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 G – 2C / MATRÍCULA Nº 3423

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG/BVA Nº 7202/2012

SOLICITANTE:	BANCO BVA S.A.
PROPRIETÁRIO:	BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA.
OBJETO:	GLEBA SITUADA NO CABO DE SÃO ROQUE, GLEBA G-2C – MATRICULA Nº 3423, 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.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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 G–2C, 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 25

ANEXOS:

I DOCUMENTAÇÃO

II LOCALIZAÇÃO

III DOCUMENTARIO FOTOGRÁFICO

IV QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CALCULO ESTATÍSTICO

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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 G-2C 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 consulente e pelos representantes credenciados pela mesma considerada satisfatória, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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 G-2C situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape/RN, são de:

2.1.1 – VALOR DE MERCADO: R$ 2.160.000,00 (Dois milhões; cento e sessenta mil reais).

2.1.2 – VALOR DE VENDA FORÇADA: R$ 1.080.000,00 (Um milhão e oitetanta 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.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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 km².

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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 avaliando, chegando-se assim, ao valor do mesmo.

Para a determinação do Valor de Mercado para Venda do Imóvel Avaliando, 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 avaliando em que se utilizou o método comparativo direito pela Estatística Clássica e os elementos de referências devidamente qualificados, esta avaliação enquadra-se como:

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

Grau de Precisão - Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa: Nível III (≤ 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.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

4.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Transportes Coletivos:	Existente, na Rodovia RN 160 trafegam linha regular de ônibus que liga Caraúbas a Maxanranguape.
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

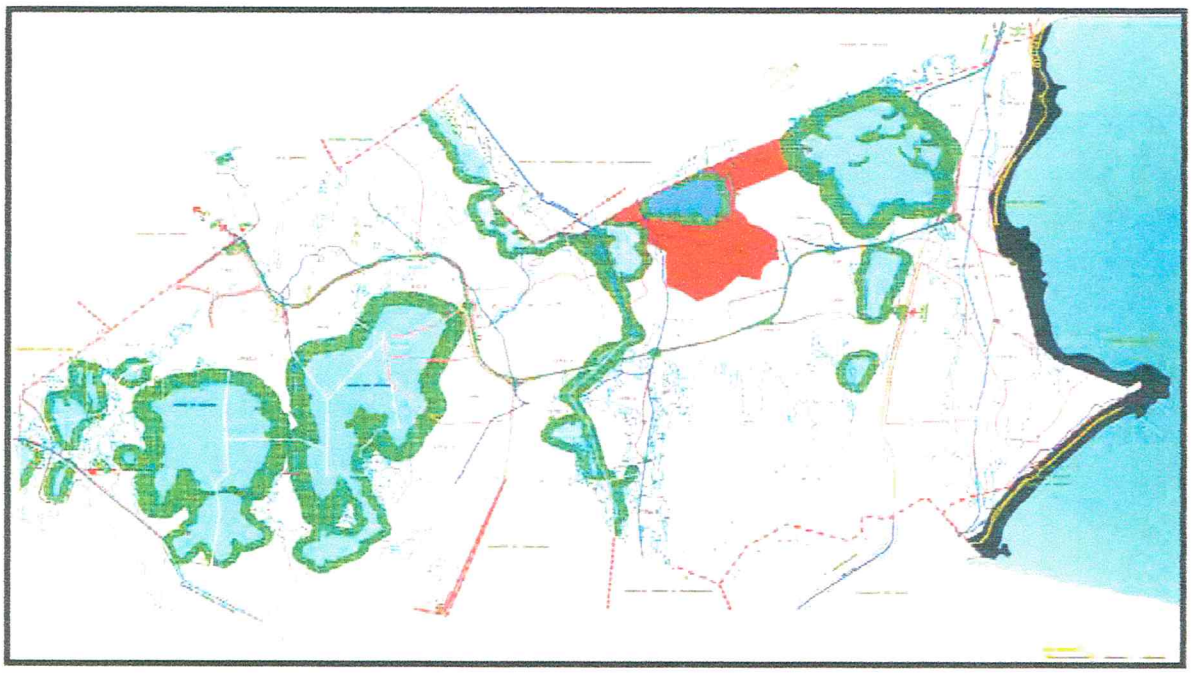
» RODOVIA RN 160

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.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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. A faixa costeira é parte da Área de Proteção Ambiental dos Recifes de Corais, segundo Decreto Estadual nº 15.476 de 06/06/2001, do IDEMA/RN.



