

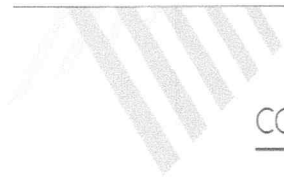
BERG

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-7 / MATRÍCULA Nº 3441





BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG/BVA Nº 10503/2012

SOLICITANTE: BANCO BVA S.A.

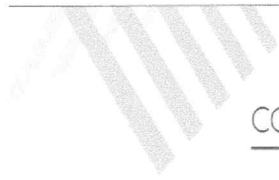
PROPRIETÁRIO: BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS  
TURÍSTICOS LTDA.

OBJETO: GLEBA SITUADA NO CABO DE SÃO ROQUE,  
GLEBA URB-7 – MATRICULA Nº 3441, 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.

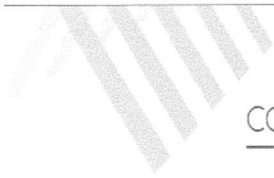


## ÍNDICE

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-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**

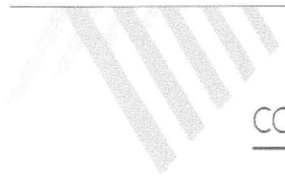
O presente estudo patrimonial, solicitado pelo **BANCO BVA S.A.** tem como objetivo a determinação do **VALOR de MERCADO e VALOR de VENDA FORÇADA**, da Gleba URB-7 pertencente à BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape, 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 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.

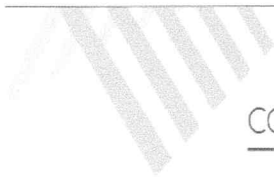
Os honorários profissionais da BERG CONSULTORIA não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

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.



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

## **2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO**

### **2.1 – Valores da Gleba**

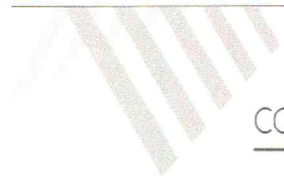
Com base nas considerações, informações obtidas e critérios adotados, determinaram o Valor de Mercado e o Valor de Venda Forçada relativo a Gleba URB-7 situado no Cabo de São Roque, Bairro de Maxaranguape, Município de Maxaranguape/RN, são de:

**2.1.1 – VALOR DE MERCADO:** R\$ 3.800.000,00 (Três milhões e oitocentos mil reais).

**2.1.2 – VALOR DE VENDA FORÇADA:** R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais).

### **NOTAS RELEVANTES:**

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



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

## 2.2 – Município de Maxaranguape

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



### **3.0 – METODOLOGIA ADOTADA**

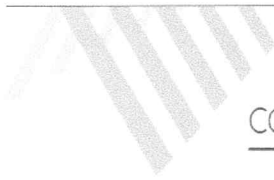
#### **3.1 - Método Comparativo Direto**

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 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.

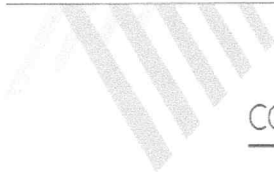
Para a determinação do Valor de Mercado para Venda do Imóvel Avaliando, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

### **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:



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

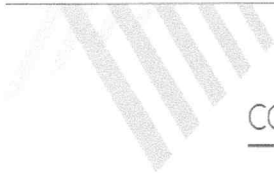
compra, venda e avaliação patrimonial

**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.





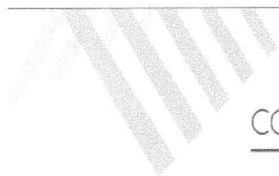
#### **4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

##### **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.



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

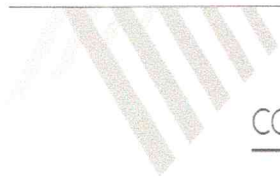
#### 4.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

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.



