13 – Conselho Consultivo do IPHAN, de 13.08.1985 autoriza a averbação, à margem da inscrição nos Livros de Tombo, dos acervos dos diversos monumentos religiosos tombados pelo IPHAN.

Carta de Atenas – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna. Assembleia do CIAM, 1933.

IPHAN - Carta de Veneza - II Congresso Internacional de arquitetos e técnicos dos monumentos históricos, ICOMOS – Conselho Internacional de Monumentos e sítios Escritório. 1934

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Antecedentes da proteção do centro antigo de Macapá

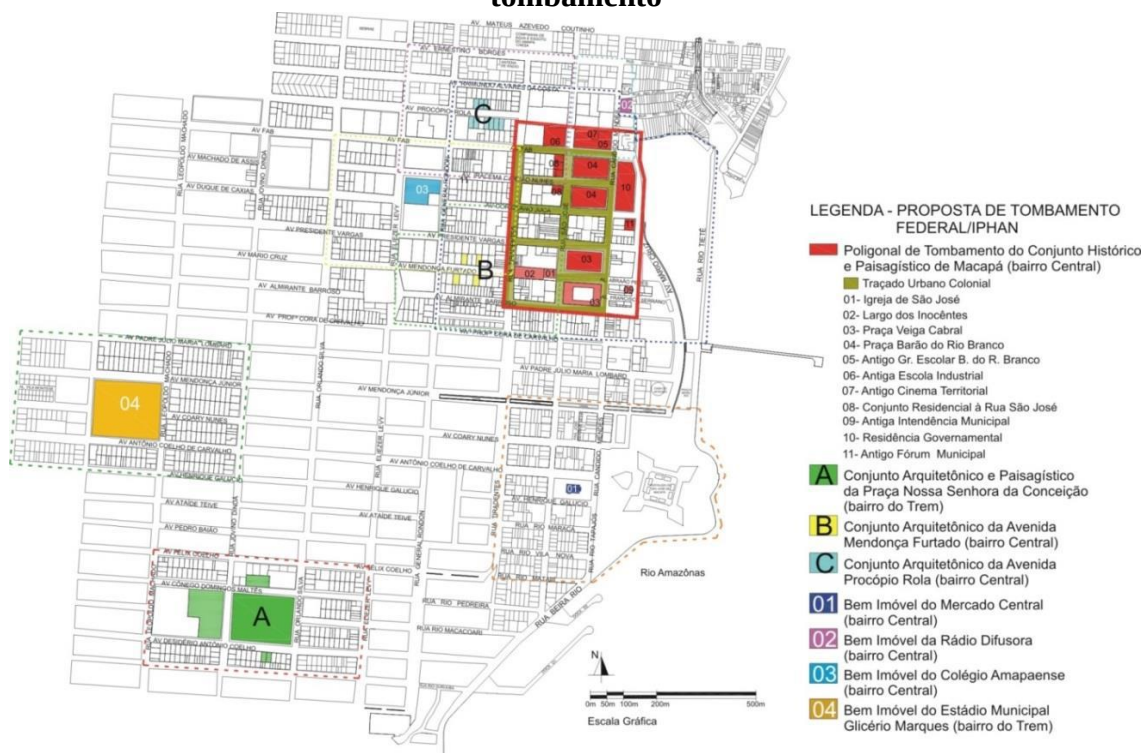
De acordo com as informações contidas no INBI-SU, em 2009, foram inventariados 28 bens móveis, dentre as construções de maior relevância construídas a partir do século XVII até a criação do Território Federal do Amapá. No inventário foram selecionadas e propostas para tombamento isolado, no âmbito federal, 19 edificações, 4 conjuntos de casas análogos e 4 praças públicas, assim como o traçado urbano colonial que mantiveram preservados os valores culturais. A proposta de tombamento mencionada incluía, ainda, o tombamento, no âmbito federal, da Igreja São José de Macapá.

“Considerando que os bens identificados podem ser percebidos como ‘suportes de memória’ que permitem invocar lembranças e elaborar um novo e importante sentido para a história no presente, demonstraremos a seguir os sentidos e valores simbólicos atribuídos à cidade e a cada um dos bens recomendados aqui ao tombamento federal pelo IPHAN: A) O Conjunto Histórico e Paisagístico de Macapá: formado pelo traçado urbano colonial, Igreja de São José, Largo dos Inocentes, Praças Veiga Cabral e Barão do Rio Branco, antiga Escola Industrial, antigo Cinema Territorial, conjunto arquitetônico residencial da Rua São José, antiga Intendência Municipal, Residência Governamental e antigo Fórum Municipal um valor único para a história urbana da cidade e representa uma parte do acervo arquitetônico neocolonial brasileiro de maneira exemplar” (INBI-SU, 2009, p. 140).

Em decorrência dos estudos já realizados pelo IPHAN, como o Inventário de Bens e Imóveis-INBI-SU de Macapá, é possível fazer uma varredura dos bens históricos já consolidados como patrimônio cultural, no senso comum ou aqueles apropriados pela população, e aqueles que possuem potencial para proteção a partir da trajetória institucional, de forma a contribuir para a proteção desse bens, para a proposição de medidas que possam coibir a acelerada destruição desses bens, e conservar a natureza histórica, tanto do que já foi tombado, quanto daquilo que representa a identidade do lugar, pois esses elementos estão inteiramente interligados com a formação da cidade.

Para melhor entendimento da proposta de proteção do centro da cidade de Macapá, apresentamos uma descrição indicando os elementos mencionados.

Figura 40 - Proposta de tombamento federal: Identificação dos bens de interesse ao tombamento



Fonte: IPHAN (2019).

Caminhando pela frente da cidade nos deparamos com a orla de Macapá, que apresenta uma vista deslumbrante do do Rio Amazonas, onde se originou a primeira vila. Na Rua Beira Rio, atualmente Rua Antônio Azarias Neto, avista-se antigo Forum, hoje sede da OAB e o majestoso Macapá Hotel. Continuando a percorrer as ruas e avenidas para conseguirmos compreender melhor os contornos e delineamentos do seu planejamento inicial, na Rua Cândido Mendes hoje centro comercial, onde estão situadas a Fortaleza de Macapá, um dos fortes mais antigos das Américas, o Mercado Central, as praças Veiga Cabral e Barão do Rio Branco, que sofreram reformas mas preservaram suas características originárias; a Avenida FAB, principal logradouro da cidade, se inicia na Beira Rio, onde foram construídas a Residência Governamental, sede oficial do Governo, a Escola Barão do Rio Branco, o Cine Territorial, a Escola Industrial antes Ginásio Masculino e atualmente Escola Antônio Pontes, a Praça da Bandeira e o Hospital Geral, hoje Hospital de Especialidades; na Rua São José, se situam a Piscina Territorial, o Conjunto Residencial da Vila São José e a Igreja São José de Macapá, a primeira matriz da Capital.

Em 2004 foi publicado o primeiro Plano Diretor Municipal de Macapá (Lei nº 026/2004), com o objetivo de absorver todas as propostas feitas desde a década de 1960, no

que tange à requalificação e ao desenvolvimento urbano da cidade, porém, o Plano Diretor elaborado faz pouca referência à preservação do patrimônio cultural:

“§ 2º Considera-se patrimônio ambiental do Município de Macapá, para fins de tratamento especial pela legislação e pelas políticas públicas municipais, os recursos naturais municipais e qualquer manifestação material ou imaterial que seja representativa da cultura dos habitantes do Município, quando sua manifestação esteja associada ao ambiente.

§ 3º Incluem-se no patrimônio ambiental do Município de Macapá: I – a orla do Rio Amazonas; II – as ressacas; III – os demais recursos hídricos; IV – o ecossistema de várzea; V – o ecossistema de cerrado; VI – os bosques; VII – os ninhais; VIII – os sítios arqueológicos; IX – os bens imóveis históricos e culturais; X – o traçado original da antiga praça e vila de São José de Macapá; XI – os costumes e as tradições populares manifestos no meio ambiente” (PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ, 2004).

2.9 AVALIAÇÕES DE BENS ABNT NBR 14.653 PARTE 7

A ABNT NBR 14.653, traz na sua introdução:

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para técnicos os serviços de avaliação de bens do patrimônio histórico e artístico.

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos da norma de avaliação de bens - ABNT NBR 14653-1-2001 – no que diz respeito à avaliação Bens de Patrimônios Históricos e Artísticos de bens do patrimônio histórico e artístico.

ABNT NBR 14653, no item 8, Procedimentos metodológicos, dispõem sobre as metodologias que podem ser empregadas para identificação de valores e custos dos bens:

No item 8 sobre procedimentos metodológicos:

8.1.4 Sempre que o imóvel do patrimônio histórico e artístico apresentar possibilidade para exploração econômica assemelhada a um empreendimento, pode ser utilizado método da capitalização de renda e podem ser seguidas as prescrições que contam na ABNT NBR 14653-4:2002.

2.10 BEM INTANGÍVEL COM VALOR CÊNICO

Essa fase da avaliação é desenvolvida de forma independente, com a aplicação de fatores influentes e classificados subjetivamente por notas atribuídas pelo avaliador segundo as peculiaridades que conferem unicidade ao imóvel avaliando de base imobiliária (JUNIOR, PRETTI, 2017).

A metodologia usada para avaliação de imóveis singulares é o custo da reprodução líquida com reedição de custo e aplicação de depreciação. Mas no caso de bens históricos ou raros a sua relevância histórica e cultural, contribuem para a formação de seu valor.

De forma geral, os bens com valor histórico são caracterizados porque o seu valor não afeta só os que podem desfrutar deles diretamente, como até aqueles que poderão nem saber da sua existência. Em muitos casos, os bens históricos e os produtos artísticos são fundamentais para a formação da identidade cultural de uma comunidade ou de um país, suplantando o “valor” que poderiam ter para os usuários individuais e que se poderá chamar “valor de tradição” (JUNIOR, 2019).

Naturalmente que existe algo mais que torna esse bem SINGULAR. Esse “algo mais” é a razão correspondente às variáveis formadoras do seu valor económico (RAMOS, JUNIOR, 2016).

Segundo Radegaz:

“Desta forma, esta parte 7 da NBR 14.653 se constitui em norma técnica da ABNT específica para tratar dos procedimentos necessários ao cálculo de avaliação de imóveis e bens tangíveis que possuam efetiva inserção na legislação especial de preservação, sejam eles edificações antigas ou modernas, desde que protegidas por lei. Visa também à avaliação de monumentos ou conjunto histórico-culturais complementos abrangidos no citado artigo da Constituição Brasileira (art. 216)” (JUNIOR, 2019).

