

**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 UH-3 / MATRÍCULA Nº 3431**



*Handwritten signature or initials.*



**ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

**CREA JURÍDICO Nº 2007.207067**

**LAUDO BERG/BVA Nº 7502/2012**

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

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

**OBJETO: GLEBA SITUADA NO CABO DE SÃO ROQUE,  
GLEBA UH-3 – MATRICULA Nº 3431, 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 UH-3, PERTENCENTE A BRAZIL<br>DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS<br>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 UH-3 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.

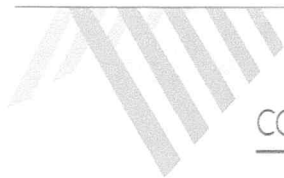
Os honorários profissionais da BERG CONSULTORIA não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

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**

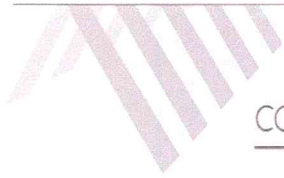
Com base nas considerações, informações obtidas e critérios adotados, determinaram o Valor de Mercado e o Valor de Venda Forçada relativo a Gleba UH-3 situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape/RN, são de:

**2.1.1 – VALOR DE MERCADO:** R\$ 5.200.000,00 (Cinco milhões e duzentos mil reais).

**2.1.2 – VALOR DE VENDA FORÇADA:** R\$ 2.600.000,00 (Dois milhões e seiscentos mil reais).

### **NOTAS RELEVANTES:**

- 1 – Os valores no momento estão estáveis, com tendência de valorização em médio prazo.
- 2 - Valor de Venda Forçada com baixa a média liquidez.



## 2.2 – Município de Maxaranguape

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



*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.





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:



**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.



**BERG**

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

## **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.                              |



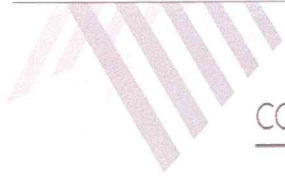
#### **4.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 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**

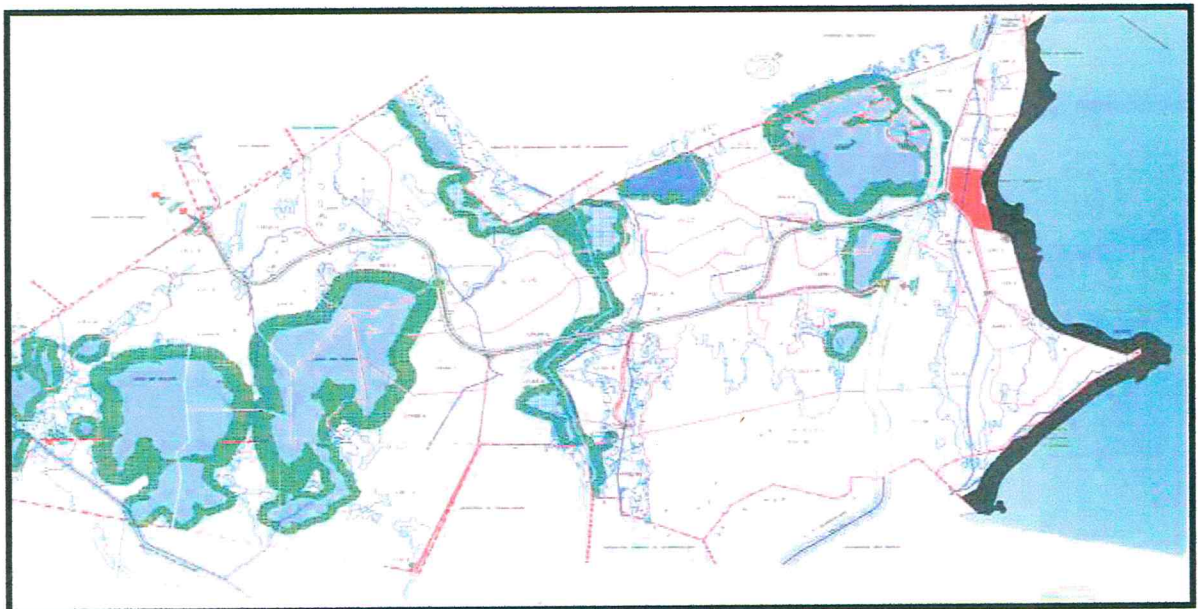
##### **» RODOVIA RN 160**

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 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.              |