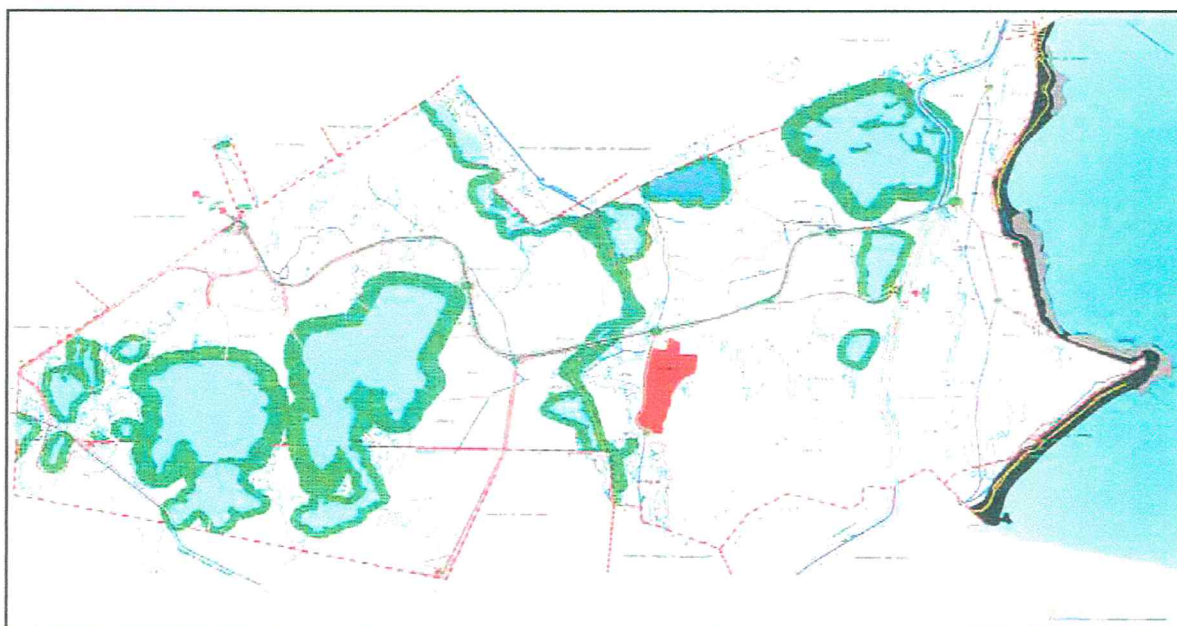
BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

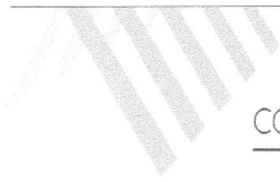
#### 4.5 - Zoneamento:

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 99.005,08 m<sup>2</sup> de área total, cuja descrição dos limites e confrontações está na Matrícula nº 3441 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**

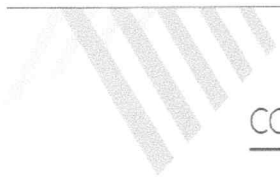
A propriedade apresenta topografia plana e suave ondulação em praticamente toda sua extensão.

### **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**

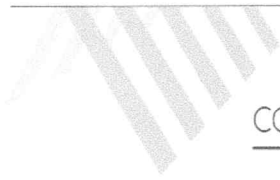
<b>Região</b>	<b>Bioma</b>	<b>Área da Reserva Legal</b>
Amazônica Legal	Cerrado*	35%
	Floresta tropical	80*
Outras regiões do país	Demais Biomas	20%

- 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)		

DR



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

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 9,900508 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.

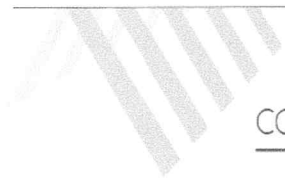
Aa = área equivalente do imóvel avaliando.

» **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	99.005,08 m <sup>2</sup>
Total de Área	99.005,08 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.

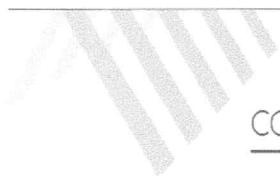
O unitário básico adotado foi determinado após ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores imobiliários atuantes, proprietários e pessoas afins, identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as Normas, devem possuir características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



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

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.

