

ANEXO I
LAUDO DE AVALIAÇÃO SOLICITADO PELO GRUPO JFDCAM

bancobv.com.br > asset management

Av. das Nações Unidas, 14171 – Torre A – 11º andar – Vila Gertrudes – 04794-000 - São Paulo/SP

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bv.com.br.
Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661).



LAUDO DE AVALIAÇÃO SOLICITADO PELO GRUPO

JFDCAM

FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA
DATA DA VISTORIA: 25/05/2021

DADOS DO IMÓVEL:

- **Endereço:** Rua Vereador José Soares Ferreira, nº 190.
- **Trecho:** Ao lado da Distribuidora de Bebidas Marcelão Ltda.
- **Georreferenciamento/UTM:** LAT-7672830.09 m S; LONG-724475.34 m E.
- **Bairro/Região:** Barra dos Coutos/Zona da Mata Mineira - Microrregião de Ubá.
- **Município/UF:** Visconde do Rio Branco/MG.

CARACTERÍSTICAS:

OBJETO DA AVALIAÇÃO	TERRENO (m²)	OBSERVAÇÕES
Terreno urbano	7.300,00 m²	Conforme dimensões que constam na matrícula

OBSERVAÇÕES:

1) Trata-se de um terreno urbano sem benfeitorias, com endereço na Rua Vereador José Soares Ferreira, nº 190, Barra dos Coutos, Visconde do Rio Branco-MG; **2)** Identificamos um conflito de concordância de informações na certidão de matrícula fornecida, as dimensões do terreno que constam na certidão sugerem uma área de terreno de 7.300,00 m², entretanto é informada uma área de terreno de 8.166,90 m², para realização do cálculo será utilizada a área de terreno obtida por meio das dimensões informadas, pois ao confrontar as informações da certidão com as informações que constam na planta de situação fornecida, acreditamos que a área de 8.166,90 m² não se encontra atualizada, pois parece incorporar a faixa "non aedificandi" de 15m da qual faz frente com a rodovia. Aconselhamos um levantamento planialtimétrico para aferir as reais dimensões do imóvel, e a partir destas, caso necessário, atualizar a documentação pertinente.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: Certidão de Matrícula nº 23.701 e IPTU de inscrição nº 0000034337.0006; Planta;

METODOLOGIA: MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III.

FOTO:



Vista parcial do imóvel objeto avaliando (pela BR-265).

RESUMO DOS VALORES

IDENTIFICAÇÃO	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
Terreno urbano	R\$ 1.580.000,00	R\$ 1.044.000,00

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2021.

RELATÓRIO: 221.16439

INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para realização da presente avaliação foi feita vistoria no local e no imóvel, objetivando a determinação da situação geográfica, topografia, superfície e ocupação do solo. Não foram feitas medições e as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos “in loco” e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Como este trabalho está restrito ao campo da Engenharia de Avaliações, não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto ao direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado pelo método mais adequado de acordo com as características da propriedade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral - Região/Localidade - para o específico - a propriedade propriamente dita - sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

O presente laudo é de uso restrito, sendo para emprego exclusivo na intermediação com o Contratante, conforme a finalidade da avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em cinco (5) partes:

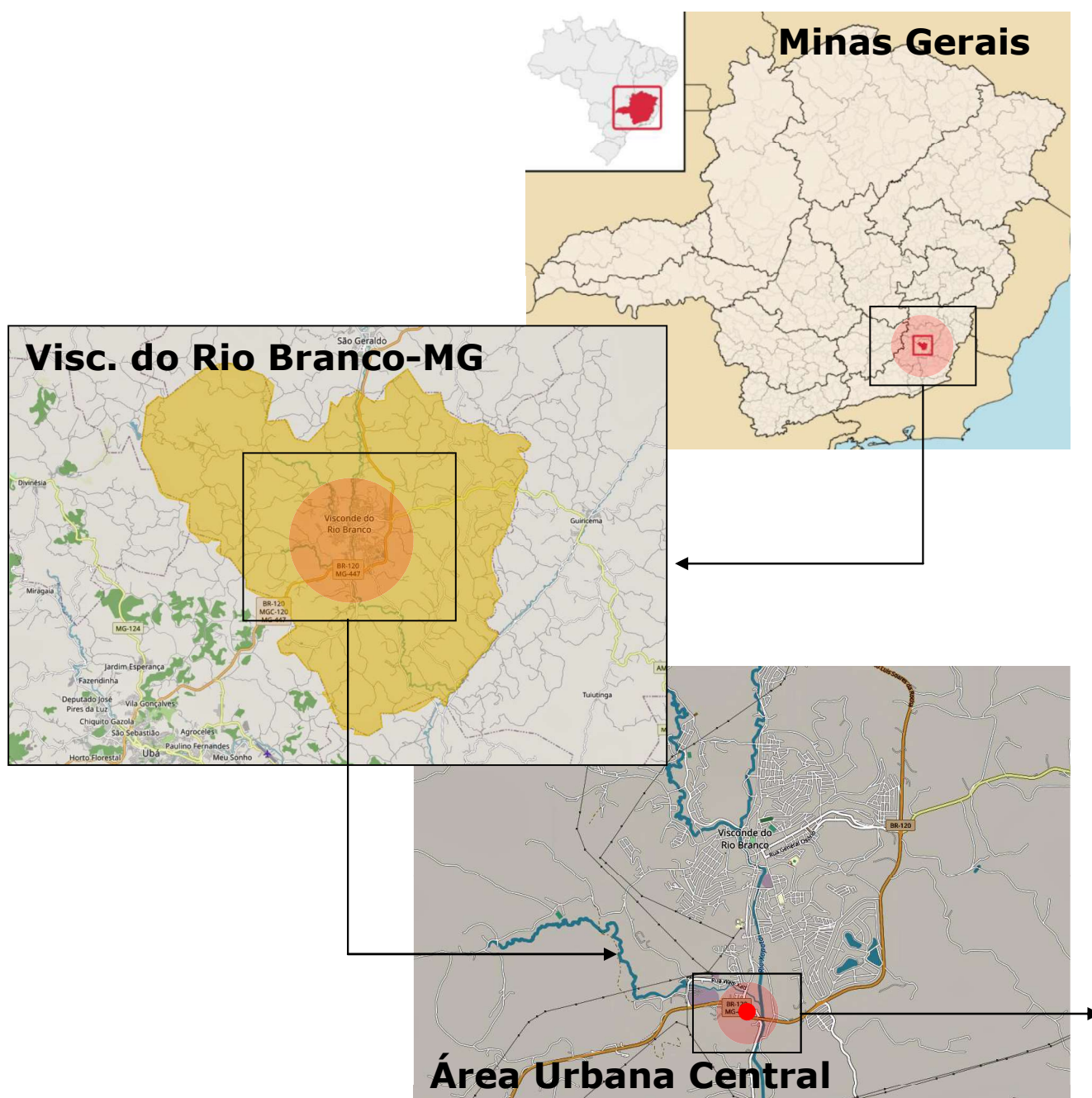
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da **EMBRAP/PRAXIS**;
- Parte E-ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis.

