



Determinação do valor venal de mercado da Capela Senhor dos Passos situada no centro comercial da cidade de Belém, PA

ARTIGO ORIGINAL

REGO, Heberth de Jesus Sales [\[U\]](#)

REGO, Heberth de Jesus Sales. **Determinação do valor venal de mercado da Capela Senhor dos Passos situada no centro comercial da cidade de Belém, PA.** Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. Ano 04, Ed. 04, Vol. 01, pp. 165-184. Abril de 2019. ISSN: 2448-0959.

RESUMO

O presente artigo tem por objetivo a Determinação do valor venal de mercado da Capela Senhor dos Passos, também conhecida como Capela Pombo, situada no centro comercial da Cidade de Belém, na Travessa Campos Sales, nº 260, Bairro do Reduto. A referida Capela situa-se na parte frontal de um terreno com 259,00m², ocupando 70,00m² de construção, sobrando ainda, parte de terreno aos fundos sem nenhuma edificação. A Capela é de propriedade particular e está sendo comercializada com a Universidade Federal do Pará, a qual pretende reformá-la preservando suas características históricas e artísticas. Contudo, devido a inexistência de dados comparativos similares ao avaliando, utilizou-se o Método da Rentabilidade ou Método da Renda para a obtenção do valor do bem, método este, que possibilita a determinação do valor de mercado de um imóvel através da renda que o mesmo pode proporcionar em um determinado período de vida útil. Logo, como o avaliando situa-se em uma área predominantemente comercial e não há nenhuma restrição que impeça a locação do mesmo para finalidade comercial, utilizou-se o Método Comparativo com amostras de locações obtidas através de pesquisa de mercado, catalogando 35 dados de valores de locações de prédios comerciais no centro da cidade de Belém, PA, sendo que alguns imóveis possuem arquitetura histórica e outros arquitetura moderna. Com o uso do software TS-Sisreg®, obteve-se o valor médio de mercado através de inferência estatística aplicada. Seguindo a Norma NBR 14.653-2, determinou-se o valor venal de mercado da Capela Senhor dos Passos com o uso do Método da Renda aplicado em uma planilha de Fluxo de Caixa elaborada no Excel®. Para a determinação do terreno remanescente situado nos fundos da Capela, usou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado de terrenos situados no centro da Cidade de Belém, PA. Catalogou-se 24 dados de terreno, que também, foram inferidos estatisticamente com o uso do Software TS-Sisreg® e chegou-se ao valor de mercado, pois, como o terreno remanescente situa-se nos fundos da

Capela e não possui nenhum acesso a não ser por dentro da mesma, atribuiu-se o valor mínimo de mercado obtido na inferência estatística. Portanto, com base nos estudos analisados, chegou-se ao valor venal de mercado da capela Pombo, juntamente com o terreno remanescente.

Palavras-chave: Capela Pombo, Método da Renda, Capela Senhor dos Passos.

1. INTRODUÇÃO

A Capela Senhor dos Passos ou Capela Pombo tem importância fundamental culturalmente e artisticamente para a cidade de Belém, PA, fator este que contribuiu para a pesquisa e desenvolvimento deste artigo. A Capela pombo era patrimônio particular pertencente ao Senhor José Augusto de Carvalho de Miranda Pombo o qual colocou o imóvel a venda e foi adquirido pela Universidade Federal do Pará - UFPA com a finalidade de transformá-la em um anexo da escola de artes da universidade, preservando as suas características históricas e restaurando as partes deterioradas da igreja. Contudo, a UFPA ainda não iniciou as obras de restauração e a capela a cada dia se deteriora ainda mais, pois o seu estado de abandono contribui para a ocupação de moradores de rua e acúmulo de entulhos atraindo ratos e insetos nas dependências internas da Igreja.

A Capela está situada no centro comercial da capital, em um logradouro com grande fluxo de veículos e pedestres, atraindo a atenção de pessoas que passam pelo local em virtude de seus traços Barrocos. A obtenção do valor de mercado da Igreja teve como obstáculo sua característica peculiar, pois trata-se de um imóvel único no mercado, sem comparativos que contribuíssem para uma estimativa de valor. Contudo, analisou-se metodologias com base na Norma Brasileira 14.653/2011 que respaldassem a estimativa de valor de mercado do imóvel. E chegou-se a conclusão de que a metodologia mais apropriada para a determinação do valor de mercado da capela Pombo seria o Método da Renda em virtude do avaliando estar inserido em uma região de predominância comercial, logo, estudou-se sua capacidade de gerar renda trabalhando a hipótese do mesmo ser usado como um imóvel comercial, haja vista que não há nenhuma restrição ao mesmo quanto a uso, desde de que preserve-se suas características arquitetônica e históricas.

A pesquisa para a determinação do valor de mercado da Capela Senhor dos Passos terá importância fundamental para esclarecer, através de uma forma técnica, à sociedade o real valor do imóvel, haja vista que, a Universidade Federal do Pará está comprando a igreja com recursos federais liberados pelo Governo Federal, sendo de interesse da população.

2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA CAPELA SENHOR DOS PASSOS, TAMBÉM CONHECIDA COMO CAPELA POMBO, SITUADA NO CENTRO COMERCIAL DA CIDADE DE BELÉM - PA

2.1 PRINCIPAIS TERMOS E DEFINIÇÕES DA NBR 14.653 – PARTE 07 – AVALIAÇÃO DE BENS DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO

O Desenvolvimento deste trabalho inicia-se abordando os principais termos e definições utilizadas pela Norma Brasileira 14.653 - Parte 07, a qual trata especificamente de métodos de avaliação para determinação do valor de mercado de Bens de Patrimônio Histórico e Artístico.

a) Bem de patrimônio histórico e artístico possui uma referência à identidade, ação ou memória de

diferentes grupos formadores da sociedade Brasileira, nos quais se incluem: obras, objetos, documentos, edificações, demais espaços destinados às edificações artístico-cultural e os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico e científico, cuja a conservação seja do interesse público.

b) Imóvel preservado consiste no imóvel mantido no estado da sua substância com a desaceleração do processo pelo qual ele se degrada.

c) Imóvel reconstruído consiste no 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.

d) Imóvel restaurado consiste naquele que passou por processo de restabelecimento de sua substância a um estado anterior conhecido.

e) Imóvel tombado nacionalmente, consiste nos imóveis 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.

f) Imóvel Tombado parcialmente consiste no imóvel embora tombado, por definição legal ou decisão administrativa possui apenas parte da sua estrutura, cobertura, fachadas e revestimentos protegidas pela lei, podendo receber modificações arquitetônicas em algumas partes internas, ou ainda acréscimos sem ferir a legislação a ele pertinente.

g) Imóvel tombado regionalmente consiste no imóvel que se encontra protegido por legislação específica estadual ou municipal.

h) Tombamento consiste no ato declaratório da incorporação de um bem ao patrimônio histórico e artístico nacional, estadual ou municipal.

i) Valor Histórico-Cultural consiste no valor de bens e imóveis, tombados ou não, que possuem importância histórica ou cultural.

j) Valor artístico consiste no valor de bens e imóveis, tombados ou não, que possuem pela sua concepção estética e maestria da execução, importância na história da arquitetura e da arte.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A capela Senhor dos Passos, também conhecida como “Capela Pombo” foi consagrada como igreja em 1970, com a finalidade de atender as necessidades religiosas do rico senhor de engenho, capitão Ambrósio Henriques, que habitava no casarão ao lado da igreja, com sua família.

