



Número: **0000617-79.2009.8.05.0114**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **VARA DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE ITACARÉ**

Última distribuição : **12/08/2009**

Valor da causa: **R\$ 1.099.886,29**

Processo referência: **0000617-79.2009.805.0114**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CACIEL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA (AUTOR)	LUDIMILA OLIVEIRA DA LUZ (ADVOGADO)
FUNCHAL LTDA (AUTOR)	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA (ADVOGADO) HUGO BATISTA DE CASTRO (ADVOGADO)
BANCO FIBRA S/A (AUTOR)	PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES (ADVOGADO)
WARAPURA VILLA ENTREPRENEURS, LLC (AUTOR)	CLARA MOREIRA AZZONI (ADVOGADO) THOMAS BENES FELSBURG (ADVOGADO) LUAMAR SEPULVEDA SANTANA registrado(a) civilmente como LUAMAR SEPULVEDA FERREIRA NUNES (ADVOGADO)
PLANSERVICE ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA (AUTOR)	
HARMATTAN LTDA. (REU)	RODOLFO ELIAS CARVALHO QUADROS BARROS registrado(a) civilmente como RODOLFO ELIAS CARVALHO QUADROS BARROS (ADVOGADO) RENATA CALIXTO ANDRADE (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
28558059	05/07/2019 05:16	<a href="#">PETIÇÃO INICIAL</a>	PETIÇÃO INICIAL

JUNTADA  
HOJE DIA 02/02/15 JUNTO A ESTES AUTOS  
Petição QUE SE VÊ ADIANTE.  
EU, \_\_\_\_\_  
ESCREVENTE





Escritório de Advocacia

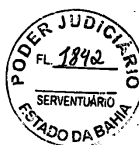
**Sandra Carvalho**

Advogada OAB/BA 29.626

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE ITACARÉ - ESTADO DA BAHIA**

052/2015 PROTÓCOLO	DATA	HORÁRIO
	02/02/15	
[Assinatura]		
SERVENTÁRIO		

**PROCESSO Nº 0000617-79.2009.805.0114**



**MASSA FALIDA DE HARMATTAN LTDA**, devidamente qualificada nos autos, por sua Administradora Judicial que a esta subscreve - Termo de Compromisso de fls. 1.768, nos autos sobredits da **AÇÃO FALIMENTAR**, vem respeitosamente a presença de V. Exa. proceder a entrega do LAUDO DE AVALIAÇÃO – Relatório de Valoração do Empreendimento Turístico Imobiliário com Obras inconclusas – **WARAPURU RESORT & HOTEL**, elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda, empresa devidamente nomeada às fls. 1.718/ 1.719 e 1.769, requerendo seja publicado dando ciência a todos interessados.

Termos em que  
Pede deferimento.

Itacaré, 30 de Janeiro de 2015.

**SANDRA LÚCIA RODRIGUES DE CARVALHO OAB/BA 29.626**

**Administradora Judicial Massa Falida Harmattan Ltda**



## RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

EMPREENDIMENTO TURÍSTICO IMOBILIÁRIO COM OBRAS  
INCONCLUSAS – “WARAPURU RESORT & HOTEL”

Rodovia BA-001, Km 50  
ITACARÉ/BA



A/C

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO  
DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITACARÉ – ESTADO DA  
BAHIA

**CBRE**







## RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Itacaré, BA - Brasil

**Empreendimento "Warapuru Resort  
& Hotel"**

Data do relatório:

30 de Janeiro de 2015

Preparado para:

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA  
DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA  
DE ITACARÉ – ESTADO DA BAHIA

**CBRE**





# ÍNDICE

<b>SUMÁRIO DE VALORAÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>RELATÓRIO DE VALORAÇÃO</b>	<b>11</b>
<b>1. ANÁLISE DO IMÓVEL</b>	<b>12</b>
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	13
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	33
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	36
<b>2. CONDIÇÕES DE MERCADO</b>	<b>41</b>
2.1 ECONOMIA LOCAL	42
2.2 O MERCADO DE TERRENOS E GLEBAS	44
2.3 MERCADO TURÍSTICO IMOBILIÁRIO	46
2.4 MERCADO HOTELEIRO	50
<b>3. ANÁLISE DE VALOR</b>	<b>54</b>
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	55
3.2 CUSTO DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO TOTAL (CRD) – MÉTODO EVOLUTIVO	57
3.3 VALOR ECONÔMICO - ESTUDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E EXPLORAÇÃO HOTELEIRA	66
3.4 CONCLUSÃO	73
3.5 OPINIÃO DE VALOR	74

**CBRE**





## APÊNDICES

<b>A.</b>	<b>PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO</b>	<b>75</b>
<b>B.</b>	<b>FOTOGRAFIAS</b>	<b>77</b>
<b>C.</b>	<b>EVIDÊNCIAS DE MERCADO</b>	<b>137</b>
<b>D.</b>	<b>MEMORIAL DE CÁLCULO</b>	<b>140</b>
<b>E.</b>	<b>EXEMPLOS DE MERCADO INTERNACIONAL</b>	<b>153</b>
<b>F.</b>	<b>TABELA DE ÁREAS COMPLETA</b>	<b>156</b>

**CBRE**





## SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

---





## SUMÁRIO EXECUTIVO



<b>Data do Relatório</b>	30 de Janeiro de 2015;
<b>Destinatário</b>	Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da Vara Civil da Comarca de Itacaré – Estado da Bahia;
<b>Objetivo</b>	Determinação de Valor do Empreendimento;
<b>Finalidade</b>	Processo de falência;
<b>Instrução</b>	Determinar o Valor do imóvel, nas condições existentes, visando-se posicioná-lo no processo de falência da empresa responsável pela sua incorporação;
<b>Objeto</b>	Empreendimento Hoteleiro denominado “Warapuru Resort & Hotel”;
<b>Tipo</b>	Hotel/Residencial;
<b>Localização</b>	Rodovia BA-001 - 50 km - Praia da Engenhoca - Itacaré/BA;
<b>Descrição do Imóvel</b>	Empreendimento Turístico – Hotel com 40 bangalôs e 17 Residências Hoteleiras, com construções inconclusas;
<b>Áreas</b>	Terreno: 499.000,00 m <sup>2</sup> ; Construída: 44.619,93 m <sup>2</sup> ;



## SUMÁRIO EXECUTIVO



7

### Titulação

O empreendimento foi originado a partir da Matrícula nº 2.425, datada de 16 de Março de 2004, da qual foram originadas outras matrículas referentes às unidades autônomas futuras idealizadas em projeto de incorporação inscrito no Registro 6 (R-06) da referida matrícula em 06/08/08.

Para efeito deste trabalho (determinação do valor de mercado do empreendimento nas condições existentes), não entramos no mérito da situação da titularidade do mesmo, visto que não nos cabe julgar a sua regularidade. Assim, assumimos que toda a titulação estivesse livre de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus ou hipotecas ou outras particularidades que pudessem impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado para venda.

### Condições de Valoração

O imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração (terreno e benfeitorias/obras iniciadas e não concluídas/abandonadas há vários anos).

### Data-base de Valoração

15 de Dezembro de 2014.

### Opinião de Valor<sup>1</sup>

i) **Custo de Reposição Depreciado Total (terreno + construções existentes):**

R\$ 50.403.212,00 (Cinquenta Milhões Quatrocentos e Três Mil Duzentos e Doze Reais)

ii) **Valor Econômico do Empreendimento, nas condições existentes atualmente:**

R\$ 16.000.000,00 (Dezesseis Milhões Reais).

<sup>1</sup> Apenas como referência, em 15/12/2014, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 2,671.





## BASES DE VALORAÇÃO

### Conformidade com as Normas de Avaliação

A metodologia que adotamos é a preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e atende, também, a legislação internacional, especialmente aquelas estabelecidas pelo R.I.C.S. – *The Royal Institution of Chartered Surveyors* da Grã Bretanha e do *Appraisal Institute* dos Estados Unidos. Estas normas são internacionalmente utilizadas e reconhecidas para análises de valor e estudos mercadológicos em geral.

### Valor de Mercado

A avaliação foi preparada com base no “Valor de Mercado” o qual é definido como:

“O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”



**Condições Gerais**

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Consideramos a idade aparente e as condições gerais do imóvel, sendo que todas as medidas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas;
8. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
  - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
  - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, ou a posteriores alterações ou adições ao imóvel;
  - (c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
  - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
  - (e) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
  - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
9. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
  - (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
  - (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
10. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
11. As vistorias foram realizadas em 09 e 10 de outubro de 2014.







## DISPOSIÇÕES FINAIS

### Independência

Ressaltamos que o trabalho em questão foi executado com total independência, não existindo qualquer tipo de situação nem relação com as partes envolvidas que pudesse afetar a objetividade das respectivas análises e resultados.

Atestamos, também, que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel, aqui expressa.

### Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer situação que pudesse representar conflito de interesses na realização deste trabalho.

### Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, e não aceitamos qualquer responsabilidade fora do contexto em que está inserido.

Atenciosamente,

Luis Gonzaga Soares Mayor  
CREA N.º 060.147.992-3

#### Diretor

Para e em nome de  
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: odemir.vianna@cbre.com.br

William da Silva Gil

#### Consultor Sênior

Para e em nome de  
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: william.gil@cbre.com.br





## **RELATÓRIO DE VALORAÇÃO**

---



ANÁLISE DO IMÓVEL

12



---

1

**ANÁLISE DO  
IMÓVEL**

---





## 1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 1.1.1 Histórico

O terreno foi adquirido pela HARMATTAN LTDA. em Dezembro de 2003 da vendedora FUNCHAL LTDA. com a finalidade de implantar o empreendimento WARAPURU (Construção de Empreendimentos Turísticos – Hotel e Residências Hoteleiras), com projetos e memoriais que foram integrantes da escritura pública de compra e venda do imóvel. Esses projetos, na época em aprovação perante os órgãos responsáveis, previam a execução de um resort composto por 40 (quarenta) "Bangalôs" e 18 (dezoito) "Villas", que poderiam sofrer variação de +-10% em relação à quantidade.

O projeto estaria a cargo dos escritórios Bernardes-Jacobsen Arquitetura e ASHD- Anaouska Hempel Design.

O desenvolvimento estaria a cargo da HARMATTAN que se comprometeu a finalizá-lo 24 meses após a data de concessão da Licença de Instalação (LI) expedida pelo CRA Estadual.

O empreendimento foi iniciado após a obtenção da Licença Ambiental de Localização (Resolução CEPAM 3.146/2003) e Licença Ambiental de implantação (Portaria CEPAM 4.788/2004).

O Decreto Lei nº 4.788/2004 declarou referido empreendimento de interesse social em razão dos benefícios que seriam auferidos pela própria Municipalidade (impostos, taxas e aumento da atratividade turística).

Trata-se de um vultoso empreendimento de complexo hoteleiro que, implantado, também traria benefícios socioeconômicos para o Estado da Bahia, para o Município de Itacaré e seus municípios.

As obras do empreendimento foram iniciadas e várias unidades comercializadas. No entanto, no decorrer da sua implantação, o empreendedor passou a ter dificuldades financeiras e, através de decisão proferida nos autos da Ação Civil Pública (Processo nº 2006.33.01.001072-9) em curso na Vara Única Federal de Ilhéus/BA, foi determinada a suspensão das obras até o pronunciamento da Turma Julgadora.

Noticiou-se que, com a paralisação das obras, mais de 1.200 trabalhadores foram demitidos.

### 1.1.2 Localização

O imóvel está localizado à Rodovia BA-001, no km 50, na Praia da Engenhoca, na cidade de Itacaré e estado da Bahia - Brasil.

Como referência, o imóvel está em um perímetro de:

- 8,5 km do centro de Itacaré;
- 48 km de Ilhéus;



- 46 km de Camamu;
- 162 km de Salvador;
- 232 km de Porto Seguro;
- 971 km de Brasília;
- 1.044 km do Rio de Janeiro;
- 1.305 km de São Paulo.



Os mapas de localização e situação estão anexados ao Apêndice A.

### 1.1.3 Ocupação Circunvizinha

A Praia da Engenhoca fica ao sul da região central da cidade de Itacaré, possuindo ocupação predominantemente rural, composta sítios e fazendas. Também se verifica a presença de alguns Hotéis, Resorts e loteamentos de alto padrão como o Txai Itacaré e o Itacaré Eco Resort nas proximidades, além de restaurantes e outros equipamentos voltados para o turismo.

### 1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é atendido por poucos serviços públicos básicos: como rede de energia elétrica, rede de comunicações e rodovia pavimentada, entrega postal.

Vale salientar que a rodovia BA-001 possui duas pistas de rolamento com duplo sentido e sem acostamento, com largura em torno de 8 metros.

### 1.1.5 Comunicações

A BR-001 interliga diversas cidades litorâneas da Bahia, entre elas Ilhéus e Itacaré. O imóvel está situado entre essas duas cidades, a 13,5 km ao sul de Itacaré e a 59 km ao norte de Ilhéus.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida por linha de ônibus, que liga a região ao centro de Itacaré e demais bairros da cidade.

O aeroporto mais próximo é o de Ilhéus, localizado a 3 km do centro de Ilhéus, na zona sul da cidade, sendo o segundo aeroporto mais movimentado do interior do nordeste brasileiro, atrás apenas do Aeroporto de Porto Seguro. Operando com linhas nacionais, o aeroporto dispõe de um terminal de passageiros capaz de atender a 300.000 passageiros/ano, porém, conta hoje com reduzido número de voos. O aeroporto está a aproximadamente 1 hora de carro do imóvel em estudo.

Em Ilhéus, também há um porto que hoje é o principal exportador de grãos da Bahia e que tem despontado no segmento do turismo, recebendo a cada ano volume considerável de navios de cruzeiro nos períodos de temporada.





Há a previsão da instalação de um novo porto, muito mais moderno, no município vizinho a Ilhéus, que acaba de receber a licença ambiental. Porém, a sua implantação efetiva vem se arrastando há anos e é imprevisível dizer com segurança se e quando estará em atividades.

### 1.1.6 Descrição

O imóvel em estudo trata-se de uma gleba de terras denominada Fazenda Engenhoca, na zona da Camboinha, onde estava sendo construído Empreendimento Hoteleiro denominado "Warapuru Resort & Hotel". Esse empreendimento previa a construção de uma recepção com áreas administrativas, restaurante, SPA, entre outras, de um "Beach Club", 17 Bangalôs e 40 Residências hoteleiras, além de área de apoio. As construções foram paralisadas em 2.008, quando as obras estavam apenas parcialmente executadas.

Nós visitamos o local em outubro de 2014 e verificamos que a propriedade encontrava-se sem qualquer tipo de manutenção há muitos anos e, portanto, tivemos bastante dificuldade em acessar os diferentes edifícios e zonas do terreno, tomado por intensa vegetação. Da mesma forma, tivemos bastante dificuldade em reunir informações precisas quanto às características físicas, acabamentos, equipamentos e situação atual de todas as fases construtivas, sendo que não foi possível contatar nenhum responsável pela empresa proprietária Harmattan ou pelas obras executadas. As informações constantes deste relatório, portanto, podem não ser totalmente precisas, mas entendemos que satisfatórias para o objetivo deste trabalho.

Conforme plantas e documentos levantados nos próprios autos e Registro de Imóveis, resumimos a seguir as principais características:

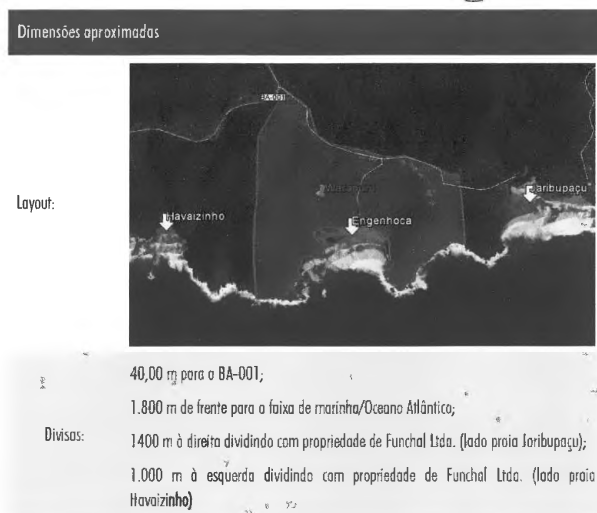
#### a. Terreno

O terreno possui formato irregular, tendo acesso em aclive a partir da Rodovia BA-001 (parte alta onde estaria sendo instalada a Recepção do futuro empreendimento) e posteriormente em declive acentuado em direção à Praia da Engenhoca no formato de uma grande "anfiteatro". Portanto, a topografia, em sua maior parte é acidentada e/ou coberta de mata, restringindo bastante as condições de aproveitamento.