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.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

5.0 – GLEBA

A gleba possui formato irregular, topografia predominantemente plana com suaves ondulações e depressões é de 588.395,21m² de área total, cuja descrição dos limites e confrontações está na Matrícula nº 3.423 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 36,95% da sua área de terras com APP, Mata Nativa e Dunas e 63,05 de área de terras de vegetação e bosques passível de aproveitamento.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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'agua	Largura do rio	
	Até 10 m	30m de cada lado
	De 10 a 50m	50m de cada lado
	De 50 a 200m	100m de cada lado
	De 200 a 500m	200m de cada lado
	Maior de 600m	500m de cada lado
Ao redor de nascente e olhos d'agua		50m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Encosta com declive superior a 45 graus (100% de declive)		

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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

Passivo Ambiental = Passivo RL (há) + Passivo APP (há) x R$ 7.595,14[1]

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

- Área total da Matrícula: 59,8395ha.
- Exigência para a região do imóvel avaliando (RL): 20% ou 11,9679ha.
- Área Preservada Estimada: 36,95% ou 22,1790.

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

- Nota Relevante:

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

2 – O Laboratório de Ecologia e Restauração Florestal, do Departamento de Ciências Biológicas da ESAQ/USP, estima o custo de recuperação de um hectare de mata nativa em R$ 7.595,14, desde o plantio até o estabelecimento definitivo das mudas.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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 avaliando. 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.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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) $^{0.125}$, para a diferença > 30%

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

Ae = área equivalente do elemento comparativo.

Aa = área equivalente do imóvel avaliando.

» **Nota Relevante**: O valor de mercado foi obtido pela divisão hipotética do imóvel em 2 partes do imóvel de acordo com planta fornecida pelo proprietário com características e vocações distintas.

› A 1ª porção é constituída pela soma das áreas protegidas e de baixo aproveitamento construtivo, compreendendo as áreas das lagoas naturais, APPs, Dunas e Reserva Legal.

› A 2º porção considerada foi a resultante da soma das áreas de bosques, APPs, Dunas e Reserva Legal.

Área de Bosques	376.605,21
Área de APP/ Dunas/ Reserva Legal	221.790,00
Total de Área	598.395,21

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

Consideradas estas 2 áreas de vocações distintas, 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 avaliando.

Definido este valor básico para a área de maior atrativo no conjunto, a área remanescente que compõe o complexo foi avaliada por fração correspondente deste unitário básico, considerando sua localização, aproveitamento e dimensões.

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

Variável	**Tipo**	**Parâmetro**
Área	Quantitativa	Área
Topografia	Qualitativa	70 a 100 conforme seu relevo

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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 avaliando. 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.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

Estatísticas Básicas

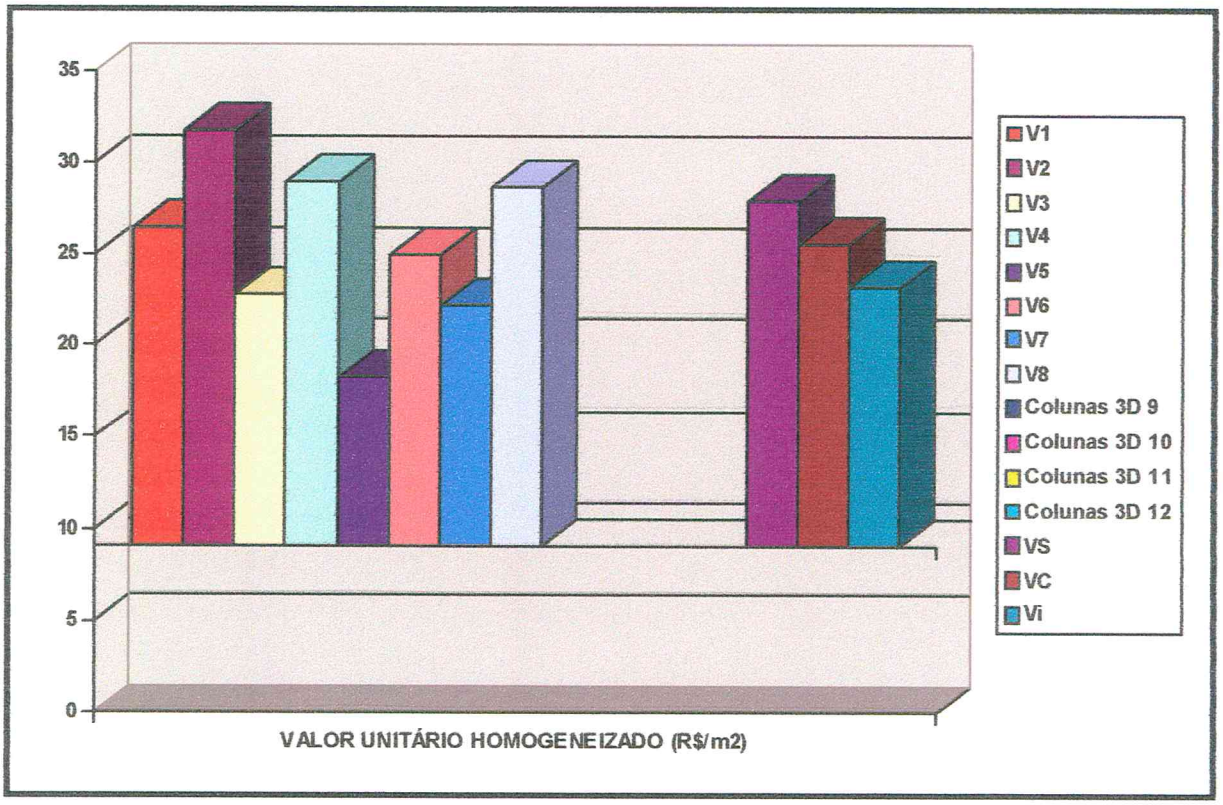
Nº de elementos da amostra	: 8
Nº de variáveis independentes	: 3
Nº de graus de liberdade	: 7
Erro padrão da amostra	: R$ 1,64
Coeficiente de Variância	: **17,0% (Grau III de precisão)**
Desvio Padrão (S)	: R$ 4,34
"t" de Student a 80% Bicaudal	: 1,42