O Hotel Macapá carrega esta singularidade, pois foi o primeiro empreendimento do ramo construído na cidade de Macapá, fazendo parte da história da cidade, juntamente com outros bens como a Igreja Matriz, a Fortaleza de São José de Macapá, o Museu Francisco Caetano, dentre outros.

Outra característica que se evidencia no Hotel é sua localização, na parte Central da cidade, em frente ao rio Amazonas, com uma vista espetacular, uma obra de arte da natureza.

3. CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS HISTÓRICOS

“Tombamento é um ato administrativo realizado pelo poder público com o objetivo de preservar, através da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados”, segundo o Departamento do Patrimônio Histórico do Município de São Paulo.

De acordo com o Dicionário Aurélio, patrimônio é: “Bem, ou conjunto de bens culturais ou naturais, de valor reconhecido para determinada localidade, região, país, ou para a humanidade, e que, ao se tornar(em) protegido(s), como p. ex., pelo tombamento, deve(em) ser preservado(s) para o usufruto de todos os cidadãos”.

“A caracterização de um bem como valor histórico-artístico-cultural está sempre relacionada com a memória coletiva de um grupo, de uma região, de um povo ou da humanidade em geral (as divisões podem ser tão exaustivas que não cabe nesta apresentação ser mais extenso), no entanto se pode considerar, resumidamente os seguintes tipos de caracterização: - Caracterização cultural; - Caracterização física; - Caracterização legal” (RAMOS, JUNIOR, 2016).

3.1 DEFINIÇÃO DE SUAS CARACTERÍSTICAS SINGULARES

Este método consiste na aplicação do método indireto usando fatores de singularidade / atratividade, de fatores corretivos tais como Acessibilidade e Estado de Conservação.

O coeficiente SA foi estabelecido inicialmente, para definirmos o valor cênico do imóvel avaliando (VC), como sendo um coeficiente que represente a singularidade do bem e sua atratividade em relação à população (SA). Para isso, foram criados os níveis de singularidade / atratividade, municipal, estadual, nacional e internacional, aos níveis foram consignados códigos (notas) que expressam o grau de SINGULARIDADE / ATRATIVIDADE, para VALORIZAR esta influência sobre as populações. Os mesmos foram ponderados, através da soma de seus códigos alocados (pesos) e então, assim atribuídos: Peso 1 para nível municipal, peso 2 para nível estadual, peso 3 para nível nacional e peso 4 para nível internacional, que somam 10, e logo se tem:

$$AS = \frac{(Peso1 \times SAm) + (Peso2 \times SAe) + (Peso3 \times SAn) + (Peso4 \times SAi)}{10} \quad (\text{Eq. 1})$$

Os diversos parâmetros constitutivos estão definidos em códigos alocados ponderados em cada caso, como mostrados nas Quadros seguintes para cada componente intangível admitido como valorizável ao bem imobiliário, para em seguida ser aplicado ao valor obtido à simples avaliação do bem de base imobiliária.

Para o coeficiente SA, segundo essa conceituação, foram estabelecidos os níveis de representatividade municipal, estadual, nacional e internacional.

Quadro 2 - Singularidade e Atratividade

NÍVEL	SINGULARIDADE/ATRATIVIDADE	AS
MUNICIPAL - Sam	MUITO COMUM	1
	COMUM	2
	RARO	3
	EXCLUSIVO	4
ESTADUAL - Sae	MUITO COMUM	1
	COMUM	2
	RARO	3
	EXCLUSIVO	4
NACIONAL - San	MUITO COMUM	1
	COMUM	2
	RARO	3
INTERNACIONAL-Sai	MUITO COMUM	1
	COMUM	2
	RARO	3
	EXCLUSIVO	4

Fonte: JUNIOR (2019).

FATORES CORRETIVOS (FC)

Escolhemos para efetuar a correção constantes na equação três fatores corretivos, que consideramos muito importantes: acessibilidade, facilidade de uso e depreciação pelo obsolescimento e conservação.

4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel é um processo que envolve análise minuciosa do bem a ser avaliado, assim como a do mercado imobiliário que o bem está inserido, usando uma metodologia científica, com critério técnicos e amparados por normas específicas.

Para efetuar esta avaliação por tratar-se de um hotel singular, para o qual não existem comparativos locais, escolhemos duas metodologias:

A remuneração de capital, através do método da renda, que consiste em determinar o valor do aluguel mensal do imóvel, levando em consideração o preço médio da diária, o número de leitos, a taxa de ocupação média mensal e a taxa de remuneração.

Com o valor da capitalização do aluguel mensal, obtêm-se o valor do imóvel, utilizando a taxa de rentabilidade por um determinado período, através de uma equação.

A segunda metodologia escolhida foi através do método evolutivo, usando o método comparativo direto de dados do mercado para calcular o valor do terreno do imóvel e a reedição de custo de mercado adaptado ao mercado local para o cálculo da benfeitoria.

Para o método comparativo de dados do mercado foi realizada uma pesquisa de amostras de lotes ofertados na cidade de Macapá, desenvolvendo um modelo matemático/estatístico, atendendo a NBR 14.653-2, considerando uma variável dependente: Valor Total (R\$), e 3 variáveis independentes: Área Total, Localização e Infraestrutura. Obtendo-se um modelo inferencial justificado através da melhor aderência aos pontos da amostra.

No cálculo da benfeitoria o método da reedição de custo, foi utilizado o custo básico da construção civil do Estado do Amapá, acrescido do enquadramento do padrão construtivo a uma tabela de padrões, publicada pelo IBAPE-SP, 2006. Para isso se faz necessário observar o conjunto das especificações do imóvel avaliando, considerando a distribuição interna, a qualidades dos acabamentos e da mão de obra empregados, assim como o tipo de edificação em relação as outras de seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa, além de acrescentar os valores de depreciação e obsolescência pelo estado de conservação, que é observado através de uma vistoria no imóvel, com finalidade de detecção de patologias existentes no mesmo.

4.1 MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

Na aplicação do Método da Remuneração do Capital e de acordo com as normas técnicas, os métodos básicos utilizados na avaliação de imóveis urbanos, conforme item 8.2 da NBR 14653-2:2011, são: 8.2.1 - Comparativo direto de dados de mercado; 8.2.2 – Involutivo; 8.2.3 – Renda; 8.2.4 – Evolutivo.

Segundo ABNT NBR 14653-7, 2009, pag. 7:

“Sempre que o imóvel do patrimônio histórico e artístico apresentar possibilidade de exploração econômica assemelhada à de um empreendimento, pode ser utilizado o método da capitalização de renda e podem ser seguidas as prescrições que constam na ABNT NBR 14.653-4, 2002”.

Entende-se por meio de hospedagem (MH) "os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como, outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária" (BRASIL, 2008).

Atualmente o mundo enfrenta a grande pandemia do Coronavírus - Covid 19, tendo sido adotada no ano de 2020 várias medidas de contenção, tais como: distanciamento social, fechamento de locais com grande circulação de pessoas, restrição de locomoção de pessoas e veículos, o que ocasionou grandes impactos econômicos, sendo o setor de turismo um dos mais afetados.

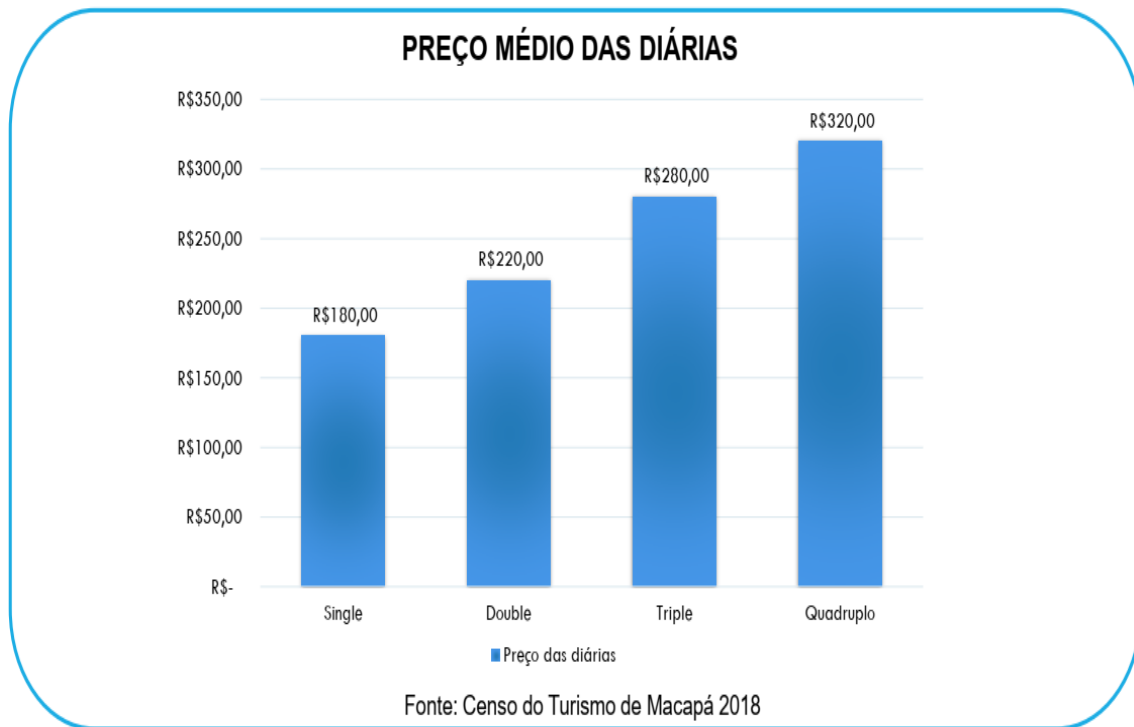
Foi utilizado para este cálculo o último Censo do Turismo de Macapá, elaborado em abril de 2019, com ano base de 2018, elaborado pela Prefeitura de Macapá, pelo Sindicato das Empresas de meio de hospedagens do Estado do Amapá, pela Associação Brasileira de bares e restaurantes e a Associação brasileira de turismólogos e profissionais de turismo, no período de antes da pandemia.

A rede hoteleira de Macapá é atualmente composta de 36 empreendimentos além do Hotel Macapá, que se encontra fechado, com várias propostas de ocupação, sendo uma inclusive a disponibilização do imóvel para efetuação de leilão.

Nos últimos anos tivemos bem poucas transações de hotéis na cidade, impossibilitando desta forma utilização de método comparativo direto de hotéis para avaliação, seja por inferência ou tratamento de fatores. Desta forma se optou por efetuar a valoração através da

Remuneração de Capital, através do Método da Renda, que é uma simplificação do Método de Fluxo de Caixa Descontado.