O local está inserido na APA (Área de Proteção Ambiental) Itacaré Serra Grande e possui vegetação característica da Mata Atlântica.

Encerra uma área de terreno de 499.0000 m<sup>2</sup>. Dessa área, 56.300 m<sup>2</sup> encontram-se em área de Marinha (conforme certidão de situação de Aforamento, expedida pelo Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão – Secretaria de Patrimônio da União).





Verificamos na porção lateral mais ao sul um curso d'água de porte significativo, chegando à praia da Engenhoca.

#### b. Construções

As benfeitorias previstas incluem uma recepção na parte mais alta do terreno e próxima à rodovia, um "Beach Club", 40 Bangalôs e 17 Residências Hoteleiras, bem como construções anexas para apoio e uma portaria. Apesar de várias destas construções estarem adiantadas, praticamente nenhuma foi concluída. As obras foram paralisadas em 2008 e, desde então, o empreendimento ficou "abandonado" e todas as construções foram depredadas, sendo que a maioria dos materiais de acabamento e equipamentos foram gradativamente subtraídos por invasores.

A seguir passamos a descrever as edificações existentes no imóvel.

##### a) Recepção

É o prédio de maior porte, destinado à abrigar áreas administrativas, a recepção, um restaurante, o SPA, entre outras.





Os principais acabamentos previstos/condição atual desta edificação são os seguintes:

- Estrutura: estrutura de concreto armado
- Fachadas: revestidas com placas de mármore (bege Bahia);
- Cobertura: não executada;
- Piso: parcialmente revestidos com placas de mármore; contrapiso cimentado;
- Paredes Internas: parcialmente revestidos com placas de mármore; emboço desempenado;
- Caixilhos: não existentes;
- Instalações elétricas: eletrodutos e fiação instalada, mas comprometida; acabamentos dos pontos de luz, tomadas e luminárias não executados;
- Forro: não executado;
- Portas: não instaladas;
- Ar condicionado: dutos e linhas frigorígenas executados; aparelhos não instalados;
- Pé-direito: 3,50 m.



#### b) Beach Club

Localizado junto à praia, o Beach Club prevê uma piscina descoberta com deck, restaurante, SPA e outras instalações. Os principais acabamentos/condição atual dessa edificação são os seguintes:

- Estrutura: estrutura de concreto armado
- Fachadas: revestidas com placas de mármore (bege Bahia);





## ANÁLISE DO IMÓVEL



18

- Piso: parcialmente revestidos com placas de mármore; contrapiso cimentado;
- Paredes Internas: parcialmente revestidos com placas de mármore; emboço desempenado;
- Caixilhos: não existentes;
- Instalações elétricas: eletrodutos e fiação instalada (comprometida); acabamentos dos pontos de luz, tomadas e luminárias não executados;
- Forro: não executado;
- Portas: não instaladas;
- Ar condicionado: dutos e linhas frigorígenas executados; aparelhos não instalados;
- Pé-direito: 3,50 m.



### c) Residências hoteleiras

São 17 residências hoteleiras.

- 5 (cinco) unidades do tipo "A" (unidades 1, 2, 4, 14 e 15);

Possuem 1.265,98 m<sup>2</sup> de área privativa cada uma. Todas as unidades são isoladas e tiveram as obras interrompidas em etapas distintas uma das outras.

Destacamos os seguintes principais acabamentos previstos com as obras finalizadas:

- Estrutura: estrutura de concreto armado e/ou metálica
- Fachadas: revestidas com placas de mármore (bege Bahia); madeira do tipo breese em cumaru aparente;



- Piso: revestidos em placas de mármore (bege Bahia) ou tábuas largas de madeira
- Paredes Internas: revestidos com placas de mármore (bege Bahia); emboço desempenado e pintura;
- Caixilhos: de madeira com vidros transparentes;
- Iluminação: luminárias para lâmpadas incandescentes ou fluorescentes;
- Forro: de gesso ou laje revestida;
- Ar condicionado: dutos e linhas frigorígenas executados; aparelhos não instalados;
- Pé-direito: 2,50 m a 3,50 m.



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 1

- 2 (duas) unidades do tipo "B" (unidades 13 e 17);

Possuem 1.390,45 m<sup>2</sup> de área privativa. Cada unidade foi interrompida em etapa de obra distinta da outra. A unidade 13 encontra-se apenas com a estrutura parcialmente executada e a unidade 17 está apenas com a estrutura pronta.



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 17





- 1 (uma) unidade do tipo "C" (unidade 6);

Possui 1.581,56 m<sup>2</sup> de área privativa. A unidade 6 encontra-se em início de execução dos acabamentos, com a estrutura concluída, alvenarias revestidas, as fachadas parcialmente revestidas com placas de mármore (bege Bahia); os pisos parcialmente revestidos com placas de mármore, as instalações elétricas e hidráulicas com a infraestrutura concluída e restando os acabamentos dos pontos e o ar condicionado com dutos e linhas frigorígenas executados.



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 6

- 1 (uma) unidade do tipo "D" (unidade 3);

Possui 1.328,71 m<sup>2</sup> de área privativa. A unidade 3 encontra-se em estágio mais avançado de execução dos acabamentos, com a estrutura concluída, alvenarias revestidas, acabamentos internos em mármore (bege Bahia), as fachadas parcialmente revestidas com placas de mármore/breises de madeira e esquadrias em madeira do tipo cumaru, já com os vidros instalados; os pisos parcialmente revestidos com placas de mármore, as instalações elétricas e hidráulicas com a infraestrutura concluída e restando a instalação dos acabamentos dos pontos e o ar condicionado com dutos e linhas frigorígenas executados e os forros de gesso executados, porém já danificados.





RESIDÊNCIA HOTELEIRA 3



- 1 (uma) unidade do tipo "E" (unidade 5);

Possui 1.357,50 m<sup>2</sup> de área privativa. A unidade 5 também se encontra em estágio mais avançado de execução dos acabamentos, com a estrutura concluída, alvenarias internas revestidas em mármore (bege Bahia), as fachadas parcialmente revestidas com placas de mármore/breises de madeira e as esquadrias em madeira do tipo cumaru, já com os vidros instalados; os pisos internos parcialmente revestidos com placas de mármore, as instalações elétricas e hidráulicas com a infraestrutura concluída e restando a instalação dos acabamentos dos pontos do ar condicionado, tendo os dutos, linhas frigorígenas e os forros de gesso executados (danificados).



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 5





- 4 (quatro) unidades do tipo "F" (unidades 10, 11, 12, e 16);

Possuem 1.029,02 m<sup>2</sup> de área privativa. As unidades 10 e 11 possuem apenas as fundações executadas, a unidade 12 está com a estrutura pronta e a unidade 16 encontra-se em início de execução dos acabamentos, com a estrutura concluída, alvenarias internas revestidas, as fachadas parcialmente revestidas com placas de mármore/breises de madeira; os pisos parcialmente revestidos com placas de mármore (bege Bahia), as instalações elétricas e hidráulicas com a infraestrutura concluída e restando os acabamentos dos pontos e do ar condicionado com dutos e linhas frigorígenas executados.



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 16

- 1 (uma) unidade do tipo "G" (unidade 8);

Possui 944,75 m<sup>2</sup> de área privativa. A unidade 8 está apenas com as fundações executadas.

- 1 (uma) unidade do tipo "H" (unidade 7);

Possui 2.362,03 m<sup>2</sup> de área privativa. A unidade 7 encontra-se em início de execução dos acabamentos, com a estrutura concluída, alvenarias internas revestidas, as fachadas parcialmente revestidas com placas de mármore/breises de madeira; os pisos parcialmente revestidos com placas de mármore (bege Bahia), as instalações elétricas e hidráulicas com a infraestrutura concluída e restando os acabamentos dos pontos e do ar condicionado, com dutos e linhas frigorígenas executados.





RESIDÊNCIA HOTELEIRA 7



- 1 (uma) unidade do tipo "I" (unidade 9);

Possui 1.459,22 m<sup>2</sup> de área privativa. A unidade 9 está apenas com as fundações executadas.

**d) Bangalôs**

São ao todo 40 bangalôs.

- 7 (sete) unidades do tipo "A" (unidades 9, 10, 11, 12, 13, 32 e 33);

Possuem 409,76 m<sup>2</sup> de área privativa, cada um. Todas as unidades tiveram as obras interrompidas em etapas distintas uma das outra. Destacamos os seguintes principais acabamentos previstos com as obras finalizadas:

- Estrutura: estrutura de concreto armado e/ou estrutura metálica
- Fachadas: revestidas com placas de ardósia; breises de madeira do tipo cumaru aparente;
- Piso: revestidos com placas de mármore; piso de madeira;
- Paredes Internas: revestidos com placas de mármore; emboço desempenado e pintura;
- Caixilhos: de madeira cumaru, com vidros transparentes;
- Iluminação: luminárias para lâmpadas incandescentes ou fluorescentes;
- Forro: de gesso ou laje revestida;
- Ar condicionado: dutos e linhas frigorígenas executados; aparelhos não instalados;
- Pé-direito: 2,50 m a 3,50 m.





BANGALÔ 13



- 2 (duas) unidades do tipo "B" (unidades 6 e 18);

Possuem 211,41 m<sup>2</sup> de área privativa. As duas unidades encontram-se em início de execução dos acabamentos, com a estrutura concluída, alvenarias revestidas, as fachadas parcialmente revestidas com placas de ardósia; os pisos parcialmente revestidos com placas de mármore, as instalações elétricas e hidráulicas com a infraestrutura concluída e restando os acabamentos dos pontos e do ar condicionado, com dutos e linhas frigorígenas executados.

- 2 (duas) unidades do tipo "C" (unidades 19 e 20);

Possuem 215,00 m<sup>2</sup> de área privativa em projeção (suspensas). As duas unidades encontram-se em início de execução dos acabamentos, com a estrutura concluída, alvenarias revestidas, as fachadas parcialmente revestidas com placas de ardósia; os pisos parcialmente revestidos com placas de mármore, as instalações elétricas e hidráulicas com a infraestrutura concluída e restando os acabamentos dos pontos e do ar condicionado, com dutos e linhas frigorígenas executados.





BANGALÔ 19



- 4 (quatro) unidades do tipo "D" (unidades 1, 2, 7 e 8);

Possuem 205,42 m<sup>2</sup> de área privativa. As unidades encontram-se em início de execução dos acabamentos, com a estrutura concluída, alvenarias revestidas, as fachadas parcialmente revestidas com placas de ardósia/breões de madeira; as instalações elétricas e hidráulicas com a infraestrutura concluída e restando os acabamentos dos pontos.

- 7 (sete) unidades do tipo "E" (unidades 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40);

Possuem 154,84 m<sup>2</sup> de área privativa. As unidades encontram-se em início de execução dos acabamentos, com a estrutura concluída, alvenarias revestidas, as fachadas parcialmente revestidas com placas de ardósia, as instalações elétricas e hidráulicas com a infraestrutura concluída e restando os acabamentos dos pontos.







## BANGALÔ 35

- 1 (uma) unidade do tipo "F" (unidade 23);

Possuem 463,25 m<sup>2</sup> de área privativa. A unidade encontra-se em início de execução dos acabamentos, com a estrutura concluída, alvenarias revestidas, as fachadas parcialmente revestidas, as instalações elétricas e hidráulicas com a infraestrutura concluída e restando os acabamentos dos pontos.



BANGALÔ 23

- 14 (quatorze) unidades do tipo "G" (unidades 3, 4, 5, 14, 16, 17, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31);

Possuem 179,00 m<sup>2</sup> de área privativa. Cada unidade foi interrompida em etapa de obra distinta uma das outras.



BANGALÔ 24





- 3 (três) unidade do tipo "H" (unidades 15, 21 e 22)

Possuem 455,69 m<sup>2</sup> de área privativa. As unidades encontram-se em estágio mais avançado de execução dos acabamentos, com a estrutura concluída, alvenarias revestidas com acabamento em mármore, as fachadas parcialmente revestidas com placas de ardósia e as esquadrias em madeira do tipo cumaru com os vidros instalados; os pisos parcialmente revestidos com placas de mármore, as instalações elétricas e hidráulicas com a infraestrutura concluída e restando a instalação dos acabamentos dos pontos e do ar condicionado, com dutos e linhas frigorígenas executados e os forros de gesso executados.



BANGALÔ 15

**e) Apoio**

São benfeitorias destinadas à instalação de almoxarifado/manutenção e lavanderia, entre outras atividades.

Destacamos os seguintes principais acabamentos previstos com as obras finalizadas:

- Estrutura: estrutura de concreto armado;
- Fachadas: revestidas com argamassa desempenada para pintura;
- Piso: piso cerâmico colorido; piso cimentado desempenado;
- Paredes Internas: revestidos emboço desempenado e pintura;
- Caixilhos: de alumínio com vidros transparentes;
- Iluminação: luminárias para lâmpadas incandescentes ou fluorescentes;
- Forro: de gesso ou laje revestida;
- Ar condicionado: dutos e linhas frigorígenas executados; aparelhos não instalados;
- Pé-direito: 3,00 m.





**f) Benfeitorias Externas**

- as vias de circulação interna ainda estão em terra batida, a exceção da via que interliga a praia à recepção que possui pavimentação provisória de concreto;
- fechamento de todas as divisas do terreno com alambrados fixados em mourões de concreto (já comprometida);
- entrada de energia elétrica provisória para a obra (sem informação sobre capacidades);
- poços provisório para fornecimento de água para a obra.

As fotografias das benfeitorias estão anexadas ao Apêndice B.





### 1.1.7 Quadro de Áreas

De acordo com as informações que constam nos projetos de arquitetura e no memorial de incorporação, documentos arquivados no Cartório de Registro de Imóveis de Itacaré (C.R.I.), as benfeitorias possuem as seguintes áreas construídas:

CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA (m²)	ÁREA DESCOBERTA (m²)	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (m²)
<b>RECEPÇÃO / BEACH CLUB / APOIO</b>			
<u>Recepção</u>			
Acesso - 90,00	648,31	1.244,78	1.893,09
Mez. - Loja - 87,10	35,43		35,43
Estar - 84,00	1.936,18		1.936,18
Mez. Ginástica - 80,87	56,18		56,18
Spa - 78,20	1.798,75	284,36	2.083,11
Acesso Escadaria - 90,00	241,62		241,62
Escadaria		772	772
<u>Beach Club</u>			
Nível 24,50		695,6	695,6
Nível 20,40	797,62	432,5	1.230,12
Nível 16,50	1.320,40	777,5	2.097,90
<u>Apoio</u>	1.355,05		1.355,05
<b>SUB-TOTAL 1</b>	<b>8.189,54</b>	<b>4.206,74</b>	<b>12.396,28</b>
<b>RESIDÊNCIAS HOTELEIRAS</b>			
RH-1 - Tipo A	912,28	353,7	1.265,98
RH-2 - Tipo A	912,28	353,7	1.265,98
RH-3 - Tipo D	975,01	353,7	1.328,71
RH-4 - Tipo A	912,28	353,7	1.265,98
RH-5 - Tipo E	947,53	409,97	1.357,50
RH-6 - Tipo C	1.018,01	563,61	1.581,62
RH-7 - Tipo H	1.304,98	1.056,97	2.361,95
RH-8 - Tipo G	745,99	198,76	944,75
RH-9 - Tipo I	956,13	503,09	1.459,22
RH-10 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02
RH-11 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02
RH-12 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02
RH-13 - Tipo B	980,48	409,97	1.390,45
RH-14 - Tipo A	912,28	353,7	1.265,98
RH-15 - Tipo A	912,28	353,7	1.265,98
RH-16 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02
RH-17 - Tipo B	980,48	409,97	1.390,45
<b>SUB-TOTAL 2</b>	<b>15.241,97</b>	<b>7.018,66</b>	<b>22.260,63</b>





CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA (m²)	ÁREA DESCOBERTA (m²)	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (m²)
<b>BANGALÔS</b>			
BANGALÃO 1 - Tipo D	161,92	43,5	205,42
BANGALÃO 2 - Tipo D	161,92	43,5	205,42
BANGALÃO 3 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 4 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 5 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 6 - Tipo B	171,75	39,66	211,41
BANGALÃO 7 - Tipo D	161,92	43,5	205,42
BANGALÃO 8 - Tipo D	161,92	43,5	205,42
BANGALÃO 9 - Tipo A	183,42	226,34	409,76
BANGALÃO 10 - Tipo A	183,42	226,34	409,76
BANGALÃO 11 - Tipo A	183,42	226,34	409,76
BANGALÃO 12 - Tipo A	183,42	226,34	409,76
BANGALÃO 13 - Tipo A	183,42	226,34	409,76
BANGALÃO 14 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 15 - Tipo H	283,96	171,73	455,69
BANGALÃO 16 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 17 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 18 - Tipo B	171,75	39,66	211,41
BANGALÃO 19 - Tipo C	171,5	43,5	215
BANGALÃO 20 - Tipo C	171,5	43,5	215
BANGALÃO 21 - Tipo H	283,96	171,73	455,69
BANGALÃO 22 - Tipo H	283,96	171,73	455,69
BANGALÃO 23 - Tipo F	253,71	209,54	463,25
BANGALÃO 24 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 25 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 26 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 27 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 28 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 29 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 30 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 31 - Tipo G	121,42	57,58	179
BANGALÃO 32 - Tipo A	183,42	226,34	409,76
BANGALÃO 33 - Tipo A	183,42	226,34	409,76
BANGALÃO 34 - Tipo E	109,36	45,48	154,84
BANGALÃO 35 - Tipo E	109,36	45,48	154,84
BANGALÃO 36 - Tipo E	109,36	45,48	154,84
BANGALÃO 37 - Tipo E	109,36	45,48	154,84
BANGALÃO 38 - Tipo E	109,36	45,48	154,84
BANGALÃO 39 - Tipo E	109,36	45,48	154,84
BANGALÃO 40 - Tipo E	109,36	45,48	154,84
<b>SUB-TOTAL 3</b>	<b>6.189,11</b>	<b>3.773,91</b>	<b>9.963,02</b>





TOTAL (1+2+3)	29.620,62	14.999,31	44.619,93
---------------	-----------	-----------	-----------

Vide tabela de áreas completa no Apêndice F (conforme NBR 12.721).

