

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 DA VILLA AYMORÉ, CONJUNTO
ARQUITETÔNICO PRESERVADO E REVITALIZADO EM ÁREA
DE PROTEÇÃO HISTÓRICA DO RIO DE JANEIRO**

Simone Feigelson Deutsch

Eduardo Rottmann

Promoção



Organização



XXXI CONGRESSO DA UPAV

ÁREA TEMÁTICA: PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Avaliação da Villa Aymoré, conjunto arquitetônico preservado e revitalizado em área de proteção histórica do Rio de Janeiro

Resumo

Nos novos moldes do século XXI, os espaços urbanos dos grandes centros buscam a reforma e revitalização de construções históricas, localizadas em áreas de ocupação antiga e central da cidade, que encontravam-se abandonadas e em ruínas e que renovadas, com modificação de uso permitem um excelente aproveitamento e uma extrema valorização imobiliária.

O estudo em análise refere-se a um empreendimento de mais de cem anos de construção, que encontrava-se em péssimas condições, sendo um Patrimônio Histórico que foi totalmente revitalizado, adaptando-se a necessidade da cidade sustentável do século XXI com uso diferenciado.

Na reforma do conjunto arquitetônico preservado em área de ocupação urbana antiga e preservada, ocorreu uma renovação com melhoria da vizinhança e conseqüente valorização imobiliária.

O valor do conjunto arquitetônico foi calculado pela inferência estatística, tal metodologia só foi possível em função do novo uso comercial ser comparável a edificações modernas com uso similar na mesma região de abrangência.

A análise em tela comprova a importância de se aproveitar e revitalizar áreas de Patrimônio Histórico nos grandes centros, gerando preservação da história, melhoria dos espaços e valorização econômica, estimulando novas ocupações e revitalizações de construções que encontram-se abandonadas e com risco de ruína e perda total.

PALAVRAS CHAVE: Imóveis preservados – Avaliação – Revitalização – Valorização

INTRODUÇÃO

Nas avaliações de imóveis considerados patrimônio histórico é imprescindível a análise apurada das características arquitetônicas de época e o estudo da representatividade histórica do bem, pois os mesmos geram impactos diretos no valor a ser obtido.

Em muitos casos analisados verifica-se que o imóvel está deteriorado necessitando de obras de vulto de recuperação que representam um custo, muitas vezes alto, de investimento para renovação e revitalização das suas características originais que o tornam representativo, tanto arquitetônica como historicamente. Esse investimento deverá ser apontado na avaliação, assim como o estado de conservação detectado pelo avaliador e as obras de revitalização necessárias.

Nas vistorias em diversos imóveis de representatividade histórica pode-se verificar que o fato de permanecer longos períodos sem a devida manutenção gera aumento da degradação tornando o custo de recuperação cada vez mais alto, às vezes, mais alto do que efetivamente reconstruí-lo e tal fato tem que ser considerado ao avaliar esse bem.

Em outras situações, em função do conceito atual de cidade sustentável, onde há um estímulo a ocupação e revitalização do patrimônio histórico e dos vazios urbanos, o avaliador se depara com imóveis representativos, já recuperados, de grande beleza arquitetônica e com impacto direto de sucesso na região onde se encontra, gerando atratividade e melhorando a ambiência do local.

Como exemplo de revitalização de áreas centrais desocupadas e degradadas podemos citar os casos de sucesso de projetos de “*waterfront*” em várias áreas portuárias do mundo, tais como: Porto de Baltimore, Porto de Barcelona, Porto de Roterdã, Porto de Hong Kong, Porto da Cidade do Cabo na África do Sul, Porto Madero na Argentina e finalmente, o Porto Maravilha no Rio de Janeiro que se encontra em finalização da primeira etapa de implantação, com revitalização dos armazéns e edificações históricas, como o Palacete de D. João integrado no conjunto arquitetônico do Museu de Arte do Rio (MAR), posicionado na Praça Maua, local de valorização constante em função do uso da população na redescoberta do espaço. De acordo com Góes (2010), os casos de sucesso nas reformas das áreas portuárias já citadas, se devem além da revitalização de patrimônio histórico em áreas degradadas, de fatores específicos em cada situação, tal como relatado:

“Em Baltimore, a valorização do centro da cidade; em Barcelona, o desafio de receber os Jogos Olímpicos; na Cidade do Cabo, superar os desafios sociais; em Buenos Aires, integrar a cidade ao rio da Prata; em Roterdã, conectar as margens do rio Maas e construir uma nova centralidade para a cidade; finalmente em Hong Kong, privilegiar a convivência e o lazer sem prejuízo da movimentação de cargas”¹

Neste artigo será abordada a avaliação realizada no conjunto arquitetônico tombado pelo Decreto nº 25.693 de 23 de agosto de 2005. O conjunto originalmente de ocupação residencial está localizado na Ladeira da Glória nº 26, denominado Vila Aymóre, sendo tombadas as casas nºs 1, 2, 3, 4,5, 6, 7, 8, 9 e 10, no bairro da

¹ PORTO MARAVILHA – Rio de Janeiro + 6 casos de sucesso de revitalização portuária – Editora Casa da Palavra – 2010 – Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, Instituto Pereira Passos

Glória no Rio de Janeiro, região próxima ao Centro da cidade e de ocupação antiga. A revitalização do conjunto está trazendo muitos benefícios a área da Glória, região de APAC (Área de Proteção do Ambiente Cultural) que vem sendo renovada e necessita de obras de revitalização do seu Patrimônio histórico, como o caso em tela que será a seguir apresentado.

O bairro da Glória pode ser considerado um local aristocrático no final da era imperial do Brasil, sendo até os anos de 1930 considerado o *Saint-Germain-des-Prés*, a Paris carioca, porém com o crescimento acelerado da cidade, principalmente a partir dos anos de 1950, nos moldes da arquitetura modernista e do uso do automóvel, o bairro foi se tornando degradado e com uso restrito. A revitalização do conjunto arquitetônico a seguir apresentado vem dando nova vida a região.

TOMBAMENTO

No Brasil apenas na década de 30 os imóveis com representatividade histórica passaram a ser estudados, existindo três níveis de preservação para imóveis com representatividade histórica ou arquitetônica, podendo ser: tombados, preservados ou tutelados. A preservação não se restringe a uma única lei, tal como o tombamento, que está inserido na Constituição de 1967². Os imóveis tombados são os que possuem maior exigência de preservação e restrições de uso e de recuperação.

A palavra tombamento deriva da palavra tombo, que se origina no latim, “*tomex*”, que significa registro, inventário ou arrolamento. Segundo o Decreto Lei nº 25 de 30 de novembro de 1937³, tombamento é um ato administrativo cuja competência para praticá-lo foi atribuída pela lei a órgãos específicos do Poder Executivo. Constitui um instrumento legal específico de proteção a bens imóveis de cunho cultural, que foi criado em 1937 e referendado em 1988 pela Constituição Federal. O objetivo principal da legislação de tombamento é dignificar o bem tombado, ou seja, garantir sua permanência sempre que possível de forma original e autêntica, não podendo ser descaracterizado, o que teoricamente o valoriza.

