



UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA

FREDERICO BERGMANN DE SOUZA

GILIAN PAES ANTUNES

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS: HISTÓRICO-CULTURAL X URBANO

Tubarão

2017

FREDERICO BERGMANN DE SOUZA
GILIAN PAES ANTUNES

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS: HISTÓRICO-CULTURAL X URBANO

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Engenharia Civil da Universidade
do Sul de Santa Catarina como requisito parcial
à obtenção do título de Engenheiro Civil.

Orientadora: Prof.^a Norma Beatriz Camisão Schwinden, Esp.

Tubarão
2017

FREDERICO BERGMANN DE SOUZA
GILIAN PAES ANTUNES

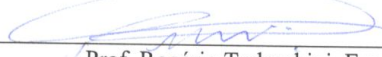
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS: HISTÓRICO-CULTURAL X URBANO

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de Engenheiro Civil e aprovado em sua forma final pelo Curso de Engenharia Civil da Universidade do Sul de Santa Catarina.

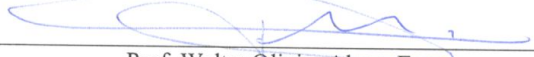
Tubarão, 13 de junho de 2017



Professora e orientadora Norma Beatriz Camisão Schwinden, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina



Prof. Rogério Todeschini, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina



Prof. Walter Olivier Alves, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Dedicamos este trabalho às nossas famílias que sempre nos apoiaram em toda nossa trajetória acadêmica.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos à Prof.^a. Norma Beatriz Camisão Schwinden, orientadora deste trabalho, pela atenção e o auxílio na elaboração do mesmo, servindo como alicerce fundamental para a estruturação do nosso trabalho.

Agradecemos ao Prof.^o. Rogério Todeschini e ao Prof.^o. Walter Olivier Alves pelo tempo concedido para participar da banca avaliadora do nosso trabalho.

Em suma agradecemos a todo corpo docente que fez parte da nossa trajetória acadêmica.

Agradecemos às nossas famílias todo o apoio que tivemos ao longo da nossa vida.

“Na natureza nada se cria, nada se perde, tudo se transforma.”
(ANTOINE LAURENT DE LAVOISIER, 1760).

RESUMO

A Avaliação de Imóveis, que busca determinar o valor de um bem de acordo com as orientações técnicas, é um campo da Engenharia de Avaliações que está crescendo progressivamente no Brasil. Com essa premissa foi realizada revisão bibliográfica referente às normas e legislações vigentes, a fim de conceituar e explicar o processo de avaliação de imóveis urbano e imóveis histórico-culturais. Com isso, listaram-se todos os pontos relevantes a serem apontados na vistoria, tais como estado de conservação, caracterização de região, terreno e edificação, e em específico estilo arquitetônico quando inspecionado um imóvel histórico-cultural. Para ilustrar a metodologia foi elaborado um estudo de caso selecionando imóveis com proporções similares e aplicando os procedimentos de avaliação, por fim analisando-os com intuito de estimar os seus valores e apresentar suas situações no mercado imobiliário atual.

Palavras-chave: Avaliação. Imóveis. Histórico. Urbano.

ABSTRACT

The property valuation, which seeks to determine the value of a property in accordance with technical guidelines, is a field of Evaluation Engineering that is progressively growing in Brazil. Based on this premise, a bibliographical review was carried out regarding the current norms and laws in order to conceptualize and explain the process of evaluation of urban and historic-cultural properties. Thus, all the relevant points to be pointed out in the survey were listed, such as conservation status, region, terrain and building characterization, and in specific the architectural style when inspecting a historical-cultural property. To illustrate the methodology, a case study was prepared by selecting properties with similar proportions and applying the valuation procedures, finally analyzing them in order to estimate their values and present their situations in the current real estate market.

Keywords: Evaluation. Properties. Historic. Urban.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – <i>Checklist</i> : Dados da Vistoria.....	20
Figura 2 – <i>Checklist</i> : Identificação do Imóvel	21
Figura 3 – <i>Checklist</i> : Caracterização da Região	21
Figura 4 – <i>Checklist</i> : Caracterização do Terreno	22
Figura 5 – <i>Checklist</i> : Caracterização da Edificação	23
Figura 6 – <i>Checklist</i> : Situação Geral da Construção	24
Figura 7 – <i>Checklist</i> : Observações Finais.....	24
Figura 8 – <i>Checklist</i> : Imóvel Urbano – Parte 1	29
Figura 9 – <i>Checklist</i> : Imóvel Urbano – Parte 2	30
Figura 10 – <i>Checklist</i> : Imóvel Urbano – Parte 3	31
Figura 11 – <i>Checklist</i> : Imóvel Urbano – Parte 4	32
Figura 12 – Planta de Localização – Imóvel Urbano	32
Figura 13 – Imóvel Urbano: Fachada	33
Figura 14 – Imóvel Urbano: Lateral	33
Figura 15 – Imóvel Urbano: Revestimento e Segurança	34
Figura 16 – Imóvel Urbano: Acesso da Garagem	34
Figura 17 – Imóvel Urbano: Paisagismo	35
Figura 18 – Imóvel Urbano: Cozinha	35
Figura 19 – Imóvel Urbano: Sala de Estar	36
Figura 20 – Imóvel Urbano: Garagem.....	36
Figura 21 – <i>Checklist</i> : Imóvel Histórico – Parte 1	39
Figura 22 – <i>Checklist</i> : Imóvel Histórico – Parte 2	40
Figura 23 – <i>Checklist</i> : Imóvel Histórico – Parte 3	41
Figura 24 – <i>Checklist</i> : Imóvel Histórico – Parte 4	42
Figura 25 – Planta de Localização – Imóvel Histórico-Cultural	42
Figura 26 – Imóvel Histórico: Fachada	43
Figura 27 – Imóvel Histórico: Lateral	43
Figura 28 – Imóvel Histórico: Acesso da Edificação	44
Figura 29 – Imóvel Histórico: Fundos.....	44
Figura 30 – Imóvel Histórico: Quintal	45
Figura 31 – Imóvel Histórico: Sala de Estar.....	45
Figura 32 – Imóvel Histórico: Quarto	46

Figura 33 – Imóvel Histórico: Cozinha	46
Figura 34 – Imóvel Histórico: Material - Tijolo Maciço.....	47
Figura 35 – Imóvel Histórico: Material - Piso de Madeira.....	47

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Comparação de Valores: Imóvel Urbano	49
Gráfico 2 – Comparação de Valores: Imóvel Histórico-Cultural.....	49
Gráfico 3 – Comparação entre Imóveis.....	50

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Valores do Imóvel Urbano.....	48
Tabela 2 – Valores do Imóvel Histórico-Cultural	48

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	14
1.1	OBJETIVOS	14
1.1.1	Objetivo Geral	14
1.1.2	Objetivos Específicos.....	14
1.2	JUSTIFICATIVA	14
1.3	METODOLOGIA	15
1.4	ESTRUTURA DO TRABALHO	15
2	REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	17
2.1	AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	17
2.2	NORMAS E LEGISLAÇÕES BRASILEIRAS	18
2.3	PROCESSOS DE AVALIAÇÃO	19
2.4	MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	20
2.5	VISTORIA DE UM IMÓVEL.....	20
2.6	PARTICULARIDADES DE IMÓVEIS URBANOS.....	25
2.7	PARTICULARIDADES DE IMÓVEIS HISTÓRICO-CULTURAIS.....	25
2.7.1	Legislações Específicas.....	25
2.7.2	Procedimentos de Avaliação.....	26
2.7.3	Outros Métodos de Avaliação	27
3	ESTUDO DE CASO	28
3.1	IMÓVEIS URBANOS.....	28
3.1.1	Vistoria de Imóvel Urbano	28
3.2	IMÓVEIS HISTÓRICO-CULTURAIS.....	37
3.2.1	Estado de Conservação	37
3.2.2	Estilo Arquitetônico	38
3.2.3	Vistoria de um Imóvel Histórico-Cultural.....	38
4	ESTUDO COMPARATIVO.....	48
4.1	IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS	48
4.2	RESULTADOS.....	48
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	51
5.1	CONCLUSÃO	51
5.2	RECOMENDAÇÕES PARA TRABALHOS FUTUROS	51
	REFERÊNCIAS	52

1 INTRODUÇÃO

Este estudo tem como tema principal a Avaliação entre Imóveis, um Histórico-Cultural e um Urbano, com objetivo de identificar sua situação no mercado imobiliário atual.

E tem como foco, a aplicação de métodos avaliativos em conformidade com as normas técnicas e legislações pertinentes a cada tipo de imóveis selecionados.

Desta forma, este trabalho buscou de forma sucinta apresentar todo o processo de vistoria das edificações a fim de obter os parâmetros para compor o seu preço de mercado.

1.1 OBJETIVOS

1.1.1 Objetivo Geral

O principal objetivo do estudo será identificar o valor de mercado de um imóvel histórico-cultural do município de Laguna, avaliando-o e comparando-o com um imóvel da atualidade, a fim de evidenciar suas vantagens e desvantagens no mercado imobiliário atual.

1.1.2 Objetivos Específicos

Para atender ao objetivo propostos foram designados como objetivos específicos:

- Elaborar revisão bibliográfica;
- Selecionar dois imóveis, um urbano e um histórico-cultural, para serem avaliados;
- Proceder ao levantamento das variáveis para aplicar ao checklist modelo;
- Avaliar os imóveis selecionados, conforme a norma técnica específica;
- Utilizar o levantamento de dados para estimar os valores dos imóveis em estudo;
- Definir sua situação no mercado imobiliário atual.

1.2 JUSTIFICATIVA

Devido à alta demanda do mercado imobiliário optou-se por desenvolver um estudo abordando métodos comparativos de preços e valores de bens, analisando e descrevendo de forma sucinta a Avaliação e Vistorias com vista a formação de preços de um imóvel urbano histórico-cultural da construção civil.

Por conseguinte, o estudo está de acordo com a norma da ABNT NBR 14653 - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos, seguindo as devidas orientações técnicas propostas e utilizando como artifício o *checklist* elaborado por AUGUSTO JOSÉ PARENTE VIEIRA (2016) para elaborar um comparativo entre um imóvel histórico e um atual, tendo como finalidade traçar a situação dos mesmos perante o mercado imobiliário atual, assim permitindo uma visão clara do investimento.

1.3 METODOLOGIA

Para iniciar o estudo proposto, foi traçado como estratégia a determinação do tipo de pesquisa, método de abordagem, fontes para a obtenção de dados, nível do estudo, enfim, o necessário para assegurar a veracidade dos resultados.

DEMO (1994, p. 36) ressalta a importância que a investigação científica exerce na, e para a sociedade, citado como segue:

[...] o conceito de pesquisa inclui sofisticação e a especialidade, mas nisto jamais se esgota. O signo central da pesquisa é o questionamento sistemático, crítico e criativo, mais a intervenção competente na realidade, ou o diálogo crítico permanente com a realidade, em sentido teórico e prático.

Em relação aos seus objetivos, esta é uma pesquisa do tipo exploratória, que segundo HEERDT e LEONEL (2007), tem como objetivo principal proporcionar maior aprofundamento sobre o objeto em estudo.