Figura 41 - Preço médio de diárias de hotéis no Amapá



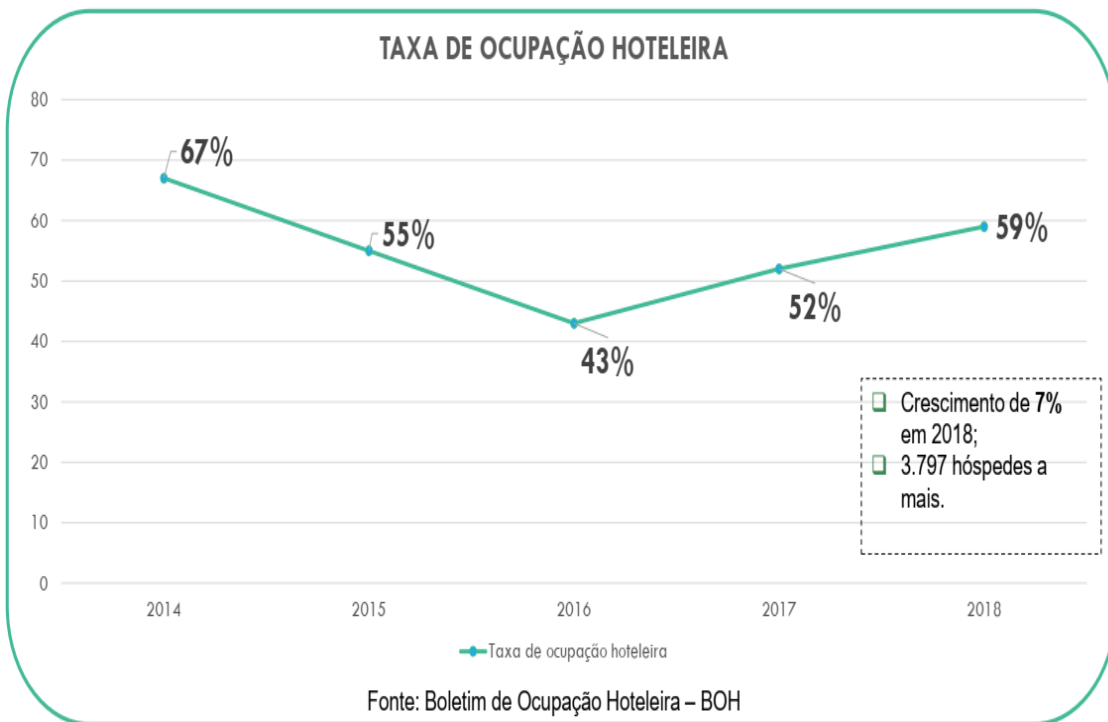
Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ (2019).

Quadro 3 - Participação do setor hoteleiro na economia local

PARTICIPAÇÃO NA ECONOMIA LOCAL					
	2014	2015	2016	2017	2018
Diárias/ano	716.963	262.781	104.601	162.753	174.145
Média de hospedagem (Diária)	4	3	3	3	3
Valor médio da diária (R\$)	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 180,00	R\$ 220,00
Número de hóspedes	179.234	87.593	34.867	54.251	58.048
PIB hoteleiro	R\$ 129.048.480,00	47.300.580,00	18.824.180,00	29.295.540,00	38.311.900,00
Gasto médio hospede/dia	R\$ 275,00	R\$ 290,00	R\$ 290,00	R\$ 290,00	R\$ 315,00
Gasto do turista no destino	R\$ 197.157.400,00	R\$ 76.206.490,00	R\$ 30.334.290,00	R\$ 47.198.370,00	R\$ 54.855.360,00

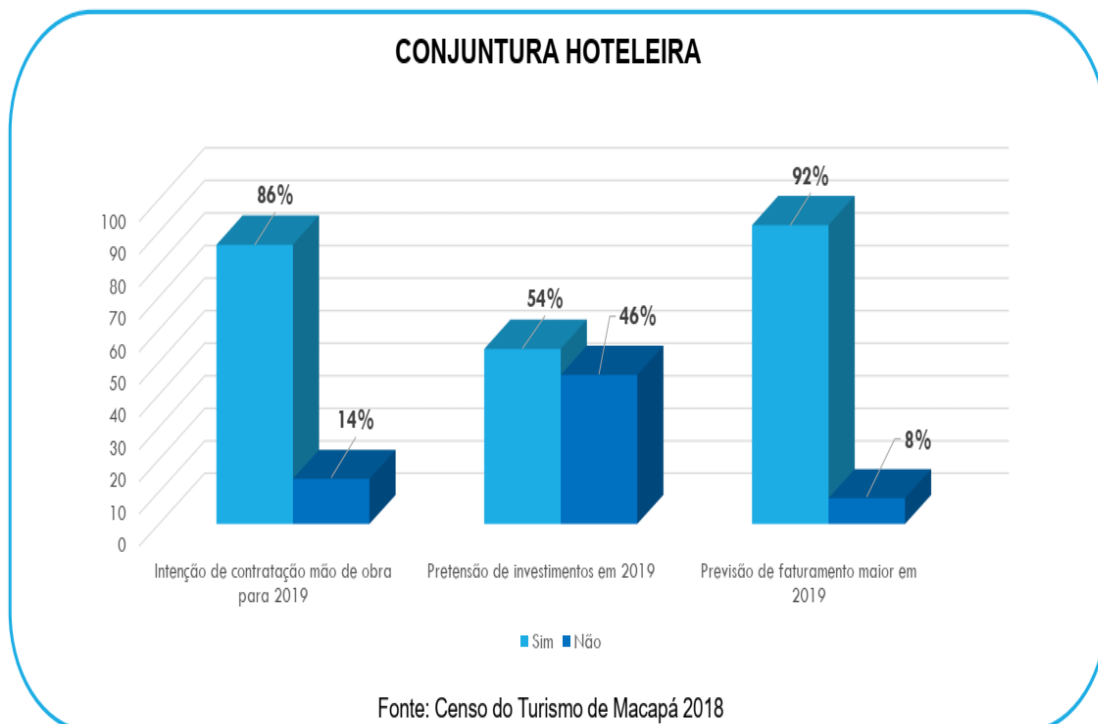
Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ (2019).

Figura 42 - Taxa de ocupação hoteleira no Estado do Amapá



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ (2019).

Figura 43 - Taxa de Retorno



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ (2019).

O hotel possui o total de 77 apartamentos, sendo 27 unidades para hospedagem de solteiros (*single*) e 50 unidades (*double ou triple*) para casais.

Para efeitos de cálculo do valor locatício, foram considerados os seguintes dados:

Número de leitos solteiro = 27

Número de leitos para casais = 50

Taxa de ocupação média mensal = 59%

Taxa de remuneração = 54%

4.1.1 CÁLCULO DO VALOR DE LOCATÍCIO

Figura 44 - Cálculo do valor de locação

Abigail da Silva Pantoja

1/1

Avalurb 5.1 - Método da Renda - Avaliação de Hotéis, Motéis, Pousadas e afins

Ident: HOTEL MACAPÁ	Tipo: Laudo completo	Solicitante: ABIGAIL DA SILVA PANTOJA
Lograd.: RUA AZARIAS NETO	Nº: 17	Complemento:
Bairro: CENTRAL	Cidade: MACAPÁ	Estado: Amapá

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

Valor médio líquido da diária por ocupante (R\$): 220,00
Número total de leitos para solteiros (ud): 27,00
Número total de leitos para casais (ud): 50,00
Taxa de ocupação média mensal (%): 59,00
Taxa de Remuneração (%): 54,00

2) CONCLUSÃO:

Sendo:

$$VL = VUD (Ls + 2 \times Lc) \times (To / 100) \times (Tr / 100)$$

onde:

VL = Valor locativo (R\$)

VUD = Valor médio líquido da diária por ocupante (R\$)

Ls = Nº total de leitos para solteiros (ud)

Lc = Nº total de leitos para casais (ud)

To = Taxa de ocupação média mensal (%)

Tr = Taxa de remuneração (%)

Logo:

VL = Valor Locativo Mensal (R\$): 267.050,52

Duzentos e sessenta e sete mil, cinquenta reais e cinquenta e dois centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 12/01/2021

ABIGAIL DA SILVA PANTOJA
ENGª CIVIL

Fonte: Autoria própria.

Valor locatício de R\$ 267.050,00 (Duzentos e sessenta e sete mil, cinquenta reais).

4.1.2 MÉTODO DA RENDA

Método da renda, no qual o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificadas pelo avaliador. A dificuldade que o método apresenta diz respeito a fixação das taxas a serem consideradas, pois uma pequena variação delas determina grande diferença no valor final procurado (ALONSO, 2016).

Aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são a determinação do período de capitalização taxa de desconto a ser utilizada.

Da capitalização do aluguel mensal resultará o valor do imóvel, calculado pela Equação 2:

$$V_i = A_L \times \frac{n \times 100}{t} \text{ (Eq. 2)}$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel;

A_L = Aluguel Mensal do Imóvel

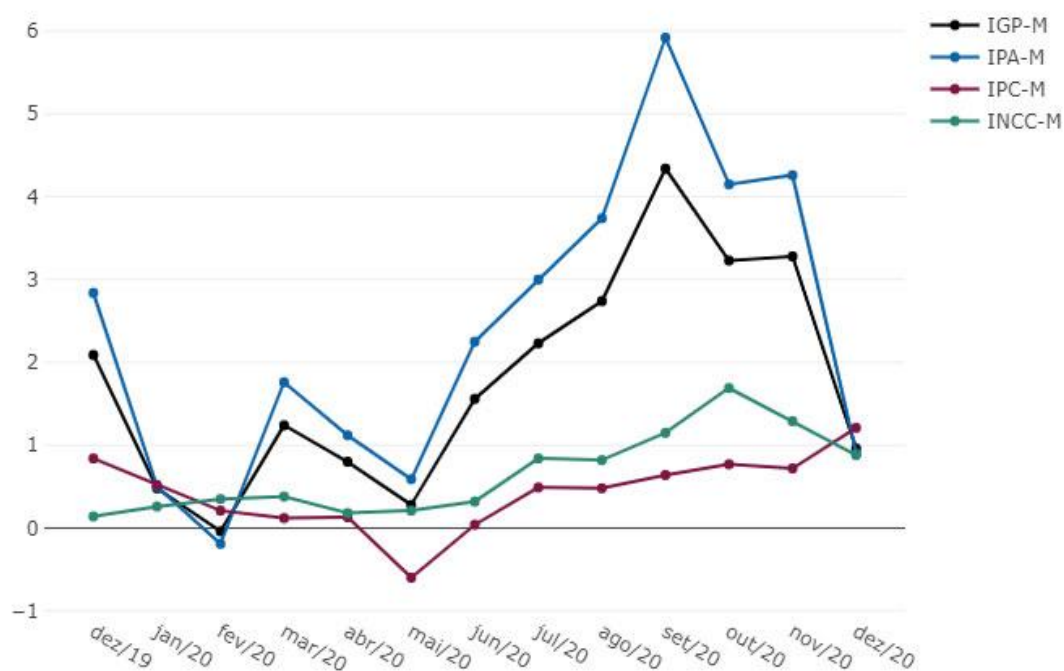
n = Período de meses de capitalização= 12 meses

t = Taxa de rentabilidade = 0,96% a.m.

