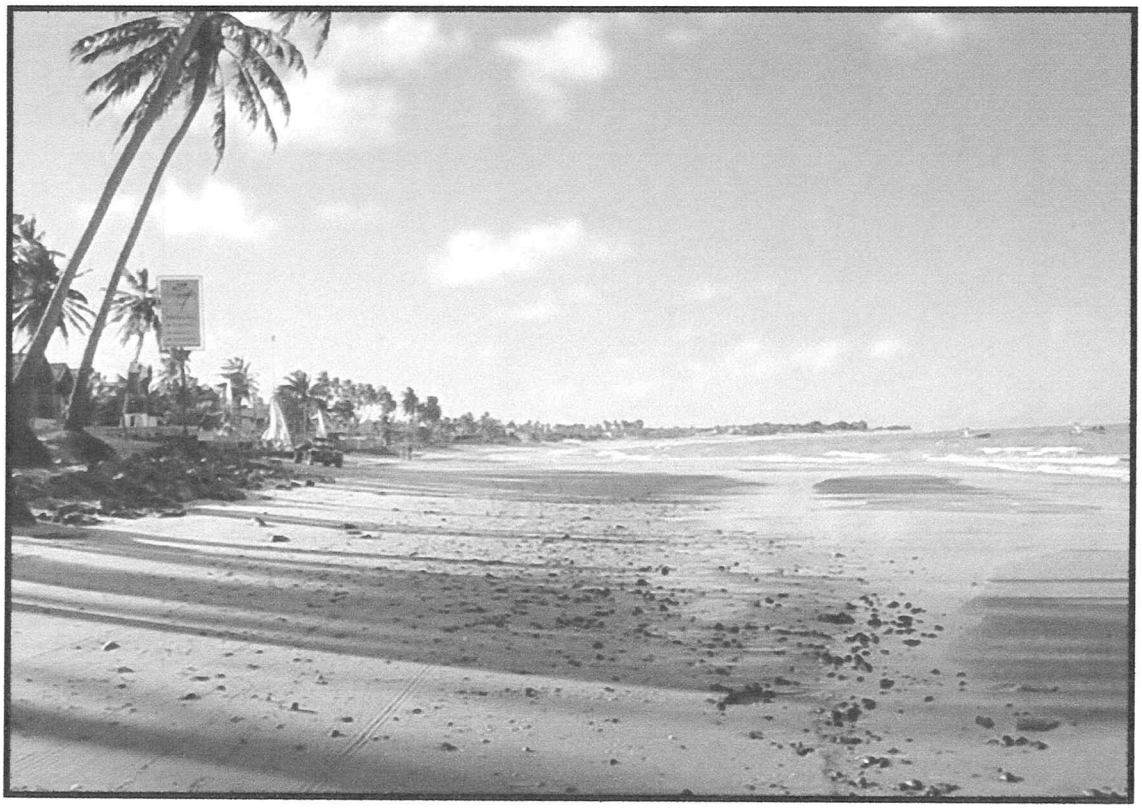
BERG
CONSULTORIA IMOBILIARIA
compra, venda e avaliação patrimonial

BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA.

CABO DE SÃO ROQUE, BAIRRO PRAIA DE MAXARANGUAPE.

MUNICÍPIO DE MAXARANGUAPE, RN.



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

ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG/BVA Nº 6701/2012

SOLICITANTE: BANCO BVA S.A.

PROPRIETÁRIO: BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA.

OBJETO: GLEBA SITUADA NO CABO DE SÃO ROQUE, BAIRRO PRAIA DE MAXARANGUAPE, MUNICÍPIO DE MAXARANGUAPE, RN..

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

MÊS DE REFERÊNCIA: JANEIRO/2012.

NOTA RELEVANTE: ESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO CONSTITUI PEÇA ÚNICA, NÃO DEVENDO NENHUMA INFORMAÇÃO ISOLADA SER OBJETO DE ANÁLISE PARCIAL OU DE CONCLUSÕES ANTECIPADAS.

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

ÍNDICE

1.0 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 04

2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO 06

3.0 - METODOLOGIAS ADOTADAS 11

4.0 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 14

4.1 – Localização
4.2 - Logradouros de Situação
4.3 - Equipamentos Urbanos
4.4 - Circunvizinhança

5.0 - DESCRIÇÕES DO PROJETO 15

5.1 – GLEBA PERTENCENTE A BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA.