Quanto ao método, trata-se de um estudo de caso, que, de acordo com DE DEUS et al. (2010, p. 3), é “(...) um estudo da particularidade e da complexidade de um caso singular, o que leva a entender sua atividade dentro de importantes circunstâncias”.

Este trabalho foi escrito a partir de pesquisas em normas da ABNT NBR, legislações brasileiras, artigos técnicos, páginas de internet devidamente referenciadas e trabalhos de conclusão de curso com temas semelhantes ao estudado.

1.4 ESTRUTURA DO TRABALHO

O presente trabalho está estruturado em capítulos para facilitar a sua compreensão, sendo apresentados da seguinte forma:

O capítulo 1 traz a introdução, compreendendo a apresentação do tema de pesquisa, a justificativa, os objetivos de trabalho, os procedimentos metodológicos e a estrutura do trabalho.

O capítulo 2 apresentará a revisão da literatura sobre Avaliação e de Imóveis Urbanos, citando as orientações técnicas e legislações pertinentes à mesma.

No capítulo 3 é apresentado o estudo de caso, abordando todos os procedimentos e ferramentas para obtenção dos valores e preços imobiliários.

O capítulo 4 expõe os resultados e discussões obtidos com o estudo de caso.

Finalizando com o capítulo 5 que elucida qual a conclusão obtida com o desenvolvimento do presente trabalho, seguido pelas devidas referências bibliográficas.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

A fim de melhorar o entendimento deste trabalho será demonstrada a estrutura dos tópicos e subtópicos que o compõe:

- Avaliação de Imóveis
- Normas e Legislações Brasileiras
- Processos de Avaliação
- Métodos de Avaliação
- Vistoria de um Imóvel
- Particularidades de Imóveis Urbanos
- Particularidades de Imóveis Histórico-Culturais:
 - Legislações Específicas
 - Procedimentos de Avaliação
 - Outros Métodos de Avaliação

2.1 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A Avaliação de Imóveis tem como objetivo determinar o valor de um bem através de definições técnicas, sendo abordado dentro do campo de Engenharia de Avaliações.

DANTAS (2012, p.1) conceitua a Engenharia de Avaliações como:

A Engenharia de Avaliações é uma especialidade da engenharia que reúne um conjunto amplo de conhecimentos na área de engenharia e arquitetura, bem como em outras áreas das ciências sociais, exatas e da natureza, com o objetivo de determinar tecnicamente o valor de um bem, de seus direitos, frutos e custos de produção. [...] A Engenharia de Avaliações serve para subsidiar tomadas de decisões a respeito de valores, custos e alternativas de investimentos, envolvendo bens de qualquer natureza, [...], além de seus frutos e direitos.

O autor também cita alguns dos agentes do mercado imobiliário que acabam incorporando a Engenharia de Avaliações:

A Engenharia de avaliações é de grande interesse para os diversos agentes do mercado imobiliário tais como: imobiliárias, bancos de crédito imobiliário, compradores ou vendedores de imóveis. Ainda para empresas seguradoras, o poder judiciário, os fundos de pensão, os incorporadores, os construtores, prefeituras, investidores etc.

2.2 NORMAS E LEGISLAÇÕES BRASILEIRAS

As orientações técnicas sobre a avaliação de bens são normatizadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), por meio da NBR 14653 - Avaliação de bens, sendo esta dividida em sete partes:

- a) Parte 1: Procedimentos Gerais;
- b) Parte 2: Imóveis Urbanos;
- c) Parte 3: Imóveis Rurais;
- d) Parte 4: Empreendimentos;
- e) Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- f) Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- g) Parte 7: Patrimônios históricos.

A ABNT NBR 14653-1 estabelece de forma genérica as diretrizes que as demais partes seguirão, como também fornecendo instruções quanto a:

- a) Classificação da sua natureza;
- b) Instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) Descrição das atividades básicas;
- d) Definição da metodologia básica;
- e) Especificação das avaliações;
- f) Requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

Para aplicação da NBR 14653 Parte 2: Imóveis urbanos, a ABNT (2017) lista outras referências normativas necessárias para a prática da ABNT NBR 14653-2:2011:

ABNT NBR 12721:2006 Versão Corrigida 2:2007;

ABNT NBR 13752:1996;

ABNT NBR 14653-1:2001 Versão Corrigida 2:2005;

ABNT NBR 14653-4:2002;

Decreto Federal nº 81.621, de 03 de maio de 1978;

Decreto-lei nº 9760/46;

Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99.

Já para a NBR 14653 Parte 7: Patrimônios históricos, a ABNT (2017) recomenda o uso de outros documentos essenciais para o cumprimento da ABNT NBR 14653-7:2009:

ABNT NBR 14653-1:2001 Versão Corrigida 2:2005;

ABNT NBR 14653-4:2002;

Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990;

Decreto Legislativo nº 74, de 30 de junho de 1977;
Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937;
Decreto Federal nº 80.978, de 12 de dezembro de 1977;
Decreto Federal nº 81.621, de 03 de maio de 1978;
Portaria nº 10, de 10 de setembro de 1986.

Em conjunto com as legislações citadas também se deve conhecer a lei que fundamenta o exercício da profissão, sendo através da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que são apresentadas as atividades e atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto, e do engenheiro-agrônomo.

DANTAS (2012) acrescenta que existem outras leis e normas relevantes a serem estudadas, principalmente as que abordam o Código de Ética Profissional, Código de Obras, Preservação Ambiental, entre outros.

2.3 PROCESSOS DE AVALIAÇÃO

Segundo a monografia de AUGUSTO JOSÉ PARENTE VIEIRA (2016) para poder fazer a análise de comparação de preços é utilizada uma série de objetivos específicos para chegar a um valor final de um imóvel, seja ele histórico ou moderno.

O autor sugere que a avaliação de imóveis é um processo que se subdivide em quatro etapas:

1. **Vistoria:** É o levantamento de todas as características físicas e locacionais do imóvel em avaliação.
2. **Coleta de Dados:** Consiste nas informações obtidas que servirão de base para a avaliação, basicamente uma pesquisa do mercado imobiliário.
3. **Processamento e Análise de Dados:** Após a coleta da amostra é analisado os dados estatísticos e a influência de cada variável sobre o preço, permitindo o avaliador definir o valor de mercado do bem avaliado.
4. **Relatório Final:** É o laudo de avaliação que representa de maneira organizada os resultados e conclusão do serviço, que justifica através dos critérios normativos o valor final encontrado.

2.4 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

É por meio da norma NBR 14653-1 (ABNT, 2001, p. 8) que se é amparado com as devidas orientações e métodos de avaliação e identificação do valor de um bem, conforme abaixo:

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.2.2 Método involutivo: Identifica o valor de um bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

8.2.3 Método evolutivo: Identifica o valor de um bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

8.2.4 Método da capitalização da renda: Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

2.5 VISTORIA DE UM IMÓVEL

A vistoria é fase mais importante do processo de avaliação, pois consiste no levantamento dos dados do imóvel a fim de proporcionar condições para chegar ao valor correto de mercado. É uma das ferramentas que auxiliam no serviço é o *Checklist*, pois ele organiza os procedimentos com base em normas técnicas facilitando a coletas de dados.

Seguindo essa premissa, VIEIRA (2016) elaborou um material de apoio que reúne toda a sequência de itens a serem observados, e que posteriormente foi aplicado no estudo de caso desta pesquisa.

Na figura 1 (Dados da Vistoria) do *Checklist*, são apresentadas as informações referentes à vistoria, tais como data, hora, tipo da vistoria e dados do acompanhante.

Figura 1 – *Checklist*: Dados da Vistoria

CHECK-LIST DE APOIO À VISTORIA DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO	
1- DADOS DA VISTORIA	
Data da visita: ____/____/____	Horário: ____h ____m
Data de recebimento da O.S.: ____/____/____	Nº O.S.: _____
Tipo da vistoria: () Interna/Externa () Externa	
Nome do acompanhante: _____	Contato: (____) _____ - _____
Tipo acompanhante: () Proprietário () Corretor () Comprador () Engenheiro da obra () Outros: _____	

Fonte: AUGUSTO JOSÉ PARENTE VIEIRA (2016).

Na figura 2 (Identificação do Imóvel), são descritos os dados do imóvel sobre a localização completa, matrícula, registro no cartório e coordenadas geográficas.

Figura 2 – *Checklist*: Identificação do Imóvel

2- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Endereço: _____	Nº _____ Nº Unidade: _____
CEP: _____	
Bairro: _____	Cidade: _____ UF: _____
Matrícula do Imóvel Nº: _____	Cartório do registro de imóveis de: _____
Nome do empreendimento: _____	Complementos: _____
Coordenadas geográficas: _____° _____' _____" S _____° _____' _____" W	

Fonte: AUGUSTO JOSÉ PARENTE VIEIRA (2016).

Na figura 3 (Caracterização da Região), é caracterizada a região quanto aos seus usos predominantes (Classificação das Edificações), infraestrutura urbana, contexto urbano, serviços públicos disponíveis, padrão das edificações, tráfego, acessibilidade e influências valorizantes e desvalorizantes, sendo de extrema relevância no trabalho de avaliação.

Figura 3 – *Checklist*: Caracterização da Região

3- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO		Norma: ABNT NBR 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos (2011)	
Usos predominantes: () Residencial Unifamiliar () Residencial Multifamiliar () Comercial () Industrial () Misto () Outros: _____			
Infraestrutura Urbana: () Água Potável () Esgoto Sanitário () Energia Elétrica () Telefone () Pavimentação () Esgoto Pluvial () Gás Canalizado () Iluminação Pública			
Região no contexto urbano: () Central () Não Central () Periférica/Suburbana () Outros: _____			
Serviços Públicos e Comunitários:		Padrão das edificações na região:	
	Até (m) 500 1000 >1000		
Coleta de Lixo:		() Alto (Luxo)	
Transporte Coletivo:		() Alto (Por Predominância)	
Comércio:		() Normal (Aspectos de Alto)	
Rede Bancária:		() Normal	
Educação:		() Normal (Aspectos de Baixo)	
Saúde:		() Baixo	
Segurança:		() Mínimo	
Outros: _____			
Tráfego: () Reduzido () Moderado () Intenso		Via de Acesso: () Arterial ou Principal () Coletora ou Secundária () Rodovia () Outros: _____	
Influências Valorizantes:		Influências Desvalorizantes:	
() Sem Destaque		() Sem Destaque () Torre de Telefonia/Energia	
() Shopping		() Risco de Desmoronamento () Presídios	
() Comércio		() Aterro Sanitário () Outros: _____	
() Orla		() Estação de Trat. de Esgoto	
() Parques		() Subhabitação	
() Clubes		() Área Inundável	
() Outros: _____		() Indústria	

Fonte: AUGUSTO JOSÉ PARENTE VIEIRA (2016).

Na figura 4 (Caracterização do Terreno), estão presentes os aspectos físicos do terreno, tais como posição, cota em relação ao meio fio, formato, inclinação, vocação principal, zoneamento, nível, superfície, cercamento, entre outros dados, dividindo-se em duas partes: Unidade e Empreendimento.