### 1.1.8 Estágio das Obras

Em nossa vistoria, apesar da dificuldade de acesso às construções pela intensa vegetação que se alastrou pelo terreno, pudemos constatar que cada edifício/benfeitoria teve as obras paralisadas em um estágio diferente, havendo edifícios/unidades que estavam praticamente prontas para o uso (restando a instalação de poucos itens de acabamentos), até outros edifícios/unidades onde somente foram executadas as fundações. Em nenhuma unidade verificamos existirem itens de mobiliário, essenciais a uma operação hoteleira.

As fotografias das benfeitorias estão anexadas ao Apêndice B.

### 1.1.9 Estado de Conservação

As obras foram paralisadas em 2.008, há aproximadamente 6 anos, e deixadas no estágio em que se encontravam àquela época sem nenhuma conservação, até o momento atual. Dessa forma, apesar de possuírem pouca idade, o estado de conservação geral é ruim, sendo que alguns edifícios necessitam de reparos simples outros de reparos importantes. As benfeitorias que estão em pior estágio de conservação são as que ainda não receberam coberturas e/ou fechamentos, o que resulta em uma deterioração mais acelerada pela constante ação das intempéries.<sup>2</sup>

Além disso, de forma geral, todos os edifícios foram invadidos e depredados ao longo dos anos, sendo retirados materiais e equipamentos de maior valor, além de fiação elétrica, máquinas de ar condicionado, aparelhos sanitários, etc.

Não há dúvidas de que todas as unidades precisarão ser revistas e, de fato, completadas. Quanto à infraestrutura enterrada, não temos como atestar as suas condições, mas deve-se prever intervenções significativas, até porque restavam ainda por fazer os trabalhos de pavimentação e paisagismo em geral, entre outras etapas.

Saliente-se, também, que se trata de um projeto arquitetônico bastante diferenciado e arrojado, sendo discutível a viabilidade de manutenção do estilo arquitetônico por um novo proprietário/incorporador, uma vez que o público-alvo pode se ter alterado em relação ao mercado atual.

<sup>2</sup> A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.





### 1.1.10 Questões Ambientais

Este trabalho não tem por objetivo investigar a existência de problemas ambientais, incluindo qualquer tipo de contaminação do solo por de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, ou outros fatores de risco ambientais. Por se tratar de uma região de mata natural/rural, é pouco provável que houvesse algum problema deste tipo, principalmente de difícil remediação.<sup>3</sup>

Recebemos a informação de que, à época da incorporação, foram obtidas as devidas licenças ambientais para a implantação do empreendimento. Embora haja notícia de que teria havido irregularidades na implantação, certo é que, para uma nova etapa de obras, será necessário um novo e possivelmente demorado processo de licenciamento ambiental para atender à legislação atual.

Há notícias de que algum(ns) bangalôs teriam sido edificados em terrenos da faixa de marinha, o que, se constatado, pode exigir a sua demolição.

<sup>3</sup> A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.





## 1.2 PLANEJAMENTO URBANO

### 1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

A propriedade em questão está situada na zona rural do município de Itacaré. Em se tratando de propriedade em zona rural, as restrições são as definidas pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Conforme a Instrução Especial INCRA nº 50/97, que estabelece as Zonas Típicas de Módulo (ZTM), a Microrregião Geográfica de Itacaré, é classificada como ZTM A2-2, correspondendo a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) de 02 (dois) hectares para um eventual desmembramento.

CÓDIGO MUNICÍPIO	NOME DO MUNICÍPIO	NRZ	ZONA PECUÁRIA	MÓDULO FISCAL (M)	ZTM	FPM	LM EST. (L)	SUPER. TERRIT.	ÁREAS ESPECIAIS	UF
2914901	ITACARÉ	31	2	20	A2-2	2	30	730,3 L, PA, ZH	BA	

No que se refere às Áreas de Preservação Permanente, cabe cumprir o que estabelece o Código Florestal (Lei 12.651 de 25 de Maio de 2012), que dispõe sobre a proteção à vegetação nativa, alterando legislações anteriores. O Artigo 2º, abaixo parcialmente reproduzido, traz as seguintes observações importantes:

“Art. 2º - Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

- 1) de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- 2) de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- 3) de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- 4) de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- 5) de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;

...”







Ressaltamos, também, o estabelecido na Medida Provisória 2.080-63/ 2001 que, dentre outros, altera e acresce dispositivos à já citada Lei nº 4.771/65, cuja nova redação dada ao Artigo 16, pertinente à manutenção de Reservas Legais, está parcialmente reproduzida a seguir:

**"Art. 16º As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressaltadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão,** desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo:

I - oitenta por cento, na propriedade rural situada em área de floresta localizada na Amazônia Legal;

II - trinta e cinco por cento, na propriedade rural situada em área de cerrado localizada na Amazônia Legal, sendo no mínimo vinte por cento na propriedade e quinze por cento na forma de compensação em outra área, desde que esteja localizada na mesma microbacia, e seja averbada nos termos do § 7º deste artigo;

III - vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País; e

IV - vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País."

Na impossibilidade de compensação da reserva legal, dentro da mesma micro bacia hidrográfica, deve o órgão ambiental estadual aplicar o critério de maior proximidade possível entre a propriedade desprovida de reserva legal e a área escolhida para compensação, desde que na mesma bacia hidrográfica e no mesmo Estado.

Conforme consta a seguir, no item Titulação, constatamos que foi registrada na mesma a Reserva Legal correspondente ao imóvel.

Com relação ao aproveitamento do terreno, entendemos que por se tratar de Zona Rural, não há uma legislação específica indicando parâmetros construtivos para o local e que cada projeto precisa ser negociado individualmente com os diferentes órgãos. Como o projeto construtivo para o empreendimento em questão foi aprovado junto à Prefeitura de Itacaré e registrado o respectivo Memorial de Incorporação, concluímos que este aproveitou todo o potencial construtivo da propriedade, não havendo qualquer potencial remanescente para novas/futuras construções além das previstas. Uma vez que as fundações dos diferentes edifícios estariam executadas (sujeita a confirmação), entendemos que haveria um "direito adquirido" para a continuidade das obras junto ao Município. Porém, isto dependeria de revalidação do alvará.



Nota: Grifos CBRE



## 1.2.2 Desapropriações

Não constatamos qualquer projeto de obras públicas que pudesse vir a representar desapropriações ao imóvel em questão.

Pela localização e por tratar-se de terras onde se implantava um empreendimento turístico, também não acreditamos que o mesmo possa ser objeto de projetos por parte do INCRA.

Em nossa visita ao local, percebemos uma ocupação aparentemente temporária (barraca/bar de praia) na extremidade sul da praia, porém não podemos nos pronunciar sobre o seu histórico/restrrição legal. No restante da propriedade, não constatamos indicação de invasões /posseiros, sendo que as suas divisas perimetrais aparentaram estar sendo respeitadas pelos confrontantes (não era objetivo deste trabalho fazer levantamentos de agrimensura). Mesmo assim, salientamos que não foi possível percorrermos todas as divisas da propriedade, nos atendo, em alguns pontos, a visualização à distância.





## 1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

### 1.3.1 Titulação

Em levantamento junto aos autos do processo, verificamos que o imóvel em questão corresponde à **Matrícula nº 2.425** do Cartório de Registro de Imóveis de Itacaré, uma área rural denominada "Fazenda Engenhoca" com 49,90 ha, formada por duas áreas contíguas, ambas desmembradas de área maior denominada "Fazenda Camboinha".

#### Matrícula nº 2.425 – (mãe)

Imóvel

Matrícula nº 2.425, de 16 de março de 2004

**IMÓVEL:** "Uma área rural denominada FAZENDA ENGENHOCA, situada na zona da Camboinha, neste Município de Itacaré, com área de 49ha90a, confrontando-se ao Norte, Noroeste, Oeste, Sudoeste, Sul e Sudeste com Funchal Ltda., e a Nordeste e Este com área da Marinha/Oceano Atlântico, conforme planta e memorial descritivo elaborado pela Talveg Ltda., arquivados neste cartório, formada por duas áreas contíguas, ambas desmembradas de área maior denominada Fazenda Camboinha, objeto do Título da Terra nº 1.121, adquiridas à FUNCHAL LTDA., CNPJ/MF nº 71.396.741/0001-81, da seguinte forma: Uma área de 12ha01a conforme escritura pública de compra e venda, com condição resolutiva, lavrada no 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte (MG), no Livro 616N, às fls. 103/106, em 23/12/2003, e registrada à matrícula 2.410 em 03/02/2004; outra área de 37ha89a conforme escritura pública de Permuta de bem imóvel por obrigação de construir, lavrada no 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte (MG), no Livro 616N, fls. 107/112, em 23/12/2003, e registrada à matrícula nº 2.411, em 03/02/2004.

Proprietário

HARMATTAN LTDA.

Pela leitura do documento, cuja certidão recebida data de 31/10/2014, seguem abaixo as principais informações relativas ao mesmo:





- A área rural denominada "Fazenda Engenhoca", situada na zona de Camboinha, município de Itacaré/BA, é formada por duas áreas contíguas, ambas desmembradas de área maior chamada "Fazenda Camboinha" (título de terra nº 1.121) adquiridas à Funchal LTDA da seguinte forma:
  - o 12ha01a (matrícula 2.410 – 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte);
  - o 37ha89a (matrícula 2.411 – 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte);
- Proprietária: Haramattan LTDA. (CNPJ/MF 05.027.021/0001-4).
- Segundo a Averbação 01 (Av-01), datada de 28/05/04, foi emitido um "Termo de Averbação de Reserva Legal" pela Haramattan LTDA. em 07/05/2004; uma "Declaração de Compromisso de Conservação das Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal", na mesma data acima; um "Memorial Descritivo", em 11/05/2004 e uma "Aprovação de Localização de Reserva Legal", em 21/05/2004. Por meio de tais documentos fica gravada a "Reserva Legal" em uma área de 11ha48a, equivalente a 23% da área total da propriedade, em duas partes (01 e 02).
- Av-02: Datada de 02/10/2007, trata da "Certidão de Transferência de Ocupação" referente a um Terreno de Marinha de domínio da UNIÃO com área de 56.300 m², sendo que o mesmo não se encontra declarado de interesse do Serviço Público. Assim, o ocupante Funchal LTDA. fica autorizado a transferir a benfeitoria nele existente. Consta que o ocupante pagou o laudêmio e está quite com as demais obrigações junto ao PATRIMÔNIO DA UNIÃO.
- Registro 03 (R-03): Datado de 19/10/2007, faz menção à Hipoteca do imóvel em favor da ITACARÉ CAPITAL INVESTMENTS LLC, referente ao valor de R\$ 160.000.000,00. Foi dado em hipoteca de 1º grau os lotes 12, 13, 15 e 16, equivalente a 5% do imóvel todo, que corresponderão aos terrenos VILA 12 Tipo A, VILA 13 Tipo A, VILA 15 Tipo D e VILA 16 Tipo D do Empreendimento Warapuru Resort.
- Av-04: Datada de 19/02/2008, refere-se à Correção da Garantia descrita no R-03, que passa a ser: em primeira e especial hipoteca o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ 160.000.000,00, Fazenda Engenhoca, com todas as suas benfeitorias, construções, melhoramentos, acessos e instalações, presentes e futuras e no caso de desmembramento do imóvel e do registro de incorporação do Warapuru Resort, a garantia passa a cair sobre parte ideal equivalente a 5% do imóvel, correspondente aos terrenos VILA 12 Tipo A, VILA 13 Tipo A, VILA 15 Tipo D e VILA 16 Tipo D.





- R-05: Datada de 18/07/2008: Retificação de Hipoteca, a qual menciona que em caso de desmembramento do imóvel e do registro do memorial de incorporação do Warapuru Resort, a garantia deverá recair exclusivamente sobre os terrenos e benfeitorias da Vila 10 Tipo A, Vila 11 Tipo A, Vila 13 Tipo D, Vila 14 Tipo D e terrenos e benfeitorias relativas a 10 (dez) bangalôs do Hotel Acquapura Itacaré (identificados como 6, 7, 9, 16, 17, 25, 26, 34, 35 e 36). Após o registro do memorial de incorporação e obtenção por parte da Haramattan LTDA. dos recursos necessários para completar a totalidade do projeto Warapuru Resort, incluindo a abertura ao público do Hotel Acquapura Itacaré, deverá ser apresentado um compromisso irrevogável e irretroatável de financiamento para que os recursos sejam considerados assegurados e então será liberada a hipoteca relativa aos bangalôs 6, 7, 9, 16, 17, 25, 26, 34, 35 e 36. Se a Haramattan LTDA. sofrer protesto de títulos em valor superior a R\$ 250.000,00 ou se for envolvida em ação de execução, ou ainda se for ajuizada qualquer ação que possa prejudicar ou comprometer as obrigações relativas às garantias constituídas, fica valendo o estabelecido na R-03 com correção averbada à Av-04.
- R-06: Datada de 06/08/2008: Registro do Memorial de Incorporação do "Warapuru Resort & Hotel", condomínio deitado para uso residencial com serviços/resort e hotel, composto por:
  - o Um Beach Club;
  - o 57 unidades autônomas, sendo:
    - 17 residências hoteleiras (vilas) divididas em 9 tipos (A, B, C, D, E, F, G, H e I);
    - 40 bangalôs divididos em 8 tipos (A, B, C, D, E, F, G e H) ;
  - o Garagem exclusiva;
  - o Equipamento Social;
  - o Infraestrutura de Serviços;
  - o Partes e Áreas Comuns.

São ao todo 32.223,67 m<sup>2</sup> de Área Privativa, 12.396,28 m<sup>2</sup> de Área Comum e Área Verde de Reserva Legal de 114.873,53 m<sup>2</sup>. Do total de 44.619,95 m<sup>2</sup>, 29.620,59 m<sup>2</sup> são área cobertas edificadas e 14.990,36 m<sup>2</sup> áreas descobertas.

Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itacaré, conforme decreto nº 478 de 16/09/2004, caracterizado de "inequívoco interesse social". Alvará de construção datado de 14/12/2007, com Licença de Implantação concedida pelo CRA e autorização da supressão de vegetação nativa expedida pela SFC/SEMARH. "Registro de Incorporação e Convenção de Condomínio" feito em 18/07/2008, protocolado sob nº de ordem 20.060 em 21/07/2008.