Chauvent..... : 1,86 – **Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.**

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m2)
V1	26,53
V2	31,78
V3	22,85
V4	28,92
V5	18,27
V6	25,00
V7	22,29
V8	28,69



Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário de glebas com frente para o mar, é de R$ 12,77, determinados em cálculos no Anexo IV.

Partindo do valor unitário básico para a área principal, 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 (m²)	Unitário Homog.	Localização	Totais Parciais
Área de Bosque	366.605,21	R$ 12,77	0,4	R$ 1.872.619,41
Área Protegida	221.790,00	R$ 12,77	0,1	283.225,83
Total	588.395,21		Valor Total	R$ 2.155.845,24 (*)

(*) Valor Adotado: R$ 2.160.000,00

(Dois milhões; cento e sessenta mil reais).

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

7.2 – Valores de Mercado com Venda Forçada

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 avaliando (localização, área, infra-estrutura existente, liquidez do mercado imobiliário para o segmento enfocado), optamos por um deságio de 50% (cinqüenta por cento) sobre o valor de mercado para venda, considerado capaz de aumentar a atratividade e, conseqüentemente sua liquidez, adotamos.

Valor de Venda Forçada: R$ 1.080.000,00

(Um milhão e oitenta mil reais)

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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 G-2C pertencente a BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situada no Cabo de São Roque, Bairro Praia de Maxaranguape - Município de Maxaranguape/RN, em, **R$ 2.160.000,00 (Dois milhões; cento e sessenta mil reais) e R$ 1.080.000,00 (Um milhão e oitenta 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 25 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 25, todas devidamente rubricadas, sendo a última assina e quatro anexos.

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7202/2012

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

CARTÓRIO ÚNICO DE MAXARANGUAPE
COMARCA DE EXTREMOZ-RN
Ranilson Maurício de Souza
Notário/Registrador Público

CERTIDÃO DE REGISTRO/ NEGATIVA DE ÔNUS

RANILSON MAURÍCIO 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 3423**, 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 sequestros 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 Nº 7000000684506**

Maxaranguape, RN, 01 de Outubro de 2010
Em testemunha _____ da verdade

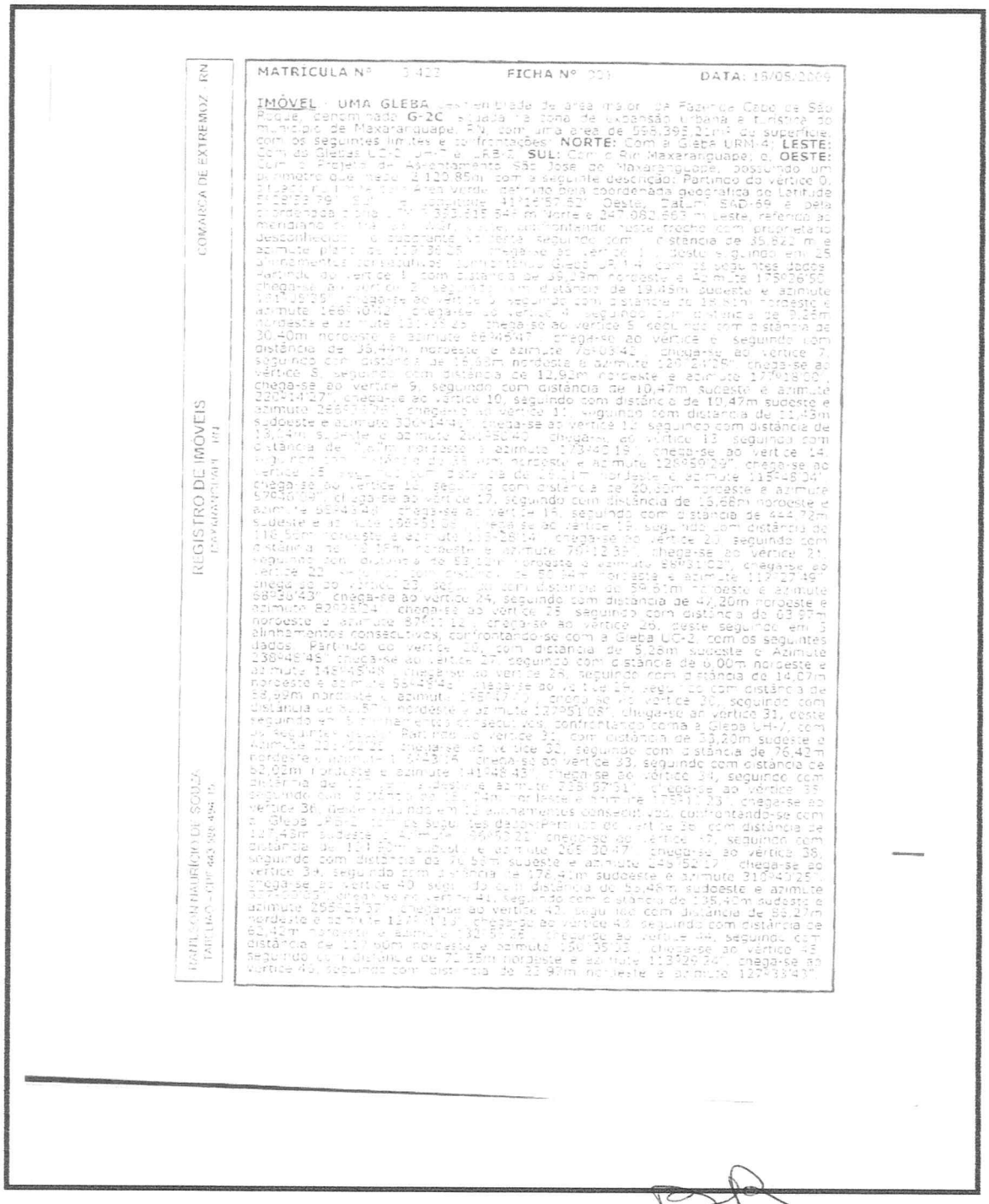
Ranilson Maurício de Souza
Notarial/ Registrador