O que faz uma determinada área ser considerada como relevante para tombamento ou preservação é o fato de existirem características próprias únicas, podendo ser em função da história que ocorreu no local, ou por suas características arquitetônicas especiais. Essas áreas destinadas à preservação, são muitas vezes sítios históricos, onde muitos imóveis são extremamente relevantes e tombados, sendo que outros possuem características peculiares listados como preservados, os demais imóveis inseridos na mesma região, que não são representativos, fazem parte da ambiência, e são denominados tutelados, só serão alvo de investimento, se tiverem função pecuniária, visto que não possuem características próprias que lhes deem valor.

Um conjunto residencial ou comercial, ou mesmo uma edificação representativa é listada para o tombamento quando pertence a um conjunto arquitetônico cujas características representem a identidade cultural e histórica de uma região, onde há necessidade de manutenção das fachadas, telhados e volumetria, além de características construtivas internas, tais como: escadarias em madeira, sancas, rebaixos, iluminação zenital, esquadrias, ornatos, vitrô, entre

² <http://pt.slideshare.net/bimfreires1306/constituicao-federal-pdf>

³ <http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/109250/decreto-lei-25-37>

outros, visando preservar a ambiência urbana da localidade, sua paisagem e sua história, permitindo que gerações futuras possam “viajar no tempo” e conhecer ao vivo os relatos de livros, documentos e fatos corriqueiros de uma época já passada.

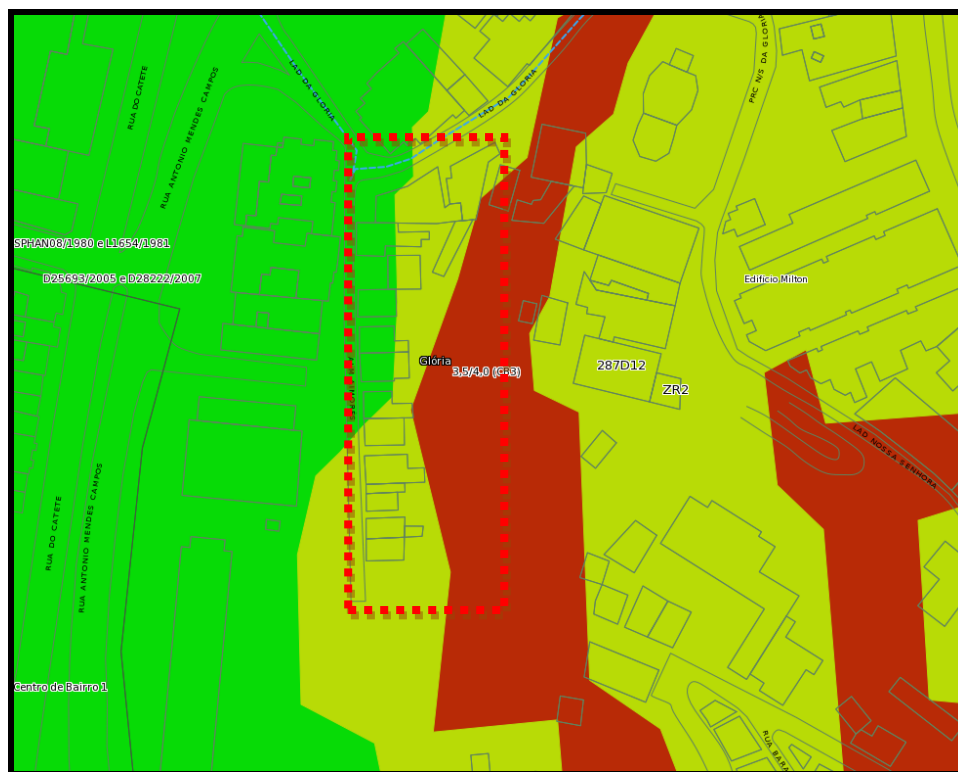
Quando se preserva uma edificação, é como se ela voltasse a ter “vida”, e com isso se estimulam outros tipos de uso, tais como bares, restaurantes, lojas, ateliers, escritórios, entre outros. A preservação de um imóvel gera a melhoria do local e o estímulo à visitação. Segundo Lima⁴:

“Preservar e restaurar bens não quer dizer cristaliza-los como peças de museus. O cerne da questão é justamente a forma de dar uso aos bens preservados sem retirar o significado destes”

Na avaliação da Vila Aymoré foi pesquisada toda a influência histórica, as características arquitetônicas e usos originais, o período de decadência e o projeto de revitalização transformador do espaço.

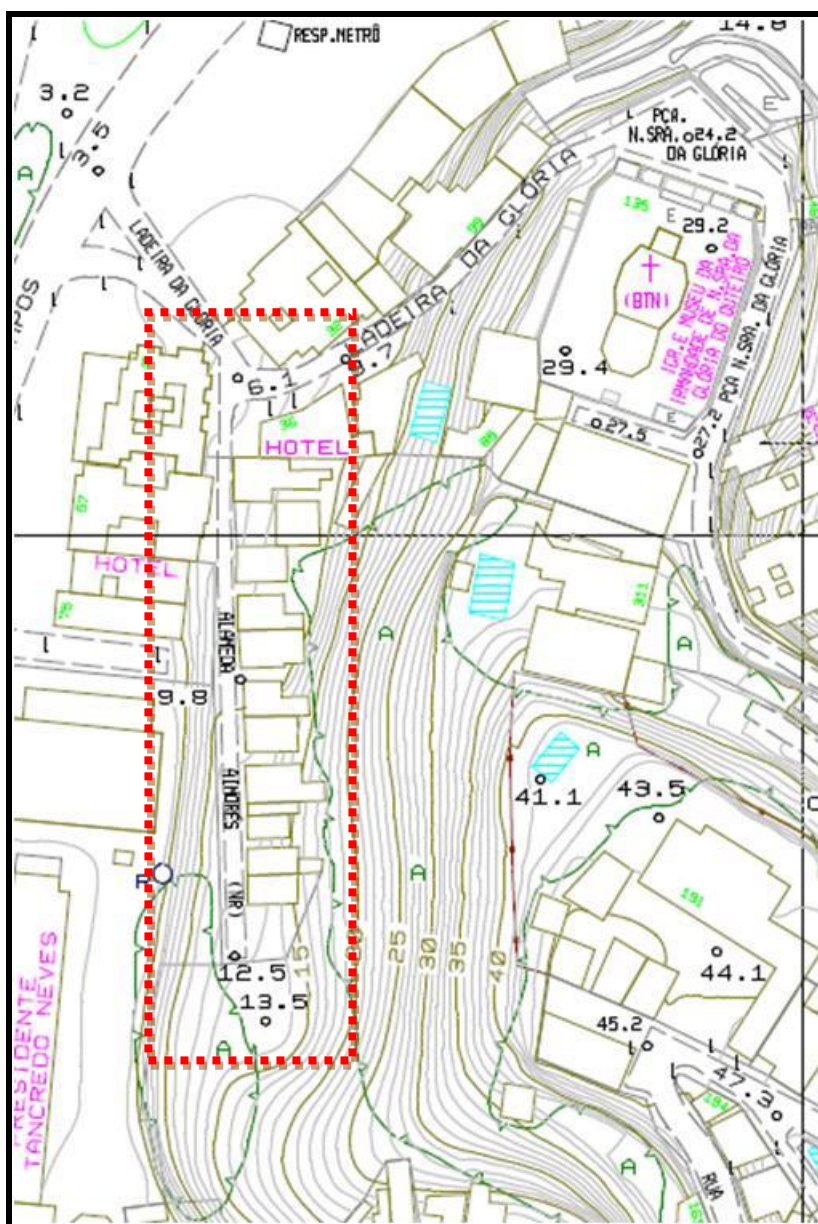
DA LOCALIZAÇÃO

O conjunto arquitetônico em análise localiza-se na Ladeira da Glória nº 26 , denominado Vila Aymoré - casas nºs 1, 2, 3, 4,5, 6, 7, 8, 9 e 10, bairro da Glória, IV Região Administrativa do Município do Rio de Janeiro – próximo a área central, sendo por isso considerada área de Macrozona de Ocupação Controlada conforme análise do Plano diretor, Lei Complementar no 111de 2011. Está inserido Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC), no bairro da Glória.