- R-07: Datada de 06/08/2008, Baixa de Hipoteca devido ao Registro da Incorporação Imobiliária (R-06), passando para as seguintes matrículas:
  - o Mat. 2848 (Bangalô 06);
  - o Mat. 2849 (Bangalô 07);



- o Mat. 2851 (Bangalô 09);
- o Mat. 2858 (Bangalô 16);
- o Mat. 2859 (Bangalô 17);
- o Mat. 2867 (Bangalô 25);
- o Mat. 2868 (Bangalô 26);
- o Mat. 2876 (Bangalô 34);
- o Mat. 2877 (Bangalô 35);
- o Mat. 2878 (Bangalô 36);
- o Mat. 2892 (Vila 10 – RH 10);
- o Mat. 2893 (Vila 11 – RH 11);
- o Mat. 2895 (Vila 13 – RH 13);
- o Mat. 2896 (Vila 14 – RH 14).



- R-08: Datado de 03/05/2010 – Escritura Pública de Rerratificação. Funchal LTDA. e Harmattan LTDA.; o imóvel permutado entre as empresas pela Escritura Pública de Permuta, datada de 23/12/2003, referia-se a um imóvel a ser construído denominado Casa 4 – Vila D, passa a ser substituído por uma casa localizada no empreendimento “Warapuru Resort & Hotel”, correspondente à fração ideal de terreno de 7.403,78 m<sup>2</sup> e 4 bangalôs de n<sup>os</sup> 10 Tipo 1, 21 Tipo 5, 22 Tipo 5 e 23 Tipo 3. Fica assim superada a condição resolutiva pactuada na escritura acima mencionada.
- R-09: Datada de 03/05/2010 – Escritura Pública de Aditamento, Rerratificação e Outras Avenças. Funchal LTDA. e Harmattan LTDA.; além do que já foi estabelecido no R-08, acrescentou-se também que:
  - o a Harmattan utilizará de seus esforços para concluir os 4 bangalôs no prazo de 18 meses contados a partir de 19/03/2009;
  - o a Harmattan fica liberada de construir e entregar à Funchal a casa descrita em R-08, pela qual fará o pagamento de R\$ 3.261.156,25, equivalente a US\$ 1.457.000 (taxa cambial de 19/03/2009), devendo ser paga no prazo de 18 meses contados a partir de 19/03/2009;
  - o a Harmattan compromete-se a entregar à Funchal a área de 7.403,78 m<sup>2</sup> que corresponde à Área Residencial Hoteleira 8 – Tipo G;
  - o a Harmattan se compromete a fazer o desmembramento da área citada acima; a estrada que dá acesso a esta área (por dentro do imóvel da Harmattan) poderá ser utilizada pela Funchal a qualquer tempo, sem impedimento, sem qualquer ônus, constituindo uma servidão gratuita e perpétua;



#### ANÁLISE DO IMÓVEL



40

- o caso os bangalôs não sejam construídos no prazo estipulado, a Funchal pode exigir o recebimento de R\$4.475.000,00, equivalente a US\$ 2.000.000,00 (taxa cambial de 19/03/2009) em até 5 dias, sob pena de acréscimos, juros, etc. Desde a data da R-09, a Funchal entra na posse do imóvel (terreno) que lhe será restituído pela Harmattan.

Entendemos que a solução jurídica para a propriedade como um todo é um fator importantíssimo para qualquer eventual comercialização futura.

Para efeito deste trabalho (determinação do valor de mercado do empreendimento nas condições existentes), não podemos entrar no mérito da situação da titularidade do mesmo, visto que isto não nos compete.

Assim, assumimos que toda a titulação estivesse livre de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus ou hipotecas ou outras particularidades que pudessem impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado de mercado para venda.

Porém, devemos admitir que a regularização desta documentação é fundamental para viabilizar a liquidez/atratividade da propriedade para um possível processo de comercialização.





---

# 2

**CONDIÇÕES DE  
MERCADO**

---







## 2.1 ECONOMIA LOCAL



O município de Itacaré tem origem numa igreja fundada pelos jesuítas no século XVIII. A povoação foi elevada a sede de município em 1732, com a designação de São Miguel da Barra do Rio de Contas. Passou a ter a designação atual em 1931.

Itacaré possui uma formação geológica única no nordeste brasileiro, contando com uma faixa costeira de solo fértil e falésias rochosas e, por isso, a Mata Atlântica avança até o mar.

O município cresceu muito entre 1890 e 1940 graças ao cacau. Mas, nos anos 1940, o porto da cidade assoreou e a região ficou isolada, visto que as estradas eram muito ruins. Esse isolamento dificultou o seu crescimento até a construção da Estrada Parque da Serra Ilhéus-Itacaré, em 1998, a primeira estrada realmente ecológica do país.

Em 1993, o governo estadual criou uma Área de Proteção Ambiental antes de construir a estrada em 1998, dando regras ao crescimento da cidade. Essa área de preservação estimulou o desenvolvimento de Itacaré como destino de ecoturismo e não de turismo de massa.

Desde a criação da Estrada Ilhéus-Itacaré, a cidade é um dos principais centros turísticos do litoral sul baiano, sendo que o turismo é a principal fonte da economia da cidade, respondendo por mais de 90% do seu produto interno bruto (PIB).

A cidade de Itacaré, com uma área total de 737,869 km<sup>2</sup> e 26.753 habitantes (segundo os censos de 2013), situa-se na Costa do Cacau a sul de Salvador, Estado da Bahia. Com uma formação geológica única no Nordeste Brasileiro, abriga no seu território uma grande variedade de recursos turísticos naturais: praias, cachoeiras, mata atlântica preservada, rios e manguezais.



O turismo é a principal atividade econômica da cidade recebendo cerca de 2,2% do total de turistas domésticos e 7,7% dos turistas internacionais do total do Estado da Bahia. Nos últimos anos, as entidades responsáveis têm procurado desenvolver o turismo sustentável como forma de crescimento, mas também de preservação do patrimônio local.





## 2.2 O MERCADO DE TERRENOS E GLEBAS

### 2.2.1 Oferta Disponível

A oferta declarada para terrenos de grande porte na região litorânea de Itacaré, onde está inserido o imóvel em estudo, é muito baixa. Conforme mostram os levantamentos junto ao Registro de Imóveis e corretores da cidade, apenas 7 ou 8 proprietários detêm as grandes propriedades litorâneas da região. Algumas foram adquiridas há décadas e são mantidas para desenvolvimento futuro.

Praticamente, não há oferta declarada desses imóveis. Em nossa pesquisa, obtivemos informações de algumas poucas propriedades de grande porte ofertadas ou transacionadas recentemente na região. Algumas estão situadas mais próximas à Ilhéus e outras estão situadas ao norte de Itacaré.

Quanto à oferta de terrenos já parcelados, nota-se uma oferta média de lotes residenciais para revenda nas ruas centrais de Itacaré e nos bairros próximos, ou em condomínios fechados, destinados principalmente à residências de temporada de classe média-alta e alta.

### 2.2.2 Demanda

A demanda por glebas com as características do imóvel avaliando atualmente é baixa, restrita a alguns poucos investidores que se sentem atraídos pela beleza do lugar e a possibilidade de desenvolvimento futuro, possivelmente ancorado por equipamentos hoteleiros.

Anteriormente à crise mundial de 2008, havia um interesse claro por investidores imobiliárias quanto ao desenvolvimento de novos empreendimentos de luxo no local (ancorados na beleza e restrição de acesso/privacidade da região), mas esta demanda se perdeu ao longo dos últimos anos, principalmente pela complexidade, demora e custos elevados das licenças necessárias para empreendimentos deste tipo. Diga-se de passagem que, em função desses custos e das restrições de ocupação das áreas com proteção ambiental resulta em maior risco para o desenvolvimento imobiliário e afasta interessados. Da mesma forma, torna-se inevitável que o mercado se restrinja à produtos de alto luxo com preços elevados para as unidades imobiliárias resultantes, de forma a viabilizar o retorno do capital investido pelo empreendedor.

### 2.2.3 Preços Praticados

Em nossas pesquisas, constatamos alguns elementos referentes a propriedades com características semelhantes às do imóvel em questão. Dentre eles cumpre destacar:

a) uma área com 32,75 hectares, com 860 m de frente para a praia do Havaizinho (vizinha à praia da Engenhoca), que foi levada a leilão pelo grupo Itacaré Capital neste ano de 2014 por R\$ 8.000.000,00 (R\$ 24,42/m²), não sendo arrematada. Esta mesma área foi comprada pelo grupo em abril/2008 por R\$ 12.850.000 (R\$ 39,24/m²) parte parcelada em 1 ano (momento de mercado bem mais favorável);



CONDIÇÕES DE MERCADO



45

b) também se destaca uma área com 115 hectares, com 900 m de frente para a praia do Jeribupaçu, adquirida pela Funchal Ltda. há cerca de um ano, por R\$ 15.000.000,00 (R\$ 13,04/m²). Essa área teria ficado ofertada ao mercado por muitos anos antes da transação com preço pedido de R\$ 20 milhões, sem que um negócio fosse concretizado. Não obtivemos detalhes da forma de pagamento;

c) Fazenda Miramar, situada na Praia Itacarezinho, com 400 hectares e 400 metros de frente para a praia, de propriedade de Durvalino, do Grupo Asa de Águia, estaria ofertada há anos por R\$ 50.000.000,00 (R\$ 12,50/m²);

d) Fazenda na Praia de Serra Grande, com 38 hectares (aproximadamente 900 m de frente praia), na foz do rio Tijupé. Vendida por R\$ 6.500.000,00 (R\$ 17,10/m²) em 2011, momento de mercado mais favorável que o atual;

e) Fazenda Barra Nova, na praia do Norte, a 16 km de Ilhéus, com 15,11 hectares (254 m de frente praia). Teria sido vendida por R\$ 3.558.000,00 (R\$ 23,55/m²), em dezembro de 2012;

f) área a 6 km de Ilhéus, com 17,5 hectares (300 m de frente praia), foi vendida em março de 2011, por R\$ 3.102.000,00 (R\$ 17,72/m²).

Em relação a lotes, na Fazenda São José (Eco Resort), próximo da cidade foram comercializados terrenos na Gleba D, com 1.000m² em média, tendo valor de R\$ 250.000,00 (R\$ 250 por metro quadrado) os lotes com vista mata e valor de R\$ 450.000,00 os lotes com vista para o mar (R\$ 450,00 por metro quadrado).

Nesse mesmo loteamento, há duas glebas inteiras com vista para o mar, correspondentes a 30 lotes de 1.000 m², disponíveis para venda, variando o valor dos lotes entre R\$ 300,00 à R\$ 500,00 por metro quadrado, dependendo da posição de cada lote.





## 2.3 MERCADO TURÍSTICO IMOBILIÁRIO

A análise do potencial imobiliário do projeto em questão pressupõe a sua comparação com projetos de natureza semelhante, preferencialmente na sua área de influência. Esta comparação para o Warapuru está fortemente limitada, dadas as suas características únicas. Assim, na região poderemos apenas utilizar o Resort Txai (descrição abaixo) como referência, dado que nenhum outro projeto na proximidade poderá ser considerado comparável.

Serão, ainda, utilizados como referências o Txai Resort Terravista Trancoso e o Tivoli Ecoresort Praia do Forte. Estes projetos foram selecionados dado que (1) possuem uma componente hoteleira e residencial, (2) tem posicionamento no topo do mercado turístico e imobiliário, (3) tem localização junto à praia em ambiente resort.

Apesar de não terem sido utilizadas diretamente nos cálculos, em anexo poderão ser consultados alguns exemplos comparáveis no mercado internacional. Esta informação justifica-se pelo fato do projeto inicial estar totalmente direcionado para o mercado internacional. No entanto, no atual momento é difícil aferir a sua capacidade de captação deste mercado. Os valores em anexo servem fundamentalmente para que se entenda o potencial do projeto.

### Txai Resort Itacaré

Inaugurado em 1985, este resort situa-se na Praia de Itacarezinho, a 15 km da cidade de Itacaré e a 48 km de Ilhéus, na costa sul do estado da Bahia, também conhecida como Costa do Cacau.

O hotel fica dentro de uma propriedade de 100 hectares de mata atlântica nativa, antiga fazenda de coco e cacau, em frente ao mar. Faz parte da Área de Proteção Ambiental Itacaré Serra Grande e o difícil acesso e distância da cidade de Itacaré, tornam a praia pouco acessível e descongestionada.

Com um total de 40 apartamentos (operação hoteleira), são vários os tipos de alojamentos que compõem o Txai Itacaré: apartamento superior, apartamento luxo, bangalôs superiores, luxo e premium.

O resort dispõe de um restaurante, espaço para eventos com capacidade até 120 pessoas, Spa, 5 piscinas, 2 quadras de tênis, guias para passeios, fitness center, biblioteca, 5 piscinas, serviço de praia, passeios de jipe e cavalo, caminhadas pelos roteiros da Casa de Passeios do Txai Itacaré, rafting, rapel e outras atividades.

O resort Txai Itacaré dispõe de uma nova área (ala Sul) composta bangalôs mobilados e decorados. Os proprietários dos bangalôs da área da ala Sul também usufruem das áreas e equipamentos/ serviços de lazer.

Atualmente (Novembro de 2014) existem cerca de 11 bangalôs para venda que funcionarão em regime pool de locação, já decorados. Os valores de venda por m<sup>2</sup> dos bangalôs variam de R\$ 8.525,00/ m<sup>2</sup> e R\$ 15.167,00/m<sup>2</sup> (tabela abaixo).




**Valores de Venda dos Imóveis - Residencial**  
**(2014)**

Nome	Bairro	Produto	Área Privativa	R\$ Unidade	R\$/m²
Txai Itacaré	Itacaré	Bangalô	90	R\$ 1.365.000	R\$ 15.167
Txai Itacaré	Itacaré	Bangalô	131	R\$ 1.565.000	R\$ 11.958
Txai Itacaré	Itacaré	Bangalô	168	R\$ 1.630.000	R\$ 9.702
Txai Itacaré	Itacaré	Bangalô	217	R\$ 1.850.000	R\$ 8.525

Fonte: Empresa Develop Brasil – Comercial Txai Resorts

**Txai Resort Terravista Trancoso**

Localizado sobre as falésias de Trancoso (Porto Seguro), no litoral sul da Bahia, região conhecida internacionalmente como a Costa dos Descobrimentos.

O empreendimento Txai Terravista Trancoso, atualmente em construção, será entregue em Junho de 2015, irá ocupar uma área total de 1.100 hectares, reunindo condomínios residenciais, centro comercial e de serviços e pista de pouso privativa, além do Campo de Golfe Terravista (18 buracos), âncora do complexo.

O projeto possui 69 unidades que são divididas em 3 tipos de produtos: apartamentos em Villas (42 unidades), Bangalôs (8 unidades) e os Terrenos/Residências (19 unidades).

Os 3 produtos distinguem-se, essencialmente, pelas suas características, tais como:

- Apartamentos em Villas: são unidades de 2 tipos (1 suite de 109 m² ou 2 suites de 128 m²) à venda em sistema de pool hoteleiro, onde o cliente define no início de cada semestre que semanas quer utilizar e quais quer disponibilizar no pool hoteleiro;
- Bangalôs: Já estão praticamente todos vendidos e funcionarão em sistema pool hoteleiro. Existem 2 modelos distintos de planta: tipologia 1 suite com 90 m²; e tipologia 2 suites com 142m²; e
- Lote/ Residências: São comercializados os lotes (sendo os valores de venda apresentados apenas dos lotes) para a construção de residências, devendo o comprador cumprir algumas regras/limitações de arquitetura do empreendimento (5 opções de arquitetura à escolha). As residências funcionarão em sistema de locação simples. Adicionalmente estima-se que o custo de construção em Trancoso seja de R\$ 3.000/ m².

Na tabela em baixo apresentam-se os valores de venda dos 3 produtos do Txai Terravista, sendo que o preço de venda por m² dos apartamentos varia entre os R\$ 14.063 e os R\$ 15.129. O valor dos lotes entre os R\$ 4.316,00 e R\$ 9.483,00/ m². O valor do condomínio do Txai Resort Terravista ronda os R\$ 3.500,00 e os R\$ 3.700,00 / mês.