Hoje, o solar da família encontra-se descaracterizado e ocupado por uma loja comercial e a Capela Pombo está desativada o que agrava mais o seu estado de deterioração.

A Capela Pombo possui relevância social, religiosa e cultural para a cidade de Belém, haja vista, que em décadas passadas foi palco de enlances matrimoniais da Família Pombo e outras importantes famílias da cidade de Belém. Foi parte, também, da Procissão do Senhor dos Passos, importante evento religioso que atraía muitos fiéis católicos. Além de ser a menor capela isolada da cidade e possuía um acesso exclusivo ao casarão da Família Pombo, hoje funcionando como loja comercial.

Segundo informações e pesquisas no Instituto de Patrimônio Histórico da cidade de Belém (IPHAN), o provável arquiteto responsável pelo projeto da Igreja foi o bolonhês Antônio José Landi, o qual teve importância ilustre na arquitetura da cidade de Belém com obras como: Palácio da Residência, Catedral da Sé, Igreja das Mercês, dentre outras, elevando o valor artístico e cultural da capela Pombo.

Também, segundo pesquisas realizadas no IPHAN, a Capela possui arquitetura Neoclássica com traços Barrocos que foi parcialmente descaracterizada na primeira reforma em março de 1991, onde locatários retiraram os azulejos portugueses que revestiam a fachada da Capela, provocando grande furor entre as pessoas ligadas à arquitetura e a história de Belém.

Devido as condições de degradação que se encontra a Capela, há necessidade da realização de uma obra de restauração que consiste em operações para estabelecer a conservação da edificação não perdendo a originalidade de sua concepção relativa à sua época e para isso será necessária um serviço minucioso de investigações e análises históricas dos materiais que compõem a obra.

Devido a região onde situa-se a Capela Pombo ser o segundo núcleo de expansão da cidade de Belém, segundo a planta de zoneamento da cidade, suas ruas são estreitas e de traçado regular. A área em questão possui predominância de edificações de dois pavimentos, sendo estas 53,42%; seguidas pelas edificações com um pavimento que totalizam 30,82%; edificações de três pavimentos que somam 9,59%; e por último pelas edificações de quatro ou mais pavimentos que correspondem a 6,17% das edificações da área. E o uso comercial dos imóveis situados nesta região corresponde a 84,23%, quase a totalidade do seu entorno.

As edificações da área de entorno da Capela Pombo encontram-se, de modo geral, alinhados aos seus limites possuindo uma testada totalmente ocupada. Em sua maior parte não possuem afastamentos entre si, o que influencia diretamente na densidade de edificações da área.

As calçadas de entorno da Capela são diversificadas, dividindo-se em cimentadas, ladrilho hidráulico e pedra lioz.

A área em questão possui grande população flutuante que trabalha ou frequenta o comércio. A população residente é minoria e de baixo poder aquisitivo. O nível econômico de quem frequenta esta área é bem variado.

Segundo informações na FUMBEL (Fundação Cultural do Município de Belém), a área de centro histórico de Belém e seu entorno são tombados segundo a lei municipal 7709/94 de 18/05/1994, havendo diversas edificações com interesses de preservação que corresponde a 30,14% das edificações. Contudo, de acordo com informações do IPHAN a Capela Pombo ainda está em processo de tombamento.

Todas as ruas da área de entorno da Capela Pombo possuem pavimentação asfáltica, mas como em todas

as ruas do Centro Histórico, este asfalto é de aplicação posterior à abertura das ruas que inicialmente eram de terra batida, depois de paralelepípedo e posteriormente asfalto.

O trânsito nesta área é intenso. O tráfego de pedestres é constante em todas as ruas. É uma área de trânsito lento e conturbado.

Figura 1 – Fachada da Capela Pombo



Fonte: Heberth

Sales, 2018

Figura 2 – Vista geral do altar tirada do mezanino



Fonte: Heberth

Sales, 2018

Figura 3 – Setor urbano onde está inserido o avaliando



Fonte: Planta de Levantamento Cadastral feita pela Prefeitura de Belém, 2007

Devido ao abandono, a Capela Pombo, encontra-se em crescente deterioração. Segundo informações do proprietário, as imagens que encontram-se na Capela hoje, não se tratam das originais, e sim de imagens de gesso sem nenhum valor artístico. Suas paredes internas apresentam infiltrações, fissuras e rachaduras em diversos pontos. Todas as esquadrias da Capela necessitam de reparos. O portão principal já recebeu régua para reforçar a sua estrutura danificada por agentes temporais.

Na cobertura há diversas telhas quebradas e/ou escorregadas, causando o apodrecimento da sua estrutura de madeira, e conseqüentemente, do forro que já apresenta sinais de desabamento devido a quantidades de peças deterioradas e a presença de insetos xilófagos (cupins). Há necessidade de tratamento das partes de forro que ainda podem ser reaproveitadas, substituindo as peças condenadas. A Capela é constituída de um salão central retangular com mezanino e uma pequena sacristia. A igreja apresenta um único portão de acesso e um vão de janela na parte superior.