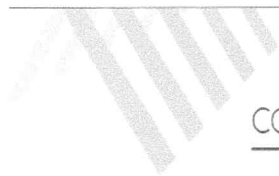
**Descrição das Variáveis**

***Variável Dependente:***

- Valor Unitário: Valor Unitário.

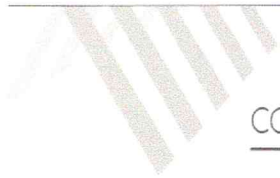
***Variáveis Independentes:***

- 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\$ 2,10
Coefficiente de Variância:	<b>14,4% (Grau III de precisão)</b>
Desvio Padrão (S):	R\$ 5,55
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,42
Chauvenet:	1,86 – <b>Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.</b>



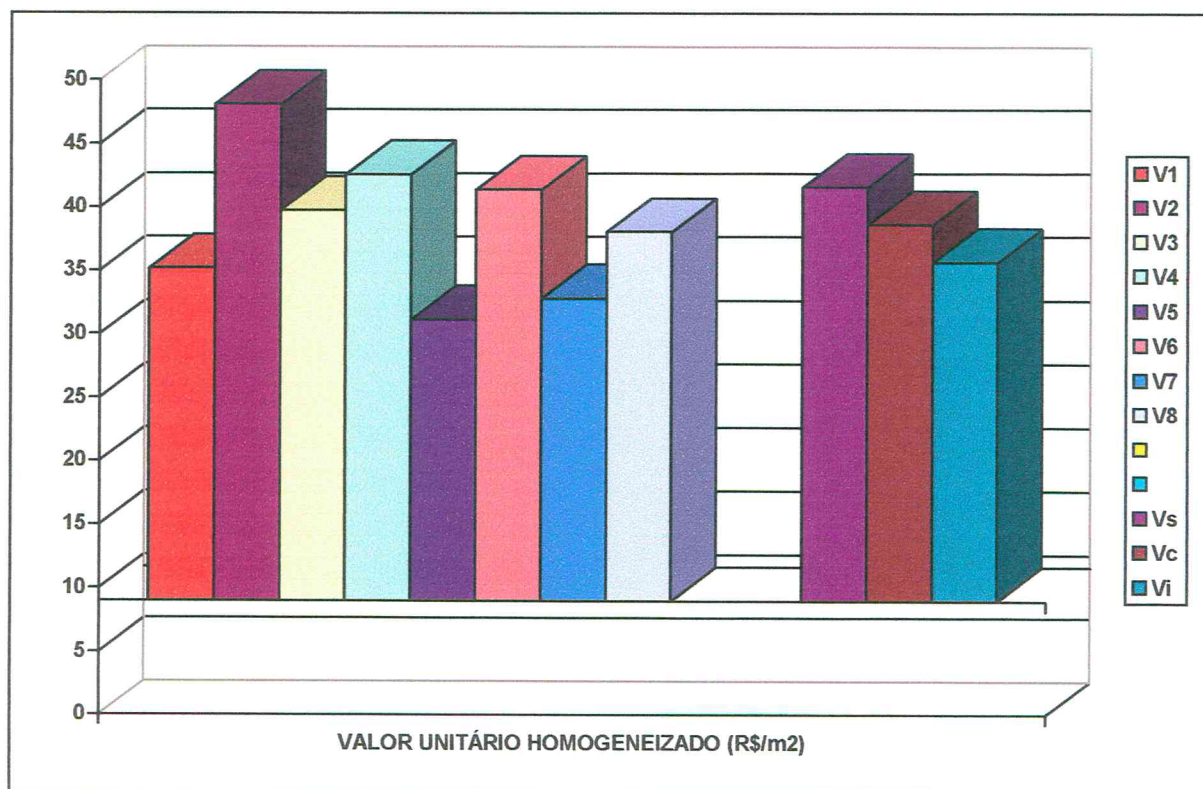
BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