#### **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 63.411,83m<sup>2</sup> de área total, cuja descrição dos limites e confrontações está na Matrícula nº 3.431 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 - 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**

| <b>Região</b>          | <b>Bioma</b>      | <b>Área da Reserva Legal</b> |
|------------------------|-------------------|------------------------------|
| 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**

| <b>Local</b>  | <b>APP necessária</b> |                   |
|---|-----------------------|-------------------|
| 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 6,341183 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.





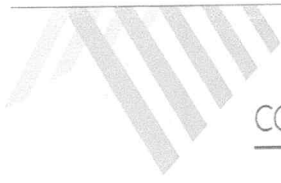
## **7.0 – DETERMINAÇÕES DE VALORES**

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 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.



# 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    | 63.411,83m <sup>2</sup> |
|               |                         |
| Total de Área | 63.411,83m <sup>2</sup> |

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.



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***

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



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

# Fator de 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.

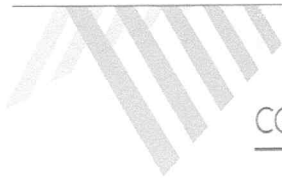
**Descrição das Variáveis**

***Variável Dependente:***

- Valor Unitário: Valor Unitário.

***Variáveis Independentes:***

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



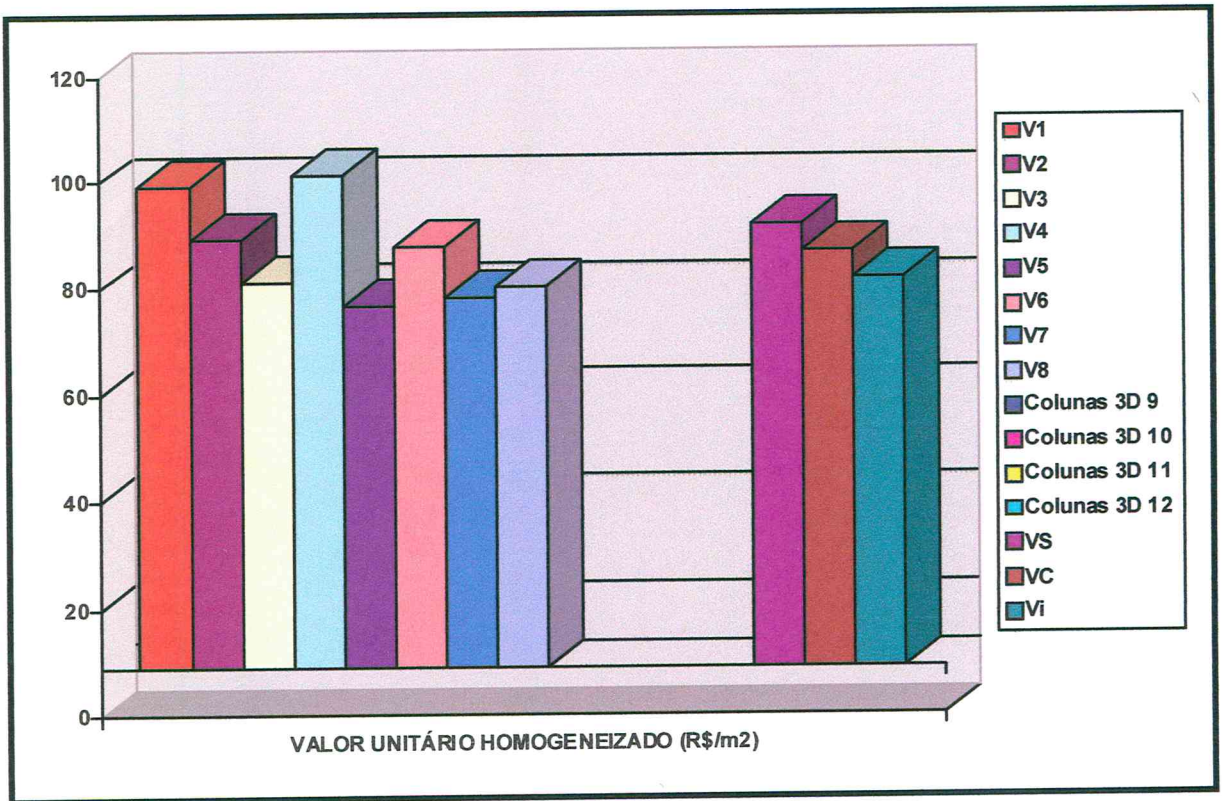
### **Estatísticas Básicas**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Nº de elementos da amostra    | : 8  |
| Nº de variáveis independentes | : 3  |
| Nº de graus de liberdade      | : 7  |
| Erro padrão da amostra        | : R\$ 3,54   |
| Coefficiente de Variância     | : <b>10,8% (Grau III de precisão)</b>  |
| Desvio Padrão (S)             | : R\$ 9,37   |
| "t" de Student a 80% Bicaudal | : 1,42   |
| Chauvent.....                 | : 1,86 - <b>Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.</b> |