Figura 4 – *Checklist*: Caracterização do Terreno

4- CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	Norma: ABNT NBR 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos (2011)
UNIDADE	
Posição: (☐) Meio de Quadra (☐) Esquina (☐) Isolado (☐) Outros: _____	
Cota em relação ao meio fio: (☐) Abaixo (☐) Igual (☐) Acima	
Formato Aproximado: (☐) Quadrado (☐) Retangular (☐) Triangular (☐) Irregular (☐) Outros: _____	
Inclinação: (☐) Plano (☐) Aclive para o Fundo (☐) Declive para o Fundo	
Vocação Principal: (☐) Residencial (☐) Comercial (☐) Institucional (☐) Industrial (☐) Outros: _____	
Zoneamento: _____	
Nível de Restrição de Uso: (☐) Não Merece Destaque (☐) Alto (☐) Baixo	
Superfície: (☐) Seco (☐) Alagável (☐) Brejoso	
Cercamento: (☐) Total (☐) Parcial (☐) Não Possui	
Tipo de Cercamento: (☐) Muro (☐) Tela (☐) Arame (☐) Gradil (☐) Outros: _____	
Dados Físicos: Área: _____ (m ²) Testada: _____ (m) Lados: Esq.: _____ (m) Dir.: _____ (m) Fundos: _____ (m)	
Fração Ideal: _____	
EMPREENDIMENTO	
Posição: (☐) Meio de Quadra (☐) Esquina (☐) Isolado (☐) Outros: _____	
Cota em relação ao meio fio: (☐) Abaixo (☐) Igual (☐) Acima	
Cercamento: (☐) Total (☐) Parcial (☐) Não Possui	
Tipo de Cercamento: (☐) Muro (☐) Tela (☐) Arame (☐) Gradil (☐) Outros: _____	
Controle de Acesso: (☐) Sim (☐) Não	
Dados Físicos: Área: _____ (m ²) Fração Ideal: _____	
Ocupação do Terreno: (☐) Prédio(s) (☐) Unidades Isoladas (☐) Garagens/Estacionamentos (☐) Comércio (☐) Lotes Vagos (☐) Outros: _____	
Número de Prédios: _____ Numero Total de Unidades: _____	
Infra-Estrutura: (☐) Água Potável (☐) Esgoto Sanitário (☐) Energia Elétrica (☐) Telefone (☐) Pavimentação (☐) Esgoto Pluvial (☐) Gás Canalizado (☐) Iluminação Pública	

Fonte: AUGUSTO JOSÉ PARENTE VIEIRA (2016).

Na figura 5 (Caracterização da Edificação), são apontadas as características dos elementos internos e externos da edificação, como a área da construção, materiais utilizados, número de pavimentos, quantidade de ambientes, equipamentos disponível, entre outros.

Figura 5 – Checklist: Caracterização da Edificação

5- CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO		Norma: ABNT NBR 14633-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos (2011)			
Áreas de Construção:					
Averbadas: Privativa da Unidade: _____ (m²)		Áreas Comuns: _____ (m²)			
Garagem Comun: _____ (m²)		Garagem: _____ (m²)			
TOTAL: _____ (m²)					
Não Averbadas: Privativa da Unidade: _____ (m²)		Áreas Comuns: _____ (m²)			
Garagem Comun: _____ (m²)		Garagem: _____ (m²)			
TOTAL: _____ (m²)					
Garagens: Cobertas:		Descobertas:			
Complementos: _____		Total:			
TIPO					
CASA	Idade Estimada: _____	Paredes Externas: (☐ Alvenaria (☐ Gesso (☐ Madeira (☐ Concreto (☐ Outras: _____			
Número de Pavimentos: _____					
Inserção: (☐ Isolada (☐ Condomínio					
Localização no Terreno: (☐ Isolada (☐ Justaposta (☐ Geminada					
APTO	Andar: _____	Quantidade Pav. Unidade: _____	Nº Unidades p/ Andar: _____		
Cobertura: (☐ sim (☐ não					
Posição Física: (☐ Frente/Canto		Paredes Internas: (☐ Alvenaria (☐ Gesso (☐ Madeira (☐ Concreto (☐ Outras: _____			
(☐ Lateral (☐ Frente/Meio					
(☐ Outros: (☐ Fundos/Canto					
(☐ Fundos/Meio					
PRÉDIO	Idade Estimada: _____				
Nº de Pavimentos: _____		Nº de Unidades: _____			
Nº de Subsolos: _____		Nº de Elevadores: _____			
Caracterização da Cobertura: (☐ Individual (☐ Uso Coletivo (☐ Sem Utilização (☐ Outros: _____					
Ocupação do Térreo: (☐ Unidades Res. (☐ Salas (☐ Pilotis (☐ Lazer (☐ Garagens (☐ Outros: _____					
Identificação dos Pavimentos:					
Estado de Conservação: (☐ Em Construção/Na Planta (☐ Bom/Novo (☐ Bom/Usado (☐ Regular/Reparos Simples (☐ Regular/Reparos Importantes (☐ Ruim					
Padrão Construtivo: (☐ Alto/Luxo (☐ Alto (☐ Normal/Alto (☐ Normal (☐ Normal/Baixo (☐ Baixo (☐ Mínimo					
Esquadrias: (☐ Alumínio (☐ Vidro Temperado (☐ Madeira (☐ Outros: _____					
Fachada: (☐ Pintura/Textura (☐ Cerâmica (☐ Pastilha (☐ Concreto (☐ Madeira (☐ Outros: _____					
Ocupação: (☐ Ocupado (☐ Desocupado (☐ Não Constatado (☐ Outros: _____					
Uso: (☐ Residencial (☐ Comercial (☐ Institucional (☐ Outros: _____					
Vista: (☐ Favorável (☐ Desfavorável (☐ Sem Influência					
Orientação Solar: (☐ Favorável (☐ Desfavorável (☐ Sem Influência					
Divisão Interna:	TIPO	QNTD.	Acabamentos		
	Quarto		PAREDE	PISO	TETO
	Suite				PINTURA
	Banheiro				
	Área de Serviço				
	Cozinha				
	Salas				
	Lavabo				
	Sacada/Varanda				
	Escritório				
	Halls/Circulações				
Equipamentos Disponíveis					
Empreendimento			Unidade		
(☐ Salão de Festas	(☐ Portaria/Guarita	(☐ Piscina Privativa			
(☐ Outros Salões de Lazer	(☐ Rede Interna de Gás	(☐ Churrasqueira Privativa			
(☐ Piscina	(☐ Equipamentos de Segurança	(☐ Ar-Condicionado			
(☐ Playground	(☐ Central de Aquecimento de Água	(☐ Armários Embutidos			
(☐ Quadra Poliesportiva	(☐ Sauna	(☐ Outros: _____			
(☐ Pilotis	(☐ Aquecimento Solar				
(☐ Espaço com Churrasqueira	(☐ Campo de futebol				

Fonte: AUGUSTO JOSÉ PARENTE VIEIRA (2016).

2.6 PARTICULARIDADES DE IMÓVEIS URBANOS

De acordo com o item 7 (Vistoria) da norma da ABNT NBR 14653-2:2011 no momento da vistoria, deve-se caracterizar a região, o terreno e as edificações e benfeitorias.

Esse processo de caracterização é fundamentado pela norma NBR 14653-2 (ABNT, 2011, p. 11-12) com as seguintes definições:

7.3.1 Caracterização da região

- Aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- Aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência;
- Uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- Infraestrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- Atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
- Equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

7.3.2 Caracterização do terreno

- Localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicada;
- Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor;
- Aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo;
- Infraestrutura urbana disponível;
- Restrições físicas e legais ao aproveitamento;
- Sub ou superaproveitamento.

7.3.3 Caracterização das edificações e benfeitorias

- Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível;
- Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive o conforto ambiental;
- Adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;
- Condições de ocupação;
- Patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidas na ABNT 13752 que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.

2.7 PARTICULARIDADES DE IMÓVEIS HISTÓRICO-CULTURAIS

2.7.1 Legislações Específicas

A legislação principal que ampara os imóveis histórico-culturais é o Decreto-Lei Nº 25, de 30 de novembro de 1937, do qual instituiu o tombamento como instrumento de reconhecimento e proteção de patrimônios históricos e artísticos nacional.

Conforme o Art. 63º da Lei Nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, é caracterizado como crime alterar ou depredar edificações históricas, acarretando no pagamento de multas e reclusão.

De acordo com artigo de VIDAL (2010) o proprietário deste tipo de imóvel é obrigado a conservar a fachada e o telhado, sendo possível solicitar alterações e adaptações modernas na parte interna da edificação e em alguns casos é permitida a ampliação do imóvel através de processos administrativos. Todos estes dados influenciam nos valores do bem.

Além disso, o avaliador do imóvel deve informar-se quanto aos benefícios fiscais que a lei admite nesses bens. Por exemplo, em Belo Horizonte, segundo o Art. 9º da Lei 5.839, de 28 de dezembro de 1990, estes imóveis são isentos do imposto de propriedade predial, isto é válido dependendo do estado de preservação e conservação deles.

2.7.2 Procedimentos de Avaliação

De acordo com a norma NBR 14653-7 (ABNT, 2009, p. 6-7) são apresentadas as etapas de avaliação de um bem histórico e artístico:

7.1 As atividades básicas correspondem às seguintes etapas:

- a) identificação do bem;
- b) conhecimento e requisição da documentação referente à propriedade e às exigências decorrentes do tombamento;
- c) vistoria, exame ou inspeção;
- d) caracterização dos elementos históricos e artísticos que influenciam na formação do valor, com ênfase nos seguintes aspectos:
 - definição das suas características singulares:
 - estilo, época e autoria (se reconhecida);
 - raridade em termos geográficos e de quantidade;
 - impacto em termos de interesse;
 - marcos artísticos, históricos e culturais.
 - localização:
 - acessibilidade (quantidade e qualidade);
 - meios de transporte (frequência e custo);
 - nível de urbanização (envolvente, próxima ou remota);
 - harmonia estética do entorno
 - segurança pública;
 - identificação de efeitos multiplicadores devidos à vizinhança de outros bens dos patrimônios histórico e artístico ou bens destinados a fins recreativos, culturais e econômicos.
 - materiais e técnicas originais utilizados, sua qualidade físico-química, comportamento mecânico, facilidade de preservação, substituição ou reprodução, conforme o caso específico;
 - estado de conservação, preservação e condições de uso
 - integridade do bem: restauros executados ou adaptações - exame de influência no estado atual e futuro do bem e nas condições de utilidade, manutenção ou renovação; descaracterização em termos estéticos e artísticos;
 - funcionalidade e adaptação a usos alternativos (rentáveis do ponto de vista econômico, social ou cultural), com consideração dos efeitos em relação ao entorno do bem;

- presença de elementos artísticos, fundamentados na qualidade de sua concepção e execução;
- condições de comercialização.
- caracterização legal: legislação de tombamento, preservação ou tutela, definição de ônus ou outros encargos, leis gerais de proteção (manutenção e transmissão da propriedade) e isenções fiscais.