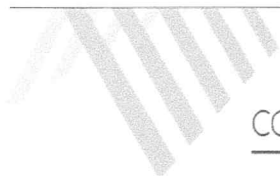
compra, venda e avaliação patrimonial

### GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )
V1	35,16
V2	48,07
V3	39,74
V4	42,58
V5	31,13
V6	41,40
V7	32,82
V8	38,06







Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário de glebas com frente para o mar, é de R\$ 38,62, 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	99.005,08	R\$ 38,62	1,0	R\$ 3.823.554,00
Total	99.005,08		Valor Total	R\$ 3.823.554,00 (*)

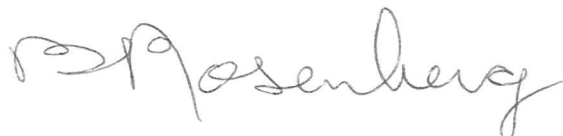
**(\*) Valor Adotado: R\$ 3.800.000,00**

**(Três milhões e oitocentos mil reais).**

### **8.0 - CONCLUSÃO:**

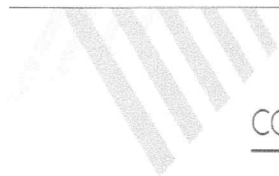
Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, AVALIAMOS como **Valor de Mercado e Valor de Venda Forçada** da Gleba URB-7 pertencente a BRAZIL DEVELOPMENT INVESTIMENTOS TURÍSTICOS LTDA situada no Cabo de São Roque, Bairro Praia de Maxaranguape - Município de Maxaranguape/RN, em, **R\$ 3.800.000,00 (Três milhões e oitocentos mil reais) e R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais)**, respectivamente para esta data.

Rio de Janeiro, 7 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

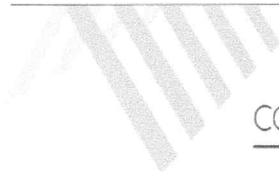
compra, venda e avaliação patrimonial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 10503/2012

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO



**BERG**

**CONSULTORIA IMOBILIARIA**

compra, venda e avaliação patrimonial




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

**CERTIDÃO DE REGISTRO/ NEGATIVA DE ÔNUS**

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

Certifico que, a xerocopia em anexo tem efeito jurídico de Certidão de Registro da **Matricula nº 3441**, 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 fe. Taxa de Fiscalização – GUIA Nº 7000000684506.

Maxaranguape, RN, 01 de Outubro de 2010  
Em testemunha \_\_\_\_\_ da verdade

  
Ranilson Mauricio de Souza  
Notário/Registrador

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



Travessa Dom Eugênio, s/nº - Centro - Maxaranguape - RN - CEP 59.161-000 - Fone/Fax: (054) 3161-2266  
E-mail: ranilson@berg.com.br





**BERG**  
**CONSULTORIA IMOBILIARIA**

compra, venda e avaliação patrimonial

COMARCA DE EXTREMOZ - RN

REGISTRO DE IMOVEIS  
MATRÍCULA Nº 3415

RAMBERSON FERREIRA DE SOUZA  
LUIZ JOSÉ FERREIRA DE SOUZA

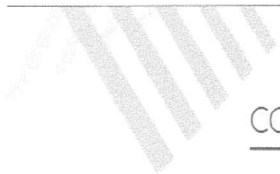
MATRÍCULA Nº 3415 FICHA Nº DATA de 26/10/2011

