

**NORMA  
BRASILEIRA**

**ABNT NBR  
14653-7**

Primeira edição  
26.02.2009

Válida a partir de  
26.03.2009

---

**Avaliação de bens  
Parte 7: Bens de patrimônios históricos e  
artísticos**

*Assets appraisal*

*Part 7: Assets that embody historic and artistic heritage*

Palavras-chave: Avaliação. Patrimônio histórico.  
*Descriptors: Appraisal. Historic property.*

ICS 03.080.99

**ISBN 978-85-07-01381-5**



Número de referência  
ABNT NBR 14653-7:2009  
12 páginas

© ABNT 2009

## ABNT NBR 14653-7:2009

Documento gerado em 22/02/2016 08:54:21 de uso exclusivo de FURNAS CENTRAIS ELETRICAS S.A.

© ABNT 2009

Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito da ABNT.

ABNT

Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar

20031-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: + 55 21 3974-2346

Fax: + 55 21 2220-1762

abnt@abnt.org.br

www.abnt.org.br

**Sumário**

Página

<b>Prefácio</b> .....	<b>iv</b>
<b>Introdução</b> .....	<b>v</b>
<b>1 Escopo</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Referências normativas</b> .....	<b>1</b>
<b>3 Termos e definições</b> .....	<b>2</b>
<b>4 Símbolos e termos abreviados</b> .....	<b>3</b>
<b>5 Classificação e designação</b> .....	<b>3</b>
<b>6 Procedimentos de excelência</b> .....	<b>6</b>
<b>7 Atividades básicas</b> .....	<b>6</b>
<b>8 Procedimentos metodológicos</b> .....	<b>7</b>
<b>8.1 Generalidades nas avaliações de imóveis dos patrimônios histórico e artístico</b> .....	<b>7</b>
<b>8.2 Generalidades nas avaliações dos bens integrados</b> .....	<b>8</b>
<b>8.3 Escolha da metodologia</b> .....	<b>8</b>
<b>8.4 Campos de aplicação</b> .....	<b>9</b>
<b>8.5 Outros métodos para identificar o valor dos bens do patrimônio histórico e artístico</b> .....	<b>9</b>
<b>8.5.1 Método de preços hedônicos</b> .....	<b>9</b>
<b>8.5.2 Método do custo de viagem</b> .....	<b>9</b>
<b>8.5.3 Método da valoração contingente</b> .....	<b>10</b>
<b>8.5.4 Método do custo de oportunidade</b> .....	<b>10</b>
<b>9 Especificação das avaliações</b> .....	<b>10</b>
<b>10 Apresentação dos laudos</b> .....	<b>11</b>
<b>Bibliografia</b> .....	<b>12</b>

## ABNT NBR 14653-7:2009

### Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidade, laboratório e outros).

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras das Diretivas ABNT, Parte 2.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) chama atenção para a possibilidade de que alguns dos elementos deste documento podem ser objeto de direito de patente. A ABNT não deve ser considerada responsável pela identificação de quaisquer direitos de patentes.

A ABNT NBR 14653-7 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Engenharia de Avaliações e Perícias (CE-02:134.02). O seu 1º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 12, de 31.11.2007 a 28.01.2008, com o número de Projeto 02.134.02-001/7. O seu 2º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 10, de 08.10.2008 a 06.11.2008, com o número de 2º Projeto 02.134.02-001/7.

A ABNT NBR 14653, sob o título geral "Avaliação de bens", tem previsão de conter as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônios históricos.

O Escopo desta Norma Brasileira em inglês é o seguinte:

### Scope

*This part of ABNT NBR 14653 establishes guidelines for the valuation of assets that embody historic and artistic heritage on the following aspects:*

- a) classification of its nature;*
- b) institution of terminology, definitions, symbols and abbreviations;*
- c) description of the basic activities;*
- d) definition of the basic methodology;*
- e) specification of the valuations;*
- f) basic requirements of technical reports of valuation.*

## ABNT NBR 14653-7:2009

### Introdução

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

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



## Avaliação de bens

### Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos

#### 1 Escopo

Esta parte da ABNT NBR 14653 fixa as diretrizes para a avaliação de imóveis do patrimônio histórico e artístico e eventuais bens a eles integrados, no que diz respeito 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 dos laudos;
- f) requisitos básicos dos laudos e pareceres técnicos.

#### 2 Referências normativas

Os documentos relacionados a seguir são indispensáveis à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido documento (incluindo emendas).