2.7.3 Outros Métodos de Avaliação

Ainda a Norma NBR 14653-7 (ABNT, 2009, p. 9-10) apresenta outros métodos de avaliação de um bem histórico e artístico, descritos a seguir:

8.5 Outros métodos para identificar o valor dos bens do patrimônio histórico e artístico

8.5.1 Método de preços hedônicos

8.5.1.1 Utiliza preços de mercado de bens (principalmente de imóveis) ou custos de serviços para estimar o valor das diferenças de nível de atributos dos bens do patrimônio histórico e artístico importantes na formação desses preços ou custos.

...

8.5.2 Método do custo de viagem: O método do custo de viagem identifica o valor do imóvel do patrimônio histórico e artístico pela sua capacidade de atrair visitantes, valor que é estimado por sua curva de demanda, considerados os custos incorridos para visitá-lo.

...

8.5.3 Método da valoração contingente: O método da valoração contingente identifica a disposição a pagar dos indivíduos pelo uso de um imóvel do patrimônio histórico e artístico, ou a disposição a receber como compensação por sua perda.

8.5.4 Método do custo de oportunidade: Este método não valora o imóvel do patrimônio histórico e artístico, mas sim o custo de sua preservação ou conservação, por meio da mensuração do custo de oportunidade de atividades econômicas restringidas pelas ações de proteção do imóvel, considerados os benefícios da intervenção. Assim, uma análise de custo-benefício poderia ser realizada comparando os valores estimados das receitas geradas pela existência do imóvel do patrimônio histórico e artístico com o custo de oportunidade das atividades econômicas restringidas pela preservação ou conservação do imóvel.

3 ESTUDO DE CASO

3.1 IMÓVEIS URBANOS

Entende-se como imóvel urbano todo aquele que está localizado em zona urbana e que não possui destinação de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

Para avaliação de imóveis urbanos, são quesitos relevantes à caracterização da região, terreno e edificação, e todos os procedimentos devem estar de acordo com as normas e legislações vigentes.

3.1.1 Vistoria de Imóvel Urbano

O processo relatado a seguir é de uma avaliação de um imóvel urbano utilizando como ferramenta de apoio o *Checklist* de VIEIRA (2016).

Na figura 8 (*Checklist*: Imóvel Urbano – Parte 1), no item 1 (Dados da Vistoria) foram preenchidos os seguintes dados, a data da visita foi realizada em 20 de maio de 2017 às 13:30h, sendo do tipo interna e externa, o proprietário foi o acompanhante, mas o mesmo pediu sigilo quanto o seu nome e contato. No item 2 (Identificação do Imóvel), a edificação é localizada na Rua Tito Castro no Bairro Mar Grosso de Laguna – Santa Catarina. No item 3 (Caracterização da Região), foi definido a predominância das residências do entorno como Residencial Unifamiliar, na Infraestrutura Urbana estão disponíveis: rede hidrossanitária, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação. O contexto urbano da região não é central com serviços públicos e comunitários acessíveis, as edificações são de padrão normal, há um tráfego moderado com via de acesso do tipo coletora ou secundária. Como influências valorizantes próximo a praia e posto de gasolina e nenhum fator desvalorizante.

Figura 8 – Checklist: Imóvel Urbano – Parte 1

CHECK-LIST DE APOIO À VISTORIA DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO	
1- DADOS DA VISTORIA	
Data da visita:	20/05/17 Horário: 13 h 30 m
Data de recebimento da O.S.:	Nº O.S.:
Tipo da vistoria: (X) Interna/Externa () Externa	
Nome do acompanhante: Contato: () -	
Tipo acompanhante: (X) Proprietário () Corretor () Comprador () Engenheiro da obra () Outros:	
2- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Endereço: Rua Tito Castro Nº Nº Unidade:	
CEP: 88790 - 000	
Bairro:	Cidade: LAGUNA UF: SC
Matrícula do Imóvel Nº: Cartório do registro de imóveis de:	
Nome do empreendimento: Complementos:	
Coordenadas geográficas: ° ' " S ° ' " W	
3- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO Norma: ABNT NBR 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos (2011)	
Usos predominantes: (X) Residencial Unifamiliar () Residencial Multifamiliar () Comercial () Industrial () Misto () Outros:	
Infraestrutura Urbana: (X) Água Potável (X) Esgoto Sanitário (X) Energia Elétrica (X) Telefone (X) Pavimentação (X) Esgoto Pluvial () Gás Canalizado (X) Iluminação Pública	
Região no contexto urbano: () Central (X) Não Central () Periférica/Suburbana () Outros:	
Serviços Públicos e Comunitários: Padrão das edificações na região:	
Até (m)	500 1000 >1000
Coleta de Lixo:	(X) () ()
Transporte Coletivo:	(X) () ()
Comércio:	() (X) ()
Rede Bancária:	() () (X)
Educação:	() (X) ()
Saúde:	(X) () ()
Segurança:	() (X) ()
Outros:	()
Trafego: () Reduzido (X) Moderado () Intenso	
Via de Acesso: () Arterial ou Principal (X) Coletora ou Secundária () Rodovia () Outros:	
Influências Valorizantes: Influências Desvalorizantes:	
() Sem Destaque	(X) Sem Destaque () Torre de Telefonia/Energia
() Shopping	() Risco de Desmoronamento () Presídios
() Comércio	() Aterro Sanitário () Outros:
() Orla	() Estação de Trat. de Esgoto
() Parques	() Subhabitação
() Clubes	() Área Inundável
(X) Outros: PRAIA, POSTO	() Indústria

Fonte: Autores (2017).

Na figura 9 (Checklist: Imóvel Urbano – Parte 2), no item 4 (Caracterização do Terreno) estão presentes os dados sobre o terreno, a unidade está posicionada no meio de quadra, sua cota em relação ao meio fio é acima, seu formato é retangular, possuindo um aclave para o fundo, a vocação principal é residencial sem nenhuma restrição quanto ao uso, a superfície é seca, é cercada por muro e possui uma área de 476 m² sendo 14 metros de largura de frente/fundo e 34 metros de comprimento. No item 5 (Caracterização da Edificação) a área de construção é de 277 m² e possui 2 garagens.

Figura 9 – Checklist: Imóvel Urbano – Parte 2

4- CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	Norma: ABNT NBR 14833-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos (2011)
UNIDADE	
Posição: ☒ Meio de Quadra () Esquina () Isolado () Outros: _____	
Cota em relação ao meio fio: () Abaixo () Igual ☒ Acima	
Formato Aproximado: () Quadrado ☒ Retangular () Triangular () Irregular () Outros: _____	
Inclinação: () Plano ☒ Aclive para o Fundo () Declive para o Fundo	
Vocação Principal: ☒ Residencial () Comercial () Institucional () Industrial () Outros: _____	
Zoneamento: _____	
Nível de Restrição de Uso: ☒ Não Merece Destaque () Alto () Baixo	
Superfície: ☒ Seco () Alagável () Brejoso	
Cercamento: ☒ Total () Parcial () Não Possui	
Tipo de Cercamento: ☒ Muro () Tela () Arame () Gradil () Outros: _____	
Dados Físicos: Área: <u>476</u> (m²) Testada: <u>14</u> (m) Lados: Esq.: <u>34</u> (m) Dir.: <u>34</u> (m) Fundos: <u>14</u> (m)	
Fração Ideal: _____	
EMPREENHIMENTO	
Posição: () Meio de Quadra () Esquina () Isolado () Outros: _____	
Cota em relação ao meio fio: () Abaixo () Igual () Acima	
Cercamento: () Total () Parcial () Não Possui	
Tipo de Cercamento: () Muro () Tela () Arame () Gradil () Outros: _____	
Controle de Acesso: () Sim () Não	
Dados Físicos: Área: _____ (m²) Fração Ideal: _____	
Ocupação do Terreno: () Prédio(s) () Unidades Isoladas () Garagens/Estacionamentos () Comércio () Lotes Vagos () Outros: _____	
Número de Prédios: _____ Número Total de Unidades: _____	
Infra-Estrutura: () Água Potável () Esgoto Sanitário () Energia Elétrica () Telefone () Pavimentação () Esgoto Pluvial () Gás Canalizado () Iluminação Pública	

5- CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Norma: ABNT NBR 14833-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos (2011)	
Áreas de Construção:		
Averbadas: Privativa da Unidade: <u>232</u> (m²)	Áreas Comuns: <u>0</u> (m²)	Garagem: <u>45</u> (m²)
Garagem Comun: <u>0</u> (m²)	TOTAL: <u>277</u> (m²)	
Não Averbadas: Privativa da Unidade: _____ (m²)	Áreas Comuns: _____ (m²)	Garagem: _____ (m²)
Garagem Comun: _____ (m²)	TOTAL: _____ (m²)	
Garagens: Cobertas: <u>1</u>	Descobertas: <u>1</u>	Total: <u>2</u>
Complementos: GARAGEM COM PROFUNDIDADE AMPLA		

Fonte: Autores (2017).

Na figura 10 (Checklist: Imóvel Urbano – Parte 3), no item 5 (Caracterização da Edificação) quanto ao tipo de imóvel é uma casa com idade estimada de 22 anos com apenas um pavimento, sua inserção é isolada, locação no terreno é justaposta (colocada junto ao muro), já as paredes da edificação são em alvenaria. O Estado de Conservação é a Avaliado em Bom/Usado, o Padrão Construtivo é Normal e suas esquadrias são em alumínio, vidro temperado, madeira e plástico. A fachada foi feita com pintura, cerâmica e madeira; o imóvel é está ocupado, o uso é residencial, sua vista e orientação solar não tem influência. Os ambientes são divididos em 2 quartos, 2 banheiros, 1 área de serviço, 1 cozinha, 2 salas e 1 varanda. Os equipamentos disponíveis são uma churrasqueira e ar-condicionado.

