

BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

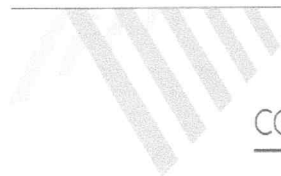
BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA.

CABO DE SÃO ROQUE, BAIRRO PRAIA DE MAXARANGUAPE.

MUNICÍPIO DE MAXARANGUAPE, RN.

GLEBA PQ-2 / MATRÍCULA Nº 3425





ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG/BVA Nº 9403/2012

SOLICITANTE: BANCO BVA S.A.

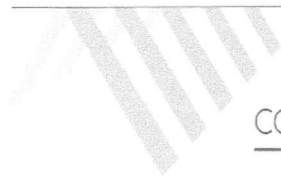
PROPRIETÁRIO: BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS
TURÍSTICOS LTDA.

OBJETO: GLEBA SITUADA NO CABO DE SÃO ROQUE,
GLEBA PQ-2 – MATRICULA Nº 3425, BAIRRO
PRAIA DE MAXARANGUAPE, MUNICÍPIO DE
MAXARANGUAPE, RN.

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

MÊS DE REFERÊNCIA: MARÇO/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	METODOLOGIA ADOTADA	08
4.0	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	11
5.0	GLEBA	14
	GLEBA PQ-2, PERTENCENTE À BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA.	
6.0	ANÁLISES AMBIENTAIS	15
7.0	PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DOS ELEMENTOS	17
	7.1 – Valores de Mercado e Venda forçada	
8.0	CONCLUSÃO	25

ANEXOS:

- I DOCUMENTAÇÃO
- II LOCALIZAÇÃO
- III DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- IV QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULO 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-2 pertencente à 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.

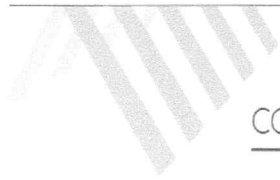
Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

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.





BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO

2.1 – Valores da Gleba

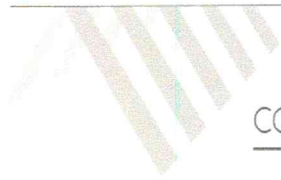
Com base nas considerações, informações obtidas e critérios adotados, determinaram o Valor de Mercado e o Valor de Venda Forçada relativo a Gleba PQ-2 situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape/RN, são de:

2.1.1 – VALOR DE MERCADO: R\$ 760.000,00 (Setecentos e sessenta mil reais).

2.1.2 – VALOR DE VENDA FORÇADA: R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta 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.



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

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.



3.0 – METODOLOGIA ADOTADA

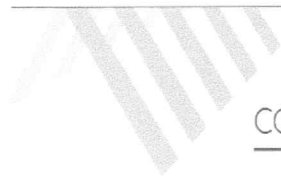
3.1 - Método Comparativo Direto

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 homogêneos, 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.

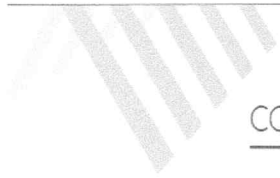
Para a determinação do Valor de Mercado para Venda do Imóvel Avaliando, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

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 direto pela Estatística Clássica e os elementos de referências devidamente qualificados, esta avaliação enquadra-se como:



BERG

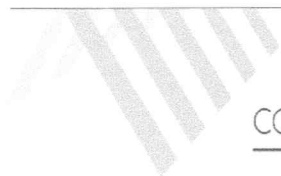
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

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.



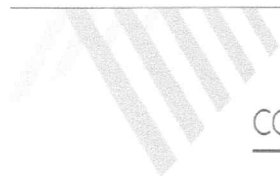
4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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.



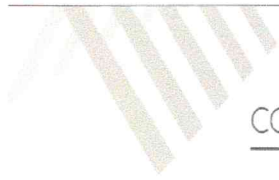
4.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Transportes Coletivos:	Existente, na Rodovia RN 160 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.



