



**XIX COBREAP | Foz do Iguaçu**

**INOVAÇÕES CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS**

**CONGRESSO BRASILEIRO DE  
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

**21 a 25 agosto de 2017**

Hotel Mabu Thermas Grand Resort  
Foz do Iguaçu / PR / Brasil

## **AVALIAÇÃO DE BENS INTANGÍVEIS REVESTIDOS COM VALOR CÊNICO**

**RADEGAZ NASSER JUNIOR**

**LUIZ ALBERTO PRETTI**



*O Conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados no COBREAP é de inteira responsabilidade dos seus autores.*

## **AVALIAÇÃO DE BENS INTANGÍVEIS REVESTIDOS COM VALOR CÊNICO (ESTUDO DE CASO)**

### **Resumo**

Este trabalho pretende de forma objetiva e tão simples quanto possível, estabelecer uma marcha numérica baseada em atributos arbitrados subjetivamente (códigos alocados), para cálculo do que é definido como sendo o valor cênico de um bem natural. O valor cênico, em síntese, busca representar possíveis singularidades que revestem o bem natural que possa justificá-lo como um bem de valor de fato e que mereçam ser preservados, seja pela fauna, seja pela flora e até mesmo pelos aspectos de sua conformação geológica e/ou morfológica no contexto de eventuais bens comparáveis. Nesse contexto este estudo retrospectivo pretende justificar a atribuição do valor de mercado que possa ser atribuído ao imóvel com estas singularidades e eventualmente outras de menor apelo visual ou artístico natural.

***Valor cênico, Cachoeira, Códigos alocados ponderados***

# AVALIAÇÃO DE BENS INTANGÍVEIS REVESTIDOS COM VALOR CÊNICO (ESTUDO DE CASO)

## 1.- INTRODUÇÃO

### 1.1.- Considerações Preliminares.

O processo de avaliação de um bem imobiliário natural revestido com valor cênico, regra geral, é tratado como um caso especial no âmbito da Engenharia de Avaliações de Bens Imobiliários devido às características particulares de unicidade ou com poucas oportunidades de observação repetida na natureza ditas características singulares do bem avaliando.

Para que esse estudo seja bem sucedido torna-se necessário uma intensa busca de informações referentes especificamente à legislação ambiental vigente e de maneira mais geral sobre todos os demais aspectos que estejam relacionados à questão, tais como impactos previsíveis no meio circundante, acessibilidades, custos de preservação, legislação protetiva local, prospecção de patrocinadores, etc. objetivando exclusivamente a elaboração do Laudo de Avaliação que realmente atenda a finalidade principal, ou seja, abastecer ao contratante do trabalho com dados substanciosos e fundamentados, sobre a questão posta para estudo.

Dessa forma, torna-se possível registrar informações tecnicamente elaboradas que permitam a tomada de decisões que revertam em favor ou em desfavor do bem avaliando. Assim, depreende-se que um Laudo de Avaliação de um bem revestido de valor cênico necessariamente concluirá pela aceitação ou pela condenação do mesmo, o que o torna ainda mais responsável socialmente.

Constata-se, entretanto, que para empreender um estudo dessa natureza fatalmente se identificará flagrante deficiência de literatura, artigos, workshops, etc. que abordem o tema com a profundidade que o mesmo merece, o que este trabalho pretende contribuir para mitigar tal situação.

### 1.2.- Objeto do Estudo de Caso

Este estudo de caso trata da avaliação do imóvel “**Cachoeira do Caiado**”, localizado em Venda Nova, ES, identificado, a priori, como um local de clara vocação turística que pode ter a agregação substanciosa de valor financeiro quando examinado no contexto local mais abrangente, além do aspecto puramente natural, construtivo ou arquitetônico.

Essa observação é plausível devido, principalmente, as evidentes particularidades rústicas e extremamente preservadas do entorno do mesmo, ampliando significativamente as potencialidades econômicas e financeiras do referido imóvel ao longo do tempo.