Figura 10 – Checklist: Imóvel Urbano – Parte 3

TIPO						
CASA	Idade Estimada: 22	Paredes Externas: ☒ Alvenaria ☐ Gesso ☐ Madeira ☐ Concreto ☐ Outras: _____				
Número de Pavimentos: 1						
Inserção: ☒ Isolada ☐ Condomínio						
Localização no Terreno: ☐ Isolada ☒ Juxtaposta ☐ Geminada						
APTO	Andar: _____	Quantidade Pav. Unida de: _____	Nº Unidades p/ Andar: _____	Cobertura: ☐ sim ☐ não		
Posição Física: ☐ Frente/Canto		Paredes Internas: ☐ Alvenaria ☐ Gesso ☐ Madeira ☐ Concreto ☐ Outras: _____				
☐ Lateral ☐ Frente/Meio						
☐ Outros: ☐ Fundos/Canto						
☐ Fundos/Meio						
PRÉDIO Idade Estimada: _____						
Nº de Pavimentos: _____ Nº de Unidades: _____ Nº de Subsolos: _____ Nº de Elevadores: _____						
Caracterização da Cobertura: ☐ Individual ☐ Uso Coletivo ☐ Sem Utilização ☐ Outros: _____						
Ocupação do Térreo: ☐ Unidades Res. ☐ Salas ☐ Pilotis ☐ Lazer ☐ Garagens ☐ Outros: _____						
Identificação dos Pavimentos: _____						
Estado de Conservação: ☐ Em Construção/Na Planta ☐ Bom/Novo ☒ Bom/Usado ☐ Regular/Reparos Simples ☐ Regular/Reparos Importantes ☐ Ruim						
Padrão Construtivo: ☐ Alto/Luxo ☐ Alto ☐ Normal/Alto ☒ Normal ☐ Normal/Baixo ☐ Baixo ☐ Mínimo						
Estruturas: ☒ Alumínio ☒ Vidro Temperado ☒ Madeira ☒ Outros: PLÁSTICO						
Fachada: ☒ Pintura/Textura ☒ Cerâmica ☐ Pastilha ☐ Concreto ☒ Madeira ☐ Outros: _____						
Ocupação: ☒ Ocupado ☐ Desocupado ☐ Não Constatado ☐ Outros: _____						
Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Institucional ☐ Outros: _____						
Vista: ☐ Favorável ☐ Desfavorável ☒ Sem Influência						
Orientação Solar: ☐ Favorável ☐ Desfavorável ☐ Sem Influência						
Divisão Interna:	TIPO	QNTD.	PAREDE	PISO	TETO	PINTURA
	Quarto	2	MADEIRA	CERÂMICA	PVC	BEGE
	Suíte					
	Banheiro	2	ALVENARIA	CERÂMICA	PVC	BEGE
	Área de Serviço	1	ALVENARIA	CERÂMICA	PVC	BRANCO
	Cozinha	1	ALVENARIA	CERÂMICA	PVC	BRANCO
	Salas	2	ALVENARIA	CERÂMICA	PVC	BRANCO
	Lavabo					
	Sacada/Varanda	1	ALVENARIA	CERÂMICA	PVC	BRANCO
	Escritório					
	Halls/Circulações					
Equipamentos Disponíveis						
Empreendimento				Unidade		
☐ Salão de Festas ☐ Portaria/Guarnita				☐ Piscina Privativa		
☐ Outros Salões de Lazer ☐ Rede Interna de Gás				☒ Churrasqueira Privativa		
☐ Piscina ☐ Equipamentos de Segurança				☒ Ar-Condicionado		
☐ Playground ☐ Central de Aquecimento de Água				☐ Armários Embutidos		
☐ Quadra Poliesportiva ☐ Sauna				☐ Outros: _____		
☐ Pilotis ☐ Aquecimento Solar						
☐ Espaço com Churrasqueira ☐ Campo de futebol						

Fonte: Autores (2017).

Na figura 11 (Checklist: Imóvel Urbano – Parte 4), no item 6 (Situação Geral da Construção) em relação a estabilidade e solidez da edificação aparentemente possui, não apresentando nenhum tipo de patologia aparente ou outros problemas. Nas Observações Finais foi informado que é uma casa mista de alvenaria e madeira.

Figura 11 – Checklist: Imóvel Urbano – Parte 4

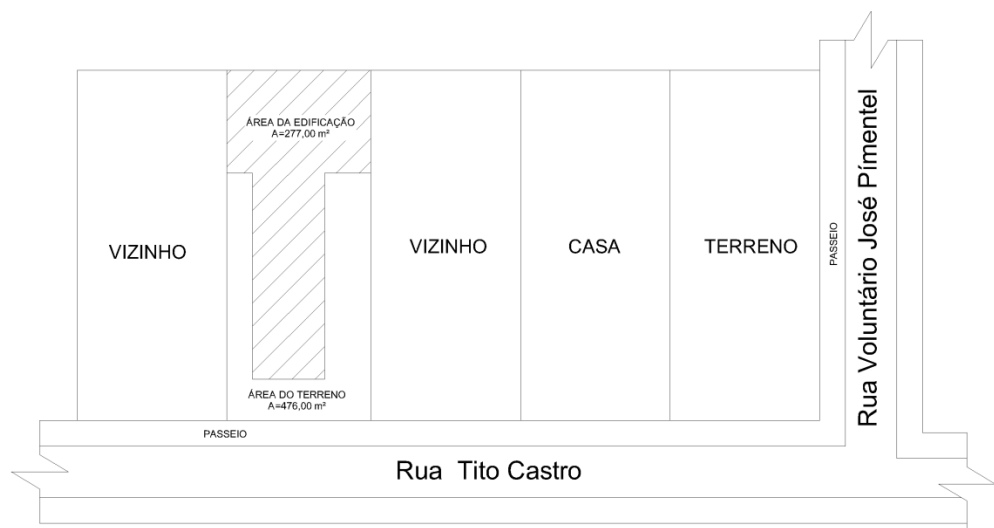
6- SITUAÇÃO GERAL DA CONTRUÇÃO	
Estabilidade e Solidez:	
☒)Aparentemente Possui	()Aparentemente Não Possui: _____

Vícios Construtivos Aparentes:	
☒)Não Possui	()Fissuras ()Infiltrações ()Instalações Elétricas/Hidrossanitárias ()Outros: _____
Comentários: _____	
Outros Problemas Observados:	
()Falta de Manutenção de instalações Elétricas/Hidrossanitárias	
()Desgaste Excessivo de Revestimentos	
()Peça de Revestimentos Soltas	
()Necessidade de Pintura	
Observações Finais: CASA MISTA (MADEIRA + ALVENARIA)	

Fonte: Autores (2017).

Na figura 12 (Planta de Localização – Imóvel Urbano) é representada a localização do imóvel urbano em planta baixa.

Figura 12 – Planta de Localização – Imóvel Urbano



Fonte: Autores (2017).

A seguir são apresentadas fotos do imóvel avaliado para aprimorar a compreensão do método de avaliação.

Na figura 13 (Imóvel Urbano: Fachada) está presente à fachada da edificação evidenciando os materiais utilizados apontados na vistoria.

Figura 13 – Imóvel Urbano: Fachada



Fonte: Autores (2017).

Na figura 14 (Imóvel Urbano: Lateral) pode-se constatar a locação da construção como o recuo lateral e o fundo colocado junto ao muro.

Figura 14 – Imóvel Urbano: Lateral



Fonte: Autores (2017).

Na figura 15 (Imóvel Urbano: Revestimento e Segurança) é mostrado o revestimento externo de cerâmica da edificação e também o uso de câmera de segurança para deixá-la mais segura.

Figura 15 – Imóvel Urbano: Revestimento e Segurança



Fonte: Autores (2017).

Na figura 16 (Imóvel Urbano: Acesso da Garagem) pode-se visualizar o largo acesso da garagem, permitindo a entrada e saída do veículo sem o risco de bater as portas nas laterais.

Figura 16 – Imóvel Urbano: Acesso da Garagem



Fonte: Autores (2017).

Na figura 17 (Imóvel Urbano: Paisagismo) é apresentado o paisagismo do imóvel com o cultivo de árvores e flores.

Figura 17 – Imóvel Urbano: Paisagismo



Fonte: Autores (2017).

Na figura 18 (Imóvel Urbano: Cozinha) é destacado o tamanho da cozinha e iluminação natural obtida pelo uso de claraboia no ambiente.

Figura 18 – Imóvel Urbano: Cozinha



Fonte: Autores (2017).

Na figura 19 (Imóvel Urbano: Sala de Estar) é evidenciado que a sala de estar do imóvel usa esquadrias que permite uma melhor iluminação e ventilação do ambiente.

Figura 19 – Imóvel Urbano: Sala de Estar



Fonte: Autores (2017).

Na figura 20 (Imóvel Urbano: Garagem) é possível visualizar que o imóvel possui uma garagem ampla que comporta até dois carros.

Figura 20 – Imóvel Urbano: Garagem



Fonte: Autores (2017).

3.2 IMÓVEIS HISTÓRICO-CULTURAIS

Baseado no artigo de VIDAL (2010) a avaliação de um imóvel histórico-cultural engloba leis de conservação, as mesmas tiveram início no ano de 1933 através do manifesto urbanístico a “Carta de Atenas” com fins de manter a memória dos monumentos históricos.

O autor complementa que no Brasil ainda é considerado um mercado pouco favorável, pois os proprietários de imóveis tombados acreditam que o seu bem será desvalorizado, porém tais imóveis cujo governo classifica com tombamento recebem uma valorização de até 20% no mercado imobiliário, devido tais construções possuírem peculiaridades que não existem mais nas obras atuais, como por exemplo: fundações em blocos de pedras.

VIDAL (2010) ainda afirma que se houver a devida manutenção são imóveis que possuem uma alta durabilidade, entretanto apesar dos pontos favoráveis há locais dos quais o clima não é propício, geralmente nas regiões tropicais, com isso requerendo um maior cuidado para mantê-los. O desgaste nos componentes das moradias é acelerado e sua restauração é mais cara do que se fosse para residências atuais, pois são utilizados no processo produtos e recursos especiais.

Assim para a avaliação de um imóvel qualificado como histórico-cultural, é imprescindível analisar seu estado de conservação e estilo arquitetônico.

3.2.1 Estado de Conservação

De acordo com BARRETTO (2000) os bens de moradias antigas têm diferenças quando se trata de assuntos como conservação e preservação, ambas possuem definições distintas, por exemplo, a preservação de um imóvel quer dizer proteger e evitar danos, já conservar significa manter e guardar para que resista aos efeitos do tempo.

O autor conceitua que preservar o patrimônio implica em mantê-lo estático e intocado, conservando-o a modo de integrá-lo no dinamismo do processo cultural.

O Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, influi que estes aspectos de originalidade funcionem como um item chave no preço final do imóvel.

3.2.2 Estilo Arquitetônico

Segundo VIDAL (2010) existem fatores para relevar na avaliação de um imóvel histórico cultural, onde o avaliador têm que constar no seu relatório itens como a arquitetura do imóvel, escadarias, esculturas, azulejos especiais, pinturas, murais, vitrais, espaço interno, são itens que influenciam no valor do imóvel histórico cultural.

O imóvel em estudo localiza-se na cidade de Laguna e conforme o site GAZETA DE BEIRUTE (2013) devido à presença da cultura alemã e italiana o estilo arquitetônico predominante é eclético, pois é influenciado pelos estilos clássico e gótico, por onde o mesmo encontra-se em um bom estado de preservação.

3.2.3 Vistoria de um Imóvel Histórico-Cultural

O processo descrito a seguir é de uma avaliação de imóvel histórico utilizando como material de apoio o *Checklist* de VIEIRA (2016), complementado pelos autores devido à especificidade do imóvel avaliado.

Na figura 21 (*Checklist: Imóvel Histórico – Parte 1*), no item 1 (Dados da Vistoria) foram preenchidos os seguintes dados, a data da visita foi realizada em 22 de maio de 2017 às 13:00h, sendo do tipo interna e externa, o proprietário foi o acompanhante, mas o mesmo pediu sigilo quanto o seu nome e contato. No item 2 (Identificação do Imóvel), a edificação é localizada na Rua Duque de Caixa no Centro de Laguna – Santa Catarina. No item 3 (Caracterização da Região), foi definido a predominância das residências do entorno como Residencial Unifamiliar, na Infraestrutura Urbana estão disponíveis: rede hidrossanitária, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação. O contexto urbano da região é central com serviços públicos e comunitários acessíveis, as edificações são de padrão normal, há um tráfego moderado com via de acesso do tipo coletora ou secundária. Como influências valorizantes há parques e comércio e nenhum fator desvalorizante.