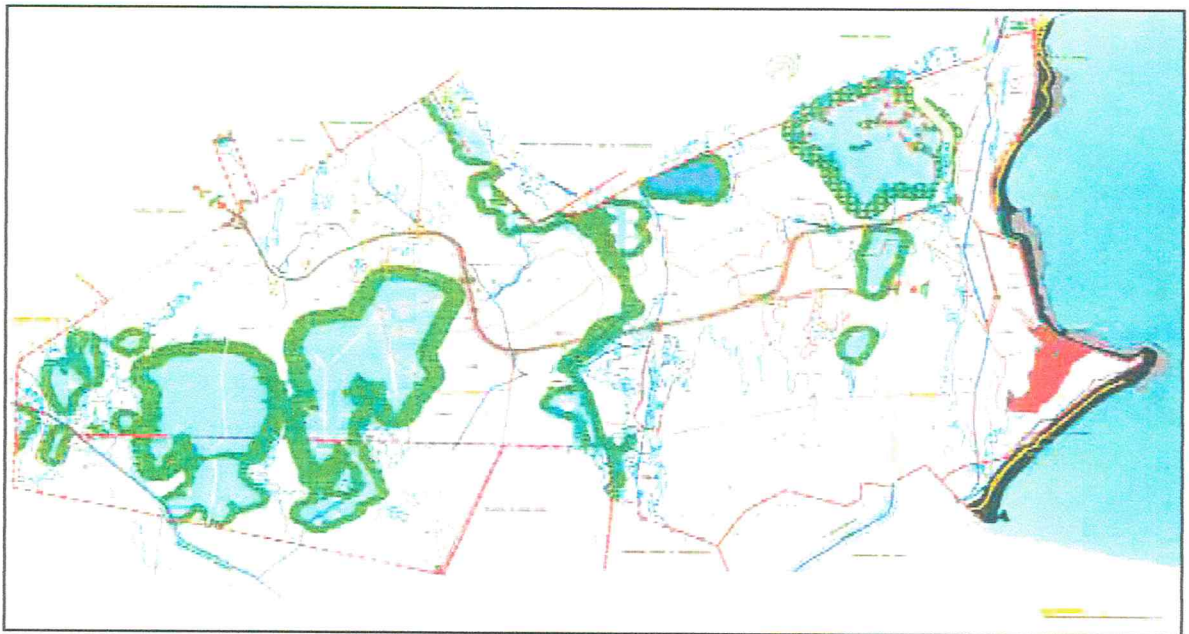
BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

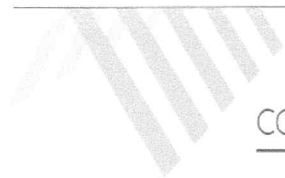
4.5 - Zoneamento:

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.



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

5.0 – GLEBA

A gleba possui formato irregular, topografia predominantemente plana com suaves ondulações e depressões são de 119.790,46 m² de área total, cuja descrição dos limites e confrontações está na Matrícula nº 3425 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 em áreas livres.

6.0 – 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)		

RG

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 11,979046 ha equivalente a 100% referente a área livre.

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.



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 focado, 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 focado 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.



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 avaliando.

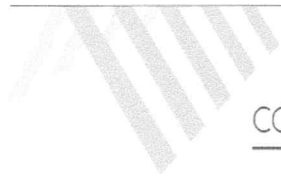
» **Nota Relevante:** O valor de mercado foi obtido pela divisão hipotética do imóvel em 1 parte com características e vocações distintas.

> A área considerada foi a resultante pela soma das áreas úteis e com boas dimensões e aproveitamento.

Área Livre	119.790,46 m ²
Total de Área	119.790,46 m 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.

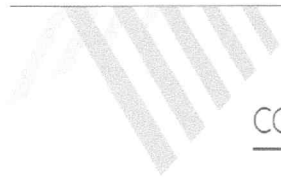
O unitário básico adotado foi determinado após ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores imobiliários atuantes, proprietários e pessoas afins, identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as Normas, devem possuir características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

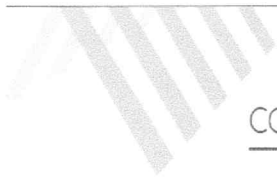
Descrição das Variáveis

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\$ 1,66
Coefficiente de Variância:	23,9% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 4,39
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,42
Chauvenet:	1,86 – Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