Nesse contexto, a avaliação do bem cênico existente no local, no caso uma cachoeira natural, deve ser examinada e analisada com maior rigor para efeitos de avaliação imobiliária, justificando-se essa atitude pelo simples fato de agregar valor ao bem imobiliário comum, e constituir-se em um bem impossível de ser reproduzido nas mesmas condições, por isso de valor intangível.

Esta avaliação refere-se ao seguinte imóvel:

**Área total avaliada (base imobiliária + base intangível) = 53.520,00 m<sup>2</sup>**

## 2.- O MERCADO

### 2.1.- Delimitação e elementos.

A avaliação imobiliária nas circunstâncias descritas, então, referir-se-á também a avaliação do bem intangível de inegável valor cênico capaz de agregar valor de mercado ao bem imobiliário existente.

### 2.2.- Segmentação do mercado.

O presente estudo de caso admite a indústria do turismo como sendo um segmento do mercado em evolução no Brasil buscando alcançar patamares já observados em outros países e onde é caracterizada como a “indústria sem chaminé” por representar relevância econômica importante e considerável na captação de recursos externos além de não contribuir para a degradação do meio ambiente, quando convenientemente implantada e administrada.

É o caso na região onde se insere o objeto deste estudo de caso, mais especificamente a “**Cachoeira do Caiado**”, provida de exuberante beleza natural, resumindo toda a obra paisagística da mata nativa local e seus cursos d'águas invariavelmente desaguando por desníveis em cachoeiras e pequenas cascatas, através rochas e formações geológicas naturalmente e generosamente lapidadas pela ação das águas em corrente ao longo do tempo.

Esse aspecto natural intangível e não mensurável é o fator econômico principal e ignitor da publicidade para divulgar a atividade econômica desenvolvida no bem imobiliário e potencialmente capaz de despertar a atenção dos visitantes atuais e futuros.

Preservando-se a singularidade desses bens naturais, seja no âmbito municipal, estadual, nacional ou internacional, o potencial econômico de faturamento pode ser consideravelmente aumentado, expandindo as atenções até visitantes de locais mais distantes, conforme o nível de singularidade observado, contribuindo para a expansão deste segmento de mercado na região.

São essas raridades naturais preservadas que conferirão o interesse aos visitantes o que tecnicamente é admitido como sendo a atratividade do bem imobiliário e natural em estudo com inegável valor de mercado maior para o bem natural preservado, por vezes substancialmente superior ao bem imobiliário.

Valendo-se de um exemplo clássico, considere-se o acidente geográfico rochoso conhecido como “O Pão de Açúcar”, monumento natural localizado no Estado do Rio de Janeiro.

É admirado internacionalmente e em sã consciência, jamais poderia se ter o seu valor patrimonial avaliado pelo valor da quantidade de pedras que dele possa a vir a ser extraído, mas sim e com critérios técnicos fornecidos pela Engenharia de Avaliações que contemplem o seu valor paisagístico e sua unicidade dentre as manifestações geológicas com configuração semelhante.

Voltando ao estudo de caso, é inegável que o conjunto de informações observadas no entorno do bem imobiliário e principalmente na área da cachoeira, a atratividade exercida pela excepcional beleza natural obteve destacada posição entre os componentes considerados na avaliação do bem imobiliário.

Esse conjunto de observações é o suficiente para caracterizar a singularidade atribuível ao bem natural e justificar a sua avaliação enquanto um bem cênico de valor intangível.

Esses fatores econômicos são caracterizados como:

## 1 – EXÓGENOS POSITIVOS

Esses atributos no presente estudo de caso estão caracterizados pela preservação bem cuidada da linha de água e de suas cachoeiras carentes de investimentos diretos ou custos de oportunidade que motivem a economia do TURISMO, da gastronomia, da história e da cultura no local.

