

BERG  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA.

CABO DE SÃO ROQUE, BAIRRO PRAIA DE MAXARANGUAPE.

MUNICÍPIO DE MAXARANGUAPE, RN.

GLEBA G1 - B / MATRÍCULA Nº 3422



*DR*



**BERG**  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

**ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

**CREA JURÍDICO Nº 2007.207067**

**LAUDO BERG/BVA Nº 7102/2012**

**SOLICITANTE:** BANCO BVA S.A.

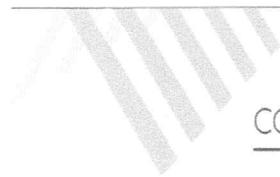
**PROPRIETÁRIO:** BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS  
TURÍSTICOS LTDA.

**OBJETO:** GLEBA SITUADA NO CABO DE SÃO ROQUE,  
GLEBA GI - B - MATRICULA Nº 3422, BAIRRO  
PRAIA DE MAXARANGUAPE, MUNICÍPIO DE  
MAXARANGUAPE, RN.

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E  
VALOR DE VENDA FORÇADA.

**MÊS DE REFERÊNCIA:** FEVEREIRO/2012.

**NOTA RELEVANTE:** ESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO CONSTITUI PEÇA ÚNICA, NÃO  
DEVENDO NENHUMA INFORMAÇÃO ISOLADA SER OBJETO DE ANÁLISE  
PARCIAL OU DE CONCLUSÕES ANTECIPADAS.

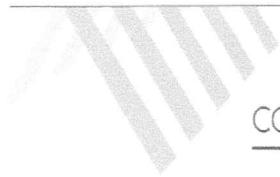


## ÍNDICE

1.0 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO	06
3.0 - METODOLOGIAS ADOTADAS	08
4.0 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	11
5.0 - GLEBA	14
5.1 – GLEBA GI – B, PERTENCENTE A BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA.	
6.0 – ANÁLISES AMBIENTAIS	15
7.0 - PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DOS ELEMENTOS	17
6.1 - Valores de Mercado e Venda forçada	
8.0 - CONCLUSÃO	24

### ANEXOS:

- I DOCUMENTAÇÃO
- II LOCALIZAÇÃO
- III DOCUMENTARIO FOTOGRÁFICO
- IV QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CALCULO ESTATÍSTICO



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### **1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

#### **1.1 - Premissas**

O presente estudo patrimonial, solicitado pelo **BANCO BVA S.A.** tem como objetivo a determinação do **VALOR de MERCADO e VALOR de VENDA FORÇADA**, da Gleba GI - B pertencente a BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape, RN.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653-1:2001 e seus anexos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Instituto de Engenharia Legal – IEL, Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).

Inicialmente, cabe salientar, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

Na vistoria realizada foram levantadas as características físicas e especificações do imóvel e dados referentes ao contexto urbano em que o mesmo se insere. Sendo as informações fornecidas pelo consultente e pelos representantes credenciados pela mesma considerada satisfatória, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo.





BERG  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

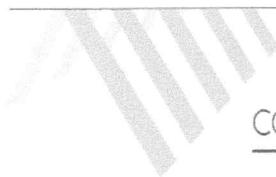
Os honorários profissionais da BERG CONSULTORIA não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

O conceito de Valor Patrimonial, conforme a finalidade deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, constituindo este Laudo de Avaliação, peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo descrito.



## **2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO**

### **2.1 – Valores da Gleba**

Com base nas considerações, informações obtidas e critérios adotados, determinaram o Valor de Mercado e o Valor de Venda Forçada relativo a Gleba GI-B situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape/RN, são de:

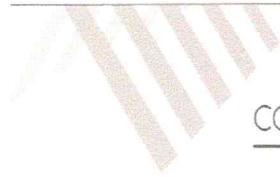
**2.1.1 – VALOR DE MERCADO:** R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais).

**2.1.2 – VALOR DE VENDA FORÇADA:** R\$ 950.000,00 (Novecentos e cinquenta mil reais).

### **NOTAS RELEVANTES:**

1 – Os valores no momento estão estáveis, com tendência de valorização em médio prazo.

2 - Valor de Venda Forçada com baixa a média liquidez.

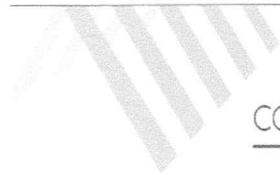


## 2.2 – Município de Maxaranguape

Maxaranguape, município no estado do Rio Grande do Norte (Brasil), localizado na microrregião do Litoral Nordeste. De acordo com o censo realizado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) no ano 2000, sua população é de 8.628 habitantes. Área territorial de 131 km<sup>2</sup>.



PSR



### **3.0 – METODOLOGIA ADOTADA**

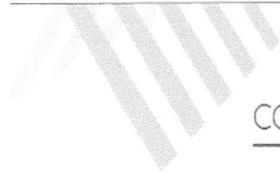
#### **3.1 - Gleba**

##### **3.1 - Método Comparativo Direto**

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, preconizado pelas normas técnicas NBR-14653/2004 para “Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas”. Mediante a aplicação do Método Comparativo Direto, pela Estatística Clássica.

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevêem a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionadas ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: localização, estado de conservação, padrão de acabamento, área, topografia, serviços públicos, e outros.



Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, adota-se o Método do Percentil "T" de Student para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro deste intervalo o avaliador, usando seu julgamento pessoal, adota o valor unitário que achar conveniente. Este valor é multiplicado pela área do imóvel avaliado, chegando-se assim, ao valor do mesmo.