Figura 21 – Checklist: Imóvel Histórico – Parte 1

CHECK-LIST DE APOIO À VISTORIA DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO	
1- DADOS DA VISTORIA	
Data da visita:	22/05/17 Horário: 13 h 00 m
Data de recebimento da O.S.:	Nº O.S.:
Tipo da vistoria: ☒ Interna/Externa () Externa	
Nome do acompanhante:	Contato: () -
Tipo acompanhante: ☒ Proprietário () Corretor () Comprador () Engenheiro da obra () Outros:	
2- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Endereço: Rua Duque de Caxias	Nº Unidade:
CEP: 88790 - 000	
Bairro: Centro	Cidade: Laguna UF: SC
Matrícula do Imóvel Nº:	Cartório do registro de imóveis de:
Nome do empreendimento:	Complementos:
Coordenadas geográficas: ° ' " S ° ' " W	
3- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO Norma: ABNT NBR 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos (2011)	
Usos predominantes: ☒ Residencial Unifamiliar () Residencial Multifamiliar () Comercial () Industrial () Misto () Outros:	
Infraestrutura Urbana: ☒ Água Potável ☒ Esgoto Sanitário ☒ Energia Elétrica () Telefone ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial () Gás Canalizado ☒ Iluminação Pública	
Região no contexto urbano: ☒ Central () Não Central () Periférica/Suburbana () Outros:	
Serviços Públicos e Comunitários:	
Até (m)	500 1000 >1000
Coleta de Lixo:	☒ ☐ ☐
Transporte Coletivo:	☒ ☐ ☐
Comércio:	☒ ☐ ☐
Rede Bancária:	☒ ☐ ☐
Educação:	☐ ☒ ☐
Saúde:	☒ ☐ ☐
Segurança:	☒ ☐ ☐
Outros:	
Padrão das edificações na região:	
() Alto (Luxo)	
() Alto (Por Predominância)	
() Normal (Aspectos de Alto)	
☒ Normal	
() Normal (Aspectos de Baixo)	
() Baixo	
() Mínimo	
Trafego: () Reduzido ☒ Moderado () Intenso	
Via de Acesso: () Arterial ou Principal ☒ Coletora ou Secundária () Rodovia () Outros:	
Influências Valorizantes:	
() Sem Destaque	
() Shopping	
☒ Comércio	
() Orla	
☒ Parques	
() Clubes	
() Outros:	
Influências Desvalorizantes:	
() Sem Destaque	
() Risco de Desmoronamento	
() Aterro Sanitário	
() Estação de Trat. de Esgoto	
() Subhabitação	
() Área Inundável	
() Indústria	
() Torre de Telefonia/Energia	
() Presídios	
() Outros:	

Fonte: Autores (2017).

Na figura 22 (Checklist: Imóvel Histórico – Parte 2), no item 4 (Caracterização do Terreno) estão presentes os dados sobre o terreno, a unidade está posicionada no meio de quadra, sua cota em relação ao meio fio é acima, seu formato é retangular, possuindo um declive para o fundo, a vocação principal é residencial sem nenhuma restrição quanto ao uso, a superfície é seca, é cercada por muro e possui uma área de 475 m² sendo 9,5 metros de largura de frente/fundo e 50 metros de comprimento. No item 5 (Caracterização da Edificação) a área de construção é de 297,5 m² e o imóvel não possui garagem.

Figura 22 – Checklist: Imóvel Histórico – Parte 2

4- CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	Norma: ABNT NBR 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos (2011)
UNIDADE	
Posição: ☒ Meio de Quadra () Esquina () Isolado () Outros: _____	
Cota em relação ao meio fio: () Abaixo () Igual ☒ Acima	
Formato Aproximado: () Quadrado ☒ Retangular () Triangular () Irregular () Outros: _____	
Inclinação: () Plano () Aclive para o Fundo ☒ Declive para o Fundo	
Vocação Principal: ☒ Residencial () Comercial () Institucional () Industrial () Outros: _____	
Zoneamento: _____	
Nível de Restrição de Uso: ☒ Não Merece Destaque () Alto () Baixo	
Superfície: ☒ Seco () Alagável () Brejoso	
Cercamento: () Total ☒ Parcial () Não Possui	
Tipo de Cercamento: ☒ Muro () Tela () Arame () Gradil () Outros: _____	
Dados Físicos: Área: <u>475</u> (m²) Testada: <u>9,5</u> (m) Lados: Esq.: <u>50</u> (m) Dir.: <u>50</u> (m) Fundos: <u>9,5</u> (m)	
Fração Ideal: _____	
EMPREENHIMENTO	
Posição: () Meio de Quadra () Esquina () Isolado () Outros: _____	
Cota em relação ao meio fio: () Abaixo () Igual () Acima	
Cercamento: () Total ☒ Parcial () Não Possui	
Tipo de Cercamento: () Muro () Tela () Arame () Gradil () Outros: _____	
Controle de Acesso: () Sim () Não	
Dados Físicos: Área: _____ (m²) Fração Ideal: _____	
Ocupação do Terreno: () Prédio(s) () Unidades Isoladas () Garagens/Estacionamentos () Comércio () Lotes Vagos () Outros: _____	
Número de Prédios: _____ Número Total de Unidades: _____	
Infra-Estrutura: () Água Potável () Esgoto Sanitário () Energia Elétrica () Telefone () Pavimentação () Esgoto Pluvial () Gás Canalizado () Iluminação Pública	
5- CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	
Norma: ABNT NBR 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos (2011)	
Áreas de Construção:	
Averbadas: Privativa da Unidade: <u>297,5</u> (m²) Áreas Comuns: <u>0</u> (m²) Garagem: <u>0</u> (m²)	
Garagem Comun: <u>0</u> (m²) TOTAL: <u>297,5</u> (m²)	
Não Averbadas: Privativa da Unidade: _____ (m²) Áreas Comuns: _____ (m²) Garagem: _____ (m²)	
Garagem Comun: _____ (m²) TOTAL: _____ (m²)	
Garagens: Cobertas: <u>0</u> Descobertas: <u>0</u> Total: <u>0</u>	
Complementos: NÃO POSSUI	

Fonte: Autores (2017).

Na figura 23 (Checklist: Imóvel Histórico – Parte 3), no item 5 (Caracterização da Edificação) quanto ao tipo de imóvel é uma casa com idade estimada de 107 anos com apenas um pavimento, sua inserção é isolada, locação no terreno é justaposta (colocada junto ao muro), já as paredes da edificação são em Alvenaria. O Estado de Conservação é a Avaliado em Bom/Usado, o Padrão Construtivo é Normal/Alto, suas esquadrias são em madeira, a fachada foi feita com pintura, o imóvel é está ocupado, o uso é residencial, sua vista e orientação solar não tem influência. Os ambientes são divididos em 3 quartos, 1 banheiro, 1 área de serviço, 1 cozinha e 2 salas.

Figura 23 – Checklist: Imóvel Histórico – Parte 3

TIPO						
CASA	Idade Estimada: 115	Paredes Externas: (☒) Alvenaria (☐) Gesso (☐) Madeira (☐) Concreto (☐) Outras: _____				
Número de Pavimentos: 1						
Inserção: (☒) Isolada (☐) Condomínio						
Locação no Terreno: (☐) Isolada (☒) Justaposta (☐) Geminada						
APTO	Andar: _____	Quantidade Pav. Unidade: _____	Nº Unidades p/ Andar: _____	Cobertura: (☐) sim (☐) não		
Posição Física: (☐) Frente/Canto		Paredes Internas: (☐) Alvenaria (☐) Gesso (☐) Madeira (☐) Concreto (☐) Outras: _____				
(☐) Lateral (☐) Frente/Meio						
(☐) Outros: (☐) Fundos/Canto						
(☐) Fundos/Meio						
PRÉDIO Idade Estimada: _____						
Nº de Pavimentos: _____ Nº de Unidades: _____ Nº de Subsolos: _____ Nº de Elevadores: _____						
Caracterização da Cobertura: (☐) Individual (☐) Uso Coletivo (☐) Sem Utilização (☐) Outros: _____						
Ocupação do Térreo: (☐) Unidades Res. (☐) Salas (☐) Pilotis (☐) Lazer (☐) Garagens (☐) Outros: _____						
Identificação dos Pavimentos:						
Estado de Conservação: (☐) Em Construção/Na Planta (☐) Bom/Novo (☒) Bom/Usado (☐) Regular/Reparos Simples (☐) Regular/Reparos Importantes (☐) Ruim						
Padrão Construtivo: (☐) Alto/luxo (☐) Alto (☒) Normal/Alto (☐) Normal (☐) Normal/Baixo (☐) Baixo (☐) Mínimo						
Estruturas: (☐) Alumínio (☐) Vidro Temperado (☒) Madeira (☐) Outros: _____						
Fachada: (☒) Pintura/Textura (☐) Cerâmica (☐) Pastilha (☐) Concreto (☐) Madeira (☐) Outros: _____						
Ocupação: (☒) Ocupado (☐) Desocupado (☐) Não Constatado (☐) Outros: _____						
Uso: (☒) Residencial (☐) Comercial (☐) Institucional (☐) Outros: _____						
Vista: (☐) Favorável (☐) Desfavorável (☒) Sem Influência						
Orientação Solar: (☐) Favorável (☐) Desfavorável (☒) Sem Influência						
Divisão Interna:	TIPO	QNTD.	PAREDE	PISO	TETO	PINTURA
	Quarto	3	ALVENARIA	MADEIRA	MADEIRA	VERDE
	Suíte					
	Banheiro	1	ALVENARIA	MADEIRA	MADEIRA	VERDE
	Área de Serviço	1	ALVENARIA	MADEIRA	MADEIRA	VERDE
	Cozinha	1	ALVENARIA	MADEIRA	MADEIRA	VERDE
	Salas	2	ALVENARIA	MADEIRA	MADEIRA	VERDE
	Lavabo					
	Sacada/Varanda					
	Escritório					
	Halls/Circulações					
Equipamentos Disponíveis						
Empreendimento				Unidade		
(☐) Salão de Festas	(☐) Portaria/Guarita			(☐) Piscina Privativa		
(☐) Outros Salões de Lazer	(☐) Rede Interna de Gás			(☐) Churrasqueira Privativa		
(☐) Piscina	(☐) Equipamentos de Segurança			(☐) Ar-Condicionado		
(☐) Playground	(☐) Central de Aquecimento de Água			(☐) Armários Embutidos		
(☐) Quadra Poliesportiva	(☐) Sauna			(☐) Outros: _____		
(☐) Pilotis	(☐) Aquecimento Solar					
(☐) Espaço com Churrasqueira	(☐) Campo de futebol					

Fonte: Autores (2017).