Constituição da República Federativa do Brasil, 1988

Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, *Código de Defesa do Consumidor*

Decreto Legislativo nº 74, de 30 de junho de 1977, *"Aprova o texto da Convenção relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural"*

Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937; *"Organiza a proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, estabelece o processo de tombamento e sanções administrativas"*

Decreto nº 80.978, de 12 de dezembro de 1977, *"Promulga a Convenção relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, de 1972"*

Decreto nº 81.621, de 3 de maio de 1978, *"Aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida"*

SECRETARIA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL – MINISTÉRIO DA CULTURA. *Portaria nº 10, de 10 de setembro de 1986. "Determina os Procedimentos a serem observados nos Processos de Aprovação de Projetos a serem executados em Bens Tombados pelo SPHAN ou nas Áreas de seus Respetivos Entornos"*

ABNT NBR 14653-1:2001, *Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*

ABNT NBR 14653-2:2004, *Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos*

## **ABNT NBR 14653-7:2009**

ABNT NBR 14653-3:2004, *Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais*

ABNT NBR 14653-4:2002, *Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos*

ABNT NBR 14653-5:2006, *Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral*

ABNT NBR 14653-6:2008, *Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais*

### **3 Termos e definições**

Para os efeitos desta parte da ABNT NBR 14653, aplicam-se os termos e definições da ABNT NBR 14653-1:2001 e as seguintes.

#### **3.1**

##### **bem do patrimônio histórico e artístico**

bem, móvel ou imóvel, tomado individualmente ou em conjunto, portador de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem: obras, objetos, documentos, edificações, demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais e os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico e científico, cuja conservação seja do interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por sua notória expressão artística ou arquitetônica, quer por sua antiguidade, quer por sua importância arqueológica, antropológica ou científica

#### **3.2**

##### **bem do patrimônio mundial**

bem cultural ou natural, inclusive imóvel, assim declarado por documento emitido pela UNESCO

#### **3.3**

##### **bem integrado**

esculturas, pinturas, painéis, revestimentos artísticos e decorativos, que foram concebidos precipuamente para complementarem a concepção arquitetônica ou o uso do imóvel tombado

#### **3.4**

##### **imóvel adaptado**

imóvel adequado a uma nova destinação, sem o comprometimento de sua significação cultural

#### **3.5**

##### **imóvel de entorno**

imóvel, inclusive terreno, que se encontra na área de vizinhança de bens tombados, cujos projetos de construção ou de reforma devem estar em harmonia com os bens tombados. Em algumas legislações locais é denominado "imóvel tutelado"

#### **3.6**

##### **imóvel preservado**

imóvel mantido no estado da sua substância com a desaceleração do processo pelo qual ele se degrada

#### **3.7**

##### **imóvel reconstruído**

imóvel restabelecido, com o máximo de exatidão, ao estado anterior conhecido. Distingue-se pela introdução de materiais diferentes, sejam novos ou antigos, no elemento existente

#### **3.8**

##### **imóvel restaurado**

imóvel que passou por processo de restabelecimento da sua substância a um estado anterior conhecido

**3.9****imóvel tombado nacionalmente**

imóvel que, nos termos do Decreto-Lei nº 25 de 30 de novembro de 1937, esteja inscrito, isoladamente ou dentro de um conjunto de construções assemelhadas, num dos Livros de Tombo constantes naquela legislação federal, a saber: Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, Livro do Tombo Histórico e Livro do Tombo das Belas Artes

**3.10****imóvel tombado parcialmente**

imóvel que, embora tombado, por determinação legal ou por decisão administrativa possui apenas parte da sua estrutura, cobertura, fachadas e revestimentos protegida pela lei, podendo receber modificações arquitetônicas em algumas partes internas ou, ainda, acréscimos, sem ferir a legislação a ele pertinente. Em algumas legislações locais é denominado "imóvel preservado"

**3.11****imóvel tombado regionalmente**

imóvel que se encontra protegido por legislação específica estadual ou municipal

**3.12****tombamento**

ato declaratório da incorporação de um bem ao patrimônio histórico e artístico nacional, estadual ou municipal

**3.13****valor histórico-cultural**

valor de bens e imóveis, tombados ou não, que possuem importância histórica ou cultural

**3.14****valor artístico**

valor de bens e imóveis, tombados ou não, que possuem, pela sua concepção estética e maestria de execução, importância na história da arquitetura e da arte

**3.15****valor excepcional**

valor atribuído a conjunto de bens, tombados ou não, por sua notória empatia emocional. Exemplos de bens com valor excepcional: conjunto de construções e entorno de Ouro Preto, Plano Piloto de Brasília, maciço do Corcovado e Cristo Redentor

**4 Símbolos e termos abreviados**

As notações adotadas devem ser devidamente explicitadas no laudo ou parecer técnico, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com o Decreto Federal 81.621, de 3 de maio de 1978.