O Índice Geral de Preços Mercado (IGPM) apresentou uma desaceleração em dezembro de 2020, em comparação ao mês anterior. De acordo com dados divulgados nesta terça-feira (29/12) pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), o índice teve alta de apenas 0,96% no último mês do ano, contra os 3,28% registrados em novembro. Com este resultado, o IGPM acumula elevação de 23,14% nos últimos 12 meses e, portanto, em todo o ano de 2020 (Quinto Andar, 2021).

4.1.2.1 CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO BEM PELO METODO DE REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

Figura 45 - Variação % mensal do índice de aluguéis-IGPM



Fonte: QuintoAndar (2021).

O que compõe o IGPM:

O IGPM/FGV é calculado mensalmente pela FGV e é divulgado no final de cada mês de referência.

Quando ele foi concebido teve como princípio ser um indicador para balizar as correções de alguns títulos emitidos pelo Tesouro Nacional e Depósitos Bancários com renda pós fixadas acima de um ano.

Posteriormente passou a ser o índice utilizado para a correção de contratos de aluguel e como indexador de algumas tarifas como energia elétrica. Com a Taxa de 0,96 a.m., temos a Equação 3:

$$Taxa \ a. \ a. = (1 + 0,0096)^{12} - 1 = 0,1214 \text{ ou } 12,14 \ a. \ a. \text{ (Eq. 3)}$$

Utilizaremos IGPM/FGV, sendo $n=0,96$:

$$V_i = 267.050,00 \times \frac{12,14 \times 100}{12} = R\$ 27.016.558,33$$

Valor do imóvel = R\$ 27.016.558,00 (Vinte e sete milhões, dezesseis mil, quinhentos e cinquenta e oito reais).

Para uma melhor fundamentação deste trabalho, optamos por avaliar o imóvel por mais de uma metodologia e para tanto escolhemos o método evolutivo, sendo comparativo direto de dados do mercado para o terreno e quantificação do custo, adaptado ao mercado local para a construção.

4.2 MÉTODO EVOLUTIVO

4.2.1 COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO

Identifica o valor de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Para ABNT NBR 15653-2 de 2011, itens 8.1 e 8.2:

Para identificação do valor de mercado sempre que possível utilizar o método comparativo direto de dados de mercado.

Quando couber e se o objetivo for a identificação do valor de mercado, é recomendável que sejam apresentadas considerações quanto ao aproveitamento eficiente do imóvel.

Para determinar o valor de mercado do lote do hotel, foi escolhido o método comparativo de dados de mercado que consiste na avaliação do bem imóvel, considerando imóveis semelhantes em suas características. Apesar de ser um lote com área consideravelmente grande na frente da cidade de Macapá e só possuir uma amostra nas mesmas condições, foi efetuada a comparação com outros imóveis de áreas compatíveis em outros locais da cidade, atribuindo aos mesmos variáveis influenciadoras: localização e infraestrutura urbana da cidade de Macapá.

4.2.2 RELATÓRIO DA AVALIAÇÃO

FINALIDADE: Determinação do valor de mercado de bem imóvel

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Tipo do Bem: Imóvel Urbano

Descrição Sumária do Bem:

Área Lote: 13.162,00m²

Área Construída: 6.881,40m² (Conforme planta arquitetônica).5

Endereço: Rua Azarias Neto, 17, bairro Central- Macapá-AP;

Ocupante do Imóvel: Hotel Macapá

METODOLOGIA

Foi utilizado o processo de regressão linear / inferência estatística, através do software “SisDea 1.5”, cujo modelo de regressão, parâmetros, resultados e dados encontram-se em anexo.

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Período da Pesquisa: julho/2020 a dezembro/2020

Dados Amostrais: Planilha.

Tratamento dos Dados: Foi utilizado o software SisDea 1.5, para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 46 elementos coletados, sendo 32 elementos efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2/2011, sendo considerada 1 (uma) variável dependente, Valor Total (R\$), e 03 (três) variáveis independentes: Área total, Infraestrutura e Localização.

Tratamento dos Dados: Foi utilizado o software SisDea 1.5, para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 20 elementos coletados, sendo 20 elementos efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2/2011, sendo considerada 1 (uma) variável dependente, Valor Total (R\$), e 03 (três) variáveis independentes: Área total, Infraestrutura e Localização.

Critérios - modelo estatístico:

Procuramos direcionar a pesquisa de dados amostrais para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

De posse dos dados levantados no mercado obtivemos os atributos que se mostraram mais significativos, os quais foram os seguintes:

1. **Valor total:** Variável explicada (dependente), correspondente ao valor total de oferta dos imóveis, expresso em R\$ (Real).
2. **Área total:** Variável quantitativa, negativa e continua, medida em metros quadrados, indicativa da área total do lote.
3. **Infraestrutura:** Variável qualitativa, positiva, discreta, correspondente a infraestrutura urbana da cidade, sendo 4 - Asfalto, meio fio e calçada, rede de energia água e esgoto; 3 - Asfalto, rede energia e água; 2 - Asfalto e rede de energia; 1 - Rede de energia.
4. **Localização:** Variável qualitativa, positiva, discreta, correspondente a localização somada ao potencial de valorização atual e crescente da área em relação ao crescimento da

cidade, sendo 1 para “ruim”, 2 para “bom”, 3 para “muito bom”, 4 para “ótima” e 5 para “excelente”.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado hoteleiro se preparava para um ciclo de desenvolvimento de novos projetos, com projeções positivas de crescimento do setor no Brasil. No entanto, no cenário atual, o mercado hoteleiro sofreu um choque e é um dos mais afetados no mercado imobiliário até o presente momento.

No início do ano de 2020 o Brasil apresentava boas taxas de ocupação. No entanto, os principais mercados do país foram afetados com o anúncio da pandemia global, com quedas gerais em março. Com o fechamento de muitos hotéis pelo país todo, a negatividade tomou conta do mercado em geral, sentindo até maio resultados muito ruins com o fechamento de muitos empreendimentos. No entanto, de lá pra cá, as coisas começaram a mudar, já que muitos hotéis que estavam fechados voltaram a reabrir.

Com a reabertura lenta e gradual nos últimos meses, nota-se que a venda de quartos está sendo retomada. Para aqueles locais em que não há restrições de isolamento social e determinações legais de agentes públicos para o fechamento dos empreendimentos, a retomada vem sendo conquistada pouco a pouco através da maior demanda de clientes. Mesmo que esse cenário mude de região para região, com alguns hotéis ainda fechados ou com taxa de ocupações muito baixas, é importante notar que toda a cadeia hoteleira do país está reabrindo e com boas ocupações ao longo do ano para alguns locais e empreendimentos, sejam eles de redes menores ou dos grandes players nacionais (GRIHub, 2020).

O Estado do Amapá no ano de 2020 não fugiu à regra dos efeitos da pandemia da covid 19, pois a maioria dos hotéis ficaram desocupados, fechados ou com o número reduzido de hóspedes por determinação governamental, alternando entre períodos abertos e fechados, dependendo da taxa de transmissão do vírus.

Baseado nos resultados obtidos verifica-se que:

Desempenho de Mercado: Recessivo;

Liquidez: Baixa;

Absorção pelo Mercado: Demorada.

4.2.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO (Conforme ABNT NBR 14653-2:2011)

Atingiu-se um Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III (Inferência Estatística).

4.2.4 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

A Equação 4 foi obtida através do modelo estatístico de regressão linear, auxiliado pelo software Sisdea 1.5, com coeficiente de determinação ajustado de 95,64%:

$$\frac{\text{Valor total}}{2} = \frac{588,3445733 - 3019020,315}{\text{Área total}} + 59,23859538 \times \text{Infraestrutura}^2 + 105,5361724 \times \text{Localização}^2 \text{ (Eq. 4)}$$

4.2.5 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

De onde se obtém o valor do terreno do imóvel, com base imobiliária de valor do lote do imóvel R\$ 16.818.281,11.