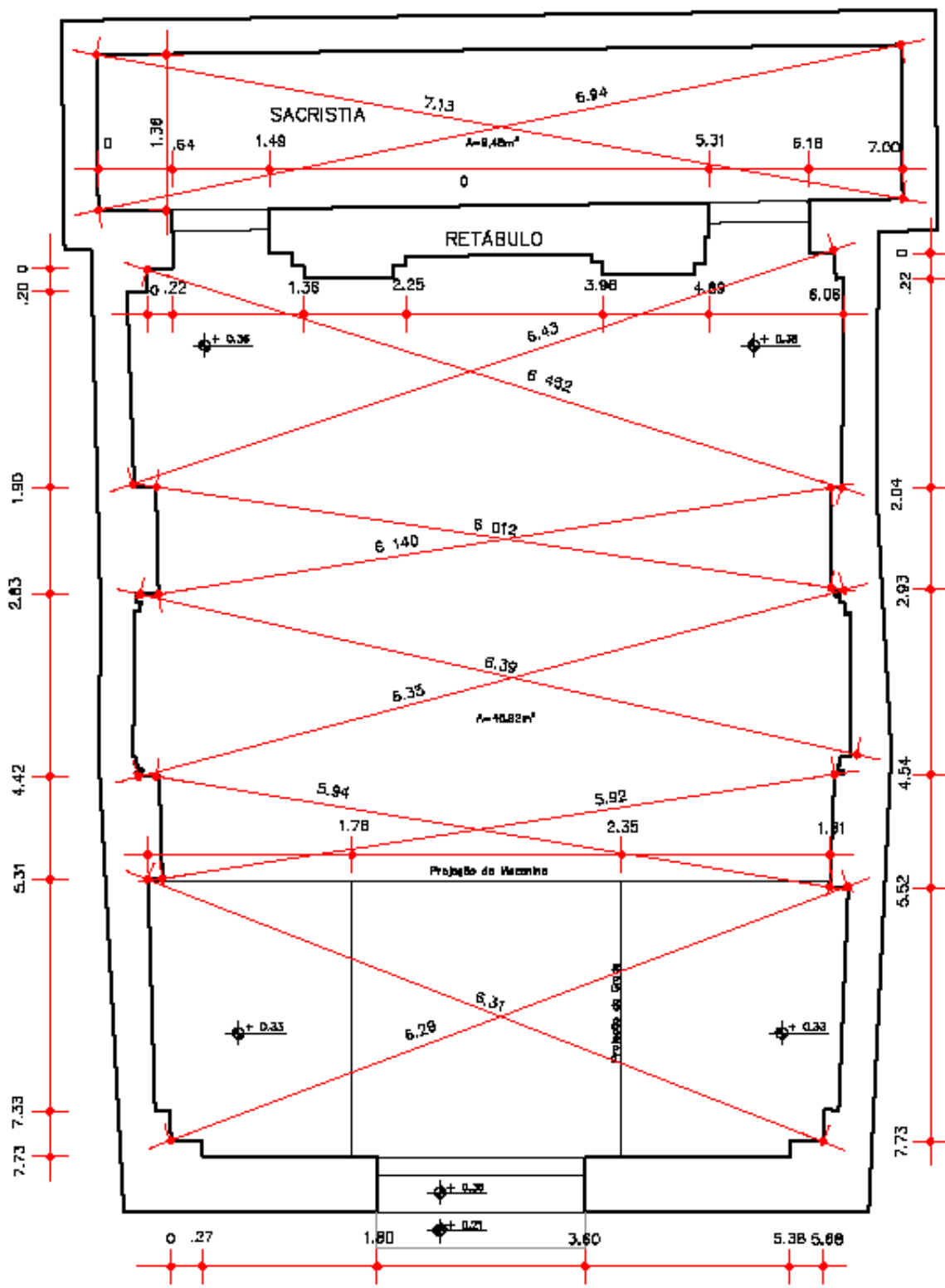
Suas paredes, atualmente, encontram-se pintadas de branco com manchas devido às infiltrações e rachaduras. O mezanino na parte superior do salão possui estrutura de madeira e dava acesso ao antigo sobrado da família Pombo. Este mezanino é protegido por balaustrada de madeira, possui um janelão com vista para a rua e o antigo acesso ao sobrado foi isolado. O salão e a sacristia possuem o piso revestido de tijoleiras assentados na diagonal e forro em tábuas de madeira. O telhado é composto por cinco águas formado por telhas de barro assentes sobre estrutura de madeira apoiadas sobre a estrutura da capela.

Segundo informações do IPHAN, não há registros ou informações de que a Capela Pombo foi uma obra

de Antônio José Landi, contudo, devido às influências neoclássicas e barrocas da fachada e das paredes internas da igreja que se assemelham a outras obras como: Palácio Lauro Sodré e Catedral da Sé, portanto, atribui-se ao arquiteto a construção desta capela.

Abaixo segue o croqui dos ambientes internos da capela.

Figura 4 – Croqui com as dimensões das dependências internas da Capela

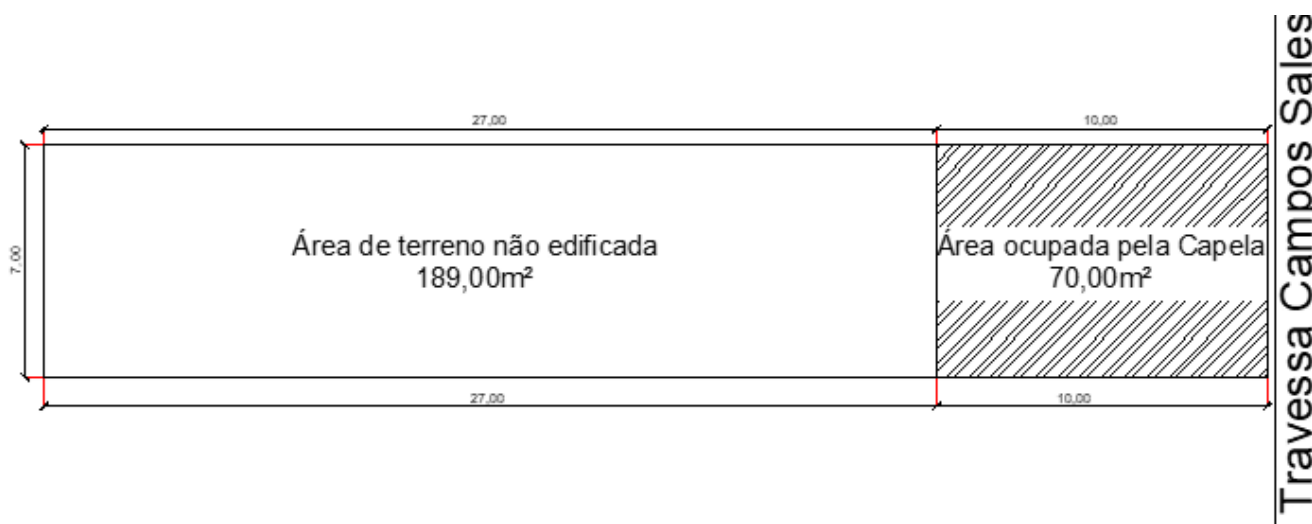


Fonte:

Levantamento realizado no dia da vistoria da Capela pelo Engenheiro Heberth Sales Rego, 2018

O terreno onde situa-se a capela possui formato regular com 7,00m de frente, lateral esquerda e direita com 37,00m; e linha de travessão dos fundos com 7,00m. Totalizando 259,00m². A capela situa-se na parte frontal do terreno e mede 7,00m de frente por 10,00m de laterais esquerda e direita. Totalizando 70,00m² de área construída.