## 2 - UTILIDADE MARGINAL CRESCENTE

Esse atributo deve-se a caracterização desses fatores e os seus efeitos multiplicadores justificam todo e qualquer investimento feito pelo ESTADO ou pela INICIATIVA PRIVADA para manter, incrementar ou reprimir as suas características próprias, isentas de quaisquer vestígios exóticos.

Feitas essas considerações, conclui-se que o valor do bem imóvel em avaliação, enquanto um bem de origem imobiliária é comparável ao valor de outros imóveis similares e destacar-se-á entre os seus assemelhados com características comuns que não apresentem qualquer característica de singularidade que justifique ser classificado como de interesse diferenciado local, regional, nacional ou internacional e que mereçam ser compreendidos em lugares ou zonas classificadas segundo os critérios estabelecidos e recomendados pela UNESCO.

Alguns aspectos dessa natureza podem ser observados na divulgação constante da Figura 1, onde são mostrados alguns flashes da mídia sobre o tema afeto a preservação do patrimônio natural.

Figura 1



Referências a locais naturais classificáveis segundo a UNESCO

Outra abordagem sobre o mesmo assunto pela imprensa, no esforço da divulgação das belezas naturais no estado do Espírito Santo, está na Figura 2.

Figura 2



Referências a locais naturais classificáveis segundo a UNESCO

### 3.- O PODER PÚBLICO

O poder público constitui-se em uma particularidade do mercado que pode atuar favoravelmente a implantação de políticas ambientais e preservacionistas que permitam a prospecção e a implantação de empreendimentos em locais com características similares que permitam a exploração consciente e regulamentada das obras da natureza em seus diversos aspectos.

Uma atuação governamental nessa direção, muito contribui para a preservação sustentada dos bens naturais com o desenvolvimento simultâneo de atividades turísticas rentáveis que permitam inclusive a manutenção de populações locais ocupadas e invertendo o fluxo migratório em direção aos grandes centros.

Nesse sentido é uma interferência salutar, considerando que determinados bens precisam de proteção legal por se constituir em inegável patrimônio natural de valor intangível considerável na maioria dos locais, capaz de fortalecer a importância social do legado original conservado sob o amparo da legislação e de pessoas conscientizadas pela própria existência desse patrimônio.

É um legado, para usar a palavra da atualidade, que pode atravessar gerações e melhorar consideravelmente a economia e a qualidade de vida dos habitantes locais e dos visitantes, contribuindo para economia e para a preservação ambiental. Vide Figura 3 com esses aspectos inegáveis.

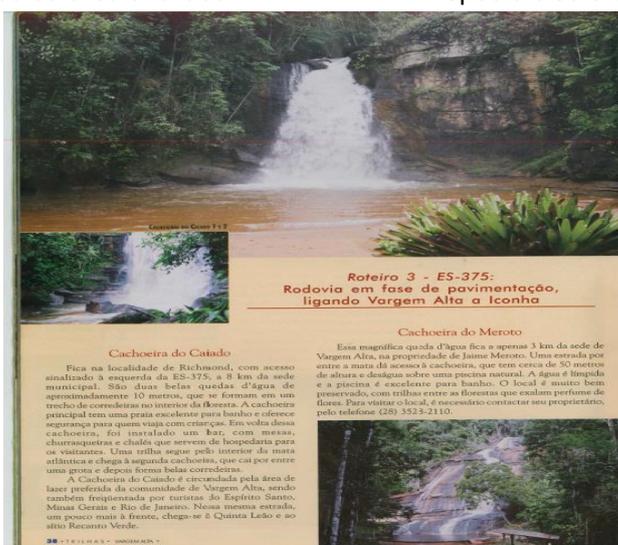
Figura 3



Aspecto panorâmico da área avaliada



Aspecto discreto da cachoeira



Aspecto da divulgação dos aspectos de atratividade natural

#### 4.- A AVALIAÇÃO.

A avaliação, no presente estudo de caso, constitui-se de duas etapas:

- 1 – Avaliação imobiliária do bem imóvel. (os aspectos físicos comuns)
- 2 – Avaliação do bem intangível. (os aspectos únicos e singulares)

A soma das parcelas determinadas em cada etapa conduzirá ao valor total do bem de base imobiliária agregado com o valor do bem intangível situado em parte da área que o circunda e lhe confere valor agregado, devido exclusivamente a sua unicidade no universo dos imóveis pesquisados na área influenciante.