**IMÓVEL - UMA GLEBA** de maior área de 0,150 maior da Fazenda Cid de São Rocio, denominada **URB-7**, situada na zona de expansão urbana e turística do Município de Maxaranguape - RN, com área de 99.008,00m<sup>2</sup> de superfície, com as seguintes medidas e confrontações: **NORTE:** com a gleba BQ1-A; **LESTE:** com a gleba BQ1-A; **SUL:** com a Via Secundária; e **OESTE:** com a Via Secundária, possuindo um perímetro que mede 1.703,12m, com a seguinte descrição: Partindo do vértice 1, seguindo em sentido horário, segue-se ao vértice 2, seguindo com distância de 41,75m e azimute de 139º24'09", chega-se ao vértice 2, seguindo com distância de 31,12m nordeste e azimute 135º55'44", chega-se ao vértice 3, seguindo com distância de 32,12m nordeste e azimute 139º09'12", chega-se ao vértice 4, seguindo com distância de 76,79m sudeste e azimute de 131º01", chega-se ao vértice 5, seguindo com distância de 5,70m sudeste e azimute 139º24'09", chega-se ao vértice 6, seguindo com distância de 90,20m nordeste e azimute 159º14'28", chega-se ao vértice 7, seguindo com distância de 37,41m nordeste e azimute 171º03'37", chega-se ao vértice 8, seguindo com distância de 62,10m nordeste e azimute 199º22'32", chega-se ao vértice 9, seguindo com distância de 47,84m nordeste e azimute 187º51'28", chega-se ao vértice 10, seguindo com distância de 36,31m nordeste e azimute 159º14'28", chega-se ao vértice 11, seguindo com distância de 30,81m nordeste e azimute 149º02'57", chega-se ao vértice 12, seguindo com distância de 31,07m nordeste e azimute 140º17'39", chega-se ao vértice 13, seguindo com distância de 29,14m nordeste e azimute 148º04'13", chega-se ao vértice 14, deste confrontando neste trecho com Gleba URB-A, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 45,35m e azimute plano de 230º16'05", chega-se ao vértice 15, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudeste, seguindo em curva à esquerda com desenvolvimento de 52,89m, raio 29,00m, corda 49,47m e azimute plano de 247º01'50", chega-se ao vértice 16, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 10,32m, raio 10,00m, corda 9,87m e azimute plano de 213º02'01", chega-se ao vértice 17, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 22,95m e azimute plano de 272º25'28", chega-se ao vértice 18, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 34,25m, raio 70,00m, corda 79,25m e azimute plano de 30º45'10", chega-se ao vértice 19, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 24,91m e azimute plano de 341º11'53", chega-se ao vértice 20, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo em curva à esquerda com desenvolvimento de 101,14m, raio 210,00m, corda 100,14m e azimute plano de 324º33'12", chega-se ao vértice 21, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 95,50m e azimute plano de 314º26'31", chega-se ao vértice 22, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 24,71m, raio 49,00m, corda 29,62m e azimute plano de 318º58'09", chega-se ao vértice 23, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 148,51m e azimute plano de 323º37'45", chega-se ao vértice 24, deste confrontando neste trecho com Via Secundária, no quadrante Sudoeste, seguindo em curva à direita com desenvolvimento de 29,18m, raio 490,00m, corda 29,16m e azimute plano de 325º20'03", chega-se ao vértice 25, deste seguindo em 5 arcos consecutivos, confrontando com Gleba BQ1-A, com os seguintes dados: Partindo do vértice 24, seguindo com distância de 67,01m nordeste e azimute 54º27'14", chega-se ao vértice 26, seguindo com distância de 86,65m sudoeste e azimute 327º37'10", chega-se ao vértice 27, seguindo com distância de 66,55m nordeste e azimute 78º41'51", chega-se ao vértice 28, seguindo com distância de 61,12m nordeste e azimute 170º21'39", chega-se ao vértice 29, seguindo com distância de 94,75m nordeste e azimute 149º06'42", chega-se ao vértice 01, ponto inicial da descrição deste terreno.

**PROPRIETARIA** a empresa **BRAZIL DEVELOPMENT INVESTMENTS TURÍSTICAS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 07.401.733/0001-87, com sede e foro jurídico à Rua Pedro de Albuquerque, nº 245, Vila Nova, no bairro de Ponta Negra, na cidade de Natal, RN, CEP: 59.000-000.

**REGISTRO ANTERIOR** Livro 1 de Registro Geral, matrícula nº 3415, deste Cartório Único de Maxaranguape - RN, Comarca de Extremoz.

Cartório Único de Maxaranguape  
Rafael de Menezes de Souza  
Téc. Reg. Imob.