**5 Classificação e designação**

Os bens do patrimônio histórico e artístico abrangidos por esta Norma podem ser classificados como a seguir:

## 1) imóveis:

## a) segundo seu aspecto físico:

- edificações (como templos, fortificações, palácios, casas de câmara e cadeias, residências e fábricas);
- monumentos (como obeliscos, arcos, esculturas, memoriais e pinturas monumentais);

## ABNT NBR 14653-7:2009

- elementos de infra-estrutura (como aquedutos, chafarizes e pontes);
- cemitérios e tumbas;
- vestígios arqueológicos (como inscrições rupestres, cavernas habitadas pelo homem pré-histórico).

b) segundo sua conservação:

- em ruína;
- parcialmente deteriorado;
- regular;
- conservado.

c) segundo seu estado em relação à concepção original:

- preservado;
- restaurado;
- reconstruído;
- adaptado;
- descaracterizado.

d) segundo o seu uso original:

- residencial (urbano ou rural);
- industrial;
- comercial e de serviços;
- institucional (governamental, religioso, militar e outros).

e) segundo a natureza do tombamento:

- imóvel isolado;
- agrupamento de edificações;
- conjunto arquitetônico, paisagístico ou urbanístico;
- sítios;

2) bens integrados:

a) segundo o tipo, entre outros:

- baixo relevo e alto relevo;
- coluna e seus elementos

- frontão, friso e cornija;
- escultura;
- escadaria e balaústre;
- mural de azulejos ou pinturas;
- parlatório, púlpito e coro;
- retábulo e altar;
- vitral e muxarabi.

b) segundo o material de execução e o acabamento, entre outros:

- cerâmica e azulejo;
- madeira;
- metal;
- pedra;
- óleo sobre tela ou sobre madeira;
- afresco;
- vidro e cristal.

c) segundo a localização no contexto do imóvel:

- em espaço intermediário (em pórticos, varandas, pátios, átrios, galerias e escadarias externas, pilotis, entre outros);
- externa (em fachadas, frontões, frontispícios, sacadas, jardins, caminhos, telhados, beirais, entre outros);
- interna (em salas, tetos, naves centrais, transeptos, superfícies e nichos de paredes internas, abóbadas entre outros).

d) segundo a autoria:

- anônima;
- atribuída;
- reconhecida.

e) segundo sua preservação e integridade:

- preservado;
- restaurado;
- descaracterizado.

## ABNT NBR 14653-7:2009

### 6 Procedimentos de excelência

Conforme Seção 6 da ABNT NBR 14653-1:2001.

### 7 Atividades básicas

É recomendável que os profissionais, ao serem contratados ou designados para fazer uma avaliação de bem do patrimônio histórico e artístico, levem em consideração o caráter transdisciplinar do trabalho, assessorando-se de especialistas nas diversas áreas pertinentes.

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 da 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.

## 8 Procedimentos metodológicos

### 8.1 Generalidades nas avaliações de imóveis dos patrimônios histórico e artístico

**8.1.1** A ABNT NBR 14653-1 expõe em 8.2, 8.3 e 8.4 os métodos usuais para a identificação de valores e custos dos bens, assim como para a identificação de indicadores de viabilidade de empreendimentos.

**8.1.2** Os métodos comparativo direto de dados de mercado, involutivo, evolutivo, de custo e de capitalização da renda podem ser utilizados na avaliação de bens dos patrimônios histórico e artístico. A seleção do método e da abordagem a serem empregados depende da disponibilidade de dados necessários à aplicação de cada um deles.

**8.1.3** Sempre que os bens do patrimônio histórico e artístico revelarem condições de mercado enquanto tais, preferir o método comparativo direto de dados de mercado e seguir as prescrições para este que constam nas ABNT NBR 14653-2:2004, ABNT NBR 14653-3:2004 ou ABNT NBR 14653-5:2006, conforme a natureza do bem. Neste caso, os dados de mercado devem ter características cotejáveis com as do bem avaliando.