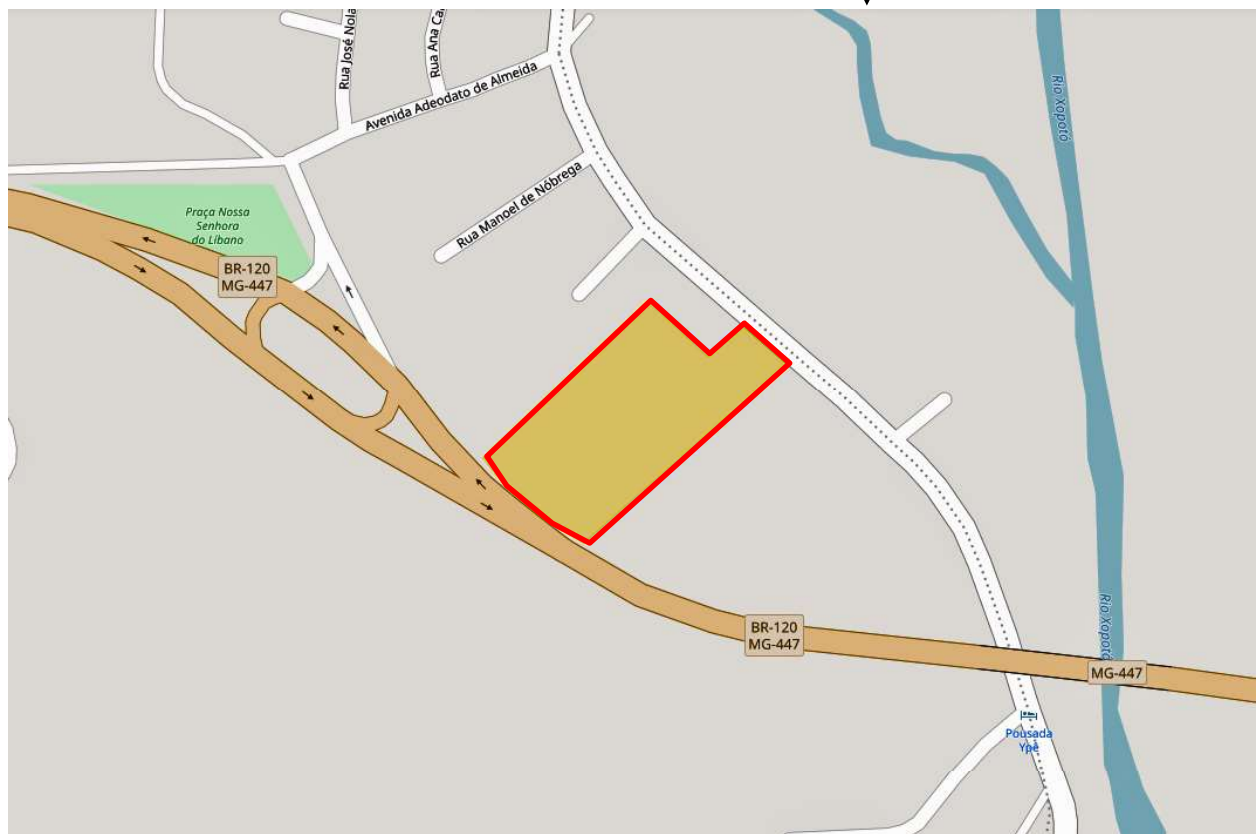
PARTE A - LOCAL

A.1 - DADOS CADASTRAIS DA PROPRIEDADE:

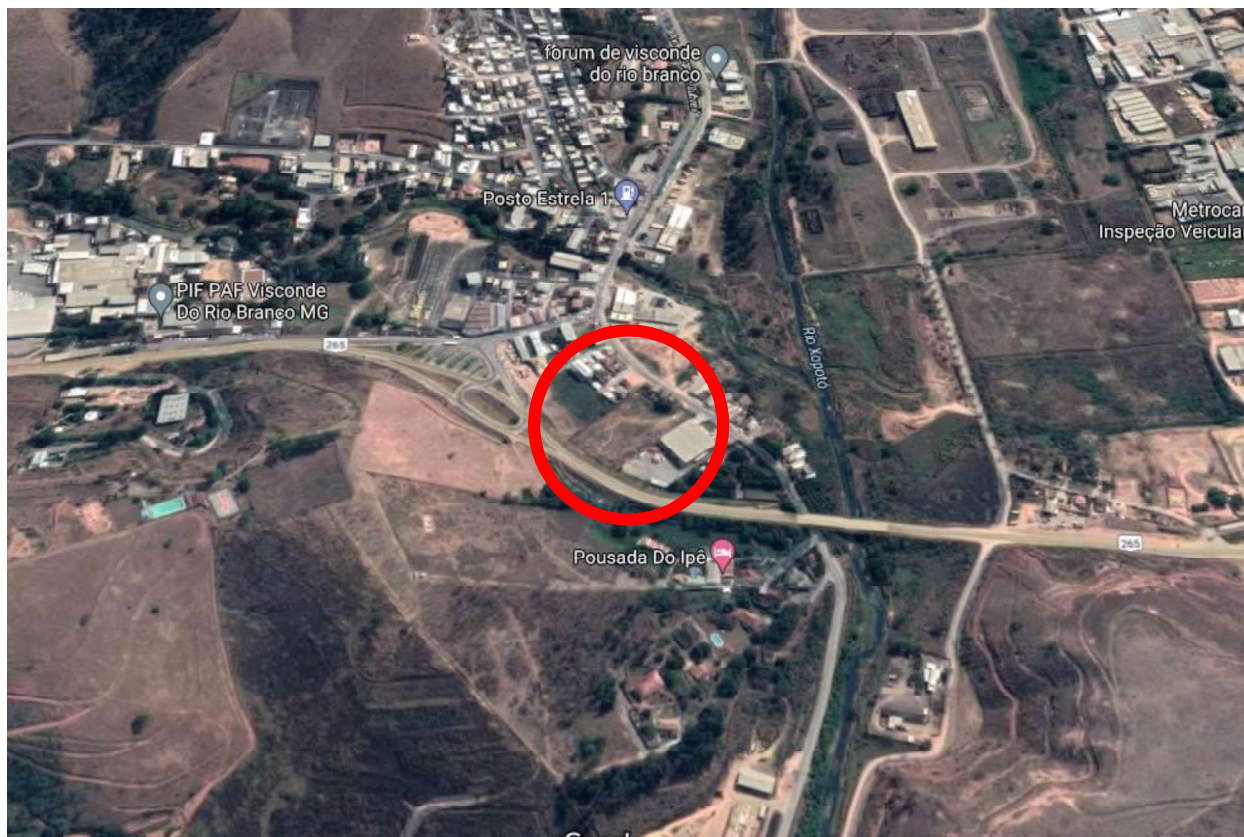
- **Endereço:** Rua Vereador José Soares Ferreira, nº 190.
- **Trecho:** Ao lado da Distribuidora de Bebidas Marcelão Ltda.
- **Georreferenciamento/UTM:** LAT-7672830.09 m S; LONG-724475.34 m E.
- **Bairro/Região:** Barra dos Coutos/Zona da Mata Mineira - Microrregião de Ubá.
- **Município/UF:** Visconde do Rio Branco/MG.

A.2 - LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS:





A.3 – VISUALIZAÇÃO DO LOCAL NO GOOGLE EARTH:



A.4 – VISCONDE DO RIO BRANCO/VISÃO GERAL:

Visconde do Rio Branco é um município do estado de Minas Gerais. Sua população estimada em 2020 era de 42.965 habitantes e sua área é de 241,9 km². Está localizado na Zona da Mata Mineira, microrregião de Ubá.

Visconde do Rio Branco, antigo distrito criado em 1810 (1891) com a denominação de São João e subordinado ao município de Pomba (hoje Rio Pomba), tornou-se vila (São João Batista do Presídio) em 1839, mas foi extinta em 1853 (1871), figurando como distrito do município de Ubá. Retornou ao status de vila por leis provinciais de 22 de julho de 1868 e 22 de setembro de 1881 e alcançou a condição de cidade em 1882, sendo renomeado para Rio Branco. Em 1943 o município recebeu a sua denominação atual, Visconde de Rio Branco.

Com uma frota de veículos de em média, 1 veículo para cada 1,71 habitantes, a cidade sofre atualmente com excesso de veículos, principalmente no horário de pico quando algumas ruas e avenidas ficam com um trânsito muito carregado.

A.5 - O BAIRRO: BARRA DOS COUTOS

Barra dos Coutos é um bairro de classe média situado ao sul da zona urbana central do município Visconde do Rio Branco.

Apresenta características de um bairro industrial. Sua ocupação é mista, porém, predominantemente comercial. Possui comércio subsidiário, é constituído por alguns loteamentos residenciais e é formado na maior parte de seu território por indústrias e áreas verdes ainda sem ocupação.

O Bairro dispõe de todos os melhoramentos urbanos convencionais: iluminação pública a vapor de mercúrio, pavimentação asfáltica, redes de água e de esgotos, energia elétrica, telefone, gás, coleta de lixo, entrega postal e transporte coletivo.

INFRAESTRUTURA URBANA

- ILUMINAÇÃO PÚBLICA: existente.
- ENERGIA ELÉTRICA: existente, em alta e baixa tensão.
- SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE GÁS: canalizado.
- SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA: existente, tratada e canalizada.
- ESGOTO SANITÁRIO: existente.
- ESGOTO PLUVIAL: existente.
- COLETA DE LIXO: existente.
- SISTEMA VIÁRIO: adequado.
- TRANSPORTES COLETIVOS: disponível no trecho analisado.

A.6 - O LOGRADOURO:

A **Rua Vereador José Soares Ferreira** é uma via secundária interna do bairro. O local é urbanizado e dispõe de todos os itens de equipamentos urbanos para atender a demanda local. O logradouro possui pista única asfaltada e os passeis laterais são parcialmente pavimentados.

