

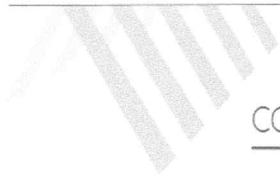
BERG  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA.  
CABO DE SÃO ROQUE, BAIRRO PRAIA DE MAXARANGUAPE.  
MUNICÍPIO DE MAXARANGUAPE, RN.  
GLEBA URB-6B / MATRÍCULA Nº 3440



BR



ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG/BVA Nº 10403/2012

SOLICITANTE: BANCO BVA S.A.

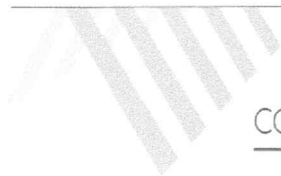
PROPRIETÁRIO: BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS  
TURÍSTICOS LTDA.

OBJETO: GLEBA SITUADA NO CABO DE SÃO ROQUE,  
GLEBA URB-6B – MATRICULA Nº 3440, 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.

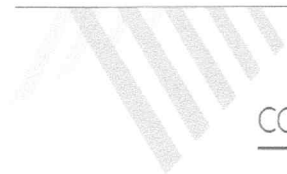


## ÍNDICE

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 URB-6B, 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**

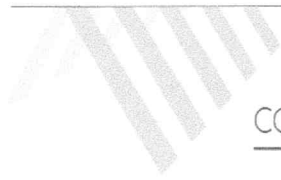
O presente estudo patrimonial, solicitado pelo **BANCO BVA S.A.** tem como objetivo a determinação do **VALOR de MERCADO e VALOR de VENDA FORÇADA**, da Gleba URB-6B pertencente à BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape, 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 consultante 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.

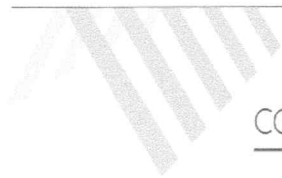
Os honorários profissionais da BERG CONSULTORIA não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

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**

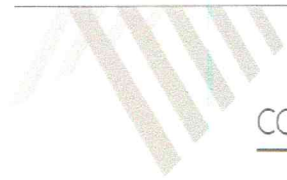
Com base nas considerações, informações obtidas e critérios adotados, determinaram o Valor de Mercado e o Valor de Venda Forçada relativo a Gleba URB-6B situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape/RN, são de:

**2.1.1 – VALOR DE MERCADO:** R\$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais).

**2.1.2 – VALOR DE VENDA FORÇADA:** R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais).

### **NOTAS RELEVANTES:**

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



**BERG**

**CONSULTORIA IMOBILIARIA**

compra, venda e avaliação patrimonial

## **2.2 – Município de Maxaranguape**

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





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

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

### **3.2 - Liquidação Forçada**

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

### **3.3 - Níveis de Precisão e de Fundamentação**

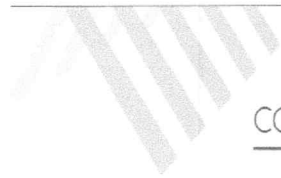
Considerando a especificidade do imóvel avaliando em que se utilizou o método comparativo direito pela Estatística Clássica e os elementos de referências devidamente qualificados, esta avaliação enquadra-se como:



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

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

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



#### **4 - 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.





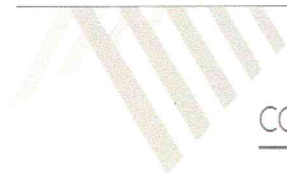
#### **4.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