Planta aerofotogramétrica - fonte:

⁴ LIMA, Evelyn Werneck Furquim – “Preservação do Patrimônio: uma análise das práticas adotadas no Centro do Rio de Janeiro”



Planta Cadastral 287D 12
 Fonte: <http://mapas.rio.rj.gov.br/>

A área de proteção do Ambiente Cultural (APAC) do bairro da Glória, foi estabelecida pelo Decreto n.º 25693 de 23 de agosto de 2005, que tombou no artigo 10º o bem em análise

“Art. 10 Ficam tombados, provisoriamente, nos termos do Art. 5º, da Lei nº 166, de 27 de maio de 1980, os seguintes bens:

1. Ladeira da Glória nº 26 - casas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 (vila Aymorés)⁵

⁵ Decreto nº 25693 de 23 de agosto de 2005

No Decreto n.º 25693 artigo 3º fica claro que imóveis representativos devem manter suas principais características construtivas volumétricas e ornamentais, tais como: fachadas, telhados, volumetrias, pé direito, escadarias, entre outros, tal como descrito.

“Art. 3.º Os bens preservados deverão ter suas principais características morfológicas

preservadas, sendo permitidas modificações internas e acréscimos arquitetônicos desde que obedeçam aos seguintes parâmetros:

I - alterações internas, inclusive a subdivisão de pé-direito, desde que se mantenham livres e garantidos os acessos aos vãos das fachadas, respeitadas as características arquitetônicas, volumétricas, artísticas e ornamentais que compõem o conjunto de fachadas e telhados.

II - acréscimos na parte posterior da edificação, respeitadas as características dos bens preservados e observadas as disposições a seguir:

a) os acréscimos justapostos à edificação preservada terão sua altura limitada à altura desta edificação;

b) nos acréscimos isolados da edificação preservada será admitida a altura estabelecida para os bens tutelados na área.”

A Villa Aymore constitui-se de um conjunto arquitetônico com características ecléticas que se localiza em área de ocupação antiga com presença de casarões históricos originalmente com ocupação residencial. Localiza-se muito perto da área do Centro da Cidade, Cinelândia, Lapa, Santa Tereza, sendo um ótimo ponto, de fácil acesso, muito próximo a estação do Metrô da Glória, que interliga o local a diversos pontos da cidade, Aterro do Flamengo, Hotel Gloria, MAM RJ, Aeroporto Santos Dumont, Marina da Gloria.

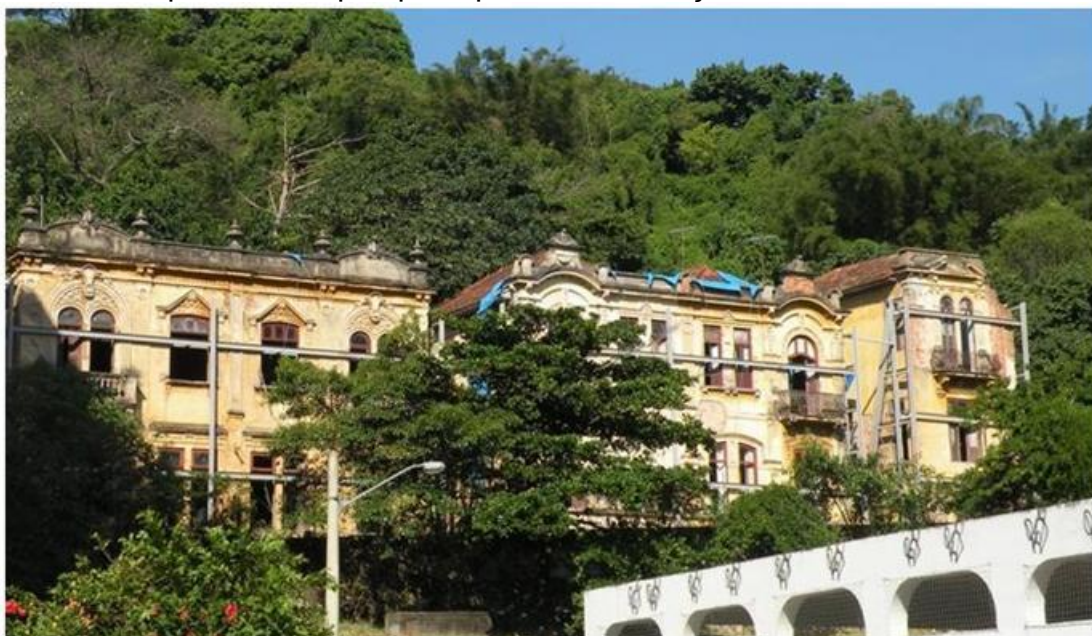
O conjunto está posicionado no início da subida da Ladeira da Glória onde se encontra construído na parte mais alta, a igreja Nossa Senhora da Glória do Outeiro, local de ocupação antiga e região em encosta, possuindo bonita vista da cidade. A Igreja possui estilo barroco e data de 1739, construída no período colonial. O bairro ganhou o nome pela importância da mesma. Houve grande área de aterro na parte frontal da encosta, onde existia a Praia do Engenheiro Russel, local onde foi edificado o famoso Hotel Glória.

Sua história está ligada ao período imperial brasileiro, e segundo Mitidieri (2011), D. João VI levou a princesa Maria da Glória em 1810 ao altar da igreja pedindo proteção do céu para a criança.



Nossa Senhora da Glória do Outeiro – fonte: Autores

A localização é excelente, porém possui ocupação antiga que data do tempo do Império. Em função do desenvolvimento da cidade, da realização de inúmeros aterros e vias de alta velocidade, o local se desvalorizou e se tornou uma área bastante degradada, inclusive o imóvel em análise, que estava totalmente abandonado antes da intervenção urbana realizada, tendo um dos conjuntos desabado, não permitindo qualquer tipo de revitalização.



Imóvel abandonado antes da intervenção realizada

DA VILLA AYMÓRE

A Villa Aymore constituía-se originalmente de um conjunto de 10 casas construídas em estilo arquitetônico eclético, no início do século XX, (1908 – 1910) para abrigar a alta burguesia carioca. Com o tempo e o desenvolvimento da cidade a região perdeu seu “glamour” e passou a ser uma área de ocupação degradada, as casas viraram cortiços com ocupação popular e total falta de manutenção.