Para a determinação do Valor de Mercado para Venda do Imóvel Avaliado, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

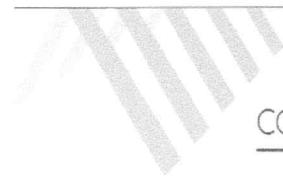
### **3.2 - Liquidação Forçada**

O valor de liquidação forçada é o preço que uma propriedade terá se exposta à venda imediatamente no mercado aberto, tendo ambos, o comprador e o vendedor, conhecimento dos usos e finalidades para os quais é adaptada e capaz de ser utilizada, o vendedor sendo compelido a vender e o comprador estando disposto, mas não compelido a comprar.

### **3.3 - Níveis de Precisão e de Fundamentação**

Considerando a especificidade do imóvel avaliado em que se utilizou o método comparativo direito pela Estatística Clássica e os elementos de referências devidamente qualificados, esta avaliação enquadra-se como:

*DR*



**Grau de Precisão** - Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa: Nível III ( $\leq 30\%$ ).

**Grau de Fundamentação:** Nível I, conforme NBR 14653/2004.

A utilização do Grau I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável localização.





## **4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

### **4.1 - Aspectos Físicos Gerais**

Ocupação:	Baixa.
Nível Sócio-Econômico:	Diversificado de médio a baixo.
Distribuição da Ocupação:	Antiga fazenda de cocos, nas margens do perímetro urbano, constituído de casas de veraneio de ocupação horizontal.
Uso Predominante:	Rural; Zona de proteção Ambiental; Zona de Expansão Urbana.
Meio Ambiente:	Conservado.

### **4.2 – INFRA - ESTRUTURAS URBANAS**

Iluminação:	Existente no perímetro urbano.
Energia Elétrica:	Existente, baixa e alta tensão.
Telefone:	Existente.
Gás:	Tipo engarrafado.
Água:	Existente de poço artesiano.
Esgoto Sanitário:	Esgoto primário com filtro e sumidouro.
Esgoto Pluvial:	Não existente.
Coleta de Lixo:	Existente.
Sistema Viário:	Existente.



#### **4.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

Transportes Coletivos:	Existente, na Rodovia RN 160 trafega linha regular de ônibus que liga Caraúbas a Maxaranguape.
Comercio:	No centro da sede do Município.
Infra-estrutura comunitária:	Saúde, educação e lazer, na sede do Município.
Ensino/Cultural:	Existente com estabelecimentos públicos e particulares.
Principais pólos de influência:	Maxaranguape, Ceará - Mirim, Caraúbas.

#### **4.4 - DESCRIÇÕES DO LOGRADOURO PRINCIPAL DE SITUAÇÃO**

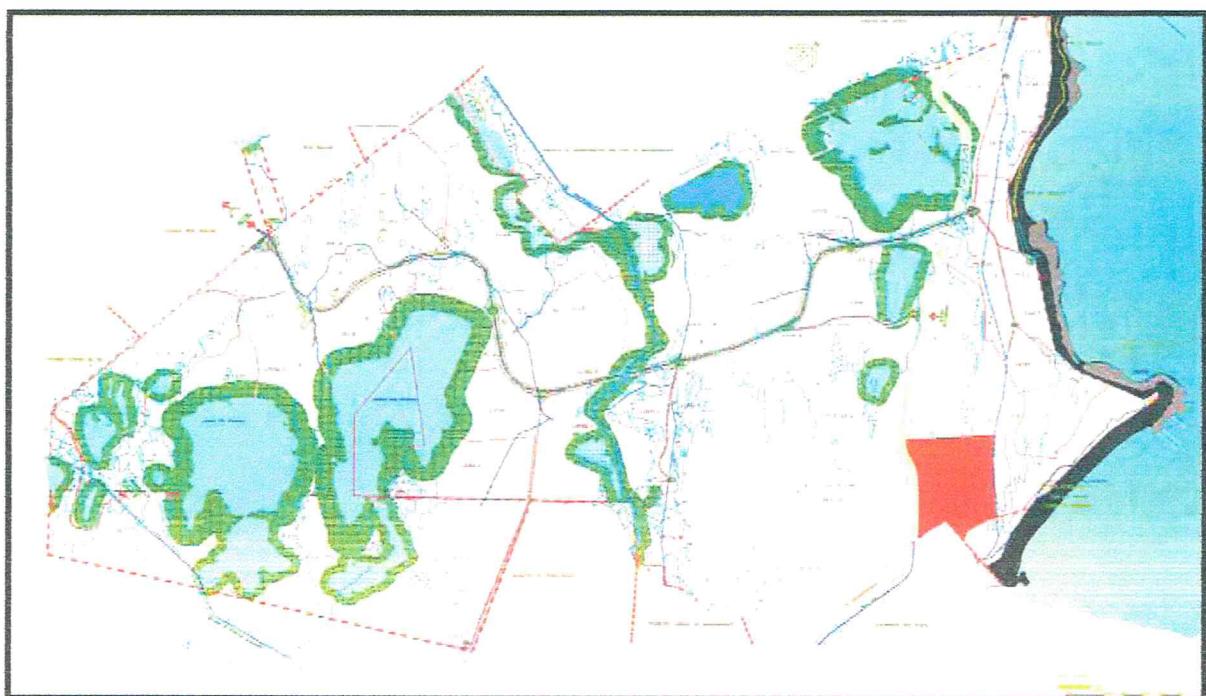
##### **» RODOVIA RN 160**

Topografia:	Plana.
Traçado:	Retilíneo.
Pavimentação:	Em asfalto.
Arborização:	Existente.
Movimento de pedestres/veículos:	Baixo.
Guias e Sarjeta:	Não.
Serviços Públicos:	Na sede do Município.
Utilização Potencial e Econômica:	Turismo.