Em resumo:

- O imóvel é frontal à Rua Vereador José Soares Ferreira, nº 190.
- Trata-se de uma das vias de acesso interno do trecho.
- É via convencional, de uso misto, próxima do comércio do bairro; apresenta tráfego de veículos e de pedestres regulares, em pista única de mão dupla parcialmente urbanizada.
- Pavimentação da pista: asfalto betuminoso;
- Pavimentação dos passeios: parcialmente cimentado.
- Iluminação: através de lâmpadas à vapor de mercúrio/sódio.
- Características ocupacionais e de meio-ambiente, no trecho: lotes de terrenos e indústrias
- Drenagem pluvial e esgotos sanitários: canalizados;
- Água: canalizada;
- Gás: canalizado; Telefones: Rede fixa e móvel.

A foto abaixo (Google Earth/Street View) mostra o trecho e aponta o acesso ao imóvel:



PARTE B - O IMÓVEL

B.1 - CONFIGURAÇÃO GERAL DA PROPRIEDADE:

Trata-se de um terreno urbano sem benfeitorias, com endereço na Rua Vereador José Soares Ferreira, nº 190, Barra dos Coutos, Visconde do Rio Branco-MG.

Suas características básicas foram obtidas durante a vistoria local e através de documentos subsidiários.

A foto abaixo (Google Earth) destaca a propriedade:



Vista aérea do (imóvel "objeto avaliando").

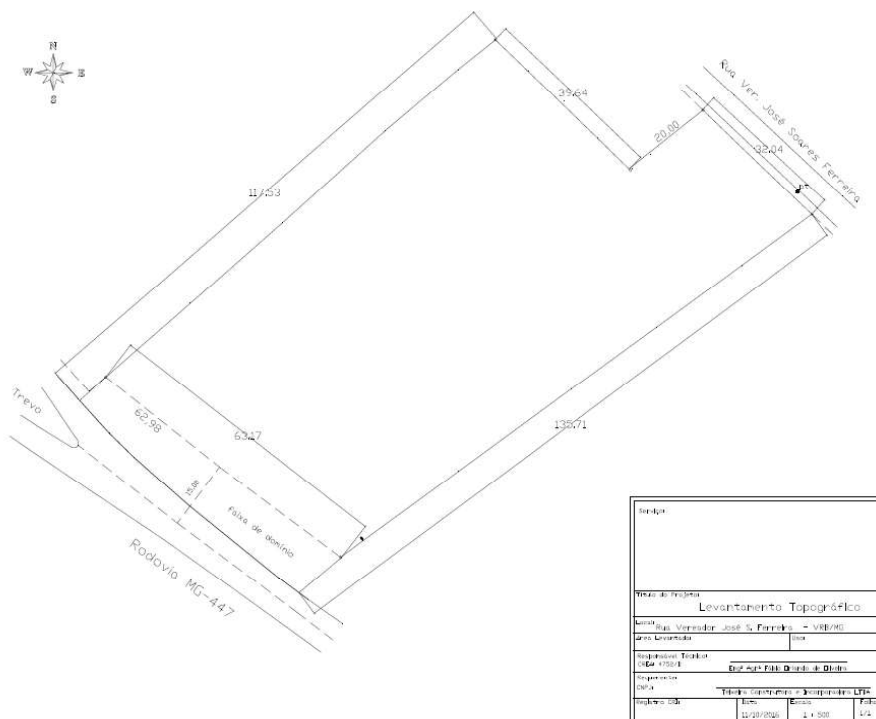
B.2 – O TERRENO (OBJETO AVALIANDO):

- Caracterização: lote urbano.
- Acessos: direto, pelo logradouro.
- Configuração geométrica: irregular.
- Topografia: área plana.
- Dimensões:
 - Frente: 32,00 m para a Rua Vereador José Soares Ferreira.
 - Lateral direita: 118,40 m.
 - Lado esquerdo: 162,29 m (em três seguimentos de: 20,00 m + 41,31 m + 100,98 m)
 - Fundos: 61,70 m.
- **Área total: 7.300,00 m², conforme dimensões que constam na certidão de matrícula de nº 23701**

OBSERVAÇÃO

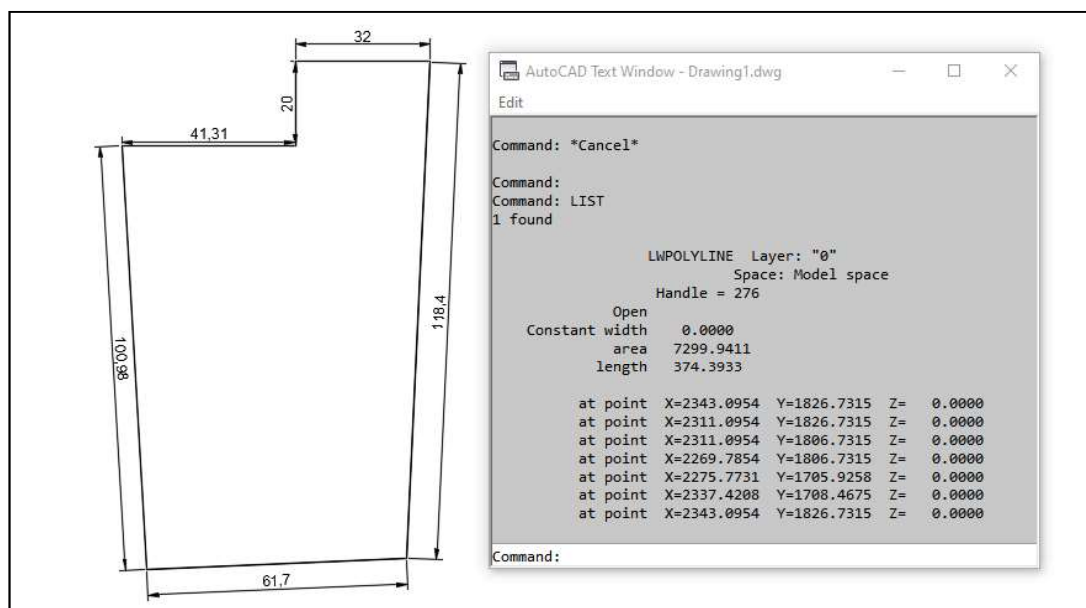
Identificamos um conflito de concordância de informações na certidão de matrícula fornecida, as dimensões do terreno que constam na certidão sugerem uma área de terreno de 7.300,00 m², entretanto é informada uma área de terreno de 8.166,90 m², para realização do cálculo será utilizada a área de terreno obtida por meio das dimensões informadas, pois ao confrontar as informações da certidão com as informações que constam na planta de situação fornecida, acreditamos que a área de 8.166,90 m² não se encontra atualizada, pois parece incorporar a faixa "non aedificandi" de 15m da qual faz frente com a rodovia.

PLANTA DE SITUAÇÃO FORNECIDA



Nota-se que na planta é observado dimensões divergentes em relação às que constam na certidão de matrícula.

Aconselhamos um levantamento planialtimétrico para aferir as reais dimensões do imóvel, e a partir destas, caso necessário, atualizar a documentação pertinente.



Na imagem acima, é demonstrado a aferição da área de terreno através das dimensões que constam na certidão de RGI, a área resultado das dimensões descritas se trata de 7.299,9411 m², da qual arredondamos para 7.300,00 m².

PARTE C – AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS/METODOLOGIA:

No presente caso, adotaremos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras, sendo que estas, preferencialmente, devem apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneas com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis serão analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avalianda.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator de Fonte - Oferta

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores, do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)ⁿ onde:

- **n = 1/4**, para diferenças de áreas inferiores a 30%,
- **n = 1/8**, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator Topografia

Para a análise da topografia foram utilizados índices determinados pelo IBAPE para o avaliando e os elementos de referência, aplicados ao modelo segundo expressão abaixo:

Ftopografia = Índice avaliando/Índice elemento

Topografia	Depreciação	Fator
Terreno Plano	0%	1,00

Declive até 5%	5%	0,95
Declive de 5% até 10%	10%	0,90
Declive de 10% até 20%	20%	0,80
Declive acima de 20%	30%	0,70
Em aclave até 10%	5%	0,95
Em aclave até 20%	10%	0,90
Em aclave acima de 20%	15%	0,87
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	0,90

Fator de Testada

Fator que complementa a composição dos fatores de forma (área, testada e profundidade) para a formação do valor, incluída através do modelo abaixo:

$$F_{\text{testada}} = (\text{testada do avaliando} / \text{testada do elemento pesquisado})^f,$$

dentro do limite de [0,80;1,20], sendo $f = 0,25$, conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerando Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio).