#### **4.1 – A Avaliação do Bem de Base Imobiliária**

Nesta etapa da avaliação, é feita a estimativa do valor do imóvel sem as singularidades locais devidas as belezas naturais que o circundam. O imóvel é tratado somente como uma área imobiliária comum entre as demais comparáveis.

Essa fase da avaliação do imóvel é desenvolvida como costumeiramente é recomendada pela literatura e normas nacionais relativas, preferencialmente através do Método Comparativo de Dados de Mercado, diante da realidade regional que permite a coleta e análise de imóveis em oferta e recentemente transacionados, porém sem as características circundantes do avaliando que o tornam único.

Em não tendo comparativos, é calculado o valor sem as citadas características especiais, que serão objeto de uma segunda análise específica para obtenção do seu valor.

#### **4.2 – A Avaliação do Bem de Base Intangível**

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

#### **4.3 – A Avaliação Total do Bem Imobiliário com Valor Agregado**

A consolidação dos valores de avaliação obtidos nos itens anteriores permite obter a valor total do bem imóvel objeto de exame nesse estudo de caso.

No caso presente, devido à raridade conferida ao bem avaliando e a inexistência de amostras que contemplassem os atributos inerentes às características naturais e especiais incorporadas ao bem, foi concebida a metodologia, baseada na combinação do Método Comparativo de Dados de Mercado com um segundo Método ainda não descrito em norma nacional que contemplasse a singularidade ou unicidade do bem de base imobiliária juntamente com os bens naturais que circundam e o valorizam.

A expressão seguinte resume esse valor:

$$V_F = V_i + V_C \quad (\text{fórmula 1})$$

Onde:

**V<sub>F</sub>** – Valor final

**V<sub>i</sub>** – Valor inicial (valor do bem de base imobiliária)

**V<sub>C</sub>** – Valor cênico (valor do bem de base intangível)

Neste trabalho não serão desenvolvidas as diversas etapas do bem de base imobiliária. Somente será apresentado o resumo final do valor obtido neste estudo de caso.

##### **4.3.1 – Valor inicial (V<sub>i</sub>)**

O resultado referente ao bem de base imobiliária foi obtido segundo os critérios descritos no item 4.1, utilizando-se dos dados amostrais de áreas de terra anunciadas para venda e em conformidade com as prescrições as normas nacionais vigentes.

O imóvel avaliando, possuidor de área equivalente a 53.520,00 m<sup>2</sup>, teve seu valor de mercado calculado como exclusivamente de base imobiliária, sem qualquer valorização atribuível as singularidades existentes no seu interior, obtendo-se:

$$V_i = R\$ 2,47 / m^2 \times 53.520,00 m^2 = R\$ 132.194,40$$

#### **4.3.2 – Valor cênico (V<sub>c</sub>)**

O resultado do bem de valor intangível no presente estudo de caso foi obtido através da adoção de um Método Indireto, classificados como sendo aquele que “valora os benefícios ambientais usando os custos evitados, relacionados indiretamente com as mudanças na qualidade ambiental, sem estarem diretamente relacionados com uma alteração de bem-estar, medida pela disposição a pagar ou a receber dos indivíduos” (valores hedônicos), sempre se considerando as partes endógenas e as exógenas atribuíveis ao bem em estudo, como referenciado no item 2.2.

Dentre outros, cita-se os seguintes, constantes da norma nacional em sua parte 6:

**1 – Valor econômico do recurso ambiental:** Somatório dos valores de uso e de existência (“não-uso”) de um recurso ambiental.

