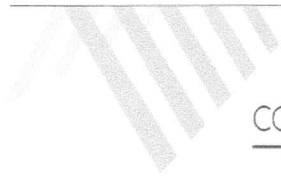


BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA.  
CABO DE SÃO ROQUE, BAIRRO PRAIA DE MAXARANGUAPE.  
MUNICÍPIO DE MAXARANGUAPE, RN.  
GLEBA UH-7 / MATRÍCULA Nº 3435





ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG/BVA Nº 9803/2012

SOLICITANTE: BANCO BVA S.A.

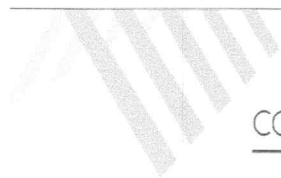
PROPRIETÁRIO: BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS  
TURÍSTICOS LTDA.

OBJETO: GLEBA SITUADA NO CABO DE SÃO ROQUE,  
GLEBA UH-7 – MATRICULA Nº 3435, 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 UH-7, 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 UH-7 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.

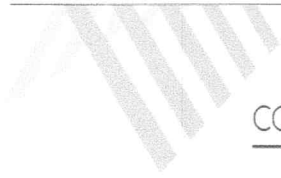
Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

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.





## **2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO**

### **2.1 – Valores da Gleba**

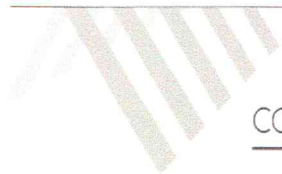
Com base nas considerações, informações obtidas e critérios adotados, determinaram o Valor de Mercado e o Valor de Venda Forçada relativo a Gleba UH-7 situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape/RN, são de:

**2.1.1 – VALOR DE MERCADO:** R\$ 5.100.000,00 (Cinco milhões e cem mil reais).

**2.1.2 – VALOR DE VENDA FORÇADA:** R\$ 2.550.000,00 (Dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais).

### **NOTAS RELEVANTES:**

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



## **2.2 – Município de Maxaranguape**

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



*RSR*

### **3.0 – METODOLOGIA ADOTADA**

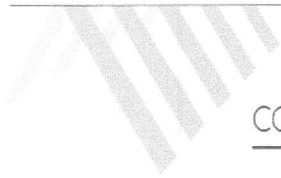
#### **3.1 - Método Comparativo Direto**

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.

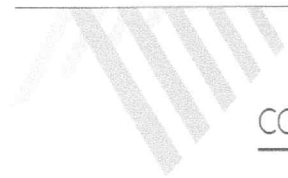
Para a determinação do Valor de Mercado para Venda do Imóvel Avaliando, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

### **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**

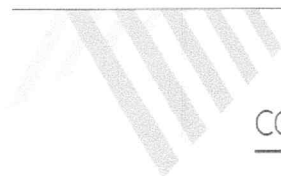
##### **4.1 - Aspectos Físicos Gerais**

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.