### GRÁFICO DOS RESÍDUOS

| ELEMENTO | VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m2) |
|----------|------------------------------|
| V1       | 99,12                        |
| V2       | 89,03                        |
| V3       | 81,37                        |
| V4       | 101,29                       |
| V5       | 76,79                        |
| V6       | 87,55                        |
| V7       | 78,07                        |
| V8       | 80,39                        |





Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário de glebas com frente para o mar, é de R\$ 81,67, 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.

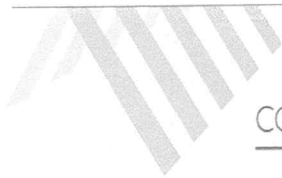
Nota Relevante:

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

| Localização | Área (m <sup>2</sup> ) | Unitário Homog. | Localização | Totais Parciais      |
|-------------|------------------------|-----------------|-------------|----------------------|
| Área Livre  | 63.411,83              | R\$ 81,67       | 1,0         | R\$ 5.179.070,00     |
|             |                        |                 |             |                      |
| Total       | 63.411,83              |                 | Valor Total | R\$ 5.179.070,00 (*) |

**(\*) Valor Adotado: R\$ 5.200.000,00**

**(Cinco milhões e duzentos mil reais).**



## **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.

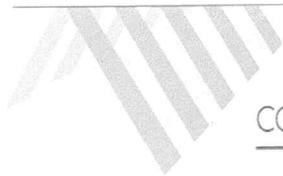
Conforme levantamento no mercado, observamos que o Valor de Liquidação Forçada é obtido por uma redução do Valor de Mercado, em percentuais variando em torno de 10% a 70% do valor do mercado, dependendo da adoção do percentual, exclusivamente da rapidez com que o ofertante deseja efetuar a venda.

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% (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\$ 2.600.000,00***

***(Dois milhões e seiscentos mil reais)***





### **8.0 - CONCLUSÃO:**

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS** como **Valor de Mercado e Valor de Venda Forçada** da Gleba UH-3 pertencente a BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situada no Cabo de São Roque, Bairro Praia de Maxaranguape - Município de Maxaranguape/RN, em, **R\$ 5.200.000,00 (Cinco milhões e duzentos mil reais) e R\$ 2.600.000,00 (Dois milhões e seiscentos mil reais)**, respectivamente para esta data.

Rio de Janeiro, 14 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.