Válida por trinta (30) dias para os fins de que trata a Lei nº 7.433/85 regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, Art. 1º, IV

Sello de Autenticidade
CERTIDÃO
AAY 005469

Travessa Dom Eugênio, s/n, Centro - Maxaranguape - RN - CEP 59.580-000 - Fone/Fax (084) 3261-2206
Email: ranilsonmp@br.com.br

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com



COMARCA DE EXTREMOZ - RN

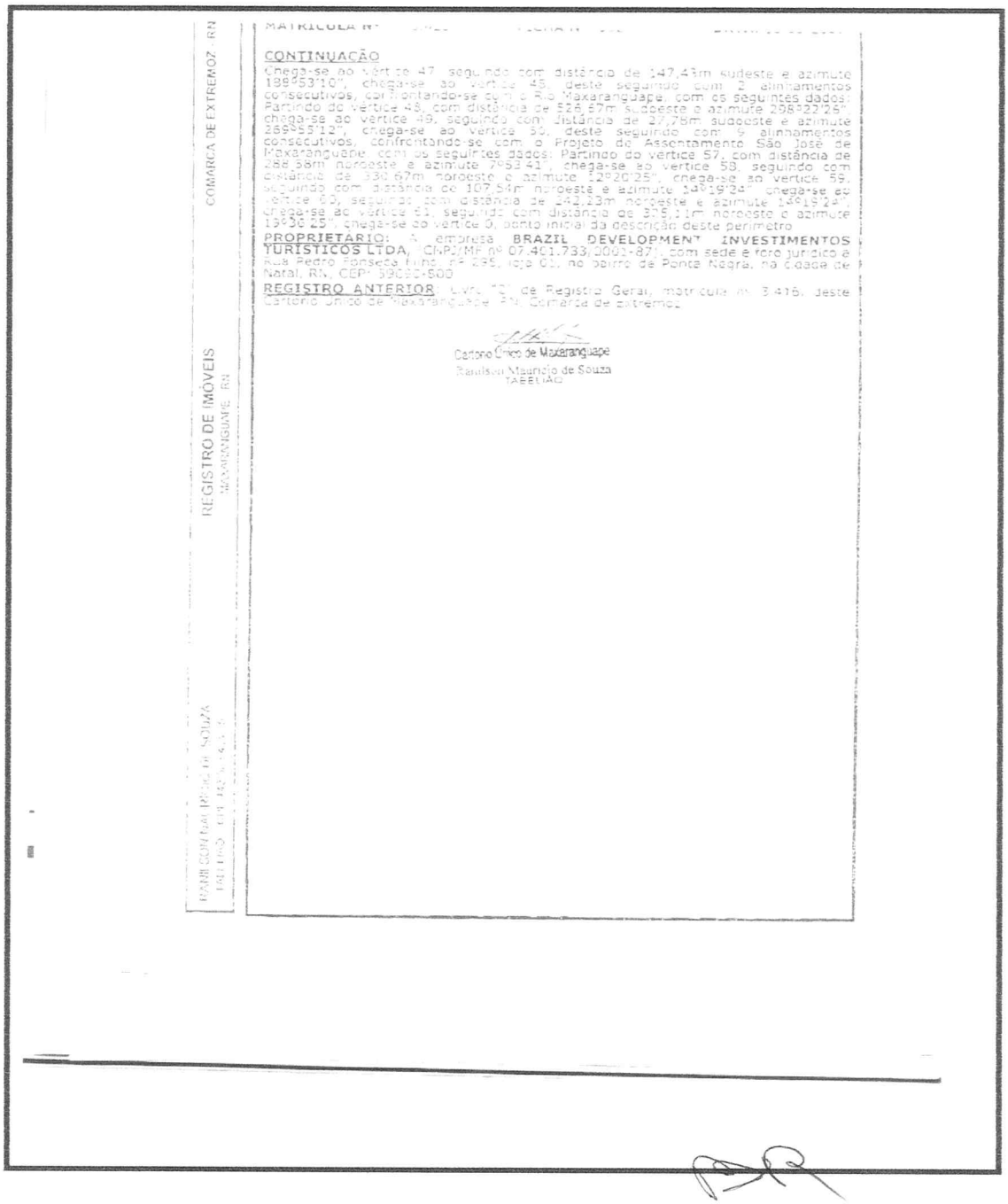
REGISTRO DE IMÓVEIS

DANIEL SOUTO MAURÍCIO DE SOUZA
TABELIÃO – CPF 443.926.494-15

MATRÍCULA Nº 3.422 FICHA Nº 001 DATA: 16/05/2009

IMÓVEL : UMA GLEBA de terra de área maior de Fazenda Cabo de São Roque, denominada **G-2C**, situada na zona de expansão urbana e turística do município de Maxaranguape, RN, com uma área de 555.395,22m² de superfície, com os seguintes limites e confrontações: **NORTE:** Com a Gleba URM-4; **LESTE:** Com as glebas UC-2, UC-1 e URB-2; **SUL:** Com o Rio Maxaranguape; e, **OESTE:** Com o Projeto de Assentamento São José de Maxaranguape, possuindo um perímetro que mede 4.120,85m com a seguinte descrição: Partindo do vértice 0, de coordenada geográfica de Latitude 6°15'36,78" Sul, Longitude 34°59'57,62" Oeste, Datum SAD-69 e pela coordenada plana UTM 9.353.615,84m Norte e 247.082,663m Leste, referido ao meridiano central 39° WGr., daí, confrontando com propriedade desconhecida, o seguinte rumo e distância: 1º segue com distância de 35,82m e azimute plano de 113°36'25" chega-se ao vértice 1, deste e seguindo em 25 alinhamentos consecutivos confrontando Gleba UR-4, com os seguintes dados: Partindo do vértice 1, com distância de 39,43m nordeste e azimute 175°26'55", chega-se ao vértice 2, seguindo com distância de 19,45m sudeste e azimute 131°16'20", chega-se ao vértice 3, seguindo com distância de 18,61m nordeste e azimute 166°10'12", chega-se ao vértice 4, seguindo com distância de 21,25m nordeste e azimute 101°42'49", chega-se ao vértice 5, seguindo com distância de 30,40m nordeste e azimute 66°45'47", chega-se ao vértice 6, seguindo com distância de 35,44m nordeste e azimute 76°03'42", chega-se ao vértice 7, seguindo com distância de 16,98m nordeste e azimute 120°24'26", chega-se ao vértice 8, seguindo com distância de 12,92m nordeste e azimute 175°08'00", chega-se ao vértice 9, seguindo com distância de 10,47m sudeste e azimute 220°14'27", chega-se ao vértice 10, seguindo com distância de 10,47m sudeste e azimute 268°07'18", chega-se ao vértice 11, seguindo com distância de 11,43m sudeste e azimute 330°14'44", chega-se ao vértice 12, seguindo com distância de 13,44m sudeste e azimute 264°56'40", chega-se ao vértice 13, seguindo com distância de 14,14m nordeste e azimute 173°40'19", chega-se ao vértice 14, seguindo com distância de 14,14m nordeste e azimute 128°59'29", chega-se ao vértice 15, seguindo com distância de 19,31m nordeste e azimute 115°46'04", chega-se ao vértice 16, seguindo com distância de 20,32m nordeste e azimute 97°40'10", chega-se ao vértice 