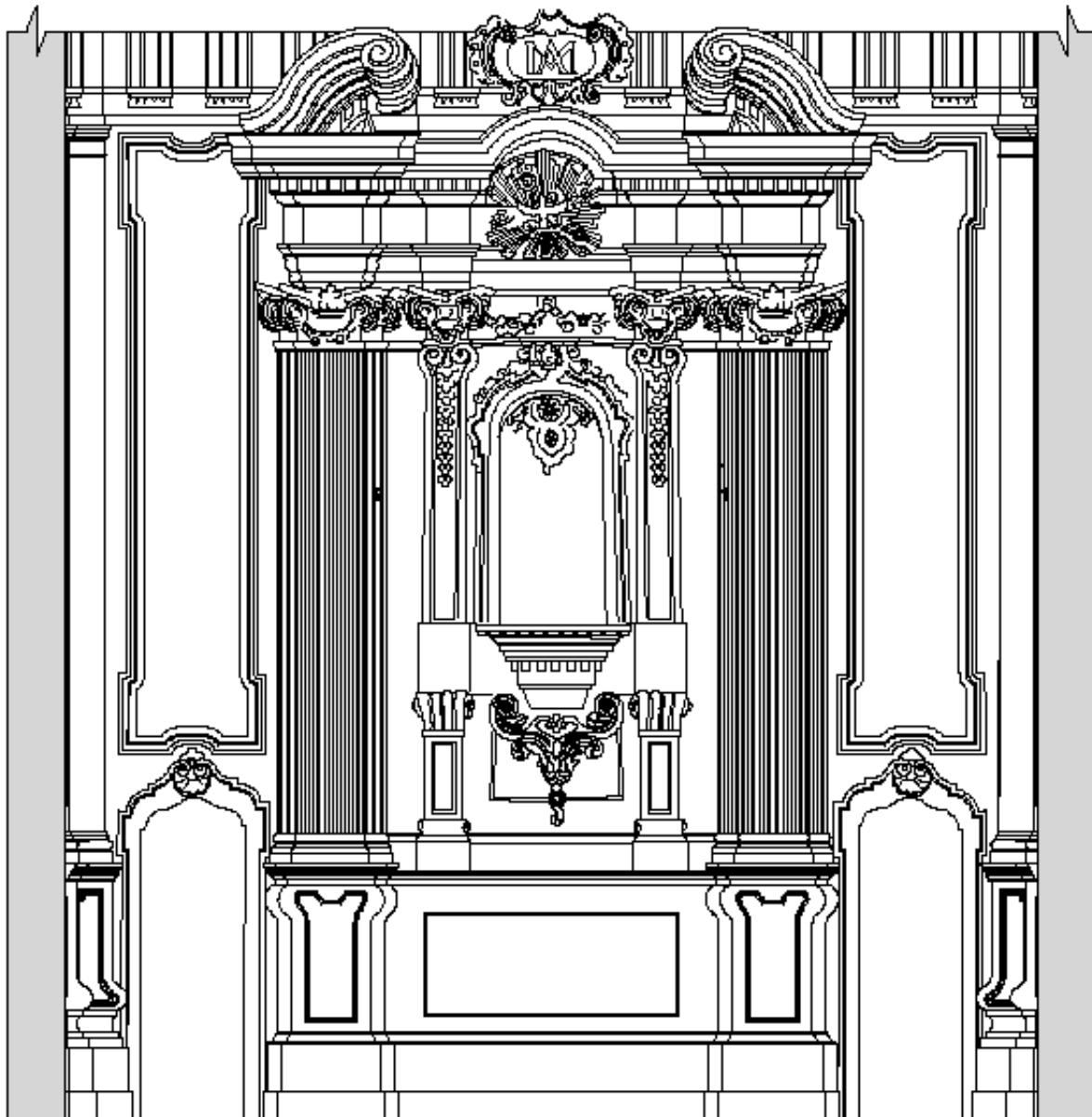
Figura 5 – Croqui com as dimensões do terreno onde situa-se a Capela



Fonte: Levantamento realizado no dia da vistoria da Capela pelo Engenheiro Heberth Sales Rego

Abaixo segue o croqui do altar da Capela, que segundo historiadores, apresenta arquitetura neoclássica e barroca, típicas de Antônio José Landi.

Figura 6 – Croqui do altar da Capela Pombo



Fonte:

Instituto de Patrimônio Histórico do estado do Pará

3.1. ESPECIFICAÇÃO DOS TIPOS DE ACABAMENTO QUE COMPÕES A CAPELA SENHOS DOS PASSOS

a) Paredes: Todas as paredes da Capela são estruturais, pois suportam a carga do forro e do telhado. Foram empregados pedras e barro para sua execução, assentando as pedras em argamassa de terra. As pedras, nesta técnica de alvenaria, são trabalhadas para oferecerem um melhor acabamento. Após erguida a alvenaria de pedra, as paredes receberam emboço de barro e reboco de cal e areia. As paredes do salão são ornamentadas com frisos, cimalkhas, cornijas, molduras e colunas. Já as paredes da sacristia são livres que qualquer ornamentação;

b) Piso: O piso que se encontra hoje na capela ainda é o original, sendo este o ladrilho de barro ou tijoleira com dimensões 23 x 23cm. Nesta técnica são assentadas as tijoleiras sobre terra socada em argamassa de terra;

c) No caso da Capela Pombo, a tijoleira foi aplicada no salão e na sacristia a aproximadamente 45° da parede, em fiadas contínuas e sem mata-juntas, o que é uma prova da originalidade do piso (segundo especialistas). No mezanino, o piso é em madeira corrida de 12,5cm, com tabeira e encaixe “macho e fêmea”. Contudo, especialistas afirmam que o mezanino data posterior à construção da capela devido sua arquitetura moderna;

d) Forro: O forro atual encontrado na Capela Pombo não é original, pois segundo o proprietário, este foi substituído em uma restauração dirigida por Augusto Meira, onde foi substituído todo o forro da Capela, seguindo a técnica que havia antes. O forro é de cedro e a técnica utilizada é o tabulamento em saia e camisa com tabeira. Na sacristia o forro segue com a mesma técnica;

e) Vãos e Esquadrias: De todos os vãos originais da capela, dois foram eliminados: a porta que dava acesso à senzala pela sacristia que está completamente fechada o que impossibilita sua localização exata; e o vão que dava acesso ao casarão que foi vedado, contudo os traços da porta continuam no local. A capela apresenta mais quatro vãos, todos com esquadrias de madeira originais, inclusive com as ferragens. A porta principal possui verga de arco batido e esquadrias de madeira com trabalho da porta em almofada. A janela do mezanino possui verga em arco batido, onde a verga se sobrepõe a ombreira e esquadria de madeira com trabalho da porta em tabuado. As duas portas laterais ao altar, que dão acesso à sacristia, também são originais e também, possuem arcos batidos lanceolados, com esquadrias de madeira e portas em almofadas;

f) A Capela Pombo se encontra com suas paredes, forro e fachada pintadas de branco. Porém, o atual proprietário relatou que quando recebeu a Capela, alguns ornatos estavam pintados na cor ocre. Segundo o IPHAN, o ocre era uma cor utilizada nas edificações do século XVIII, logo, é possível que a Capela tenha tido essa cor em sua cromática original. Para a confirmação da originalidade das cores da Capela é necessário realizar prospecções. Na fachada pode-se observar em algumas partes descascadas, além do branco atual, a presença de uma cor que se assemelha ao pérola em uma das camadas. Mas é necessário a realização de prospecções para a confirmação e;

g) Cobertura: A cobertura da Capela Pombo se divide em cinco águas. Este telhado não é o original, pois

também foi substituído na restauração dirigida por Augusto Meira, seguindo o mesmo padrão original. O atual telhado possui tacaniças, espigões e cumeeiras. Sua estrutura é em madeira, dá-se na forma de tesouras. Seu entelhamento é feito em telhas de barro tipo capa e canal.