No local onde foi construída a Villa Aymoré no início do século, anteriormente residiam nobres, tal como a Baronesa de Sorocaba, que era irmã de Domitília de Castro do Canto e Melo, a 1.^a Viscondessa de Santos com Grandeza e 1.^a Marquesa de Santos, amante do Imperador Dom Pedro I, e do 2.^o Visconde com Grandeza de Castro, e filha terceira do 1.^o Visconde com Grandeza de Castro. Foi também amante do Imperador.

Nas obras de restauração da vila foi identificado um caminho de ligação do Outeiro da Glória a Villa Aymoré, segundo historiadores era utilizado por D. Pedro I para visitar a casa da Baronesa de Sorocaba.



Caminho em pedras de mão da época de D. Pedro I = Fonte: autores

Antes da revitalização, as casas se encontravam em péssimas condições, ocupando uma área de cerca de 9.000,00 m². A casa de nº 10 localizada nos fundos do terreno já havia desabado e não pode ser reconstruída. Cada casa possuía originalmente entre 250,00 m² a 700,00 m²

Durante as obras e na execução das escavações do terreno foram encontradas diversas peças de porcelana, escovas de dente feitas de ossos e outros objetos de diferentes épocas. Houve um trabalho detalhado de arqueólogos, o Patrimônio histórico revitalizado auxilia na composição dos processos históricos de uma sociedade.

DO ESTILO ECLÉTICO NO RIO DE JANEIRO

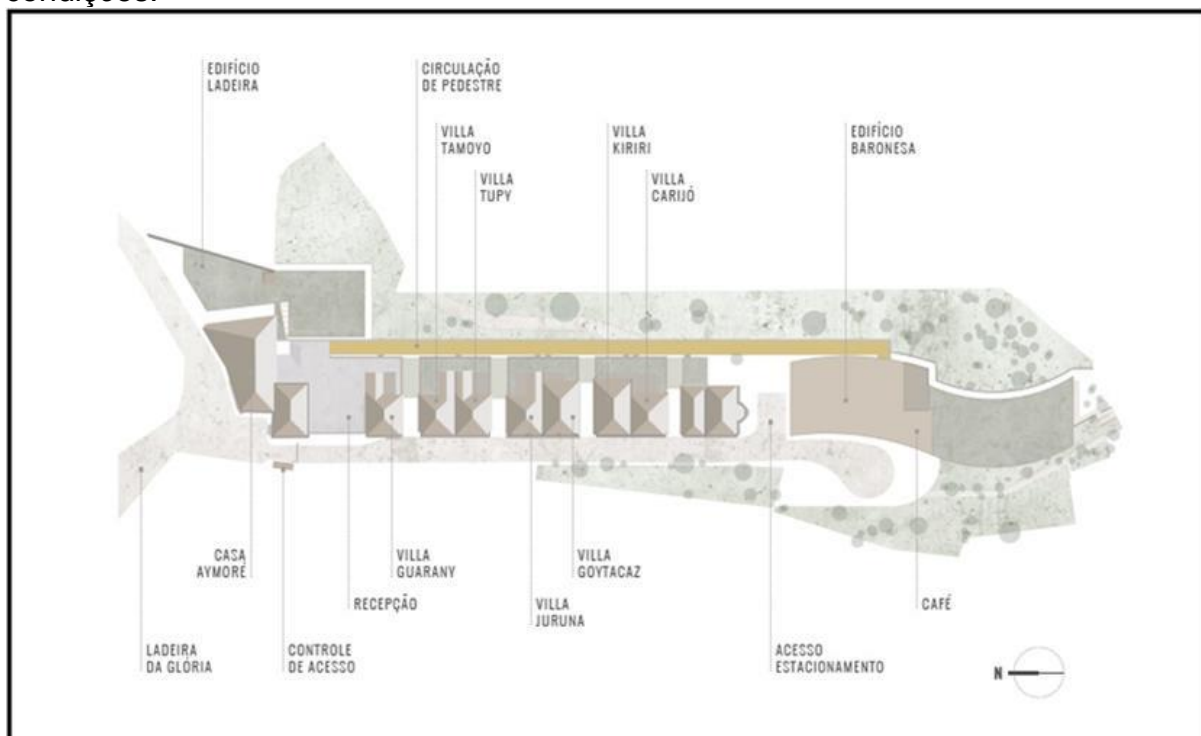
O eclétismo no Rio de Janeiro tem seu período de apogeu no início do século XX, a partir da remodelação da cidade iniciada pelo Prefeito Pereira Passos. O estilo se caracteriza pela mistura de estilos.

No estilo eclético buscou-se a volta as origens brasileiras, tal como nomes dados as edificações com referências indígenas, fato que pode ser observado na Vila Aymore, onde os nomes são uma homenagem aos índios tupinambás, e os nomes das casas são: *Guarany, Tamoyo, Tupy, Juruna, Kiriri, Carijó, Moema, Goytacaz e Iracema*

DO PROJETO DE REVITALIZAÇÃO

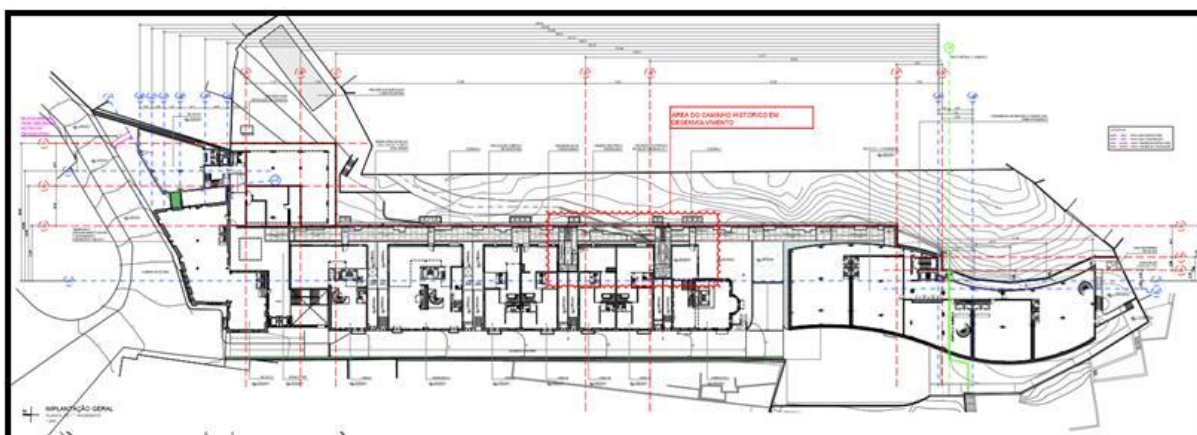
Na vistoria realizada para identificação, descrição e elaboração da avaliação, pode-se observar que o imóvel foi totalmente reformado e transformado em uso comercial. No local foi instalado um novo empreendimento com espaços de escritório e áreas comuns de apoio de alto padrão construtivo. As 9 casas foram totalmente reformadas e foi construído um bloco comercial de 3 pavimentos nos fundos do terreno, com cerca de mais 4.000,00 m². Todos os espaços estão sendo locados para atividades comerciais para empresas diferenciadas.