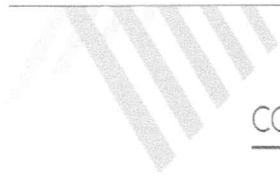
#### **4.5 - Zoneamento:**

O imóvel se localiza em Zona Especial Costeira – ZEC, que compreende uma faixa de 500m ao longo da costa, contada a partir da linha de preamar máxima e Zona Interior Costeira – ZIC, que compreende o território restante do município de Maxaranguape, RN, de acordo com a Lei Estadual 7871/00, que dispõem sobre o Zoneamento Ecológico Turístico do Litoral Oriental do Rio Grande do Norte.



#### **4.6 - Localização**

O imóvel objeto do presente laudo se constitui de uma gleba para projeto de desenvolvimento turístico/urbano, desmembrada de áreas maiores denominadas: Fazenda São Roque I; Fazenda São Roque II; Fazenda São Roque III e Fazenda Nossa senhora de Lourdes, situadas na Rodovia RN 160, que corta o imóvel, no Município de Maxaranguape/RN.



## **5.0 – GLEBA**

A gleba possui formato irregular, topografia predominantemente plana com suaves ondulações e depressões e 225.664,76m<sup>2</sup> de área total, cuja descrição dos limites e confrontações está na Matrícula nº 3.422 do Cartório Único de Maxaranguape, Comarca de Extremos, Rio Grande do Norte.

### **5.1 - Solo**

O exame aparente do solo indica a presença predominante de solo arenoso de coloração vermelha, amarelo e branco, fertilidade natural baixa com presença de dunas, lago e mata.

### **5.2 – Topografia**

A propriedade apresenta topografia plana e suave ondulação em praticamente toda sua extensão.

### **5.3 – Hidrografia**

Na propriedade é cortada pelo Rio Maxaranguape, cuja margem direita possui duas grandes lagoas (Pedras e Guajiru) ambas perenes e cercadas por mata ciliar nativa.

### **5.4 – Ocupação**

Segundo fotos de satélite e o Masterplan fornecido pelo proprietário, o imóvel possui aproximadamente 100% da sua área de terras com vegetação e bosques.



## **6 - Analise Ambiental**

6.1 – Cálculos de Análise de Passivo Ambiental – reserva Legal (RL) e Áreas de Preservação Permanente (APP).

### **» Parâmetros para o cálculo do potencial do passivo ambiental**

**Tabela 1: Exigências quanto à Reserva legal**

Região	Bioma	Área da Reserva Legal
Amazônica Legal	Cerrado*	35%
	Floresta tropical	80*
Outras regiões do país	Demais Biomas	20%

- Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal que já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

**Tabela 2: Exigências quanto à Áreas de Preservação Permanente**

Local	APP necessária
Às margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Largura do rio
	Até 10 m
	De 10 a 50m
	De 50 a 200m
	De 200 a 500m
	Maior de 600m
Ao redor de nascente e olhos d'água	50m de raio
Topo de morros, serras, montanhas	Toda a área
Encosta com declive superior a 45 graus (100% de declive)	



Para o cálculo do potencial de passivo ambiental de acordo com a equação abaixo, temos:

$$\text{Passivo Ambiental} = \text{Passivo RL (há)} + \text{Passivo APP (há)} \times R\$ 7.595,14^1$$

» Cálculo do passivo de reserva legal (RL) e Área de Preservação Permanente (APP).

- Área total da Matrícula: 22,566476ha.

De acordo com os dados acima, não existe passivo ambiental para o imóvel.

- Nota Relevante: A propriedade não possui estradas internas que permitam acesso a todas as suas partes, dependendo de permissão de servidão pelas áreas vizinhas.



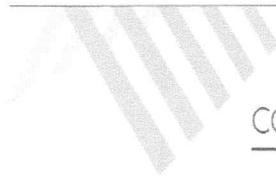
## **7.0 – DETERMINAÇÕES DE VALORES**

Para a determinação do valor da gleba, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, conforme a NBR 14653:2001 Parte II, que permite, através da análise do comportamento de seu segmento enfocado, a comparação direta com outros terrenos assemelhados, recentemente transacionados, ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas, sendo ponderadas tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

As referências de mercado foram obtidas através de pesquisa específica junto aos principais agentes imobiliários da região, tendo sido, previamente, descartados os elementos com informações duvidosas ou de difícil comprovação.

Para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel em estudo, foram identificados como de maior influência no segmento enfocado os seguintes fatores de ponderação.

# Fator de Local (Fl) – A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliado. O fator deve ser limitado apenas a parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamentos tributários, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.



# Fator de Fonte (Ff) - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 30% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.

# Fator de Correção de Área (Fa) - Considera a influência da área, sendo representada pelas seguintes expressões:

$$Fa = (Ae : Aa)^{0,125}, \text{ para a diferença} > 30\%$$

$$Fa = (Ae : Aa)^{0,25}, \text{ para a diferença} < 30\%, \text{ onde:}$$

Ae = área equivalente do elemento comparativo.

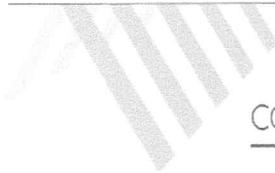
Aa = área equivalente do imóvel avaliado.

» **Nota Relevante:** O valor de mercado foi obtido pela divisão do imóvel de acordo com planta fornecida pelo proprietário em 1 parte com características e vocações distintas.

> A considerada foi a resultante da soma das áreas de bosque.

Área de Bosques	225.664,76
Total de Área	225.664,76

Consideradas esta de vocação distinta, um valor unitário foi então obtido para a área do primeiro tipo, ou seja, com frente para o mar, através do estudo de valor unitário, considerando-se as devidas correções específicas, ponderadas por homogeneização para adequá-lo as características do avaliado.



O unitário básico adotado foi determinado após ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores imobiliários atuantes, proprietários e pessoas afins, identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as Normas, devem possuir características semelhantes.