**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7502/2012**

**A N E X O I**

**DOCUMENTAÇÃO**



**CERTIDÃO DE REGISTRO/ NEGATIVA DE ÔNUS**

RARILSON MAURICIO DE SOUZA Tabelião e Oficial do Registro de Imóveis e Imóveis de Maxaranguape/RN, pertencente a Comarca de Extremoz, Estado do Rio Grande do Norte, por meio de Título de Nomeação.

Certifico que a informação em anexo, tem efeito jurídico de Certidão de Registro, na Matrícula nº 2421, por força do Art. 19, § 1º da Lei nº 5.615/72, ficando ressaltado que sobre o referido imóvel não consta gravado ônus real, legais ou convençionaes, bem como hipotecas, habitação, servidão, enfiteuse, partilha, transmissões, penhoras, arrestos, divórcios, sentenças ou sequestros e outros, que possam afetar a posse de domínio, praticadas por iniciativa do atual proprietário ou de seus antecessores, bem como, alienação, ainda que parcial. Tudo a referir e verdade. Dou fe. Taxa de Fiscalização – GUIA Nº 7000000684506.

Maxaranguape, RN, 01 de Outubro de 2019.  
Fiel e verdadeiro.

Rarilson Maurício de Souza  
Notário Registrador

PROFESSOR DE DIREITO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO DA UNP - 2015  
RECONHECIDO POR RESOLUÇÃO Nº 024/2015 DO C. F. O. O.



PROFESSOR DE DIREITO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO DA UNP - 2015  
RECONHECIDO POR RESOLUÇÃO Nº 024/2015 DO C. F. O. O.

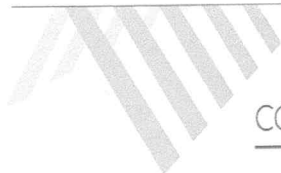


# BERG CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

| COMARCA DE EXTREMOZ, RR                               | MATRICULA Nº 143   | FICHA Nº | DATA 1 |
|---|--|----------|--------|
| REGISTRO DE IMOVEIS<br>P. 00000000000000000000        | <p><b>IMÓVEL: UMA GLESA</b> localizada no município de Marabá, Estado do Pará, no bairro de São José, com área total de 10.000,00 m², sendo 5.000,00 m² de terreno e 5.000,00 m² de construção. O imóvel é composto por uma igreja com torre sineira, sacristia, sala de aula, cozinha, banheiro, sala de espera e sala de administração. O terreno é cercado e possui acesso por estrada asfaltada. O imóvel encontra-se em boas condições de conservação e é muito bem cuidado. O terreno possui uma área de 5.000,00 m² e a construção possui uma área de 5.000,00 m². O terreno é cercado e possui acesso por estrada asfaltada. O imóvel encontra-se em boas condições de conservação e é muito bem cuidado.</p> <p><b>PROPRIETARIO:</b> BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURISTICOS LTDA.<br/> <b>REGISTRO ANTERIOR:</b></p> |          |        |
| Folha 00000000000000000000<br>P. 00000000000000000000 |  |          |        |