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**

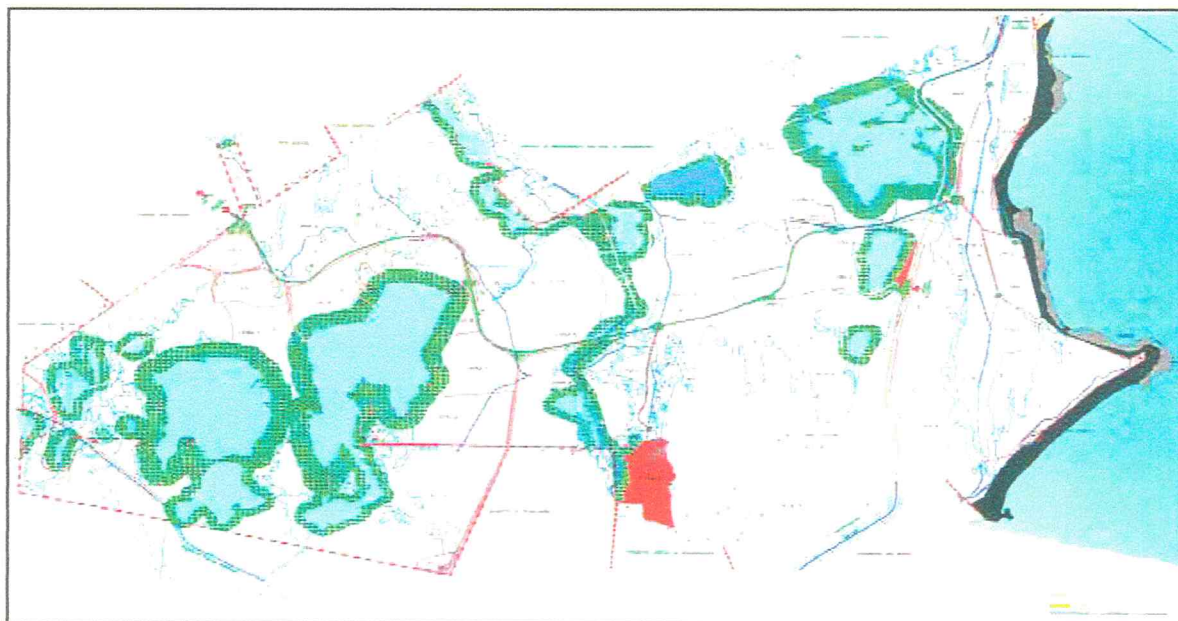
##### **» RODOVIA RN 160**

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.



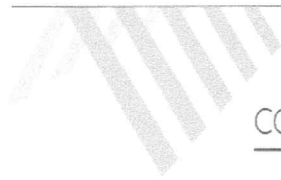
#### **4.5 - Zoneamento:**

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 140.231,17 m<sup>2</sup> de área total, cuja descrição dos limites e confrontações está na Matrícula nº 3440 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**

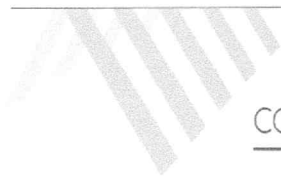
A propriedade apresenta topografia plana e suave ondulação em praticamente toda sua extensão.

### **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 50% da sua área de terras com APPs, mata nativa e dunas e 50% 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**

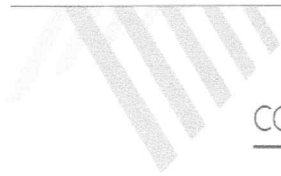
**Tabela 1: Exigências quanto à Reserva legal**

<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:

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

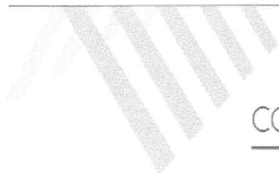
» Cálculo do passivo de reserva legal (RL) e Área de Preservação Permanente (APP).

Na análise dos fatores relevantes de mercado de acordo com a NBR-14653-3, foi considerada a existência de 14,023117 ha.

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**

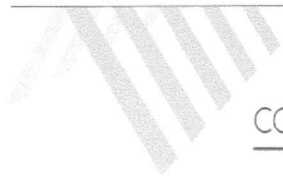
Para a determinação do valor da gleba, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, conforme a NBR 14653:2001 Parte II, que permite, através da análise do comportamento de seu segmento enfocado, a comparação direta com outros terrenos assemelhados, recentemente transacionados, ou em oferta, cujas características,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





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.

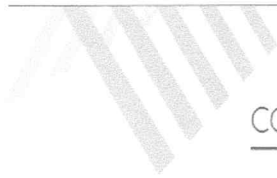
» **Nota Relevante:** O valor de mercado foi obtido pela divisão hipotética do imóvel em duas partes com características e vocações distintas.

