



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 PQ – 1 / MATRÍCULA Nº 3424



Rosenberg



ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG/BVA Nº 7302/2012

SOLICITANTE: BANCO BVA S.A.

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

**OBJETO: GLEBA SITUADA NO CABO DE SÃO ROQUE,
GLEBA PQ-1 – MATRICULA Nº 3424, 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 PQ-1, 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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

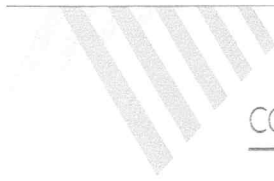
1.1 - Premissas

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 PQ-1 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.



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 PQ-1 situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape/RN, são de:

2.1.1 – VALOR DE MERCADO: R\$ 124.400,00 (Cento e vinte e quatro mil; quatrocentos reais).

2.1.2 – VALOR DE VENDA FORÇADA: R\$ 62.200,00 (Sessenta e dois mil; duzentos 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 km².



Rosenberg



3.0 – METODOLOGIA ADOTADA

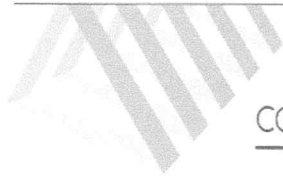
3.1 - Gleba

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.



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

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

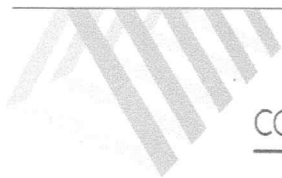
Considerando a especificidade do imóvel avaliando em que se utilizou o método comparativo direito pela Estatística Clássica e os elementos de referências devidamente qualificados, esta avaliação enquadra-se como:



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.

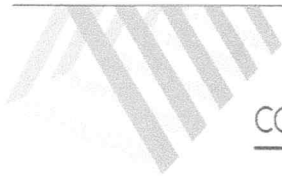


4.1 - Aspectos Físicos Gerais

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 trafegam 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.



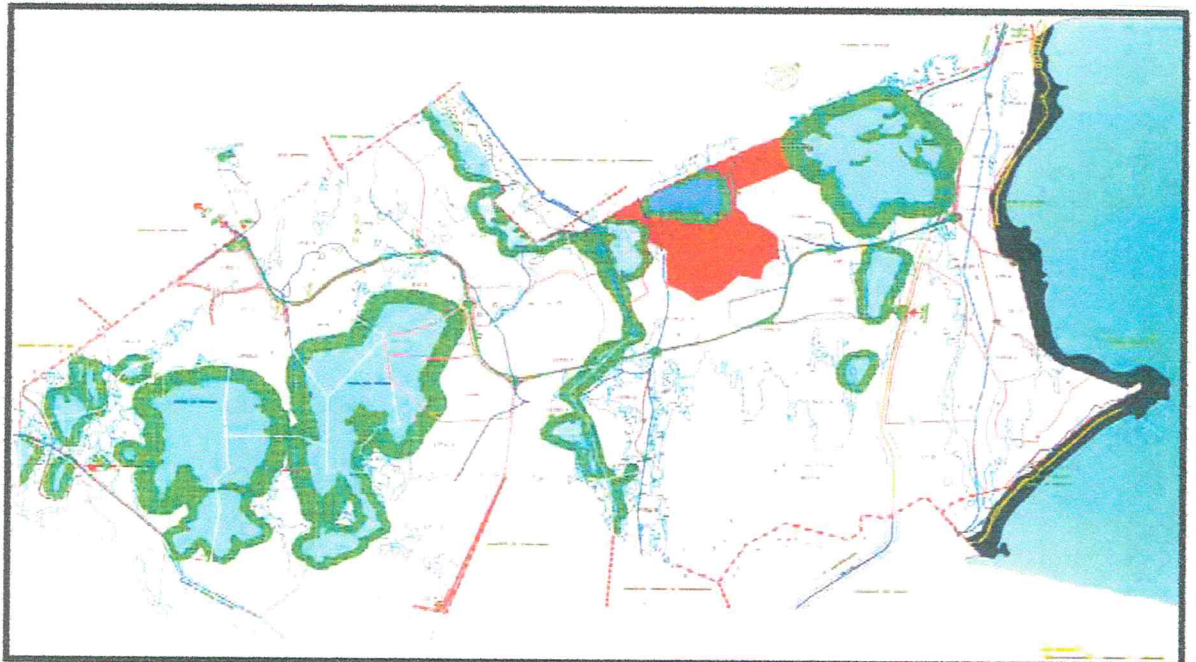
BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

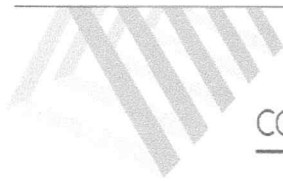
4.5 - Zoneamento:

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.