**2 – Valor de uso:** Valor atribuído a um recurso ambiental pelo seu uso presente ou pelo seu potencial de uso futuro.

**3 – Valor de uso direto:** Valor atribuído a um recurso ambiental, em função do bem-estar que ele proporciona através do seu uso direto na atividade de produção ou no consumo, como, por exemplo, no caso da extração e da visitação.

**4 – Valor de uso indireto:** Valor atribuído a um recurso ambiental pelo bem-estar que ele proporciona através de suas funções ecossistêmicas, como, por exemplo, a proteção do solo e o estoque de carbono retido nas florestas, que são capturados indiretamente.

**5 – Valor de opção:** Valor atribuído a um recurso ambiental, hoje desconhecido e realizável no futuro, associado a uma disposição de conservá-lo para uso direto ou indireto, como, por exemplo, o benefício decorrente de fármacos ainda não descobertos, desenvolvidos a partir da flora nativa de uma região.

**6 – Valor de existência:** Valor de “não-uso” que deriva de uma posição moral, cultural, ética ou altruística em relação aos direitos de existência de espécies não humanas ou de preservação de outras riquezas naturais, mesmo que não apresentem uso atual ou possibilidade de uso futuro, como, por exemplo, a preservação de espécies existentes em regiões remotas do planeta.

**7 – Valoração ambiental:** Identificação do valor de um recurso ambiental ou do custo de reparação de um dano ambiental.

## **5 – APLICAÇÃO AO CASO EM ESTUDO.**

### **5.1. – Estudo das características básicas.**

A seguir, algumas partes do imóvel objeto do presente estudo de caso são caracterizadas, com registros fotográficos demonstrando seus melhores atributos naturais e capazes de conferirem um valor agregado adicional ao nível de um bem

intangível devido às particularidades não encontradas nas amostras pesquisadas, portanto desprovidas desse valor.



Estacionamentos



Cachoeira natural



Espaço gourmet



Espaço para hotelaria



Espaço lazer



Espaço lazer



Estacionamento



Trilhas



Acesso viário / Iluminação



Riacho

## 5.2.- Cálculos avaliatórios / Aplicação do Método Indireto.

### 5.2.1 – Valor cênico (V<sub>c</sub>)

Para o cálculo de V<sub>c</sub> consideramos a existência de três componentes:

$$V_c = V_i * SA * F_c \quad (\text{fórmula 2})$$

onde:

**V<sub>i</sub>** = valor inicial (valor do bem de base imobiliária)

**SA** = coeficiente de singularidade/atratividade

**F<sub>c</sub>** = Fator corretivo

O coeficiente **SA** foi estabelecido inicialmente, para definirmos o valor cênico do imóvel avaliando (V<sub>c</sub>), como sendo um coeficiente que represente a singularidade do bem e sua atratividade em relação à população (SA).

Para isso, foram criados os níveis de singularidade / atratividade, municipal, estadual, nacional e internacional, aos níveis foram consignados códigos (notas) que expressam o grau de SINGULARIDADE / ATRATIVIDADE, para VALORIZAR esta influência sobre as populações.

Os mesmos foram ponderados, através da soma de seus códigos alocados (pesos) e então, assim atribuídos:

Peso 1 para nível municipal, peso 2 para nível estadual, peso 3 para nível nacional e peso 4 para nível internacional, que somam 10, e logo se tem:

$$SA = (\text{Peso1} * SA_m + \text{Peso2} * SA_e + \text{Peso3} * SA_n + \text{Peso4} * SA_i) / 10 \quad (\text{fórmula 3})$$

Além dos códigos alocados ponderados para a SINGULARIDADE / ATRATIVIDADE, procurou-se também, um fator corretivo (**F<sub>c</sub>**) que corrija as partes exógenas e endógenas, tais sejam:

**Exógenas – acessibilidade e reputação turística na região**

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

Reputação turística – 1 para nenhuma, 2 para pouca, 3 para razoável, 4 para boa e 5 para muito boa

**Endógenas – facilidade de uso e visual paisagístico**

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

Visual paisagístico – 1 para fraco, 2 para regular, 3 para interessante, 4 para muito interessante e 5 para magnífico.