Segue uma tabela com as descrições dos ambientes e acabamentos da Capela Pombo.

3.2. SALÃO CENTRAL DA CAPELA

Item	Elemento Construtivo	Material	Acabamento	Conservação
1	Forro	Madeira	Tinta esmalte branca	Péssimo: Há várias lacunas e peças podres.
2	Parede	Alvenaria de pedra	Emboço de barro e reboco de cal e areia pintadas com PVA branca	Ruim: Presença de infiltrações e rachaduras. Há necessidades de prospecções para verificar a cor original.
3	Piso	Tijoleira	Assentas a 45°	Péssimo: Várias depressões e peças avariadas.
4	Esquadrias	Madeira de lei	Pintura em tinta esmalte	Ruim: Alguns reparos são necessários.
5	Adornos	Argamassa de cal, areia e barro.	Aplicação de PVA branca	Ruim: É necessário prospecção para confirmação da cor original. Há rachaduras e lacunas.

3.3. SACRISTIA

Item	Elemento	Material	Acabamento	Conservação
------	----------	----------	------------	-------------

	Construtivo			
1	Forro	Madeira de lei	Tinta esmalte branca	Péssimo: Há várias lacunas e peças podres.
2	Parede	Alvenaria de pedra	Emboço de barro e reboco de cal e areia pintadas com PVA branca	Ruim: Presença de infiltrações e rachaduras. Há necessidades de prospecções para verificar a cor original.
3	Piso	Tijoleira	Assentas a 45°	Péssimo: Várias depressões e peças avariadas.

3.4. MEZANINO

Item	Elemento Construtivo	Material	Acabamento	Conservação
1	Forro	Madeira	Tinta esmalte branca	Péssimo: Há várias lacunas e peças podres.
2	Parede	Alvenaria de pedra	Emboço de barro e reboco de cal e areia pintadas com PVA branca	Ruim: Presença de infiltrações e rachaduras. Há necessidades de prospecções para verificar a cor original.
3	Piso	Tijoleira	-	Péssimo: Prospecção necessária, seguida de imunização.

4	Balaustrada	Madeira de lei	-	Péssimo: Prospecção necessária, seguida de imunização.
---	-------------	----------------	---	---

4. CLASSIFICAÇÃO DO AVALIANDO DE ACORDO COM A NBR-14653 – 7 – 2011

Classificação	Designação
Áspecto físico	Imóvel caracterizado como Monumento
Segundo sua conservação	Parcialmente deteriorado
Segundo seu estado em relação a concepção original	Reformado
Segundo seu uso original	Institucional
Segundo a autoria do projeto	Atribuída ao Arquiteto Antônio José Landi
Segundo a natureza do tombamento	Conjunto arquitetônico, paisagístico ou urbanístico

5. RESTAURAÇÃO DA CAPELA POMBO PELA UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ

A Universidade Federal do Pará tem propostas de restauração da Capela Pombo por tratar-se de um monumento histórico, cultural e artísticos que identifica-se com a cidade de Belém, logo, este processo de restauração deverá manter os traços originais da Capela. Contudo, há necessidades primordiais de restauração da igreja, haja vista que a mesma apresenta trincas e rachaduras que podem comprometer sua estrutura como um todo. Logo, antes da restauração vem o processo de recuperação de elementos deteriorados pela ação do homens, fatores físicos (umidades, temperatura e ventos), fatores botânicos e fatores biológicos.

Há rachaduras nas paredes da capela que possibilitam infiltrações promovendo o crescimento de vegetações e comprometendo a estabilidade das mesmas. Esta vegetação, também, atinge o telhado e por consequência o forro. Como primeiro passo na obra, recomenda-se sua erradicação imediata.

O madeiramento do telhado e do forro deverá passar por um processo de seleção das peças que ainda podem ser aproveitadas substituindo as danificadas.

Após a seleção e substituição deverá ser aplicado um tratamento composto de desinfecção e imunização de toda madeira.

As telhas danificadas deverão ser substituídas por novas do mesmo tamanho e tipo.

No que concerne ao piso do salão e da sacristia, em tijoleira, foi verificada a existência de várias peças rachadas e gastas com o uso no tempo. Recomenda-se a substituição das peças danificadas por peças de tijoleira no mesmo tamanho, a limpeza das peças e a aplicação de uma de uma camada de betume dissolvido em aguarrás. As peças substituídas devem diferenciar-se das originais pela maior intensidade de cor, para deixar claro onde houve inserção.

Devido ao bom estado de conservação do piso do coro, recomenda-se somente uma limpeza, pois é notada a presença de respingos de tinta e uma grossa camada de sujeira, e a aplicação de uma cera carnaúba para valorização das duas tonalidades de madeira que podem ser observadas. Antes de ser aplicada a cera, recomenda-se a desinfecção e imunização da mesma forma que no madeiramento do telhado e do forro.

Não pôde ser observado o estado de conservação do barroteamento do piso do coro, o que se faz necessário, para averiguação de qualquer dano. Caso haja necessidade deverão ser substituídas as peças danificadas, utilizando o sistema de emendas ou de troca total das mesmas. Posteriormente desinfecá-lo e imunizá-lo conforme as orientações já citadas.

A balaustrada do coro apresenta-se também em bom estado devendo ser feitas prospecções, pois é notada uma grossa camada de extrato de noqueira, há algumas partes descascadas onde se nota a presença de uma coloração castanha, daí a necessidade da prospecção para buscar a originalidade de sua cor. Deverá ser aplicado o mesmo processo de desinfecção e imunização do piso. Conforme o resultado das prospecções dá-se o acabamento adequado e a proteção final com a aplicação de verniz de base acrílica diluído em hidrocarboneto aromático, aplicado por pulverização em todo o madeiramento do coro.

Nas paredes serão necessárias prospecções para verificação da ossatura e problemas estruturais que possam existir, pois se notou a presença de rachaduras e fissuras, e para pesquisar as cores originais da capela, após a recuperação das partes danificadas, as deverão receber pintura PVA, na cor original encontrada nas prospecções.

O processo de restauração aplicado nas paredes internas deve-se estender-se à fachada da capela, que se encontra em estado bastante deteriorado, já que também foi bastante afetada pela presença de vegetação em sua parte superior direita, que coincide com a parte mais afetada internamente, com a presença de rachaduras e infiltrações.

Na fachada também podem ser vistas áreas em que houve o desprendimento do reboco, que devem ser recompostos levando em consideração o traço do reboco original.