Com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica, sobre uma amostra de 8 (oito) elementos, compreendendo:

### **Pesquisa de Valores e Tratamento Estatístico dos Elementos**

#### ***Variáveis Utilizadas***

<b>Variável</b>	<b>Tipo</b>	<b>Parâmetro</b>
Área	Quantitativa	Área
Topografia	Qualitativa	70 a 100 conforme seu relevo

Na variável Localização foram alocados os códigos para os seguintes padrões:

# Fator de Local (Fl) – A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliado. O fator deve ser limitado apenas a parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamentos tributários, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.



**Nota Relevante:**

A utilização do Grau de Fundamentação I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável Localização.

**Descrição das Variáveis**

**Variável Dependente:**

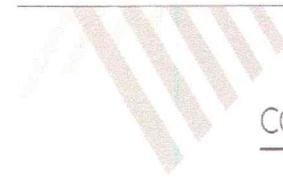
- Valor Unitário: Valor Unitário.

**Variáveis Independentes:**

- Área: Área Privativa.
- Ft: Topografia.
- Fl: Fator de Localização.

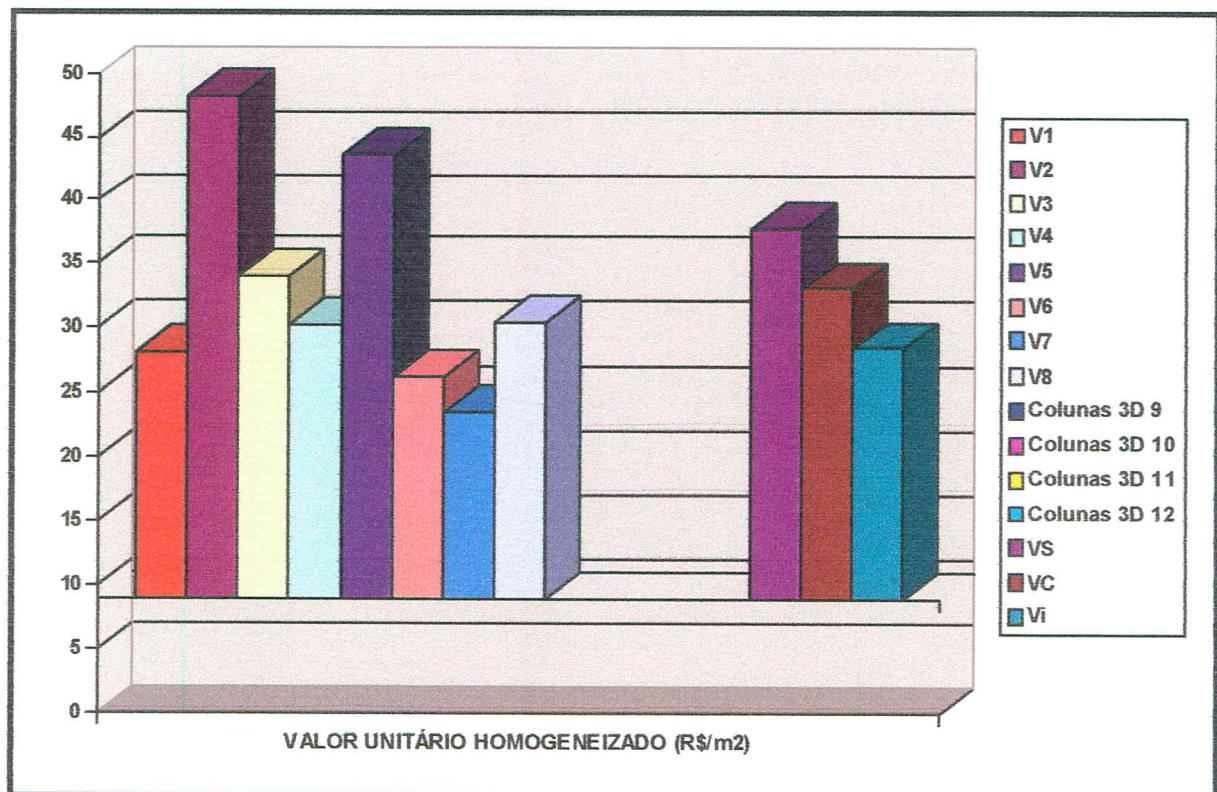
**Estatísticas Básicas**

Nº de elementos da amostra	:	8
Nº de variáveis independentes	:	3
Nº de graus de liberdade	:	7
Erro padrão da amostra	:	R\$ 3,25
Coeficiente de Variância	:	<b>26,0% (Grau III de precisão)</b>
Desvio Padrão (S)	:	R\$ 8,59
"t" de Student a 80% Bicaudal	:	1,42
Chauvent.....	:	<b>1,86 – Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.</b>



### GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )
V1	28,19
V2	48,23
V3	33,99
V4	30,26
V5	43,74
V6	26,30
V7	23,69
V8	30,49



BR



Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário de glebas com frente para o mar, é de R\$ 33,11, determinados em cálculos no Anexo IV.

Partindo do valor unitário básico para a área livre, aplicamos os seguintes fatores de ajuste, considerando a localização, aproveitamento e dimensão das áreas componentes.

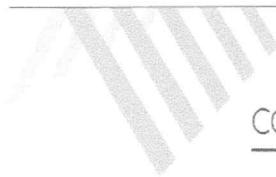
Nota Relevante:

1 - O valor de mercado total da matrícula esta condicionada de acessos das áreas contíguas e infraestrutura do projeto.

