

XXXI CONGRESSO
PAN-AMERICANO
DE AVALIAÇÕES

19 A 21 OUT

UPAV

**MERCADO DE REAL
ESTATE, AVALIAÇÃO E
CICLOS ECONÔMICOS:**
O CENÁRIO PAN-AMERICANO

▶ **2016 BRASIL**
RIO DE JANEIRO
HOTEL WINDSOR BARRA

**AVALIAÇÃO DE BENS SINGULARES
(PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL)
UM ESTUDO DE CASO**

Maria dos Anjos Ramos

Radegaz Nasser Junior

Promoção



Organização



AVALIAÇÃO DE BENS SINGULARES (Patrimônio Histórico e Cultural) UM ESTUDO DE CASO

Resumo

A avaliação de bens históricos e culturais reveste-se de particular importância quando a gestão do Patrimônio Coletivo é levado com respeito pelo bem comum. Trata-se de um trabalho que exige conhecimentos gerais em áreas que vão da história à arquitetura, da política à sociologia ou etnografia, etc.. Cada caso é um caso e a metodologia e a técnica a usar dependem do tipo de bem, da sua localização e das variáveis que o definem e integram num "território" cuja dimensão social, económica, histórica e técnica podem não se conhecer à partida. É possível que estejam num MERCADO ou num monopólio. Hoje, a capacidade de gerar rendimentos é imprevisível e transacionam-se até múmias! No caso presente – avaliação da Casa dos Conto, imóvel que faz parte de um conjunto urbano classificado pela UNESCO como Patrimônio da Humanidade – o contexto geral da economia e política, nacional e internacional, permitiam a escolha de vários caminhos.

Para cálculo do valor "Histórico-Cultural" deste imóvel singular, usou-se o método analógico de avaliação – metodologia econométrica de avaliação urbana.

Avaliação. Patrimônio histórico

AVALIAÇÃO DE BENS SINGULARES (Patrimônio Histórico e Cultural) UM ESTUDO DE CASO

1. INTRODUÇÃO

1.1 – Generalidades

A proteção e conservação dos bens que a Humanidade considera, por alguma razão, “VALIOSOS” é um fenômeno cultural que se relaciona com questões políticas e econômicas (algumas vezes de forma direta, outras vezes indiretamente), apresentando tratamentos distintos ao longo da História.

Estas ações de proteção e conservação de patrimônio podem se desenvolver em vários níveis, tais como:

- Nível técnico e artístico
- Nível ideológico
- Nível Económico
- Nível Jurídico,
- Nível religioso,
- Ambiental
- Outros.

Cada um destes níveis pode estar, em determinadas circunstâncias, relacionados entre si, interagindo separadamente ou em simultâneo. Podem ser determinados de cima para baixo ou resultarem da exigência de um povo ou de um simples grupo. Sempre emergem de uma ação coletiva esclarecida mesmo que a intenção seja a de proteger interesses econômicos. e/ou aparentemente, só de círculos limitados. No longo prazo toda a sociedade se beneficia.

O valor deste patrimônio, seja ele subjetivo e aparentemente motivado por razões difíceis de identificar ou em alguns casos, relacionado com a sua idade, pode ser expresso em montantes monetários sempre que seja possível estabelecer-se modelos analógicos que relacionem fatores que caracterizam propriedades de alguma forma singulares.

Naturalmente que, no caso dos imóveis, ao longo de uma vida de uso (com ou sem manutenção preventiva e preditiva adequadas), mais ou menos sujeito à ação da natureza e outras vicissitudes que podem influenciar o seu estado físico (e químico) a idade pode representar um inimigo prejudicial à permanência desse bem ao longo do tempo.

Por esta razão, o interesse pela CONSERVAÇÃO e RESTAURAÇÃO emerge da necessidade de que estes bens PERMANEÇAM no futuro pelo maior tempo possível.

Esta atitude perante os bens históricos, artísticos e culturais sofreu variações no TEMPO e no ESPAÇO. Ou seja, diferiu ao longo da história da humanidade e em diferentes regiões geográficas estando muitas vezes relacionada com a história do colecionismo.

O CONSELHO INTERNACIONAL DE MONUMENTOS E SÍTIOS (ICOMOS) com o seu contributo através de congressos e reuniões, ajuda os intervenientes nesses processos a encontrarem o caminho mais apropriado. Desde a “Carta de Veneza” (1964) até às mais recentes cartas (Quito, Atenas,

Granada, etc.) e outras publicações, que essas posições vêm se clarificando e sensibilizando os responsáveis pela importância destes bens.

Contudo, a eficácia desses trabalhos, só se manifesta se houver um ato de cidadania generalizado que dê valor à nossa herança histórica e artística fazendo disso um ato de comemoração permanente à sua memória.

As razões que levam à classificação de um bem histórico-artístico-cultural ou ambiental são as mais variadas. Todas elas são igualmente importantes e na maior parte das vezes estão correlacionadas entre si.

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

O Valor HISTÓRICO e o valor ARTÍSTICO podem existir em conjunto ou não.

O valor histórico está relacionado com a idade do bem ou com acontecimentos do qual foi coadjuvante ou como palco ou como ator ou ainda pela relação estabelecida com a comunidade.

O valor artístico tem um caráter intrínseco e está fundamentado na qualidade da obra, entendida como sendo o momento da concepção/desenho da execução final (*habilidade na sua realização*).

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

Atendendo unicamente, a caracterização retro referida pode-se inferir a complexidade do trabalho necessário para caracterizar um bem histórico e da amplitude das variáveis em estudo, permitindo a possibilidade de obtenção de resultados satisfatórios.

1.2– Metodologias

Considerando que os conhecimentos sobre os critérios definidos habitualmente para avaliação de qualquer imóvel estão consolidados e recordando que se persegue um valor aderente a uma realidade cujos contornos podem ser pouco definidos, passa-se a evidenciar alguns dos métodos tradicionalmente aplicados na avaliação de imóveis de diferentes tipologias.

Considera-se as seguintes metodologias:

- Métodos sintéticos ou comparativos
(Plano espacial / Plano temporal / Análise por razões e proporcionalidade baseada nos valores extremos / funções de distribuição β , etc.);
- Métodos analíticos ou de capitalização
(Consistem na estimação de um valor de capitalização ou atualização, partindo da renda (receitas ou cash flow) do ativo em avaliação. Têm pouca utilidade, exceto quando se avalia um bem arrendado ou ligado a uma exploração económica).
- Método do custo de reposição
- Métodos econométricos

Estes métodos podem ser aplicados à avaliação de bens com valor histórico se eles se integrarem num setor do mercado onde há evidência de transações de bens iguais ou, pelo menos, semelhantes. Ou seja: há mercado e os preços em análise são conhecidos-

Quando não há evidência direta de mercado podem-se usar os seguintes métodos:

- Método do Custo de Viagem (*entendido como a medida de quanto as pessoas estão dispostas a sacrificar para desfrutar de um bem – dá o valor de uso e não o valor de opção, legado ou de tradição*);
- Método do Valor Contingente (*com base em questionários permite obter a expressão do valor social líquido – permite alcançar o valor do bem para uma grande população e geralmente compreende o valor de opção, de legado e até o de tradição, fica limitado pela qualidade dos questionários e pelo rigor das respostas*);
- Método das variáveis hedônicas (*hedonic prices*) (*usado com êxito na avaliação de bens ambientais, também pode ser usado na avaliação de bens com características históricas / artísticas e culturais*);
- Método Analógico de Avaliação (*necessita de uma base de dados confiável e um conhecimento muito profundo do bem e dos elementos que constituem a amostra – trabalho de uma ampla e multidisciplinar equipe de profissionais*).