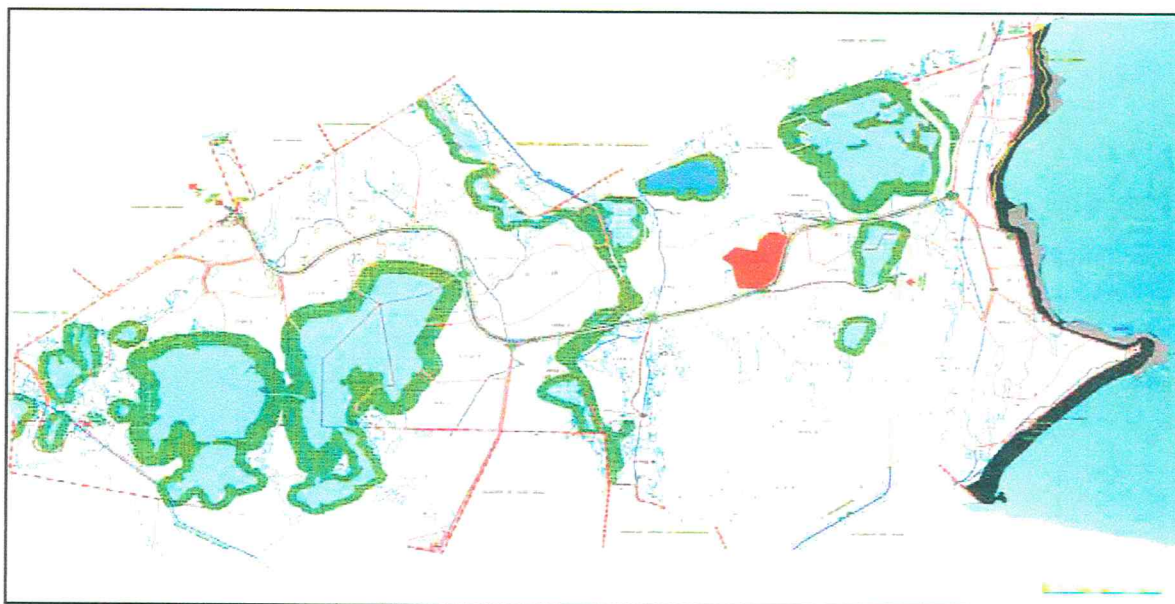
**BERG**

**CONSULTORIA IMOBILIARIA**

compra, venda e avaliação patrimonial

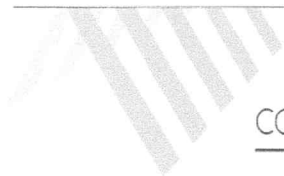
#### **4.5 - Zoneamento:**

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 76.169,32 m<sup>2</sup> de área total, cuja descrição dos limites e confrontações está na Matrícula nº 3435 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**

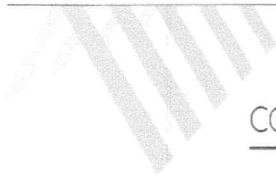
A propriedade apresenta topografia plana e suave ondulação em praticamente toda sua extensão.

### **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**

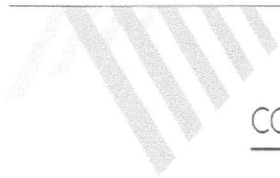
**Tabela 1: Exigências quanto à Reserva legal**

<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 7,616935 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**

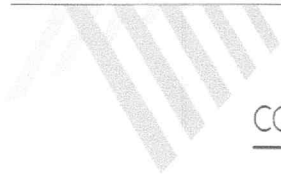
Para a determinação do valor da gleba, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, conforme a NBR 14653:2001 Parte II, que permite, através da análise do comportamento de seu segmento focado, a comparação direta com outros terrenos assemelhados, recentemente transacionados, ou em oferta, cujas características, 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.





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

Área Livre	76.169,35 m <sup>2</sup>
Total de Área	76.169,35 m <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.



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.

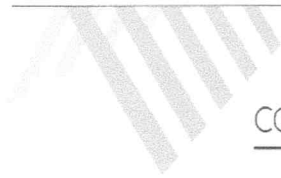
O unitário básico adotado foi determinado após ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores imobiliários atuantes, proprietários e pessoas afins, identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as Normas, devem possuir características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

<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.

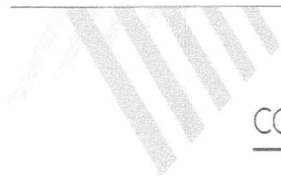
**Descrição das Variáveis**

***Variável Dependente:***

- Valor Unitário: Valor Unitário.