17, seguindo com distância de 15,66m nordeste e azimute 84°54'40", chega-se ao vértice 18, seguindo com a distância de 444,72m sudeste e azimute 158°51'05", chega-se ao vértice 19, seguindo com distância de 116,50m nordeste e azimute 21°58'14", chega-se ao vértice 20, seguindo com distância de 7,16m nordeste e azimute 79°12'38", chega-se ao vértice 21, seguindo com distância de 63,04m nordeste e azimute 65°31'02", chega-se ao vértice 22, seguindo com distância de 57,74m nordeste e azimute 119°27'49", chega-se ao vértice 23, seguindo com distância de 59,61m nordeste e azimute 68°20'43", chega-se ao vértice 24, seguindo com distância de 47,20m nordeste e azimute 82°08'04", chega-se ao vértice 25, seguindo com distância de 63,97m nordeste e azimute 87°11'12", chega-se ao vértice 26, deste seguindo em 5 alinhamentos consecutivos, confrontando-se com a Gleba UC-2, com os seguintes dados: Partindo do vértice 26, com distância de 5,26m sudeste e Azimute 238°48'45", chega-se ao vértice 27, seguindo com distância de 6,00m nordeste e azimute 148°45'48", chega-se ao vértice 28, seguindo com distância de 14,07m nordeste e azimute 58°43'46", chega-se ao vértice 29, seguindo com distância de 58,99m nordeste e azimute 155°47'17", chega-se ao vértice 30, seguindo com distância de 5,65m nordeste e azimute 127°51'05", chega-se ao vértice 31, deste seguindo em 5 alinhamentos consecutivos, confrontando-se com a Gleba UR-7, com os seguintes dados: Partindo do vértice 32, com distância de 33,20m sudeste e Azimute 221°06'22", chega-se ao vértice 32, seguindo com distância de 76,42m nordeste e azimute 143°43'14", chega-se ao vértice 33, seguindo com distância de 62,02m nordeste e azimute 141°48'43", chega-se ao vértice 34, seguindo com distância de 77,16m sudeste e azimute 219°57'01", chega-se ao vértice 35, seguindo com distância de 76,44m nordeste e azimute 175°51'03", chega-se ao vértice 36, deste seguindo em 4 alinhamentos consecutivos, confrontando-se com a Gleba UR-4, com os seguintes dados: Partindo do vértice 36, com distância de 127,43m sudeste e azimute 209°55'39", chega-se ao vértice 37, seguindo com distância de 111,60m sudeste e azimute 205°30'47", chega-se ao vértice 38, seguindo com distância de 71,55m sudeste e azimute 245°52'17", chega-se ao vértice 39, seguindo com distância de 176,41m sudeste e azimute 319°49'25", chega-se ao vértice 40, seguindo com distância de 55,48m sudeste e azimute 268°29'37", chegando ao vértice 41, seguindo com distância de 135,40m sudeste e azimute 268°29'37", chegando ao vértice 42, seguindo com distância de 82,27m nordeste e azimute 127°11'19", chega-se ao vértice 43, seguindo com distância de 82,27m nordeste e azimute 132°51'25", chega-se ao vértice 44, seguindo com distância de 107,90m nordeste e azimute 150°35'22", chega-se ao vértice 45, seguindo com distância de 72,35m nordeste e azimute 113°29'24", chega-se ao vértice 46, seguindo com distância de 22,94m nordeste e azimute 122°38'43",