### Valores de Venda dos Imóveis - Residencial (2014)

Nome	Bairro	Produto	Área Privativa	R\$ Unidade	R\$/m²
Txai Terravista	Trancoso	Apartamento	110	R\$ 1.661.598	R\$ 15.129
Txai Terravista	Trancoso	Apartamento	127	R\$ 1.805.752	R\$ 14.192
Txai Terravista	Trancoso	Apartamento	128	R\$ 1.805.752	R\$ 14.063
Nome	Bairro	Produto	Área Média Construção*	R\$ Unidade	R\$ / m²
Txai Terravista	Trancoso	Lote	267	R\$ 1.300.000	R\$ 4.870
Txai Terravista	Trancoso	Lote	281	R\$ 2.329.587	R\$ 8.299
Txai Terravista	Trancoso	Lote	285	R\$ 1.267.013	R\$ 4.442
Txai Terravista	Trancoso	Lote	293	R\$ 2.631.752	R\$ 8.979
Txai Terravista	Trancoso	Lote	294	R\$ 1.267.013	R\$ 4.316

Fonte: Empresa Develop Brasil – Comercial Txai Resorts

\*A área média de construção foi calculada tendo por base a área mínima de construção já aprovada pela Prefeitura e a área máxima de construção anunciada pelo empreendimento (sujeita a aprovação).

### Tivoli Ecoresort Praia do Forte

Localiza-se a norte de Salvador da Bahia, numa reserva ecológica e a 45 min do Aeroporto Internacional Luís Eduardo Magalhães.

O empreendimento foi inaugurado em meados da década de 80, tendo sofrido desde então inúmeras remodelações e ampliações, mantendo-se sempre como referência no mercado nacional e internacional. Ocupa uma área de 250 mil m² e dispõe de 287 apartamentos (operação turística). Em 2006, o grupo Espírito Santo Turismo adquiriu o empreendimento e o terreno com o objetivo de desenvolver um plano arrojado de investimentos.

Oferece restaurante e bar, Spa, espaços para eventos e reuniões, 8 piscinas, campo de futebol, 4 quadras de tênis, campo de vôlei de praia, anfiteatro, base náutica, fitness center, clube infantil, centros de beleza, cabeleireiros.

Existem também as ecoresidências (41 unidades) em que cada residente administra a locação da sua própria residência (de acordo com a sua escolha).

Em seguida, são apresentados os valores de venda dos imóveis atualmente disponíveis para venda no Tivoli Ecoresort Praia do Forte (2014):

### Valores de Venda dos Imóveis - Residencial (2014)

Nome	Bairro	Produto	Área Privativa	R\$ Unidade	R\$/m²
Tivoli Ecoresidências	P. do forte	Apartamento	321	1.898.715	5.914
Tivoli Ecoresidências	P. do forte	Apartamento	321	1.916.565	5.969
Tivoli Ecoresidências	P. do forte	Apartamento	321	1.931.160	6.015
Tivoli Ecoresidências	P. do forte	Apartamento	321	2.039.310	6.352
Tivoli Ecoresidências	P. do forte	Apartamento	321	2.071.755	6.454
Tivoli Ecoresidências	P. do forte	Apartamento	321	2.097.165	6.532

Fonte: Corretores Imobiliários locais (Adriana Imóveis)



CONDIÇÕES DE MERCADO



49

### Conclusão

Como foi possível verificar, o produto imobiliário em estudo possui um posicionamento "top" de mercado. Todos os comparáveis identificados possuem uma localização com acesso privilegiado à praia, todos são geridos por bandeiras hoteleiras de grande reconhecimento no mercado e todos oferecem um conjunto de serviços (hoteleiros) como os que estavam previstos para o Warapuru.

Os preços praticados para produtos imobiliários com estas características variam entre os R\$ 6.000,00/m<sup>2</sup> e R\$ 15.000,00/m<sup>2</sup>.







## 2.4 MERCADO HOTELEIRO

Nos últimos anos não se tem assistido a muito desenvolvimento no setor hoteleiro de resorts no Brasil. Este crescimento lento da oferta de resorts está intimamente relacionado com alguns fatores que caracterizam o mercado Brasileiro. Em primeiro lugar, existe uma elevada dificuldade na aprovação e licenciamento destes projetos. As localizações junto à praia ou em áreas de grande interesse “natural” aumentam as dificuldades de aprovação.

Adicionalmente, trata-se de um mercado com uma elevada sazonalidade, o que dificulta a sua viabilização econômica, com demanda muito intensa em alguns períodos do ano, mas com dificuldades de atingir taxas de ocupação anuais que sustentem uma estrutura de custos de mão de obra intensiva durante todo o ano. Por último, destacam-se as dificuldades de acesso (carência de infraestruturas), muitos destes projetos encontram-se em locais afastados das principais infraestruturas de transporte (Aeroportos) e em muitos casos com rodovias de acesso em más condições. Para estimar o que poderia ser o desempenho do projeto recorreu-se a um conjunto de benchmarks nacionais que se passa a apresentar:

**Txai Resort Itacaré** (apresentado no capítulo de mercado imobiliário)

### **Valores de Diária – Hotel – Txai Itacaré** (2014-2015 – Períodos semanal e de final de semana)

Períodos	Diária	Condições	Observações
29/10/14 – 30/10/14	R\$ 1.140		
01/11/14 – 02/11/14	R\$ 1.140		
21/01/15 – 22/01/15	R\$ 1.415		
24/01/15 – 25/01/15	R\$ 1.415		
13/05/15 – 14/05/15	R\$ 1.300	Apartamento superior/ cama casal. Regime meia pensão inclusa.	Os preços são por quarto. Incluso 5% ISS. Não incluso a taxa de serviço de 15%.
16/05/15 – 17/05/15	R\$ 1.300		
22/07/15 – 23/07/15	R\$ 1.300		
25/07/15 – 26/07/15	R\$ 1.300		

Fonte: Booking.com

Para o cálculo da tarifa média teremos de considerar os valores de comissão a pagar às empresas de distribuição (ex Booking) e subtrair o café da manhã, outras refeições e impostos (quando estão inclusos). De acordo com os nossos cálculos esta unidade hoteleira deverá registrar uma tarifa média anual entre os R\$ 800,00 e os R\$ 900,00, no entanto, a sua ocupação, temos indicação de que deverá estar entre os 40% e os 50%.



CONDIÇÕES DE MERCADO



51

**Tivoli Ecoresort Praia do Forte** (apresentado no capítulo de mercado imobiliário)

**Valores de Diária – Hotel – Tivoli Ecoresort**

(2015 – Períodos semanal e de final de semana)

Períodos	Diária	Condições	Observações
31/01/15 – 01/02/15	R\$ 1.515		As datas apresentadas diferem
04/02/15 – 05/02/15	R\$ 1.515	Quarto Premium em	ligeiramente das outras analisadas
29/04/15 – 30/04/15	R\$ 1.105	regime de meia	(outras hotéis) devido à
		pensão (incluso)	indisponibilidade (contudo analisam-se
02/05/15-03/05/15	R\$ 1.105		os mesmos dias da semana)

Fonte: Booking.com

Para o cálculo da tarifa média teremos de considerar os valores de comissão a pagar às empresas de distribuição (ex Booking) e subtrair o café da manhã, outras refeições e impostos (quando estão inclusos). De acordo com os nossos cálculos esta unidade hoteleira deverá registar uma tarifa média anual entre os R\$ 800,00 e os R\$ 900,00, no entanto, a sua ocupação deverá estar entre os 45% e os 55%.

**Kiaroa Eco-Luxury Resort**

Localizado na Península de Maraú, na Bahia, numa área de Mata Atlântica, este resort tem uma área total de 240.000 m².

O Kiaroa dispõe de 23 unidades de hospedagem, distribuídas entre suítes (9 unidades) e bangalôs (14 unidades).

Como serviços e equipamentos de lazer, dispõe de SPA, piscina, restaurante, bar, sala de reunião, quadra de tênis, vôlei de areia, lounge de leitura e jogos, loja de conveniências e boutique, pista de pouso privativa, heliponto.

Na tabela abaixo, apresentam-se as tarifas diárias do hotel, variando consoantes as datas (sempre considerando períodos semana (quarta-feira para quinta-feira e de final de semana (Sábado para Domingo)).

**Valores de Diária - Hotel**

(2014-2015 – Períodos semanal e de final de semana)

Períodos	Diária	Condições	Observações
29/10/14 – 30/10/14	R\$ 1.431		
01/11/14 – 02/11/14	R\$ 1.431	Café da manhã incluso	Os preços são por quarto. Incluso 5%
21/01/15 – 22/01/15	R\$ 1.613		ISS. Não incluso a taxa de serviço de
24/01/15 – 25/01/15	R\$ 1.613	Regime meia pensão	10%.
13/05/15 – 14/05/15	—		
16/05/15 – 17/05/15	—		
22/07/15 – 23/07/15	—		Esgotado para o período
25/07/15 – 26/07/15	—		

Fonte: Booking.com





Para o cálculo da tarifa média teremos de considerar os valores de comissão a pagar às empresas de distribuição (ex Booking) e subtrair o café da manhã, outras refeições e impostos (quando estão inclusos). De acordo com os nossos cálculos esta unidade hoteleira deverá registrar uma tarifa média anual entre os R\$ 1.100,00 e os R\$ 1.200,00, no entanto, a sua ocupação deverá estar entre os 35% e os 45%.

#### **Ponta dos Ganchos – Exclusive Resort**

Localizado a apenas 40 km de Florianópolis, em Santa Catarina.

O Resort é composto por 25 bangalôs (em operação turística) e uma área de lazer diversificada, incluindo sala de ginástica, cinema, restaurante, bar, lounge, sala de jogos, quadra de tênis, piscina térmica, tendas para massagem, SPA e trilhas ecológicas. Para, além disso, dispõe de área para eventos, integrando uma sala de convenções e ainda um business center.

#### **Valores de Diária - Hotel**

(2014-2015 – Períodos semanal e de final de semana)

Períodos	Diária	Condições	Observações
29/10/14 – 30/10/14	R\$ 2.126		Article I. Esgotado para o período
Article II. 01/11/14 – 02/11/14	Article III. —		Esgotado para o período
21/01/15 – 22/01/15	R\$ 2.507	Quarto super luxo, com café da manhã incluso	
24/01/15 – 25/01/15	R\$ 2.507		
13/05/15 – 14/05/15	R\$ 2.002		
16/05/15 – 17/05/15	R\$ 2.002		Estadia mínima de 4 noites
22/07/15 – 23/07/15	R\$ 1.217		
25/07/15 – 26/07/15	R\$ 1.621		

Fonte: Booking.com

Para o cálculo da tarifa média teremos de considerar os valores de comissão a pagar às empresas de distribuição (ex Booking) e subtrair o café da manhã, outras refeições e impostos (quando estão inclusos). De acordo com os nossos cálculos esta unidade hoteleira deverá registrar uma tarifa média anual entre os R\$ 1.350,00 e os R\$ 1.450,00, no entanto a sua ocupação deverá estar entre os 45% e os 55%.

#### **Nannai Resort & Spa**

O Nannai Resort & Spa situa-se numa área de 12 hectares na Praia de Muro Alto, litoral sul de Pernambuco, a 54 km do Recife e a 9 km de Porto de Galinhas.

O resort dispõe de 40 unidades (operação turística), todos com uma área de 45 m² e uma varanda de vista lateral do empreendimento. Ao nível de atividades de lazer, o Resort dispõe de um parque aquático com 6.000 m², espaços exclusivos de hidromassagem, quadras de tênis, pitch and putt golfe, sala de jogos, fitness center, sauna e equipamentos para desportos aquáticos como caiaque, jangada e stand up paddle. É também possível a realização de passeios com buggys e carros, o usufruto dos serviços do Nannai Spa by L'Occitane e do restaurante, bares, salão de beleza, biblioteca, cyber café e heliponto.





Na tabela em seguida, apresentam-se as diárias da unidade.

**Valores de Diária - Hotel****(2014-2015 – Períodos semanal e de final de semana)**

Períodos	Diária	Condições	Observações
29/10/14 – 30/10/14	R\$ 800		
01/11/14 – 02/11/14	R\$ 1.200		
21/01/15 – 22/01/15	R\$ 1.000		
24/01/15 – 25/01/15	R\$ 1.000	Apartamento Duplex, café da manhã incluso	Valor de 2 diárias
13/05/15 – 14/05/15	R\$ 700		
16/05/15 – 17/05/15	R\$ 700		
22/07/15 – 23/07/15	R\$ 700		
25/07/15 – 26/07/15	R\$ 700		

Fonte: Booking.com

Para o cálculo da tarifa média teremos de considerar os valores de comissão a pagar às empresas de distribuição (ex Booking) e subtrair o café da manhã, outras refeições e impostos (quando estão inclusos). De acordo com os nossos cálculos esta unidade hoteleira deverá registrar uma tarifa média anual entre os R\$ 600,00 e os R\$ 700,00, no entanto, a sua ocupação deverá estar entre os 40% e os 50%.

**Conclusão**

Como pode ser verificado, os resorts apresentados registram ocupações entre os 35% e os 55%, ou seja, a ocupação típica deste tipo de produto no mercado brasileiro. A proximidade aos principais mercados domésticos emissores de turistas (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte) e a facilidade de acesso facilitam a obtenção de melhores desempenhos (tarifa média e taxa de ocupação). Como pode ser visto as tarifas médias variam entre os R\$ 800,00 e os R\$ 1.450,00 por noite vendida.

Consta no Apêndice “E” alguns exemplos de empreendimentos internacionais, para conhecimento.



ANÁLISE DE VALOR

54



---

# 3

**ANÁLISE DE VALOR**

---





### 3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

#### 3.1.1 Fatores-chave de Valoração do Imóvel em Questão

##### a. Positivos

- Boa localização, com acesso direto da Rodovia BA-001 e fácil ligação com Itacaré e Ilhéus;
- Poucos terrenos de grande porte disponíveis para venda na região litorânea de Itacaré;
- Terreno de geografia parcialmente acidentada, porém com privilegiada vista panorâmica para o mar e para a mata nativa;
- Situação geográfica que favorece fortemente a privacidade dos possíveis proprietários/moradores;
- Praia muito agradável e praticamente exclusiva do empreendimento (não é possível impedir-se o acesso de visitantes a pé por trilha natural);
- Fácil acesso ao aeroporto e ao porto de Ilhéus;
- Projeto arquitetônico arrojado para empreendimento turístico-imobiliário de reconhecimento internacional.

##### b. Negativos

- Área nativa de Mata Atlântica, situada em APA, com a presença de córregos e minas d'água, o que impõe uma baixíssima ocupação da área do terreno;
- Empreendimento paralisado há muitos anos e em péssimas condições de manutenção, o que, por si só, demanda altos custos para se recompor as características originalmente idealizadas (alto custo para conclusão);
- Incertezas quanto à obtenção de licenças ambientais, possivelmente demoradas, e que podem exigir a demolição de parte das benfeitorias já iniciadas/reduzir o volume de construções passíveis de comercialização;
- Projeto de empreendimento com características arrojadas, voltado para um público sofisticado e internacional, idealizado em momento de liquidez bastante favorável para esse tipo de produto, diferentemente do atual;
- Momento de mercado imobiliário duvidoso, praticamente restrito ao público nacional, onde o projeto arquitetônico do empreendimento poderia encontrar resistências de aceitação;
- Custos de construção e infraestrutura elevados em função da topografia acidentada e localização isolada.





### 3.1.2 Raciocínio de Valor

A análise do valor de mercado para venda do imóvel/empreendimento deve ser feita considerando-se os métodos mais adequados em função das características do imóvel e dos objetivos do trabalho.

No caso em questão, depois de pesarmos as características do imóvel e do mercado imobiliário local, consideramos importante a determinação de valores independentes de forma a melhor subsidiar a tomada de decisões.

Assim, em nossas análises visamos determinar o valor da propriedade sob dois aspectos específicos:

- I. **Custo de Reposição Depreciado Total (terreno + construções)**
- II. **Valor de Mercado**

No primeiro caso, objetivamos quantificar o valor/custo representado pelo terreno e benfeitorias já realizadas. No segundo, estudamos a justificativa de mercado/econômica para a realização de tal empreendimento, ou seja, o valor que justificaria o desenvolvimento profissional do empreendimento para venda a mercado.

Como forma subsidiária, também acabamos indicando valores parciais atribuíveis às situações hipotéticas do imóvel/empreendimento em condições específicas.





## 3.2 CUSTO DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO TOTAL (CRD) – MÉTODO EVOLUTIVO

Dadas às características do empreendimento, com construções e benfeitorias não concluídas e em fases distintas de obra em cada uma delas, calculamos o valor com base no Método Evolutivo, onde se define o valor patrimonial, representado pelo valor da terra nua e o valor atual das construções e benfeitorias. Neste caso, utilizamos o custo de reposição depreciado, no qual estimamos o custo de construção de um imóvel semelhante ao em estudo, considerando-o desde a execução da infraestrutura do terreno até a execução de todas as edificações e benfeitorias existentes, e depreciamos em função da idade aparente e do estado de conservação de cada benfeitoria.