**8.1.3.1** No caso de imóveis, recomenda-se observar para os dados de mercado utilizados, entre outros, aspectos de localização, de zoneamento e uso legal, tipo de proteção, proximidade de outras propriedades tombadas, estilo e época arquitetônica, tamanho, associações históricas e culturais específicas, gravames e custos de preservação, restauração, adaptação ou reconstrução.

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

**8.1.5** Nos casos em que o aproveitamento permitido de um imóvel exigir a sua preservação total e o objetivo da avaliação for a identificação do valor de mercado, e não houver possibilidade de avaliá-lo pelo método comparativo direto de dados de mercado, o bem do patrimônio histórico e artístico pode ser avaliado pelo método evolutivo e a edificação, pelo seu custo de reedição ou substituição, seguidas as prescrições gerais que constam na ABNT NBR 14653-2:2004.

**8.1.5.1** No caso de utilização do método evolutivo, o valor do terreno, identificado pelo método comparativo direto de dados de mercado, deve considerar a limitação no aproveitamento do imóvel decorrente da legislação de preservação.

**8.1.5.2** A dificuldade ou impossibilidade de estimar o custo de reprodução como réplica exata, com o uso de materiais, métodos e mão-de-obra idênticos aos originais, pode levar à utilização de estimativa do custo de substituição com materiais, métodos e mão-de-obra similares.

**8.1.5.3** A depreciação do imóvel, neste caso, deve ser calculada por levantamento do custo de recuperação do bem do patrimônio histórico e artístico, no todo ou em parte, para deixá-lo no seu estado original.

**8.1.6** Quando o melhor aproveitamento possível do imóvel for sua adaptação (por exemplo, a preservação da fachada e da volumetria com remodelação do interior), e não houver possibilidade de avaliá-lo pelo método comparativo direto de dados de mercado, a avaliação da edificação é uma combinação do custo de reedição (parte a preservar) com o custo de substituição (parte a remodelar).

## ABNT NBR 14653-7:2009

**8.1.7** Para os demais casos, podem ser utilizados os métodos descritos em 8.5.

**8.1.8** O método do custo de oportunidade, descrito em 8.5.4, pode ser considerado caso particular dos métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilidade, descritos em 8.4 da ABNT NBR 14653-1:2001, com respeito ao imóvel do patrimônio histórico, artístico e cultural. Recomenda-se observar também o descrito em 8.3 da ABNT NBR 14653-4:2002.

## 8.2 Generalidades nas avaliações dos bens integrados

**8.2.1** Conforme as suas características e importância na história da arte, o bem que esteja integrado ao imóvel em avaliação deve ter seu valor provável estimado e acrescentado ao valor final do imóvel, se este for calculado isoladamente conforme 8.1 e respectivos subitens.

**8.2.2** Nesta estimativa do valor da obra de arte, podem ser considerados:

- a) seu custo de reedição como obra (o custo do material utilizado, o custo de transporte em segurança e sua instalação, o custo de mão-de-obra artesanal empregada e o seu tempo de execução, menos os restauros eventualmente necessários);
- b) uma estimativa de acréscimo de valor, relativa à concepção artística e à beleza estética do bem, a ser considerada sobre o seu custo, se a obra for de artista anônimo. Nessa estimativa devem ser consideradas a idade da obra (quanto mais antiga, maior o seu valor intrínseco) e a sua raridade.

Ou:

Um acréscimo de valor, apurável por comparação, se o artista for conhecido e houver disponibilidade de elementos para a pesquisa de mercado. Neste caso, a avaliação deve considerar a fase do autor a que a obra corresponde ou a sua época de realização, para a apuração mais aproximada possível do verdadeiro valor de mercado que esta obra atingiria se fosse possível a sua venda isolada. Essa estimativa deve sopesar a concepção do artista naquela obra e o seu efeito estético, independentemente de suas dimensões.

**8.2.3** Na identificação do valor do bem integrado, também é importante que a estimativa esteja fundamentada em preços de obras avulsas assemelhadas, obtidas em leilões de obra de arte, ou na sua citação em livros de história da arte e da arquitetura.

**8.2.3.1** Preços de obras avulsas assemelhadas também podem servir de base de referência para a avaliação de bens artísticos de autoria anônima, visto que podem ter sido objeto de transações realizadas. Importa, assim, que tenha sido verificada no laudo a verdadeira importância da obra em avaliação, tanto no contexto da época em que foi produzido, como na data de referência da avaliação.