5.0 – GLEBA

A gleba possui formato irregular, topografia predominantemente plana com suaves ondulações e depressões são de 14.431,72m² de área total, cuja descrição dos limites e confrontações está na Matrícula nº 3.424 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 100% da sua área de terras com vegetação nativa e bosques.



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

6 - Análise 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

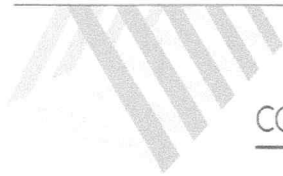
Tabela 1: Exigências quanto à Reserva legal

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	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'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:

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

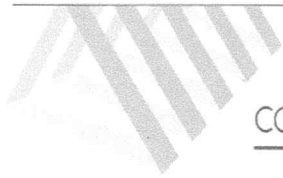
» Cálculo do passivo de reserva legal (RL) e Área de Preservação Permanente (APP).

Na análise dos fatores relevantes de mercado de acordo com a NBR-14653-3, foi considerada a existência de 1,443172ha equivalente a 100% referente a vegetação nativa ou bosque.

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.



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

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 (FI) – 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.



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

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.

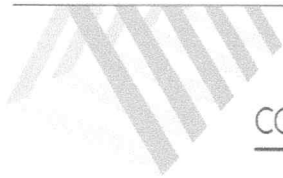
Aa = área equivalente do imóvel avaliando.

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

> A considerada foi a resultante pela soma das áreas dos Bosques.

Área de Bosques	14.431,72m ²
Total de Área	14.431,72m ²

Considerando esta área 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 avaliando.



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

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.

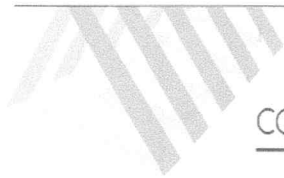
O unitário básico adotado foi determinado após ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores imobiliários atuantes, proprietários e pessoas afins, identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as Normas, devem possuir características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



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

Fator de Localização (FI) – 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.

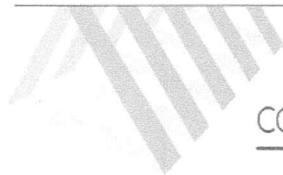
Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário: Valor Unitário.

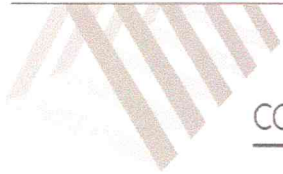
Variáveis Independentes:

- Área: Área Privativa.
- Ft: Topografia.
- FI: 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\$ 3,77
Coefficiente de Variância	: 29,3% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S)	: R\$ 9,99
"t" de Student a 80% Bicaudal	: 1,42
Chauvent.....	: 1,86 – Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.