Fator Profundidade

A profundidade estando fora dos limites recomendados pela zona de norma (inferior à mínima ou superior à máxima) atua sempre como fator desvalorizante e, portanto, a profundidade de valor maior deve estar sempre em denominador. A frente vai atuar como fator valorizante se for maior que a de referência e desvalorizante se for menor que a frente padrão. Os índices determinados e aferidos no local foram aplicados, quando necessário, de acordo com a sensibilidade do engenheiro avaliador.

Fator Esquina

Com a finalidade de ajustar as variações de valores em relação ao número de frentes para logradouros, foi aplicado um ajuste de no máximo 15% aos elementos que não são de esquina.

Fator Outros

Quando observadas outras características próprias dos elementos utilizados na avaliação que interferem diretamente na formação do valor final, é utilizado um fator extra, no caso o "fator outros", para alinhar tais características.

Em determinadas avaliações verificamos que o preparo e adequação do terreno (terraplanagem, demolição e limpeza) em função de sua capacidade de aproveitamento e utilização possuem influência para a formação do valor, incluída na avaliação através do "Fator Outros".

Os índices desta variável são definidos conforme sensibilidade do avaliador através do contato com os corretores da região, dados de obras executadas, da topografia e do tipo de solo, limitando os valores numa variação de $\pm 15\%$, quando necessário.

C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II"** e **"Precisão II"**.

C.3 - PESQUISA DE MERCADO

C.3.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA:

Elemento Comparativo 1	URL: https://www.imoveis.com.br/visconde-do-rio-branco-direto-com-proprietario/863850711218664360?utm_source= Data: jun/21
	Empreendimento: Endereço: Praça São Sebastião Bairro: Barreiro Cidade: Visconde de Rio Branco UF: MG Fonte/ telefone: Guido; proprietariodireto.com.br Zoneamento: Área construída (m²): Área terreno (m²): 3.733,00 Testada: 20,00 Topografia: Terreno Plano Total: 0,00 Esquina: Nº dorm: Nº suite: Nº vagas: Sector Urbano: Preço de venda: R\$ 800.000,00 R\$/m² construído: R\$ 214,30 Status: A VENDA Obs.:
Elemento Comparativo 2	URL: www.espacoinmobiliariovb.com.br/136/imoveis/venda-area-centro-visconde-do-rio-branco Data: jun/21
	Empreendimento: Endereço: Rua Vigário Varela, S/N Bairro: Cidade: Visconde de Rio Branco UF: MG Fonte/ telefone: Espaço Imobiliário (32) 3551-1067 Zoneamento: Área construída (m²): Área terreno (m²): 500,00 Testada: 20,00 Topografia: Em active até 10% Total: 0,00 Esquina: Nº dorm: Nº suite: Nº vagas: Sector Urbano: Preço de venda: R\$ 300.000,00 R\$/m² construído: R\$ 600,00 Status: A VENDA Obs.:
Elemento Comparativo 3	URL: https://www.concor.com.br/163/imoveis/venda-area-chacara-visconde-do-rio-branco-mg Data: jun/21
	Empreendimento: Endereço: Rua Vigário Varela, S/N Bairro: Cidade: Visconde de Rio Branco UF: MG Fonte/ telefone: Concor Imobiliária (32) 3551-6367 Zoneamento: Área construída (m²): Área terreno (m²): 690,00 Testada: 20,00 Topografia: Terreno Plano Total: 0,00 Esquina: Nº dorm: Nº suite: Nº vagas: Sector Urbano: Preço de venda: R\$ 135.000,00 R\$/m² construído: R\$ 195,65 Status: A VENDA Obs.:
Elemento Comparativo 4	URL: http://www.espacoinmobiliariovb.com.br/177/imoveis/venda-area-visconde-do-rio-branco Data: jun/21
	Empreendimento: Centro Comercial Ney Capobianco Endereço: BR 265, Em frente ao Trevo Visconde de Rio Branco Bairro: Cidade: Visconde de Rio Branco UF: MG Fonte/ telefone: Espaço Imobiliário (32) 3551-1067 Zoneamento: Área construída (m²): Área terreno (m²): 1.650,00 Testada: 30,00 Topografia: Terreno Plano Total: 0,00 Esquina: Nº dorm: Nº suite: Nº vagas: Sector Urbano: Preço de venda: R\$ 540.000,00 R\$/m² construído: R\$ 327,27 Status: A VENDA Obs.:
Elemento Comparativo 5	URL: www.espacoinmobiliariovb.com.br/204/imoveis/venda-area-avenida-visconde-do-rio-branco Data: jun/21
	Empreendimento: Endereço: Av. Theophile Dubreil, 96 Bairro: Cidade: Visconde de Rio Branco UF: MG Fonte/ telefone: Espaço Imobiliário (32) 3551-1067 Zoneamento: Área construída (m²): Área terreno (m²): 450,00 Testada: 15,00 Topografia: Terreno Plano Total: 0,00 Esquina: Nº dorm: Nº suite: Nº vagas: Sector Urbano: Preço de venda: R\$ 400.000,00 R\$/m² construído: R\$ 888,89 Status: A VENDA Obs.:
Elemento Comparativo 6	URL: https://www.concor.com.br/77/imoveis/venda-area-visconde-do-rio-branco-mg Data: jun/21
	Empreendimento: Endereço: Rua Tedfilo Ottoni, Frente a Casa Telles Transportadora Bairro: Centro Comercial Ney Capobianco Cidade: Visconde de Rio Branco UF: MG Fonte/ telefone: Concor Imobiliária (32) 3551-6367 Zoneamento: Área construída (m²): Área terreno (m²): 2.000,00 Testada: 20,00 Topografia: Em active até 20% Total: 0,00 Esquina: Nº dorm: Nº suite: Nº vagas: Sector Urbano: 1.0000 Preço de venda: R\$ 550.000,00 R\$/m² construído: R\$ 275,00 Status: A VENDA Obs.:

C.3.2 – LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS:



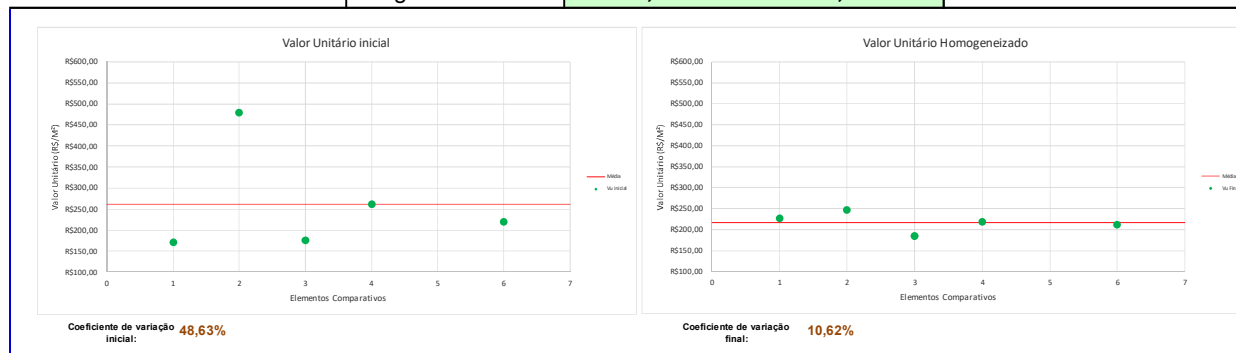
C.4 - HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS & RESULTADO:

Salientamos que para a elaboração do cálculo, foram utilizados os elementos comparativos mais semelhantes possíveis encontrados até a presente data do fechamento do laudo de avaliação, sendo que foi observado escassez de ofertas de elementos comparativos com semelhança de área e localização em relação ao avaliando.