2. CARACTERÍSTICAS

Considerando o exposto anteriormente, apresenta-se a seguir uma proposta de caracterização de um bem a avaliar que pode ser usada no Método Analógico de Avaliação e inclusive nos outros métodos. A comparação com casos diferentes, igualmente singulares, obriga a existência de uma base de dados considerável, um conhecimento muito grande do comportamento do mercado e uma análise estatística exaustiva.

2.1 – DO “MERCADO”

Os critérios de avaliação de um monumento histórico, não sendo exatamente iguais aos utilizados nas avaliações tradicionais porque ou não têm valor de mercado explícito ou por se inserem em um mercado mais restrito e especial, são, contudo, semelhantes.

Normalmente, a compra e venda deste tipo de bens efetua-se entre:

-Privados / Privados

-Privados / Estado

-Estado / Privados

-Estado / Estado (nos casos de transferência de propriedades entre organismos do Estado, tais como Ministérios, etc.)

A forma de caracterização do MERCADO desse tipo de bens, pelo comportamento elástico entre OFERTAS e DEMANDAS é idêntica às demais. O que normalmente acontece é que ao quantificar a OFERTA e a DEMANDA, depara-se com dois monopólios: um só vendedor e um só possível comprador.

A não ser que os "bens com valores históricos" em venda sejam disponibilizados em tão grande quantidade que permitam construir um mercado como o dos apartamentos e dos terrenos, será lógico, segundo as regras normais de mercado, que o seu valor não suba (entre outras razões, pela ausência da escassez).

Por outro lado, o que normalmente ocorre é, quando o bem é muito representativo e simbólico, o seu valor alcança números que fazem diminuir a quantidade de potenciais compradores, situação que pode reduzi-los a um ou mesmo nenhum.

Ainda antes de ser considerada de interesse histórico, já a "A CASA DOS CONTOS" de Ouro Preto tinha tido, um único comprador possível. Na pesquisa efetuada, foi encontrada as seguintes afirmações:

"Antes mesmo de concluída a construção, já andava Rodrigues de Macedo com seus negócios malparados. Ao findar seu contrato para a cobrança dos Dízimos e Direitos das Estradas, achava-se ele em grande atraso nos pagamentos devidos ao Erário. A Casa dos Contos foi construída para residência de João Rodrigues de Macedo, Contratador das Estradas e Dízimos, personagem singular, que chegou a ter grande fortuna, ficou arruinado e em dívida com a Real Fazenda".

Deveria dispor de amigos poderosos, pois manteve-se devedor durante vários anos, até que, em 1802, considerado insolvente, a Junta da Real Fazenda adjudicou seus bens, e principalmente a casa,

"hua morada de Cazas nobres nesta Villa, que pela sua grandeza não podem ter arrematante, não só a vista, nem ao menos fiado...".

Naquela ocasião a avaliação do prédio era de 52.134\$875 (cinquenta e dois contos, cento e trinta e quatro mil e oitocentos e setenta e cinco réis), o que era na época uma quantia elevadíssima." (Fonte: SOUZA, Wladimir Alves de. Coord. Guia dos Bens Tombados, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Expressão e Cultura,1984). (<http://www.ouropreto.com.br>, data da consulta: ????)

Acontecem também, casos em que determinados bens excessivamente especializados ainda que com características excepcionais e preços baixos, tenham apenas como potencial comprador o Estado.

Em qualquer dos casos, sobretudo quando o comprador é o Estado, como guardião da memória e cultura coletiva, não havendo um MERCADO transparente, inexistem meios que permitam fixarem-se valores de mercado sob a ótica de critérios de avaliações justas, com a transação restringindo-se, neste caso, às vontades mais ou menos intensas entre vendedores e compradores que conduzam a um acordo privado.

Não estando os bens imóveis nestas condições de "todos iguais", deve-se seguir uma metodologia de caracterização adaptada a cada caso, segundo os fatores mais representativos para a formação do valor do imóvel.

Para operacionalizar esta tarefa, considera-se o imóvel (no estado tal como se encontra) e procuram-se imóveis à venda que pelas suas características e particularidades incluam-se num mercado atípico de comportamento especial devido à qualidade dos bens conferindo-lhes características de singularidade caracterizado por quantidade de ofertas e demandas reduzidas.

2.2 – Do bem

As VARIÁVEIS a considerar são diferentes para cada caso e no caso de eventualmente se repetirem, o seu peso relativo pode ser diferente, ficando claro que devem ser ajustadas caso a caso.

Esta situação não pode ser estranha, quando se está a tratar de propriedades que por alguma razão, são singulares e dignas de tratamento especial pelo simples fato de serem especiais.

Do que foi referido e a título de exemplo pode-se identificar algumas das possíveis variáveis a considerar na avaliação de um bem singular:

2.2.1 – Das variáveis

Como exemplo, desenvolve-se uma hipótese de raciocínio para a identificação de algumas variáveis capazes de caracterizar a formação do valor do bem histórico-cultural e inclusive ambiental. Tem-se então:

- RARIDADE (escassez) - RARIDADE GEOGRÁFICA, RARIDADE em QUANTIDADE.

Convém, definir o seu grau de interesse, em função do impacto na sociedade. Ele poderá ser definido como

INTERESSE – tipo de pessoas (Global, Setorial, Popular ou Geral).

Em termos de âmbito quantitativo

ALCANCE – nº de pessoas - impacto social pode ser de nível internacional, continental, nacional, regional, municipal, local.

Pode ainda ser caracterizado segundo um ou vários pontos de vista com ATRIBUTOS que podem ir do religioso ao intelectual, estético ou científico.

Obtém-se o IMPACTO SOCIAL em função do INTERESSE, do âmbito quantitativo (ALCANCE), sendo também dependente dos fatores que caracterizam esse interesse (ATRIBUTOS).

Por outro lado, a QUALIDADE também influencia o interesse Histórico de algo com muitos anos. Esta qualidade pode ser devida a vários fatores, dependendo, obviamente, do bem a avaliar, tais como:

Estado de conservação

Materiais utilizados

Técnicas utilizadas

Arte

Localização

Facilidade de acesso

Possibilidade de manutenção/renovação

Capacidade ou não de mobilidade

Funcionalidade

Adaptação a usos alternativos

Integração com o ambiente, etc...

Esta lista permanece aberta, tal como o número de possibilidades existentes, adequadas a cada bem particular. A qualidade da Catedral de Chartres, não se compara com os mesmos fatores caracterizadores que a qualidade de um quadro de Leonardo da Vinci ou a obra do Aleijadinho.