6.0 - PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DOS ELEMENTOS 16

6.1 - Valores de Mercado e Venda forçada

7.0 - CONCLUSÃO 21

ANEXOS:

I DOCUMENTAÇÃO

II LOCALIZAÇÃO

III DOCUMENTARIO FOTOGRÁFICO

IV QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CALCULO ESTATÍSTICO

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Premissas

O presente estudo patrimonial, solicitado pelo **BANCO BVA S.A.** tem como objetivo a determinação do ***VALOR de MERCADO e VALOR de VENDA FORÇADA***, da gleba pertencente a BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape, RN.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653-1:2001 e seus anexos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Instituto de Engenharia Legal – IEL, Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).

Inicialmente, cabe salientar, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

Na vistoria realizada foram levantadas as características físicas e especificações do imóvel e dados referentes ao contexto urbano em que o mesmo se insere. Sendo as informações fornecidas pelo consulente e pelos representantes credenciados pela mesma considerada satisfatória, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo.

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

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

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

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

O conceito de Valor Patrimonial, conforme a finalidade deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, constituindo este Laudo de Avaliação, peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo descrito.

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

2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO

2.1 – Valores da Gleba

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

2.1.1 – VALOR DE MERCADO: R$ 4.900.000,00 (Quatro milhões e novecentos mil reais).

2.1.2 – VALOR DE VENDA FORÇADA: R$ 2.940.000,00 (Dois milhões; novecentos e quarenta mil reais).

NOTAS RELEVANTES:

1 – Os valores no momento estão estáveis, com tendência de valorização em médio prazo.

2 - Valor de Venda Forçada com baixa a média liquidez.

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

2.2 – Município de Maxaranguape

Maxaranguape, município no estado do Rio Grande do Norte (Brasil), localizado na microrregião do Litoral Nordeste. De acordo com o censo realizado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) no ano 2000, sua população é de 8.628 habitantes. Área territorial de 131 km².

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

3.0 – METODOLOGIAS ADOTADAS

3.1 - Gleba

3.1 - Método Comparativo Direto

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", preconizado pelas normas técnicas NBR-14653/2004 para "Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas". Mediante a aplicação do Método Comparativo Direto, pela Estatística Clássica.

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevêem a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionadas ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: localização, estado de conservação, padrão de acabamento, área, topografia, serviços públicos, e outros.

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

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, adota-se o Método do Percentil "T" de Student para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro deste intervalo o avaliador, usando seu julgamento pessoal, adota o valor unitário que achar conveniente. Este valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se assim, ao valor do mesmo.

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

3.2 - Liquidação Forçada

O valor de liquidação forçada é o preço que uma propriedade terá se exposta à venda imediatamente no mercado aberto, tendo ambos, o comprador e o vendedor, conhecimento dos usos e finalidades para os quais é adaptada e capaz de ser utilizada, o vendedor sendo compelido a vender e o comprador estando disposto, mas não compelido a comprar.

3.3 - Níveis de Precisão e de Fundamentação

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

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

Grau de Precisão - Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa: Nível III (≤ 30%).

Grau de Fundamentação: Nível I, conforme NBR 14653/2004.

A utilização do Grau I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável localização.

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

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 - Aspectos Físicos Gerais

Ocupação:	Baixa.
Nível Sócio-Econômico:	Diversificado de médio a baixo.
Região/Bairro:	Indústrias e residências.
Uso Predominante:	Rural; Zona de proteção Ambiental; Zona de Expansão Urbana.
Meio Ambiente:	Conservado.

4.2 – INFRA - ESTRUTURAS URBANAS

Iluminação:	Existente.
Energia Elétrica:	Existente, baixa e alta tensão.
Telefone:	Existente.
Gás:	Tipo engarrafado.
Água:	Existente, tratada e canalizada ou de poço artesiano.
Esgoto Sanitário:	Esgoto primário com estação de tratamento.
Esgoto Pluvial:	Não existente.
Coleta de Lixo:	Existente.
Sistema Viário:	Existente.

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

4.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Transportes Coletivos:	Existente, Rodovia RN 160 trafega uma linha regular de ônibus que liga Caraúbas a Maxanranguape.
Comercio:	No centro da sede do Município.
Infra-estrutura comunitária.	Saúde, educação e lazer.
Ensino/Cultural:	Existente com estabelecimentos públicos e particulares.