Todos somam para a ponderação 15, logo se tem:

$$F_c = \{(Ac + Rt) + (Fu + Vp)\} / 15 \quad (\text{fórmula 4})$$

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

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

### Nível Municipal

<b>SAm</b>	<b>SINGULARIDADE / ATRATIVIDADE</b>
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
<u>4</u>	<u>Exclusivo</u>

### Nível Estadual

<b>SAe</b>	<b>SINGULARIDADE / ATRATIVIDADE</b>
1	Muito comum
2	Comum
<u>3</u>	<u>Raro</u>
4	Exclusivo

### Nível Nacional

<b>SAn</b>	<b>SINGULARIDADE / ATRATIVIDADE</b>
1	Muito comum
<u>2</u>	<u>Comum</u>
3	Raro
4	Exclusivo

### Nível Internacional

<b>SAi</b>	<b>SINGULARIDADE / ATRATIVIDADE</b>
1	Muito comum
<u>2</u>	<u>Comum</u>
3	Raro
4	Exclusivo

Para o imóvel avaliando foram aplicados os seguintes códigos:

SAm (singularidade/atratividade municipal)	=	1
SAe (singularidade/atratividade estadual)	=	2
SAn (singularidade/atratividade nacional)	=	3
SAi (singularidade/atratividade internacional)	=	4

Aplicando os pesos e os respectivos parâmetros explicitados anteriormente na **fórmula 3**, temos:

$$SA = (1*4 + 2*3 + 3*2 + 4*2) / 10$$

**SA (Singularidade / Atratividade) = 2,40**

Temos também o fator corretivo, envolvendo as exógenas e endógenas, com a atribuição dos seus respectivos códigos alocados ponderados, subjetivamente admitidos pelo autor, em função das reações normalmente observáveis no mercado imobiliário, quando seus operadores buscam justificativas que diferenciem um imóvel entre os demais:

### Fatores exógenos

<b>Ac</b>	<b>Acessibilidade</b>
1	Muito difícil
2	Difícil
3	Razoável
<b><u>4</u></b>	<b><u>Boa</u></b>
5	Muito boa

### Fatores endógenos

<b>Rt</b>	<b>Reputação turística na região</b>
1	Nenhuma
2	Pouca
3	Razoável
4	Boa
<b><u>5</u></b>	<b><u>Muito boa</u></b>

### Fatores de endógenos

<b>Fu</b>	<b>Facilidade de uso</b>
1	Muito difícil
2	Difícil
3	Razoável
4	Boa
<b><u>5</u></b>	<b><u>Muito boa</u></b>

### Fatores exógenos

<b>Vp</b>	<b>Visual paisagístico</b>
1	Fraco
2	Regular
3	Interessante
<b><u>4</u></b>	<b><u>Muito interessante</u></b>
5	Magnífico

Para o imóvel avaliando adotamos os seguintes dados e códigos:

### Fatores exógenos

<b>Ac</b>	(acessibilidade)	=	<b>4</b>
<b>Rt</b>	(Reputação turística na região)	=	<b>5</b>

### Fatores endógenos

<b>Fu</b>	(Facilidade de uso)	=	<b>5</b>
<b>Vp</b>	(Visual paisagístico)	=	<b>4</b>

Aplicando a **fórmula 4**, temos:

$$\begin{aligned}F_c &= \{(Ac + Rt) + (Fu + Vp)\} / 15 \\F_c &= \{(4 + 5) + (5 + 4)\} / 15 \\F_c &= 1,2\end{aligned}$$