---

BERG  
CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

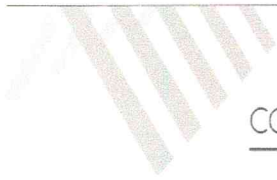
LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 10503/2012

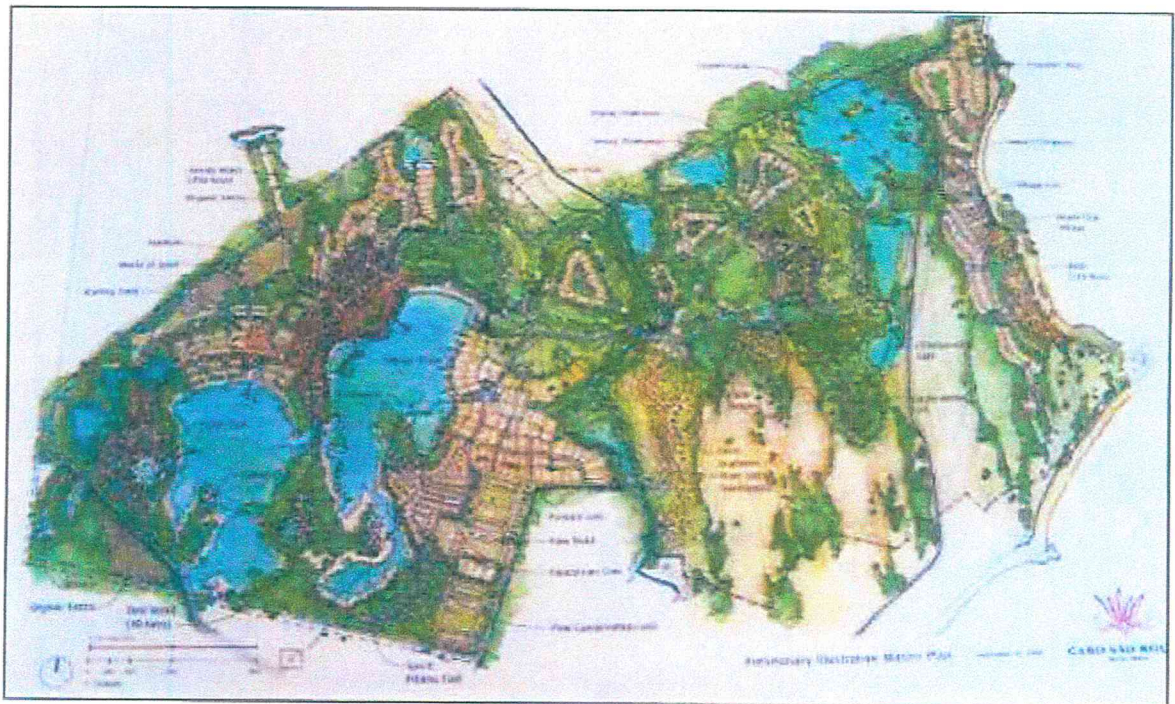
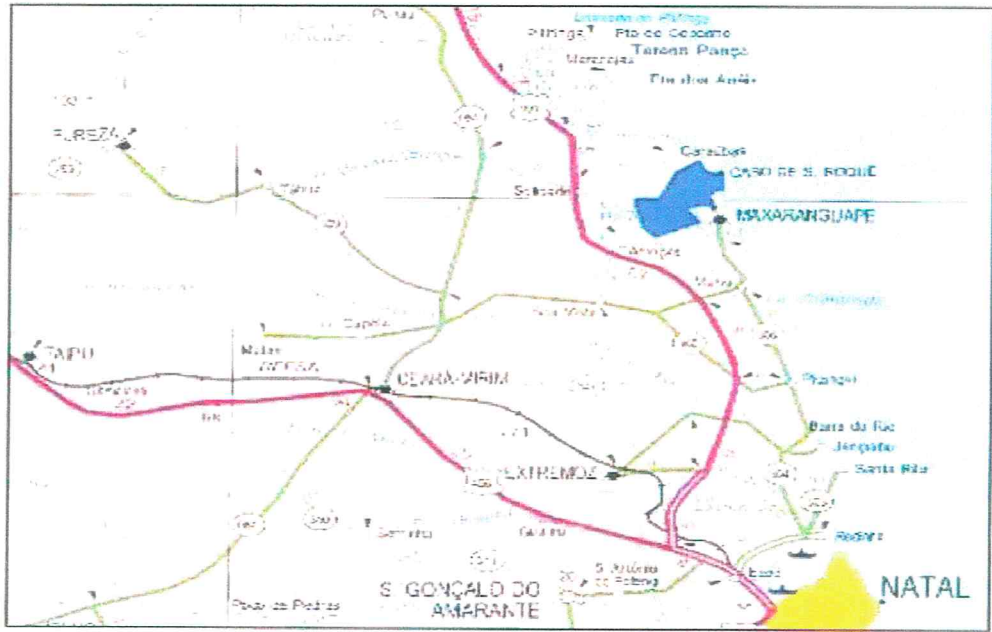
A N E X O    I I