## 8.3 Escolha da metodologia

**8.3.1** Embora muitos imóveis do patrimônio histórico e artístico não tenham valor de mercado por falta ou impossibilidade de transações, o seu valor econômico, como o dos demais bens, deriva de seus atributos, os quais podem ou não estar associados a um uso.

**8.3.2** A escolha do método depende do objetivo da avaliação, das hipóteses assumidas, da disponibilidade de dados e do conhecimento das especificidades do bem a valorar.

**8.3.3** Cada método apresenta limitações (metodológica e de informações disponíveis) associadas ao objetivo e fundamentação da avaliação, às hipóteses sobre o comportamento do consumidor e aos efeitos da utilização do imóvel do patrimônio histórico e artístico em outros setores da economia, o que leva à necessidade de explicitar claramente os fatores limitantes e os pressupostos assumidos na avaliação.

## 8.4 Campos de aplicação

Existem três campos básicos de aplicação da metodologia de avaliação:

- identificação do valor do imóvel do patrimônio histórico e artístico;
- identificação dos custos de oportunidade de intervenções sobre o imóvel do patrimônio histórico e artístico;
- determinação de prioridades e ações para subsídio da gestão de bens do patrimônio histórico e artístico.

## 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.

**8.5.1.2** No caso de sua aplicação no mercado imobiliário, farão parte do modelo as características quantificáveis que expressam indiretamente a disposição a pagar ou a receber pelo bem do patrimônio histórico e artístico e sua influência específica no preço do bem ( $P_i$ ). Tais características podem ser agrupadas em:

- $R_i$  – características estruturais do bem, entre outras: área construída e padrão construtivo;
- $A_i$  – características relacionadas ao bem do patrimônio histórico e artístico, entre outras, a proximidade, a acessibilidade, a vista e o apoio logístico;
- $SE_i$  – características socioeconômicas da região, representadas por índices, entre outros: nível de renda e grau médio de escolaridade.

Assim, a função de preços hedônicos  $P_i$ , relacionando o preço de um bem  $i$  às suas características, será expressa por  $P_i = P(R_i, A_i, SE_i)$ .

O preço marginal do bem ou serviço  $k$ , ou seja, a disposição a pagar por uma unidade adicional da característica de interesse  $A_k$  será obtida isolando-se os demais atributos do modelo através da derivada parcial do preço do bem  $P_i$  em relação à variável  $A_k$ , ou seja:

$$\frac{\partial P_i}{\partial A_k} = \frac{\partial P(R_i, A_i, SE_i)}{\partial A_k}$$

No caso de utilização de regressão linear múltipla, observar a ABNT NBR 14653-2:2004, especialmente o seu Anexo A. Outras ferramentas analíticas podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

Exemplo: identificação da influência do bem do patrimônio histórico e artístico nas diferenças de valor dos imóveis do entorno.

### 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.

Assim, zonas de influência ( $z$ ) são definidas por distâncias ao imóvel do patrimônio histórico e artístico  $p$  e devem ser conhecidas, para cada zona, a população e outras variáveis socioeconômicas  $SE_z$ , como renda *per capita*, distribuição etária e perfil de escolaridade.

## ABNT NBR 14653-7:2009

A taxa de visitação da zona  $z$  ao imóvel do patrimônio histórico e artístico  $p$  ( $V_{zp}$ ) (por exemplo, visitas por cada mil habitantes), de cada zona ao bem, pode ser correlacionada estatisticamente com os dados amostrais do custo médio de viagem da zona ( $CV_{zp}$ ), tarifa de entrada ao bem ( $TE_p$ ) e com as variáveis socioeconômicas zonais ( $SE_z$ ) na seguinte expressão:

$$V_{zp} = f(CV_{zp}, TE_p, SE_z)$$

Esta função  $f$  permite determinar o impacto do custo de viagem na taxa de visitação, através de sua derivada parcial em relação a  $CV$ , que corresponde à curva de demanda para cada zona.

Assim, a curva de demanda geral para o imóvel do patrimônio histórico e artístico será uma estimativa da relação entre o número esperado de visitas e a disposição a pagar para o conjunto de zonas. O benefício gerado pelo imóvel do patrimônio histórico e artístico aos seus visitantes é representado pelo excedente do consumidor, líquido do preço cobrado.

Deve ser considerada na aplicação do método, quando for o caso, a existência de propósitos múltiplos da viagem.

O método exige cuidados especiais no planejamento, execução da pesquisa e tratamento de dados por modelos econométricos.

