



**RELATÓRIO DE VALOR DE REFERÊNCIA 1461/2023**

<b>Endereço:</b>	Identificar com máxima exatidão o endereço do bem avaliando		
<b>Finalidade:</b>	Informar o instrumento que será subsidiado pelo laudo, ex.: Alienação de imóvel da União, Doação, locação, reavaliação de imóvel pertencente a União, etc.		
<b>Solicitante:</b>	Informar o solicitante de forma resumida, ex.: Superintendência xyz; Departamento xyz		
<b>Objetivo:</b>	Informar o foco na determinação do valor, ex.: valor unitário, valor de mercado, etc.		
<b>Proprietário:</b>	Informar o proprietário atual do imóvel.		
<b>Responsáveis Técnicos:</b>	Informar o técnico responsável seguido do cargo pelo qual ocupa		
<b>Processo:</b>	Nº processo SEI, se houver		
<b><u>RESULTADOS DA AVALIAÇÃO</u></b>			
<b>Valor do Terreno:</b>	Ex: R\$ 1000,00 (mil reais)		
<b>Valor das Benfeitorias:</b>	Ex: R\$ 800,00 (Oitocentos reais)		
<b>Valor do Imóvel:</b>	Ex: R\$ 1800,00 (mil e oitocentos reais)		
<b>Fator de Comercialização (FC):</b>	Ex: 1		
<b>Valor Adotado:</b>	Ex: R\$ 1800,00 (mil e oitocentos reais)		
<b>Liquidez:</b>	Ex: Baixa liquidez		
<b><u>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</u></b>			
<b>Tipo de Imóvel:</b>	Informar se é urbano ou rural.		
<b>RIP:</b>			
<b>Matrícula:</b>	<b>Cartório:</b>		
<b>Endereço:</b>			
<b>Bairro:</b>			
<b>Município:</b>	<b>UF:</b>		
<b>CEP:</b>			
<b>Posição geográfica:</b>			
<b>Área:</b>	<b>Terreno (m²):</b>		
	<b>Benfeitoria (m²):</b>		

<b>Identificação e caracterização do Imóvel</b>	Descrição do bem de forma a caracterizá-lo . Ex.: O bem avaliando trata-se de apartamento inserido em imóvel multifamiliar composto por edifício de seis pavimentos dotado de guarita, elevador, garagem privativa, interfone e jardim paisagístico. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação Na área externa, o edifício possui uma idade aparente de 30 anos com estimativa de vida útil de 65 anos...etc									
<b><u>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO</u></b>										
<b>Formato:</b>	Ex: Retangular, trapezoidal...									
<b>Dimensões:</b>	Área Total (ATT) (m²):									
	Área Total da União (ATU) (m²):									
	r (ATU/ATT):									
	Testada Principal (m):									
	Profundidade Equivalente (m):									
<b>Situação:</b>	Ex: meio de quadra, mais de uma frente, encravado, vila, etc									
<b>Topografia:</b>		Plano		Mesmo nível logradouro		Requer corte				
		Acidentado		Abaixo do logradouro		Requer aterro				
		Inclinado		Acima do logradouro						
<b>Superfície:</b>	Ex: seco, brejoso, inundável, etc									
<b>Características do Logradouro:</b>	Infra-estrutura Urbana			Pavimentação		Iluminação Pública				
				Rede Pluvial		Passeio				
				Rede Elétrica		Guias/sarjetas				
				Rede de Água		Telefone				
				Rede Esgoto		TV a Cabo				
				Gás Encanado						
	Serviços Públicos e Comunitários			Escola		Comércio				
				Posto de Saúde		Rede Bancária				
				Segurança		Área de Lazer				
				Transporte Coletivo		Coleta de Lixo				
	Usos predominantes			Residencial unifamiliar		Comercial				
				Residencial Multifamiliar		Industrial				
				Misto						
<b><u>CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS</u></b>										
<b>Descrição Sintética:</b>	Descrição da benfeitoria de forma a caracterizá-la . Eventuais observações a seu respeito não feitas na síntese de avaliação técnica.									
<b>Tipo:</b>										
<b>Uso:</b>		Residencial		Comercial		Industrial		Misto		Outro:
<b>Idade Aparente:</b>										