> A primeira porção foi a resultante da soma das áreas úteis e com boas dimensões e aproveitamento.

> A segunda parte é constituída pela soma das áreas protegidas e de baixo aproveitamento construtivo, compreendendo as áreas das lagoas naturais, APPs, Dunas e Reserva Legal.

Área Livre	105.173,39 m <sup>2</sup>
Área de APP/Reserva Legal/Dunas	35.057,80 m <sup>2</sup>
Total de Área	140.231,18 m <sup>2</sup>

Considerando estas duas áreas 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.

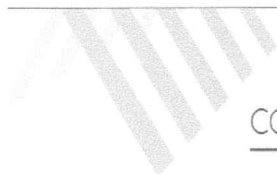
O unitário básico adotado foi determinado após ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores imobiliários atuantes, proprietários e pessoas afins, identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as Normas, devem possuir características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

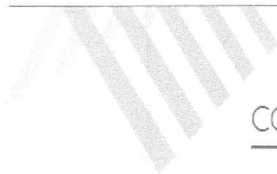
**Descrição das Variáveis**

***Variável Dependente:***

- Valor Unitário: Valor Unitário.

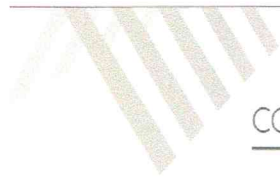
***Variáveis Independentes:***

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



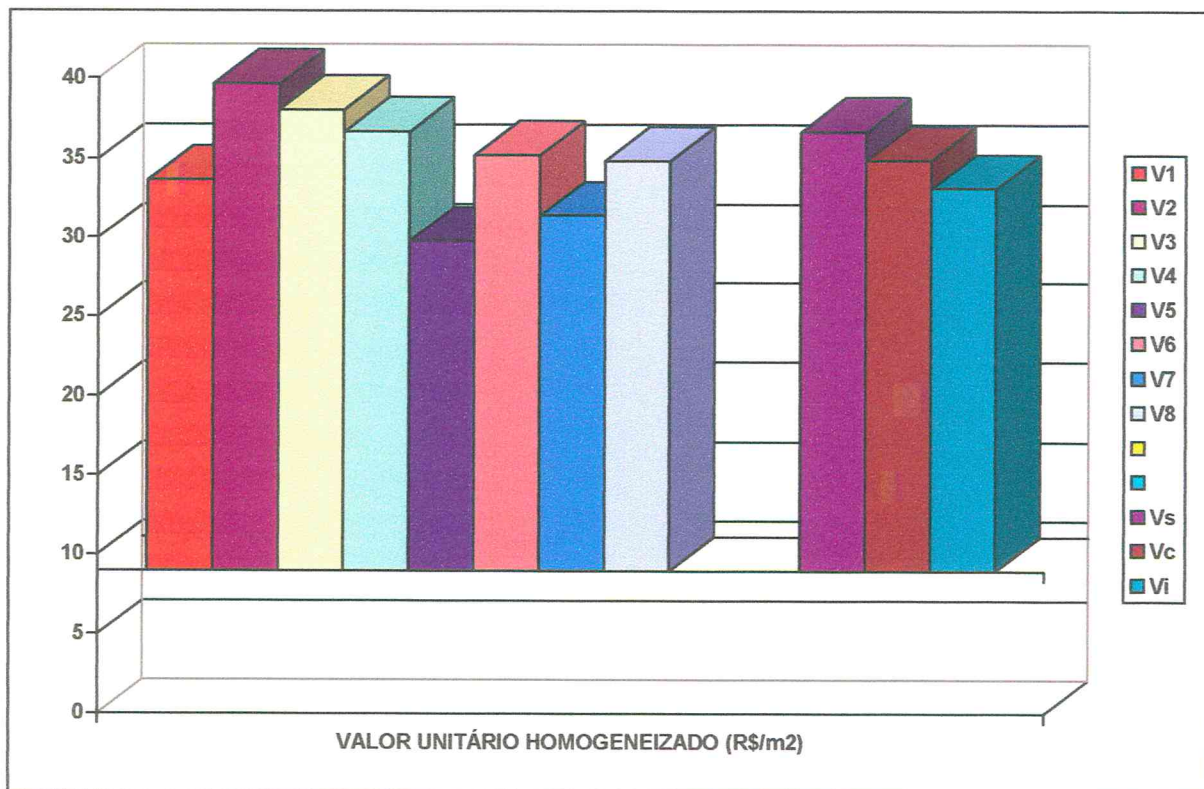
### **Estatísticas Básicas**

Nº de elementos da amostra:	8
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	7
Erro padrão da amostra:	R\$ 1,24
Coefficiente de Variância:	<b>9,4% (Grau III de precisão)</b>
Desvio Padrão (S):	R\$ 3,28
"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	33,66
V2	39,65
V3	38,05
V4	36,69
V5	29,80
V6	35,24
V7	31,42
V8	34,89



*RSR*

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário de glebas com frente para o mar, é de R\$ 36,69, 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.

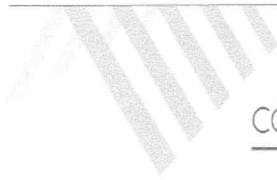
Localização	Área (m <sup>2</sup> )	Unitário Homog.	Localização	Totais Parciais
Área Livre	105.173,39	R\$ 36,69	1,0	R\$ 3.858.509,00
Área Protegida	35.057,80	R\$ 36,69	0,1	R\$ 128.617,00
Total	140.231,18		Valor Total	R\$ 3.987.126,00 (*)

**(\*) Valor Adotado: R\$ 4.000.000,00**

**(Quatro milhões de reais).**







### **7.1 – Valores de Mercado com Venda Forçada**

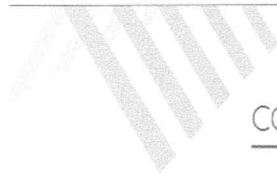