*Rosenberg*



**BERG**  
**CONSULTORIA IMOBILIARIA**

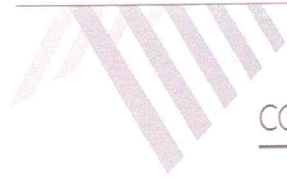
compra, venda e avaliação patrimonial

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

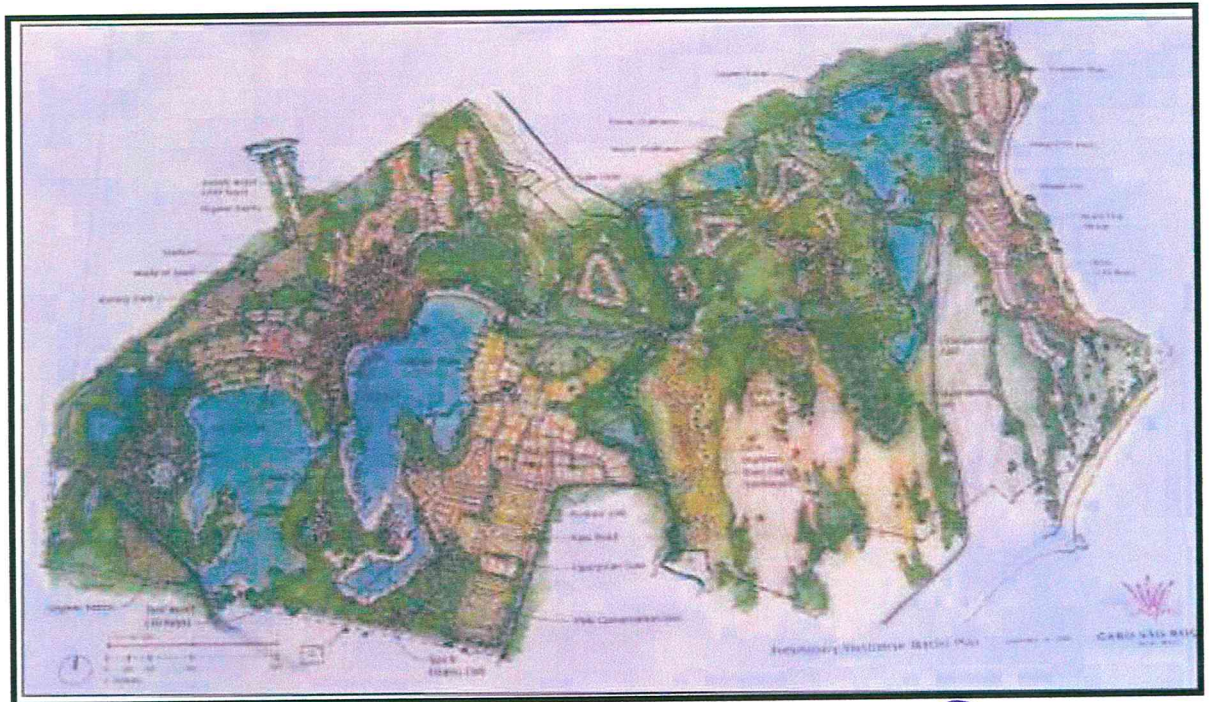
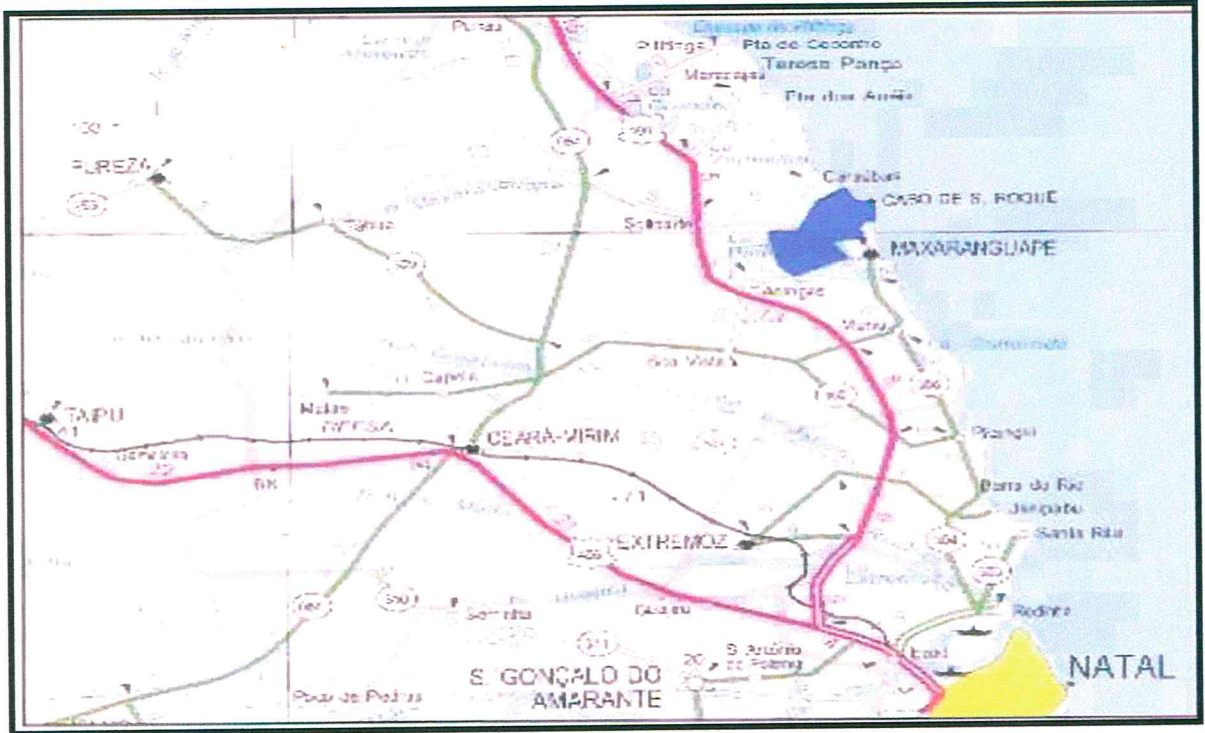
**REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7502/2012**