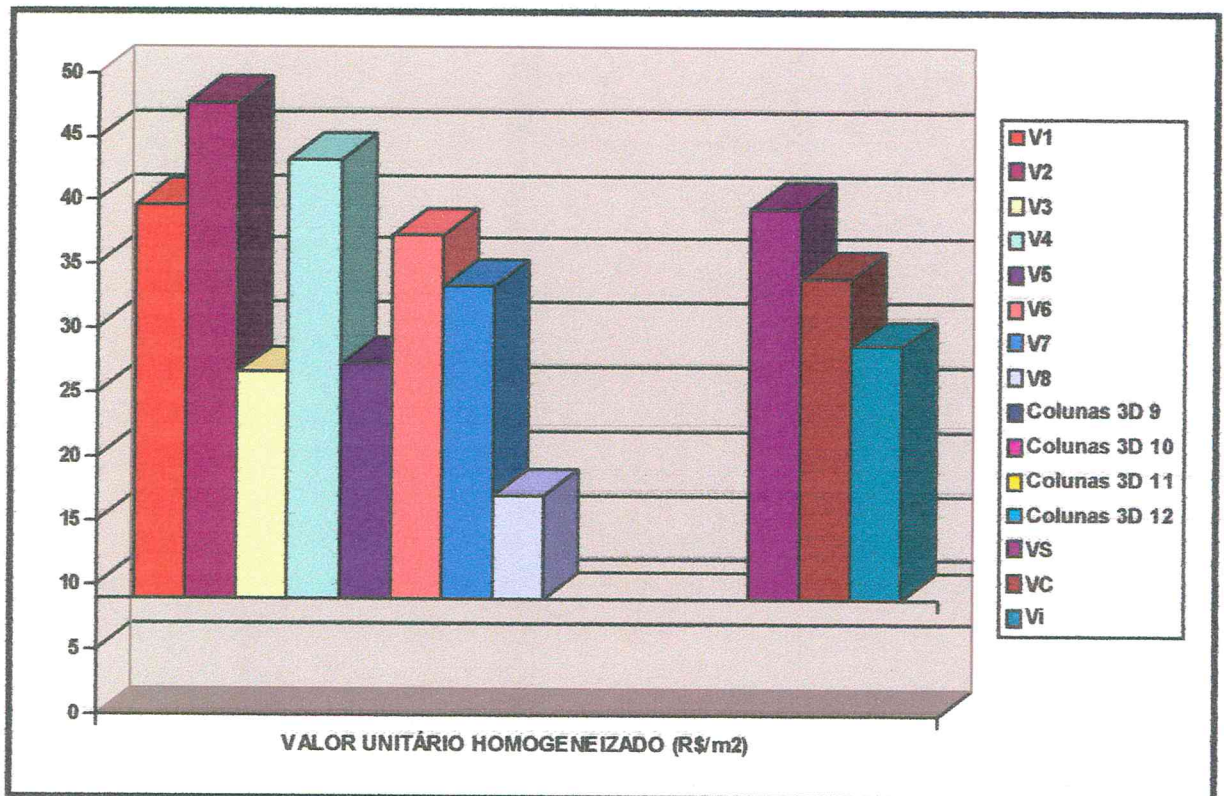
BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

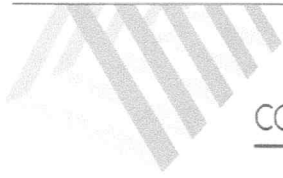
compra, venda e avaliação patrimonial

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	39,79
V2	47,61
V3	26,63
V4	43,33
V5	27,38
V6	37,45
V7	33,40
V8	17,20



Rosenberg



Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário de glebas com frente para o mar, é de R\$ 21,55, determinado em cálculo 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.

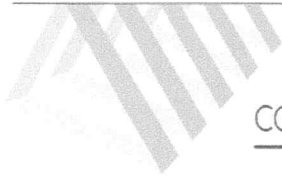
Nota Relevante:

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

Localização	Área (m ²)	Unitário Homog.	Localização	Totais Parciais
Área de Bosque	14.431,72	R\$ 21,55	0,4	R\$ 124.401,43
Total	588.395,21		Valor Total	R\$ 124.401,43 (*)

(*) Valor Adotado: R\$ 124.400,00

(Cento e vinte e quatro mil; quatrocentos reais).



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

7.2 – Valores de Mercado com Venda Forçada

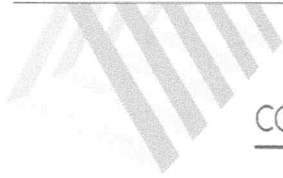
O Valor de Liquidação Forçada é o valor do bem colocado à venda no mercado aberto, tendo ambos, o comprador e vendedor, conhecimento dos usos e finalidades para os quais é adaptada e capaz de ser utilizada.

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 focado), optamos por um deságio de 50% (cinquenta 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\$ 62.200,00

(Sessenta e dois mil; duzentos reais)



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

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 PQ-1 pertencente a BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situada no Cabo de São Roque, Bairro Praia de Maxaranguape - Município de Maxaranguape/RN, em, **R\$ 124.400,00 (Cento e vinte e quatro mil; quatrocentos reais) e R\$ 62.200,00 (Sessenta e dois mil; duzentos reais)**, respectivamente para esta data.

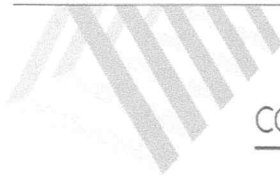
Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2012

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.