4.4 - DESCRIÇÕES DO LOGRADOURO PRINCIPAL DE SITUAÇÃO

» RODOVIA RN 160

Topografia:	Plana.
Traçado:	Retilíneo.
Pavimentação:	Em asfalto.
Arborização:	Existente.
Movimento de pedestres/veículos:	Baixo.
Guias e Sarjeta:	Não.
Serviços Públicos:	Na sede do Município.
Utilização Potencial e Econômica:	Turismo.

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

4.5 - Zoneamento:

O imóvel se localiza em Zona Especial Costeira – ZEC, que compreende uma faixa de 500m ao longo da costa, contada a partir da linha de preamar máxima e Zona Interior Costeira – ZIC, que compreende o território restante do município de Maxaranguape, RN, de acordo com a Lei Estadual 7871/00, que dispõem sobre o Zoneamento Ecológico Turístico do Litoral Oriental do Rio Grande do Norte.

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

5.0 – GLEBA

A gleba possui formato irregular, topografia predominantemente plana com suaves ondulações e depressões e 182.251,42m² de área total, cuja descrição dos limites e confrontações está na matrícula nº 3.438 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 20% da sua área de terras com APPs, mata nativa e dunas e 80% da sua área de terras vegetação com aproveitamento.

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

6.0 – DETERMINAÇÃO DE VALORES

Para a determinação do valor da gleba, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, 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 ponderados, 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 Localização (Fl) - Considera a influência do local de situação do elemento de referência (região, logradouro, melhoramentos), em relação ao local do imóvel avaliando.

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.

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

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.

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:

Localização:	100 – Região do imóvel avaliando ou equivalente.
	90 – Afast. até 5km do imóvel avaliando
	80 – Afast. + de 5km do imóvel avaliando

Nota Relevante:

A utilização do Grau de Fundamentação I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável Localização.

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário: Valor Unitário.

Variáveis Independentes:

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

Estatísticas Básicas

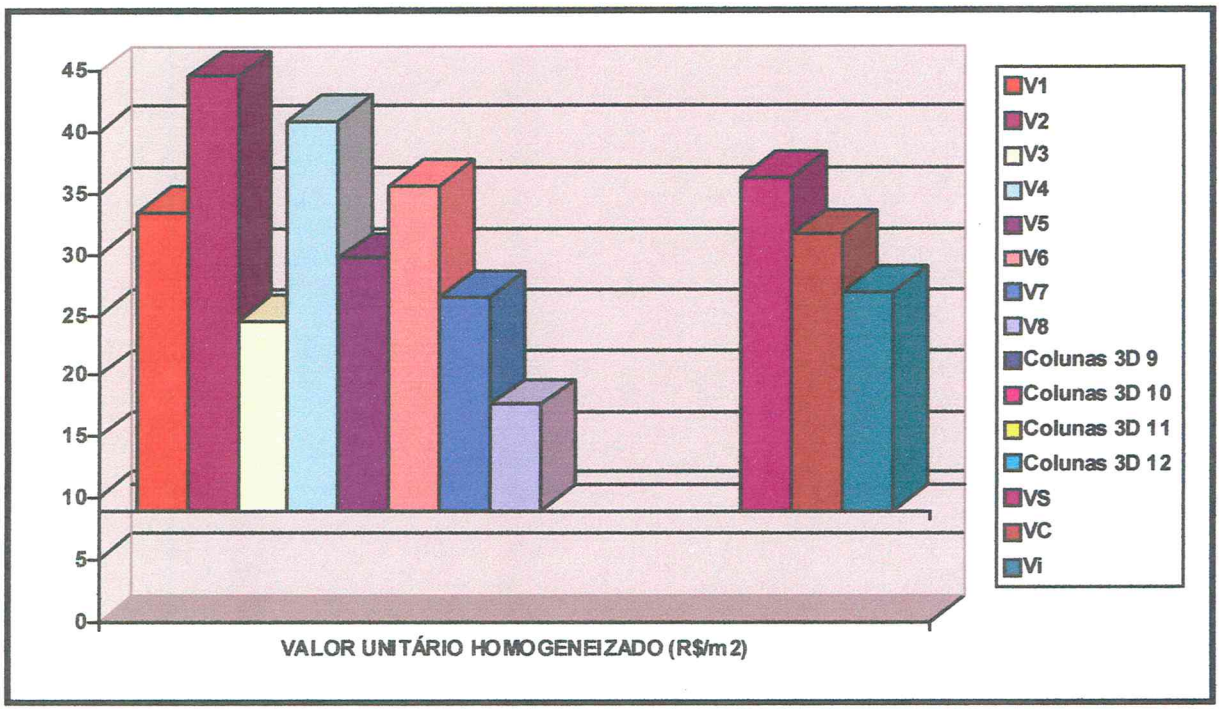
Nº de elementos da amostra	: 8
Nº de variáveis independentes	: 3
Nº de graus de liberdade	: 7
Erro padrão da amostra	: R$ 3,36
Coeficiente de Variância	: **28,1% (Grau III de precisão)**
Desvio Padrão (S)	: R$ 8,89
"t" de Student a 80% Bicaudal	: 1,42