Quadro 4 - Dados utilizados na amostra

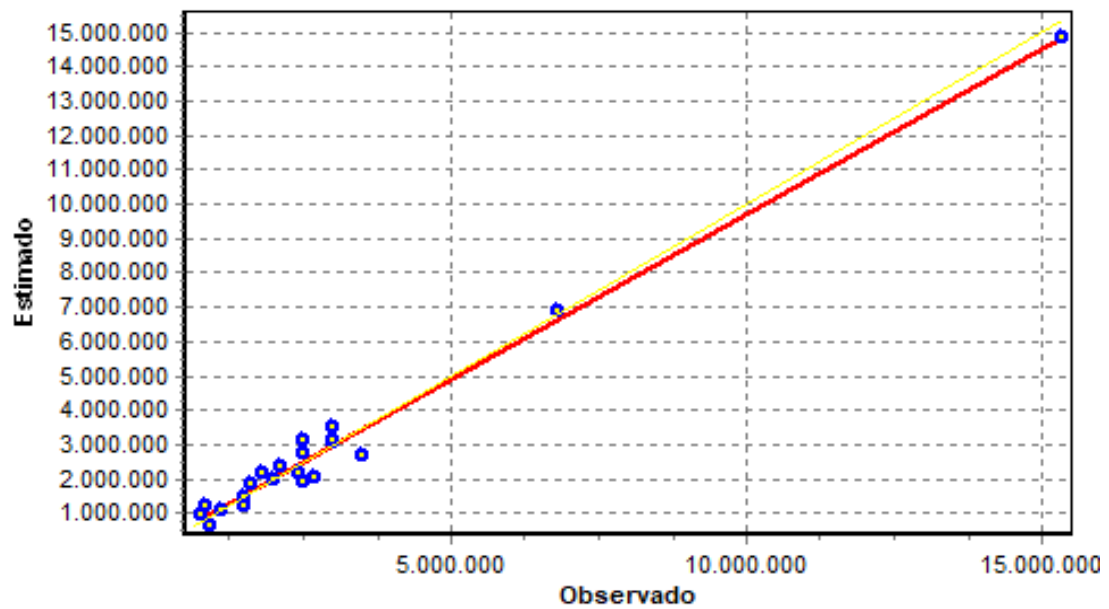
Endereço	Bairro	Área total (km)	Infraestrutura	Localização	Preço Unitário	Valor total
Rodovia Duca Serra	Km 09	7000	3	2	R\$ 214,29	R\$ 1.500.000,00
Rodovia Juscelino Kubitschek	Fazendinha	5000	3	3	R\$ 480,00	R\$ 2.400.000,00
Rodovia Duca Serra	Km 09	15500	2	2	R\$ 70,97	R\$ 1.100.000,00
Rodovia Juscelino Kubitschek	Universidade	9900	3	3	R\$ 252,53	R\$ 2.500.000,00
Rodovia Juscelino Kubitschek	Fazendinha	16200	3	2	R\$ 98,77	R\$ 1.600.000,00
Lote 02 C - Gleba AD 04	Fazendinha	16327	3	4	R\$ 416,49	R\$ 6.800.000,00
Av. Padre Júlio Maria Lombaerd	Centro	9450	3	3	R\$ 317,46	R\$ 3.000.000,00
Rodovia Duca Serra, nº. 861	Ramal do Km 09	22000	2	3	R\$ 159,09	R\$ 3.500.000,00
Jardim Marco Zero	Universidade	20368	3	2	R\$ 122,74	R\$ 2.500.000,00
Rodovia Juscelino Kubtschek, prox. Expofeira	Universidade	5494	2	3	R\$ 273,02	R\$ 1.500.000,00
Rodovia Juscelino Kubitschek	Universidade	5600	3	3	R\$ 375,00	R\$ 2.100.000,00
BR 316	Jardim Felicidade	2639	3	4	R\$ 947,32	R\$ 2.500.000,00
Rodovia Juscelino Kubtschek, Sarah Kubt/IEPA	Universidade	4633	3	3	R\$ 582,77	R\$ 2.700.000,00
Rodovia Duca Serra, próximo ao Sest/Senat	Cabrazinho	6790	2	2	R\$ 136,00	R\$ 920.550,00
Rodovia Duca Serra	Em frente ao IAPEN-Cabralzinho	9700	3	3	R\$ 309,27	R\$ 3.000.000,00
Rodovia Duca Serra	Cabrazinho	5000	3	3	R\$ 360,00	R\$ 1.800.000,00
Av. FAB	Centro	9293,4	4	5	R\$ 1.652,13	R\$ 15.353.944,73
Rodovia Juscelino Kubitschek	Universidade	15000	3	3	R\$ 200,00	R\$ 3.000.000,00

Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
4. Metodologias de Avaliação

Rodovia AP-020 - Retiro Dádiva de Deus	Ramal do Km 09	22195,59	3	2	R\$ 90,11	R\$ 2.000.000,00
Rodovia AP 010	Km 09	20000	2	2	R\$ 42,50	R\$ 850.000,00
Rodovia AP 010	Km 09	11294,7	2	2	R\$ 66,40	R\$ 750.000,00

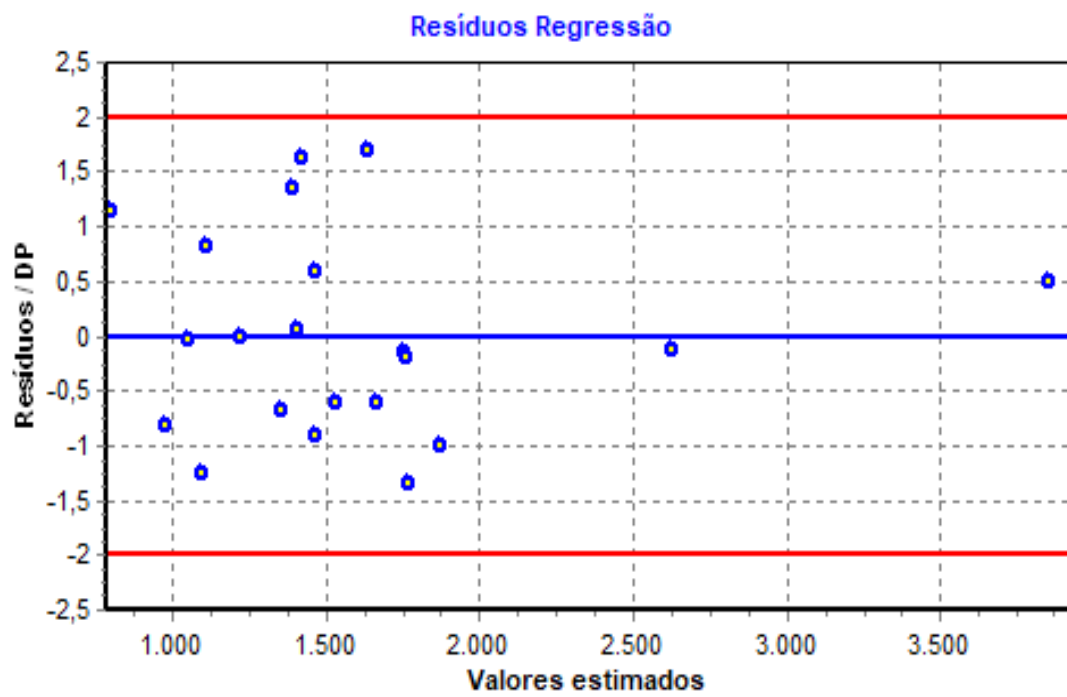
Fonte: Autoria própria.

Figura 46 - Aderência resíduos da amostra



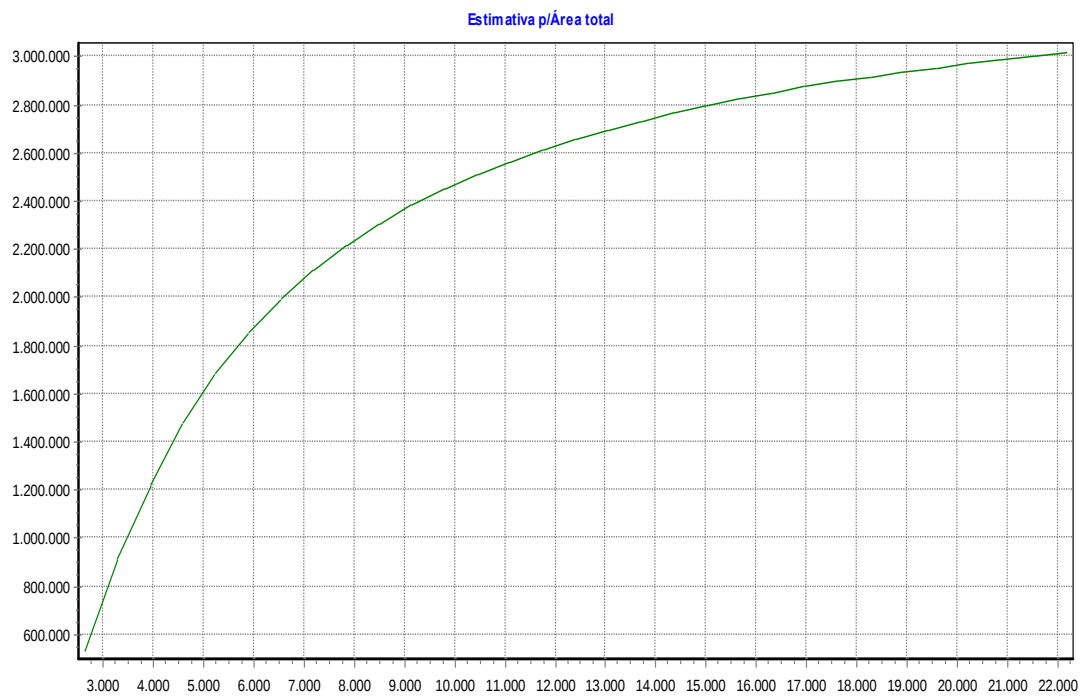
Fonte: Autoria própria.

Figura 47 - Resíduos da amostra



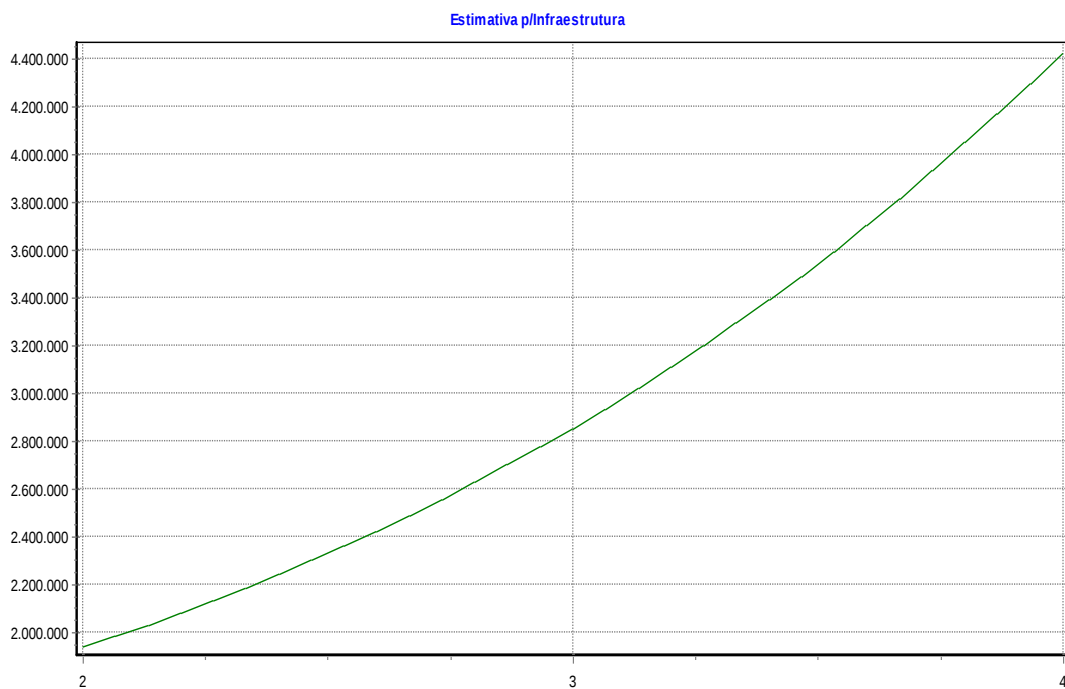
Fonte: Autoria própria.