**A N E X O    I I**

**LOCALIZAÇÃO**



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



*[Handwritten signature]*



**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7502/2012**

**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 À DIVISA DO EXTREMO NORTE DO IMÓVEL



RN 160 ATRAVESSANDO O COQUEIRAL NO IMÓVEL



RN 160 CORTANDO O IMÓVEL NO SENTIDO SUL



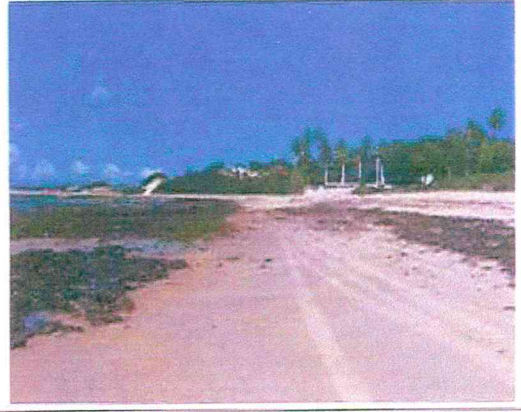
ACESSO SECUNDÁRIO POR ESTRADA VICINAL

*rosa*





ESTRADA INTERNA DO LADO LESTE DO IMÓVEL



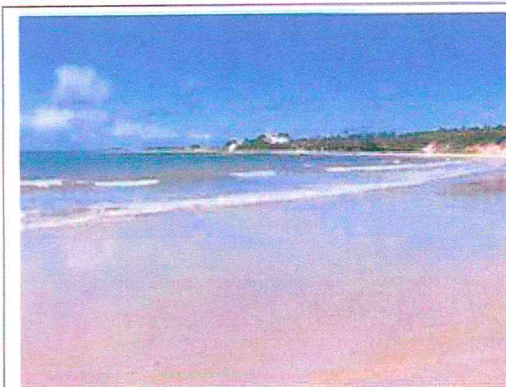
VISTA DA SEDE



ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR



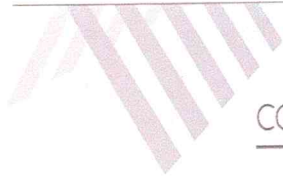
VISTA SUL DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