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

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

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m2)
V1	33,51
V2	44,58
V3	24,55
V4	41,04
V5	29,66
V6	35,68
V7	26,48
V8	17,61



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

Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R$/m^2)	Liquidez
Limite Inferior	26,87	Máxima
Valor Central	31,64	Média
Limite Superior	36,41	Mínima

6.2 – Atribuições de Valor

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas e as notas relevantes do ítem2. Atribuímos ao imóvel em tela o Valor Inferior do Intervalo de Confiança, ou seja: Vu = R$ 26,87/m^2 x 182.251,42m^2 = R$ 4.896.592,00, valor adotado:

Valor da Gleba = R$ 4.900.000,00

(Quatro milhões e novecentos mil reais)

6.3 – 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.

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

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 50% 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 40% (quarenta 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$ 2.940.000,00

(Dois milhões; novecentos e quarenta mil reais)

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

7.0 - 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 pertencente a BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situada no Cabo de São Roque, Bairro Praia de Maxaranguape - Município de Maxaranguape/RN, em, **R$ 4.900.000,00 (Quatro milhões e novecentos mil reais) e R$ 2.940.000,00 (Dois milhões; novecentos e quarenta mil reais)**, respectivamente para esta data.

Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2012

BERNARDO ROSENBERG
Diretor e Responsável Técnico
CREA N° 30.555-D/RJ

Nota: Este laudo é constituído de 21 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 21, todas devidamente rubricadas, sendo a última assina e quatro anexos.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 6701/2012

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO

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

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

CERTIDÃO DE REGISTRO/ NEGATIVA DE ÔNUS

RANILSON MAURÍCIO DE SOUZA, Tabelião e Oficial do Registro de Imóveis e Hipotecas de Maxaranguape, RN, pertencente à Comarca de Extremoz, Estado do Rio Grande do Norte, por força de Título de Nomeação.

Certifico que a xerocópia em anexo tem efeito jurídico de Certidão de Registro da **Matrícula nº 3438**, 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 seqüestros e outros que possam afetar a posse de domínio, praticados por iniciativa do atual proprietário, ou de seus antecessores, bem como, alienação, ainda que parcial. Todo o referido é verdade. Dou fé. Taxa de Fiscalização – GUIA Nº **7000000684506**.

Maxaranguape, RN, 01 de Outubro de 2010.
Em testemunho _____ da verdade

Ranilson Maurício de Souza
Notarial/ Registrador

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

CERTIDÃO
AAV 005485

Travessa Dom Eugênio, s/n, Centro - Maxaranguape - RN, CEP 59.580-000 - Fone/Fax: (084) 3[illegible]-2006
Email: [illegible]

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

REGISTRO DE IMÓVEIS
Maxaranguape - RN
COMARCA DE EXTREMOZ - RN
Registrador Maurício de Souza
Tel: (84) 3243-4018