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com



COMARCA DE EXTREMOZ - RN

REGISTRO DE IMÓVEIS
MAXARANGUAPE - RN

MATRÍCULA Nº [illegible] FICHA Nº [illegible]

CONTINUAÇÃO

Chega-se ao vértice 47, seguindo com distância de 147,43m sudeste e azimute 198°53'10", chega-se ao vértice 48, deste seguindo com 2 alinhamentos consecutivos, confrontando-se com o Rio Maxaranguape, com os seguintes dados: Partindo do vértice 48, com distância de 526,67m sudoeste e azimute 298°22'26", chega-se ao vértice 49, seguindo com distância de 27,78m sudoeste e azimute 269°55'12", chega-se ao vértice 50, deste seguindo com 6 alinhamentos consecutivos, confrontando-se com o Projeto de Assentamento São José de Maxaranguape, com os seguintes dados: Partindo do vértice 57, com distância de 288,86m noroeste e azimute 7°53'41", chega-se ao vértice 58, seguindo com distância de 330,67m noroeste e azimute 12°20'25", chega-se ao vértice 59, seguindo com distância de 107,54m noroeste e azimute 14°19'24", chega-se ao vértice 60, seguindo com distância de 242,23m noroeste e azimute 14°19'24", chega-se ao vértice 61, seguindo com distância de 395,11m noroeste e azimute 19°30'25", chega-se ao vértice 0, ponto inicial da descrição deste perímetro.

PROPRIETÁRIO: A empresa **BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA**, CNPJ/MF nº 07.461.733/0001-87, com sede e foro jurídico a Rua Pedro Fonseca Filho, nº 285, loja 01, no bairro de Ponta Negra, na cidade de Natal, RN, CEP: 59090-500.

REGISTRO ANTERIOR: Livro "2" de Registro Geral, matrícula nº 3.416, deste Cartório Único de Maxaranguape - RN, Comarca de Extremoz.