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

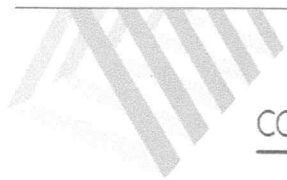
compra, venda e avaliação patrimonial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7302/2012

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



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 do 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 3424, 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, entuteuse, 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 Nº 7000000684506

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

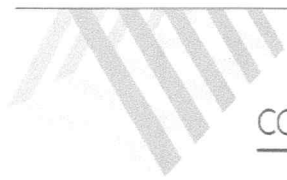
[Handwritten Signature]
Ranilson Maurício de Souza
Notarial/ Registrador

Valida por trinta (30) dias para os fins de que trata a Lei nº 7.435/85, regulamentada pelo Decreto nº 53.240/86, Art. 1º, IV.




Travessa Dom Eugênio, s/n, Centro - Maxaranguape - RN | CEP: 59.585-001 | Fone/Fax: (84) 3291-2296

[Handwritten initials]

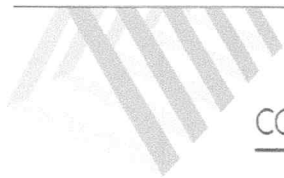


BERG CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

COMARCA DE EXTREMOZ - RN	MATRICULA Nº 3.424 FICHA Nº 001 DATA: 18/05/2009
REGISTRO DE IMOVEIS MAXARANGUAPE - RN	<p>IMÓVEL: UMA GLEBA de memorada da área maior, da Fazenda Casa de São Roque, denominada PQ-1, situada na zona de expansão urbana e turística do município de Maxaranguape - RN, com uma área de 14.431,12m² de superfície, com os seguintes limites e confrontações: NORTE: Com a Gleba URM-3; LESTE: Com a Gleba URM-3; SUL: Com Via Secundária; OESTE: Com Via Secundária, possuindo um perímetro que mede 211,44m, com a seguinte descrição: Partindo do vértice 0, situado no limite com Retirada Via Principal, definido pela coordenada geográfica de Latitude 5°28'37,69" Sul e Longitude 41°16'40,42" Oeste, Datum SAD-99 e pela coordenada plana UTM 9.394.419,756 m Norte e 747.609,171 m Leste, referida ao meridiano central 30° WGR, deste, confrontando neste trecho com Gleba URM-3, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 45,568 m e azimute plano de 55°38'56", chega-se ao vértice 1; deste, confrontando neste trecho com Gleba URM-3, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 155,221 m e azimute plano de 129°48'33", chega-se ao vértice 2; deste, confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 3,540 m e azimute plano de 242°03'59", chega-se ao vértice 3; deste, confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudeste, seguindo em curva à esquerda com desenvolvimento de 26,150 m, raio 100,000 m, corda 28,075 m e azimute plano de 124°34'31", chega-se ao vértice 4; deste, confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 55,432 m e azimute plano de 227°35'27", chega-se ao vértice 5; deste, confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 11,975 m, raio 11,000 m, corda 11,353 m e azimute plano de 256°22'52", chega-se ao vértice 6; deste, confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 17,087 m e azimute plano de 326°55'20", chega-se ao vértice 7; deste, confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 50,000 m e azimute plano de 324°55'25", chega-se ao vértice 8; deste, confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 76,307 m, raio 250,000 m, corda 76,444 m e azimute plano de 336°25'28", chega-se ao vértice 9; deste, confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 25,616 m e azimute plano de 344°00'54", chega-se ao vértice 10; deste, confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 10,323 m, raio 10,000 m, corda 9,871 m e azimute plano de 139°35'20", chega-se ao vértice 11; deste, confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo em curva à esquerda com desenvolvimento de 15,752 m, raio 29,000 m, corda 16,549 m e azimute plano de 26°35'35", chega-se ao vértice 0, ponto inicial da descrição deste perímetro.</p>
PABLOSONIAIRACIO DE SOUZA TARE, Adv. O/E 443.994-4/4-15	<p>PROPRIETÁRIO: A empresa BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURISTICOS LTDA, (CNPJ nº 07.441.733/0001-87), com sede e foro jurídico a Rua Pedro Fonseca Filho, nº 291 - 1º e 2º - no centro de Ponta Negra, na cidade de Natal, RN, CEP 58.090-800.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Livro "D" de Registro Geral, matrícula nº 3.416, deste Cartório Único de Maxaranguape, RN, Comarca de Extremoz.</p> <p style="text-align: right;">  Carlos Urico de Maxaranguape Juiz do Cartório Único de Maxaranguape </p>