MATRÍCULA Nº 3.436 FICHA Nº 001 DATA: 18/03/2009

IMOVEL: **UMA GLEBA** desmembrada de área maior, da Fazenda Cajo de São Roque, denominada **URB-5**, situada na zona de expansão urbana e turística do município de Maxaranguape, RN, com uma área de 162.251,42m² de superfície, com os seguintes limites e confrontações: **NORTE:** Com a Via Principal; **LESTE:** Com a Via Secundária; **SUL:** Com o Rio Maxaranguape; e **OESTE:** Com o Rio Maxaranguape, possuindo um perímetro que mede 1.867,16m, com a seguinte descrição: Partindo do vértice 0, situado no limite com Via Principal, definido pela coordenada geográfica de latitude 35°09'27,47" Sul e longitude 41°16'4,[illegible] Oeste, Datum SAD-69 e pela coordenada plana UTM 9.391.965,03m Norte e 247.609,05m Leste, referida ao meridiano central 33° WGr, deste, confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 2,57m, raio 2,50m, corda 4,25m e azimute plano de 113°21'15" chega-se ao vértice 1, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 63,26m e azimute plano de 148°43'23" chega-se ao vértice 2, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo em curva à esquerda com desenvolvimento de 45,36m, raio 510,00m, corda 45,34m e azimute plano de 146°10'36" chega-se ao vértice 3, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 15,16m e azimute plano de 143°37'45" chega-se ao vértice 4, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 133,33m e azimute plano de 143°37'45" chega-se ao vértice 5, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo em curva à esquerda com desenvolvimento de 82,86m, raio 310,00m, corda 82,67m e azimute plano de 128°56'03" chega-se ao vértice 6, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 59,56m e azimute plano de 134°14'33" chega-se ao vértice 7, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 51,45m, raio 190,00m, corda 50,61m e azimute plano de 143°06'13" chega-se ao vértice 8, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 24,91m e azimute plano de 151°53'53" chega-se ao vértice 9, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 15,53m e azimute plano de 156°57'33" chega-se ao vértice 10, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo em curva à esquerda com desenvolvimento de 92,80m, raio 90,00m, corda 88,74m e azimute plano de 122°28'50" chega-se ao vértice 11, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 22,93m e azimute plano de 92°56'28" chega-se ao vértice 12, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 9,87m e azimute plano de 122°33'55" chega-se ao vértice 13, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 3,02m e azimute plano de 169°36'15" chega-se ao vértice 14, deste confrontando neste trecho com U.R.B. 4, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 294,56m e azimute plano de 236°07'49" chega-se ao vértice 15, deste seguindo em 3 alinhamentos consecutivos, confrontando com Rio Maxaranguape, com os seguintes dados: Partindo do vértice 15 com distância de 198,44m, sudeste e azimute 299°28'33", chega-se ao vértice 16, seguindo com distância de 210,[illegible]m sudeste e azimute 291°55'57", chega-se ao vértice 17, seguindo com distância de 231,31m sudeste e azimute 333°03'52", chega-se ao vértice 18, deste confrontando neste trecho com Via Principal, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 71,669 m e azimute plano de 29°28'56" chega-se ao vértice 19, deste confrontando neste trecho com Via Principal, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 189,687 m e azimute plano de 26°16'56" chega-se ao vértice 20, deste confrontando neste trecho com Via Principal, no quadrante Noroeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 16,142 m, raio 18,500 m, corda 17,424 m e azimute plano de 57°34'37" chega-se ao vértice 21, deste confrontando neste trecho com Via Principal, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 9,656 m e azimute plano de 79°49'44" chega-se ao vértice 0, ponto inicial da descrição deste perímetro.

PROPRIETÁRIA: A empresa **BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA**, (CNPJ/MF nº 07.401.733/0001-87), com sede e foro jurídico à Rua Pedro Ernesto Filho, nº 255, loja 01, no bairro de Ponta Negra, na cidade de Natal, RN, CEP. 59090-800.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, do Registro Geral, matrícula nº 3.418, deste Cartório Único de Maxaranguape, RN, Comarca de Extremoz.