A pia batismal, em cantaria, apresenta-se pintada de branco, e danificada pela ação da umidade e pouca luminosidade do ambiente, o que acarretou ataque de microrganismos vegetais. Estes microrganismos produzem um ataque biológico que deterioriza a pedra devido a uma ação oxidante e a um efeito corrosivo dos ácidos libera dos por estes, além de lesões mecânicas causadas pelos vegetais. Sua remoção é, portanto totalmente justificável. Deverá ser feita uma desinfecção por um tratamento de eliminação dos musgos com fungicidas, diluído em álcool absoluto aplicado por pulverização.

O pequeno sino que se encontra hoje por trás do coroamento da fachada, é o mesmo que foi removido em 1985, logo deve-se averiguar o estado do mesmo e conforme for o resultado, mandá-lo para um

restaurador.

Deve, também, serem averiguadas as calhas, e se for o caso, substituí-las, para melhor canalização de águas pluviais.

Os bancos hoje encontrados na capela foram feitos na ocasião da restauração orientada por Augusto Meira. Os bancos são de madeira e não interferem na estética da capela, portanto deverão ter o mesmo tratamento do resto do madeiramento da capela, e ser aplicada a cera incolor para o seu acabamento final.

No altar original da capela existia em uma imagem do Senhor Morto isolado em uma lâmina de vidro, sobre este, estava a imagem do senhor dos Passos, ladeada pelas imagens de São João Batista e N Senhora Da Conceição. As imagens do Senhor dos Passos e do Senhor Morto foram destruídas, as imagens restantes deverão passar primeiramente por uma restauração, feita por profissionais, afim de serem devolvidas à capela.

A mesa do altar deverá ser confeccionada seguindo a mesma linha, em base de ferro, pintadas de preto fosco, com tampo de vidro 10mm. Desta maneira não interferirão no contexto que serão introduzidas.

A grade que se encontra hoje limitando o acesso à Capela deverá ser substituída por uma nova, confeccionada de modo que, quando houver alguma atividade religiosa na capela, ela possa ser recolhida de modo que não interfira na visualização espacial da capela.

6. QUADRO DE ÁREAS

Elaborou-se quadros com a área e dimensões do terreno de acordo com Registro Geral de Imóveis pertencente a Capela Pombo, obtido junto à Prefeitura Municipal de Belém, PA e comparou-se com a área aferida in loco no dia da vistoria.

6.1. ÁREA DO TERRENO

Área legal do terreno (m ²) – De acordo c/ R.G.I.	259,00
Área real do terreno (m ²) – De acordo com projeto	250,13

6.2. DIMENSÕES DO TERRENO (DE ACORDO COM O R.G.I.)

Frente (m)	7,00
Fundos (m)	7,00
Lateral direita (m)	37,00
Lateral esquerda (m)	37,00

7. METODOLOGIA ADOTADA, PESQUISAS E CÁLCULOS

O valor de mercado do avaliando foi obtido pela conjunção do Método da Rentabilidade com o Método Comparativo de Dados de Mercado, de acordo com a NBR 14.657, parte 7 – Avaliação de Bens de Patrimônios Históricos e Artísticos.

De acordo com NBR 14653 – 7, Item 8.1.2 – Os métodos comparativos direto de dados de mercado, involutivo, evolutivo, de custos, de capitalização da renda podem ser utilizados na avaliação de bens dos patrimônios históricos e artísticos. A seleção do método e da abordagem a serem empregados depende da disponibilidade de dados necessários à aplicação de cada um deles.

De acordo com NBR 14653 – 7, Item 8.1.4 – Sempre que o imóvel do patrimônio histórico e artístico apresentar possibilidade para exploração econômica assemelhada à de um empreendimento, pode ser utilizada o método da capitalização de renda e podem ser seguidas as prescrições que constam na NBR 14653 – Parte 2 e 4.

De acordo com NBR 14653 – 7, Item 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 estado original.

De acordo com a NBR 14653 – 2, Valor Residual consiste no valor contábil de um bem após a sua vida útil, considerando possíveis reformas e restaurações. Na avaliação de uma edificação com arquitetura atual o valor residual tende a cair com o passar da sua vida útil, contudo, quando trata-se de um bem histórico, o valor residual tende a aumentar em virtude das suas características e importâncias históricas e artísticas, principalmente, quando o bem avaliando faz parte da cultura de um determinado lugar, como é o caso da Igreja Senhor dos Passos. Logo, atribuiu-se 50% de taxa residual ao bem avaliando no final da sua vida útil de 50 anos.

O valor de venda da Igreja Senhor dos Passos foi obtido pelo Método da Renda, item 8.2.3 da NBR 14653-2 onde consiste em valorar o bem a partir da renda futura dos alugueis, analisando a taxa de retorno ou taxa de remuneração e a taxa de rendimento (utilizou-se taxas usuais de mercado), comparando as entradas e saídas de dinheiro na data inicial do contrato, descontando os impostos, estudando a vacância e o alugueis garantidos em anos.

Justifica-se a utilização deste método devido a inexistência de imóveis assemelhados no mercado local para a utilização do método comparativo de dados de mercado.

O Método da Renda compreende algumas variações, porém, basicamente, sua característica principal é a utilização de taxas de renda (daí a sua denominação) ou de capitalização para se estimar o valor do bem.

De acordo com a NBR 14653 (2011:21) "Identifica o valor de mercado do 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 execução e comercialização no produto".

Portanto, o cálculo do valor de mercado do avaliando foi dividido em duas etapas:

a) O cálculo do valor da Capela pelo Método da Rentabilidade conjugado com o método comparativo de dados de mercado para ofertas de locação de prédios comerciais na região de entorno do avaliando.

b) O cálculo do valor do terreno remanescente situado nos fundos da Capela, utilizando o método comparativo de dados de mercado composto por amostras de terrenos na região central da cidade de Belém / PA.

Para o cálculo do valor de aluguel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

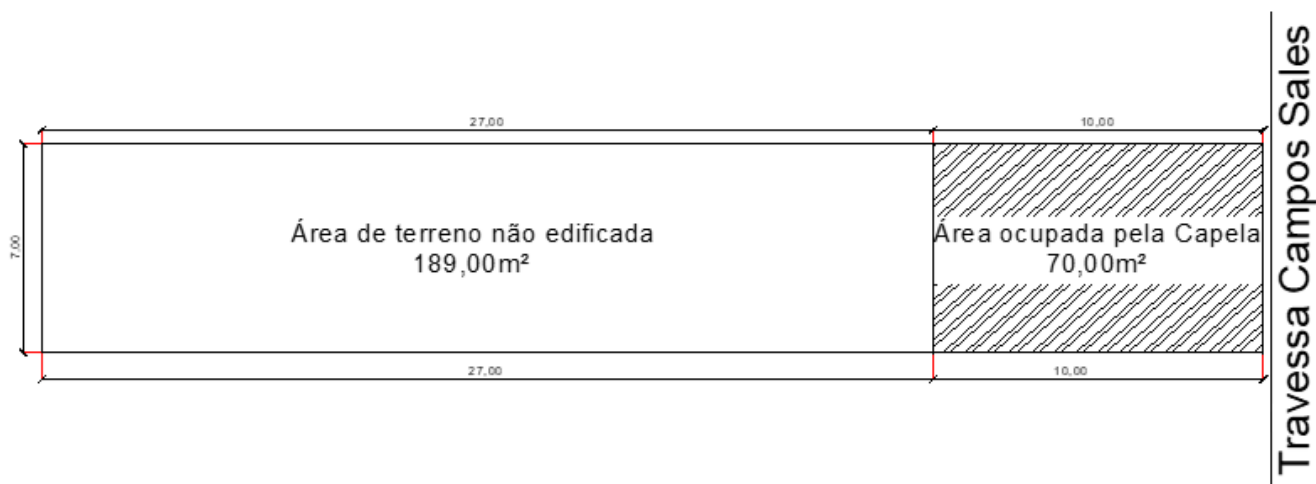
Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 35 prédios com características comerciais para aluguel (ver tabela – anexo I) dos quais todos foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e transações efetivadas de alugueis de prédios comerciais, contemplando o período de Junho de 2018.