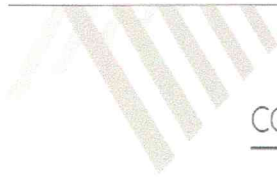
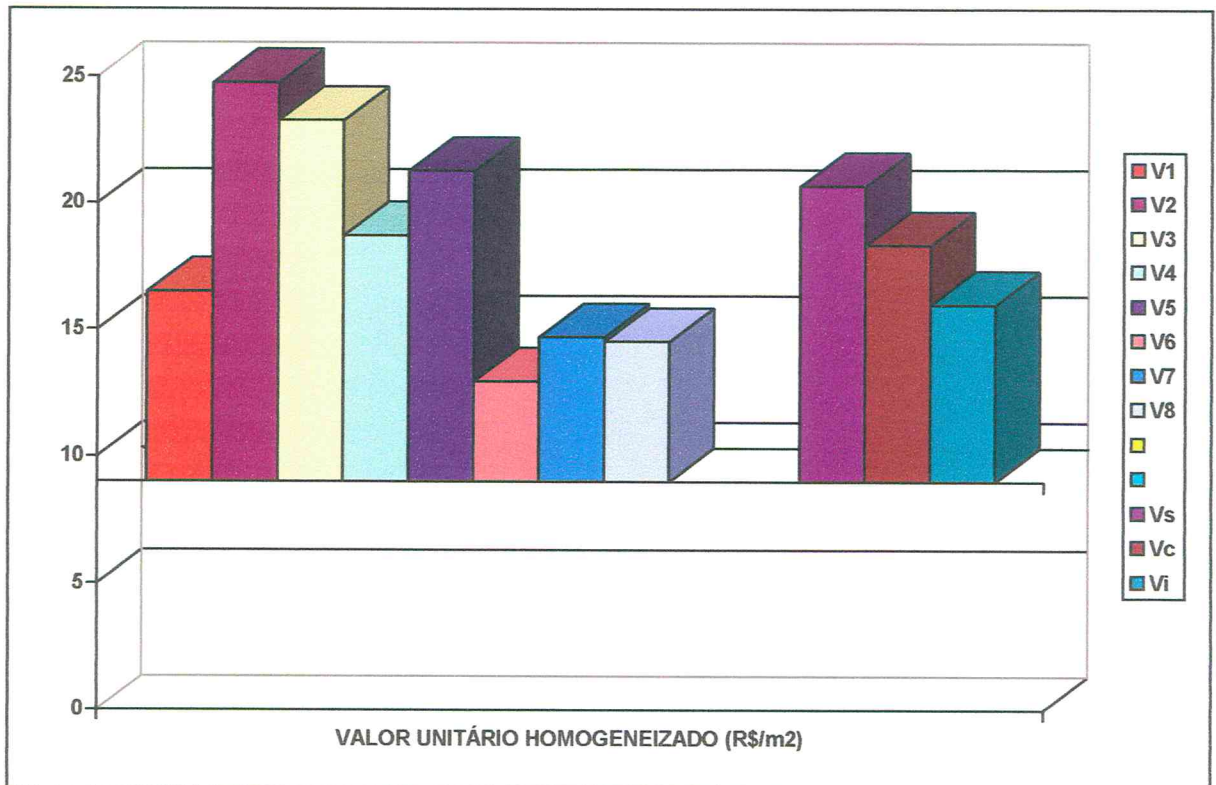
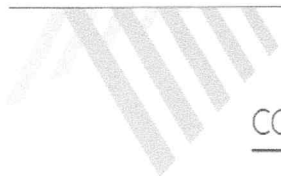


GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	16,48
V2	24,75
V3	23,28
V4	18,71
V5	21,28
V6	12,94
V7	14,70
V8	14,52



rsr



Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário de glebas com frente para o mar, é de R\$ 15,98, 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.

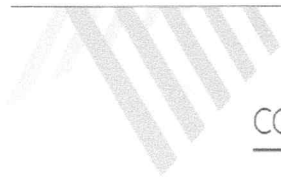
Nota Relevante:

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 Livre	119.790,46	R\$ 15,98	0,4	R\$ 765.700,62
Total	119.790,46		Valor Total	R\$ 765.700,62 (*)

(*) Valor Adotado: R\$ 760.000,00

(Setecentos e sessenta mil reais).



7.1 – Valores de Mercado com Venda Forçada

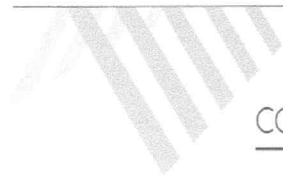
O Valor de Liquidação Forçada é o valor do bem colocado à venda no mercado aberto, tendo ambos, o comprador e vendedor, conhecimento dos usos e finalidades para os quais é adaptada e capaz de ser utilizada.