O terreno, como já relatado possui aclive acentuado, possuindo topografia acidentada principalmente na área dos fundos. Na implantação do novo empreendimento foi construído um acesso de pedestres na área dos fundos, com piso revestido em granilite e jardineiras. Nessa área de fundos verifica-se a contenção da encosta que também foi reformada e encontra-se em ótimas condições.





IMPLANTAÇÃO GERAL - PLANTA DO PAVIMENTO TERREO



IMPLANTAÇÃO GERAL - PLANTA 1º PAVIMENTO

As obras de restauração foram planejadas detalhadamente, tendo sido estudado cada item da construção, tal como os azulejos hidráulicos que foram reconstituídos nos pisos dos halls de entrada de algumas casas, manutenção das cantarias, ornatos, escadaria e esquadrias.

Foi identificado o aproveitamento de pinho de Riga nas áreas novas, portas de acesso dos anexos das casas e escadaria para a área de recepção principal, onde foram instalados dois elevadores. Segundo pesquisa realizada, a obra de restauração e reforma do espaço custou cerca de R\$ 40 milhões.

Na restauração e pesquisa das construções utilizou-se a cor original em tom de ocre para as fachadas das casas geminadas e as nomenclaturas indígenas de cada casa se manteve.

O acesso principal da vila, onde originalmente o piso era em paralelepípedos, foi reformado com colocação de *blocretes* em concreto, sendo essa passagem frontal um acesso aos automóveis para estacionamento nas garagens construídos no bloco dos fundos do empreendimento.

Nas casas tombadas foram mantidos os elementos construtivos de época, paredes em pedra de mão da época de construção, em estado natural, escadarias em pedra de mão, sacadas com piso revestido em mármore e gradil em ferro pintado. Os telhados são de telhas cerâmicas francesas com platibanda na parte

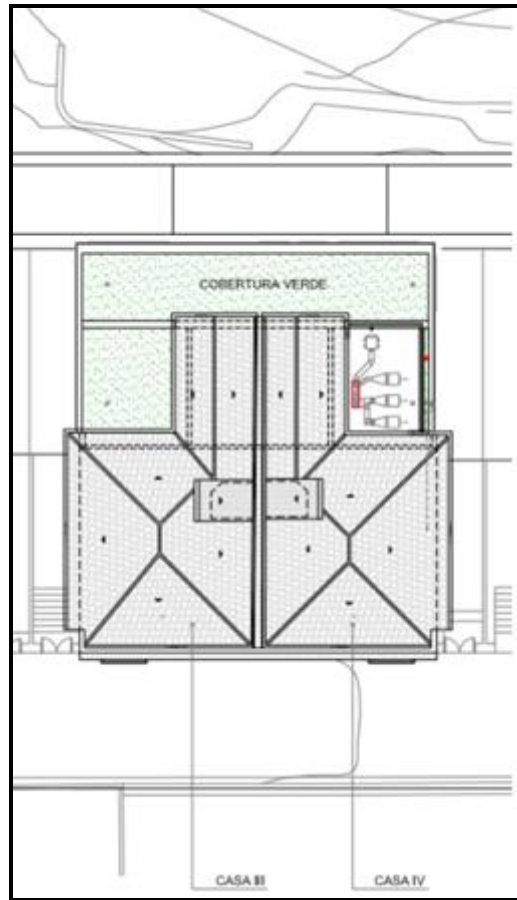
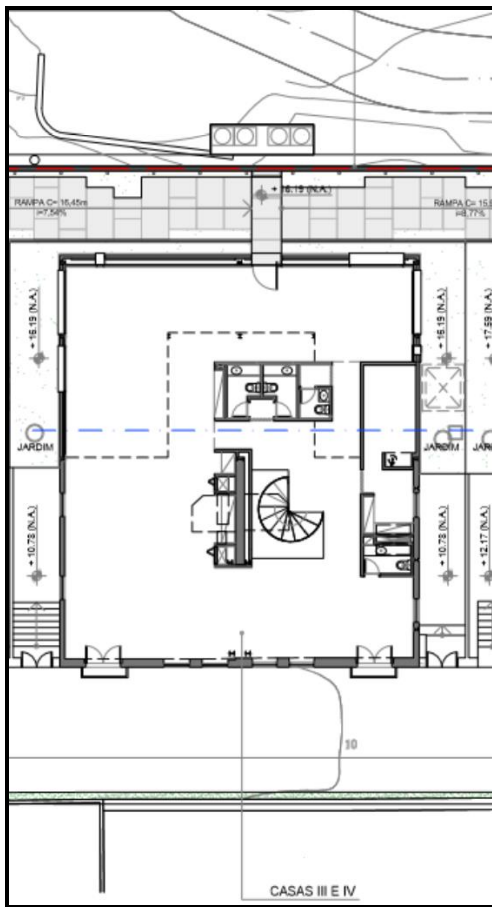
frontal. As esquadrias em madeira pintadas, tanto portas quanto janelas. Algumas casas foram reforçadas com estrutura metálica na área da cobertura. Na região das escadas de interligação existe uma claraboia original que ilumina o ambiente.

Na área de fundos das casas foi construído um anexo, com paredes em alvenaria, estrutura metálica e esquadrias com perfis metálicos e vidro, portas de acesso em madeira tipo pinho de Riga. As casas possuem 2 banheiros e copa. Banheiros com piso revestido em cerâmica, bancada em granito.

Em 2015, quando foi realizada a avaliação, o conjunto estava sendo locado e utilizado pela exposição de decoração e arquitetura de interior “Casa Cor”



Fachada voltada para Ladeira da Glória – Fonte: autores



Planta do 1º Pavimento e Cobertura



Fachada das casas geminadas – Fonte: autores



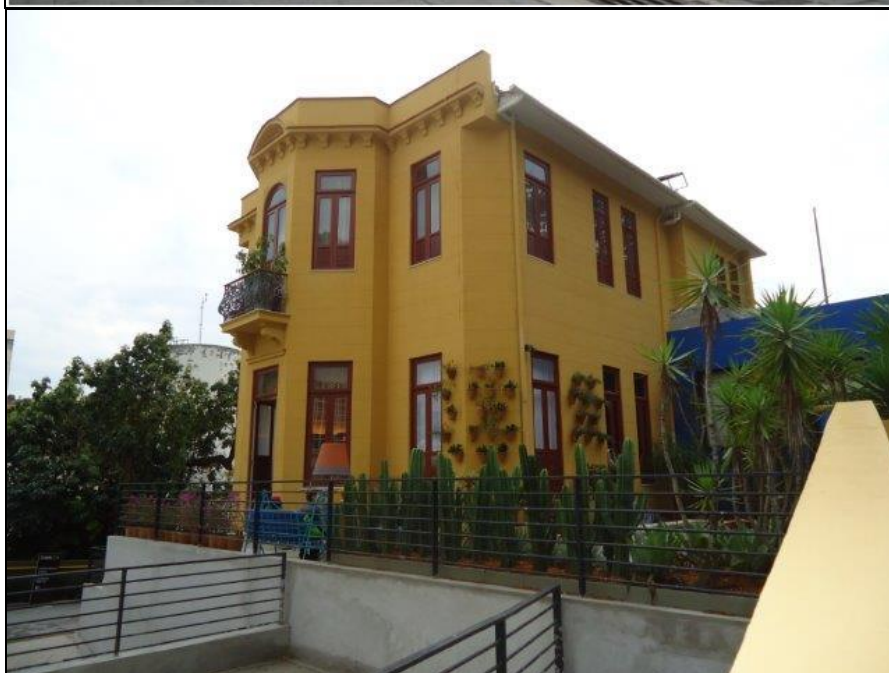
Fachada das casas geminadas e entrada revitalizada com piso hidráulico
Fonte: autores



Detalhes construtivos revitalizados e originais de construção
Fonte: autores



Revitalização dos antigos sobrados
Fonte: autores



Revitalização dos antigos sobrados
Fonte: autores

Para poder atender ao novo empreendimento foi construído um estacionamento com dois subsolos na área dos fundos, junto ao bloco comercial construído. Esse estacionamento tem capacidade para 107 vagas e acesso por rampas concretadas, piso cimentado e estrutura em concreto aparente.