As vistas do Palácio da Pena em Sintra, não podem ser comparadas através dos mesmos fatores com a localização das Pirâmides do Egito, La Lonja de Valência ou a Casa dos Contos.

A ACESSIBILIDADE pode ser um fator decisivo na diferenciação entre a QUALIDADE que se pretende definir para cada um dos casos apresentados.

Por exemplo, dentro do ESTADO DE CONSERVAÇÃO, podemos diferenciar vários níveis, tais como:

*Mau – recuperável / irrecuperável

*Razoável – recuperável / irrecuperável

*Bom - fácil manutenção / difícil manutenção

Também podemos diferenciar a DIFICULDADE DE MANUTENÇÃO por razões econômicas, técnicas e/ou político / sociais. No primeiro caso: razões econômicas por falta de verbas para uma manutenção adequada é, muitas vezes, a razão pela qual se perdem alguns valores do nosso patrimônio histórico.

As razões técnicas podem ter justificações que vão desde a ignorância dessas técnicas, até a situações de dificuldade de operacionalidade.

As razões político / sociais têm a ver com guerras, convulsões diversas e problemas sociais de subdesenvolvimento.

Quando o estado de conservação é mau ou razoável, mas o bem pode ser recuperado - dentro das regras adotadas internacionalmente no que se refere à recuperação de bens históricos ou artísticos – deve-se calcular o custo dessa recuperação (reposição) para melhor calcular o valor da depreciação que deve ser utilizada.

No que se refere à qualidade dos materiais utilizados, a sua análise pode ser levada a cabo sob o ponto de vista:

Técnico (físico / químico / mecânico / etc.)

Estético / artístico

Econômico

Funcional

A QUALIDADE TÉCNICA DOS MATERIAIS deve ser tratada por pessoas familiarizadas e especializadas no tema capazes de estabelecer critérios de comparação e soluções adequadas que não prejudiquem o existente.

A possibilidade de intervenção em um imóvel histórico pode até, se for necessário, alterar a sua funcionalidade, sem, no entanto, descaracterizar-lo e é um desafio para os técnicos no assunto e fator determinante na valorização ou desvalorização desses bens após a intervenção.

O efeito estético e artístico dos materiais utilizados, deve ser analisado e avaliado independentemente do resto do bem. Refira-se, por exemplo, um determinado painel de azulejos do século dezessete que decora um monumento nacional ou uma fachada de pedra lavrada, ou um conjunto de estátuas que decoram um jardim. Nestes casos existe um franco mercado de compra-venda com locais especializados na sua comercialização, sendo relativamente fácil a obtenção do seu valor de mercado.

As razões econômicas nacionais e internacionais, assim como o fluxo de turistas, têm influência direta ou indireta nas restantes.

Refira-se que materiais nobres e caros normalmente desempenham um melhor papel em termos técnicos, funcionais e também estético / artísticos, embora possam existir exceções.

No que se refere à FUNCIONALIDADE, ela pode determinar a capacidade de utilização e manutenção imediata do bem que está em processo de avaliação. A FUNCIONALIDADE tem sido determinante na comercialização de alguns

bens, em termos de possibilidades de alteração física (estrutural e arquitetônico) e conseqüente alteração legal do aproveitamento.

Esta lista de variáveis poderá ser aumentada em função do bem a avaliar e das circunstâncias de cada caso. Conceitos legais e administrativos que também podem influenciar o valor deste tipo de bens não são abordados neste trabalho, tais como:

- Direitos de superfície
- Direitos de passagem/servidões
- Usufrutos
- Garantias
- Hipotecas
- Outras cargas;

É competência do avaliador em qualquer caso aprofundar sobre esses tipos de situações e declará-las como fatores influentes no valor do bem.

Dentro desta abordagem, considera-se que a classificação de um bem de interesse especial e / ou histórico, seja ele, monumento nacional ou não, patrimônio da humanidade ou somente classificada pela prefeitura, ao contrário de não diminuir, aumenta o seu valor, pelo que não deve, em caso algum, o seu proprietário em situação de expropriação ou transação ser prejudicado pelo fato de possuir algo que a sociedade atribui especial valor devido à sua IDADE, RARIDADE, SIMBOLOGIA e QUALIDADE desejando que não pertença exclusivamente a um só de seus membros mas que passe a SER DE TODOS.

Para realização deste tipo de avaliações, definidas as variáveis, procura-se organizar a base de dados, buscando o máximo de informação possível para se proceder ao estudo estatístico das mesmas. Este é um trabalho muito importante, visto que é em função dele e somente dele que melhores ou piores resultados serão obtidos, alcançando o maior grau de satisfação entre o interessados, contribuindo fortemente para a preservação e manutenção do patrimônio e tesouro público, quando for o caso, e para a equidade e equilíbrio de expectativas de valores aceitáveis quando se tratar de interesses privados.

Expõe-se nesse trabalho a título de exemplo, um possível relatório de avaliação em que se seguiu a metodologia retro apresentada. As considerações metodológicas serão usadas no relatório de avaliação da “Casa dos Contos” consideradas as semelhanças entre os bens avaliados, inclusive no que se refere à idade e a compatibilidade com a realidade.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

Foi solicitada a avaliação do imóvel conhecido como “Casa dos Contos” - sito em Ouro Preto, Minas Gerais, Brasil.

Dadas às características próprias do bem e a situação em que se encontra, optamos por apresentar o relatório conforme segue:

Tendo como objetivo calcular o provável valor econômico de um imóvel com características históricas e culturais supondo-se possível a sua transação livre, é conveniente proceder à determinação deste valor atendendo ao critério

do “valor de mercado” segundo a definição das normas internacionais pertinentes, admitindo-se o seu “maior e melhor uso” dentro do contexto permitido pelas suas características intrínsecas e pelo fato de se tratar de uma propriedade singular com valor histórico-cultural localizada em Ouro Preto, Minas Gerais, Brasil.

1.2 - PRESSUPOSTOS

Para alcançar os objetivos propostos, parte-se dos seguintes pressupostos principais:

O imóvel está livre de ônus no momento em que lhe é atribuído o valor ou se considera que, a mesma entidade que lhe impõe o ônus a pode retirar;

As variáveis para análise obtidas durante a visita ao imóvel e sua envolvente constituem toda a informação existente sobre a propriedade;

Não existem negociações particulares movidas por interesses subjetivos irracionais sobre a propriedade;

Na vistoria à propriedade foram mostrados todos os espaços que a compõem;

Não foram efetuados ensaios, análises ou outro tipo de investigação que permitisse detectar sinais de poluição ambiental ou vícios ocultos que pudessem limitar o valor da propriedade.

Esta avaliação não se destina a fins hipotecários.

2. IDENTIFICAÇÃO

•

- **Proprietário** –Fulano de Tal

Propriedade – constituída pelo Prédio Urbano sito na Rua de S. José, descrito no Cartório do Registo Predial de XYZ – ficha nº abcd / mnopqrs ;

O imóvel é conhecido por “Casa dos Contos” e abriga o Centro de Estudos do Ciclo do Ouro, a Sede do Museu da Moeda e do Fisco e a Agencia da Receita Federal de Ouro Preto.

Está classificada como Monumento Nacional pelo órgão federal ABC e integra o núcleo histórico classificado como Patrimônio da Humanidade pela UNESCO.