Telefone: (085) 3261-2200 Fax: (085) 3261-2206



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

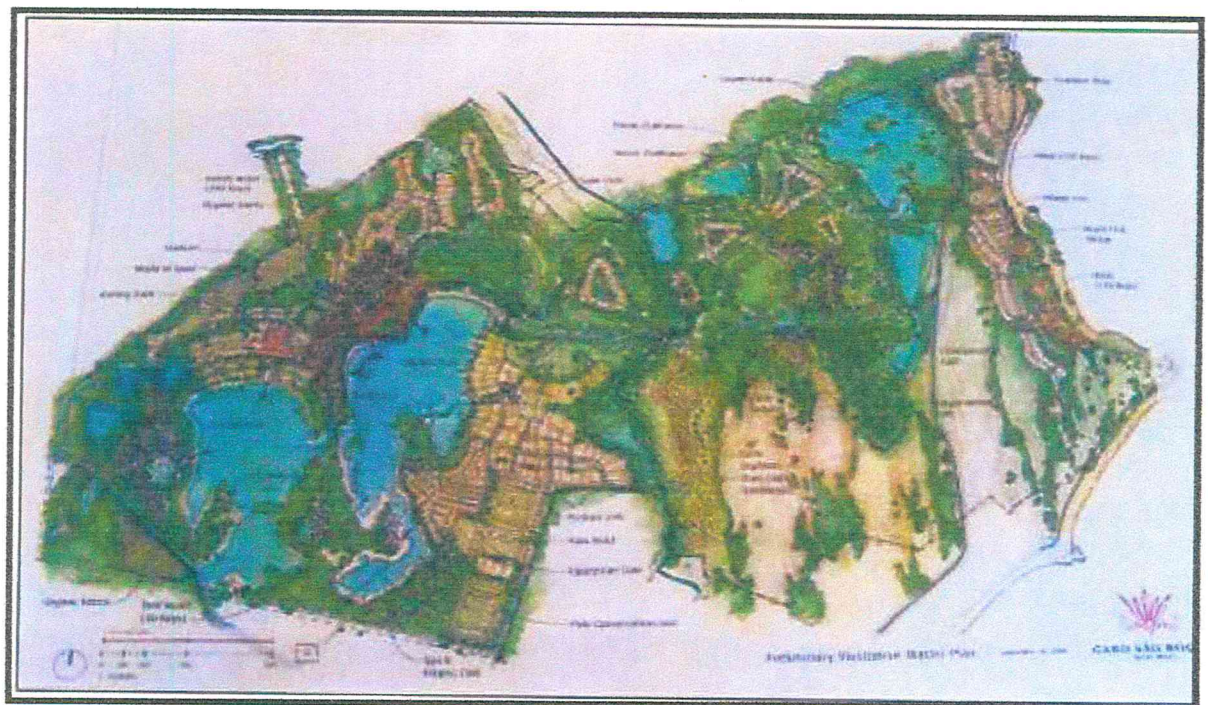
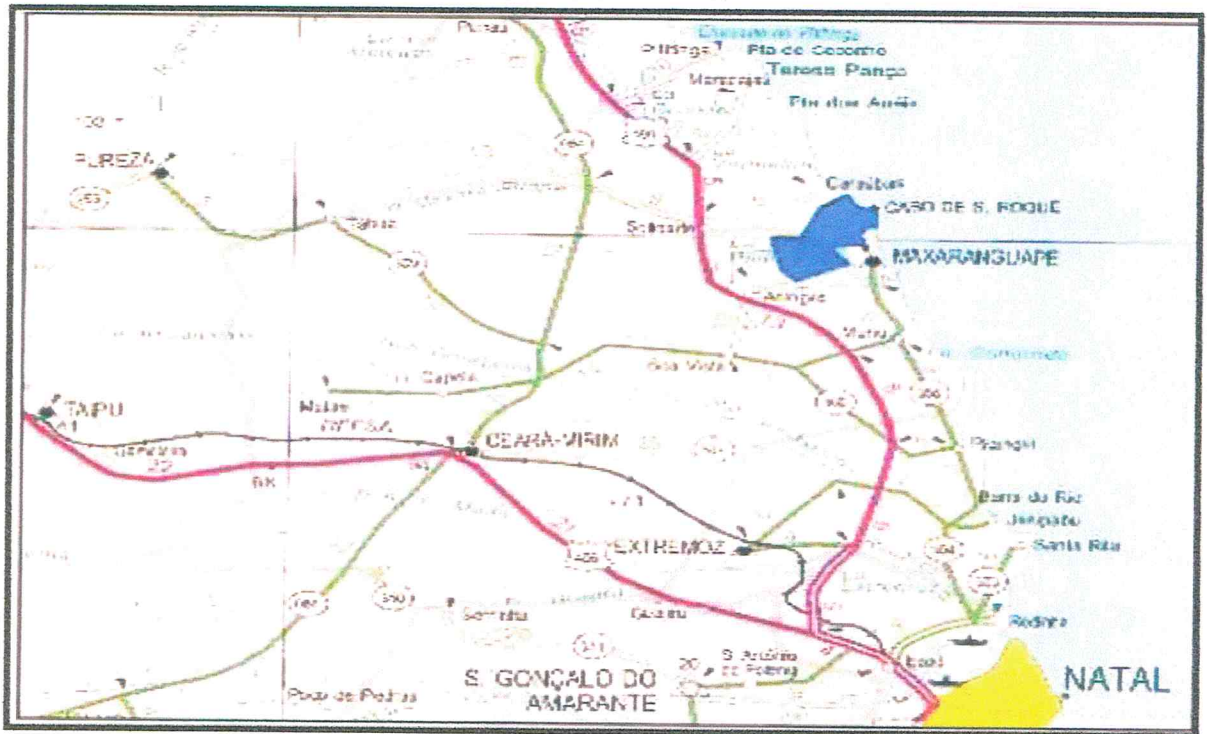
REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7302/2012