Cartório Único de Maxaranguape
Raimundo Nogueira de Souza

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 6701/2012

A N E X O II

LOCALIZAÇÃO

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

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

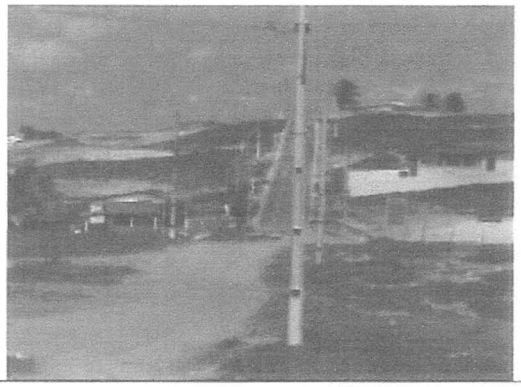
REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 6701/2012

A N E X O III

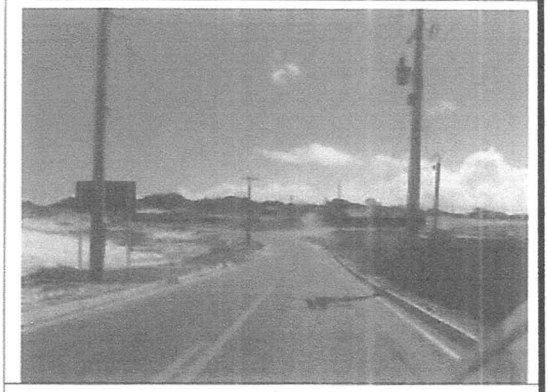
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

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

F.3. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO



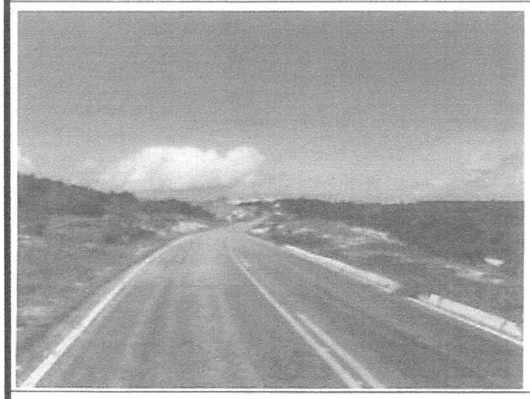
RN 160 NAS PROXIMIDADES DO IMÓVEL



RN 160 COM IMÓVEL AO FUNDO

RN160 JUNTO À DIVISA DO EXTREMO NORTE DO IMÓVEL

RN 160 ATRAVESSANDO O COQUEIRAL NO IMÓVEL

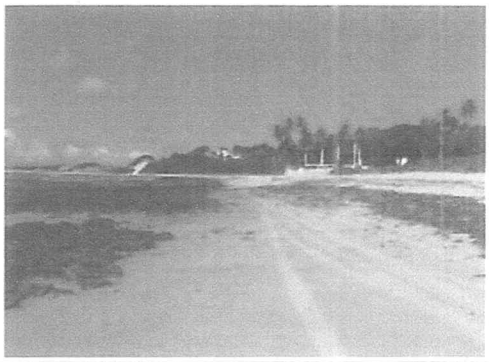


RN 160 CORTANDO O IMÓVEL NO SENTIDO SUL

ACESSO SECUNDÁRIO POR ESTRADA VICINAL

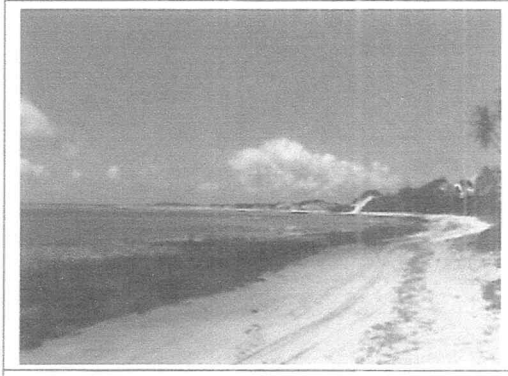
Tel: (21) 9912-2997 / 2539-8695
e-mail: rosenberg@br.inter.net / berg.consultoria@hotmail.com