3. CARACTERÍSTICAS

3.1 – Da localização

A propriedade fica situada em Ouro Preto, em uma zona mista, constituída por imóveis residenciais, comerciais e de serviços na região central e facilmente acessível a partir da entrada principal da cidade de Ouro Preto.



Dado o perfil acidentado da cidade na zona onde se localiza o imóvel, encravado na encosta, junto a uma linha de água, num “plateau” que se estende segundo a curva de nível ao longo de um arruamento caracteristicamente comercial ocupada por bancos, restaurantes, souvenirs, etc.

A envolvente é caracterizada por edifícios urbanos antigos, igrejas e conventos, formando um conjunto urbanístico com todas as condições que lhe permitiu ser classificado como Patrimônio da Humanidade, pela UNESCO, devido a sua aparência de excessos e suntuosidade definida como estilo barroco, valioso e raro aliado ao bom estado de conservação que apresenta.



A sua integração territorial pode ser considerada aceitável e até boa no que se refere à fachada virada à Rua de S. José e ao aclave vizinho com arborizado. Parece ficar prejudicada pela presença polêmica de um hotel, cuja proximidade, vista de alguns ângulos, pode ser esmagadora, mostra-se predominante em contraponto a arquitetura local, poluindo-a, muito embora tenha o traço do arquiteto Oscar Niemeyer. Outro fator destoante, localiza-se em frente à ponte e à linha de água é prejudicada pela aparência degradada das construções ali existentes e dos terrenos vizinhos mal cuidados e com sinais de abandono.

O crescimento da cidade, aparentemente desordenado, levantando novos edifícios (sem qualidade arquitetônica e construtiva) nas encostas das montanhas que se avistam, inicia um processo de descaracterização irreversível que prejudica de forma irremediável todo o conjunto histórico que é a cidade.

Em termos globais, a cidade dispõe de estabelecimentos de ensino suficientes, equipamento urbano que se pode considerar de boa qualidade e de toda a infra-estrutura básica, registrando-se, entretanto, notável falta de estabelecimentos hoteleiros, e exploração turística mais organizada e profissional.

Do exposto, considera-se que existe uma envolvente próxima muito comercial, uma envolvente mais abrangente que continua a ter interesse a nível mundial como patrimônio da humanidade e a uma implantação imobiliária muito limitada pela dimensão reduzida do terreno impossibilitando o acréscimo de áreas de vivência, tais como jardins, praças, quiosques, com privacidade para proveito dos visitantes.

Os acessos por via aérea são bastante dificultados pela distância até aos aeroportos internacionais, muito embora tenha havido alguma abertura para voos “charters”, procedentes da Europa e Estados Unidos que aterrissam nas cidades do nordeste brasileiros entre elas Salvador, Bahia, Recife, Pernambuco, ou Fortaleza, Ceará, igualmente muito distantes. Esta situação é agravada pelos elevados custos dos voos domésticos no Brasil com nível de acessibilidade internacional classificado como médio.

Questões de segurança são também determinantes na eleição de outros meios de transporte e muito embora nem sempre correspondam à realidade as informações que se passam ao exterior, podem existir questões socioeconômicas que aparentemente as justifiquem. Nesta oportunidade classifica-se como sendo um nível de segurança médio.

3.2 – Da Propriedade

3.2.1 – Generalidades

A propriedade é constituída por um prédio com 3 pisos e sótão, cuja história quase que se confunde com a história do Brasil. Embora não haja convergência de opiniões quanto aos relatos das origens do imóvel, as diferenças são pouco importantes em relação ao essencial:

Trata-se de uma casa com presença marcante na história da cidade, do Estado (MG) e do País.

Segundo alguns estudiosos e fontes de informações consultadas na internet, a casa pode assim ser descrita:

A Casa dos Contos, em Ouro Preto, MG, “é considerada como um dos mais belos monumentos brasileiros do período colonial, o prédio foi construído entre 1782 e 1784 para servir como residência ao arrematante dos contratos dos dízimos e entradas João Rodrigues Macedo, que no ano de 1789 alugou a parte térrea para aquartelar as tropas encarregadas de reprimir a Inconfidência Mineira, e para servir como prisão aos réus mais ilustres da conspiração, e em decorrência de sua insolvência perante o fisco, João Rodrigues de Macedo, o seu casarão em 1803 foi transferido para a Junta da Real Fazenda e a Intendência do Ouro e passou a ser denominado como Casa dos Contos. E no ano de 1820 passou a sediar as Casa de Fundação do Ouro e em 1844 abrigou a Fazenda Provincial e a Delegacia do Tesouro do Império, e com a mudança da capital da província para Belo Horizonte em 1897 o prédio passou a ser ocupado pelos Correios e Telégrafos, Caixa Econômica Federal e a Prefeitura”.

O seu interesse foi reconhecido “E o ano de 1973 se tornou um marco para a história da casa e de sua tradição de estar sempre vinculada as atividades tributárias, quando o Ministério da Fazenda retomou o imóvel instalando a Agência da Receita Federal de Ouro Preto e o Centro de Estudo do Ciclo do Ouro e a abriu para visitação pública, transformando-a em museu da Moeda e do Fisco e a Agência da Receita Federal de Ouro Preto. Visitação: às Terças e Sábado: de 12:30 h às 17:30 h. Domingos e Feriados: de 8:30 h às 13:30 h. ”

Informações mais completas estão disponíveis em:

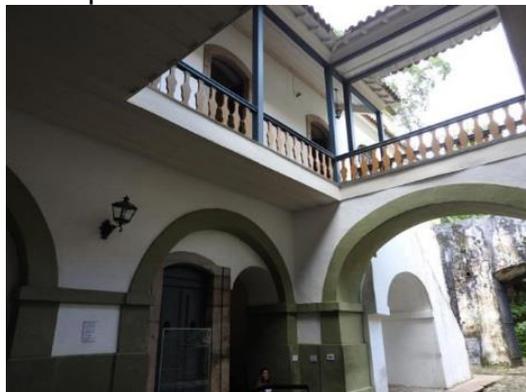
Roteiro Turístico-Cultural das Cidades Históricas de Minas Gerais: Roteiro do Ouro. Rio de Janeiro, AGGS, Embratur, 1978.

Pesquisa de Campo: ICNPF / TURMINAS

Em termos gerais, a propriedade mantém as características descritas, bem como a situação de ocupação nominada de Museu e Serviços da Fazenda. A sua arquitetura está de acordo com a época em que foi levantada e a sua finalidade. Ao longo dos anos foi, contudo, objeto de alterações substanciais que além de outras razões, podem ser creditadas a alterações de uso, principalmente. Ou seja, desde o início que o edifício evidencia algumas características de FUNCIONALIDADE que lhe permitiram adaptação a USOS diferentes.