Na figura 24 (*Checklist: Imóvel Histórico – Parte 4*), no item 6 (Situação Geral da Construção) em relação a estabilidade e solidez da edificação aparentemente possui, não apresentando nenhum tipo de patologia aparente ou outros problemas. Destacam-se os registros dos autores nas Observações Finais de alguns pontos relevantes na avaliação de imóveis histórico-culturais, o imóvel avaliado possui um estilo arquitetônico eclético e os materiais utilizados na época foram tijolo maciço e piso de madeira, os mesmos são ilustrados nas figuras 31 e 32 respectivamente.

Figura 24 – Checklist: Imóvel Histórico – Parte 4

6- SITUAÇÃO GERAL DA CONTRUÇÃO	
Estabilidade e Solidez:	
☒)Aparentemente Possui	☐)Aparentemente Não Possui: _____

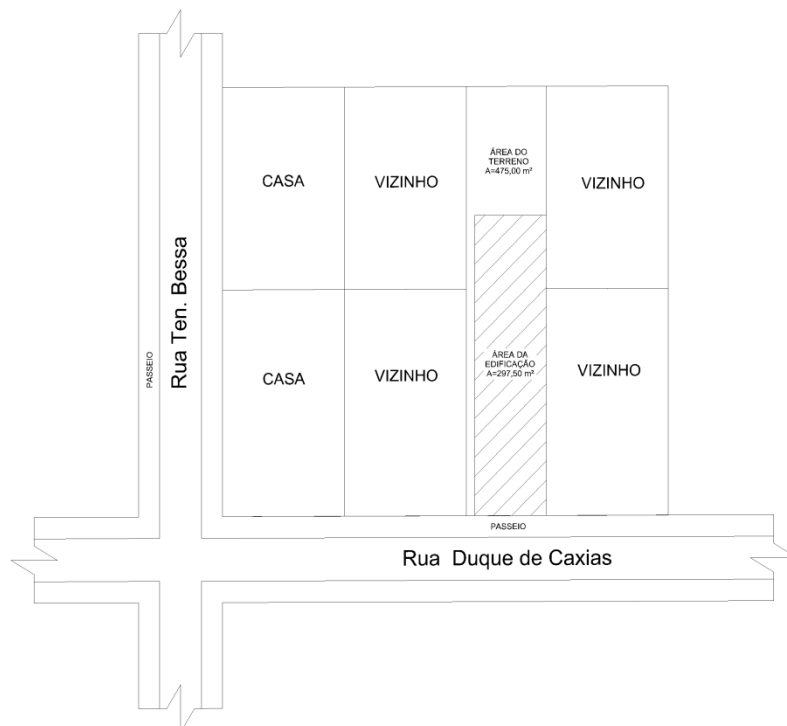
Vícios Construtivos Aparentes:	
☒)Não Possui ☐)Fissuras ☐)Infiltrações ☐)Instalações Elétricas/Hidrossanitárias ☐)Outros: _____	
Comentários: _____	

Outros Problemas Observados:	
☐)Falta de Manutenção de instalações Elétricas/Hidrossanitárias	
☐)Desgaste Excessivo de Revestimentos	
☐)Peça de Revestimentos Soltas	
☐)Necessidade de Pintura	
Observações Finais: ESTILO ARQUITETÔNICO ECLÉTICO	

Fonte: Autores (2017).

Na figura 25 (Planta de Localização – Imóvel Histórico-Cultural) é representada a localização do imóvel histórico-cultural em planta baixa.

Figura 25 – Planta de Localização – Imóvel Histórico-Cultural



Fonte: Autores (2017).

Para facilitar o entendimento do processo de avaliação a seguir serão apresentadas fotos do imóvel avaliado.

Na figura 26 (Imóvel Histórico: Fachada) é apresentada a fachada da edificação destacando seu forte estilo arquitetônico eclético.

Figura 26 – Imóvel Histórico: Fachada



Fonte: Autores (2017).

Na figura 27 (Imóvel Histórico: Lateral) é possível visualizar o acesso do imóvel como também os aspectos arquitetônicos empregados em sua lateral.

Figura 27 – Imóvel Histórico: Lateral



Fonte: Autores (2017).

Na figura 28 (Imóvel Histórico: Acesso da Edificação) é mostrado o acesso e o nível da edificação.

Figura 28 – Imóvel Histórico: Acesso da Edificação



Fonte: Autores (2017).

Na figura 29 (Imóvel Histórico: Fundos) destaca-se os fundos do imóvel e seu amplo quintal em anexo.

Figura 29 – Imóvel Histórico: Fundos



Fonte: Autores (2017).

Na figura 30 (Imóvel Histórico: Quintal) pode-se visualizar a forte presença de árvores no quintal e também sua extensão.

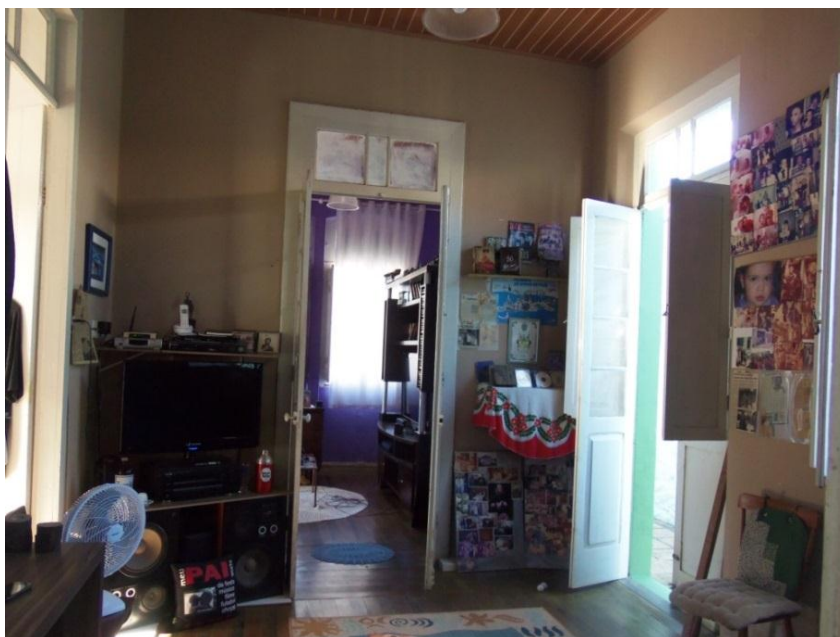
Figura 30 – Imóvel Histórico: Quintal



Fonte: Autores (2017).

Na figura 31 (Imóvel Histórico: Sala de Estar) está presente à sala de estar do imóvel que possui uma boa iluminação natural pelo uso correto das esquadrias.

Figura 31 – Imóvel Histórico: Sala de Estar



Fonte: Autores (2017).

Na figura 32 (Imóvel Histórico: Quarto) é possível visualizar um dos quartos da edificação e seu estado de conservação.

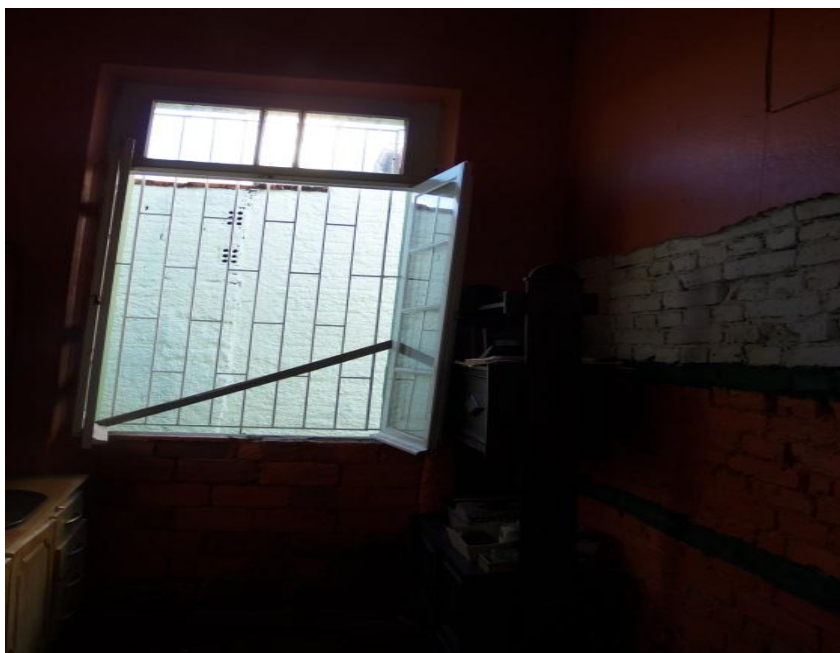
Figura 32 – Imóvel Histórico: Quarto



Fonte: Autores (2017).

Na figura 33 (Imóvel Histórico: Cozinha) é apresentado à cozinha do imóvel, no qual se pode ver o uso de tijolo maciço em suas paredes.

Figura 33 – Imóvel Histórico: Cozinha



Fonte: Autores (2017).

Na figura 34 (Imóvel Histórico: Material - Tijolo Maciço) foi destacado o tijolo maciço como material utilizado na época para o levantamento das paredes.

Figura 34 – Imóvel Histórico: Material - Tijolo Maciço



Fonte: Autores (2017).

Na figura 35 (Imóvel Histórico: Material – Piso de Madeira) o piso de madeira é o protagonista pelo seu bom estado de conservação.

Figura 35 – Imóvel Histórico: Material - Piso de Madeira



Fonte: Autores (2017).

4 ESTUDO COMPARATIVO

4.1 IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Para determinação do valor dos imóveis foram utilizados os métodos descritos no item 8.2 (Métodos para identificar o valor de um bem, seus frutos e direitos) da norma NBR 14653-1 (ABNT, 2011, p. 8), descrito neste estudo no item 2.4 (Métodos de Avaliação) da revisão bibliográfica preparada pelos autores.

Para não fugir o foco do estudo levaram-se os dados obtidos das avaliações para corretoras especializadas para que eles analisassem e estimassem os valores dos imóveis em estudo.

4.2 RESULTADOS

O método utilizado pelas corretoras segue as orientações do item 8.2.1 (Método comparativo direto de dados de mercado) da norma NBR 14653-2 (ABNT, 2011, p. 13-17) do qual é feito uma pesquisa de mercado para criar uma amostra representativa de dados com características semelhantes aos imóveis avaliados a fim de estimar seus valores.

A seguir são apresentadas as estimativas de preços elaboradas por quatro corretoras locais dos imóveis em estudo, respectivamente referenciadas na tabela 1 (Valores do Imóvel Urbano) e na tabela 2 (Valores do Imóvel Histórico-Cultural).

Tabela 1 – Valores do Imóvel Urbano

Empresa	Valor
Corretora A	R\$ 405.000,00
Corretora B	R\$ 412.500,00
Corretora C	R\$ 397.000,00
Corretora D	R\$ 410.000,00

Fonte: Autores (2017).