Cartório Único de Maxaranguape
Ranilson Mauricio de Souza
TABELIÃO

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

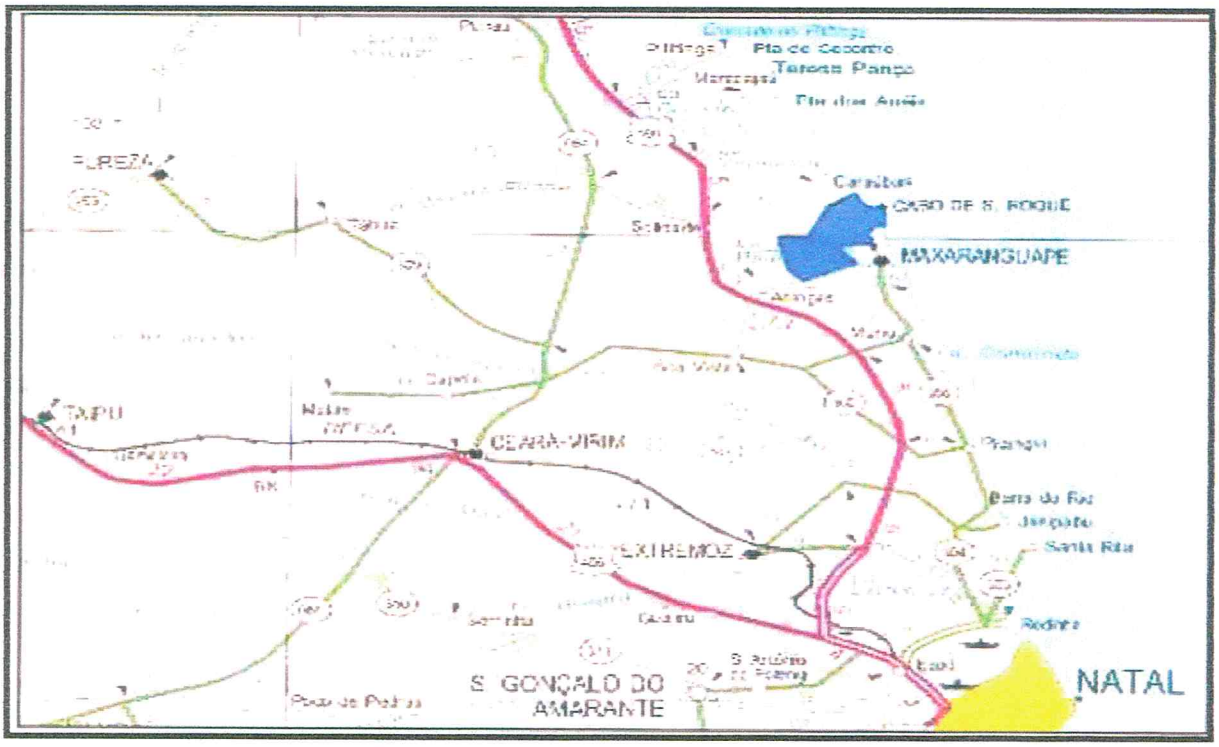
REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7202/2012