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% (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\$ 380.000,00

(Trezentos e oitenta mil 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-2 pertencente a BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situada no Cabo de São Roque, Bairro Praia de Maxaranguape - Município de Maxaranguape/RN, em, **R\$ 760.000,00 (Setecentos e sessenta mil reais) e R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais)**, respectivamente para esta data.

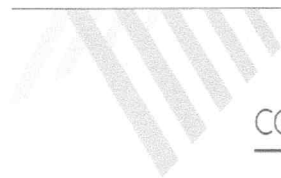
Rio de Janeiro, 9 de março de 2012

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 assinada e quatro anexos.

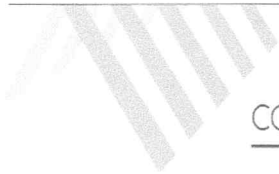


LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 9403/2012

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



CARTÓRIO UNICO DE MAXARANGUAPE
COMARCA DE EXTREMOZ-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 a Comarca de Extremoz - Estado do Rio Grande do Norte - por força do Título de Nomeação

Certifico que, a xerocopia em anexo, tem efeito jurídico de Certidão de Registro da **Matricula nº 3425**, 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 atetar 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

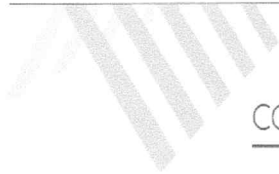
Ranilson Mauricio de Souza
Ranilson Mauricio de Souza
Notário Registrador

Valida por prazo de 30 dias para os fins de que trata a Lei nº 7433/85
requerimentada pelo Decreto nº 93.240/85 - Art. 1º, IV.



Travessa Dom Eugênio, s/n, Centro - Maxaranguape - RN - CEP 59.140-000 - Rio de Fax: (084) 9071-2208
E-mail: (084) 9071-2208

Rosenberg



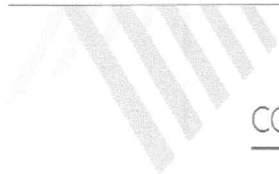
BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