<b>Nº de Pavimentos:</b>		
<b>Nº de Vagas de Garagem:</b>	Cobertas:	
	Descobertas:	
<b>Situação Atual:</b>	Ex: Ocupado, invadido, etc	
<b>Instalações e Equipamentos:</b>		
<b>Observações:</b>		
<b>CONSIDERAÇÕES, PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES</b>		
	<p>Para realização do trabalho avaliatório, recomenda-se que a documentação referente ao imóvel a ser avaliado esteja disponível. Na ausência de tais informações, caberá ao avaliador descrever os fatores limitantes e ressalvas assumidos pela insuficiência nas informações, bem como as ressalvas e fatores limitantes.</p> <p>O presente documento foi elaborado em atendimento ao solicitado por meio [Citar o documento que deu início ao pedido de elaboração do RVR], o qual solicita avaliação do imóvel situado em/relativo à [Endereço do imóvel], registradas sob as matrículas [Número das matrículas e cartórios respectivos] e cadastrado no Spiunet sob os Rips imóveis constantes [Citar a referência SEI do Espelho do Spiunet], com a finalidade de destinação por [Citar a finalidade, por ex: Cessão de Uso Gratuito].</p> <p>[SUGESTÃO DE TEXTO] Conforme art. 13 da Instrução Normativa nº 67, de 20 de setembro de 2022, da SPU, as modalidades de avaliação individual realizadas para imóveis da União serão: I - laudo de avaliação; e II - relatório de valor de referência;</p> <p>Ainda segundo a referida instrução, em seu Art. 21, o Relatório de Valor de Referência - RVR será admitido para as finalidades de reavaliação de bens para fins contábeis; cessão gratuita; aforamento gratuito; e todos os demais casos não especificados no art. 20.</p> <p>Assim, diante o apresentado nos itens anteriores, entende-se adequado à destinação pretendida a aferição do valor do imóvel por meio do presente Relatório de valor de referência - RVR.</p>	
<b><u>MEMORIAL DE CÁLCULO</u></b>		
<b>Avaliação do Imóvel/Avaliação do Terreno (para o caso de utilização de pesquisa mercadológica e inferência estatística):</b>		
Observações Preliminares: qual o método utilizado (MCDDM, Evolutivo), quantos dados utilizados no modelo, como foi realizada e data de realização da pesquisa, se foi realizada vistoria e outras informações pertinentes.		
<b>Equação:</b>	Preencher a equação que deu valor ao imóvel.	
<b>Variáveis:</b>	Variável 1	Descrição da variável, amplitude, etc
	Variável 2	Descrição da variável, amplitude, etc
	Variável dependente	Descrição da variável, amplitude, etc
<b>Características do imóvel avaliando</b>	Variável 1	Atributo do imóvel avaliando: por ex. 83,72
	Variável 2	Atributo do imóvel avaliando: por ex. 1
<b>Dados Estatísticos:</b>	Total de variáveis:	
	Variáveis utilizadas no modelo:	
	Total de dados:	
	Dados utilizados no modelo:	
	Coefficiente de Correlação:	
	Coefficiente de Determinação:	
	Significância do modelo (%):	
	Normalidade dos resíduos:	
Outliers:		

<p><b>Gráficos: (Colocar os gráficos pertinentes, como preços observados x estimados, distribuição normal, resíduos, entre outros). Este campo pode ser desconsiderado no caso dos gráficos já estarem presentes em anexos desse RVR.</b></p>	
---	--

**Amostras Utilizadas: (essa tabela pode ser incluída como anexo do Relatório, aba "Pesquisa - inferência", em substituição a sua edição nesse documento)**