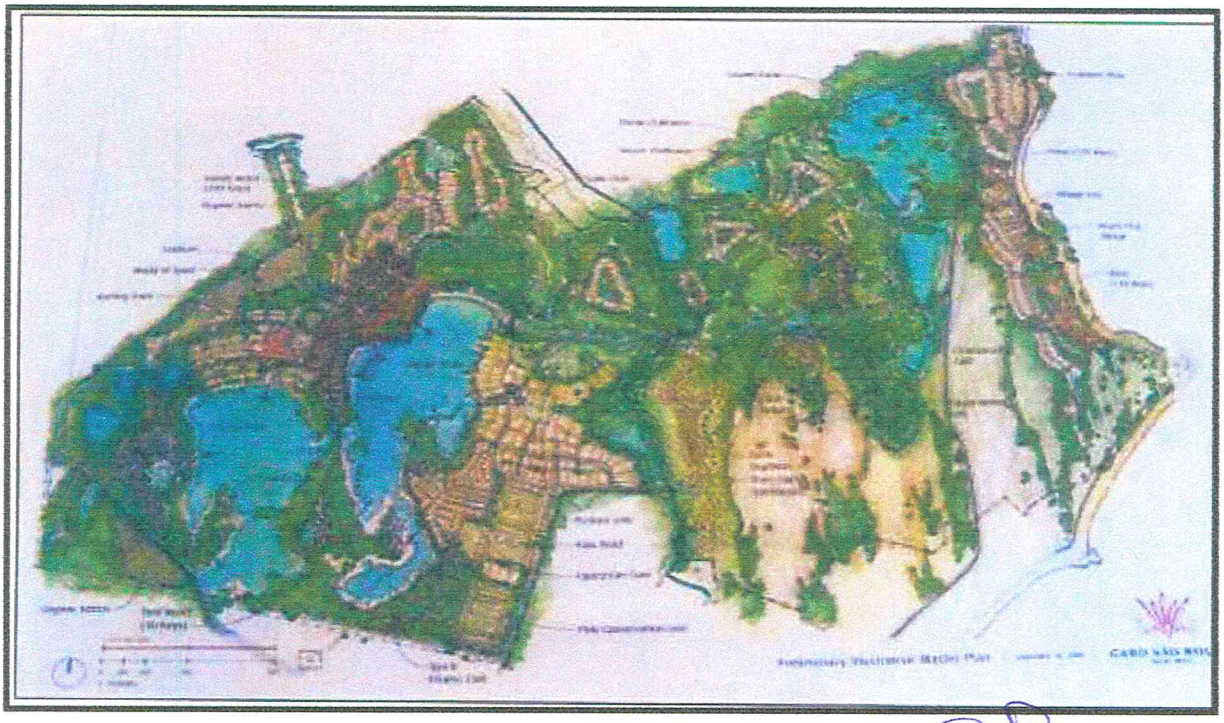
A N E X O II

LOCALIZAÇÃO

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

MAPA DE LOCALIZAÇÃO E UMA VERSÃO DO MASTERPLAN





Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

A N E X O III

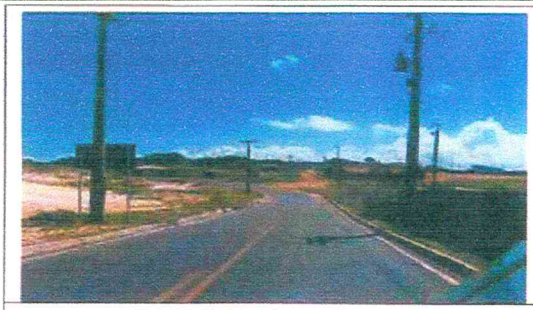
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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

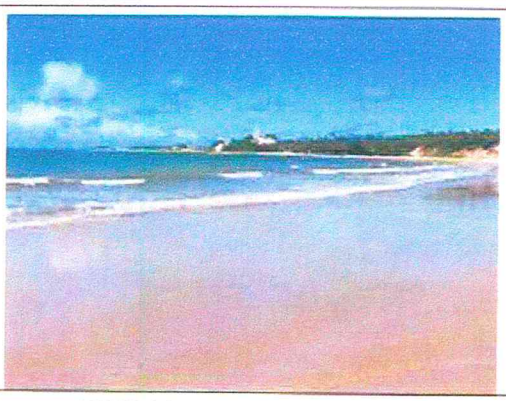
Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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 IMOVEL

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

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

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 PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS

VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7202/2012

A N E X O IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

PESQUISA DE MERCADO
fevereiro-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 frenta a Lagoa do Jucumã	Muriú	RN	oferta	40.000,00	R$ 2.000.000,00	R$ 50,00	Sra Silvia	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	366.605,21	m2
Local	10	Vc
Transporte	1,00	metros
Topografia	80	

Fator Local: A transposição de 0 a 10

Topografia: 100 - plana
90 - ligeiro aclive/declive
80 - parte plana parte acid.
70 - acidentada

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Transporte	Topo-grafia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Transporte	Fator topog.	Fator Área	Valor Homog.
1	8	1,00	100	89,1%	R$ 50,00	0,70	1,25	1,00	0,80	0,76	R$ 26,53
2	10	1,00	100	66,4%	R$ 65,04	0,70	1,00	1,00	0,80	0,87	R$ 31,78
3	7	1,00	80	86,6%	R$ 25,71	0,80	1,43	1,00	1,00	0,78	R$ 22,85
4	10	1,00	90	45,6%	R$ 50,16	0,70	1,00	1,00	0,89	0,93	R$ 28,92
5	9	1,00	90	37,7%	R$ 28,04	0,70	1,11	1,00	0,89	0,94	R$ 18,27
6	10	1,00	90	43,0%	R$ 43,10	0,70	1,00	1,00	0,89	0,93	R$ 25,00
7	10	1,00	100	61,8%	R$ 39,29	0,80	1,00	1,00	0,80	0,89	R$ 22,29
8	4	1,00	80	72,7%	R$ 15,00	0,90	2,50	1,00	1,00	0,85	R$ 28,69

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados		8
Graus de Liberdade		7
"t" de Student 80% bica		1,42
Valor máximo	R$	31,78
Valor mínimo	R$	18,27
Desvio padrão	R$	4,34
Erro padrão da amostra	R$	1,64
Coeficiente de variação		17,0%

Precisão III

Limite inferior	R$	23,21
Média amostral	R$	25,54
Limite superior	R$	27,87
Valor unitário adotado	R$	12,77
Área		366.605,21
Valor final	R$	4.679.936,00
Na prática	R$	**4.679.936,00**

Utilizamos um redutor para adequar ao mercado

Chouvente:	Sup. = R$	1,43
p8=1,86	Inf. = R$	1,67

VALOR PATRIMONIAL

Descrição	VALOR
Área Protegida	283.225,83
Área de Bosque	1.872.619,41
Total	2.155.845,24

Valor adotado: R$ 2.160.000,00

Valor de Venda Forçada: R$ 2.160.000,00 x 0,50 = R$ 1.080.000,00