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Tipo de Edificação	Padrão Construtivo	Idade Aparente	Vida Útil	FOC	Sector Urbano	Testada	Topografia	Oferta	Valor Benfeitoria (R\$)	Preço Pedido (R\$)
Aval.	Rua Vereador José Soares Ferreira, nº 190	7.300,00							1,0000	32,00	1,00	1,0	-	-
1	Praça São Sebastião	3.733,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-	1	0,0000	20,00	1,00	0,80	-	800.000,00
2	Rua Vignário Varela, S/N	500,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-	1	0,0000	20,00	0,95	0,80	-	300.000,00
3	Rua Vignário Varela, S/N	690,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-	1	0,0000	20,00	1,00	0,90	-	135.000,00
4	BR 265, Em frente ao Trevo Viscon de Rio Branco	1.650,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-	1	0,0000	30,00	1,00	0,80	-	540.000,00
5	Av. Theophile Dubreil, 96	450,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-	1	0,0000	15,00	1,00	0,80	-	400.000,00
6	Rua Teófilo Otoni, Frente a Casa Telles Transportadora	2.000,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-	1	1,0000	20,00	0,90	0,80	-	550.000,00

Nº	Unitário do Terreno (R\$/m²)	Fatores de Ajustes para Terreno								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
		Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Outros	Fator Acumulado		
Aval.	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	171,444	1,4000	0,9196	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,3196	226,23	226,23
2	480,000	0,7500	0,7152	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,5152	247,32	247,32
3	176,087	1,3000	0,7446	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0446	183,95	183,95
4	261,818	1,0000	0,8304	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8304	217,41	217,41
5		0,7000	0,7059	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,4059		
6	220,000	1,0000	0,8506	1,1100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9606	211,33	211,33
Unitário médio	261,87	21,70%	39,83%	50,10%	48,63%	48,63%	48,63%	48,63%		217,25	217,25

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	21,70%	42,20%	Usar
Área	Obrigatório	39,83%	23,49%	Usar
Topografia	Obrigatório	50,10%	9,84%	Usar
Testada	Obrigatório	48,63%	10,62%	Usar
Profundidade	Obrigatório	48,63%	10,62%	Usar
Esquina	Obrigatório	48,63%	10,62%	Usar
Outros	Obrigatório	48,63%	10,62%	Usar



DADOS INICIAIS	
Número de elementos	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	261,87
Desvio Padrão	127,35
Coeficiente de Variação	48,63%

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	217,25
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	282,42
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	152,07

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	217,25
Desvio Padrão	23,07
Coeficiente de Variação	10,62%
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	233,03
Limite Inferior (R\$/m²)	201,46
Intervalo de Confiabilidade	14,53%

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área do Terreno(m²)	7.300,00
Unitário (R\$/m²)	217,25
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	1.585.897,33
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	1.586.000,00

Considerando os atributos do objeto perante o campo amostral, escolhemos, para a presente avaliação, o valor central do intervalo, ou seja: R\$ 1.586.897,33 que arredondamos para **R\$ 1.586.000,00**.

C.5 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

➤ MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS – TERRENO

Na definição dos valores de mercado para compra e venda da propriedade avalianda, como na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, o **grau de fundamentação** atingido foi o **Grau II** e o de **precisão** foi o **Grau III**, conforme tabelas abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	2	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma

2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	2	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		8	Itens obrigatórios atingidos: 2 e 4 no mínimo do grau II		

Enquadramento:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Amplitude do Intervalo de Confiança	14,53%
--	---------------

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

C.6 - VALOR FINAL COM LIQUIDEZ FORÇADA

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta.

Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e que serão calculadas conforme planilha abaixo:

VALOR DE LIQUIDACAO FORÇADA	
Despesas Fixas	
IPTU	0,02% sobre o valor do imóvel ao mês
Manutenção	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
Administração	0,20% sobre o valor do imóvel ao mês
Condomínio	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
TOTAL	0,22% sobre o valor do imóvel ao mês

Despesas Financeiras	
Taxa SELIC :	5,50% ao ano
Inflação (IPCA 12 MESES):	6,76% ao ano
$COP = [(1,00 + Tx \text{ SELIC} / 1,00 + \text{Inflação}) - 1,00]$	
COP =	-1,1802% ao ano
$COP = (1,00 + COP \text{ ao ano}) ^ { 1/12 } - 1$	
COP =	-0,0989% ao mês
Despesas Totais	
Despesas Totais (DT) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas	
$DT = [(1,00 + COP) \times (1,00 + \text{Desp. Fixas}) - 1,00]$	
DT =	0,1209% ao mês sobre o valor do imóvel
Taxa de Atratividade	
Adicional às despesas totais aplicadas sobre o valor do imóvel será considerada também uma taxa de atratividade do mesmo. Esta reflete a receptividade do imóvel dentro da região em que está inserido.	
TxA =	94,0000% sobre o valor do imóvel após as despesas totais
CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)	
i =	0,1209% = DT
VF =	-1.348.100,00
n =	160 meses
Valor total calculado a partir do Limite inferior do Intervalo do Campo de Arbítrio	
velocidade de venda (tempo médio de absorção pelo mercado)	
$VLF = [(VF) / (1,00 + i) ^ n] \times TxA$	
VLF =	R\$ 1.044.465,96
VLF arred. =	R\$ 1.044.000,00
Redução =	34%

Assim, as despesas fixas consideradas para o cálculo da liquidez serão as que incidem no tempo de venda no mercado, após a absorção do imóvel pela instituição, e passam a ser: despesas fixas (Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; Administração; IPTU, Condomínio).

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

Tempo de absorção: 160 meses (cenário pessimista – velocidade de venda)

Taxa de desconto: 0,1209 % (despesas totais)

<http://www.valor.com.br/valor-data/indices-financeiros/indicadores-de-mercado>

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto será necessário que, sobre o valor de mercado para compra e venda, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **34%**, resultando no valor de **R\$ 1.044.000,00**.

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos nas cifras apresentadas, os valores aplicáveis ao imóvel abaixo referenciado, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior.

- **Endereço:** Rua Vereador José Soares Ferreira, nº 190.
- **Trecho:** Ao lado da Distribuidora de Bebidas Marcelão Ltda.
- **Georreferenciamento/UTM:** LAT-7672830.09 m S; LONG-724475.34 m E.
- **Bairro/Região:** Barra dos Coutos/Zona da Mata Mineira - Microrregião de Ubá.
- **Município/UF:** Visconde do Rio Branco/MG.

IDENTIFICAÇÃO	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
Terreno	R\$ 1.580.000,00	R\$ 1.044.000,00

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/PRAXIS.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 1998201067



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2021.

PARTE E – ANEXOS

I-FOTOS:



Fachada e logradouro do terreno

II-DOCUMENTOS:



Cartório de Registro de Imóveis.
Comarca de Visconde do Rio Branco, MG.

Renato Drummond Costa
Oficial do Registro

Rachel Drummond Costa Ignacchiti
Oficial Substituta

Certidão de Matrícula - Inteiro Teor

Matrícula nº 23701, Livro 02 de Registro Geral DATA: 17-06-2015

IMÓVEL: Visconde do Rio Branco na Rua Vereador José Soares Ferreira, composto de um imóvel unificado, medindo 8.166,90m² dentro dos seguintes limites e confrontações: 32,00m de frente para referida Rua; 118,40m do lado direito, sendo 20,00m com terrenos de Roberto Frederico Higino; 98,40m com terrenos da Distribuidora de Bebidas Marcelão Ltda; 20,00m do lado esquerdo com terrenos de João Batista Augusto, deflete em sentido ao lado esquerdo 41,31m, sendo 20,30m com terrenos de João Batista Augusto; 10,01, com terrenos de Natalia Neiva Bezerra e Isabela Neiva Bezerra, 11,00m com terrenos de Jeovah Dary Machado, deflete em sentido aos fundos 100,98m, sendo 10,00m com terrenos de José Bezerra Filho e 10,00m com terrenos de José Bezerra Filho e Sebastião Carlos de Araujo, 10,00m com terrenos de José Carlos Coelho Teixeira e 70,98m com terrenos de Centro Diagnóstico Automotivo S.A. e fundos, medindo 61,70m com área não edificante da faixa de domínio da Rodovia MG 22. Tudo conforme requerimento dos proprietários e Memorial Descritivo, assinado pela arquiteta Laise Pinto CAU 0000003302560 e certidão expedida pela Prefeitura desta cidade em 23-04-2015.