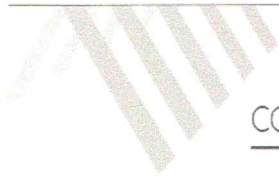
***Variáveis Independentes:***

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



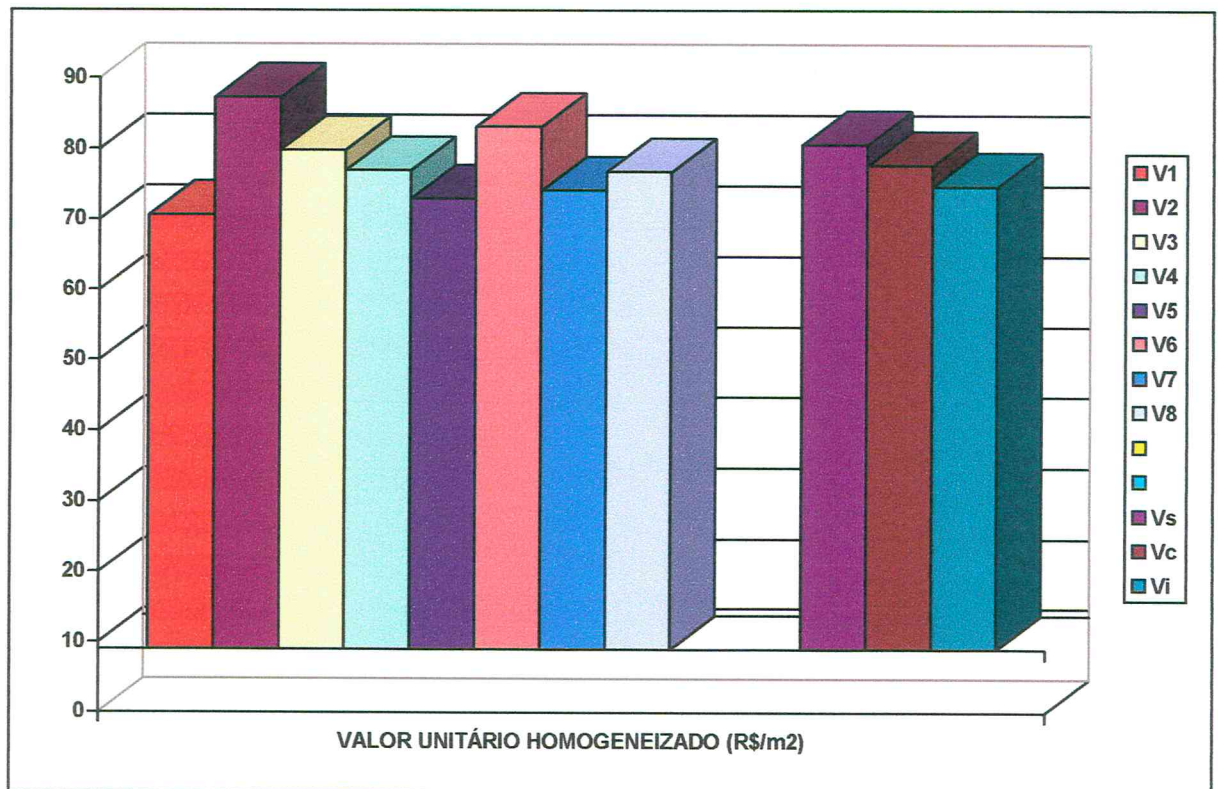
### **Estatísticas Básicas**

Nº de elementos da amostra:	8
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	7
Erro padrão da amostra:	R\$ 4,25
Coefficiente de Variância:	<b>16,8% (Grau III de precisão)</b>
Desvio Padrão (S):	R\$ 11,25
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,42
Chauvenet:	1,86 – <b>Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.</b>



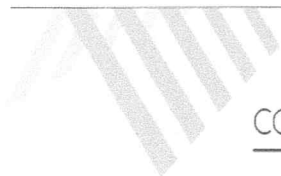
### GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )
V1	72,66
V2	87,01
V3	61,60
V4	56,57
V5	75,05
V6	68,45
V7	61,04
V8	52,38



*Handwritten signature in blue ink.*





Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário de glebas com frente para o mar, é de R\$ 66,84, 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	76.169.35	R\$ 66,84	1,0	R\$ 5.091.531,00
Total	76.169.35		Valor Total	R\$ 5.091.531,00 (*)

**(\*) Valor Adotado: R\$ 5.100.000,00**

**(Cinco milhões e cem 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\$ 2.550.000,00***

***(Dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais)***





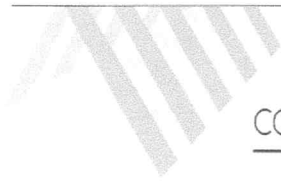
**8.0 - CONCLUSÃO:**

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-7 pertencente a BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situada no Cabo de São Roque, Bairro Praia de Maxaranguape - Município de Maxaranguape/RN, em, **R\$ 5.100.000,00 (Cinco milhões e cem mil reais) e R\$ 2.550.000,00 (Dois milhões e quinhentos e cinquenta mil reais)**, respectivamente para esta data.

Rio de Janeiro, 5 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.



---

**BERG**  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

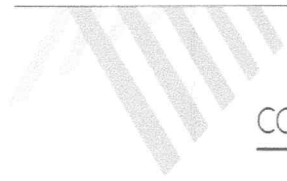
compra, venda e avaliação patrimonial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 9803/2012