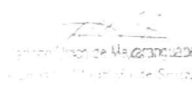
COMARCA DE EXTREMOZ - RN	MATRICULA Nº 11.125	FICHA Nº 001	DATA: 15/05/2009
REGISTRO DE IMÓVEIS TAXA DE REGISTRO - R\$ 111	<p>IMÓVEL: UMA GLEBA desmembrada de área maior, da Fazenda Cabo da São Roque denominada PQ-2, situada na zona de expansão urbana e urbana do município de Maxaranguá-RN, com uma área de 119.790,46m² de superfície, com as seguintes medidas e confrontações: NORTE: Com Área de Marinha; LESTE: Com a Gleba G-1; SUL: Com a Gleba G-1 e; OESTE: Com a Gleba URM-2, possuindo um perímetro total de 2.241,77m, com a seguinte descrição: Partindo do vértice 0, seguindo no limite com Área de Marinha, seguindo pela coordenada geográfica de latitude 08°57'00" sul e longitude 47°17'16,40" Oeste, seguindo pela coordenada geográfica de longitude 47°17'16,40" m Norte e 249.275,80m Leste, referido ao meridiano central 72° WGM, desta segunda em 15 alinhamentos consecutivos, confrontando com Gleba G-1, com as seguintes medidas: Partindo do vértice 0, com distância de 145,04m sudeste e Azimute 152°08'14", chega-se ao vértice 1, seguindo com distância de 65,60m nordeste e azimute 148°03'10", chega-se ao vértice 2, seguindo com distância de 40,81m nordeste e azimute 107°14'53", chega-se ao vértice 3, seguindo com distância de 115,39m nordeste e azimute 155°03'29", chega-se ao vértice 4, seguindo com distância de 77,15m nordeste e azimute 119°25'44", chega-se ao vértice 5, seguindo com distância de 31,84m sudeste e azimute 138°31'07", chega-se ao vértice 6, seguindo com distância de 16,10m nordeste e azimute 147°43'28", chega-se ao vértice 7, seguindo com distância de 19,15m sudeste e azimute 232°37'47", chega-se ao vértice 8, com 15 alinhamentos consecutivos, confrontando com a Gleba URM-2, com as seguintes medidas: Partindo do vértice 8, com distância de 1,470m sudeste e Azimute 217°47'22", chega-se ao vértice 9, seguindo com distância de 14,34m sudeste e azimute 153°13'12", chega-se ao vértice 10, seguindo com distância de 1,55m nordeste e azimute 70°18'04", chega-se ao vértice 11, seguindo com distância de 40,10m nordeste e azimute 133°13'55", chega-se ao vértice 12, seguindo com distância de 40,60m nordeste e azimute 102°11'48", chega-se ao vértice 13, seguindo com distância de 49,40m sudeste e azimute 141°10'11", chega-se ao vértice 14, seguindo com distância de 7,51m nordeste e azimute 158°17'00", chega-se ao vértice 15, seguindo com distância de 49,07m sudeste e azimute 242°15'15", chega-se ao vértice 16, seguindo com distância de 60,91m sudeste e azimute 35°26'15", chega-se ao vértice 17, seguindo com distância de 39,11m sudeste e azimute 320°43'32", chega-se ao vértice 18, seguindo com distância de 36,60m nordeste e azimute 5°06'13", chega-se ao vértice 19, seguindo com distância de 148,40m sudeste e azimute 118°10'13", chega-se ao vértice 20, seguindo com distância de 64,19m nordeste e azimute 87°17'40", chega-se ao vértice 21, seguindo com distância de 132,76m sudeste e azimute 272°59'58", chega-se ao vértice 22, seguindo com distância de 29,17m sudeste e azimute 305°51'19", chega-se ao vértice 23, deste confrontando neste trecho com Gleba URM-2, no quadrante Sudeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 41,764 m, raio 150,400 m, corda 41,621 m e azimute plano de 228°03'51", chega-se ao vértice 24, deste confrontando neste trecho com Gleba URM-2, no quadrante Sudeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 26,684 m, raio 33,556 m, corda 25,991 m e azimute plano de 321°13'14", chega-se ao vértice 25, deste confrontando neste trecho com Gleba URM-2, no quadrante Sudeste, seguindo em curva à esquerda com desenvolvimento de 41,764 m, raio 150,400 m, corda 41,621 m e azimute plano de 292°13'49", chega-se ao vértice 26, deste confrontando neste trecho com Gleba URM-2, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 70,363 m e azimute plano de 268°13'07", chega-se ao vértice 27, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 19,008 m e azimute plano de 107°13'09", chega-se ao vértice 28, deste confrontando neste trecho com Gleba URM-1, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 8,005 m e azimute plano de 298°03'07", chega-se ao vértice 29, deste confrontando neste trecho com Gleba URM-1, no quadrante Noroeste, seguindo em curva à esquerda com desenvolvimento de 11,246 m, raio 9,160 m, corda 10,562 m e azimute plano de 53°09'17", chega-se ao vértice 30, deste confrontando neste trecho com Gleba URM-1, no quadrante Noroeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 46,550 m, raio 33,260 m, corda 42,785 m e azimute plano de 57°39'07", chega-se ao vértice 31, deste confrontando neste trecho com Gleba URM-1, no quadrante Noroeste, seguindo em curva à esquerda com desenvolvimento de 64,584 m, raio 223,906 m, corda 64,248 m e azimute plano de 87°19'01", chega-se ao vértice 32, deste confrontando neste trecho com Gleba URM-1, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 5,505 m e azimute plano de 83°44'23", chega-se ao vértice 33, deste confrontando neste trecho com Gleba URM-1, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 2,615 m e azimute plano de 120°49'49", chega-se ao vértice 34, deste confrontando neste trecho com Área de Marinha, no quadrante Leste, seguindo com distância de 160,861 m e azimute plano de 92°28'58", chega-se ao vértice 35, deste confrontando neste trecho com Área de Marinha, no quadrante Leste, seguindo com distância de 196,696 m e azimute plano de 120°49'49", chega-se ao vértice 0, ponto inicial da descrição deste</p>		