A este resultado estima-se um fator comercial, que pode ser positivo ou negativo, ajustando o valor final à tendência provável de sua aceitação pelo mercado.

### Valor do Terreno – Comparativos Diretos de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

### TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento foram calculados por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada pesquisaram-se, junto às empresas imobiliárias e profissionais atuantes no mercado, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado foram considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.







- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Através do processo de tratamento por fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando-se em conta os seguintes parâmetros:

**a) Elasticidade de Preços ou Fator de Oferta**

foi aplicado um fator percentual negativo de 10% (dez por cento) para as ofertas, a fim de ser compensada a superestimativa natural dos elementos provenientes das ofertas retiradas do livre mercado; apesar dos altos e baixos deste último, os corretores e as imobiliárias em geral ainda observam a velha praxe de ofertar os imóveis com uma elasticidade de pelo menos 10%, praxe essa que se conserva de longa data; nas transações os fatores foram igualados a 1,0.

**b) Localização**

em alguns elementos foi utilizada uma valorização de 10% para a transposição do valor referente ao terreno de um local para outro, quando foi apurado que o terreno pesquisado situava-se em área menos nobre que o imóvel paradigma.

**c) Atualização;**

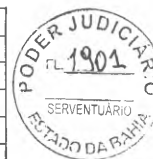
não foram utilizados fatores para atualizar monetariamente dos valores das transações pesquisadas, pois tal atualização não é recomendada pela norma técnica vigente NBR 14.653, abaixo reproduzida:

que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

b) os fatores relativos à **Topografia** utilizados foram os seguintes;



Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		



#### d) Fator de Porte

foi aplicada a seguinte expressão para o cálculo da influência do porte do terreno:

$$(2,3778 \cdot A_{\text{taval}}^{-0,1152}) / (2,3778 \cdot A_{\text{tcomp}}^{-0,1152})$$

Onde

$A_{\text{taval}}$  = Área do terreno avaliando;

$A_{\text{tcomp}}$  = Área do terreno comparativo;

Segundo a "NBR 14.653-1 a 4 da ABNT", tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$V_t = S \times Q_{mf}$$

onde:

$V_t$  = Valor total do terreno (procurado)

$S$  = Área do terreno = 499.000 m<sup>2</sup>

$Q_{mf}$  = Valor básico unitário determinado em pesquisa = R\$ 15,00/m<sup>2</sup>

Assim, o tratamento dos comparativos levantados resultaram na seguinte faixa de valor provável para o terreno em questão:



**Valor de Mercado do Terreno**  
**Base Comparativos Diretos de Mercado**  
**R\$ 7.485.000,00**



**Valor das Construções e Benfeitorias**

No que se refere às benfeitorias utilizou-se o "Relatório Final da Comissão de Peritos Nomeada pela Portaria CAJUFA nº 03/2.007".

**Valores Unitários:**

O Relatório Final da Comissão de Peritos Nomeada pela Portaria CAJUFA nº 03/2.007, recomenda que quando utilizado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor de **RBN** em substituição ao H82N.

Para tanto, apresenta o ajuste dos valores unitário publicados no estudo "Relatório Final da Comissão de Peritos Nomeada pela Portaria CAJUFA nº 03/2.007" conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico	0,070	0,105	0,140
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico	0,419	0,488	0,558
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046
		1.2.4-Padrão Simples	1,050	1,223	1,395
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,611	1,814
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302
		1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,632	3,343
		1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,343		
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,698	0,942	1,186
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472
			Com elevador	1,465	1,709
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030
			Com elevador	1,967	2,239
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588
			Com elevador	2,525	2,797
		1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	4,046
		1.3.6-Padrão Luxo	acima de 4,046		
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,698	0,907	1,116
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,130	1,402
			Com elevador	1,395	1,639
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925
			Com elevador	1,897	2,134
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,373
			Com elevador	2,355	2,657
		2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,564	4,185
		2.1.6-Padrão Luxo	acima de 4,185		
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,279	0,419	0,558
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,844	1,116
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,541	1,953
		2.2.4-Padrão Superior	acima de 1,953		





**O custo do R<sub>g</sub>N é de R\$ 1.147,18 para Novembro/2014.**

Desta forma, obtivemos as seguintes referências para o custo de construção novo do empreendimento em questão:

**Referências para Custo Novo**

- Para as residências hoteleiras e bangalôs de 3,348 x R\$ 1.147,18 = **R\$ 3.840,75/m²**;
- Para a recepção e Beach Club de 4,185 x R\$ 1.147,18 = **R\$ 4.800,94/m²**.

Obs.: Estes valores são aplicáveis à construção total das edificações.

**Valor das Construções - Custo Novo das Construções Existentes**

Como cada edifício do empreendimento em questão encontra-se em estágio de obra diferente um do outro, distribuímos os valores de referência acima pelas diferentes etapas de obra e encontramos os seguintes fatores:

**Para a recepção, Beach Club e áreas de apoio:**

#	Descrição	Custo - Recepção / Beach Club R\$ 4.800,94	Opção 1 Recepção/Beach Club
1	Serviços preliminares	R\$ 96,02	R\$ 96,02
2	Fundações	R\$ 288,06	R\$ 288,06
3	Estrutura	R\$ 672,13	R\$ 537,71
4	Alvenaria	R\$ 240,05	R\$ 192,04
5	Cobertura	R\$ 384,08	R\$ 307,26
6	Impermeabilizações	R\$ 144,03	R\$ 72,01
7	Esquadrias	R\$ 672,13	R\$ -
8	Inst. Elétricas	R\$ 336,07	R\$ 100,82
9	Inst. Hidráulicas	R\$ 336,07	R\$ 100,82
10	Inst. Hidrosanitárias	R\$ 336,07	R\$ 100,82
11	Revestimentos Internos	R\$ 672,13	R\$ 168,03
12	Revestimentos Externos	R\$ 336,07	R\$ 84,02
13	Pintura	R\$ 144,03	R\$ -
14	Serviços complementares	R\$ 144,03	R\$ -
		R\$ 4.800,94	R\$ 2.047,60



**Para as Residências Hoteleiras e Bangalôs:**

#	Descrição	Custo Casas/Bangalôs Total (R\$/m²) R\$ 3.840,75	Opção 1 Casas quase prontas	Opção 2 Casas com alvenaria/revest	Opção 3 Casas na alvenaria	Opção 4 Só estrutura	Opção 5 Só fundação
1	Serviços preliminares	R\$ 76,82	R\$ 76,82	R\$ 76,82	R\$ 76,82	R\$ 76,82	R\$ 76,82
2	Fundações	R\$ 230,45	R\$ 230,45	R\$ 230,45	R\$ 230,45	R\$ 230,45	R\$ 230,45
3	Estrutura	R\$ 537,71	R\$ 537,71	R\$ 537,71	R\$ 537,71	R\$ 537,71	
4	Alvenaria	R\$ 192,04	R\$ 192,04	R\$ 192,04	R\$ 192,04		
5	Cobertura	R\$ 307,26	R\$ 307,26	R\$ 92,18	R\$ 92,18		
6	Impermeabilizações	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22			
7	Esquadrias	R\$ 537,71	R\$ 537,71	R\$ 53,77	R\$ 0,00		
8	Inst. Elétricas	R\$ 268,85	R\$ 107,54	R\$ 67,21	R\$ 67,21		
9	Inst. Hidráulicas	R\$ 268,85	R\$ 107,54	R\$ 67,21	R\$ 67,21		
10	Inst. Hidrosanitárias	R\$ 268,85	R\$ 94,10	R\$ 67,21	R\$ 67,21		
11	Revestimentos Internos	R\$ 537,71	R\$ 268,85	R\$ 161,31			
12	Revestimentos Externos	R\$ 268,85	R\$ 215,08	R\$ 80,66			
13	Pintura	R\$ 115,22	R\$ 46,09	R\$ 0,00			
14	Serviços complementares	R\$ 115,22	R\$ 0,00	R\$ 0,00			
		R\$ 3.840,75	R\$ 2.836,39	R\$ 1.741,78	R\$ 1.330,82	R\$ 844,97	R\$ 307,26

Em seguida, consideramos o estágio de obra em que cada uma das construções se encontra e aplicamos fatores proporcionais para chegarmos 5 opções de tipologia conforme o percentual de etapas realizadas:

- 1) Casas quase prontas;
- 2) Casas com alvenaria e revestimentos concluídas;
- 3) Casas na alvenaria (apenas);
- 4) Casas só com a estrutura realizada; e
- 5) Casas só com as fundações realizadas.

No caso das construções de uso comum (recepção, Beach Club e demais) utilizamos uma Opção Única que corresponde basicamente a: **1) Estrutura e Alvenaria concluídas.**

Também foram consideradas verbas adicionais para etapas de infraestrutura e paisagismo, além dos custos indiretos.

Conforme tabela demonstrada no Apêndice "D" (Memorial de Cálculo), por estes fatores chegamos a um Custo Total Novo para reposição das construções existentes de:

**Custo de Reposição Novo das Construções Existentes****R\$ 87.153.277,00****Valor Atual das Construções – Custo de Reposição Depreciado**

Para o cálculo do valor atual das benfeitorias devemos depreciar os valores acima em função da idade aparente e estado de conservação das construções, tomando por base o conceituado Método de Ross-Heidecke.





Por esse método, o valor unitário da edificação avaliada é fixado em função do padrão construtivo, multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – FOC para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

**Foc = R + K \* (1 – R), onde:**

**R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.**

**K = coeficiente de ROSS/HEIDECK**

**ROSS:  $D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$**

**HEIDECKE:  $D = A + (1 - C) \cdot C$**

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
Novo	0,00
Entre novo e regular	0,32
Regular	2,52
Entre regular e reparos simples	8,09
Reparos simples	18,10
Entre reparos simples e importantes	33,20
Reparos importantes	52,60
Entre reparos importantes e sem valor	75,20
Sem valor	100,00

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas nas vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



Assim, para o cálculo do valor da componente turística, teremos os seguintes pressupostos:

- Tarifa média (em ano cruzeiro): R\$ 2.000,00;
- Taxa de Ocupação (em ano cruzeiro): 47%;
- Outras Receitas (em % das receitas totais): 24%;
- Receitas de condomínio por unidade: R\$ 1.000,00;
- Management Fee: 4% das receitas totais;
- Incentive Fee: 12% do GOP (Gross Operating Profit);
- Gross Operating Profit (em % das Receitas totais): 25%;
- Taxa para cálculo do valor residual da operação no décimo ano de operação: 8%;
- Taxa de Desconto do Cash Flow: 13% a.a.



Segue na página abaixo o Fluxo de Caixa:



ANÁLISE DE VALOR

37

# Profit and Loss – Warapuru

Warapuru	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Taxa de Ocupação	42%	45%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%
Tarifa Média	R\$ 2.000	R\$ 2.000	R\$ 2.000	R\$ 2.000	R\$ 2.000	R\$ 2.000	R\$ 2.000	R\$ 2.000	R\$ 2.000	R\$ 2.000
Receitas de alojamento	R\$ 12.385.910	R\$ 13.037.800	R\$ 13.724.000	R\$ 13.724.000	R\$ 13.724.000	R\$ 13.724.000	R\$ 13.724.000	R\$ 13.724.000	R\$ 13.724.000	R\$ 13.724.000
Outras Receitas (% Receitas Totais)	R\$ 3.911.340	R\$ 4.117.200	R\$ 4.333.895	R\$ 4.333.895	R\$ 4.333.895	R\$ 4.333.895	R\$ 4.333.895	R\$ 4.333.895	R\$ 4.333.895	R\$ 4.333.895
Receitas de condomínio	R\$ 17.000	R\$ 17.000	R\$ 17.000	R\$ 17.000	R\$ 17.000	R\$ 17.000	R\$ 17.000	R\$ 17.000	R\$ 17.000	R\$ 17.000
Receitas Totais	R\$ 16.314.250	R\$ 17.172.000	R\$ 18.074.895	R\$ 18.074.895	R\$ 18.074.895	R\$ 18.074.895	R\$ 18.074.895	R\$ 18.074.895	R\$ 18.074.895	R\$ 18.074.895
Custos Operacionais	R\$ 12.235.688	R\$ 12.879.000	R\$ 13.556.171	R\$ 13.556.171	R\$ 13.556.171	R\$ 13.556.171	R\$ 13.556.171	R\$ 13.556.171	R\$ 13.556.171	R\$ 13.556.171
Managment Fee	R\$ 489.428	R\$ 515.160	R\$ 542.247	R\$ 542.247	R\$ 542.247	R\$ 542.247	R\$ 542.247	R\$ 542.247	R\$ 542.247	R\$ 542.247
GOP	R\$ 3.589.135	R\$ 3.777.840	R\$ 3.976.477	R\$ 3.976.477	R\$ 3.976.477	R\$ 3.976.477	R\$ 3.976.477	R\$ 3.976.477	R\$ 3.976.477	R\$ 3.976.477
Incentive Fee	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Impostos e taxas	R\$ 430.696	R\$ 453.341	R\$ 477.177	R\$ 477.177	R\$ 477.177	R\$ 477.177	R\$ 477.177	R\$ 477.177	R\$ 477.177	R\$ 477.177
Seguros	R\$ 81.571	R\$ 85.860	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374
Replace Reserve	R\$ 81.571	R\$ 85.860	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374	R\$ 90.374
Resultado	R\$ 326.285	R\$ 343.440	R\$ 361.498	R\$ 361.498	R\$ 361.498	R\$ 361.498	R\$ 361.498	R\$ 361.498	R\$ 361.498	R\$ 361.498
	R\$ 3.536.025	R\$ 3.721.985	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733

CBRE





ESTADO DE CONSERVAÇÃO - COEFICIENTE "K"								
Depreciação %	0,000	0,320	2,520	8,090	18,100	33,200	52,600	75,200
Idade em % da vida referencial	a	b	c	d	e	f	g	h
0	1,000	1,000	1,000	0,965	0,900	0,700	0,500	0,300
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



**Valor Atual/ Custo de Reposição Depreciado**

Conforme o roteiro de cálculo elaborado na tabela cuja cópia foi anexada no apêndice D, chegamos ao valor atual de todas as benfeitorias do empreendimento:

**Valor Atual / Custo de Reposição Depreciado****Das Construções Existentes****R\$ 59.719.283,00****Custo de Reposição Depreciado – Total – Método Evolutivo**

Somando-se ao valor atribuído ao terreno o valor das construções depreciadas, o valor da infraestrutura e os custos indiretos, e aplicando-se um Fator de Comercialização de -25% em função de se tratar de um empreendimento em construção e de complexidade acima do normal, obtivemos o valor do imóvel de:

Valor do Terreno:	R\$ 7.485.000,00
Custo de Reposição depreciado:	<u>R\$ 59.719.283,00</u>
Soma:	R\$ 67.204.283,00
Fator de Comercialização:	- 25%
Custo de Reposição Total:	R\$ 50.403.212,00

**Método Evolutivo****Custo de Reposição Depreciado Total - CRD****(Terreno + Construções)****R\$ 50.403.212,00**

As evidências de mercado, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas no Apêndice C, já as tabelas de cálculo estão no Apêndice D.



### 3.3 VALOR ECONÔMICO - ESTUDO DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E EXPLORAÇÃO HOTELEIRA



Neste item irá ser desenvolvido um exercício de desenvolvimento imobiliário e turístico do empreendimento idealizado, conforme as condições do mercado imobiliário atual.

O objetivo é estimar qual o valor que o projeto poderia atingir, caso fosse desenvolvido seguindo o mesmo conceito de desenvolvimento inicialmente previsto.

Para desenvolver este exercício, utilizamos as seguintes premissas:

- Que todas as unidades estivessem livres de qualquer impedimento à sua comercialização;
- Assumimos que, apesar do desenvolvimento de dois negócios (imobiliário e turístico), o resort funcionaria como um conjunto indivisível, onde tanto proprietários quanto turistas usufruiriam das mesmas infraestruturas de entretenimento e lazer;
- Admitimos que o Warapuru estaria sob gestão de uma cadeia hoteleira internacional de reconhecida qualidade e posicionamento no topo do mercado;
- Assumimos que as 17 vilas seriam comercializadas, não sendo consideradas quaisquer eventuais receitas da sua exploração turística;
- Os 40 bangalôs ficariam integrados na unidade hoteleira, sendo estimado o resultado da sua exploração turística.