ANEXO II

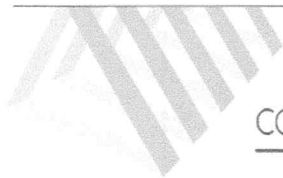
LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO E UMA VERSÃO DO MASTERPLAN



Rosa



BERG
CONSULTORIA IMOBILIARIA

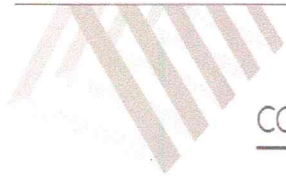
compra, venda e avaliação patrimonial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7302/2012

A N E X O I I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



VISTA DA REGIÃO DO IMÓVEL



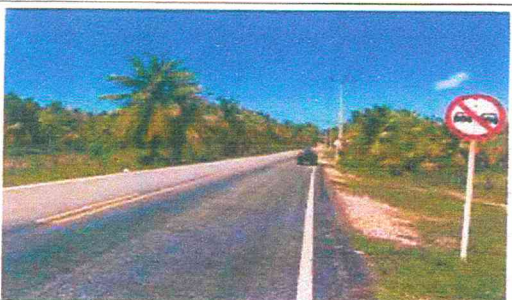
VISTA DA REGIÃO DO IMÓVEL



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



BERG
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



ESTRADA INTERNA DO LADO LESTE DO IMÓVEL



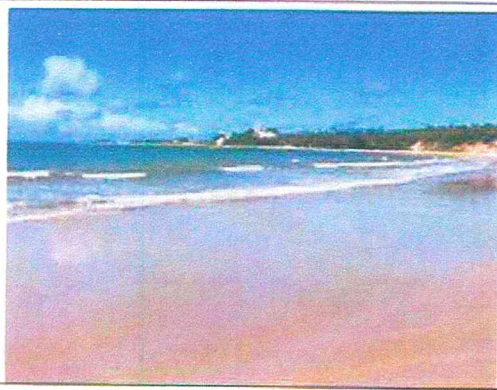
VISTA DA SEDE



ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR



VISTA SUL DA PRAIA DE MAXARANGUAPE

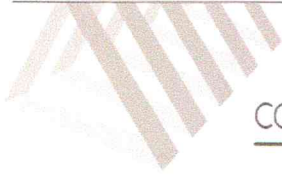


ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



VISTA NORTE DA PRAIA DE MAXARANGUAPE

Handwritten signature or initials in blue ink.