BR

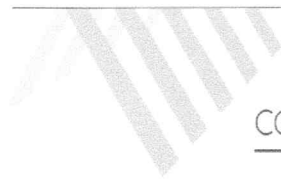


BERG
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

COMARCA DE EXTREMOZ - RN	MATRICULA Nº: 3.416	FOLHA Nº: 002	DATA: 10/05/2001
REGISTRO DE IMÓVEIS MOXARABICUET - RN	<p>CONTINUAÇÃO perímetro.</p> <p>PROPRIETÁRIO: a empresa BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURISTICOS LTDA, (CNPJ nº 07.401.733/0001-67), com sede e foro jurídico à Rua Pedro Fonseca Filho, nº 295, loja 01, no bairro de Ponta Negra, na cidade de Natal, RN, CEP: 59090-800.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Livro Nº 2º de Registro Geral, matrícula nº 3.416, deste Cartório Único de Moxarabugaba - RN, Comarca de Extremoz.</p>		
RAMBERSON RAUBICIO DI SAULZA 14011140 - CPF: 433.583-894-13	 Ramberson Raubicio Di Saulza Advogado - OAB nº 10.123/2001		

SR

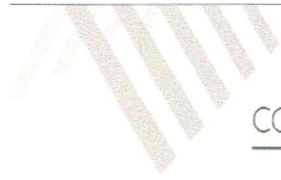


LAUDO DE AVALIAÇÃO

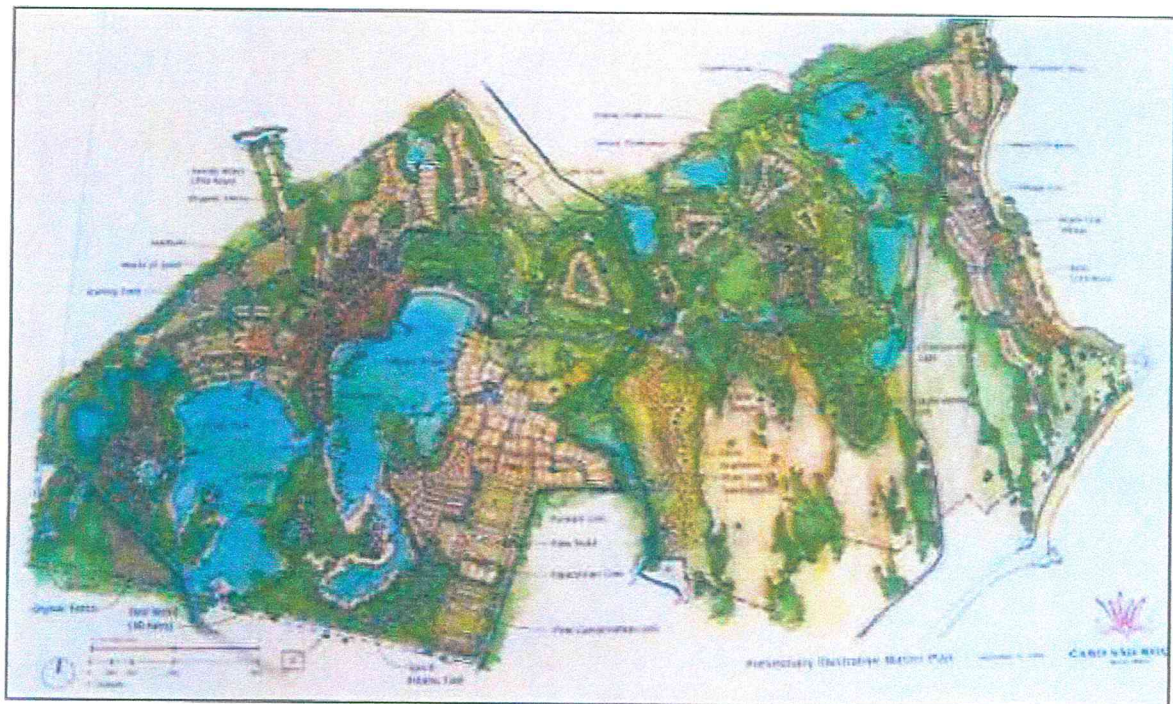
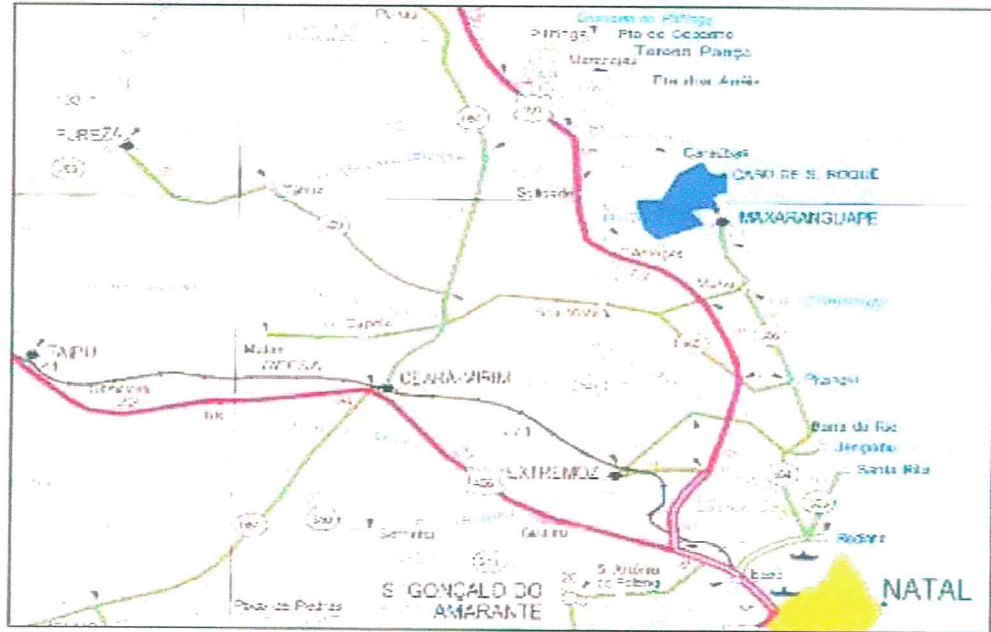
REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 9403/2012