LOCALIZAÇÃO

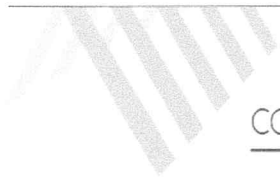




**MAPA DE LOCALIZAÇÃO E UMA VERSÃO DO MASTERPLAN**



*Rosa*



BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial

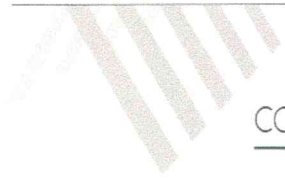
LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 10503/2012

A N E X O    I I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO





# BERG

## CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



VISTA DA REGIÃO DO IMÓVEL



VISTA DA REGIÃO DO IMÓVEL



RN 160 NAS PROXIMIDADES DO IMÓVEL



RN 160 COM IMÓVEL AO FUNDO



RN160 JUNTO 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

*RSR*





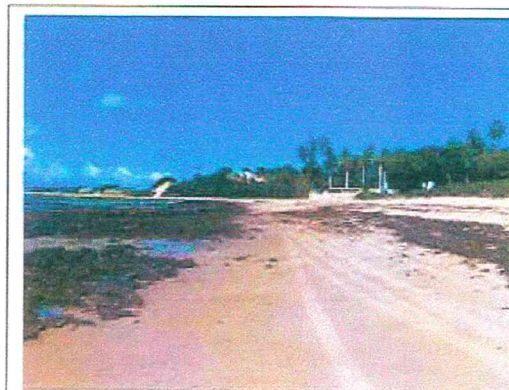
BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



ESTRADA INTERNA DO LADO LESTE DO IMÓVEL



VISTA DA SEDE



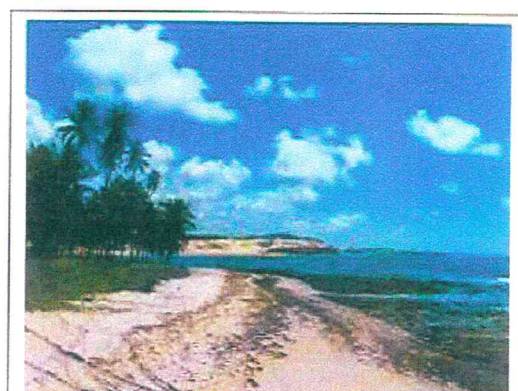
ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR



VISTA SUL DA PRAIA DE MAXARANGUAPE

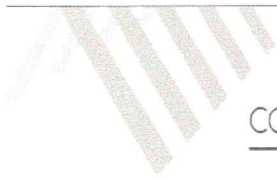


ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



VISTA NORTE DA PRAIA DE MAXARANGUAPE





**BERG**  
**CONSULTORIA IMOBILIARIA**

compra, venda e avaliação patrimonial



ASPECTO DO IMÓVEL DO LADO MAR



ASPECTO DA PRAIA DE MAXARANGUAPE



VISTA DO COQUEIRAL COM PRAIA DE MAXARANGUAPE



DUNAS JUNTO AO MAR NA DIVISA SUL DO IMÓVEL



FAROL DO CABO S. ROQUE VISTO A PARTIR DO IMÓVEL



ASPECTO DAS CONSTRUÇÕES EM DEMOLIÇÃO



VISTA DO COQUEIRAL DO LADO OESTE DO IMÓVEL



ASPECTO DO LADO OESTE DO IMÓVEL

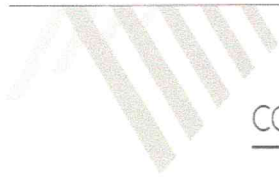


LAGOA SAZONAL NO INTERIOR DO IMÓVEL



LAGOA SAZONAL NO INTERIOR DO IMÓVEL





BERG

CONSULTORIA IMOBILIARIA

compra, venda e avaliação patrimonial



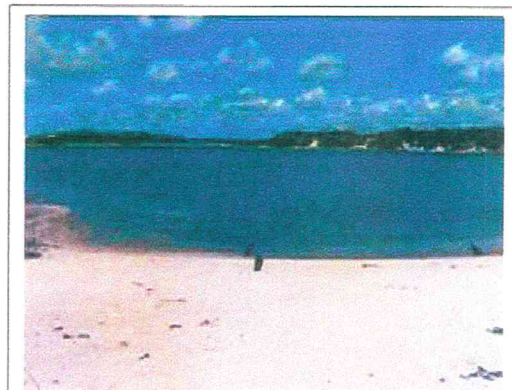
VISTA DE LAGOA SAZONAL COM COQUEIRAL AO FUNDO



VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS NO INTERIOR DO IMÓVEL



ASPECTO DE PRAIA DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



VISTA DAS PROXIMIDADES DA LAGOA DAS PEDRAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO  
REF.: LAUDO BERG/BVA Nº 10503/2012

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 - Brista 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	99.005,08 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	59,6%	R\$ 50,00	0,70	1,25	1,00	0,90	0,89	R\$ 35,16
2	9	1,00	100	24,2%	R\$ 65,04	0,70	1,11	1,00	0,90	1,06	R\$ 48,07
3	6	1,00	80	50,5%	R\$ 25,71	0,90	1,67	1,00	1,13	0,92	R\$ 39,74
4	9	1,00	90	101,4%	R\$ 50,16	0,70	1,11	1,00	1,00	1,09	R\$ 42,58
5	7	1,00	90	130,5%	R\$ 28,04	0,70	1,43	1,00	1,00	1,11	R\$ 31,13
6	8	1,00	90	110,9%	R\$ 43,10	0,70	1,25	1,00	1,00	1,10	R\$ 41,40
7	9	1,00	100	41,4%	R\$ 39,29	0,80	1,11	1,00	0,90	1,04	R\$ 32,82
8	4	1,00	80	1,0%	R\$ 15,00	0,90	2,50	1,00	1,13	1,00	R\$ 38,06

**CÁLCULOS AVALIATIVOS**

Número de dados	8	Limite inferior	R\$ 35,64	Chauvenet:	Sup. = R\$ 1,70
Graus de Liberdade	7	Média amostral	R\$ 38,62	p8=1,86	Inf. = R\$ 1,35
"t" de Student 80% bicaudal	1,42	Limite superior	R\$ 41,60		
Valor máximo	R\$ 48,07	Valor unitário adotado	R\$ 38,62		
Valor mínimo	R\$ 31,13	Área	99.005,08		
Desvio padrão	R\$ 5,55	Valor final	R\$ 3.823.554,00		
Erro padrão da amostra	R\$ 2,10	Na prática	R\$ 3.800.000,00		
Coefficiente de variação	14,4%	Precisão III			

VALOR PATRIMONIAL

Descrição	VALOR
Área Livre	3.800.000,00
Total	3.800.000,00

Valor adotado: R\$ 3.800.000,00  
Valor de Venda Forçada: R\$ 3.800.000,00 x 0,50 R\$ 1.900.000,00