ESTRADA INTERNA DO LADO LESTE DO IMÓVEL



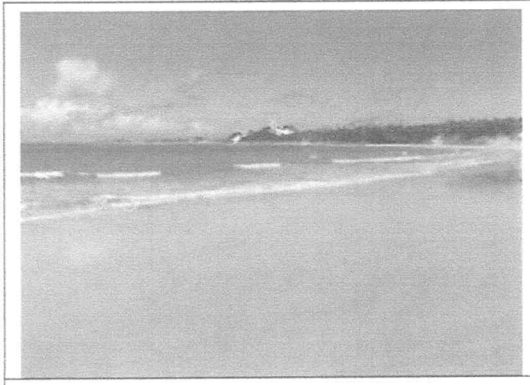
VISTA DA SEDE

ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR

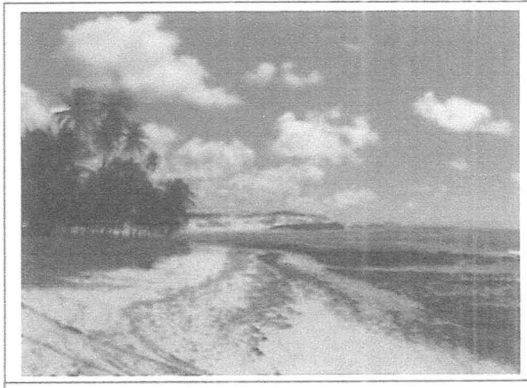


VISTA SUL DA PRAIA DE MAXARANGUAPE

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

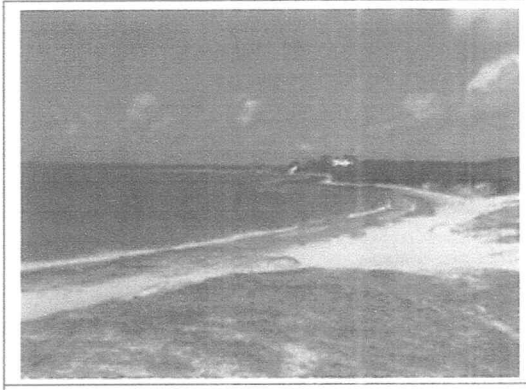


ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



VISTA NORTE DA PRAIA DE MAXARANGUAPE

ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR

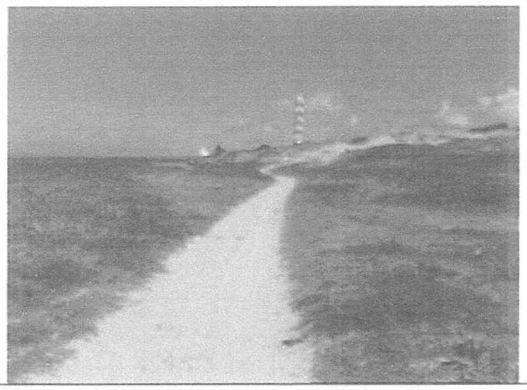


ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE

VISTA DO COQUEIRAL COM PRAIA DE MAXARANGUAPE

DUNAS JUNTO AO MAR NA DIVISA SUL DO IMÓVEL

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



FAROL DO CABO S. ROQUE VISTO A PARTIR DO IMÓVEL

ASPECTO DAS CONSTRUÇÕES EM DEMOLIÇÃO

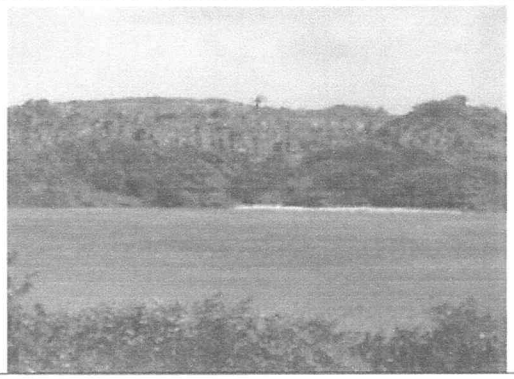
VISTA DO COQUEIRAL DO LADO OESTE DO IMÓVEL