Este bloco construído na área dos fundos possui estilo contemporâneo, com estrutura em concreto, fechamento em vidro e *cobogó*, estilo arquitetônico totalmente diferenciado das casas tombadas do início do século XX. Neste bloco além do espaço do estacionamento verifica-se a existência de 3 pavimentos

interligados por 2 elevadores, possuindo 2 banheiros (masculino e feminino) e um elevador para PNE.

Os banheiros do bloco novo possuem piso revestido em cerâmica, paredes pintadas, bancadas em granito preto com louças pretas e teto rebaixado com iluminação embutida. As escadas de interligação dos pavimentos possuem piso cimentado, paredes pintadas e são vedadas com portas corta fogo.



Edifício Baronesa e Rampa de acesso ao 1º subsolo - estacionamento
Fonte: Autores



Edifício Baronesa e Rampa de acesso ao 1º subsolo - estacionamento
 Fonte: Autores



PLANTA PAVIMENTO TERREO - ANEXO EDIFÍCIO BARONESA



PLANTA 1º PAVIMENTO - ANEXO EDIFÍCIO BARONESA

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bairro que historicamente foi ocupado pelos nobres no período colonial, posteriormente foi ocupado por senadores e deputados na época que o Rio de Janeiro era Capital Federal.

À partir da década de 60 o bairro entrou em um período de abandono e degradação, que durou até os dias atuais.

Atualmente, com a revitalização das áreas históricas e revitalização de edificações na área central do Rio de Janeiro, a Glória vem ganhando destaque como região do “pessoal das artes”.

Na área foi revitalizado um casarão que está sendo ocupado pela Companhia de danças, dirigida por Deborah Colker, o lugar está sendo conhecido como “casa dos bailarinos”.

Um dos atrativos do bairro é que os valores de locação são mais baratos do que no restante da zona sul, sendo o metro quadrado 15% menor que em Copacabana e 60% menor que em Ipanema.

O trânsito conturbado também tem sido um fator atrativo para região, pois a região está localizada perto Centro, com uma estação de Metrô.

DA AVALIAÇÃO

Na avaliação foi desenvolvida segundo a NBR 14.653 parte 2, relativa a imóveis urbanos, para identificar o melhor método a ser utilizado para avaliar o empreendimento. Na análise percebe-se que é um imóvel com alta representatividade histórica, porém que foi reformado, tanto na arquitetura, quanto no uso, sendo modernizado para o uso corporativo. O espaço passou a ser utilizado como escritórios, sendo muito próximo a área do Centro da Cidade e da Zona Sul. Dessa forma, concluiu-se que dentre os métodos existentes para avaliação de imóveis urbanos o que mais se adequava no presente caso, é o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), pelo processo de inferência estatística, modelando, por análise de regressão linear, o valor pelo novo uso atribuído ao empreendimento revitalizado.

Para a determinação do valor de mercado, foram realizadas pesquisas na região, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares para locação ou já transacionados na mesma região geoeconômica na qual se localiza o imóvel objeto do presente. Como o empreendimento passou a ter um uso corporativo, sendo usado como salas comerciais, os elementos amostrais obtidos possuem o mesmo uso.

DADOS COLETADOS

Foram coletados 16 elementos comparativos, sendo considerados todos para efeito de determinação de valor do edifício

ELEMENTO Nº 1

Localização: Rua Buenos Aires, nº 48 – Centro – RJ.

Golden Corporate - (Retrofit data da entrega do edifício 06/2013)

Área = 482,00m²

Valor ofertado: R\$ 5.254.000,00

Vagas de Garagem: 03 vagas

Valor Unitário: R\$ 10.900,41/m²

Detalhes: Retrofit do edifício comercial, construído nos anos de 40, cuja arquitetura foi modernizada com sofisticação e infraestrutura para grandes negócios. O empreendimento possui lajes de 400,00m² a 482,00 m². Piso elevado e Ar Condicionado central. Valor do condomínio R\$ 9.640,00; IPTU cota R\$1.312,20

Padrão = AAA

Fonte: Tel.: (21) 2529-5900 – Office International Realty - Ref.OF01402 05/2015

ELEMENTO Nº 2

Localização: Avenida Rio Branco, nº 53– Centro – RJ.

Centro Empresarial RB53 - (data da entrega do edifício 01/10/2004)

Área = 473,00 m²

Valor ofertado: R\$ 5.500.000,00

Vagas de Garagem: 0 vaga

Valor Unitário: R\$ /m²

Detalhes: Teto rebaixado, Sprinkler, luminárias, Elevadores, detector de fumaça, copa, cabeamento, Ar Condicionado Central. Valor do condomínio R\$ 6.571,00, IPTU cota R\$1.734,00.

Padrão = AA

Fonte: Tel.: (21) 2025-6907 – ECL Imóveis - 05/2015

ELEMENTO Nº 3

Localização: Avenida República do Chile, nº 230– Centro – RJ.

Centro Empresarial Presidente Castelo Branco -

Área = 1.200,00m²

Valor ofertado: R\$12.000.000,00

Vagas de Garagem: 11 vagas

Valor Unitário: R\$10.000,00/m²

Detalhes: Piso elevado tipo Monolítico, teto rebaixado, Sprinkler, luminárias, Elevadores, detector de fumaça, copa, cabeamento, Ar Condicionado Central.

Padrão = AAA

Fonte: Tel.: (21) 2529-5900 – Office International Realty - Ref.OF01446 - 05/2015

ELEMENTO Nº 4

Localização: Praça XV de Novembro, nº 20– Centro – RJ.

Edifício Bolsa de Valores - (data da entrega do edifício 01/05/2003)

Área = 550,00m²

Valor ofertado: R\$8.000.000,00

Vagas de Garagem: 5 vagas

Valor Unitário: R\$14.545,45/m²

Detalhes: Piso elevado tipo Monolítico, teto rebaixado, Sprinkler, luminárias, Elevadores, detector de fumaça, copa, cabeamento, Ar Condicionado Central.

Padrão = AAA

Fonte: Tel.: (21) 2529-5900 – Office International Realty - Ref.OF00630 - 05/2015

ELEMENTO Nº 5

Localização: Avenida Marechal Câmara, nº 160– Centro – RJ.