O Valor de Liquidação Forçada é o valor do bem colocado à venda no mercado aberto, tendo ambos, o comprador e vendedor, conhecimento dos usos e finalidades para os quais é adaptada e capaz de ser utilizada.

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\$ 2.000.000,00**

**(Dois milhões de reais)**



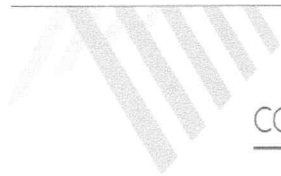
### **8.0 - CONCLUSÃO:**

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 URB-6B pertencente a BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situada no Cabo de São Roque, Bairro Praia de Maxaranguape - Município de Maxaranguape/RN, em, **R\$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais) e R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais)**, respectivamente para esta data.

Rio de Janeiro, 9 de março de 2012

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

Nota: Este laudo é constituído de 25 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 25, todas devidamente rubricadas, sendo a última assinada e quatro anexos.



LAUDO DE AVALIAÇÃO  
REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 10403/2012

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO



# BERG CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial




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

## **CERTIDÃO DE REGISTRO/ NEGATIVA DE ÔNUS**

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

Certifico que, a xerocópia em anexo tem efeito jurídico de Certidão de Registro da **Matricula nº 3440**, 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, penhoras, arrestos, divisões, sentenças ou sequestros e outros que possam afetar a posse de domínio, praticados por iniciativa do atual proprietário, ou de seus antecessores, bem como alteração, ainda que parcial. Todo o referido é verdade, Dou-te Taxa de Fiscalização - **GUIA Nº 7000000684506**

Maxaranguape, RN, 31 de Outubro de 2010.  
Em testemunha da verdade

  
Ranilson Maurício de Souza  
Notário/ Registrador

Valida por trinta (30) dias para o fim de que se trata, nos termos do art. 233, § 2º, regulamentado pela Portaria nº 10.241, de 14/04/2009.