Elemento	Endereço	Variável 1	Variável 2	Variável dependente	Fonte(link, telefone, edital)
1	Endereço 1				
2	Endereço 2				
3	Endereço 3				
4	Endereço 4				
5	Endereço 5				
6	Endereço 6				
7	Endereço 7				
8	Endereço 8				
9	Endereço 9				
10	Endereço 10				
11	Endereço 11				
12	Endereço 12				

<b>Resultados: (Para o caso de avaliação total do imóvel por inferência)</b>	Valor do Terreno (Vt):	Valor (R\$) e uma breve explicação de como chegou a esse valor. Por ex: PVG municipal, Valor total diminuído do valor da benfeitoria, etc.
	Valor da Benfeitoria (Vb):	Valor (R\$) e uma breve explicação de como chegou a esse valor. Por ex: PVG municipal, CUB com depreciação por Ross-Heidecke, Valor total diminuído do valor do terreno, etc.
	Valor Total do imóvel (Vi):	Valor (R\$) calculado pelo modelo
<b>Resultado: (Para o caso de avaliação do terreno por inferência)</b>	Valor do Terreno (Vt):	Valor (R\$) calculado pelo modelo

**Avaliação do Imóvel/Avaliação do Terreno (Quando da utilização de fatores de homogeneização)**

Observações Preliminares: qual o método utilizado (Fatores), quantos dados utilizados no modelo, como foi realizada e data de realização da pesquisa, se foi realizada vistoria e outras informações.

Fatores										
Fator 1: Área	Explicação de como calcular o respectivo fator, fonte. Por ex: O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores. Para diferenças de áreas até 30%, $Fa = (Ap / Aa)^n$ sendo $n = 1/4$ . Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, $Fa = (Ap / Aa)^n$ sendo $n = 1/8$ . Fa = Fator de área; Ap = Área do elemento da pesquisa e Aa = Área do terreno avaliando.									
Fator 2	Explicação de como calcular o respectivo fator, fonte.									
Fator 3	Explicação de como calcular o respectivo fator, fonte.									
Fator 4	Explicação de como calcular o respectivo fator, fonte.									
Amostras Utilizadas e Cálculo do Avaliando (essa tabela pode ser incluída como anexo do Relatório, aba "Cálculo Fatores", em substituição a sua edição nesse documento)										
Elemento	Endereço	Área (m <sup>2</sup> )	F1	F2	F3	F4	Valor Total	Valor Unitário	Valor Unitário homogeneizado	Fonte
1	Endereço 1						R\$	R\$	R\$	
2	Endereço 2						R\$	R\$	R\$	
3	Endereço 3						R\$	R\$	R\$	
4	Endereço 4						R\$	R\$	R\$	
Média									R\$	
Avaliando	Endereço Avaliando						R\$	R\$	R\$	
							Fct = 1 + (Fator1 - 1) + (Fator2 - 1) + (FatorN - 1)			
<b>Resultados: (Para o caso de avaliação total do imóvel por fatores de homogeneização)</b>	Valor do Terreno (Vt):		Valor (R\$) e uma breve explicação de como chegou a esse valor. Por ex: PVG municipal, Valor total diminuído do valor da benfeitoria, etc.							
	Valor da Benfeitoria (Vb):		Valor (R\$) e uma breve explicação de como chegou a esse valor. Por ex: PVG municipal, CUB e depreciação por Ross-Heidecke, Valor total diminuído do valor da benfeitoria, etc.							
	Valor Total do imóvel (Vi):		Valor (R\$) calculado pelo modelo							
<b>Resultado: (Para o caso de avaliação do terreno por fatores de homogeneização)</b>	Valor do Terreno (Vt):		Valor (R\$) calculado pelo modelo							
Avaliação do Imóvel/Avaliação do Terreno (Quando da utilização de PVG Municipal ou outra Referência)										
Observações Preliminares: qual o método utilizado (PVG Municipal. Laudo antigo, outro), índice de correção, outras informações relevantes.										
Demonstrar cálculos eventualmente realizados										
<b>Valor do terreno (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	R\$									