Localização	Área (m <sup>2</sup> )	Unitário Homog.	Localização	Totais Parciais
Área de Bosque	225.664,76	R\$ 33,11	0,25	R\$ 1.867.940,05
Total	225.664,76		Valor Total	R\$ 1.867.940,05 (*)

**(\*) Valor Adotado: R\$ 1.900.000,00**

**(Um milhão e novecentos mil reais).**



## **7.2 – Valores de Mercado com Venda Forcada**

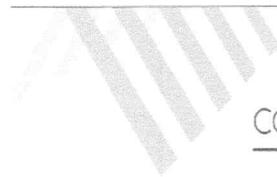
O Valor de Liquidação Forçada é o valor do bem colocado à venda no mercado aberto, tendo ambos, o comprador e vendedor, conhecimento dos usos e finalidades para os quais é adaptada e capaz de ser utilizada.

Conforme levantamento no mercado, observamos que o Valor de Liquidação Forçada é obtido por uma redução do Valor de Mercado, em percentuais variando em torno de 10% a 70% do valor do mercado, dependendo da adoção do percentual, exclusivamente da rapidez com que o ofertante deseja efetuar a venda.

Com base no exposto e, considerando as características do imóvel avaliado (localização, área, infra-estrutura existente, liquidez do mercado imobiliário para o segmento enfocado), optamos por um deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor de mercado para venda, considerado capaz de aumentar a atratividade e, consequentemente sua liquidez, adotamos.

***Valor de Venda Forçada: R\$ 950.000,00***

***(Novecentos e cinqüenta mil reais)***



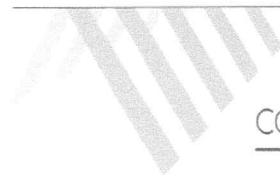
**8.0 - CONCLUSÃO:**

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, AVALIAMOS como **Valor de Mercado e Valor de Venda Forçada** da Gleba G1-B pertencente a BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situada no Cabo de São Roque, Bairro Praia de Maxaranguape - Município de Maxaranguape/RN, em, **R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais) e R\$ 950.000,00 (Novecentos e cinqüenta mil reais)**, respectivamente para esta data.

Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2012

  
**BERNARDO ROSENBERG**  
Diretor e Responsável Técnico  
CREA N° 30.555-D/RJ

Nota: Este laudo é constituído de 24 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 24, todas devidamente rubricadas, sendo a última assina e quatro anexos.



**BERG**  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

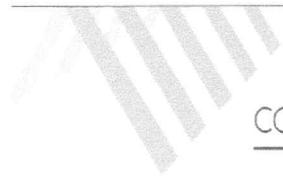
compra, venda e avaliação patrimonial

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7102/2012

## A N E X O I

## DOCUMENTAÇÃO



**BERG**  
**CONSULTORIA IMOBILIARIA**

compra, venda e avaliação patrimonial



CARTÓRIO ÚNICO DE MAXARANGUAPÉ  
COMARCA DE EXTREMOS-RN  
Ranilson Mauricio de Souza  
Notário/Registrador Público

**CERTIDÃO DE REGISTRO/ NEGATIVA DE ÔNUS**

RANILSON MAURICIO DE SOUZA Tabelião e Oficial do Registro de Imóveis e Hipotecas de Maxaranguape, RN pertencente à Comarca de Extremoz, Estado do Rio Grande do Norte, por força de Título de Nomeação.

Certifico que, a xerocópia em anexo tem efeito jurídico de Certidão de Registro da Matrícula nº 3422, por força do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, ficando ressalvado que sobre o referido imóvel não consta gravado ônus reais, legais ou convencionais, tais como hipotecas, habitação-servidão, enfiteuse, partilha, fideicomisso, penhores, arrestos, divisões, sentenças ou seqüestros e outros que possam afetar a posse de domínio, praticados por iniciativa do atual proprietário ou de seus antecessores, bem como alienação, ainda que parcial. Todo o referido é verdade. Dou fé. Taxa de Fiscalização – GUIA N° 7000000684506.

Maxaranguape, RN, 01 de Outubro de 2010  
Em testemunha \_\_\_\_\_ da verdade.

Ranilson Mauricio de Souza  
Notário/ Registrador

Valida por trinta (30) dias para os fins de que trata a Lei nº 7.463/85  
regulamentada pelo Decreto nº 29.247, de 24 de Maio de 1986.

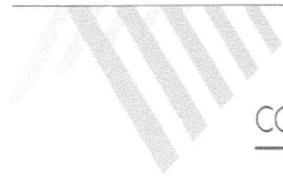


Travessa Dom Eugênio, s/n - Centro - Maxaranguape - RN - CEP 59.680-000 - Fone/Fax: (284) 3221-4206

**BERG**  
**CONSULTORIA IMOBILIARIA**

compra, venda e avaliação patrimonial

<p style="text-align: right;">REGISTRO DE IMÓVEIS AVANTAGE/FAFE 01</p> <p style="text-align: right;">Fone: (21) 9912-2997 / 2539-8695</p>	<p style="text-align: center;">MATRÍCULA N° 0 416 FICHA N° 001 DATA: 12/05/2009</p> <p><b>IMÓVEL:</b> UMA GLEBA desmembrada de área maior da Fazenda Caos do São Roque, denominada G1-B, situa-se na zona de expansão urbana e turística do município de Macaé, englobada no bairro Centro, com área de 139.564,76m<sup>2</sup> de superfície, com extensão de 1.000,00 m de Largura por 139,564,76m de profundidade.</p> <p><b>NORTE:</b> Gleba G1-B, confrontando ao norte com a Gleba G1-A, Segundo com distância de 139,564,76m, com extensão de 1.000,00 m de Largura por 139,564,76m de profundidade.</p> <p><b>LESTE:</b> Com Área de Manutenção, SUL, com 0,874,12m de extensão por 0,874,12m de profundidade.</p> <p><b>OESTE:</b> Gleba G1-B, confrontando ao oeste com a Gleba G1-C, Segundo com distância de 139,564,76m, com extensão de 1.000,00 m de Largura por 139,564,76m de profundidade.</p> <p><b>SUL:</b> Gleba G1-B, confrontando ao sul com a Gleba G1-D, Segundo com distância de 139,564,76m, com extensão de 1.000,00 m de Largura por 139,564,76m de profundidade.</p> <p><b>REGISTRO DE EXTREMOS:</b> Consultar o anexo.</p> <p><b>REGISTRO DE IMÓVEIS:</b> Consultar o anexo.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> N.º 001, da Registro Geral, matrícula nº 0 416, neste imóvel, com descrição da Gleba G1-B.</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:</b> A. ROSENBERG BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA, CNPJ nº 07.351.030/0001-87, com sede e fato jurídico à Rua Pedro Fabreza, nº 009, 000-000-000, no bairro Ponta Negra, no bairro de Niterói, RJ, CEP 242-00-000.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> N.º 001, da Registro Geral, matrícula nº 0 416, neste imóvel, com descrição da Gleba G1-B.</p> <p style="text-align: right;"><i>Rosa</i></p>
---	--