A N E X O I I

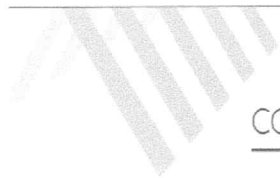
LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO E UMA VERSÃO DO MASTERPLAN



[Handwritten signature]



BERG
CONSULTORIA IMOBILIARIA

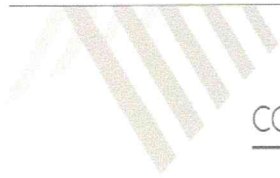
compra, venda e avaliação patrimonial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 9403/2012

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

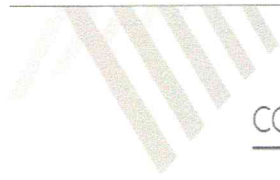


RN 160 CORTANDO O IMÓVEL NO SENTIDO SUL



ACESSO SECUNDÁRIO POR ESTRADA VICINAL

Handwritten signature or initials.

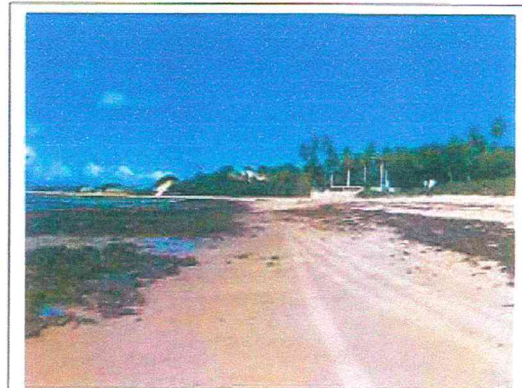


BERG
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



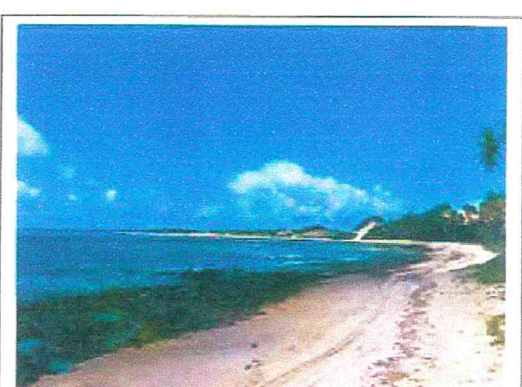
ESTRADA INTERNA DO LADO LESTE DO IMÓVEL



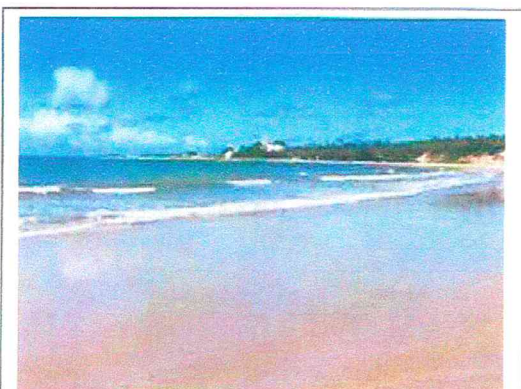
VISTA DA SEDE



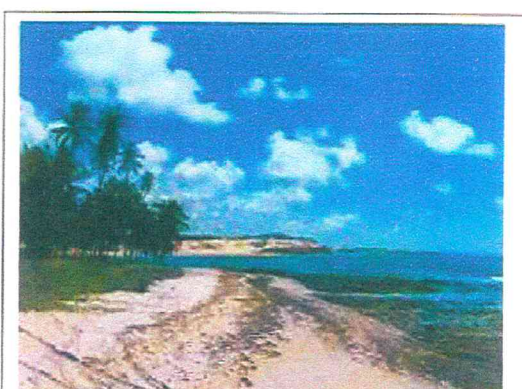
ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR



VISTA SUL DA PRAIA DE MAXARANGUAPE

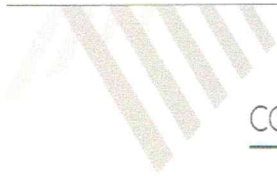


ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



VISTA NORTE DA PRAIA DE MAXARANGUAPE

BR



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



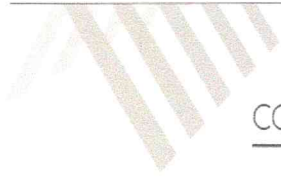
ASPECTO DO LADO OESTE DO IMÓVEL



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



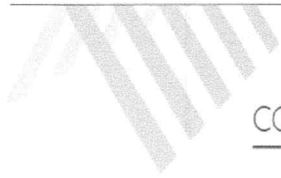
VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 9403/2012

A N E X O IV

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 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	119.790,46 m ²