<b>Valor do terreno total (Vt)</b>	R\$								
<b>Avaliação da benfeitoria: (Quando da utilização do método evolutivo, ou outro método que não calculou a benfeitoria, ou ainda para mensurar a parcela devida à benfeitoria para os demais casos)</b>									
Para os cálculos realizados, pode-se utilizar como auxílio a planilha localizada no grupo "AVALIADORES SPU", no Teams, na aba arquivos.									
Observações e considerações: Qual o método utilizado, como foi caracterizada a benfeitoria, situações adotadas, situação paradigma, etc.									
<b>Dados das benfeitorias (essa tabela pode ser substituída pelo memorial de cálculo presente nas abas "Cálculo de benfeitorias 1" ou "Cálculo de benfeitorias 2", e incluída como anexo)</b>									
Identificação	Área da benfeitoria (m <sup>2</sup> )	Idade Aparente (anos)	Vida útil (anos)	Estado de Conservação (ROSS-HEIDECKE)	Padrão do CUB	CUB	Coeficiente de valor pleno (kpe)	Fator de depreciação (Fd metodo ROSS-HEIDECK)	Costo de reprodução
Benfeitoria 1							$Kp = (1 + (In/CUB * Ab)) * (1 + BDI)$		Fórmula Custo de reprodução = Área da benfeitoria x CUB x Kp x Fd
Benfeitoria 2									
Benfeitoria 3									
<b>Costo total de reprodução das benfeitorias (Vb):</b>	Fórmula $Vb = \sum$ Custo de reprodução								
<b>Fator de comercialização (Fc):</b>									
<b>Valor do Imóvel (Vi):</b>	Fórmula $Vi = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor da benfeitoria}) \times Fc$								
<b>Avaliação da benfeitoria (Quando da utilização de PVG Municipal ou outra Referência)</b>									
Observações Preliminares: qual o método utilizado (PVG Municipal, laudo antigo, outro), índice de correção, outras informações relevantes.									
Demonstrar cálculos eventualmente realizados									
<b>Valor da benfeitoria (m<sup>2</sup>)</b>	R\$								
<b>Fator de comercialização (Fc):</b>									
<b>Valor do Imóvel (Vi):</b>	Fórmula $Vi = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor da benfeitoria}) \times Fc$								
<b>ANEXOS (Podem ter mais ou menos Anexos a depender de cada avaliação)</b>									
<b>Anexo 1:</b>	Planilha de Cálculo/apoio SEI yyy (Essa planilha está disponibilizada como apoio para a elaboração dos RVRs no grupo "AVALIADORES SPU", no Teams, na aba arquivos.)								
<b>Anexo 2:</b>	Relatório Estatístico (se for o caso do método utilizado) SEI yyy								
<b>Anexo 3:</b>	Relatório Fotográfico (se houver) SEI yyy								
<b>Anexo 4:</b>	Matrícula do Imóvel (se houver) SEI yyy								

<b>Anexo 5:</b>	Espelho de cadastro do imóvel (se houver) SEI yyy			
<b>Anexo 6:</b>	Relatório de Fiscalização (se houver) SEI yyy			
<b>Anexo 7:</b>	Croqui de Localização SEI yyy			
<b>Anexo 8:</b>	Espelho do IPTU ou PVG Municipal SEI yyy			
<b>RESPONSABILIDADE TÉCNICA</b>				
<b>Responsável 1:</b>		Cargo:		Matrícula/CREA:
<b>Responsável 2:</b>		Cargo:		Matrícula/CREA:

Documento assinado eletronicamente

NOME

---

**Referência:** Processo nº 10154.140195/2023-24.

SEI nº 36952502