PROPRIETÁRIOS: WALDIR GOMES MACHADO, solteiro, comerciante, CPF de nº 219.252.678-49 e C.I. 3.174.479-5, residente na Rua Felicia Marchione, 28, KM 41,5, Jardim Haras Bela Vista, Vargem Grande Paulista, SP; SEBASTIÃO GOMES MACHADO, comerciante, casado sob o regime de separação total de bens com Maria das Graças Meneses, CPF de nºs 033.598.917-91, 692.588.487-72, residentes na Rua Vilagram Cabrita, 24, Colina, Volta Redonda, RJ; NEWTON GOMES MACHADO, comerciante, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 com ANA MARIA MONTESANO MACHADO, CPF de nºs 104.462.578-34 e 629.887.638-72, residentes na Rua Santa Zoé, 59, Jardim Bela Vista, SP; JOSÉ BRÁULIO MACHADO, comerciante, casado sob o regime de comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6515/77 com CÉLIA LUIZA ZANIN MACHADO, CPF de nºs 064.201.928-20 e 083.580.058-06, residentes na Rua Maestro Eduardo Guarnieri, 83, Interlagos; FRANCISCO DE ASSIS GOMES MACHADO, comerciante, casado sob o regime de separação total de bens com Adriana Pataro da Costa Machado, CPF de nºs 258.749.858-91 e 042.841.897-00, residentes na Rua Sacopã, 150/404, Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, todos são brasileiros, representados por Fábio Sérgio Sabioni Machado Júnior, por procuração arquivada neste Cartório, advogado, brasileiro, casado, OAB/RJ 140 579 e CPF 045 009 806-01. Custas: emolumentos: Matrícula R\$16,32 e TFI R \$5,13; R\$21,45. Registro anterior: AV3-18.577 e AV10-6545. Protocolo 77.794

RI-23.701

DATA: 11-04-2017

IMÓVEL: Visconde do Rio Branco na Rua Vereador José Soares Ferreira, composto de um imóvel unificado, medindo 8.166,90m² dentro dos seguintes limites e confrontações: 32,00m de frente para referida Rua; 118,40m do lado direito, sendo 20,00m com terrenos de Roberto Frederico Higino; 98,40m com terrenos da Distribuidora de Bebidas Marcelão Ltda; 20,00m do lado esquerdo com terrenos de João Batista Augusto, deflete em sentido ao lado esquerdo 41,31m, sendo 20,30m com terrenos de João Batista Augusto; 10,01, com terrenos de Natalia Neiva Bezerra e Isabela Neiva Bezerra, 11,00m com terrenos de Jeovah Dary Machado, deflete em sentido aos fundos 100,98m, sendo 10,00m com terrenos de José Bezerra Filho e 10,00m com terrenos de José Bezerra Filho e Sebastião Carlos de Araujo, 10,00m com terrenos de José Carlos Coelho Teixeira e 70,98m com terrenos de Centro Diagnóstico Automotivo S.A. e fundos, medindo 61,70m com área não edificante da faixa de domínio da

Código de validação CRI-MG: MG20210519281332605

Rodovia MG 22, com inscrição municipal 01 01 091 00507 0-01. **ADQUIRENTE:** TEIXEIRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA EPP, CNPJ 12680397000199 e inscrição estadual 0016773210194 com sede na cidade de Viçosa, MG na Rua Rita de Oliveira Pimentel 89, Bairro Inácio Martins, Viçosa, MG, representada neste ato por seu proprietário José Claudinei Teixeira, brasileiro, casado, empresário, CPF 975 554 286-87 e da CI M7 571 811 da SSP MG residente na Rua Marechal Floriano Peixoto 34, apartamento 901, centro, nesta cidade, CEP 36520-000. **TRANSMITENTE:** WALDIR GOMES MACHADO, solteiro, comerciante, CPF de nº 219.252.678-49 e C.I. 3.174.479-5, residente na Rua Felícia Marchione, 28, KM 41,5, Jardim Haras Bela Vista, Vargem Grande Paulista, SP; SEBASTIÃO GOMES MACHADO, comerciante, casado sob o regime de separação total de bens com Maria das Graças Meneses, CPF de nºs 033.598.917-91, 692.588.487-72, residentes na Rua Vilagram Cabrita, 24, Colina, Volta Redonda, RJ; NEWTON GOMES MACHADO, comerciante, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 com ANA MARIA MONTESANO MACHADO, CPF de nºs 104.462.578-34 e 629.887.638-72, residentes na Rua Santa Zoé, 59, Jardim Bela Vista, SP; JOSÉ BRÁULIO MACHADO, comerciante, casado sob o regime de comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6515/77 com CÉLIA LUIZA ZANIN MACHADO, CPF de nºs 064.201.928-20 e 083.580.058-06, residentes na Rua Maestro Eduardo Guarnieri, 83, Interlagos; FRANCISCO DE ASSIS GOMES MACHADO, comerciante, casado sob o regime de separação total de bens com Adriana Patara da Costa Machado, CPF de nºs 258.749.858-91 e 042.841.897-00, residentes na Rua Sacopã, 150/404, Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, todos são brasileiros, representados neste ato por seu procurador Antônio Pinto Neto, brasileiro, solteiro, advogado, CPF 423 389 136-04 e da OAB/RJ 145649, residente na Rua do Rosário 196, centro, nos termos da procurações lavradas no Lº 4843 fls 251/252 do 13º Tabelionato de Notas de São Paulo, SP e livro 0075-P fls 004/005 do 9º RCPN e Tabelionato do Rio de Janeiro, arquivados no 1º Ofício desta cidade. Tudo conforme escritura de compra e venda de 31-03-2017 do Cartório do 1º Ofício de Notas desta cidade no Lº 118N fls 038 pelo valor de R\$641.250,00. Custas: emolun. Prenotação: R\$29,82 e TFI R\$6,02; R \$35,84; Registro R\$1.867,60 e TFI R\$1234,01: R\$3101,61 - Total R\$3.137,45. Registro anterior: Mº 23.701.

AV2-23701

DATA: 31-08-2018

Procede-se esta averbação para constar que conforme Instrumento particular de alteração contratual, a empresa **TEIXEIRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA EPP**, CNPJ nº 12.680.397/0001-99, na Rua Floriano Peixoto nº 34A, centro, representada neste ato por seu sócio administrador, Sr. JOSÉ CLAUDINEI TEIXEIRA, brasileiro, empresário, casado, filho de José Geraldo Teixeira e Maria de Fátima Máfia Teixeira, CPF nº 975.554.286-87 e RG M-7.571.811/SSP-MG, residente e domiciliado na Rua Floriano Peixoto nº 34, apartamento 901/Cob01, centro nesta cidade, CEP 36520-000, casado em 18-12-1998 com Daniele Rodrigues Marota Teixeira, brasileira, Juíza de Direito, CPF 042 924 676-50 e da CI MG 7 509 917 da PC MG, filha de José Maria Mendes Marota e Maria Luíza Rodrigues Marota e, representação nos termos do contrato social e da 5ª Alteração Contratual devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG), respectivamente sob nº 31208955884-0 e 6892799 e certidão simplificada pela Junta Comercial em 21-06-2018, passa a ser denominada **TEIXEIRA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, a qual admite o sócio José Geraldo Teixeira, residente em Coimbra MG, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, CPF 166 961 316-04 e da CI MG 2 418 423 da SSP MG, residente e domiciliado na Rua Rita Oliveira Pimentel nº 401 apartamento 01, Bairro Inácio Martins, Viçosa, MG CEP 36570-000. O sócio José Claudinei Teixeira, possuidor de 329.670 quotas no valor de R\$329.670,00 transfere como cedido e título de venda 9.670 quotas, que declara ter recebido, dando ao cedente ampla geral e irrestrita quitação. Em vista a cessão realizada, o capital social ficou assim distribuído: José Claudinei Teixeira 320.000 quotas; Pedro Henrique Marota Teixeira com 330 quotas e José Geraldo tem 9.670 quotas. A sociedade será administrada pelo sócio José Claudinei Teixeira. Tudo conforme certidão do registro na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais -JUCEMG nº 6892977 da 5ª alteração contratual em 15-6-2018. Custas: Prenotação: emolun R\$28,13 Recomepe R\$1,69 TFI R\$6,02 e ISS R\$0,84: R\$36,68(4701-9); Averb. emolun. R\$14,62 Recomepe R\$0,88 TFI R\$4,87 e ISS R\$0,44: R\$20,81(4135-0); 8 arquivam. emolun. R\$116,96, Recomepe R\$7,04 TFI R\$38,96 e ISS R\$3,52: R\$166,48(8101-8). Selo Digital: BYK61144 - Código de Segurança: 2529.7228.7101.3970 Registro anterior: R1-23701. Protocolo 83.604

AV3-23.701

DATA: 24-09-2020

Procede-se esta averbação para constar que fica extinta a empresa **TEIXEIRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA EPP**, sociedade filial, CNPJ 12 680 397/0001-99 com sede na Rua Floriano Peixoto 34/A nesta cidade, centro CEP 36520-00 representada neste ato por seu sócio José Claudinei Teixeira, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF 975 554 286-87 e da CI 19 981 D do CREA MG, ficando a Matriz **TEIXEIRA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, administrada pelo sócio José Claudinei Teixeira, que passa a absorver e responsabilizar por todos os direitos e obrigações da filial extinta, conforme documentos

arquivados. Custas: Averbação: emolumentos R\$16,69 Recomepe R\$1,00 TFJ R\$5,56 e ISS R\$0,50: R \$23,75(4134-0). Registro anterior: R1 e AV2-23.701. Protocolo 87.124. Registro feito na vigência das portarias 950/955/960/965/992PR/2020 do TJMG e Provimentos 94/95 do CNJ, em virtude da COVID-19.Selo Digital DOE07842 - Código de Segurança: 9377.6641.3450.5758