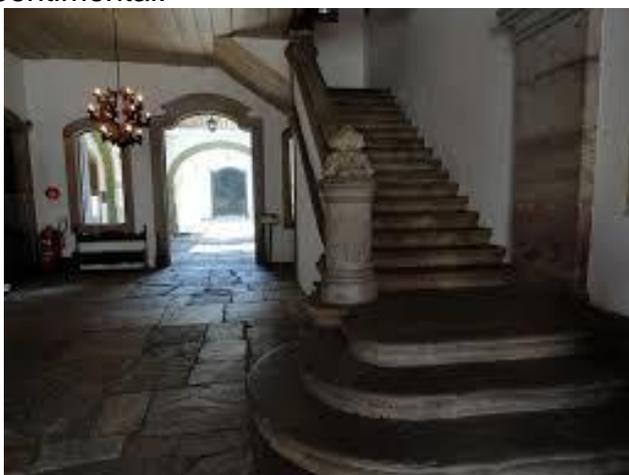
Em termos construtivos, as soluções estruturais e os materiais utilizados são os normais à época da construção variando conforme as zonas. Essencialmente são constituídos por paredes em alvenaria de pedra, pavimentos em madeira, divisórias em tabique e cobertura com telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Nas áreas do telhado que foram “restauradas” foram introduzidos elementos em concreto armado ou protendido. Apresenta-se na generalidade, bem conservado: com patologias mínimas que se podem graduar em recuperáveis.



Constitui, apesar da visível ausência de manutenção e conservação ao longo dos anos, um edifício com alguma imponência, sem dúvida marcante para a história da cidade e com muito valor para os seus cidadãos, quer por razões simbólicas e históricas, quer por razões de dimensão por tratar-se de um dos maiores edifícios da cidade.



A vivência de estórias que marcaram a História, por parte da Inconfidência Mineira, a existência de alguns símbolos gravados na época, bem como o tradicional respeito pela história que alguns grupos mais esclarecidos, costumam exibir materializando-os em atos concretos, levam a crer que o INTERESSE do prédio transcende o mercado unicamente local. É bem claro o seu interesse Histórico-Cultural e Sentimental.



Esta apreciação subjetiva da propriedade é uma tentativa de análise cartesiana a fim de permitir que a Casa dos Contos possa ser comparada a outras propriedades com uma história semelhante em termos simbólicos, propriedades classificadas ou distinguidas pelo mercado pelo fato de possuírem atributos especiais tal como possam ser Castelos franceses da Idade Média ou do século XVIII classificados pelo Patrimônio Francês, a casa onde Igor Straviskin viveu em Biarritz, os Conventos das Carmelitas Descalças visitados por Santa Teresa, em Espanha e outros espalhados pelo Mundo.

3.2.2 – Área

Da documentação facilitada (não efetuamos medições in situ), a área da propriedade é:

Área total do terreno = 1.975,2762 m²

Área úteis de construção:

Senzala e depósito	60,00 m ² + 35,00 m ² = 195,00 m ²
Pátio interno	247,01 m ²
Pátio externo	99,36 m ²
1º pavimento	549,00 m ²
2º pavimento	647,88 m ²
3º pavimento	56,00 m ²
4º pavimento – Mirante	58,00 m ²
sótão	sem aproveitamento mas acessível
Área total do imóvel	1.852,25 m ²
Área coberta	988,8044 m ²
Área de jardim	605,303 m ²

4. AVALIAÇÃO

4.1 – Generalidades

Estabelecido o critério que definirá o valor pretendido e caracterizado o bem a avaliar, passa-se à análise do mercado em que se insere o avaliando para posteriormente se definir as metodologias e técnicas de avaliação a utilizar.

4.2 – O mercado

A nível mundial os ciclos do mercado imobiliário constituem uma tradição que os investidores aproveitam para tirar partido e auferir ganhos. O clima de incerteza generalizado que se vive por todo o mundo não tem produzido uma resposta igual tanto nas economias mais organizadas como nas nem tanto. Assim, não se pode dizer que se nota um relativo arrefecimento do mercado imobiliário e que esse arrefecimento é igual em todo o mundo. O que se verifica é que esse arrefecimento se apresenta diferentemente e em sectores diferentes e que difere de país para país.

Entretanto verifica-se que os preços em oferta se mantêm estáveis e que o mercado continua em movimento para o caso de propriedades singulares, embora mais lento e virado para maiores níveis de qualidade.

O comportamento desse tipo de mercado está intimamente ligado à escassez de imóveis singulares e ao fator localização (que se não pode ultrapassar de forma material uma vez que se podem deslocar compradores, mas não se podem transportar terrenos ou imóveis, no sentido urbanístico).

É histórico e do conhecimento geral que mesmo com crises, no longo prazo, os terrenos e as propriedades singulares costumam valorizar-se, a menos que ocorram situações anômalas que impeçam o seu aproveitamento.

Há oferta de imóveis com interesse histórico cultural por todo o mundo. A abertura dos mercados dos novos países do Leste europeu veio fortalecer esta oferta no sentido da quantidade e até da qualidade. São efetuadas transações e em alguns casos, são conhecidos os montantes em jogo mas a falta de transparência formal nesse negócio raramente deixa conhecer os detalhes mais importantes.

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

A relação oferta / procura, no caso dos imóveis singulares constitui na maior parte das vezes um tipo de monopólio bilateral, havendo um único vendedor e um único comprador possível sendo o resultado desta negociação eivado de fatores altamente subjetivos cuja racionalidade nem sempre é garantida.

Do exposto, considere-se que:

A avaliação de uma propriedade dessa natureza não abrange todos os detalhes subjetivos da negociação e embora se possam utilizar índices unitários de mercado no seu conjunto, o seu preço afasta-se das regras de mercado livre e concorrencial. Por esta razão deve-se partir de uma posição prudente deixando a especulação ao critério dos negociadores.

4.2 – Metodologia

Como se afirma em outros trabalhos, apesar de que a avaliação qualitativa do valor histórico de um imóvel é possível realizar com precisão aceitável, o cálculo do seu valor económico costuma ser difícil graças à insuficiência e às imperfeições deste tipo de mercado. As transmissões de imóveis de valor histórico-cultural são escassas e esporádicas observando-se que quando o vendedor é pessoa física ou instituição privada acontece a alienação da propriedade premido pela necessidade de liquidez, fazendo com que o preço final seja forçado.

Para a avaliação de imóveis singulares a metodologia normalmente utilizada é a do custo de reposição líquido depois de depreciado.

Este método corresponde ao resultado da soma dos investimentos necessários para substituir um ativo por outro novo e moderno com a mesma capacidade e utilidade da propriedade existente, supondo o uso de tecnologias e materiais de construção atuais. Equivale à soma do valor de mercado do terreno com o custo de construção do edifício e mais os encargos respectivos, calculados a preços atuais deduzida a depreciação física e funcional que apresenta o ativo na data da avaliação.

Em qualquer caso, o valor do terreno depende das exigências urbanísticas e legais relativas ao local onde se localiza. No que se refere ao custo de construção quando se trata de edifícios singulares tais como museus, igrejas, conventos, palácios, etc. não se pode separar a depreciação, radicalmente, de um comportamento físico normal. Isto se deve ao fato que certos imóveis não se depreciam por obsolescência e sim, ao contrário, exclusivamente por deterioração física.

Entretanto, a degradação física não influencia de forma importante tendo em vista a relevância cultural e histórica que contribui muito mais para a formação do seu valor.