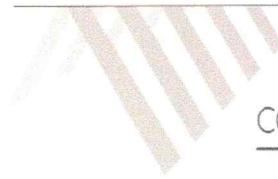


**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7102/2012

**A N E X O    II**

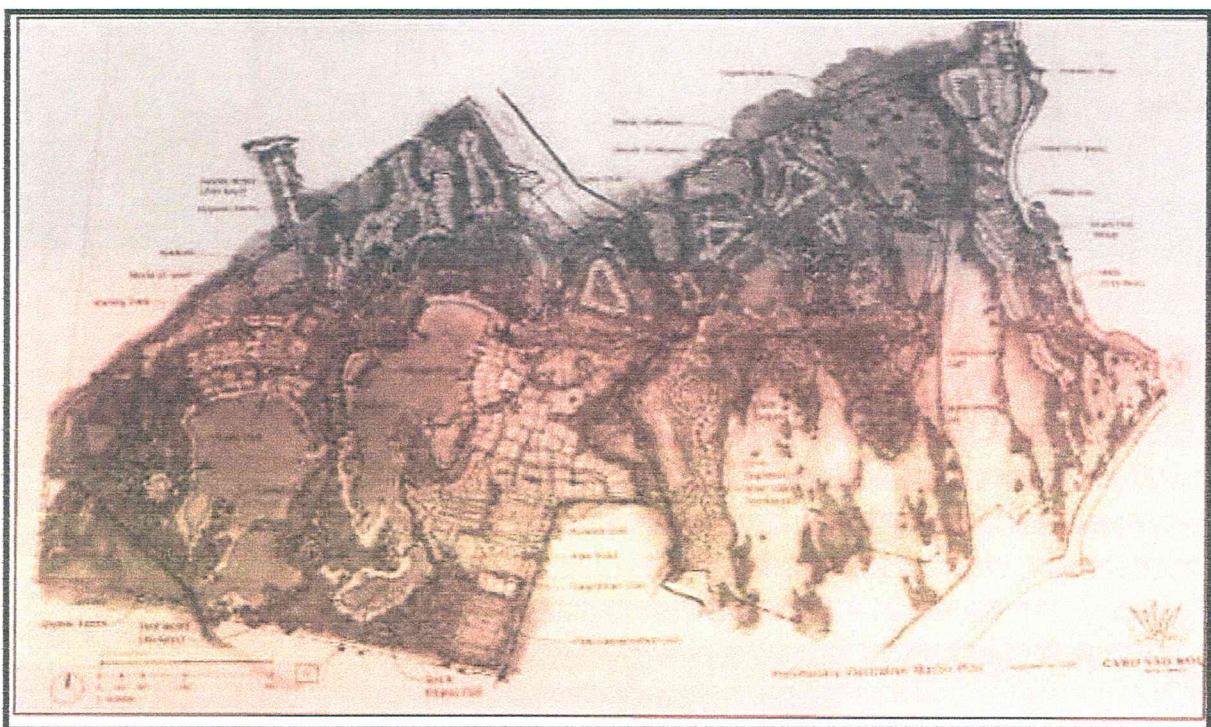
**LOCALIZAÇÃO**

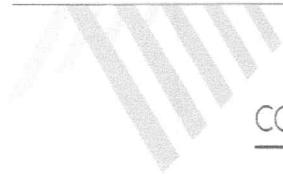


**BERG**  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO E UMA VERSÃO DO MASTERPLAN**





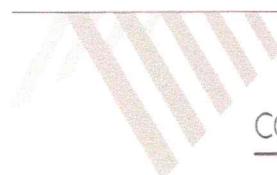
**BERG**  
CONSULTORIA IMOBILIARIA  
compra, venda e avaliação patrimonial