#### a) Componente Imobiliária

Considerando o mercado analisado anteriormente, vimos que os preços de venda por m<sup>2</sup> de construção praticados no mercado estão entre R\$ 6.000,00 e R\$ 15.000,00/m<sup>2</sup>.

No entanto, os valores que se aproximam do intervalo superior são para unidades de menor dimensão (em torno dos 100 m<sup>2</sup>). Assim, para ser utilizado como referência será atribuído um desconto de 15% sobre os preços praticados, criando um intervalo entre os R\$ 5.100,00 e os R\$ 12.750,00/m<sup>2</sup>. Aplicando-se o desconto no limite do intervalo superior, chegamos a um valor de R\$ 10.800,00/m<sup>2</sup>.

Para o período de vendas foi assumido um prazo de 3 anos anterior à abertura oficial do resort, ou seja, admitimos a colocação das casas no mercado durante o período de investimento na recuperação/construção do resort.

Assim, para o cálculo do valor da componente imobiliária como se pronta estivesse, teremos os seguintes pressupostos:

- Preço médio de venda por m<sup>2</sup> de construção (coberta): R\$ 10.800,00;
- Velocidade de vendas: 17 unidades (ao longo de um período de 3 anos);



- Custos de marketing e comercialização: 9% do Volume Geral de Vendas;

Com os dados apresentados temos os seguintes resultados:

- Nº de unidades vendidas: 17;
- Área média de construção (coberta): 897 m²;
- Valor de venda médio por unidade: R\$ 9.683.128;
- Volume Geral de Vendas: R\$ 164.613.168;
- Marketing e comissões: R\$ 14.815.185;
- **Valor Geral de Vendas - Líquido: R\$ 149.797.983,00.**



Assim, assumindo que o projeto se encontrasse totalmente concluído como previsto no projeto inicial e de acordo com as premissas desta análise, o valor da componente imobiliária do projeto, como se pronto estivesse, seria de:

**Valor de Mercado da Componente Imobiliária**

**(considerada com se pronta estivesse)**

**R\$ 149.800.000,00**

**b) Componente Hoteleira**

Considerando o mercado hoteleiro apresentado anteriormente, as tarifas médias de mercado para este tipo de produto variam atualmente entre os R\$ 800,00 e os R\$ 1.450,00 por noite vendida, atualmente. Assumindo um posicionamento de topo de mercado para o Warapuru, admitimos que poderíamos atingir uma tarifa média cerca de 38% acima do intervalo superior do mercado.

Da mesma forma, assumindo uma taxa de ocupação em linha com o desempenho típico dos resorts no Brasil, teríamos um intervalo que varia entre os 40% e os 50%.

Foi, ainda, considerada a remuneração por parte de uma bandeira hoteleira internacional como forma de remuneração para administrar todo o resort. Essa gestão seria remunerada através de um fee de gestão (*managment fee*) e um fee de incentivo (*Incentive Fee*) praticada pelo mercado, de acordo com o informado abaixo.

Acrescentamos, ainda, como receita operacional o valor de condomínio pago pelos proprietários das casas vendidas. Colocando o valor em linha com a prática de mercado, iremos considerar uma receita de taxa de administração de R\$ 1.000,00 por unidade (referente às unidades imobiliárias apresentadas no ponto a).



## ANÁLISE DE VALOR

### Cash Flow Analysis

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Warapuru										
Resultado Operacional	R\$ 3.536.025	R\$ 3.721.985	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733
Residual										R\$ 48.971.660
Cash Flow	R\$ 3.536.025	R\$ 3.721.985	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 3.917.733	R\$ 52.889.393

**NPV = R\$ 35.193.959,00**

Assim, pelo raciocínio apresentado, a Operação Hoteleira composta pelos 40 bangalôs, considerada como "Se Pronta Estivesse", ou seja, na data da sua inauguração, representaria um valor presente da ordem de:

**Valor de Mercado da Componente Hoteleira**  
**(considerada como se pronta estivesse)**  
**R\$ 35.200.000,00**

c) **Valor de Mercado do Empreendimento, considerado como se pronto estivesse nesta data:**

Somando-se o valor das componentes imobiliária e hoteleira, temos:

**Valor de Mercado do Empreendimento Considerado Pronto**  
**R\$ 185.000.000,00**

**CBRE**



**d) Custo Para Conclusão do Empreendimento**

Seguindo as mesmas bases demonstradas no raciocínio do item x, estimamos o custo total para conclusão das obras do empreendimento, conforme as suas características originais, em

**Custo Estimado para Conclusão do Empreendimento**

Construção: R\$ 146.430.000,00

Mobiliário e Equipamento: R\$ 6.650.000,00\*

\*(Referente a um investimento de R\$ 166.250 por bangalô)

**Total: R\$ 153.080.000,00**

Vide cálculos no Apêndice D (Memorial de Cálculo).

**e) Valor Presente do Empreendimento**

Numa conta simplificada, a composição de custos e receitas do potencial desenvolvimento ficaria assim:

<b>Valor Pronto</b>	
Componente imobiliária:	R\$ 149.800.000,00
Componente Hoteleira:	<u>R\$ 35.200.000,00</u>
<b>VGv Total:</b>	<b>R\$ 185.000.000,00</b>

Custo Estimado para Conclusão: (R\$ 153.080.000,00)

Numa conta simplificada utilizada pelo mercado, deveríamos considerar que 50% deste saldo deveria ser destinado a suportar custos financeiros, administrativos e lucro de um potencial empreendedor que viesse a assumir o empreendimento, isto significa dizer que este potencial comprador só poderia dispor de cerca de R\$ 15.960.000,00 para a aquisição do imóvel no seu estado atual.

Por outra forma de análise, uma análise financeira, distribuindo-se as receitas de vendas e custos estimados ao longo de 3 anos, período estimado para realização das respectivas obras, e trazendo-se o fluxo de caixa a valor presente a diferentes taxas a.a., chegamos ao seguinte fluxo de caixa:

**CBRE**



	Ano -3	Ano -2	Ano -1	Ano 1
<b>NPV (Hospedagem)</b>			<b>R\$ 35.193.959</b>	<b>R\$ 0</b>
<b>Receb. de Imobiliário (%)</b>	0%	35%	40%	25%
<b>Vendas Liq. de Imobiliário</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 52.429.294</b>	<b>R\$ 59.919.193</b>	<b>R\$ 37.449.496</b>
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 52.429.294</b>	<b>R\$ 95.113.152</b>	<b>R\$ 37.449.496</b>
<b>Investimento (%)</b>	2%	35%	63%	
<b>Investimento (R\$)</b>	<b>R\$ 3.061.600</b>	<b>R\$ 53.578.000</b>	<b>R\$ 96.440.400</b>	<b>R\$ 0</b>
<b>Cash Flow</b>	<b>-R\$ 3.061.600</b>	<b>-R\$ 1.148.706</b>	<b>-R\$ 1.327.248</b>	<b>R\$ 37.449.496</b>

Considerando uma análise de sensibilidade do **Valor Presente Líquido (NPV)** desse fluxo de caixa, variando as taxas de desconto (12% a 20% a.a.), temos os seguintes resultados:

Taxa % a.a.	RESULTADOS
<b>20,00%</b>	<b>R\$ 13.940.000,00</b>
<b>18,00%</b>	<b>R\$ 15.090.000,00</b>
<b>16,00%</b>	<b>R\$ 16.340.000,00</b>
<b>14,00%</b>	<b>R\$ 17.710.000,00</b>
<b>12,00%</b>	<b>R\$ 19.210.000,00</b>

Entendemos que o valor de mercado nas condições atuais do empreendimento é melhor representado pelo cenário intermediário acima, ou seja, entre R\$ 15.000.000 e 17.000.000,00, de onde concluímos:

**Valor Econômico do Empreendimento,**  
**nas condições atuais**  
**R\$ 16.000.000,00**

Salientamos que, por princípio, esta indicação de valor pressupõe uma venda com pagamento a vista ou corrigido a valor presente com as devidas garantias. Porém, negociações com pagamentos facilitados e/ou condicionados à obtenção de sucesso nas etapas do processo podem representar valores nominais diferenciados.

Da mesma forma, um eventual interessado com especial interesse, que não um empreendedor, propriamente dito, com objetivos específicos para o empreendimento poderia utilizar formas de cálculo de valor particulares, chegando a cifras não justificadas tecnicamente.

**CBRE**





### 3.4 CONCLUSÃO

Vemos, portanto, que no raciocínio acima o Valor Econômico indicado é muito inferior ao Custo de Reposição Depreciado Total - CRD, calculado anteriormente, indicando que a comercialização do empreendimento não seria obtida com facilidade nos moldes tradicionais do mercado. Isto, certamente, exigiria negociações entre todas as partes envolvidas e, possivelmente, até ajustes ao projeto original e/ou cronograma de implantação, de forma a torná-lo viável perante as características do mercado atual.

A propriedade em questão reúne características de beleza natural excepcionais e diferenciadas que tendem a atrair interessados de diferentes segmentos pela possibilidade da sua aquisição. No entanto, o empreendimento em desenvolvimento reúne condições específicas e de solução difícil no momento econômico atual.

#### 3.4.1 Bases de Valoração e Resumo de Valores Parciais

Conforme acordado originalmente quando de nossa contratação, analisamos o empreendimento na sua totalidade, nas condições físicas em que se encontrava quando de nossa visita ao local, sem entrarmos no mérito quanto à situação de sua documentação legal, especialmente quanto à possível venda de unidades individualmente, muito menos se estas vendas podem ser consideradas legais ou não.

De forma a subsidiar as necessárias tomadas de decisão, indicamos valores parciais atribuídos ao terreno, às construções e ao conjunto todo por diferentes métodos e raciocínios, os quais podemos resumir:

- a) **Valor de Mercado do Terreno, livre de construções:**  
R\$ 7.485.000,00 (Sete Milhões Quatrocentos e Oitenta e Cinco Reais)
- b) **Custo de Reposição Novo das Construções Existentes<sup>5</sup>:**  
R\$ 87.150.000,00 (Oitenta e Sete Milhões Cento e Cinquenta Mil Reais)
- c) **Custo de Reposição Depreciado das Construções Existentes<sup>6</sup>:**  
R\$ 59.720.000,00 (Cinquenta e Nove Milhões Setecentos e Vinte Mil Reais)
- d) **Custo Estimado para Conclusão das Obras, segundo o projeto Original:**  
R\$ 146.430.000,00 (Cento e Quarenta e Seis Milhões Quatrocentos e Trinta Mil Reais)
- e) **Valor de Mercado do Empreendimento, considerado como se pronto estivesse, na data desta Valoração:**  
R\$ 185.000.000,00 (Cento e Oitenta e Cinco Milhões de Reais)

No caso do Valor de Mercado, salientamos que dependeria de condições especiais quanto a forma de pagamento e negociação, já explicitadas no item anterior, necessárias em função das particulares condições do empreendimento atualmente.

<sup>5</sup> e <sup>6</sup> Desconsiderando o terreno.

**CBRE**







### 3.5 OPINIÃO DE VALOR<sup>7</sup>

De acordo com as bases de valoração estabelecidas acima, somos de opinião que o Valor de Mercado para o imóvel em questão, na data de 15 de Dezembro de 2014, estava em torno de:

**i) Custo de Reposição Depreciado Total (terreno + construções existentes):**

R\$ 50.403.212,00 (Cinquenta Milhões Quatrocentos e Três Mil Duzentos e Doze Reais).

**ii) Valor Econômico do Empreendimento, nas condições existentes atualmente:**

R\$ 16.000.000,00 (Dezesseis Milhões Reais).

<sup>7</sup> Apenas como referência, na data descrita, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 2,671.

**CBRE**





---

**A**

**PLANTAS DE  
LOCALIZAÇÃO E  
SITUAÇÃO**

---

**CBRE**

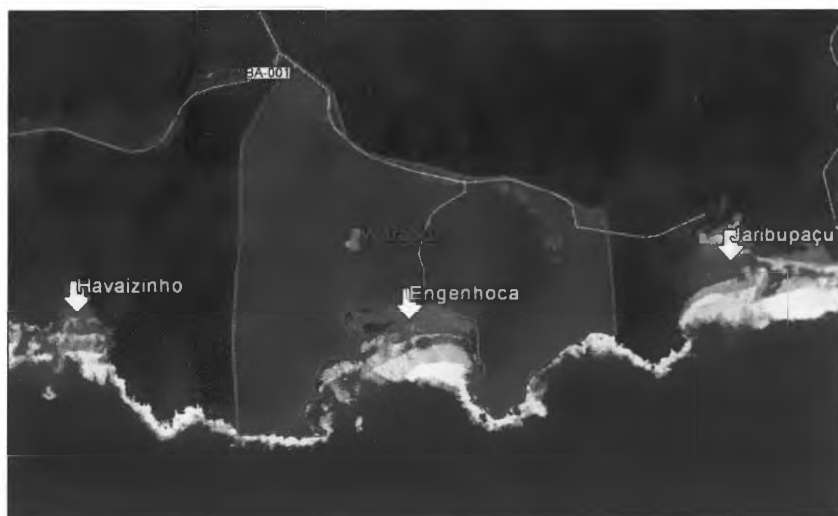




## PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

**CBRE**



---

**B**

**FOTOGRAFIAS**

---

**CBRE**





## FOTOGRAFIAS



A BA-001 NO SENTIDO ITACARÉ-ILHEUS, ESTANDO O OBSERVADOR NA ENTRADA DO EMPREENDIMENTO.



A BA-001 NO SENTIDO CONTRÁRIO, ESTANDO O OBSERVADOR NA ENTRADA DO EMPREENDIMENTO.

**CBRE**





ESTRADA ACESSO



PORTARIA

**CBRE**





VISÃO GERAL DA PRAIA DA ENGENHOCA



VISTA DO CANTO DA PRAIA DA ENGENHOCA



VISÃO GERAL DA PRAIA DA ENGENHOCA

**CBRE**



ANÁLISE DE VALOR



81

### RECEPÇÃO



ACESSO ÀS RESIDÊNCIAS HOTELEIRAS E À RECEPÇÃO



ACESSO RECEPÇÃO



LAJE DESCOBERTA RECEPÇÃO

**CBRE**







LAJE DESCOBERTA RECEPÇÃO



ANDARES INFERIORES RECEPÇÃO



**CBRE**





RECEPÇÃO - ANDAR SUPERIOR



RECEPÇÃO



RECEPÇÃO - RESTAURANTE

**CBRE**





RECEPÇÃO – RESTAURANTE



RECEPÇÃO – ESCADARIA

**CBRE**





RECEPÇÃO – ESPELHO D'ÁGUA (SPA)



RECEPÇÃO – ESPELHO D'ÁGUA (SPA)