Travessa Dom Eugênio s/n, Centro - Maxaranguape - RN, Tel. 9931-2997 / 2539-8695, OAB 32.11.2006, Email: ranilson@berg.com.br

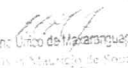
*RJR*



# BERG

## CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

COMARCA DE EXTERMOZ - RN	MATRÍCULA Nº 3415	FICHA Nº 001	DATA: 18.05.2009
REGISTRO DE IMOVEIS MEXARANGUAPE - RN	<p><b>IMÓVEL - UMA GLESA</b> Jesu em duas áreas maiores da Fazenda Cabo do São Roque, denominada <b>URB6-B</b>, situada na zona de expansão urbana e turística do município de Maxaranguape, RN, com uma área de 140.031,17m<sup>2</sup> de superfície, com os seguintes limites e confrontações: <b>NORTE:</b> Com a Gleba BQ1-B; <b>LESTE:</b> Com Perímetro Urbano de Maxaranguape; <b>SUL:</b> Com a Fazenda Nossa Senhora de Lourdes; e <b>OESTE:</b> Com a Gleba URB6-A, possuindo um perímetro que mede 17.001,17m, com a seguinte descrição: Partindo do vértice 0, situado no limite com a Gleba URB6-A, seguindo pela coordenada geográfica de latitude S: 03°03'55" Sul e longitude W: 48°22'38" Oeste, 304,00m, chegando ao vértice 1, seguindo com distância de 22,19147500m Norte = 248,16328m Oeste, referida ao meridiano plano 333,33m, desta situação em 14 alinhamentos consecutivos confrontando com Gleba BQ1-B, com as seguintes medidas: do vértice 0, com distância de 15,49m nordeste e azimute 112°02'41", chegando ao vértice 1, seguindo com distância de 21,2577077m e azimute 115°1'02", chegando ao vértice 2, seguindo com distância de 21,2577077m e azimute 108°54'21", chegando ao vértice 3, seguindo com distância de 4,748m nordeste e azimute 181°25'09", chegando ao vértice 4, seguindo com distância de 30,51m nordeste e azimute 119°43'55", chegando ao vértice 5, seguindo com distância de 40,78m nordeste e azimute 125°59'09", chegando ao vértice 6, seguindo com distância de 38,02m nordeste e azimute 110°25'25", chegando ao vértice 7, seguindo com distância de 20,31m nordeste e azimute 89°18'53", chegando ao vértice 8, seguindo com distância de 36,26m nordeste e azimute 135°44'11", chegando ao vértice 9, seguindo com distância de 39,29m nordeste e azimute 159°47'59", chegando ao vértice 10, seguindo com distância de 31,75m sudeste e azimute 151°31'07", chegando ao vértice 11, seguindo com distância de 31,75m sudeste e azimute 182°45'07", chegando ao vértice 12, seguindo com distância de 37,25m nordeste e azimute 148°15'08", chegando ao vértice 13, seguindo com distância de 36,80m nordeste e azimute 118°07'39", chegando ao vértice 14, seguindo com distância de 13,92m nordeste e azimute 102°30'16", chegando ao vértice 15, seguindo com distância de 33,15m nordeste e azimute 138°44'41", chegando ao vértice 16, seguindo com distância de 31,20m nordeste e azimute 113°10'29", chegando ao vértice 17, seguindo com distância de 70,41m nordeste e azimute 129°28'03", chegando ao vértice 18, seguindo com distância de 14,94m nordeste e azimute 12°40'09", chegando ao vértice 19, deste seguindo em 5 alinhamentos consecutivos, confrontando com o Perímetro Urbano de Maxaranguape, com os seguintes dados: Partindo do vértice 19, com distância 83,06m sudeste e azimute 351°53'48", chegando ao vértice 20, seguindo com distância de 81,48m sudeste e azimute 240°35'00", chegando ao vértice 21, seguindo com distância de 115,60m sudeste e azimute 213°02'21", chegando ao vértice 22, seguindo com distância de 14,33m sudeste e azimute 219°03'31", chegando ao vértice 23, seguindo com distância de 129,43m sudeste e azimute 228°12'13", chegando ao vértice 24, deste confrontando neste trecho com Fazenda Nossa Senhora de Lourdes, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 78,143 m e azimute plano de 311°34'46", chegando ao vértice 25, deste confrontando neste trecho com Gleba URB6-A, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 259,139 m e azimute plano de 27°47'52", chegando ao vértice 0, ponto inicial da descrição deste perímetro.</p>		
RAMO S/RECONHECIMENTO DE SOUZA TAFELUCCI - BR 083 GOUVERNO	<p><b>PROPRIETÁRIA:</b> A empresa <b>BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA</b>, (CNPJ) Nº 07.401.733/0001-871, com sede e foro jurídico à Rua Pedro Figueiredo Filho, nº 268 loja 11, no bairro de Ponta Negra, na cidade de Natal, RN, CEP: 58.250-426.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Livro 12 do Registro Geral, matrícula nº 3415, deste Cartório Unidoc de Maxaranguape - RN, Comarca de Extremoz.</p> <p style="text-align: center;">               Carlos Augusto de Souza              Oficial do Registro Geral           </p>		