Considerando a **fórmula 2**, que demonstra o relacionamento juntamente com o parâmetros e fatores que conferem correções devidas ao valor cênico de base intangível, como segue:

$$V_c = V_i * SA * F_c$$

Onde,

**V<sub>i</sub>** = valor da área sem o intangível

**SA** = singularidade / atratividade

**F<sub>c</sub>** = valor corretivo representando as exógenas / endógenas

Temos:

$$\begin{aligned}V_c &= V_i * 2,40 * 1,2 \\V_c &= V_i * 2,88 \\V_F &= V_i + V_c\end{aligned}$$

Finalmente aplicando a **fórmula 1**, obtém-se o valor final da avaliação imobiliária, admitindo-se a também a valorização devido ao valor cênico da característica intangível dado pelos atributos locais :

$$\begin{aligned}V_F &= V_i + V_i * 2,88 \\V_F &= R\$ 132.194,40 + R\$ 132.194,40 * 2,88 \\V_F &= R\$ 132.194,40 + R\$ 380.719,87 \\V_F &= R\$ 512.914,27\end{aligned}$$

Procedendo ao arredondamento do valor final da avaliação conforme recomendação normativa, obtemos:

$$V_F = 510.000,00 \text{ (quinhentos e dez mil reais)}$$

## 6 – CONCLUSÃO.

Os imóveis de base imobiliária dotados de valores paisagísticos naturais ou outros neste trabalho, admitidos como valores de base intangível ou cênico, podem ser considerados como bens de características singulares e para que possam ter as suas características corretamente avaliadas a valores de mercado exigem que sejam analisadas todas as suas características internas e externas como exposto.

Para que essa possibilidade seja efetivada, neste trabalho é proposto a utilização de códigos alocados ponderados com o objetivo de pesar adequadamente as influências de cada característica diferente da possível de ser reproduzida com fidelidade total pela indústria da construção civil e permita encontrar uma metodologia que retorne uma estimativa provável convertida para um valor de financeiro.

Concluindo, observa-se o seguinte:

### Resultado final do estudo de caso

Bases consideradas	Área	Valor
Valor do imóvel de base imobiliária	53.520,00 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 132.194,40</b>
<b><u>Valor do imóvel de base intangível</u></b>	53.520,00 m <sup>2</sup>	<b><u>R\$ 380.719,87</u></b>
Valor total do imóvel	53.520,00 m <sup>2</sup>	<b>R\$ 512.914,27</b>

Como se observa, após a aplicação das técnicas propostas neste trabalho, bens imóveis dotados de características naturais que possam ser transformados em fontes de renda exclusivamente pela sua manutenção e singularidade quando analisado em relação aos demais existentes na mesma região, não devem ser avaliados somente com os recursos atualmente preconizados nas normas nacionais, pois que assim se fazendo parte considerável e valorizável pode estar sendo desprezada.

Destaca as limitações da aplicação do modelo proposto, através destes códigos para a avaliação de valores paisagísticos intangíveis considerados cênicos, por se tratar de uma iniciativa pioneira e que em trabalhos futuros possa vir a ser melhor equacionado segundo princípios atualmente admitidos nas normas nacionais.

## **BIBLIOGRAFIA.**

Ballester, E (1993), "Valoración del arte: funciones de demanda e índices estimativos". IIº Simposio Italo-Español sobre Metodología valorativa, presente y futuro. Universidade Politécnica de Valencia.

Caballer, V (1993), "Prospectivas para um proyecto de investigación sobre valoración de obras de arte". Artículo inédito

Guijarro. F; Blasco. Ana, "Informática Avanzada para Tasadores". Universidade Politécnica de Valencia.

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

NBR-14653-2/2011 – Avaliação de imóveis urbanos, e parte 6/7- Avaliações de bens; Recursos Naturais e Ambientais e Patrimônios históricos e artísticos - Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT - Brasil,

S.C.Misseri; P.Roig; E.Ballester; V.Caballer; J.Lozano; N.Guadalajara; L.Ruiz, (2113), Economía y Estética de la Obra de Arte. Universidade Politécnica de Valencia.