A N E X O I

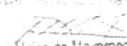
DOCUMENTAÇÃO

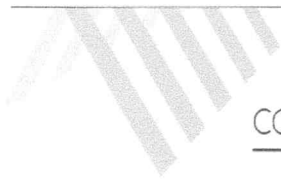


**BERG**

**CONSULTORIA IMOBILIARIA**

compra, venda e avaliação patrimonial

COMARCA DE EXTREMOZ	MATRICULA Nº 3.416      FICHA Nº 001      DATA: 18/05/2009
REGISTRO DE IMÓVEIS MAGARANGUAPE - PA	<p><b>IMÓVEL - UMA GLEBA</b> desmembrada de duas partes da Fazenda Cabo de São Roque, de matrícula UH-7, situada na zona de expansão urbana e turística do Município de Magaranguape - PA, com uma área de 78.169,35m<sup>2</sup> de superfície, com os seguintes limites e confrontações: <b>NORTE:</b> Com a Gleba UC-7; <b>LESTE:</b> Com a Via Principal; <b>SUL:</b> Com a Gleba UR6-2; <b>OESTE:</b> Com a Gleba G2-C, possuindo um perímetro que mede 1.234,60m, com a seguinte descrição: Partindo do vértice 1, seguindo em linha reta com Via Principal, delimitada pela coordenada geográfica de latitude 54°29'18,48" Sul e Longitude 41°15'33,96" Oeste, Datum SAD'69 e pela coordenada plana UTM 8 392 601 34m Norte e 247.659,67m Oeste, referida ao meridiano central 337.000m Oeste, com o trecho nesta direção com Via Principal, no quadrante Nordeste, seguindo em curva à esquerda com desenvolvimento de 83,55m, raio 222,00m, corda 83,31m e azimute plano de 150°41'03", chega-se ao vértice 2, deste confrontando neste trecho com Via Principal, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 166,20m e azimute plano de 145°33'00", chega-se ao vértice 3, deste confrontando neste trecho com Via Principal, no quadrante Nordeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 65,52m, raio 218,00m, corda 65,30m e azimute plano de 150°42'40", chega-se ao vértice 4, deste confrontando neste trecho com Via Principal, no quadrante Nordeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 81,33m, raio 109,00m, corda 81,17m e azimute plano de 171°08'52", chega-se ao vértice 5, deste confrontando neste trecho com Via Principal, no quadrante Sudeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 82,10m, raio 218,00m, corda 81,30m e azimute plano de 191°34'24", chega-se ao vértice 6, deste confrontando neste trecho com Via Principal, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 8,92m e azimute plano de 198°44'04", chega-se ao vértice 7, deste seguindo em 4 alinhamentos consecutivos, confrontando com Gleba UR6-2, com os seguintes dados: partindo do vértice 6, com distância de 90,38m sudeste e Azimute 226°24'25", chega-se ao vértice 8, seguindo com distância de 160,94m sudeste e azimute 205°32'00", chega-se ao vértice 9, seguindo com distância de 48,19m sudeste e azimute 270°37'18", chega-se ao vértice 10, deste seguindo em 5 alinhamentos consecutivos, confrontando-se com a Gleba G-2C, com os seguintes dados: partindo do vértice 9, com distância de 101,75m sudeste e Azimute 355°10'23", chega-se ao vértice 11, seguindo com distância de 117,09m nordeste e azimute 58°57'51", chega-se ao vértice 12, seguindo com distância de 82,02m sudeste e azimute 321°43'43", chega-se ao vértice 13, seguindo com distância de 76,42m sudeste e azimute 209°43'16", chega-se ao vértice 14, seguindo com distância de 33,30m nordeste e azimute 45°52'25", chega-se ao vértice 15, deste confrontando-se neste trecho com a Gleba UC-2, no quadrante nordeste, seguindo com distância de 81,33m e azimute de 70°19'16", chega-se ao vértice 16, ponto final da descrição deste perímetro.</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:</b> A empresa <b>BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA</b>, (CNPJ/ME nº 07.401.733/0001-87), 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><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Livro 01 do Registro Geral, matrícula nº 3.416, desta Cartório Único de Magaranguape - RN, Comarca de Extremoz.</p>
FABRILIA ROUSSEIO DE SOUZA 1.111.014.000/0479	<p style="text-align: center;">             Ronaldo Maurício de Souza            TABELADO         </p> <p style="text-align: right; font-size: 2em; font-family: cursive;">RSR</p>



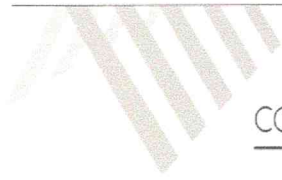
LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 9803/2012