*Handwritten initials: RAR*



BERG  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

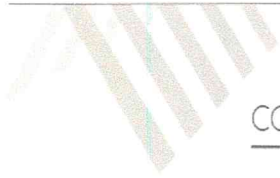
LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 10403/2012

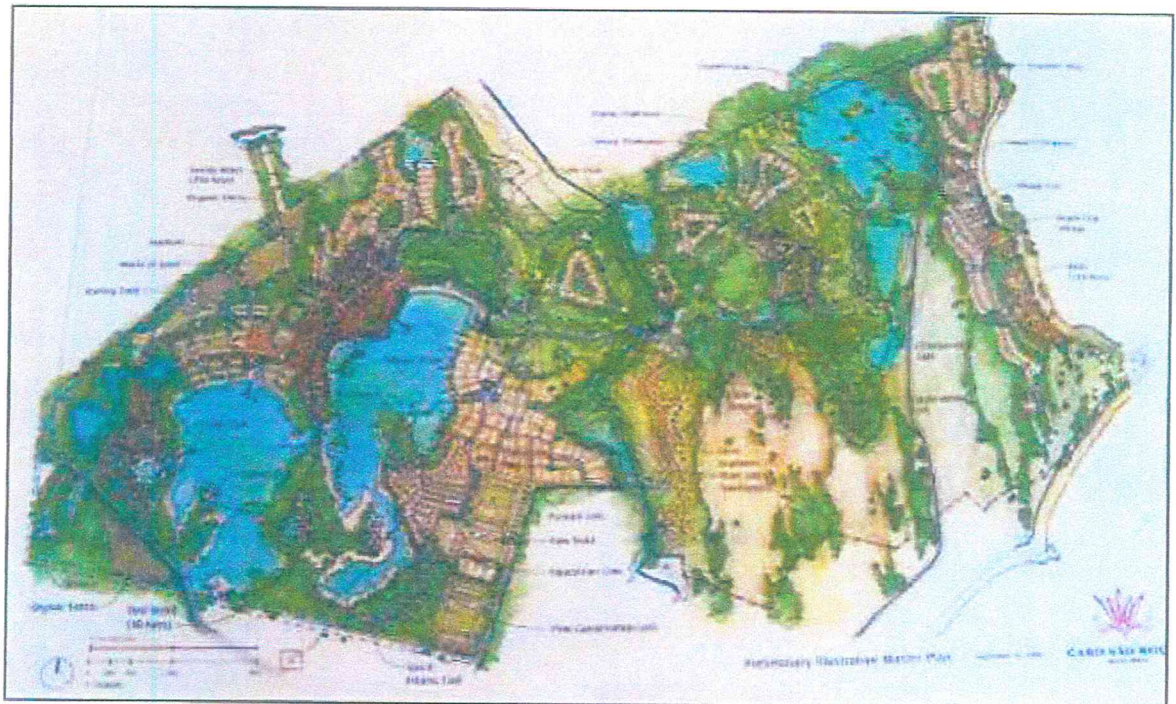
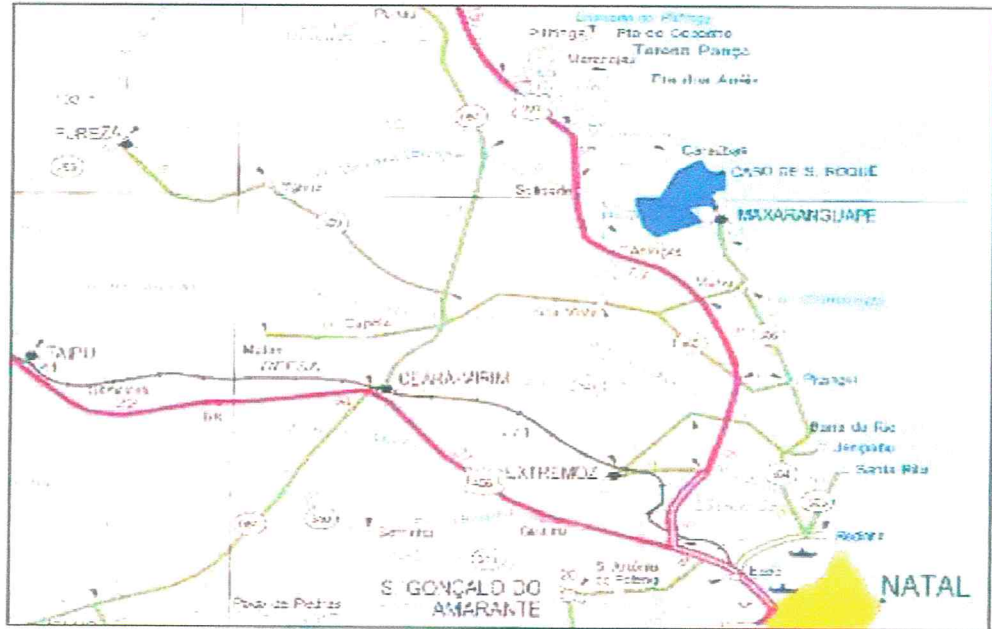
A N E X O    I I