Figura 48 - Estimativa para a área total



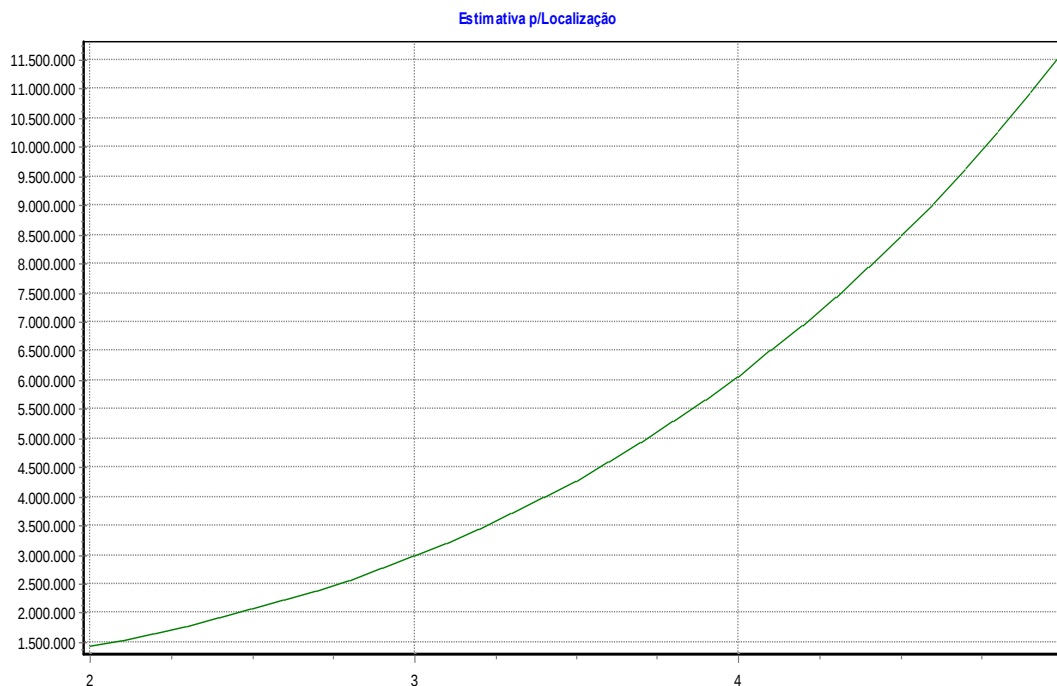
Fonte: Autoria própria.

Figura 49 - Estimativa para infraestrutura



Fonte: Autoria própria.

Figura 50 - Estimativa para infraestrutura



Fonte: Autoria própria.

4.3 MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

A ABNT NBR 14653-2, 2011, define como utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, pode ser apropriado pelo custo unitário básico da construção, ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da Equação 5:

$$VE = Pd \times CUB \times Foc \times Ac \text{ (Eq. 5)}$$

Onde:

Pd = padrão de acabamento.

CUB = custo unitário básico da construção.

Foc = índice obsolescência, tipo de construção e acabamento, além do estado de conservação da edificação;

Ac = área construída do imóvel.

CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E TIPOLOGIA CONSTRUTIVA

Os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos.

Para efeito de cálculo utilizaremos o padrão construtivo de acordo com a classificação da Quadro, diretamente ao padrão construtivo R₈N.

Quadro 5 - Classificação de padrão construtivo

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2 - COMERCIAL-SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,206
			Com elevador	1,260	1,410
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,656

Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
4. Metodologias de Avaliação

			Com elevador	1,692	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,046	2,220
			Com elevador	2,172	2,286	2,520
		2.1.5 - Padrão Fino		2,652	3,066	3,600
		2.1.6 - Padrão Luxo		Acima 3,61		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - Padrão Superior		Acima 1,69		
	3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples		0,060	0,120
3.1.2 - Padrão Médio			0,192	0,246	0,300	
3.1.3 - Padrão Superior			0,312	0,456	0,600	

Fonte: IBAPE/SP (2006).

Apesar do imóvel ser comercial, após análise dos padrões existentes no Quadro 5, foi observado que o que mais se assemelha as características físicas do hotel é a seguinte classificação: residencial, apartamento, padrão superior, sem elevador, intervalo mínimo do Quadro 5.

Residencial, apartamento, padrão superior:

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou “fulget”, massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas “cortinas de vidro”.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso.

Forros: geralmente rebaixados com placas termo acústicas.

Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados. (IBAPE/SP, 2006).

A Figura 51 mostra o custo unitário básico da construção do Estado do Amapá, tendo como mês de referência de publicação novembro de 2020.

Figura 51 - Custo Unitário Básico

SINDUSCON - A.P.
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO AMAPÁ
C.G.C. (MF) 23.085.517/0001-26
End. Av. Cônego Domingo Maltez - nº 26 A - Bairro Trem - 96.3217.5945
CEP: 68.900-300 - Macapá - Amapá
E-mail: sindusconap@hotmail.com

SINDUSCON-AP

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - CUB

NBR 12.721/2006

MÊS DE REFERÊNCIA: NOVEMBRO DE 2020.

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de outubro (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e são correspondente ao mês de novembro de 2020.

“Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721/2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006”.

“Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático, elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; *playground* (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares, urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A – quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor; remuneração do incorporador.”

PROJETO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
R-1: <u>R\$ 1.576,36</u>	R-1: <u>R\$ 1.744,25</u>	R-1: <u>R\$ 2.256,13</u>
PP-4: <u>R\$ 1.543,04</u>	PP-4: <u>R\$ 1.713,79</u>	R-8: <u>R\$ 1.915,03</u>
R-8: <u>R\$ 1.668,73</u>	R-8: <u>R\$ 1.387,92</u>	R-16: <u>R\$ 2.115,62</u>
PIS: <u>R\$ 1.068,42</u>	R-16: <u>R\$ 1.522,03</u>	

PROJETOS: PADRÃO COMERCIAL

PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
CAL – 8: <u>R\$ 1.888,71</u>	CAL – 8: <u>R\$ 2.009,74</u>
CSL – 8: <u>R\$ 1.613,88</u>	CSL – 8: <u>R\$ 1.764,47</u>
CSL – 16: <u>R\$ 2.176,24</u>	CSL -16: <u>R\$ 2.367,59</u>

PROJETO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO
GI <u>R\$: 932,58</u>
RP1Q <u>R\$: 1.499,25</u>

O Projeto representativo do CUB para o Estado do Amapá é o R1-N= R\$ 1.744,25.

Fonte: Sindicato de Industria da Construção Civil do Estado do Amapá.

Para efetuar os cálculos se fez necessário homogeneizar as áreas do hotel para obtenção de áreas equivalentes.

Quadro 6 - Áreas brutas do Hotel

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA		
BLOCOS I E II	LOCAL	ÁREA (m²)
	Térreo	2.291,90
	1º Piso	2.287,50
	2º Piso	1.121,10
ÁREAS EXTERNAS	Lavanderia	360
	Piscina adulto	154
	Piscina Infantil	28
	Quadra poliesportiva	495
	Bar e churrasqueira	144
TOTAL		6.881,50

Fonte: Autoria própria.

ÁREAS EQUIVALENTES DE CONSTRUÇÃO

Segundo a ABNT 12721, 2005:

Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

É recomendável que os coeficientes de equivalência de custo, perante o custo padrão da construção, sejam calculados da seguinte forma, para cada dependência em que for empregado.

Coeficientes médios

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos-padrão:

- a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;
- b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
- c) área privativa salas com acabamento: 1,00;
- d) área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;
- e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;
- f) varandas: 0,75 a 1,00;
- g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
- h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10; área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;
- j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;

- k) barrilete: 0,50 a 0,75;
l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;
m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e
n) piscinas, quintais, etc.: 0,50 a 0,75

Quadro 7 - Áreas equivalentes

ÁREA EQUIVALENTE DA CONSTRUÇÃO				
BLOCOS I E II	LOCAL	ÁREA (m²)	COEF. EQUIV.	ÁREA EQUIV.
	Térreo	2.072,09	1,00	2.072,09
	1º Piso	2.287,50	1,00	2.287,50
	2º Piso	1.121,10	1,00	1.121,10
ÁREAS EXTERNAS	Varanda	219,81	0,75	164,86
	Lavanderia	360,00	0,65	234,00
	Piscina adulto	154,00	0,50	77,00
	Piscina Infantil	28,00	0,50	14,00
	Quadra poliesportiva	495,00	0,65	321,75
	Bar e churrasqueira	144,00	0,60	86,40
TOTAL		6.881,50	-	6.378,70

Fonte: Autoria própria.

DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Segundo a publicação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias Técnicas do Estado de São Paulo em 2002 o critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação – Foc, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela Equação 6:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ (Eq. 6)}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na QUADRO 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck encontrado na Quadro 2.

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo são expostos na Quadro 8.

Quadro 8 - Valor Residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ic (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Fonte: IBAPE/SP (2002).

Obtém-se o coeficiente “K”, no Quadro 2, mediante dupla entrada: - na *linha*, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – Ie – e a vida referencial – Ir – relativa ao padrão dessa construção – na *coluna*, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no Quadro 9.

A idade da edificação na época de sua avaliação – Ie – é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos. A idade da edificação na época de sua avaliação – Ie – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do Quadro 9.

Quadro 9 - Estado da edificação

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,1	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural.

Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
4. Metodologias de Avaliação

			Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado e ruína

Fonte: IBAPE/SP (2002).

Quadro 10 - Valores tabulados para o Coeficiente “K”

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,543	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,756	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082

78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,160	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	195,00	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Fonte: IBAPE/SP (2002).

4.3.1 VISTORIA TÉCNICA DO HOTEL MACAPÁ

Após a realização da vistoria no Hotel, objeto deste trabalho, constatou-se a existência dos vícios, anomalias e falhas detectadas e fotografadas.

Figura 52 - Fachada principal do Hotel Macapá



Fonte: Autoria própria.

Reforma para estender a vida útil da edificação são necessárias nos sistemas arquitetônico, de impermeabilização, vedação, hidrossanitário (água quente e fria além da drenagem e esgotamento), cobertura e elétrico, lógica, vedação, combate a incêndio e pânico, cabendo ajustar o custo-benefício da reforma e ampliações para atender a novas

demandas a qual originalmente o hotel foi dimensionado, e, é necessário, sobretudo, quantificar o custo de reparo e ajustes eventuais na estrutura de concreto armado.