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7102/2012

**A N E X O      III**

**DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**



**BERG**  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



VISTA DA REGIÃO DO IMÓVEL



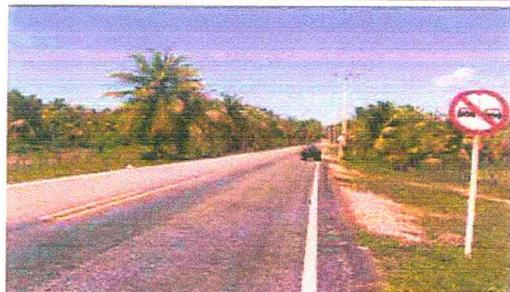
VISTA DA REGIÃO DO IMÓVEL



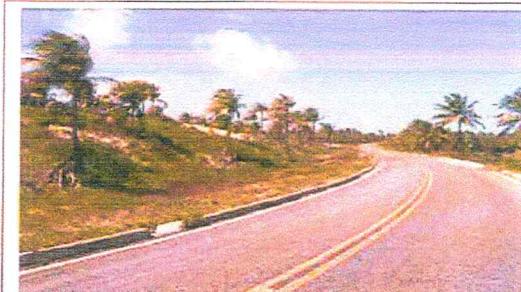
RN 160 NAS PROXIMIDADES DO IMÓVEL



RN 160 COM IMÓVEL AO FUNDO



RN160 JUNTO A DIVISA DO EXTREMO NORTE DO IMÓVEL



RN 160 ATRAVESSANDO O COQUEIRAL NO IMÓVEL

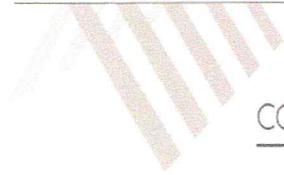


RN 160 CORTANDO O IMÓVEL NO SENTIDO SUL



ACESSO SECUNDÁRIO POR ESTRADA VICINAL

*DR*

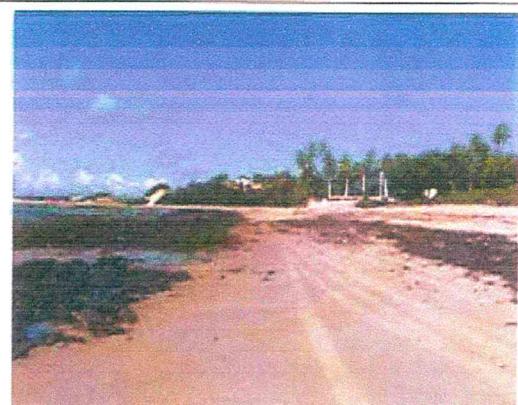


**BERG**  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



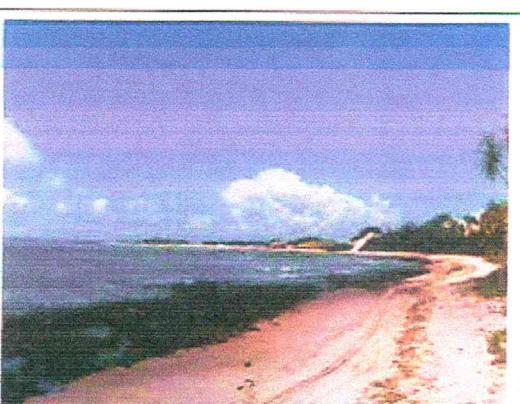
ESTRADA INTERNA DO LADO LESTE DO IMÓVEL



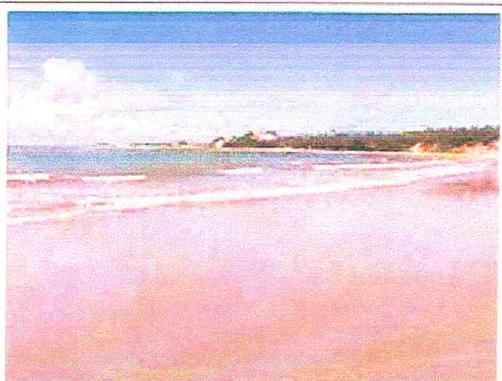
VISTA DA SEDE



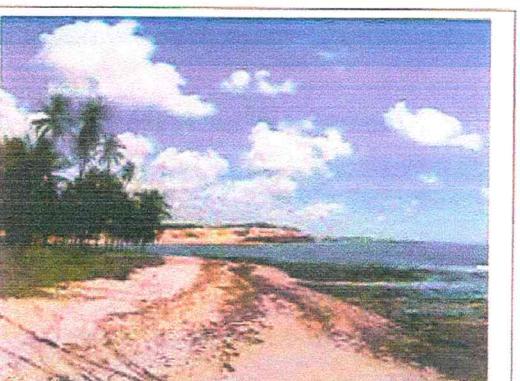
ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR



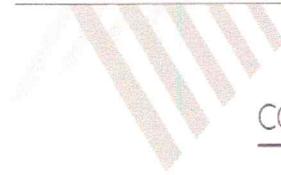
VISTA SUL DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