LOCALIZAÇÃO

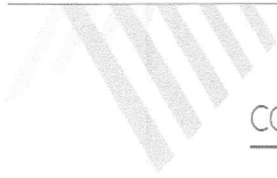




**MAPA DE LOCALIZAÇÃO E UMA VERSÃO DO MASTERPLAN**



*Rosa*

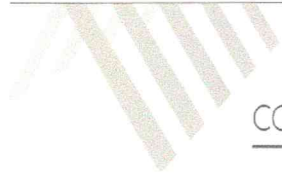


LAUDO DE AVALIAÇÃO  
REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 10403/2012

A N E X O    III

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO





BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



VISTA DA REGIÃO DO IMÓVEL



VISTA DA REGIÃO DO IMÓVEL



RN 160 NAS PROXIMIDADES DO IMÓVEL



RN 160 COM IMÓVEL AO FUNDO



RN160 JUNTO A DIVISA DO EXTREMO NORTE DO IMÓVEL



RN 160 ATRAVESSANDO O COQUEIRAL NO IMÓVEL

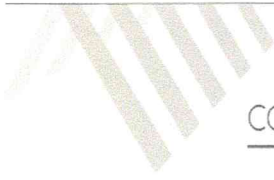


RN 160 CORTANDO O IMÓVEL NO SENTIDO SUL



ACESSO SECUNDÁRIO POR ESTRADA VICINAL





ESTRADA INTERNA DO LADO LESTE DO IMÓVEL



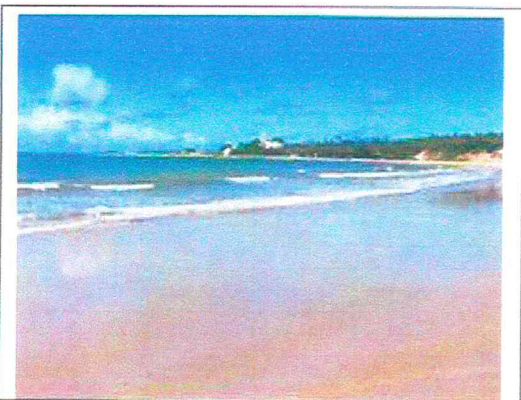
VISTA DA SEDE



ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR



VISTA SUL DA PRAIA DE MAXARANGUAPE

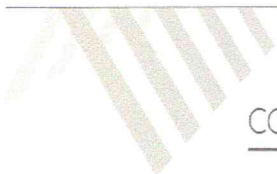


ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



VISTA NORTE DA PRAIA DE MAXARANGUAPE





ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR



ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



VISTA DO COQUEIRAL COM PRAIA DE MAXARANGUAPE



DUNAS JUNTO AO MAR NA DIVISA SUL DO IMÓVEL



FAROL DO CABO S. ROQUE VISTO A PARTIR DO IMÓVEL



ASPECTO DAS CONSTRUÇÕES EM DEMOLIÇÃO



VISTA DO COQUEIRAL DO LADO OESTE DO IMÓVEL



ASPECTO DO LADO OESTE DO IMÓVEL

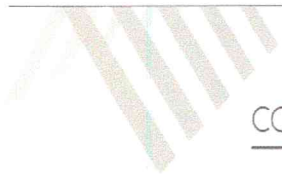


LAGOA SAZONAL NO INTERIOR DO IMÓVEL



LAGOA SAZONAL NO INTERIOR DO IMÓVEL





BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



VISTA DE LAGOA SAZONAL COM COQUEIRAL AO FUNDO



VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS NO INTERIOR DO IMÓVEL