Local	10 Vc
Transporte	1,00 metros
Topografia	90

Fator Local: A transposição de 0 a 10 Topografia: 100 - plana

90 - ligeiro active/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	Transporte	Fator topog.	Fator Área	Valor Homog.
1	6	1,00	100	66,6%	R\$ 50,00	0,70	0,60	1,00	0,90	0,87	R\$ 16,48
2	6	1,00	100	2,7%	R\$ 65,04	0,70	0,60	1,00	0,90	1,01	R\$ 24,75
3	10	1,00	80	59,1%	R\$ 25,71	0,90	1,00	1,00	1,13	0,89	R\$ 23,28
4	5	1,00	90	66,4%	R\$ 50,16	0,70	0,50	1,00	1,00	1,07	R\$ 18,71
5	10	1,00	90	90,5%	R\$ 28,04	0,70	1,00	1,00	1,00	1,08	R\$ 21,28
6	4	1,00	90	74,3%	R\$ 43,10	0,70	0,40	1,00	1,00	1,07	R\$ 12,94
7	5	1,00	100	16,9%	R\$ 39,29	0,80	0,50	1,00	0,90	1,04	R\$ 14,70
8	10	1,00	80	16,5%	R\$ 15,00	0,90	1,00	1,00	1,13	0,96	R\$ 14,52

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8	Limite inferior	R\$ 15,98
Graus de Liberdade	7	Média amostral	R\$ 18,33
"t" de Student 80% bicaudal	1,42	Limite superior	R\$ 20,69
Valor máximo	R\$ 24,75	Valor unitário adotado	R\$ 15,98
Valor mínimo	R\$ 12,94	Área	119.790,46
Desvio padrão	R\$ 4,39	Valor final	R\$ 765.562,40
Erro padrão da amostra	R\$ 1,66	Na prática	R\$ 760.000,00
Coefficiente de variação	23,9%	Precisão III	

Chauvenet:	Sup. = R\$ 1,46
p8=1,86	Inf. = R\$ 1,23

VALOR PATRIMONIAL

Descrição	VALOR
Área Livre	760.000,00
Total	760.000,00

Valor adotado: R\$ 760.000,00

Valor de Venda Forçada: R\$ 760.000,00 x 0,50 = R\$ 380.000,00