### 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.

Os valores que expressam a disposição são estimados com base em mercados hipotéticos, simulados por intermédio de pesquisa de campo, que indagam diretamente ao entrevistado sobre a sua verdadeira disposição a pagar, ou a receber, pelas variações quantitativas ou qualitativas no imóvel do patrimônio histórico e artístico.

O método exige cuidados especiais no planejamento, execução da pesquisa e tratamento de dados por modelos econométricos.

### 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.

Os indicadores de viabilidade que podem ser utilizados para a comparação estão expostos em 8.3 da ABNT NBR 14653-4:2002.

## 9 Especificação das avaliações

Quando forem utilizados procedimentos ou métodos contemplados nas ABNT NBR 14653-2:2004, ABNT NBR 14653-3:2004, ABNT NBR 14653-4:2002 e ABNT NBR 14653-5:2006, as avaliações serão classificadas quanto à fundamentação e à precisão, no que couber.

## **10 Apresentação dos laudos**

Os laudos de avaliação devem ser na modalidade completa, conforme 10.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, e devem conter no mínimo os seguintes itens:

- identificação do solicitante;
- identificação e caracterização do objeto da avaliação, com documentação fotográfica;
- finalidade do laudo, quando informada pelo solicitante;
- objetivo da avaliação;
- pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- período de vistoria e pesquisas, quando pertinente;
- indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);
- tratamento dos dados;
- especificação da avaliação, se pertinente;
- identificação e fundamentação do resultado adotado;
- resultado da avaliação e data-base;
- qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- local e data do laudo.

**ABNT NBR 14653-7:2009****Bibliografia**

Andrade, Rodrigo Melo Franco de – “Rodrigo e o SPHAN: Coletânea de Textos sobre o Patrimônio Cultural”. Rio de Janeiro: MinC – Fundação Nacional Pró-Memória, 1987.

Andrade, Mario de - “Cartas de Trabalho” – Rio de Janeiro: Edição MEC/IPHAN - 1981.

Asociación Profesional de Sociedades de Valoración – “Normas Europeas de Valoración”. Quinta edição, 2003.

Ávila, Affonso; Gontijo, João Marcos Machado e Machado, Reinaldo Guedes – “Barroco Mineiro – Glossário de Arquitetura e Ornamentação”. Rio de Janeiro: Fundação João Pinheiro / Fundação Roberto Marinho, 1979.

Bazin, Germain – “A Arquitetura Religiosa Barroca no Brasil” – Volumes I e II – Tradução do original francês: Glória Lúcia Nunes – Revisão e atualização: Mário Barata. Rio de Janeiro: Editora Record, 1983.

Edições do Patrimônio – “Cartas Patrimoniais” – 2ª edição revista e ampliada. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000.

Fleming, John; Honour, Hugh e Pevsner, Nikolaus – “The Penguin Dictionary of Architecture”. Londres: Penguin Books, 1972.

Fonseca, Maria Cecília Londres – “O Patrimônio em Processo: Trajetória da Política Federal de Preservação no Brasil”. 2ª Edição, Rio de Janeiro: Editora UFRJ; MinC – Iphan, 2005.

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

Pontual, Roberto – “Dicionário das Artes Plásticas no Brasil”. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 1969.

Reis Filho, Nestor Goulart – “Quadro da Arquitetura no Brasil”. São Paulo: Editora Perspectiva, 1970.

Rodrigues, José Wash – “Documentário Arquitetônico Relativo à Antiga Construção Civil no Brasil”. São Paulo: Editora Itatiaia / Editora da Universidade de São Paulo - 1990.

Saia, Luís – “Morada Paulista”. São Paulo: Editora Perspectiva, 1972.

Telles, Augusto Carlos Godofredo da Silva – “Atlas dos Monumentos Históricos e Artísticos do Brasil”. Rio de Janeiro: Edição FENAME/DAC, 1975.

UNESCO – “Glossary of World Heritage Terms”, World Heritage Convention, Article I, UNESCO, 1972.

Várzea, Mariana - “Obras de Arte em Ferro Fundido - Técnicas de Conservação e Restauração”. Rio de Janeiro, Fundação Parques e Jardins, 1997.

Vasconcellos, Sylvio de – “Vila Rica - Formação e Desenvolvimento - Residências”. São Paulo: Editora Perspectiva, 1977.

Zanini, Walter – “História Geral da Arte no Brasil” – 2 vols. II. – São Paulo: Instituto Walther