VISTA NORTE DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



**BERG**  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR



ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



VISTA DO COQUEIRAL COM PRAIA DE MAXARANGUAPE



DUNAS JUNTO AO MAR NA DIVISA SUL DO IMÓVEL



FAROL DO CABO S. ROQUE VISTO A PARTIR DO IMÓVEL



ASPECTO DAS CONSTRUÇÕES EM DEMOLIÇÃO



VISTA DO COQUEIRAL DO LADO OESTE DO IMÓVEL



ASPECTO DO LADO OESTE DO IMÓVEL



LAGOA SAZONAL NO INTERIOR DO IMÓVEL



LAGOA SAZONAL NO INTERIOR DO IMÓVEL

*RDR*

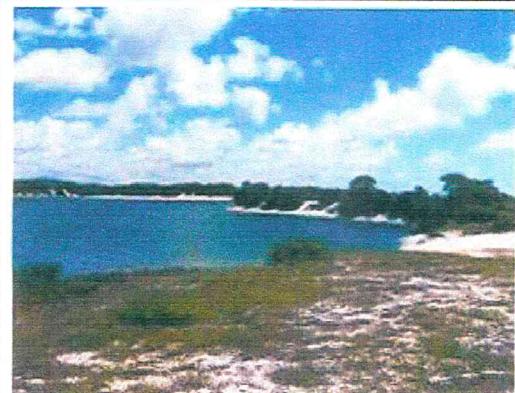


**BERG**  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

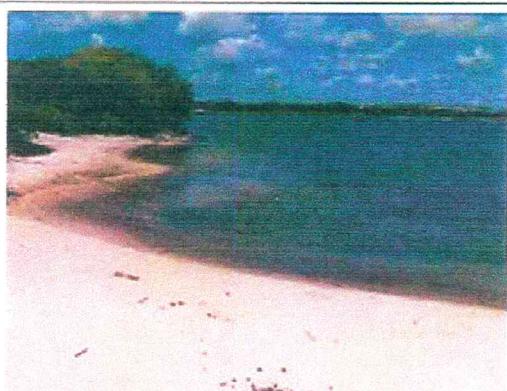
compra, venda e avaliação patrimonial



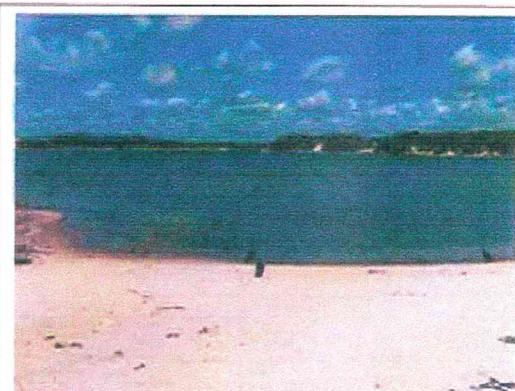
VISTA DE LAGOA SAZONAL COM COQUEIRAL AO FUNDO



VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS NO INTERIOR DO IMÓVEL



ASPECTO DE PRAIA DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PRÓXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PRÓXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



**BERG**  
CONSULTORIA IMOBILIARIA  
compra, venda e avaliação patrimonial

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7102/2012

### A N E X O IV

### MEMÓRIA DE CÁLCULO

**PESQUISA DE MERCADO**  
janeiro-12

Nº	Tipo Imóvel	Endereço / Descrição	Município	UF	Trans.	Área (m2)	Valor de Mercado	Valor Unitário	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	Telefone
1	Gleba	Estrada do Muriú, em frente a Lagoa do Jucumã	Muriú	RN	oferta	40.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 50,00	Sra. Sílvia	84	8823-2829
2	Gleba	Rodovia RN 023 - Brisa do Nordeste	São José	RN	oferta	123.000,00	R\$ 8.000.000,00	R\$ 65,04	Sr. Marconi	84	3243-3876
3	Gleba	Rodovia RN 023 - Praia de São José	São José	RN	oferta	49.000,00	R\$ 1.260.000,00	R\$ 25,71	Sra Conceição	84	3221-0737
4	Gleba	Rodovia RN 023 - Praia de São José	São José	RN	oferta	199.372,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 50,16	IR Imobiliária	84	9976-4051
5	Gleba	Saída norte de São Miguel do Gostoso	São Miguel do Gostoso	RN	oferta	228.226,00	R\$ 6.400.000,00	R\$ 28,04	IR Imobiliária	84	9976-4051
6	Gleba	Praia de Pitintiga	Rio do Fogo	RN	oferta	208.800,00	R\$ 9.000.000,00	R\$ 43,10	Sr. Luiz	84	3231-2226
7	Gleba	Praia de Pitintiga	Rio do Fogo	RN	oferta	140.000,00	R\$ 5.500.000,00	R\$ 39,29	Sr. Luiz	84	3231-2226
8	Gleba	Rodovia RN 023 - CCF Brasil	São José	RN	oferta	100.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 15,00	Imobiliária Brasil	84	3202-0055

**PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO**

Área	225.664,76 m <sup>2</sup>
Local	10 Vc
Transporte	1,00 metros
Topografia	80

Fator Local: A transposição de 0 a 10

Topografia: 100 - plana

90 - ligeiro adive/declive

80 - parte plana / parte acid.

70 - accidentada

**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	Índice	Topo- grafia	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
Local	Transporte	Área	Unitário	Oferta	Local	Transporte	topog.	Área	Homog.	
1	8	1,00	100	82,3%	R\$ 50,00	0,70	1,25	1,00	0,80	0,81 R\$ 28,19
2	7	1,00	100	45,5%	R\$ 65,04	0,70	1,43	1,00	0,80	0,93 R\$ 48,23
3	5	1,00	80	78,3%	R\$ 25,71	0,80	2,00	1,00	1,00	0,83 R\$ 33,99
4	10	1,00	90	11,7%	R\$ 50,16	0,70	1,00	1,00	0,89	0,97 R\$ 30,26
5	4	1,00	90	1,1%	R\$ 28,04	0,70	2,50	1,00	0,89	1,00 R\$ 43,74
6	10	1,00	90	7,5%	R\$ 43,10	0,70	1,00	1,00	0,89	0,98 R\$ 26,30
7	10	1,00	100	38,0%	R\$ 39,29	0,80	1,00	1,00	0,80	0,94 R\$ 23,69
8	4	1,00	80	55,7%	R\$ 15,00	0,90	2,50	1,00	1,00	0,90 R\$ 30,49

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

Número de dados	8	Limite inferior	R\$ 28,50	Chouiente:	Sup. = R\$ 1,76
Graus de Liberdade	7	Média amostral	R\$ 33,11	p8=1,86	Inf. = R\$ 1,10
"t" de Student 80% bical	1,42	Limite superior	R\$ 37,72		Todos dados são pertinentes
Valor máximo	R\$ 48,23				
Valor mínimo	R\$ 23,69	Valor unitário adotado	R\$ 33,11		
Desvio padrão	R\$ 8,59	Área	225.664,76		
Eixo padrão da amostra	R\$ 3,25	Valor final	R\$ 7.472.188,00		
Coeficiente de variação	26,0%	Precisão III	R\$ 7.472.188,00		

*RP*

VALOR PATRIMONIAL	
	Descrição
	VALOR

Área de Bosque	1.867.940,05
Total	1.867.940,05

Valor adotado: R\$ 1.900.000,00

Valor de Venda Forçada: R\$ 1.900.000,00 x 0,50 = R\$ 950.000,00