=====
Certifico e dou fê a presente cópia e reprodução fiel da ficha a que se refere extraída nesta data.-.-.-.-.-
Visconde do Rio Branco-MG, 20/05/2021

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crijmg.com.br>, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça	
Ofício de Registro de Imóveis de Visconde do Rio Branco - MG	
Selo de Fiscalização:	ELX89697
Código de Segurança:	4682.6493.3144.3455
Quantidade de Atos: 01	Emitido em: 20/05/2021 10:37
Ato(s) praticado(s) por: RENATO DRUMMOND COSTA - Oficial	
Emol.: R\$20,68 TFJ: R\$ 7,30 Total: 27,98 ISS: 0,59	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



Código de validação CRI-MG: MG20210519281332605

 PREFEITURA MUNICIPAL VISCONDE DO RIO BRANCO MINAS GERAIS		CNPJ: 18.137.927/0001-33 VISCONDE DO RIO BRANCO PRAÇA 28 DE SETEMBRO, S/N Cep: 36.520-000 - Fone: (32) 3559-1900	
DIVISAO DE TRIBUTOS		DAM	
Inscrição/Contribuinte: 0000034337.0006 Nome/Razão Social: SEBASTIAO GOMES MACHADO E OUTROS Ident. da Cobrança: IPTU End Fiscal Contrib: RUA JOSE ANCHIETA, 128, BARRA DOS COUTOS, VISCONDE DO RIO BRANCO-MG 36.520-000 End Correspondência: RUA FLORIANO PEIXOTO, 34 A, CENTRO, 01, VISCONDE DO RIO BRANCO-MG 36.520-000 Nome do Possuidor:	Exercício: 2016 Emissão: 00026006	Identificação reduzida da Cobrança: IPTU Imóvel: 000000000176361	
Informações Complementares End. Imóvel: RUA VEREADOR JOSE SOARES FERREIRA, 190, BARRA DOS COUTOS Área Terreno: 8.166,90 m². Área Total Construída: 0,00 m². Área da Unidade: 0,00 m². Fração ideal: 1,00 m² Localização Física.: 01.01.091.00507.001 Razão/Rota: Loteamento: 47 V. V. Ter.: 51288,13 V. V. Constr.: 0 V. V. TT.: 51288,13 Testada Ideal: 0,00 m CPF: 033.598.917-91		Impresso: 19/05/21 15:20:20 por FELIPESOUZA	
Mensagem SR. CAIXA FAVOR NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO PAGAR ATÉ O VENCIMENTO EM QUALQUER AGÊNCIA DO BANCO DO BRASIL, CAIXA ECONOMICA FEDERAL OU ITAÚ.			
DEMONSTRATIVO DO VALOR PRINCIPAL DOS TRIBUTOS NA COBRANÇA			
(+) IPTU 827,14 (+) TAXA DE EXPEDIENTE 8,90 (+) ESGOTO 0,00		(+) ILUMINAÇÃO PÚBLICA 99,84 (+) COLETA DE LIXO 0,00	
PREFEITURA MUNICIPAL VISCONDE DO RIO BRANCO CNPJ: 18.137.927/0001-33 Impresso: 19/05/21 15:20:20 por FELIPESOUZA			
Inscrição/Contribuinte Imóvel: 0000034337.0006 000000000176361 2016 00026006 009958		Nome/Razão Social do Contribuinte: SEBASTIAO GOMES MACHADO E OUTROS	
Vencimento Receber até: 16/05/2016 VER MENSAGEM		Identificação da Parcela:	
Principal 935,88 Correção 0,00 Multa 0,00 Juros 7,18 Desconto 0,00		A PAGAR 748,70	
FEDERAL R\$ 748,70		PARCELA ÚNICA	
(+)Correção: _____ (+)Multa: _____ (+)Juros: _____ (-)Desconto: _____ (=)Valor pago: _____			

VIA DO CONTRIBUINTE

COVAR VIA

 PREFEITURA MUNICIPAL VISCONDE DO RIO BRANCO MINAS GERAIS		CNPJ: 18.137.927/0001-33 VISCONDE DO RIO BRANCO PRAÇA 28 DE SETEMBRO, S/N Cep: 36.520-000 - Fone: (32) 3559-1900	
DIVISAO DE TRIBUTOS		DAM	
Inscrição/Contribuinte 0000037178.0015 Exercício: 2017 Emissão 00035568 Identificação reduzida da Cobrança IPTU		Nome/Razão Social: TEIXEIRA INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA Imóvel 000000000176361	
Ident. da Cobrança: IPTU		End Fiscal Contrib: RUA FLORIANO PEIXOTO, 34 A, CENTRO, VISCONDE DO RIO BRANCO-MG 36.520-000	
End Correspondência: RUA FLORIANO PEIXOTO, 34 A, CENTRO, 01, VISCONDE DO RIO BRANCO-MG 36.520-000		Nome do Possuidor:	
Informações Complementares		Impresso: 19/05/21 15:21:21 por FELIPESOUZA	
End. Imóvel: RUA VEREADOR JOSE SOARES FERREIRA, 190, BARRA DOS COUTOS Inscrição: 000000000176361 Área Terreno: 8.166,90 m² Área Total Construída: 0,00 m² Área da Unidade: 0,00 m² Fração ideal: 1,00 m² Localização Física: 01.01.091.00507.001 Razão/Rota: Loteamento: 47 Quadra: Lote: V. V. Ter.: 51288,13 V. V. Constr.: 0 V. V. TT.: 51288,13 Testada Ideal: 0,00 m TEIXEIRA CONSTRUTORA CNPJ: 12.680.397/0001-99 REVISAO PROT.2157/2017 EM 28/04/2017			
Mensagem SR. CAIXA FAVOR NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO PAGAR ATÉ O VENCIMENTO EM QUALQUER AGÊNCIA DO BANCO DO BRASIL, CAIXA ECONOMICA FEDERAL OU ITAÚ.			
DEMONSTRATIVO DO VALOR PRINCIPAL DOS TRIBUTOS NA COBRANÇA			
(+) IPTU 882,03 (+) ILUMINAÇÃO PÚBLICA 106,40		(+) TAXA DE EXPEDIENTE 9,48 (+) COLETA DE LIXO 0,00	
(+) ESGOTO - IPTU 0,00			
PREFEITURA MUNICIPAL VISCONDE DO RIO BRANCO CNPJ: 18.137.927/0001-33 Impresso: 19/05/21 15:21:21 por FELIPESOUZA			
Inscrição/Contribuinte Imóvel 0000037178.0015 Parcela quitada em 12/05/2017 Identificação reduzida da Cobrança IPTU			
Nome/Razão Social: TEIXEIRA INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA Imóvel 000000000176361			
Vencimento Receber até: 15/05/2017 Principal 997,91 Correção 1,00 Multa 0,00 Juros 0,00 Desconto 0,00 A PAGAR 798,32 Identificação da Parcela U			
FEDERAL R\$ 798,32 PARCELA ÚNICA			
(+) Correção: (+) Multa: (+) Juros: (-) Desconto: (=) Valor pago:			