VISTA NORTE DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



# BERG

## CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR



ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



VISTA DO COQUEIRAL COM PRAIA DE MAXARANGUAPE



DUNAS JUNTO AO MAR NA DIVISA SUL DO IMÓVEL



FAROL DO CABO S. ROQUE VISTO A PARTIR DO IMÓVEL



ASPECTO DAS CONSTRUÇÕES EM DEMOLIÇÃO



VISTA DO COQUEIRAL DO LADO OESTE DO IMÓVEL



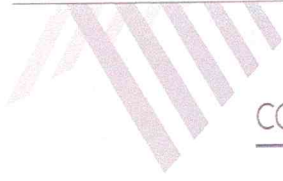
ASPECTO DO LADO OESTE DO IMÓVEL



LAGOA SAZONAL NO INTERIOR DO IMÓVEL



LAGOA SAZONAL NO INTERIOR DO IMÓVEL



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

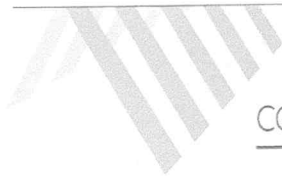


VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS

*Handwritten signature in blue ink.*



**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 7502/2012**

**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 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       | 63.411,83 m <sup>2</sup> |
| 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 | Topo-<br>grafia | Diferença | Valor     | Fator  |       | Fator | Fator | Fator | Valor      |
|----|--------|-----------------|-----------|-----------|--------|-------|-------|-------|-------|------------|
|    |        |                 |           |           | Oferta | Local |       |       |       |            |
| 1  | 3      | 1,00            | 36,9%     | R\$ 50,00 | 0,70   | 3,33  | 1,00  | 0,90  | 0,94  | R\$ 99,12  |
| 2  | 5      | 1,00            | 94,0%     | R\$ 65,04 | 0,70   | 2,00  | 1,00  | 0,90  | 1,09  | R\$ 89,03  |
| 3  | 3      | 1,00            | 22,7%     | R\$ 25,71 | 0,90   | 3,33  | 1,00  | 1,13  | 0,94  | R\$ 81,37  |
| 4  | 4      | 1,00            | 214,4%    | R\$ 50,16 | 0,70   | 2,50  | 1,00  | 1,00  | 1,15  | R\$ 101,29 |
| 5  | 3      | 1,00            | 259,9%    | R\$ 28,04 | 0,70   | 3,33  | 1,00  | 1,00  | 1,17  | R\$ 76,79  |
| 6  | 4      | 1,00            | 229,3%    | R\$ 43,10 | 0,70   | 2,50  | 1,00  | 1,00  | 1,16  | R\$ 87,55  |
| 7  | 4      | 1,00            | 120,8%    | R\$ 39,29 | 0,80   | 2,50  | 1,00  | 0,90  | 1,10  | R\$ 78,07  |
| 8  | 2      | 1,00            | 57,7%     | R\$ 15,00 | 0,90   | 5,00  | 1,00  | 1,13  | 1,06  | R\$ 80,39  |

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

|                          |            |                        |                  |            |                 |
|--------------------------|------------|------------------------|------------------|------------|-----------------|
| Número de dados          | 8          | Limite inferior        | R\$ 81,67        | Chouvente: | Sup. = R\$ 1,56 |
| Graus de Liberdade       | 7          | Média amostral         | R\$ 86,70        | p8=1,86    | Inf. = R\$ 1,06 |
| "t" de Student 80% bicau | 1,42       | Limite superior        | R\$ 91,73        |            |                 |
| Valor máximo             | R\$ 101,29 | Valor unitário adotado | R\$ 81,67        |            |                 |
| Valor mínimo             | R\$ 76,79  | Área                   | 63.411,83        |            |                 |
| Desvio padrão            | R\$ 9,37   | Valor final            | R\$ 5.179.070,00 |            |                 |
| Erro padrão da amostra   | R\$ 3,54   | Na prática             | R\$ 5.200.000,00 |            |                 |
| Coefficiente de variação | 10,8%      |                        |                  |            |                 |

VALOR PATRIMONIAL

| Descrição  | VALOR        |
|------------|--------------|
| Área Livre | 5.179.070,00 |
| Total      | 5.179.070,00 |

Valor adotado: R\$ 5.200.000,00

Valor de Venda Forçada: R\$ 5.200.000,00 x 0,50 = R\$ 2.600.000,00