A edificação foi privada de manutenções preditivas, corretivas, preventivas ou quaisquer interferências benéficas, as quais poderiam estender a vida útil da edificação de forma satisfatória ao longo do tempo. há intervenções na estrutura, porém, que dicotomizam o prolongamento da vida útil, como por exemplo: o sistema de combate a incêndio e o sistema elétrico.

Figura 53 - Furo para passagem de tubulação de ar



Fonte: Autoria própria.

Foi observado a existência de furos para assentamento do ar condicionado tipo split em toda a edificação, que atingiram de forma danosa os apartamentos e os andares térreos; a remoção não foi acompanhada pelo fechamento dos buracos existente na alvenaria o que, a médio e longo prazo, traz como prognóstico a perda de desempenho do sistema de vedação do hotel.

A edificação principal apresenta infiltrações menores do tipo infiltrações ascendentes por percolação de água do solo, e ainda infiltrações em decorrência da falha do sistema de vedação da alvenaria e esgotamento de águas pluviais.

Infiltrações severas são encontradas no hall de interligação do bloco anterior com o posterior, essas infiltrações estão fortemente ligadas a utilização inadequada do imóvel e improvisação das instalações lógicas. Essa patologia exógena interfere na eficiência do

sistema de impermeabilização e vedação da estrutura, e, que, se não sanada em tempo, por meio de remoção e posterior recomposição do sistema de impermeabilização e vedação, poderá trazer prejuízos de vulto financeiro para a recuperação do bem atingido.

Figura 54 - Infiltrações decorrentes de águas pluviais



Fonte: Autoria própria.

Figura 55 - Infiltração avançada na esquadria do hall superior



Fonte: Autoria própria.

Encontram-se comprometidos os elementos arquitetônicos de revestimento dos pilares de concreto suportem do beiral da edificação principal, decorrente do apodrecimento da madeira por agentes biológicos estimulados pela variação de umidade das chuvas características da região.

O forro do beiral da edificação principal apresenta visível destacamento de seu apoio, podendo, inclusive, causar acidentes com o seu desprendimento. Nota-se também a presença de agentes biológicos como cupins nestas estruturas, resultante da falta de manutenção aliada a idade avançada da edificação, provocando patologias típicas de peças de madeira sem reforço de imunização, que, aliada ao clima propício para este tipo de infestação, atacam diversos pontos do sistema de vedação e arquitetônico da edificação.

Figura 56 - Danos nos elementos arquitetônicos dos pilares



Fonte: Autoria própria.

Mais acentuado que os sistemas de impermeabilização e vedação é o sistema de detecção e combate a incêndio e pânico: não atende o mínimo das regulamentações e das boas práticas de engenharia, apesar de presentes são insatisfatórios. Constatou-se a inexistência de rotas de fuga ou qualquer outra medida que guarde a integridade física e patrimonial da edificação e seus usuários.

Sobre as amostras dos apartamentos vistoriados não foi constatado dano estrutural, as intervenções atingem principalmente os banheiros que em sua maioria foram reformados, com mudança de metais sanitários como vaso sanitário e chuveiro, e nas instalações elétricas para prover tomadas e ar condicionado.

Improvisação no sistema hidráulico e sanitário na edificação trazem danos que diz respeito a habitabilidade, além de descaracterização do patrimônio sem o referido registro técnico. Pode-se afirmar desta maneira, pois, que as diversas adaptações nas instalações hidráulicas e sanitárias no conjunto arquitetônico sofreram alterações sem nexos com a norma discricionária vigente sobre o tema.

Figura 57 - Condições internas dos apartamentos



Fonte: Autoria própria.

É representativo estas desconformidades nos sistemas hidráulicos e sanitários a passagem de tubulação de água fria em ambientes de grande fluxo com braçadeiras, liras e a própria tubulação inadequada, o corte na alvenaria para o assentamento da tampa da caixa acoplada, utilização de joelhos à 90°, com quebra de piso sem recobrimento posterior, improvisação no abrigo das bombas de recalque da caixa d'água, além de mudanças substanciais na localização e materiais de chuveiros, bacias sanitárias, bidês e ralos.

Figura 58 - Substituição de louças sanitárias



Fonte: Autoria própria.

A análise do entorno da edificação sugere que as mesmas vêm sofrendo com inundações decorrentes da dificuldade de escoamento de águas pluviais. Foi relatado que nos períodos mais chuvosos do ano, parte da edificação é tomada pela água, principalmente nas regiões que estão mais próximas ou abaixo do nível do estacionamento.

Prognóstico Técnico da Edificação – Indicação das ocorrências vindouras (evolução) das anomalias construtivas e falhas de manutenção.

Sintomatologia Técnica da Edificação – Constatações e análises dos sintomas e condições físicas das anomalias construtivas e falhas de manutenção.

Com base no relatório de vistoria técnico do imóvel e na idade construtiva do mesmo, e segundo o Quadro 10, o imóvel foi enquadrado:

Referencia f: reparos simples a importantes.

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ (Eq. 6)}$$

R = padrão superior, Quadro 1=0,20.

K = 40 anos e necessitando de reparos simples a importantes= 0,481

$$Foc = 0,20 + 0,481 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,5848$$

4.3.2 CÁLCULO DA BENFEITORIA

$$VE = Pd \times CUB \times Foc \times Ac \text{ (Eq. 5)}$$

$$Pd = 1,992$$

$$CUB = \text{R\$ } 1.387,92$$

$$Foc = 0,5848$$

$$Ac = 6.378,70 \text{ m}^2$$

$$VE = \text{R\$ } 10.312.065,12$$

Valor da benfeitoria do imóvel R\$ 10.312.065,12.

4.3.3 CÁLCULO DO TOTAL DO IMÓVEL PELO MÉTODO EVOLUTIVO

$$VT = VL + VB \text{ (Eq. 7)}$$

$$VT = 16.818.281,11 + 10.312.065,12$$

$$VT = 27.130.346,23$$

Valor do imóvel R\$ 27.130.346,00 (vinte e sete milhões, cento e trinta mil e trezentos e quarenta e seis reais).

5. AVALIAÇÃO DA BASE INTANGÍVEL PELO VALOR CÊNICO

Metodologia que adotamos para o cálculo do valor imobiliário (método da remuneração de capital) e do bem aqui apresentado, acrescido do valor Cênico.

Para o cálculo do valor cênico (VC), utilizaremos a Equação 8:

$$VC = VMC \times RA \times FC \text{ (Eq. 8)}$$

Onde:

VMC = valor imobiliário do bem

RA = coeficiente de singularidade / atratividade

FC = fator corretivo

Onde são levados em conta o valor calculado pelo método de remuneração de capital (método da renda) (Vrc), o coeficiente de raridade referente à localização do bem e o fator corretivo (FC).

O fator FC refere-se a uma correção que procura representar o valor corresponde a área de terra afetada pela componente intangível, externalidades/internalidades, não considerada do bem de base imobiliária (JUNIOR, 2019).

Para se estabelecer o valor cênico do imóvel, é estabelecido um coeficiente que representa sua raridade e sua atratividade em relação a população. Para tanto foram estabelecidos os seguintes níveis de representatividades: Municipal, Estadual, Nacional e Internacional.

Para esses níveis foram estabelecidos códigos alocados, que representam o grau de Raridade/ Atratividade para caracterizar a influência do imóvel sobre a população local. Sendo: Municipal=1/10, Estadual=2/10, Estadual=3/10, e Internacional=4/10.

Quadro 11 - Nível Municipal

RAm	RARIDADE/ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

Fonte: JUNIOR (2019).

Quadro 12 - Nível Estadual

RAe	RARIDADE/ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

Fonte: JUNIOR (2019).

Hotel histórico na cidade de Macapá
Avaliação de um bem singular
5. Avaliação da base intangível pelo valor cênico

Quadro 13 - Nível Nacional

RAn	RARIDADE/ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

Fonte: JUNIOR (2019).

Quadro 14 - Nível Internacional

RAi	RARIDADE/ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

Fonte: JUNIOR (2019).

6. CÁLCULO DO VALOR CÊNICO DO BEM

Para o imóvel aqui avaliado, foi aplicado:

Quadro 15 - Coeficientes de raridade/atratividade

NÍVEL	RARIDADE/SINGULARIDADE	COEFICIENTE - RA
Municipal-RA _m	Exclusivo	4
Estadual-RA _e	Exclusivo	4
Nacional-RA _n	Muito comum	1
Internacional-RA _i	Muito comum	1

Fonte: Autoria própria.

Aplicando os coeficientes de acordo com os valores da Quadro 16:

$$RA = \frac{1RA_m + 2RA_e + 3RA_n + 4RA_i}{10} \text{ (Eq. 9)}$$

$$RA = \frac{(1 \times 4) + (2 \times 4) + (3 \times 1) + (4 \times 1)}{10}$$

$$RA = 1,9$$

Para o cálculo de FC (Fator Corretivo), são considerados os fatores internos e externos que podem influenciar de maneira positiva ou negativa, envolvendo variáveis com atribuição de códigos alocados, ponderados, subjetivos, considerando as características preponderantes do imóvel, de acordo com o mercado imobiliário local.

Foram considerados os seguintes **fatores externos** influenciadores: Acessibilidade, Facilidade de Uso.

E para o **fator interno**: Conservação.

Quadro 16 - Fatores externos

Ac	ACESSIBILIDADE
1	Muito difícil
2	Difícil
3	Razoável
4	Bom
5	Excelente

Fonte: JUNIOR (2019).

Quadro 17 - Fatores de uso

Fu	FACILIDADE DE USO
1	Muito difícil
2	Difícil
3	Razoável
4	Boa
5	Excelente

Fonte: JUNIOR (2019).

Quadro 18 - Fator interno

Fc	FATOR DE CONSERVAÇÃO
1	Mau
2	Razoável
3	Bom

Fonte: JUNIOR (2019).

Para o imóvel aqui avaliado:

Quadro 19 - Fatores Externos e Internos

	FATORES EXTERNOS E INTERNOS
Ac	5
Fu	4
Fc	2

Fonte: Autoria própria.

Aplicando a seguinte Fórmula:

Acessibilidade – 1 para muito difícil, 2 para difícil, 3 para razoável, 4 para boa e 5 para muito boa.

Facilidade de uso – 1 para muito difícil, 2 para difícil, 3 para razoável, 4 para boa e 5 para muito boa.