Centro Empresarial Charles de Gaulle -

Área = 550,00m²

Valor ofertado: R\$8.000.000,00

Vagas de Garagem: 4 vagas

Valor Unitário: R\$14.545,45/m²

Detalhes: Centro Empresarial Charles de Gaulle, andar exclusivo em perfeito estado, com 4 vagas de garagens e vista deslumbrante para Baía, aeroporto e Aterro. Junto Beira Mar. Com 3 banheiros e uma copa-refeitório. Valor do condomínio R\$ 12.134,00; IPTU cota R\$11.760,00.

Padrão = AA

Fonte: Tel.: (21) 2292-0080 – Sergio Castro - Ref.SCV2559 - 05/2015

ELEMENTO Nº 6

Localização: Rua Anfilóbio de Carvalho esquina com Rua Graça Aranha, Centro, Rio de Janeiro – RJ.

Área = 650,00m²

Valor ofertado: R\$5.200.000,00

Vagas de Garagem: 0 vaga

Valor Unitário: R\$ 8.000,00/m²

Fonte: Tel.: (21) 2529-5900 – Office International Realty

ELEMENTO Nº 7

Localização: Rua Santa Luzia, 651 - Centro– RJ

Área Útil: 651,00m²

Valor de Oferta: R\$ 6.700.000,00

Vagas de Garagem: 07 vagas

Valor Unitário: R\$10.291,86/m²

Fonte: Tel.: (21) 2529-5900 – Office International Realty

ELEMENTO Nº 8

Localização: Avenida Marechal Câmara, nº 160, Centro, Rio de Janeiro – RJ.
Centro Empresarial Charles de Gaulle

Área = 820,00m²

Valor ofertado: R\$8.500.000,00

Vagas de Garagem: 08 vagas

Valor Unitário: R\$10.290,56/m²

Fonte: Tel.: (21) 2532-0120 – RDC Imobiliária

ELEMENTO Nº 9

Localização: Avenida Rio Branco, nº 277, Centro, Rio de Janeiro – RJ.

Área = 700,00m²

Valor ofertado: R\$7.000.000,00

Vagas de Garagem: 0 vaga

Valor Unitário: R\$10.000,00/m²

Fonte: Tel.: (21) 2263-1105– Rio Antigo Imóveis

ELEMENTO Nº 10

Localização: Rua Lauro Muller, nº 116 – Botafogo– RJ.

Torre Rio Sul

Área = 238,00 m²

Valor ofertado: R\$ 4.247.000,00

Vagas de Garagem: 3 vagas

Valor Unitário: R\$ 17.845,00/m²

Detalhes: Sala com 238m² fonte IPTU, andar alto, banheiro, cozinha, vista linda e desocupado. Sua localização privilegiada, próxima ao Aterro do Flamengo e à orla de Copacabana facilita o acesso aos principais bairros da cidade. Valor do condomínio R\$ 7.794,00; IPTU cota R\$ 14.774,00.

Padrão = AAA

Fonte: Tel.: (21) 2484-7070 – Portimovel Imobiliária - Ref.Portimóvel87877 - 05/2015

ELEMENTO Nº 11

Localização: Rua Lauro Muller, nº 116 – Botafogo– RJ.

Torre Rio Sul

Área = 1.447,00 m²

Valor ofertado: R\$ 26.512.000,00

Vagas de Garagem: 3 vagas

Valor Unitário: R\$ 18.322,00/m²

Detalhes: Torre do Rio Sul. Conjunto de 8 salas formando um andar inteiro com 1.447,00m² fonte IPTU, andar alto, vista linda e desocupados. Um dos maiores cond. empresariais do Brasil, dotada de completa infraestrutura de segurança e tecnologia. Sua localização privilegiada, próxima ao Aterro do Flamengo e à orla de Copacabana facilita o acesso aos principais bairros da cidade e HELIPONTO. IPTU, taxa de condomínio e vagas de garagem sob consulta

Padrão = AAA

Fonte: Tel.: (21) 2484-7070 – Portimovel Imobiliária - Ref.Portimóvel02578 - 05/2015

ELEMENTO Nº 12

Localização: Praia de Botafogo, nº 440 – Botafogo– RJ.

Praia 440

Área = 327,00 m²

Valor ofertado: R\$8.000.000,00

Vagas de Garagem: 8vagas

Valor Unitário: R\$ 24.465,00/m²

Detalhes: Ar Condicionado, copa. Valor do condomínio R\$ 9.127,00.

Padrão = AA

Fonte: Tel.: (21) 2529-5900 – Office International Realty - Ref.OF01700 - 05/2015

ELEMENTO Nº 13

Localização: Rua Lauro Muller, nº 116 – Botafogo– RJ.

Torre Rio Sul

Área = 259,00 m²

Valor ofertado: R\$ 4.950.000,00

Vagas de Garagem: 5 vagas

Valor Unitário: R\$ 19.112,00/m²

Detalhes: Vista panorâmica, ar central, 4 banheiros, 1 copa. Valor do condomínio R\$ 7.900,00; IPTU cota R\$ 1.295,00.

Padrão = AAA

Fonte: Tel.: (21) 2187-3549 – Julio Bogoricin - Ref. Corp 966 - 05/2015

ELEMENTO Nº 14

Localização: Praia de Botafogo, nº 228– Botafogo– RJ.

Centro empresarial Rio - Ed. Argentina

Área = 627,00 m²

Valor ofertado: R\$ 8.000.000,00

Vagas de Garagem: 0 vaga

Valor Unitário: R\$ 12.759,17/m²

Detalhes: Prédio de alto padrão Corporativo com vista para o Aterro do Flamengo e Cristo, piso elevado, ar Central, banheiros e copa.

Padrão = AAA

Fonte: Tel.: (21) 3245-6900 – 4 Forliving - Ref.4FI1214 - 05/2015

ELEMENTO Nº 15

Localização: Rua Lauro Muller, nº 116 – Botafogo– RJ.

Torre Rio Sul

Área = 476,00 m²

Valor ofertado: R\$ 8.900.000,00

Vagas de Garagem: 7 vagas

Valor Unitário: R\$ 18.697,47/m²

Detalhes: Unidade desocupada, salão com 476,00m² no IPTU, a sala possui divisórias, ar central + split, 4 banheiros sendo 1 exclusivo para mulheres, 7 vagas de garagem.

Padrão = AAA

Fonte: Tel.: (21) 2212-4252 – Tradicy Taunay Imobiliária - Ref. R6032N1404 - 05/2015

ELEMENTO Nº 16

Localização: Praia do Flamengo, nº 154 – Flamengo – RJ.

Internacional Rio

Área = 1.652,00 m²

Valor ofertado: R\$ 35.000.000,00

Vagas de Garagem: 24 vagas

Valor Unitário: R\$ 21.186,44/m²

Detalhes: Prédio de alto padrão.Frente para o Aterro do Flamengo, com vista privilegiada para a Praia do Flamengo, Baía de Guanabara e Pão de Açúcar.

Valor do condomínio R\$ 44.000,00; IPTU cota R\$ 5.600,00.