Do exposto, conclui-se que no caso de produtos insubstituíveis ou bens históricos, calcular os seus valores baseado em custos de reposição não faz sentido. Não obstante quando o bem é único ou raro, a avaliação por comparação é árdua, sendo necessário elaborar outros procedimentos para avaliação.

De forma geral, os bens com valor histórico são caracterizados porque os seus valores afetam não somente aqueles que podem desfrutar deles diretamente, mas também aqueles que podem até desconhecer as suas existências. 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 pode se chamar "valor de tradição".

A conservação da continuidade social e da identidade de uma comunidade mais ou menos alargada reforça o conforto coletivo e individual e simultaneamente valoriza o espaço geográfico e os bens nele existentes, mesmo para aqueles que não lhe atribuem nenhum valor de uso, de opção ou de legado. Nestes casos reconhece-se e identifica-se a existência de um valor que depende da simples existência do bem e é situado mais além da sua experiência efetiva ou potencial, por parte dos indivíduos.

Ou seja, mesmo que não se tenha a posse do bem, e nem seja possível utilizá-lo e nem se saiba da sua existência, o bem histórico e cultural continua a ser importante para a coletividade e para os indivíduos, alguns para a HUMANIDADE.

Isto significa que os bens com características históricas, artísticas e culturais possuem valores de tradição resultantes da soma do benefício total que os diferentes indivíduos extraem de cada um desses bens e que afetam também aqueles que não os conhecem.

Esses valores, considerando a propriedade em avaliação não se tratam de caprichos ou interesses de um ou mais grupos reduzidos de pessoas, pois existem razões histórico-culturais que se estendem a toda a comunidade que compreende não somente o povo da região de Ouro Preto, neste caso, mas que se prolonga e se une à história do país sendo reconhecido com Patrimônio da Humanidade.

Ao se pretender alcançar um valor considerado subjetivo mas racional, procede-se à classificação de todos os fatores considerados e/ou consideráveis estimadores desse valor e estabelece-se a sua comparação com outras propriedades especiais, semelhantes integradas a um mercado especial das quais conhecemos o seu valor de transação ou o seu valor de oferta.

Em se tratando de um imóvel que faz parte de um conjunto urbano classificado pela UNESCO como Patrimônio da Humanidade, as propriedades utilizadas para a comparação estão localizadas em diferentes regiões do globo e da análise do mercado na zona onde se localiza o bem avaliando referente à oferta e procura verifica-se que a capacidade de aquisição local, não é relativamente limitada ao volume de investimento a fazer existindo capacidade de compra de agentes privados e instituições nacionais.

Continuando, não é impossível que pelas características próprias do imóvel e de sua história exista um leque de potenciais interessados que inclusivamente se pode estender além das fronteiras nacionais.

Do exposto, verifica-se que para a obtenção do valor "Histórico-Cultural" de um imóvel singular, o método analógico é o mais apropriado constituindo-se na metodologia econométrica de avaliação urbana. Seguindo essa metodologia, começa-se por considerar um amplo número de características de imóveis testemunhos, todas elas, à priori, necessárias para estimar o valor desejado.

Definição das Variáveis

As variáveis consideradas são as seguintes:

LOCALIZAÇÃO - Região - localidade e município onde se encontra a propriedade.

ENVOLVENTE - Identifica a categoria econômico-geográfica do município bem como da envolvente mais próxima.

ACESSIBILIDADE- Variável que pretende medir a qualidade dos acessos ao imóvel quanto ao tipo e estado de conservação das estradas, dos aeroportos, das distâncias, das conexões, etc. Contempla as questões de **SEGURANÇA** e o volume de trânsito.

GRAU DE URBANIZAÇÃO da envolvente - Qualidade urbanística, no que se refere a largura de ruas, infraestruturas, possibilidade de estacionamento, densidade de casas e da população, etc.; destaca a importância do ambiente urbano como parte das próprias qualidades do imóvel.

PROCURA - Trata de explicar com valores médios a situação do mercado no lugar de localização do imóvel.

M. CONTRUÍDOS- Área da construção total em m².

M.TERRENO - Área total do terreno em m².

TIPO DE CONSTRUÇÃO - Descreve as características próprias da construção identificando tratar-se ou não de habitação, construção religiosa, militar, etc..

NIVEL ARQUITETÔNICO - Variável que reflete a qualidade do desenho arquitetônico e dos materiais escolhidos, seu enquadramento com os imóveis, parques e jardins, da envolvente.

ANO DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

ANO DE CONSTRUÇÃO DA PARTE HISTÓRICA - Não aplicável, porque todoo imóvel tem interesse histórico.

RARIDADE - Geográfica.

IMPACTO SOCIAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Nível de manutenção em estado de eficiência, em condições de ser utilizado.

REABILITAÇÃO - Obras de adaptação, remodelação, conservação, etc. quanto à sua influência na autenticidade do bem, e na relação entre os diferentes materiais e espaços.

FUNCIONALIDADE - Capacidade de utilização e manutenção dos espaços.

USOS ALTERNATIVOS - Possibilidade de outros usos: hotel, apartamentos, exploração turística, serviços públicos, etc..

INTERESSE ARTÍSTICO - Porcentagem da parte artística em relação ao conjunto do imóvel classificado ou não.

INTERESSE SOCIAL - Impacto social, popular, setorial ou global.

ATRIBUTO - Fatores que caracterizam o interesse religioso, cultural, social, político, artístico, estético, intelectual, científico, acadêmico, turístico e ambiental.

MATERIAIS - Qualidade dos materiais utilizados.

TECNOLOGIAS - Qualidade arquitetônica e execução quanto à aplicação dos materiais.

MOBILIDADE - Capacidade ou não de transporte do bem ou sua parte. No caso presente não é aplicável a elementos históricos, mas, a madeira usada na construção do imóvel, tem um valor elevado e pode ser transportada por donde queiram.

INTEGRAÇÃO - Urbanística e ambiental.

TURISMO - Envolve rural, rural com rio, praia, agro turismo, ecoturismo, etc.

VISTAS - Panorâmicas ou não.

Como variável endógena ou variável a explicar considera-se:

VALOR GLOBAL - Valor do imóvel no seu conjunto.

5. AVALIAÇÃO

5.1 - Tratamento Estatístico

Partindo de uma amostra com mais de 100 referências e utilizando o Programa Estatístico SPSS aplica-se a análise fatorial à informação de partida para evitar o efeito de multicolinearidade entre as variáveis exógenas na análise de regressão múltipla.

Em uma primeira análise verificou-se que haveria vantagem em escolher uma amostra cujos dados se estendessem por regiões onde a cultura tradicional e a legislação, se assemelhassem mais ao Brasil. Evidente que se pretendeu realçar o fato de se estar diante de um bem que fica em um centro urbano classificado como PATRIMÓNIO DA HUMANIDADE. Foi admitida como adequada ao tratamento estatístico que se pretendia fazer, a base de dados em anexo.

Mediante a técnica de componentes principais sintetizou-se ao máximo a informação, com o critério da mínima perda da capacidade explicativa face à variância total dos dados.