ASPECTO DO LADO OESTE DO IMÓVEL

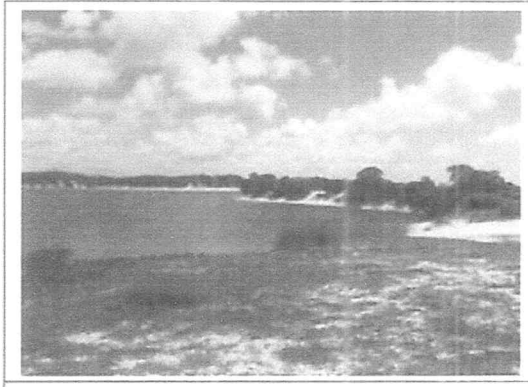
LAGOA SAZONAL NO INTERIOR DO IMÓVEL

LAGOA SAZONAL NO INTERIOR DO IMÓVEL

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



VISTA DE LAGOA SAZONAL COM COQUEIRAL AO FUNDO



VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS NO INTERIOR DO IMOVEL

ASPECTO DE PRAIA DA LAGOA DAS PEDRAS

VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS

VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS

VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 6701/2012

A N E X O IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO

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

PESQUISA DE MERCADO
janeiro-12

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO / DESCRIÇÃO	Município	UF	TRANS.	ÁREA (m2)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE
1	Gleba	Estrada do Muriú, em frenta a Lagoa do Jucumã	Muriú	RN	oferta	40.000,00	R$ 2.000.000,00	R$ 50,00	Sra Silvia	84	8823-2829
2	Gleba	Rodovia RN 023 - Brisa do Nordeste	São José	RN	oferta	123.000,00	R$ 8.000.000,00	R$ 65,04	Sr. Marconi	84	3243-3876
3	Gleba	Rodovia RN 023 - Praia de são José	São José	RN	oferta	49.000,00	R$ 1.260.000,00	R$ 25,71	Sra Conceição	84	3221-0737
4	Gleba	Rodovia RN 023 - Praia de são José	São José	RN	oferta	199.372,00	R$ 10.000.000,00	R$ 50,16	IR Imobiliária	84	9976-4051
5	Gleba	Saída norte de São miguel do Gostoso	São Miguel do Gostoso	RN	oferta	228.226,00	R$ 6.400.000,00	R$ 28,04	IR Imobiliária	84	9976-4051
6	Gleba	Praia de Pitintiga	Rio do Fogo	RN	oferta	208.800,00	R$ 9.000.000,00	R$ 43,10	Sr. Luiz	84	3231-2226
7	Gleba	Praia de Pitintiga	Rio do Fogo	RN	oferta	140.000,00	R$ 5.500.000,00	R$ 39,29	Sr. Luiz	84	3231-2226
8	Gleba	Rodovia RN 023 - CCF Brasil	São José	RN	oferta	100.000,00	R$ 1.500.000,00	R$ 15,00	Imobiliária Brasil	84	3202-0055

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	182.251,42	m2
Local	100	Vc
Transporte	1,00	metros
Topografia	90	

100 - Na região do imóvel ou reg. equivalente
90- Afast.até 5 km
80 - Afast. Acima de 5 km
110 - Região + valorizada

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	Fator Transporte	Fator topog.	Fator Área	Valor Homog.
1	100	1,00	100	78,1%	R$ 50,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,83	R$ 33,51
2	100	1,00	100	32,5%	R$ 65,04	0,80	1,00	1,00	0,90	0,95	R$ 44,58
3	80	1,00	80	73,1%	R$ 25,71	0,80	1,25	1,00	1,13	0,85	R$ 24,55
4	100	1,00	90	9,4%	R$ 50,16	0,80	1,00	1,00	1,00	1,02	R$ 41,04
5	80	1,00	90	25,2%	R$ 28,04	0,80	1,25	1,00	1,00	1,06	R$ 29,66
6	100	1,00	90	14,6%	R$ 43,10	0,80	1,00	1,00	1,00	1,03	R$ 35,68
7	100	1,00	100	23,2%	R$ 39,29	0,80	1,00	1,00	0,90	0,94	R$ 26,48
8	80	1,00	80	45,1%	R$ 15,00	0,90	1,25	1,00	1,13	0,93	R$ 17,61

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados		8
Graus de Liberdade		7
"t" de Student 80% bica		1,42
Valor máximo	R$	44,58
Valor mínimo	R$	17,61
Desvio padrão	R$	8,89
Erro padrão da amostra	R$	3,36
Coeficiente de variação		28,1%

Precisão II

Limite inferior	R$	26,87
Média amostral	R$	31,64
Limite superior	R$	36,41
Valor unitário adotado	R$	26,87
Área		182.251,42
Valor final	R$	4.896.592,00
Na prática	**R$**	**4.900.000,00**

Chouvente:	Sup. =	R$	1,46
p8=1,86	Inf. =	R$	1,58

VALOR PATRIMONIAL

CONTA		VALOR
terreno	R$	4.900.000,00
total	**R$**	**4.900.000,00**

Valor de Venda Forçada: R$ 4.900.000,00 - 40%: R$ 2.940.000,00