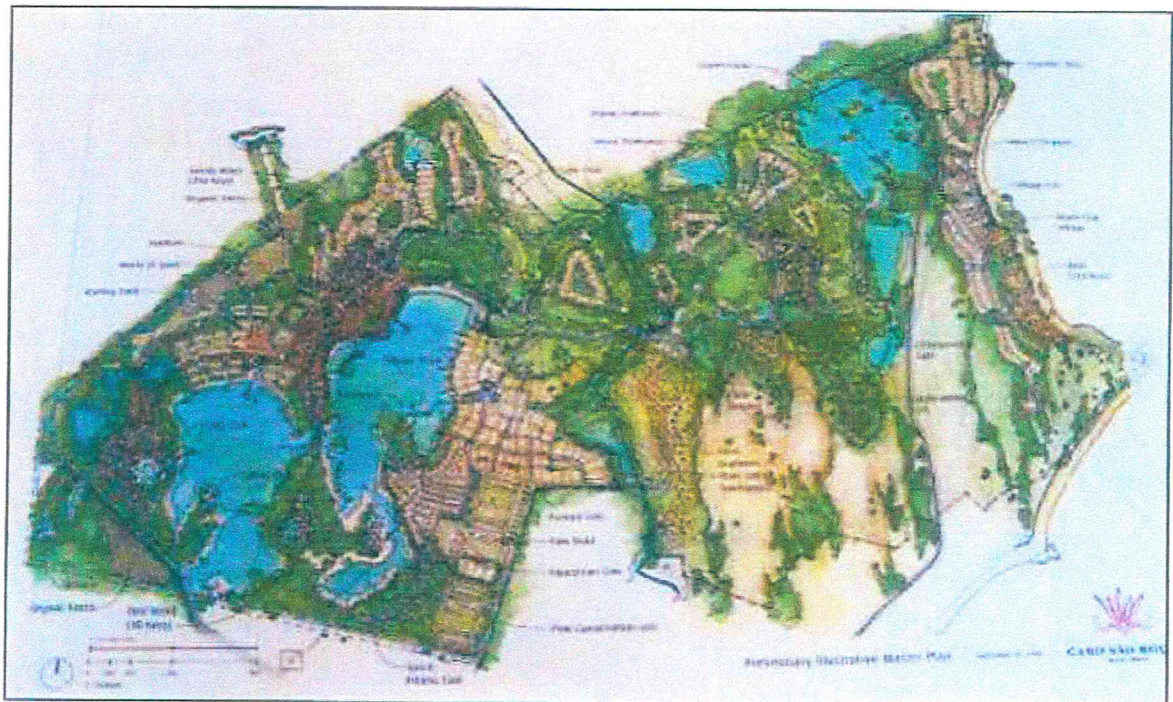
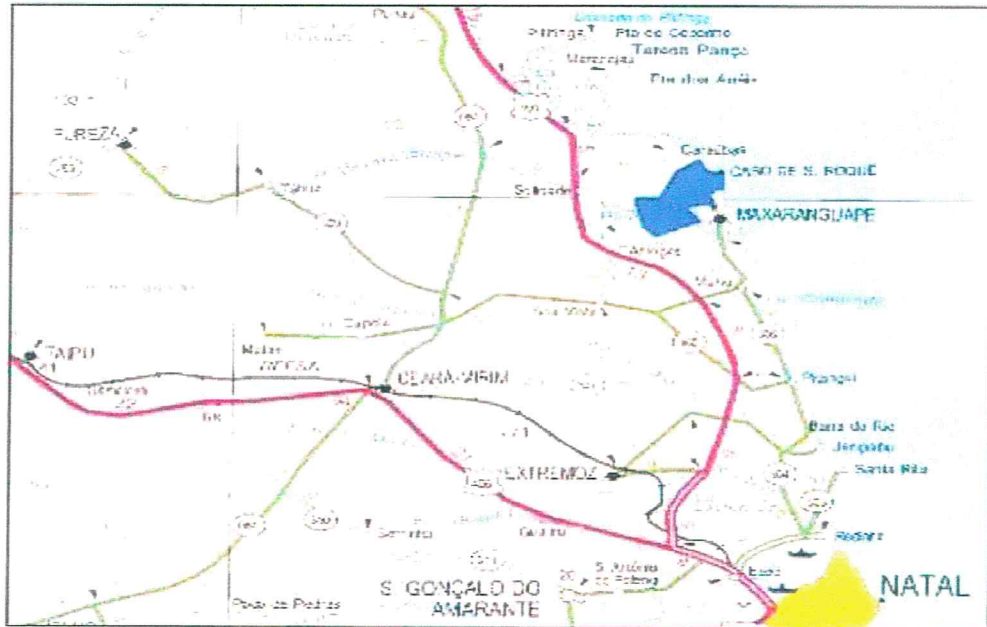
A N E X O    I I