VIA DO CONTRIBUINTE

VIA BANCO

 PREFEITURA MUNICIPAL VISCONDE DO RIO BRANCO MINAS GERAIS DIVISAO DE TRIBUTOS		CNPJ: 18.137.927/0001-33 VISCONDE DO RIO BRANCO PRAÇA 28 DE SETEMBRO, S/N Cep: 36.520-000 - Fone: (32) 3559-1900	
Inscrição/Contribuinte 0000037178.0015 Exercício: 2018 Emissão 00013816 Identificação reduzida da Cobrança		DAM	
Nome/Razão Social: TEIXEIRA INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA Ident. da Cobrança: IPTU Imóvel 000000000176361 End Fiscal Contrib: RUA FLORIANO PEIXOTO, 34 A, CENTRO, VISCONDE DO RIO BRANCO-MG 36.520-000 End Correspondência: RUA FLORIANO PEIXOTO, 34 A, CENTRO, 01, VISCONDE DO RIO BRANCO-MG 36.520-000 Nome do Possuidor:		Impresso: 19/05/21 15:21:21 por FELIPESOUZA	
Informações Complementares			
End. Imóvel: RUA VEREADOR JOSE SOARES FERREIRA, 190, BARRA DOS COUTOS Área Terreno: 8.166,90 m² Área Total Construída: 0,00 m² Área da Unidade: 0,00 m² Fração ideal: 1,00 m² Localização Física: 01.01.091.00507.001 Razão/Rota: Loteamento: 47 Quadra: Lote: V. V. Ter.: 51288,13 V. V. Constr.: 0 V. V. TT.: 51288,13 Testada Ideal: 0,00 m TEIXEIRA CONSTRUTORA CNPJ: 12.680.397/0001-99			
Mensagem SR. CAIXA FAVOR NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO PAGAR ATÉ O VENCIMENTO EM QUALQUER AGÊNCIA DO BANCO DO BRASIL, CAIXA ECONOMICA FEDERAL OU ITAÚ.			
DEMONSTRATIVO DO VALOR PRINCIPAL DOS TRIBUTOS NA COBRANÇA			
(+) IPTU 900,06 (+) TAXA DE EXPEDIENTE 9,68		(+) ILUMINAÇÃO PÚBLICA 268,80 (+) COLETA DE LIXO 0,00	
PREFEITURA MUNICIPAL VISCONDE DO RIO BRANCO CNPJ: 18.137.927/0001-33 Impresso: 19/05/21 15:21:21 por FELIPESOUZA			
Inscrição/Contribuinte Imóvel 0000037178.0015 Contribuinte 000000000176361 Nome/Razão Social do Contribuinte TEIXEIRA INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA Vencimento 14/05/2018 Receber até: 14/05/2018 Principal 1.178,54 Correção 0,00 Multa 0,00 Juros 0,00 Desconto 235,71 A PAGAR 942,83 Identificação da Parcela: U PARCELA ÚNICA			
Parcela quitada em 14/05/2018 Banco 001 - Conta xxxxxxxxxx - BANCO DO BRASIL S/A R\$:			

VIA DO CONTRIBUINTE

VIA BANCO

 PREFEITURA MUNICIPAL VISCONDE DO RIO BRANCO MINAS GERAIS		CNPJ: 18.137.927/0001-33 VISCONDE DO RIO BRANCO PRAÇA 28 DE SETEMBRO, S/N Cep: 36.520-000 - Fone: (32) 3559-1900	
DIVISAO DE TRIBUTOS		DAM	
Inscrição/Contribuinte: 0000037178.0015 Exercício: 2019 Emissão: 00036131 Identificação reduzida da Cobrança		IPTU	
Nome/Razão Social: TEIXEIRA INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA		Imóvel: 000000000176361	
Ident. da Cobrança: IPTU		End Fiscal Contrib: RUA FLORIANO PEIXOTO, 34 A, CENTRO, VISCONDE DO RIO BRANCO-MG 36.520-000	
End Correspondência: RUA FLORIANO PEIXOTO, 34 A, CENTRO, 01, VISCONDE DO RIO BRANCO-MG 36.520-000		Nome do Possuidor:	
Informações Complementares		Impresso: 19/05/21 15:16:16 por FELIPESOUZA	
End. Imóvel: RUA VEREADOR JOSE SOARES FERREIRA, 190, BARRA DOS COUTOS		Inscrição: 000000000176361	
Área Terreno: 8.166,90 m² Área Total Construída: 0,00 m² Área da Unidade: 0,00 m² Fração ideal: 1,00 m²		Localização Física: 01.01.091.00507.001 Razão/Rota: Loteamento: 47 Quadra: Lote:	
V. V. Ter.: 51288,13 V. V. Constr.: 0 V. V. TT.: 51288,13 Testada Ideal: 0,00 m		TEIXEIRA CONSTRUTORA CNPJ: 12.680.397/0001-99	
Mensagem			
SR. CAIXA FAVOR NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO PAGAR ATÉ O VENCIMENTO EM QUALQUER AGÊNCIA DO BANCO DO BRASIL, CAIXA ECONOMICA FEDERAL OU ITAÚ.			
DEMONSTRATIVO DO VALOR PRINCIPAL DOS TRIBUTOS NA COBRANÇA			
(+) IPTU 930,63		(+) ILUMINAÇÃO PÚBLICA 280,56	
(+) TAXA DE EXPEDIENTE 10,01		(+) COLETA DE LIXO 0,00	
PREFEITURA MUNICIPAL VISCONDE DO RIO BRANCO CNPJ: 18.137.927/0001-33 Impresso: 19/05/21 15:16:16 por FELIPESOUZA		Parcela quitada em 21/03/2019	
Inscrição/Contribuinte Imóvel: 0000037178.0015 000000000176361 2019.00036131 044367		Nome/Razão Social do Contribuinte: TEIXEIRA INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA	
Vencimento Receber até: 15/04/2019		Conta: XXXXXXXXXXXXX - CAIXA ECONOMICA	
Principal: 1.221,20		Correção: 0,00 Multa: 0,00 Juros: 0,00 Desconto: 4,24	
VER MENSAGEM		FEDERAL R\$ 976,96	
IPTU		U PARCELA ÚNICA	
(+) Correção:		(+) Multa:	
(+) Juros:		(-) Desconto:	
(=) Valor pago:			

VIA DO CONTRIBUINTE

VIA BANCO

 PREFEITURA MUNICIPAL VISCONDE DO RIO BRANCO MINAS GERAIS DIVISAO DE TRIBUTOS		CNPJ: 18.137.927/0001-33 VISCONDE DO RIO BRANCO PRAÇA 28 DE SETEMBRO, S/N Cep: 36.520-000 - Fone: (32) 3559-1900	
Inscrição/Contribuinte 0000037178.0015 Exercício: 2020 Emissão 00005276 Identificação reduzida da Cobrança		DAM	
Nome/Razão Social: TEIXEIRA INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA Ident. da Cobrança: IPTU Imóvel 000000000176361		End Fiscal Contrib: RUA FLORIANO PEIXOTO, 34 A, CENTRO, VISCONDE DO RIO BRANCO-MG 36.520-000 End Correspondência: RUA FLORIANO PEIXOTO, 34 A, CENTRO, 01, VISCONDE DO RIO BRANCO-MG 36.520-000 Nome do Possuidor:	
Informações Complementares		Impresso: 19/05/21 15:19:19 por FELIPESOUZA	
End. Imóvel: RUA VEREADOR JOSE SOARES FERREIRA, 190, BARRA DOS COUTOS Área Terreno: 8.166,90 m² Área Total Construída: 0,00 m² Área da Unidade: 0,00 m² Inscrição: 000000000176361 Localização Física: 01.01.091.00507.001 Razão/Rota: Loteamento: 47 Quadra: Fração ideal: 1,00 m² V. V. Ter.: 51288,13 V. V. Constr.: 0 V. V. TT.: 51288,13 Tcstada Ideal: 0,00 m TEIXEIRA CONSTRUTORA CNPJ: 12.680.397/0001-99		Lote:	
Mensagem SR. CAIXA FAVOR NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO PAGAR ATÉ O VENCIMENTO EM QUALQUER AGÊNCIA DO BANCO DO BRASIL, CAIXA ECONOMICA FEDERAL OU ITAÚ.			
DEMONSTRATIVO DO VALOR PRINCIPAL DOS TRIBUTOS NA COBRANÇA			
(+) IPTU 972,19 (+) ILUMINAÇÃO PÚBLICA 288,84		(+) TAXA DE EXPEDIENTE 10,46 (+) COLETA DE LIXO 0,00	
PREFEITURA MUNICIPAL VISCONDE DO RIO BRANCO CNPJ: 18.137.927/0001-33 Impresso: 19/05/21 15:19:19 por FELIPESOUZA			
Inscrição/Contribuinte Imóvel 0000037178.0015 Parcela quitada em 08/04/2020 Identificação da Parcela 000000000176361 2020 00005276 009841 TEIXEIRA INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA			
Vencimento Receber até: Principal Correção Multa Juros Desconto A PAGAR CAIXA ECONOMICA			
20/04/2020 VER MENSAGEM 1.271,49		FEDERAL R\$: 1.017,19	
IPTU		U PARCELA ÚNICA	
(+)Correção:		(+)Multa:	
(+)Juros:		(-)Desconto:	
(=)Valor pago:			

VIA DO CONTRIBUINTE

VIA BANCO