ASPECTO DE PRAIA DA LAGOA DAS PEDRAS



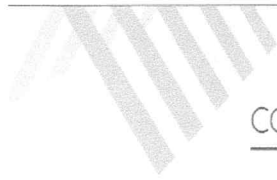
VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO  
REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 10403/2012

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

BR



**PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO**

Área	140.231,18 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	Fator Transporte	Fator topog.	Fator Área	Valor Homog.
1	8	1,00	100	71,5%	R\$ 50,00	0,70	1,25	1,00	0,90	0,85	R\$ 33,66
2	10	1,00	100	12,3%	R\$ 65,04	0,70	1,00	1,00	0,90	0,97	R\$ 39,65
3	6	1,00	80	65,1%	R\$ 25,71	0,90	1,67	1,00	1,13	0,88	R\$ 38,05
4	10	1,00	90	42,2%	R\$ 50,16	0,70	1,00	1,00	1,00	1,04	R\$ 36,69
5	7	1,00	90	62,7%	R\$ 28,04	0,70	1,43	1,00	1,00	1,06	R\$ 29,80
6	9	1,00	90	48,9%	R\$ 43,10	0,70	1,11	1,00	1,00	1,05	R\$ 35,24
7	9	1,00	100	0,2%	R\$ 39,29	0,80	1,11	1,00	0,90	1,00	R\$ 31,42
8	4	1,00	80	28,7%	R\$ 15,00	0,90	2,50	1,00	1,13	0,92	R\$ 34,89

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

Número de dados	8	Limite inferior	R\$ 33,16
Graus de Liberdade	7	Média amostral	R\$ 34,92
"t" de Student 80% bicaudal	1,42	Limite superior	R\$ 36,69

Chauvenet:	Sup. = R\$ 1,44
p8=1,86	Inf. = R\$ 1,56

Valor máximo	R\$ 39,65
Valor mínimo	R\$ 29,80
Desvio padrão	R\$ 3,28
Erro padrão da amostra	R\$ 1,24
Coefficiente de variação	9,4%

Valor unitário adotado	R\$ 36,69
Área Protegida	35.057,80 R\$ 128.617,00
Área Livre	105.173,39 R\$ 3.858.509,00
Valor Final	R\$ 3.987.126,00

VALOR PATRIMONIAL

Descrição	VALOR
Área Livre	3.858.509,00
Área Protegida	128.617,00
<b>Total</b>	<b>3.987.126,00</b>

Valor adotado: R\$ 4.000.000,00

Valor de Venda Forçada: R\$ 4.000.000,00 x 0,50 R\$ 2.000.000,00