Padrão = AA

Fonte: Tel.: (21) 2529-5900 – Office International Realty - Ref.OF01431 - 05/2015

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

Análise das Variáveis

Para efeito da análise empreendida, tiveram sua significância estatística verificada as seguintes variáveis:

- Padrão = variável dicotômica que indica se o imóvel é padrão AAA (1) ou não (0);
- Preço = valor total do imóvel expresso em reais;
- Área = área útil do imóvel expressa em metros quadrados;
- V.U. = valor unitário do imóvel expresso em reais/m²;
- Vagas = quantidade de vagas de estacionamento que o imóvel dispõe para os usuários do imóvel;
- Local = variável dicotômica que indica se o imóvel se encontra no Centro (0) ou não (1).

As variáveis que efetivamente contribuem para a formação do valor, sob o ponto de vista estatístico, considerado o campo amostral obtido na pesquisa, são:

V.U.; Área; Vagas e Local

Modelo Matemático Adotado – O Modelo Matemático que melhor explica a formação do valor é:

$$V.U. = 26105,82437 - 2521,846816 \cdot \ln(\text{ÁREA}) + 322,4846513 \cdot \text{VAGAS} + 6395,175015 \cdot \text{LOCAL}$$

O modelo mostra-se completamente coerente, pois:

- Quanto maior a Área Útil, menor será o valor unitário do imóvel;
- Quanto maior o número de Vagas, maior será o valor unitário do imóvel;
- Quanto localizado fora do Centro, maior será o valor unitário do imóvel.

Características da equação:

Coeficiente de Correlação = 0,889983

Coeficiente de Determinação = 0,792069

Significância (0,01)

Para o cálculo dos valores unitários foi adotada uma área média e um número de vagas médio para cada sala comercial, a partir do quadro de áreas a seguir:

| Villa Aymoré | | Área Privativa (m ²) |
|----------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Bloco 01 | Casa Aymoré | 474,81 |
| Bloco 02 | Edifício Ladeira | 665,69 |
| Bloco 03 | Edifício Baronesa | 1.706,19 |
| Casa II | Villa Guarany | 288,99 |
| Casas III e IV | Villa Tamoyo e Villa Tupy | 410,02 |
| Casa V | Villa Juruna | 204,04 |
| Casa VI | Villa Goyatacaz | 257,69 |
| Casa VII | Villa Kiriri | 257,76 |
| Casa VIII | Villa Carijó | 233,20 |
| Casas IX e X | Villa Moema e Villa Iracema | 428,02 |
| Total | | 4.926,41 |

Sendo assim:

Área média = $4.926,41 \text{ m}^2/13 = 378,95 \text{ m}^2$

Vagas = $100+7 = 107/13 = 8$ vagas/conjunto

Localização = 0 (mais próximo ao Centro)

O imóvel em estudo apresenta as seguintes características:

Área = $378,95 \text{ m}^2$

Vagas = 8,00

Local = 0,00

Para fins do presente estudo, adotaremos o Valor Mínimo do Intervalo de Confiança, uma vez que foram levantadas somente ofertas na amostra e por se tratar de “região nova” perante o mercado. Substituindo os valores dessas variáveis na equação que explica o comportamento do valor, temos:

$VU = R\$ 11.871,74/\text{m}^2$

O valor do imóvel será dado pelo produto da área útil pelo valor unitário; desta forma temos:

Valor = $R\$ 11.871,74/\text{m}^2 \times 4.926,41 = R\$ 58.481.413,11$

Em números comerciais,

Valor = R\$ 58.000.000,00 (cinquenta e oito milhões de reais – no ano de 2015)

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

A avaliação de imóveis relacionados ao Patrimônio Histórico deve ser devidamente identificada, estudada, buscando suas raízes históricas, mesmo em imóveis degradados que necessitam de obras de revitalização, como em imóveis já restaurados. É importante a verificação do impacto de uma boa obra de restauração no valor do bem, da mesma forma, é importante a verificação do custo que será necessário para a reforma, da análise da legislação, e da impossibilidade de demolição e aproveitamento do espaço com outro potencial construtivo.

Tombada pelo município e incluída na Área de Proteção do Ambiente Cultural (Apac) da Glória e do Catete desde 2005, a Villa Aymoré é um exemplo de possibilidade de recuperação de um imóvel histórico, com um excelente projeto, modificação do uso e restauração para abrigar um empreendimento comercial. Construída entre 1908 e 1910, o conjunto de dez casas estava em péssimas condições e conseqüentemente muito desvalorizado.

A Villa Aymoré é um caso de sucesso de recuperação de patrimônio cultural e mediante a avaliação pode-se verificar que o capital empregado foi plenamente absorvido no valor do imóvel após a renovação. Importante observar que a preservação não “engessou” o uso do imóvel, permitindo a modificação das atividades e do empreendimento que gerou total valorização.

A preservação do patrimônio é importantíssima, pois a falta de uma política de preservação dos imóveis históricos gerou, por muitas décadas, a total degradação de muitos exemplares representativos de época, com alterações tipológicas, modificações de uso e ocupação das edificações. Os imóveis sem manutenção ou sem uso acabaram desocupados, muitas vezes invadidos e, em sua grande maioria, chegaram à ruína.

A renovação do complexo da Villa Aymoré, permitiu um novo uso ao espaço, com complementação e construção de uma edificação, com características

arquitetônicas totalmente diferenciadas, demonstrando claramente o que foi agregado ao conjunto histórico e inovando o espaço, permitindo nova utilização que valorizou economicamente o conjunto.

Tal situação fica evidente pela boa inserção mercadológica resultante da combinação de atualização funcional e preservação patrimonial, permitindo bom resultado econômico ao empreendedor.

O estudo em análise permitiu a verificação da importância de se renovar construções em estado precário constituídas de Patrimônio histórico e cultural que quando revitalizados transformam áreas históricas degradadas em polos de atração, incentivando a economia, gerando renovação urbana, fato preponderante nas cidades sustentáveis do século XXI, onde se preza pela manutenção e revitalização de áreas históricas dos grandes centros, que cada vez mais, tornam-se construções extremamente valorizadas quando bem aproveitadas, como o estudo em tela.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BRENNAN, Giovanna Rosso del – “Guia para uma história urbana – Rio Eclético” – Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
- LIMA, Evelyn Werneck Furquim – “**Preservação do Patrimônio: uma análise das práticas adotadas no Centro do Rio de Janeiro**”
- MITIDIERI, Jorge – “**Peregrinação Turística a 25 Igrejas do Centro do Rio de Janeiro**” – Rio de Janeiro – 2011
- PORTO MARAVILHA – Rio de Janeiro + 6 casos de sucesso de revitalização portuária – Editora Casa da Palavra – 2010 – Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, Instituto Pereira Passos
- PELEGRINI, Sandra C. A.; FUNARI, Pedro Paulo. **O que é patrimônio cultural imaterial**. São Paulo: Brasiliense, 2012.
- NBR 14.653-2 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos (2011)
- REGO, Helena de Almeida – “Sobrevivente urbano” – Evocando Memórias – Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro, 2012
- RICHARDS, Greg. **Turismo Cultural: padrões e implicações**. In: CAMARGO, Patrícia de; CRUZ, Gustavo da (Org.). *Turismo Cultural: Estratégias, Sustentabilidade e Tendências*. Ilhéus: Editus, 2009. p.25-48.
- <http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaPublicacoes>
- <http://pt.slideshare.net/bimfreires1306/constituicao-federal-pdf>
- <http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/109250/decreto-lei-25-37>