Na pesquisa efetuada no mercado local, também, foram obtidos 24 terrenos para venda (ver tabela – anexo II) dos quais todos foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e transações efetivadas de terrenos, contemplando o período de Junho de 2018.

8. SÍNTESES DAS METODOLOGIAS UTILIZADAS NO CÁLCULO DA CAPELA POMBO

Através de Pesquisa de Mercado de alugueis na região entorno do avaliando, determinou-se, com o uso do Método Comparativo de Dados de Mercado, o valor médio hipotético de aluguel da Capela considerando a mesma em condições de habitabilidade. Com o uso do Método da Renda e a Depreciação com o uso da Tabela de Ross-Heidecke (IBAPE-SP) determinou-se o Valor de Mercado da Capela Pombo, depreciando-se em função dos custos de restauração necessários para que a mesma possua condições de habitabilidade, haja vista que, atualmente a mesma não possui estas condições mínimas. Usou-se o Valor Residual de 50% no final da vida útil de 50 anos do avaliando, em virtude de se tratar de um bem histórico. Pois, com o passar do tempo, o bem histórico tende a elevar seu valor contábil em função da sua importância cultural, arquitetônica, histórica e artística. Posteriormente, calculou-se, através do Método comparativo de Dados de Mercado, o valor do terreno situado nos fundos da capela, haja vista que, a Igreja não ocupa todo o terreno, ocupa apenas 70,00m² dos 259,00m² de terreno verificado in loco. Contudo, atribuiu-se o valor mínimo obtido no cálculo em virtude do terreno não edificado situar-se nos fundos da Capela, não possuindo nenhum acesso pelas dependências internas da capela, mais pela loja ao lado que é de propriedade da mesma família.

Figura 7 – Croqui com as dimensões do terreno onde situa-se a Capela



Fonte: Levantamento realizado no dia da vistoria da Capela pelo Engenheiro Heberth Sales Rego, 2018

Figura 8 – Vista interna da Capela Pombo



Fonte:

Heberth Sales, 2018

Figura 9 – Vista do terreno situado atrás da Igreja



Fonte:

Heberth Sales, 2018

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA IGREJA SENHOR DOS PASSOS

Após os tratamentos e testes através de estatística inferencial, foram desenvolvidos dois modelos de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

9.1. LOCAÇÃO

a) Área Construída: variável independente tipo quantitativa, que mede de forma objetiva a área construída em metros quadrados. (amplitude de 70,00m² a 1.200,00m²)

b) Arquitetura: variável independente tipo dicotômica com as seguintes atribuições:

0 – Imóvel com arquitetura histórica; 1 – Imóvel com arquitetura atual

c) Padrão: variável independente tipo dicotômica com as seguintes atribuições:

0 – Padrão Baixo; 1 – Padrão Médio

d) Local: variável independente tipo dicotômica com as seguintes atribuições:

0 – Imóveis situados em travessas; 1 – Imóveis situados em ruas

e) Conservação: variável independente tipo dicotômica com as seguintes atribuições:

0 – Ruim; 1 – Regular

f) Valor Unitário: Variável dependente que expressa o valor unitário por metro quadrado de área construída. (amplitude 15,11 R\$/m² a 44,23 R\$/m²)

Os modelos inferenciais que mostraram melhores ajustes aos pontos das amostras encontram-se detalhadamente apresentados no Anexo II.

Atributos de entrada:

Área construída (m ²)	70,00	
Arquitetura	0	Histórica
Padrão	0	Baixo
Local	0	Travessa
Conservação	0	Ruim

Resultados para a média, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-13,12%	28,53	+15,10%

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Valor Unitário (R\$/m ²)	Amplitude
Mínimo	24,25	-15,00%
Calculado	28,53	---
Máximo	32,81	+15,00%

Intervalo de valores admissíveis sem que se fuja da realidade de mercado

Mínimo	Média	Máximo
--------	-------	--------

-13,12%		+15,10%
24,79 R\$/m ²	28,53 R\$/m ²	32,84 R\$/m ²

Em virtude do avaliando possuir grande importância cultural e artística para a cultura da cidade de Belém, usou-se o valor máximo obtido no cálculo para a determinação do valor de aluguel, haja vista que, se o avaliando fosse utilizado hipoteticamente como loja, vocação de predominância do entorno, suas características históricas e artísticas seriam atributos de atração comercial e turística.

9.2. CÁLCULO DO VALOR VENAL PELO MÉTODO DA RENTABILIDADE

VPL (Valor do Imóvel)	R\$ 200.000,00	
Rentabilidade bruta		1,15%
Cálculo da Receita líquida		
Receita Bruta Mensal (R\$)		2.298,80
Impostos (R\$)	11,33%	260,45
Receita Líquida Mensal (R\$)		2.038,35
Vacância	5,00%	
Aluguel garantido	5	anos
Receita projetada mensal (R\$)		1.936,43
Receita projetada anual		23.237
TMA	ao ano	ao mês
Remuneração	7,50%	0,60%
Risco	5,00%	0,41%
TMA	12,88%	1,01%
Vida econômica	38 anos	456 meses
Tarifação sobre a Receita Líquida		
Lucro presumido - base	32,00%	
Imposto de renda	15,00%	4,80%
Contribuição social	9,00%	2,88%
PIS	0,65%	0,65%
COFINS	3,00%	3,00%
Total impostos		11,33%

Cálculo do valor de Aluguel		
Área construída (m ²)		70,00
Arquitetura		0
Padrão		0
Local		0
Conservação		0
Unitário (R\$/m ²) - Valor máximo		32,84
Custo Unitário Calculado		
Valor Total Calculado		R\$ 200.000,00
Área construída (m ²)		70,00
Custo Unitário Calculado (R\$/m ²)		2.857,14

Foi considerado o valor máximo de locação de mercado em virtude do avaliando ser um prédio histórico de importante valor cultural e artístico para a cidade de Belém.