Com a análise fatorial as variáveis em fatores foram agrupadas, sendo eles a combinação linear das variáveis. Os fatores são submetidos normalmente a um processo denominado rebatimento (rotação) passando a ser combinações lineares dos originais e, portanto, das variáveis de partida.

A aplicação dos critérios expostos conduz a uma equação a mais adequada para o cálculo do valor histórico-cultural do bem em exame.

Da regressão dos componentes principais obtiveram-se um coeficiente de determinação ajustado de **96,2%** com erro padrão de 191.288,00 € x 4,01 (valor do euro à época dos cálculos) = 767.064,88 Reais e um coeficiente de variação de 13,8% conforme o ANEXO - Tratamento Estatístico, em língua castelhana por ser utilizada uma versão do SPSS nesse idioma, sendo o modelo estatístico dado pela seguinte expressão:

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

De onde se obtém o Provável Valor de Transação
PVT = 2.083.966,64 Euros ≡ R\$ 8.356.706,23

Neste modelo, todos os fatores contribuem para explicar a variação da variável dependente retornando o valor global pretendido. Este resultado no contexto deste relatório não deve ser usado separadamente, tornando-se inválido se qualquer dos pressupostos considerados não se verificar e tem um prazo de validade não superior a 6 meses.

ANEXOS: Tratamento estatístico com explicação dos Fatores e bibliografia.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

ESTUDO COM ofertas internacionais

DADOS UTILIZADOS:

INMUEBLE	REGION	PAIS	PRECIO	ALORMED	CONSTRUC	TERRENO	ACCESO	LOCALIZA	VISTAS	TURISTIC	SANEAMIE	RAREGRO	RARECANT	INTERES	ALCANCE	TRIBUT	CONSERVA	MATERIAL	TECNOLOG	ARTE	USOALTER	EDAD
Qui mrae			1.100.000,00	1.500,00	400,00	6.000,00	03	03	03	01	01	03	02	03	05	04	05	02	02	70	02	250
Regedour			1.000.000,00	1.250,00	240,00	95.000,00	03	03	02	01	00	02	03	03	04	04	05	03	03	00	03	325
Quterio			700.000,00	1.250,00	750,00	85.000,00	02	02	03	02	00	02	03	02	04	04	04	04	03	50	03	325
mai orca			1.250.000,00	1.000,00	2.350,00	140.000,00	03	03	03	01	00	03	03	02	04	05	04	03	03	100	03	650
rai nha			675.000,00	1.250,00	300,00	1.470,00	02	02	03	02	01	02	01	02	04	05	05	04	03	00	01	60
bica			575.000,00	1.750,00	500,00	15.000,00	02	02	02	01	01	01	02	01	03	04	05	04	03	00	03	250
si ntra			675.000,00	1.750,00	610,00	8.300,00	02	03	02	03	00	01	01	01	03	02	03	04	03	00	02	120
serpa			750.000,00	1.000,00	1.100,00	6.000,00	03	03	03	01	01	02	01	02	03	03	03	03	03	00	02	150
padrao			1.100.000,00	1.000,00	400,00	6.000,00	03	03	03	01	00	03	02	03	05	04	04	03	03	100	02	250
tentugal			750.000,00	1.000,00	1.000,00	50.000,00	02	03	03	01	01	02	01	02	02	03	04	03	03	90	03	325
granja			1.250.000,00	1.500,00	2.200,00	79.000,00	02	02	03	01	01	02	02	03	05	04	04	04	03	60	03	500
avos			1.250.000,00	1.000,00	700,00	62.200,00	02	03	03	01	01	02	02	03	04	05	05	04	03	60	03	350
gloria			3.000.000,00	750,00	2.700,00	45.000,00	03	03	03	03	01	05	05	03	05	07	06	04	03	80	03	350
caparica			1.100.000,00	1.000,00	450,00	5.000,00	02	03	03	03	01	02	02	03	04	04	03	02	02	10	03	225
xabregas			3.500.000,00	1.750,00	3.800,00	5.000,00	03	03	03	03	01	05	06	03	05	09	03	04	03	90	03	500
S.Bento			2.750.000,00	1.750,00	1.700,00	2.060,00	03	03	02	03	01	04	04	03	05	06	04	04	03	90	03	200
correio			2.965.000,00	1.500,00	6.000,00	20.500,00	03	03	02	02	00	05	05	03	05	07	03	03	03	80	03	250
poço negr			640.000,00	1.750,00	926,00	1.171,00	02	02	02	02	01	01	01	02	03	04	03	03	02	75	02	170
Elvas			1.450.000,00	1.000,00	2.000,00	3.000,00	02	03	01	01	01	05	05	03	05	05	02	02	02	00	03	360
Sapataria			500.000,00	1.000,00	955,00	15.000,00	02	02	03	01	01	03	02	02	04	05	05	04	02	10	01	150
Portalegre			1.500.000,00	1.000,00	5.490,00	1.822,00	02	03	01	01	01	05	04	03	04	05	01	01	01	00	03	397
Mbi nho	Algarve		4.250.000,00	1.850,00	1.600,00	33.000,00	03	03	03	02	01	05	05	03	05	10	05	04	04	100	03	30
v. chevreuse	III de France	Francia	2.300.000,00	2.500,00	2.000,00	45.000,00	02	02	01	01	01	02	03	03	03	09	04	04	04	00	03	400
V. Verres	III de France	Francia	480.000,00	2.500,00	200,00	800,00	03	03	01	01	01	01	01	01	03	03	03	03	02	00	01	250
	Fontenebleau	Francia	648.700,00	1.377,00	480,00	6.500,00	03	03	03	02	01	02	01	02	02	03	03	03	03	00	02	173
Compi egne	III de France	Francia	1.374.000,00	2.500,00	4.000,00	110.000,00	02	03	02	02	01	02	01	02	02	04	04	04	04	60	03	118
Deauville	Normandia	Francia	356.000,00	2.000,00	280,00	20.550,00	02	02	02	02	00	02	03	01	03	04	04	02	02	00	02	350
pazo rillo	Coruña	España	2.704.554,00	947,40	3.500,00	28.400,00	02	03	03	01	05	04	03	03	05	06	04	03	03	100	03	200
Bejar	Salamanca	España	1.700.000,00	992,00	1.000,00	200.000,00	02	02	03	01	00	04	03	03	05	09	04	04	04	100	03	433
Lopera	Jaen	España	871.467,00	565,00	1.420,00	4.467,00	03	02	02	01	01	03	02	02	03	05	03	03	03	100	03	650
Carmelitas	Madrid	España	1.400.000,00	2.174,00	2.937,00	12.643,00	03	03	02	01	01	03	03	02	03	06	02	02	01	100	03	405
Contos	Brasil	#NULO!	450,00	1.852,25	1.975,27		03	03	01	01	01	05	05	03	05	07	03	03	02	50	02	220

Da análise fatorial obteve-se:

Matriz de componentes rotado^s

	Componente							
	1	2	3	4	5	6	7	8
rarecant (1-6)	,909	-,144	,194	-3,10E-02	7,127E-02	6,064E-02	3,264E-02	1,022E-03
raregeo (1-6)	,895	-,173	,156	,133	,185	-6,95E-02	5,087E-02	-1,66E-02
atributo (1-10)	,847	,206	,179	-,153	-2,70E-03	3,832E-02	-8,53E-02	1,128E-02
alcance (1-6)	,813	3,424E-02	-4,57E-02	,302	,164	,101	-,102	6,977E-02
interes (1general, 2 sectorial,	,648	3,852E-02	,209	,223	,148	-,160	1,312E-02	,428
material (1-4)	1,755E-02	,907	1,990E-02	-5,79E-02	-7,60E-02	-7,16E-02	8,364E-02	-5,95E-02
tecnolog (1-3)	2,220E-03	,831	,286	-3,31E-02	-1,77E-02	-,177	8,360E-02	,272
conserva (1-5)	-8,00E-02	,792	-,200	,277	5,241E-02	,186	4,460E-02	-8,31E-02
uso alternativo (0-3)	,256	,101	,793	-4,83E-02	8,602E-02	,106	9,954E-02	1,813E-02
Terreno (m2)	1,259E-02	,439	,567	,131	-2,80E-02	,198	-,460	-6,69E-02
Construcción (m2)	,464	-,254	,535	-,193	,115	-,269	,158	-7,55E-02
EDAD	,168	-,281	,534	,102	-,158	9,990E-02	-,485	,250
arte (0-100)	,353	8,501E-02	,464	,418	2,921E-02	-5,80E-02	-1,49E-02	,161
vistas (0-3)	-1,93E-02	,327	7,163E-02	,817	8,068E-02	-3,39E-02	,114	-,109
VALORMED	-,203	,219	8,748E-02	-,763	,284	4,620E-02	5,236E-02	-3,38E-02
localiza (0-3)	,120	-4,00E-02	5,030E-02	9,445E-03	,888	-,103	,248	-,138
acceso (0-3)	,252	-1,37E-03	1,122E-02	-,123	,803	8,945E-02	-8,34E-02	,137
Grado de funcionalidad	2,727E-02	-,164	-6,04E-02	-,186	-2,32E-02	,797	5,182E-02	-6,69E-02
SANEAMIE	7,917E-03	-,108	-,149	-9,85E-02	-1,91E-02	-,795	3,298E-02	-,113
turístico (1 rural, 2 río, 3 pla	1,040E-02	,121	7,927E-02	8,267E-02	8,011E-02	6,351E-02	,890	-1,68E-03
integración (0-2)	,194	-,106	9,515E-02	-8,46E-02	,137	8,468E-02	-,190	,775
Grado de movilidad	-,147	,253	-8,72E-02	3,341E-02	-,347	-4,98E-03	,288	,640

Método de extracción: Análisis de componentes principales.

Método de rotación: Normalización Varimax con Kaiser.

a. La rotación ha convergido en 8 iteraciones.

Resumen del modelo^b

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado corregida	Error típ. de la estimación
1	,985 ^a	,970	,962	191288,04

a. Variables predictoras: (Constante), REGR factor score 8 for analysis 1, REGR factor score 4 for analysis 1, REGR factor score 6 for analysis 1, REGR factor score 7 for analysis 1, REGR factor score 5 for analysis 1, REGR factor score 2 for analysis 1, REGR factor score 3 for analysis 1, REGR factor score 1 for analysis 1

b. Variable dependiente: Precio (Euros)

Coeficientes^a

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
		B	Error típ.	Beta		
1	(Constante)	1373109	30331,908		45,269	,000
	REGR factor score 1 for analysis 1	754799,9	31677,695	,746	23,827	,000
	REGR factor score 2 for analysis 1	239767,4	30682,282	,244	7,815	,000
	REGR factor score 3 for analysis 1	256568,2	31354,401	,256	8,183	,000
	REGR factor score 4 for analysis 1	-100600	30256,111	-,104	-3,325	,002
	REGR factor score 5 for analysis 1	377134,7	30480,243	,386	12,373	,000
	REGR factor score 6 for analysis 1	-90323,1	30325,059	-,093	-2,978	,006
	REGR factor score 7 for analysis 1	252117,7	30417,383	,259	8,289	,000
	REGR factor score 8 for analysis 1	130552,0	30266,494	,134	4,313	,000

a. Variable dependiente: Precio (Euros)

Todos os fatores contribuem para explicar a variação da variável dependente correspondente ao valor global do avaliando, nas seguintes condições:

Fator 1 – raridade (em quantidade e geográfica), atributos, impacto e interesse social;

Fator 2 – Materiais, tecnologias, conservação (obras e patologias);

Fator 3 – Usos alternativos, terreno, áreas de construção, idade e percentagem da parte com interesse artístico;

Fator 4 – Vistas e valor médio dos imóveis na zona;

Fator 5 – Localização e acessos;

Fator 6 – grau de funcionalidade e infraestruturas;

Fator 7 – Nível turístico;

Fator 8 – integração e grau de mobilidade.

Vê-se que o Fator 1 (raridade, atributos, impacto e interesse social), é o que mais contribui para o valor do imóvel, tal como era de se esperar.

O Fator 5 (localização e acessos) também contribui significativamente, assim como os fatores F2, F3 e F7 desempenham um papel semelhante. O fator 8 tem menor peso relativo.

Os fatores F4 e F6, contribuem negativamente no valor deste bem. No caso do fator F4, verifica-se efetivamente que as vistas não são fundamentais para o valor da casa e o valor médio dos imóveis na zona também não podem contribuir positivamente uma vez que o mercado local não é regularmente aquecido.

Quanto ao fator F6, verifica-se que o grau de mobilidade do imóvel (ou parte dele) é praticamente nulo. Somente as madeiras e algumas pedras, poderiam ser aproveitadas para outros fins mas, se forem retirados da Casa dos Contos, a deixam descaracterizada. No que se refere à infraestrutura, o seu efeito negativo liga-se a algumas debilidades funcionais facilmente compreensíveis se, observados os odores fétidos locais e as dificuldades de estacionamento entre outros.

BIBLIOGRAFIA

ANDRADE, RODRIGO MELO FRANCO de – “Rodrigo e o SPHAN: Coletânea de Textos sobre o Patrimônio Cultural”. Rio de Janeiro: MinC – Fundação Nacional Pró-Memória, 1987.

BALLESTERO, E y RODRIGUEZ, J.A (1998) El precio de los inmuebles urbanos. Ed. Dossat

FUSCO GIRARD, L (1992) “La valutazione delle risorse architettonico-culturali”, 1º Simposio Italo-Spagnolo, Firenze

International Valuation Standards Committee – “Exposure Draft of Proposed – International Valuation Guidance Note – The Valuation of Historic Property”. Minuta publicada em março de 2006.

NBR 14.653-7 - Bens de Patrimônios históricos e artísticos - ABNT

RAMOS, M. dos A (1994). “Avaliação de um forte e Convento construído em 1392”. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias, nº 61, Julio

VICENTE CABALLER, MARIA DOS ANJOS RAMOS, JOSE ANGEL RODRIGUEZ, JESÚS RODRIGUEZ, MARIA PETRA SANTISTEBAN – Valoración del Patrimonio Arquitectónico y Cultural, Universidad Politécnica de Valencia, ES – SPUPV – 99.2012