Todos somam para a ponderação 15, logo se tem:

$$Fc = \frac{Ac+Fu}{15} \text{ (Eq. 10)}$$

$$Fc = \frac{(5 + 4) + 2}{15}$$

$$Fc = 0,73$$

7. RESULTADOS

Com os fatores relativos à singularidade fatores corretivos definidos, aplica-se a formula para determinação do Valor Cênico:

$$VC = VMC \times RA \times FC \text{ (Eq. 8)}$$

O valor obtido através do método de remuneração de capital (método da renda):

$$VMC = \text{R\$ } 27.016.558,00$$

$$RA = 1,9$$

$$FC = 0,73$$

$$VC = \text{R\$ } 27.016.558,00 \times 1,9 \times 0,73$$

$$VC = \text{R\$ } 37.471.965,94$$

$$VT = VCM + VC$$

$$VT1 = \text{R\$ } 27.016.558,00 + \text{R\$ } 37.471.965,94$$

$$VT1 = \text{R\$ } \mathbf{64.488.523,94}$$

Valor total do imóvel é de R\$ 64.489.000,00 (sessenta e quatro milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil reais).

O segundo valor obtido pelo método evolutivo (comparativo direto de mercado + reedição de custo):

$$VMC = \text{R\$ } 27.130.346,00$$

$$RA = 1,9$$

$$FC = 0,73$$

$$VC = \text{R\$ } 27.130.346,00 \times 1,9 \times 0,73$$

$$VC = \text{R\$ } 37.629.789,90$$

$$VT = VCM + VC$$

$$VT1 = \text{R\$ } 27.130.346,00 + \text{R\$ } 37.629.789,90$$

$$VT1 = \text{R\$ } \mathbf{64.760.135,90}$$

Valor total do imóvel é de R\$ 64.760.000,00 (sessenta e quatro milhões, setecentos e sessenta mil reais).

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A avaliação mercadológica de um bem histórico cultural configura um desafio na área de avaliação, pois um bem singular ou intangível tem uma enorme dependência da utilização do mesmo e dos atributos que cada avaliador definir para os fatores exógenos que o influenciam, o que pode acarretar valores muito diferentes para o mesmo imóvel.

Este tipo de avaliação está inserido em um mercado pouco explorado dentro do nosso país, diferentemente dos países do velho mundo que possuem uma grande quantidade e variedade de bens históricos de grandes valores culturais para a humanidade. Por isso, a Europa, por exemplo, está em um patamar muito avançado na área da engenharia de valoração de bens e do patrimônio histórico mundial.

Este ramo da engenharia apresenta, portanto, um mercado promissor e com grande potencial para os profissionais da área da engenharia legal que mais se aprimorem dentro desses estudos, no Brasil.

Já no que concerne a avaliação mercadológica do imóvel, foi aplicado duas metodologias diferentes: a Remuneração de Capital - através do método da renda, e o Método Evolutivo - usando o método comparativo direto de mercado para o terreno e o método do custo, com reedição para a benfeitoria. Sendo que os valores obtidos pelas duas metodologias alcançaram valores muito próximos, com menos de 5% de diferença, como era de se esperar para avaliações com boas práticas exigidas pela norma que rege a Engenharia de Avaliações.

Quanto ao valor cênico, ficou explícito que o mesmo pode alcançar valores muito superiores ao valor mercadológico do bem, evidenciando a subvalorização desses imóveis quando da ocasião de suas ofertas em leilões ou outras formas de transações mercadológicas, acarretando, com isso, grandes prejuízos aos detentores e suas propriedades, que geralmente são o poder público, representados pelos governos das esferas estaduais e federais.

Este estudo traz uma grande contribuição para o mercado da avaliação local, pois é o primeiro que se tem notícia no Estado do Amapá, quiçá em outros estados que contemplam a região amazônica, com a quantificação de valor de um bem imóvel com características históricas e culturais e com grande representatividade para a comunidade local, levando-se em conta a valoração de sua singularidade.

Que este estudo sirva para complementar ou embasar o mercado de bens imóveis pertencentes ao patrimônio histórico do Estado do Amapá, o qual não tem o devido olhar das instituições públicas e que pode movimentar enormemente o setor econômico, voltado para o turismo histórico e cultural, mercado tão pouco explorado atualmente do Estado do Amapá.

9. BIBLIOGRAFIA

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2001). NBR 14.653: Avaliação de Bens. Procedimentos gerais, Parte 1.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2001). NBR 14.653: Avaliação de Bens. Procedimentos gerais, Parte 2.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2005). NBR 12.721: Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2009). NBR 14.653: Bens de patrimônio histórico e artístico. Avaliação de Bens, Parte 7.

BRASIL. (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas.

BRASIL. (1985). Resolução nº 13 de 13 de agosto de 1985. Conselho Consultivo do IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Averbação, à margem da inscrição nos Livros de Tombo.

BRASIL. (2008). Lei nº 11.771 de 17 de setembro de 2008. Lei Geral do Turismo. Diário Oficial da União Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF, 2008.

Carta de Atenas. (1933). Congresso Internacional de Arquitetura Moderna. Assembleia do CIAM.

Carta de Veneza. (1934). II Congresso Internacional de arquitetos e técnicos dos monumentos históricos. ICOMOS – Conselho Internacional de Monumentos e sítios Escritório.

CÉSAR FERREIRA REIS, A. (1993). Limites e Demarcações na Amazônia Brasileira. Belém: SECULT.

DAIBERT SALOMÃO DE CAMPOS, Y. (2016). “O inventário como instrumento de preservação do patrimônio cultural: adequações e usos (des) caracterizadores de seu fim” em Revista CPC, São Paulo, n.16, p. 001-208.

DIAS MORAIS, P. (2013). História do Amapá: O passado é o espelho do presente. Macapá: JM Editora Gráfica.

Dicionário Ilustrado Tupi Guarani – Amapá.
<<https://www.dicionariotupiguarani.com.br/dicionario/amapa/>> [Consulta: 20 de janeiro de 2021]

FERREIRA DOS SANTOS, P. (2001). Formação de Cidades no Brasil Colonial. Rio de Janeiro: UFRJ – Universidade Federal do Rio de Janeiro.

FONTANA, R. (2005). As obras dos engenheiros militares Galluzzi e Sambuceti e do arquiteto Landi no Brasil colonial do séc. XVIII. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial.

Guia Geográfico – Mapas do Brasil. <<https://www.guiageo.com/amapa.htm>> [Consulta: 20 de janeiro de 2021]

GRIHub. Hotelaria brasileira - Como será o futuro do setor pós pandemia? <https://www.griclub.org/news/real-estate/hotelaria-brasileira-como-sera-o-futuro-do-setor-pos-pandemia_1261.html> [Consulta: 20 de janeiro de 2021]

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP. (2017). Valores de edificações de imóveis urbanos.

INBI-SU. Inventário de Conhecimento dos Bens Imóveis da Cidade de Macapá/AP- Dossiê Macapá- AP. Macapá: IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

JOSÉ, Lázaro. Porta Retrato - Macapá/Amapá. <<https://porta-retrato-ap.blogspot.com/>> [Consulta: 20 de janeiro de 2021]

LUÍS REBELO PORTO, J. e DE VILHENA SILVA, G. (2009). Novos usos e (re)construções da condição fronteiriça amapaense. Belém: Novos cadernos NAEA/UFGA. <<http://www.periodicos.ufpa.br/index.php/ncn/article/viewFile/325/511>> [Consulta: 20 de janeiro de 2021]

MALCHER DE ARAÚJO, R. (1998). As cidades da Amazônia no século XVIII: Belém, Macapá e Mazagão. FAUP - Faculdade de Arquitetura da Universidade Porto.

MANUEL AZEVEDO SILVA, J. (2002). “O modelo Pombalino de Colonização na Amazônia” em Universidade de Coimbra – C.H.S.C, vol. 1, n. 1, p. 39-48.

MARIA CHAVES BRITO BASTOS, C. (2006). Conflitos ambientais urbanos em áreas de ressaca: um estudo da comunidade Negra da Lagoa do Índios em Macapá/AP. Dissertação de Mestrado, Brasília: Universidade de Brasília - UNB.

MENDES DOS SANTOS, H. e REGINA ROMEIRO CHUVA, M. (1995). Caderno de documentos nº 2 - Estudos de tombamento. Rio de Janeiro: IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

NASSER JUNIOR, R. (2019). Introdução à Avaliação de Bens Singulares. São Paulo: Ed. Leud.

Portal do IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. (2009). Inventário Nacional de Bens e Imóveis da Cidade de Macapá. <<http://portal.iphan.gov.br/>> [Consulta: 20 de janeiro de 2021]

PORTAL GOVERNO DO AMAPÁ – Macapá. <<https://www.portal.ap.gov.br/conheca/macapa>> [Consulta: 20 de janeiro de 2021]

PORTAL AMAPÁ EM DESTAQUE – Fenômeno da Pororoca.
<<https://amapaemdestaque.webnode.com.br/pontos-turisticos/pororoca/#:~:text=Pororoca%2C%20fen%C3%B4meno%20natural%20produzido%20pelo,se%20op%C3%B5e%20com%20grande%20resist%C3%A2ncia>>
[Consulta: 23 de fevereiro de 2021]

PORTAL MEVOW. <<https://www.mevow.com.br/guia-mcp/>> [Consulta: 23 de fevereiro de 2021]

PORTAL MEU AMAPÁ NA HISTÓRIA – Surf na Pororoca no Amapá.
<<http://meuamapanahistoria.blogspot.com/2013/06/surf-da-pororoca-no-amapa.html>>
[Consulta: 23 de fevereiro de 2021]

PORTAL VISITE O BRASIL – Surf na Pororoca.
<<https://www.visiteobrasil.com.br/sul/amazonas/esporte-e-aventura/conheca/surf-na-pororoca>> [Consulta: 23 de fevereiro de 2021]

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ. (2004). Lei nº 026 de 24 de junho de 2004. Plano Diretor Municipal de Macapá.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAPÁ. (2019). Censo do Turismo de Macapá.

QuintoAndar. IGPM tem alta de 2,37% na segunda prévia de janeiro de 2021.
<<https://meulugar.quintoandar.com.br/igpm-previa-reajuste-de-aluguel/>> [Consulta: 20 de janeiro de 2021]

DOS ANJOS RAMOS, M. e RADEGAZ NASSER, J. (2016). “Avaliação de bens singulares (Patrimônio Histórico e Cultural) Um Estudo de Caso” em XXXI Congresso Pan-americano de Avaliações – UPAV. Rio de Janeiro.

Recomendação de Nairóbi. (1976). “Recomendação relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e a sua função na vida contemporânea” 19º Sessão UNESCO – Organização das Nações Unidas, a Ciência e a Cultura. Quênia: UNESCO.

RODRIGUES SANTOS, F. (2001). História do Amapá. Macapá: Ed. Valcan.

Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amapá.
<<http://www.sindicatodaindustria.com.br/sindusconap>> [Consulta: 20 de janeiro de 2021]