9.3. DEPRECIAÇÃO DO VALOR DA IGREJA EM FUNÇÃO DOS CUSTOS DE RESTAURAÇÃO

A depreciação pode ser definida como a perda de aptidão de uma benfeitoria para atender ao fim a que foi destinada. As causas que provocam esta perda podem ser, principalmente, de ordem física ou funcional.

Dos métodos técnicos existentes para o cálculo da depreciação o que proporciona melhor resultado é o misto com as considerações de Heidecke levando em conta o estado de conservação da benfeitoria e o de Ross que se baseia na idade do imóvel e na previsão da vida útil.

Estado	Condição Física	Classificação
1	Novo - não sofreu nem precisa de reparos	Ótimo
1,5		Muito bom
2	Regular - requereu ou recebeu reparos pequenos	Bom
2,5		Intermediário
3	Requer reparações simples	Regular
3,5		Deficiente
4	Requer reparações importantes	Mau

4,5		Péssimo
5	Sem valor - valor de demolição (residual)	Demolição

item	Benfeitoria	Área m ²	idade aparente	vida útil	estado	residual	Valor (R\$)	depreciação	Valor depreciado (R\$)	
1	Igreja Pombo	70,00	30	50	4,0	50%	200.000,00	75,3%	124.700,00	
total das benfeitorias		70,00								R\$ 124.700,00
valor adotado									R\$ 125.000,00	

Fonte: autor

9.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DE MERCADO DO TERRENO REMANESCENTE SITUADO AOS FUNDOS DA CAPELA POMBO

Após os tratamentos e testes através de estatística inferencial, foram desenvolvidos dois modelos de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- a) Área do terreno: variável independente tipo quantitativa, que mede de forma objetiva a área de terreno em metros quadrados. (amplitude de 150,00m² a 3.841,14m²)
- b) Frente: variável independente tipo quantitativa, que mede de forma objetiva a frente total do terreno em metros quadrados. (amplitude de 5,50m² a 53,25m²):
- c) Local: variável independente tipo dicotômica com as seguintes atribuições:
0 – Predominância residencial da região; 1 – Predominância comercial da região
- d) Valor Unitário: Variável dependente que expressa o valor unitário por metro quadrado de área de terreno. (amplitude 525,00 R\$/m² a 3.333,33 R\$/m²)

Os modelos inferenciais que mostraram melhores ajustes aos pontos das amostras encontram-se detalhadamente apresentados no Anexo II.

Atributos de entrada:

Área de terreno (m ²)	189,00	
-----------------------------------	--------	--

Frente (m)	7,00	
Local	1	Comercial

Resultados para a média, com intervalo de confiança ao nível de 80%

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-15,68%		+20,49%
1.707,73	2.025,23	2.440,27

Resultados para o Campo de Arbítrio

	Valor Unitário (R\$/m ²)	Amplitude
Mínimo	1.721,45	-15,00%
Calculado	2.025,23	---
Máximo	2.329,01	+15,00%

Intervalo de valores admissíveis sem que se fuja da realidade de mercado

Mínimo	Média	Máximo
-15,00%		+15,00%
1.721,45 R\$/m ²	2.025,23 R\$/m ²	2.329,01 R\$/m ²

Atribuiu-se o valor mínimo obtido no cálculo em virtude do terreno não edificado situar-se nos fundos da Capela, não possuindo nenhum acesso a não ser pelas dependências internas da Igreja.

a) Determinação do valor do terreno situado aos fundos

Valor do terreno: [Área terreno] x [Valor unitário]

Valor do terreno: 189,00m² x 1.721,45 R\$/m²

Valor do terreno: R\$ 325.354,05

b) Determinação do valor total do avaliando

Valor total do Terreno situado aos fundos da Capela: R\$ 325.354,05

Valor total da Capela Senhor dos Passos: R\$ 125.000,00

Valor total de mercado do imóvel: R\$ 450.354,05

Valor em números redondos: R\$ 450.000,00

c) Determinação do valor máximo de mercado da edificação (Capela)

Valor do terreno: [Área terreno] x [Valor unitário]

Valor do terreno: $189,00\text{m}^2 \times 2.025,23 \text{ R\$/m}^2$

Valor do terreno: R\$ 382.768,47

d) Determinação do valor máximo de mercado do terreno somado a edificação

Valor máximo: Valor do terreno + Valor da Capela Senhor dos Passos

Valor máximo: R\$ 382.768,47 + R\$ 125.000,00

Valor máximo: 507.768,47

Valor máximo em números redondos: R\$ 510.000,00

10. ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DE ACORDO COM A NBR 14.653/2001

A Norma Brasileira permite o enquadramento deste cálculo de valor de mercado em Grau II de Fundamentação e Grau II de precisão para a determinação do valor do terreno feito através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para o cálculo da edificação, obtida pelo Método Evolutivos, a NBR permite enquadramento em Grau II de Fundamentação, não sendo aplicado Grau de Precisão neste tipo de metodologia de determinação de valor de mercado.

11. CONCLUSÃO

Este trabalho procurou chegar ao preço de mercado condizente com a situação econômica imobiliária da cidade de Belém, PA, procurando atribuir valores intrínsecos, haja vista que o avaliando possui importância relevante para a história da cidade.

Portanto, levando-se em consideração a importância histórica e cultural, além de atributos como localização, tipos de acabamentos, estado de conservação, área construída e área de terreno, chegou-se ao valor final de mercado da Capela Senhor dos Passos.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente trabalho de avaliação, atribuí-se ao imóvel em questão, Capela Senhor dos Passos, localizada na Travessa Campos Sales, nº 260, bairro Campina, cidade de Belém/PA, o seguinte valor venal de mercado de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), podendo, de acordo com parâmetros calculados e respaldos da Norma Brasileira 14.653/2001, atingir o valor máximo de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).

REFERÊNCIAS

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR - 14653**: Revisão parte 1 e 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, e parte 7 - Avaliação de Bens; Patrimônio Histórico e Artístico. Brasil, 2011.

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. Curso **Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. Ed. Pini. São Paulo, 2001.

BLOCH, Marc. **Apologia da História ou Ofício do Histpriador**. Ed. Brasil. Rio de Janeiro, 2001.

FUNARI, Pedro Paulo Abreu e PELEGRINI, Sandra de Cássia Araújo. **Patrimônio Histórico Cultural**. Ed. Brasil. Rio de Janeiro, 2006.

IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações**. Ed. Pini. São Paulo, 2007.

NORA, Pierre. Entre Memória e História. A Problemática dos lugares. **Projeto História**. São Paulo, nº 10, dez. 1993.

SOARES, André Luiz Ramos. **Educação Patrimonial: Teoria e Prática**. Ed. UFMS, 2007.

^[1] Engenheiro Civil, Estudante do Curso de Direito, Especialista em Direito Penal e Processo Penal, Especialista em Avaliações e Imóveis e Perícias de Engenharia.

Enviado: Fevereiro, 2018

Aprovado: Abril, 2019

PUBLIQUE SEU ARTIGO CIENTÍFICO EM:

<https://www.nucleodoconhecimento.com.br/enviar-artigo-cientifico-para-submissao>