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



BERG
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



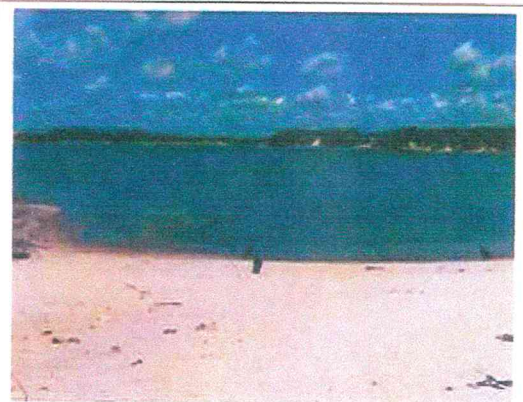
VISTA DE LAGOA SAZONAL COM COQUEIRAL AO FUNDO



VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS NO INTERIOR DO IMÓVEL



ASPECTO DE PRAIA DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS

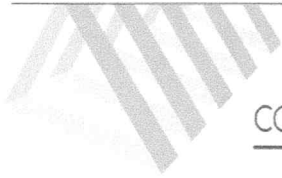


VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS

rsr



BERG
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

LAUDO DE AVALIAÇÃO
REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7302/2012

A N E X O I V

MEMÓRIA DE CÁLCULO

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 frente 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	Imobliária Brasil	84	3202-0055

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	14.431,72 m ²	100 - Na região do imóvel ou reg. equivalente
Local	10 Vc	90 - Afast. até 5 km
Transporte	1,00 metros	80 - Afast. Activa de 5 km
Topografia	80	110 - Região + valorizada
		Topografia:
		100 - plana
		90 - ligeiro active/declive
		80 - parte plana parte acd.
		70 - acidentada

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Topo-		Diferença	Valor		Fator Oferta	Fator Local	Fator Transporte	Fator topog.	Fator Área	Valor	
		Transporte	grafia		Unitário	Oferta						Local	Homog.
1	8	1,00	100	177,2%	R\$ 50,00	0,70	1,25	1,00	0,80	1,14	R\$ 39,76		
2	10	1,00	100	752,3%	R\$ 65,04	0,70	1,00	1,00	0,80	1,31	R\$ 47,61		
3	9	1,00	80	239,5%	R\$ 25,71	0,80	1,11	1,00	1,00	1,17	R\$ 26,63		
4	10	1,00	90	1281,5%	R\$ 50,16	0,70	1,00	1,00	0,89	1,39	R\$ 43,33		
5	9	1,00	90	1481,4%	R\$ 28,04	0,70	1,11	1,00	0,89	1,41	R\$ 27,38		
6	10	1,00	90	1346,8%	R\$ 43,10	0,70	1,00	1,00	0,89	1,40	R\$ 37,45		
7	10	1,00	100	870,1%	R\$ 39,29	0,80	1,00	1,00	0,80	1,33	R\$ 33,40		
8	10	1,00	80	592,9%	R\$ 15,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,27	R\$ 17,20		

CÁLCULOS AVALIATIVOS

Número de dados	8	Limite inferior	R\$ 28,73
Graus de Liberdade	7	Média amostral	R\$ 34,10
"t" de Student 80% bicai	1,42	Limite superior	R\$ 39,46
Valor máximo	R\$ 47,61	Valor unitário adotado	R\$ 21,55
Valor mínimo	R\$ 17,20	Área	14.431,72
Desvio padrão	R\$ 9,99	Valor final	R\$ 311.019,00
Erro padrão da amostra	R\$ 3,77	Na prática	R\$ 311.019,00
Coefficiente de variação	29,3%	Precisão III	

Chouvente: Sup. = R\$ 1,35
 Inf. = R\$ 1,69
 p8=1,86
 Todos pertinentes ao intervalo

Berg Consultoria Ltda

VALOR PATRIMONIAL	
Descrição	VALOR
Área de Bosque	124.401,43
Total	124.401,43

Valor adotado: R\$ 124.400,00

Valor de Venda Forçada: R\$ 124.400,00 x 0,50 = R\$ 62.200,00



Berg Consultoria Ltda