LOCALIZAÇÃO

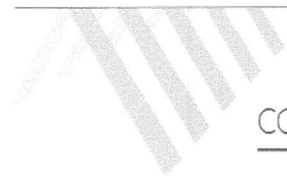




**MAPA DE LOCALIZAÇÃO E UMA VERSÃO DO MASTERPLAN**



*Handwritten signature in blue ink.*



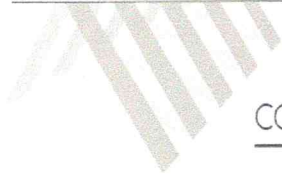
LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 9803/2012

A N E X O    III

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO





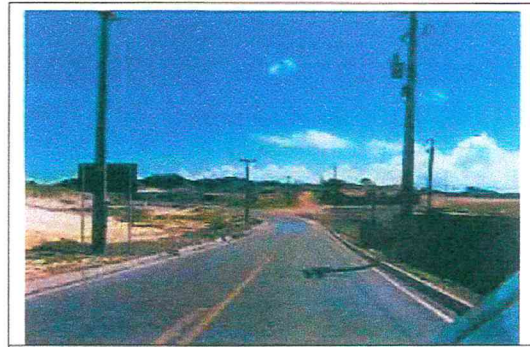
VISTA DA REGIÃO DO IMÓVEL



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

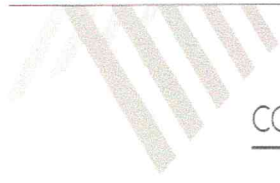


RN 160 CORTANDO O IMÓVEL NO SENTIDO SUL



ACESSO SECUNDÁRIO POR ESTRADA VICINAL





# BERG

## CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



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

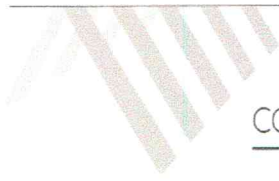


LAGOA SAZONAL NO INTERIOR DO IMÓVEL



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



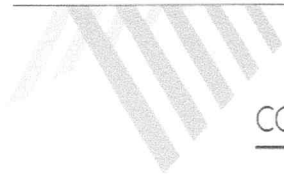
VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 9803/2012

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	76.169,35 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 Local	Transporte	Topografia	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Transporte	Fator topog.	Fator Área	Valor Homog.
1	4	1,00	100	47,5%	R\$ 50,00	0,70	2,50	1,00	0,90	0,92	R\$ 72,66
2	5	1,00	100	61,5%	R\$ 65,04	0,70	2,00	1,00	0,90	1,06	R\$ 87,01
3	4	1,00	80	35,7%	R\$ 25,71	0,90	2,50	1,00	1,13	0,95	R\$ 61,60
4	7	1,00	90	161,7%	R\$ 50,16	0,70	1,43	1,00	1,00	1,13	R\$ 56,57
5	3	1,00	90	199,6%	R\$ 28,04	0,70	3,33	1,00	1,00	1,15	R\$ 75,05
6	5	1,00	90	174,1%	R\$ 43,10	0,70	2,00	1,00	1,00	1,13	R\$ 68,45
7	5	1,00	100	83,8%	R\$ 39,29	0,80	2,00	1,00	0,90	1,08	R\$ 61,04
8	3	1,00	80	31,3%	R\$ 15,00	0,90	3,33	1,00	1,13	1,03	R\$ 52,38

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

Número de dados	8	Limite inferior	R\$ 60,80
Graus de Liberdade	7	Média amostral	R\$ 66,84
"t" de Student 80% bicaudal	1,42	Limite superior	R\$ 72,88
Valor máximo	R\$ 87,01	Valor unitário adotado	R\$ 66,84
Valor mínimo	R\$ 52,38	Área	76.169,35
Desvio padrão	R\$ 11,25	Valor final	R\$ 5.091.531,00
Erro padrão da amostra	R\$ 4,25	Na prática	R\$ 5.100.000,00
Coefficiente de variação	16,8%	Precisão III	

Chauvenet:	Sup. = R\$ 1,79
p8=1,86	Inf. = R\$ 1,29



VALOR PATRIMONIAL

Descrição	VALOR
Área Livre	5.100.000,00
Total	5.100.000,00

Valor adotado: R\$ 5.100.000,00  
Valor de Venda Forçada: R\$ 5.100.000,00 x 0,50 = R\$ 2.550.000,00