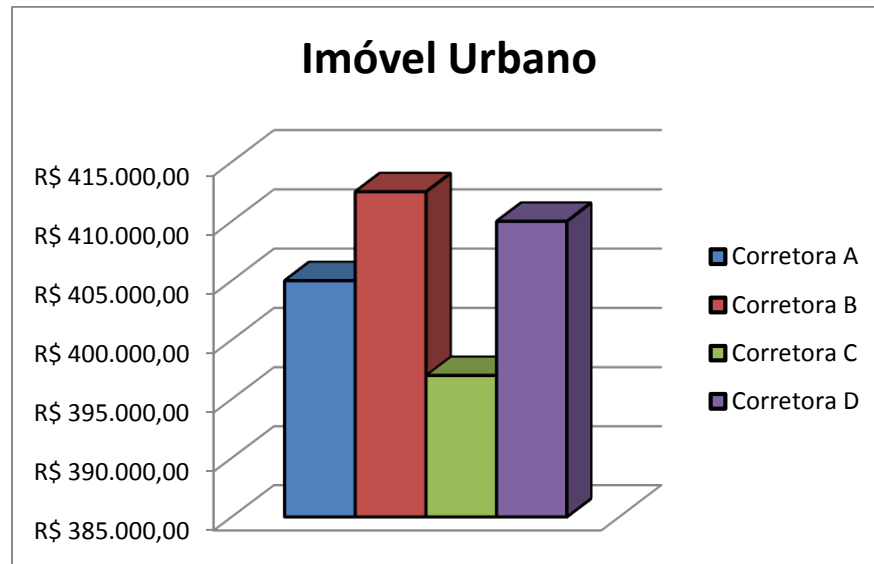
Tabela 2 – Valores do Imóvel Histórico-Cultural

Empresa	Valor
Corretora A	R\$ 290.000,00
Corretora B	R\$ 298.000,00
Corretora C	R\$ 287.000,00
Corretora D	R\$ 295.000,00

Fonte: Autores (2017).

O gráfico 1 (Comparação de Valores: Imóvel Urbano) ilustra o comparativo de valores estimados pelas corretoras do imóvel urbano, a fim de evidenciar sua situação no mercado imobiliário atual.

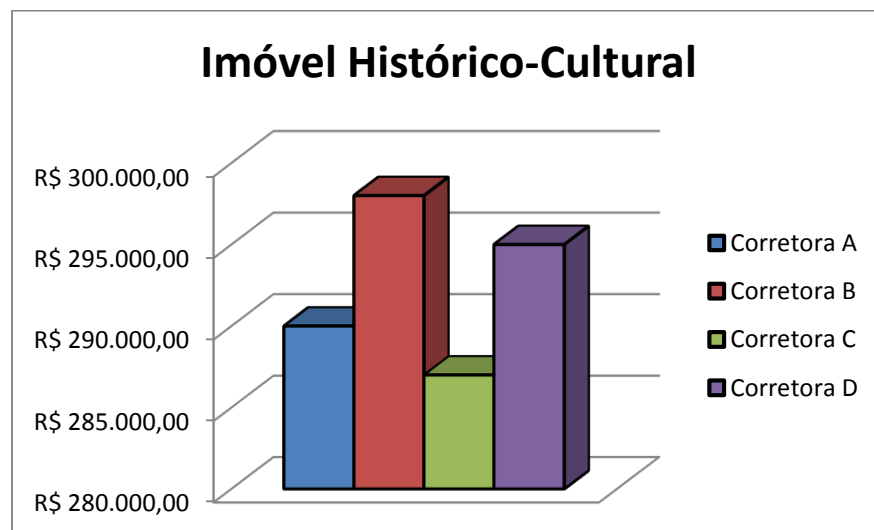
Gráfico 1 – Comparação de Valores: Imóvel Urbano



Fonte: Autores, 2017.

O gráfico 2 (Comparação de Valores: Imóvel Histórico-Cultural) apresenta a comparação de valores estimados pelas corretoras do imóvel histórico-cultural, a fim de ressaltar sua situação no mercado imobiliário atual.

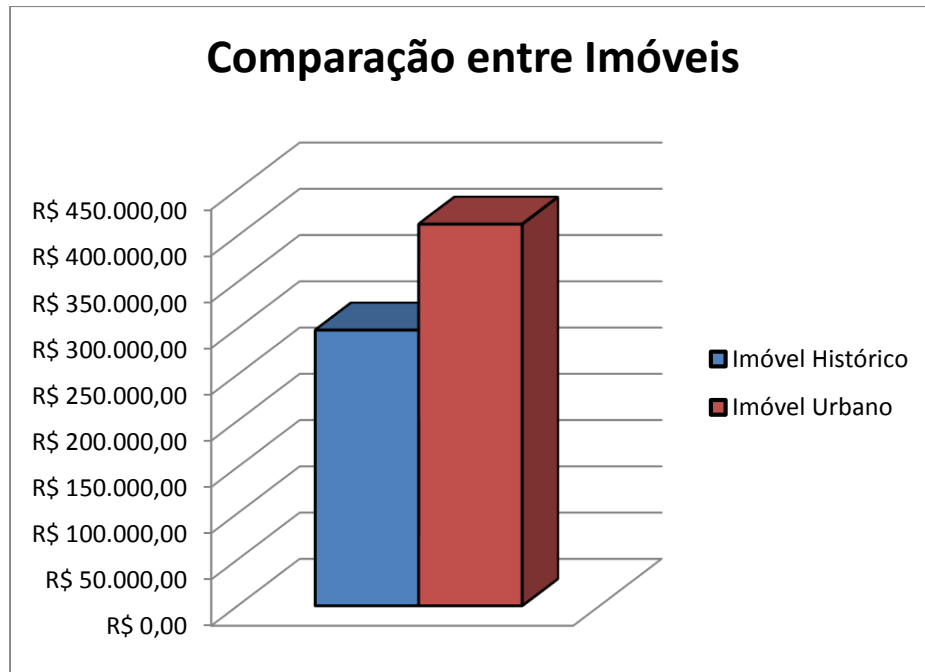
Gráfico 2 – Comparação de Valores: Imóvel Histórico-Cultural



Fonte: Autores, 2017.

Para fins comparativos, utilizou-se os valores mais altos estimados para equiparar os imóveis, sendo ilustrado pelo gráfico 3 (Comparação entre Imóveis).

Gráfico 3 – Comparação entre Imóveis



Fonte: Autores, 2017.

O primeiro imóvel analisado foi o imóvel urbano e devido suas características estimou-se um valor entre R\$ 397.000,00 à R\$ 412.500,00. Já para o imóvel histórico-cultural, o processo foi mais minucioso por ser um mercado muito restrito, mas obteve-se um valor entre R\$287.000,00 à R\$298.000,00.

Apesar da similaridade dos imóveis, em relação as suas áreas, os seus valores apresentam diferenças consideráveis devido a alguns fatores desvalorizantes do imóvel histórico-cultural, tais como: ausência de garagem, via de mão única que dificulta o estacionamento e por não possuir recuo frontal, pois a fachada é o próprio cercamento, o imóvel fica exposto e com sua segurança comprometida.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 CONCLUSÃO

A monografia concluída, de acordo com o que foi proposto em sua introdução, objetivava a avaliação de um imóvel urbano com um imóvel histórico-cultural, utilizando como artifícios todas as referências normativas necessárias para sua elaboração.

Ao decorrer do trabalho foi possível acompanhar as atividades desenvolvidas na área da Engenharia de Avaliações, partindo desde conceito até a descrição dos processos presentes na análise, tais como a vistoria, coleta e processamento de dados, por fim chegando a um relatório final.

Para atingir o objetivo foi utilizado como material de apoio um *Checklist*, no qual continha de forma clara e objetiva os procedimentos técnicos condizentes para uma correta avaliação.

Após a aplicação da ferramenta nos imóveis selecionados foram levantadas as informações que servem de alicerce para estimar os seus valores como também evidenciar as suas situações no mercado imobiliário atual.

Conclua-se, portanto, que apesar das desvantagens acerca do imóvel histórico-cultural, tais como: necessidade de manutenções, limitações para reformas e um mercado restrito, não impede o mesmo de rivalizar com imóvel urbano atual, devido sua carga histórica e características singulares, assim possibilitando uma melhor perspectiva da área de bens de patrimônios históricos e artísticos, e buscando incentivar o investimento nesse campo de estudo.

5.2 RECOMENDAÇÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

Salienta-se a importância de novos estudos acerca da área de Engenharia de Avaliações, tendo como objetivo o desenvolvimento de novas técnicas. Como recomendação para trabalhos futuros é possível o aprofundamento na avaliação de diversos tipos de bens e melhorias no processo de vistorias.

REFERÊNCIAS

- A Histórica Laguna/SC.** GAZETA DE BEIRUTE, 2013. Disponível em: <<http://www.gazetadebeirute.com/2013/07/a-historica-lagunasc.html>>. Acesso em: 22 maio 2017.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1.** Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2.** Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2011.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2.** Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2011.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-3.** Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais. Rio de Janeiro, 2004.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4.** Avaliação de Bens - Parte 4: Empreendimentos. Rio de Janeiro, 2002.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-5.** Avaliação de Bens - Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais. Rio de Janeiro, 2006.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-6.** Avaliação de Bens - Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais. Rio de Janeiro, 2008.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-7.** Avaliação de Bens - Parte 7: Bens de Patrimônios Históricos e Artísticos. Rio de Janeiro, 2009.
- BARRETTO, Margarita. **Turismo e Legado Cultural.** 1. ed. Campinas: Papyrus, 2000.
- BRASIL. **Decreto-Lei Nº 25, de 30 de novembro de 1937.** Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0025.htm>. Acesso em: 03 jun. 2017.
- BRASIL. **Lei Nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966.** Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5194.htm>. Acesso em: 03 jun. 2017.
- BRASIL. **Lei Nº 5.839, de 28 de dezembro de 1990.** Procede à reavaliação das isenções, incentivos e benefícios fiscais, de acordo com o art. 21 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.fazenda.pbh.gov.br/internet/legislacao/formchave.asp?key=24>>. Acesso em: 03 jun. 2017.
- BRASIL. **Lei Nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998.** Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9605.htm>. Acesso em: 03 jun. 2017.

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica**. São Paulo: PINI, 2012.

DE DEUS, Adélia Meireles. **Estudo de caso na pesquisa qualitativa em educação: uma metodologia**. 2010. 12 f. Dissertação - Universidade Federal do Piauí, Piauí.

DEMO, Pedro. **Pesquisa e construção do conhecimento: metodologia científica no caminho de Habermas**. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1994.

HEERDT, Mauri Luiz. LEONEL, Vilson. **Metodologia Científica e da Pesquisa**. 5. ed. Palhoça: Unisul Virtual, 2007.

VIDAL, Ronaldo Foster. **O mercado de imóveis histórico-culturais**. 2010. Disponível em: <http://www.gaeta.eng.br/e107_files/downloads/forsterxxv_upav_.pdf>. Acesso em: 22 maio 2017.

VIEIRA, Augusto José Parente. **A importância da vistoria na avaliação de imóveis urbanos consolidada numa ferramenta de apoio**. 2016. 59 f. Monografia (Graduação em Engenharia Civil) – Unisul (Universidade do Sul de Santa Catarina), Palhoça.