**CBRE**



BEACH CLUB



ESTRADA DE ACESSO PRAIA E BEACH CLUB



BEACH CLUB – TÉRREO

**CBRE**





BEACH CLUB – TÉRREO



BEACH CLUB – BAR E VESTIÁRIOS



BEACH CLUB – ESCADARIA

**CBRE**





BEACH CLUB – COBERTURA



RESIDÊNCIAS HOTELEIRAS

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 1



**CBRE**

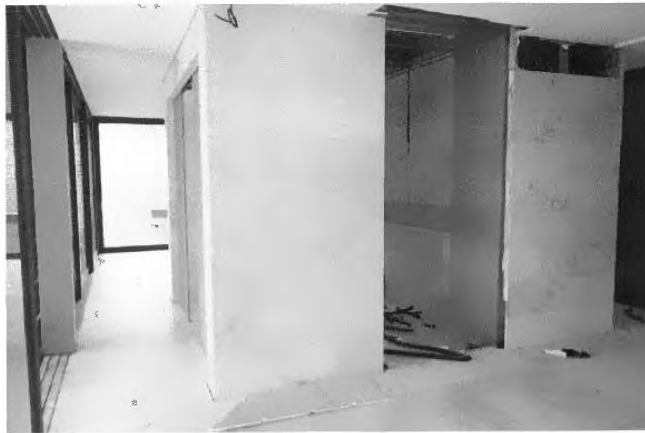




**CBRE**







**CBRE**



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 2



**CBRE**





**CBRE**



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 3



**CBRE**



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 4



**CBRE**



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 5



**CBRE**





RESIDÊNCIA HOTELEIRA 6



**CBRE**



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 7



**CBRE**







VISTA DA ESTRADA DE ACESSO ENTRE AS RESIDÊNCIAS HOTELEIRAS 1 A 8

**CBRE**



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 11



**CBRE**



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 12



**CBRE**



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 13



**CBRE**



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 14



**CBRE**





**CBRE**



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 15



**CBRE**





**CBRE**





RESIDÊNCIA HOTELEIRA 16



**CBRE**





**CBRE**



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 17



**CBRE**



BANGALÔS

BH 9



**CBRE**



BH 13



**CBRE**



BH 15



**CBRE**



ANÁLISE DE VALOR

113

BH 14



**CBRE**



BH 19



**CBRE**





BH 20



**CBRE**



BH 21



**CBRE**



BH 22



BH 23



**CBRE**





BH 24



**CBRE**





**CBRE**



BH 25

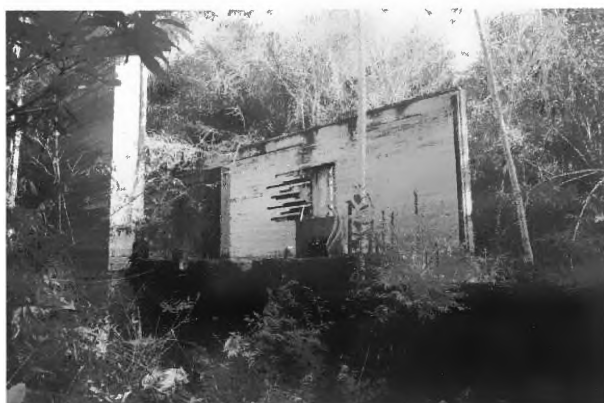


**CBRE**





BH 26



**CBRE**



BH 27



**CBRE**







**CBRE**



BH 28



**CBRE**



BH 29



BH 30



**CBRE**



BH 31



**CBRE**



BH 32



BH 33



**CBRE**



BH 34



**CBRE**



BH 35



BH 36



**CBRE**





BH 37



**CBRE**





BH 38



BH 39



BH 40



**CBRE**



APOIO



COBERTURA DAS ÁREAS DE APOIO



CORREDOR CENTRAL

**CBRE**



**CBRE**

**CBRE**



**CBRE**





**EVIDÊNCIAS DE  
MERCADO**

**CBRE**





## EVIDÊNCIAS DE MERCADO

### GLEBA - PRAIA ENGENHOCA - ITACARÉ/BA - Elementos Comparativos em Oferta de Terrenos para Venda

INFORMAÇÕES GERAIS						TERRENO		
Ref. Logradouro	Nº	Bairro	Município	UF	GPS	Referência	Área de Terreno (m²)	Infra-Estrutura Urbana Disponível Topografia
1 Área na praia do Havaizinho		Itacaré	BA	14°21'31.20"S 39° 0'18.71"O	Vizinho ao imóvel avaliando		330.000	Ruim Declive acentuado
2 Área na praia do Geribupapu		Itacaré	BA	14°20'48.73"S 39° 0'6.44"O	Vizinho ao imóvel avaliando		1.150.000	Ruim Declive acentuado
3 Fazenda Miramar - Praia Itacarézinho		Itacaré	BA	14°23'28.90"S 39° 0'43.00"O	Propriedade próxima ao Txiá		4.000.000	Regular Declive
4 Fazenda na Praia Serra Grande		Itacaré	BA	14°26'58.11"S 39° 1'27.99"O	Vendido em 2011 - aproximadamente 10 km do avaliando		380.000	Regular Plana
5 Área na Praia do Práley		Camamu	BA	23°49'30.42"S 46° 6'22.11"O	Barra do Rio Serinhaém		57.000	Ruim Plana
6 Fazenda Barra Nova		Ilhéus	BA	14°38'13.30"S 39° 3'55.13"O	16 km de Ilhéus		151.100	Regular Plana
7 Área 6 km de Ilhéus		Ilhéus	BA	14°43'22.41"S 39° 3'58.13"O	6 km de Ilhéus - vendido em 2011		175.000	Regular Plana

### GLEBA - PRAIA ENGENHOCA - ITACARÉ/BA - Elementos Comparativos em Oferta de Terrenos para Venda

FONTE				VALORES ANALISADOS				HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES							
Ref. Contato	Empresa	Telefone	Data	Preço a Vista (R\$)	Preço a Vista (R\$/m²)	Fator a F1	Preço com Ofert. Fator Oferta (R\$)	Preço Unitário do Terreno/m² frente praia (R\$/m²)	Preço Unitário do Terreno (R\$/m²)2	Fator Local	Outros Fatores	Fator Área	Fator Topografia	R\$/m²	Validação
1 Sr. Fernando	Grupo Funchal		out/14	8.000.000	24,24	0,90	7.200.000	8,372	21,82	1,00	1,00	0,95	1,00	20,72	OK
2 Sr. Fernando	Grupo Funchal		out/14	15.000.000	13,04	1,00	15.000.000	16,667	13,04	1,00	1,00	1,11	1,00	14,48	OK
3 Sr. Francisco Asprilla	REMAX	(73) 9981-8395	out/14	50.000.000	12,50	0,90	45.000.000	112,500	11,25	1,10	1,00	1,30	0,85	13,64	OK
4 Sr. Francisco Asprilla	REMAX	(73) 9981-8395	out/14	6.500.000	17,11	1,00	6.500.000	8,125	17,11	1,10	1,00	0,93	0,80	14,06	OK
5 Sr. Francisco Asprilla	REMAX	(73) 9981-8395	out/14	1.852.500	32,50	0,90	1.667.250	585	28,25	1,00	1,00	0,76	0,80	17,84	OK
6 Sr. Francisco Asprilla	REMAX	(73) 9981-8395	out/14	3.600.000	23,83	1,00	3.600.000	14,173	23,83	1,10	1,00	0,86	0,80	18,06	OK
7 Sr. Francisco Asprilla	REMAX	(73) 9981-8395	out/14	3.102.246	17,73	1,00	3.102.246	10,341	17,73	1,10	1,00	0,88	0,80	13,68	OK
														15,07	


**CBRE**


EVIDÊNCIAS DE MERCADO

### GLEBA - PRAIA ENGENHOCA - ITACARÉ/BA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Valor de Mercado

#### Elementos Comparativos em Oferta de Terrenos para Venda

Média	(R\$/m² de área de terreno)	16,07	Média Saneada	(R\$/m² de área de terreno)	16,07
Limite Inferior	- 30%	11,25	Limite Inferior	- 10%	14,46
Limite Superior	+ 30%	20,89	Limite Superior	+ 10%	17,68

#### Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m² de área de terreno)	15,00
Área da Situação	(m² de área de terreno)	499,000

#### Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 7.485.000	15,00 /m² de AT
Limite Inferior	R\$ 5.988.000	12,00 /m² de AT
Limite Superior	R\$ 8.982.000	18,00 /m² de AT



**CBRE**







---

**D**

**MEMORIAL DE  
CÁLCULO**

---





Número: **0000617-79.2009.8.05.0114**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **VARA DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE ITACARÉ**

Última distribuição : **12/08/2009**

Valor da causa: **R\$ 1.099.886,29**

Processo referência: **0000617-79.2009.805.0114**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CACIEL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA (AUTOR)	LUDIMILA OLIVEIRA DA LUZ (ADVOGADO)
FUNCHAL LTDA (AUTOR)	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA (ADVOGADO) HUGO BATISTA DE CASTRO (ADVOGADO)
BANCO FIBRA S/A (AUTOR)	PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES (ADVOGADO)
WARAPURA VILLA ENTREPRENEURS, LLC (AUTOR)	CLARA MOREIRA AZZONI (ADVOGADO) THOMAS BENES FELSBURG (ADVOGADO) LUAMAR SEPULVEDA SANTANA registrado(a) civilmente como LUAMAR SEPULVEDA FERREIRA NUNES (ADVOGADO)
PLANSERVICE ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA (AUTOR)	
HARMATTAN LTDA. (REU)	RODOLFO ELIAS CARVALHO QUADROS BARROS registrado(a) civilmente como RODOLFO ELIAS CARVALHO QUADROS BARROS (ADVOGADO) RENATA CALIXTO ANDRADE (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
28558078	05/07/2019 05:16	<a href="#">Documentação</a>	Documentação

MEMORIAL DE CÁLCULO

## CUSTO DE REPOSIÇÃO NOVO

### CUSTOS UNITÁRIOS UTILIZADOS

#	Descrição	Custo (%)	Custo - Recepção / Bench Club R\$ 4.800,94	Opção 1 Recepção/Bench Club
1	Serviços preliminares	2,00%	R\$ 96,02	R\$ 96,02
2	Fundações	6,00%	R\$ 288,06	R\$ 288,06
3	Estrutura	14,00%	R\$ 672,13	R\$ 537,71
4	Alvenaria	5,00%	R\$ 240,05	R\$ 192,04
5	Cobertura	8,00%	R\$ 384,08	R\$ 307,26
6	Impermeabilizações	3,00%	R\$ 144,03	R\$ 72,01
7	Esquadrias	14,00%	R\$ 672,13	R\$ -
8	Inst. Elétricas	7,00%	R\$ 336,07	R\$ 100,82
9	Inst. Hidráulicas	7,00%	R\$ 336,07	R\$ 100,82
10	Inst. Hidrosanitárias	7,00%	R\$ 336,07	R\$ 100,82
11	Revestimentos Internos	14,00%	R\$ 672,13	R\$ 168,03
12	Revestimentos Externos	7,00%	R\$ 336,07	R\$ 84,02
13	Pintura	3,00%	R\$ 144,03	R\$ -
14	Serviços complementares	3,00%	R\$ 144,03	R\$ -
		100,00%	R\$ 4.800,94	R\$ 2.047,60



**CBRE**



MEMORIAL DE CÁLCULO

#	Descrição	Custo (%)	Opção 1	Opção 2	Opção 3	Opção 4	Opção 5
			Casas quase prontas	Casas com alvenaria/revest	Casas na alvenaria	Só estrutura	Só fundação
1	Serviços preliminares	2,00%	R\$ 76,82	R\$ 76,82	R\$ 76,82	R\$ 76,82	R\$ 76,82
2	Fundações	6,00%	R\$ 230,45	R\$ 230,45	R\$ 230,45	R\$ 230,45	R\$ 230,45
3	Estrutura	14,00%	R\$ 537,71	R\$ 537,71	R\$ 537,71	R\$ 537,71	
4	Alvenaria	5,00%	R\$ 192,04	R\$ 192,04	R\$ 192,04		
5	Cobertura	8,00%	R\$ 307,26	R\$ 92,18	R\$ 92,18		
6	Impermeabilizações	3,00%	R\$ 115,22	R\$ 115,22			
7	Esquadrias	14,00%	R\$ 537,71	R\$ 53,77	R\$ 0,00		
8	Inst. Elétricas	7,00%	R\$ 107,54	R\$ 67,21	R\$ 67,21		
9	Inst. Hidráulicas	7,00%	R\$ 107,54	R\$ 67,21	R\$ 67,21		
10	Inst. Hidrosanitárias	7,00%	R\$ 94,10	R\$ 67,21	R\$ 67,21		
11	Revestimentos Internos	14,00%	R\$ 268,85	R\$ 161,31			
12	Revestimentos Externos	7,00%	R\$ 215,08	R\$ 80,66			
13	Pintura	3,00%	R\$ 46,09	R\$ 0,00			
14	Serviços complementares	3,00%	R\$ 0,00	R\$ 0,00			
		100,00%	R\$ 2.836,39	R\$ 1.741,78	R\$ 1.330,82	R\$ 844,97	R\$ 307,26

DEVIDO AO TAMANHO DA TABELA DE CÁLCULOS DO CUSTO DE REPOSIÇÃO, TIVEMOS DE DIVIDIR A TABELA EM 03 (TRÊS) PARTES, VIDE ABAIXO.



**CBRE**



## MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel		GLEBA - PRAIA ENGENHOCA			
Município/UF		ITACARÉ/BA			
CUSTO TOTAL EMPREENDIMENTO - NOVO					
1 - TERRENO	(m²)			Custo Base (R\$/m²)	Valor (R\$)
Terreno	499.000			R\$ 15,00	7.485.000
Subtotal 1					7.485.000
ÁREAS NBR 12.721					
2 - CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA TOTAL	ÁREA EQUIVALENTE	Custo Base (R\$/m²)      Custo Novo (R\$)
Recaptação					-
Acesso - 90,00	648,31	1.244,78	1.893,09	959,51	4.800,94      4.606.525
Mez. - Loja - 87,10	35,43		35,43	35,43	4.800,94      170.097
Estar - 84,00	1.936,18		1.936,18	1.936,18	4.800,94      9.295.483
Mez. Ginástica - 80,87	56,18		56,18	56,18	4.800,94      269.717
Spa - 78,20	1.798,75	284,36	2.083,11	1.869,84	4.800,94      8.976.988
acesso Escadaria - 90,00	241,62		241,62	241,62	4.800,94      1.160.003
Escadaria		772,00	772,00	193,00	4.800,94      928.581
Beach Club					-
Nível 24,50		695,60	695,60	173,90	4.800,94      834.883
Nível 20,40	797,62	432,50	1.230,12	905,75	4.800,94      4.348.427
Nível 16,50	1.320,40	777,50	2.097,90	1.514,78	4.800,94      7.272.343
Árvores	1.355,05		1.355,05	1.355,05	1.899,73      2.574.224
Residências Hoteleiras					
RH-1 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98	1.000,71	3.840,75      3.843.459
RH-2 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98	1.000,71	3.840,75      3.843.459
RH-3 - Tipo D	975,01	353,70	1.328,71	1.063,44	3.840,75      4.084.389
RH-4 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98	1.000,71	3.840,75      3.843.459
RH-5 - Tipo E	947,53	409,97	1.357,50	1.050,02	3.840,75      4.032.875
RH-6 - Tipo C	1.018,01	563,61	1.581,62	1.158,91	3.840,75      4.451.095
RH-7 - Tipo H	1.304,98	1.056,97	2.361,95	1.569,22	3.840,75      6.026.994
RH-8 - Tipo G	745,99	198,76	944,75	795,68	3.840,75      3.056.009
RH-9 - Tipo I	956,13	503,09	1.459,22	1.081,90	3.840,75      4.155.319
RH-10 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02	777,00	3.840,75      2.984.254

CBRE



## MEMORIAL DE CALCULO

2 - CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA TOTAL	ÁREA EQUIVALENTE	Custo Base (R\$/m²)	Custo Novo (R\$)
RH-11 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02	777,00	3.840,75	2.984.254
RH-12 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02	777,00	3.840,75	2.984.254
RH-13 - Tipo B	980,48	409,97	1.390,45	1.082,97	3.840,75	4.159.428
RH-14 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98	1.000,71	3.840,75	3.843.459
RH-15 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98	1.000,71	3.840,75	3.843.459
RH-16 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02	777,00	3.840,75	2.984.254
RH-17 - Tipo B	980,48	409,97	1.390,45	1.082,97	3.840,75	4.159.428
<b>Bangalôs</b>						
BANGALO 1 - Tipo D	161,92	43,50	205,42	172,80	3.840,75	663.663
BANGALO 2 - Tipo D	161,92	43,50	205,42	172,80	3.840,75	663.663
BANGALO 3 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 4 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 5 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 6 - Tipo B	171,75	39,66	211,41	181,67	3.840,75	697.730
BANGALO 7 - Tipo D	161,92	43,50	205,42	172,80	3.840,75	663.663
BANGALO 8 - Tipo D	161,92	43,50	205,42	172,80	3.840,75	663.663
BANGALO 9 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	3.840,75	921.800
BANGALO 10 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	3.840,75	921.800
BANGALO 11 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	3.840,75	921.800
BANGALO 12 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	3.840,75	921.800
BANGALO 13 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	3.840,75	921.800
BANGALO 14 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 15 - Tipo H	283,96	171,73	455,69	326,89	3.840,75	1.255.513
BANGALO 16 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 17 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 18 - Tipo B	171,75	39,66	211,41	181,67	3.840,75	697.730
BANGALO 19 - Tipo C	171,50	43,50	215,00	182,38	3.840,75	700.457
BANGALO 20 - Tipo C	171,50	43,50	215,00	182,38	3.840,75	700.457
BANGALO 21 - Tipo H	283,96	171,73	455,69	326,89	3.840,75	1.255.513
BANGALO 22 - Tipo H	283,96	171,73	455,69	326,89	3.840,75	1.255.513
BANGALO 23 - Tipo F	253,71	209,54	463,25	306,10	3.840,75	1.175.635
BANGALO 24 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 25 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632

CBRE



## MEMORIAL DE CALCULO

2 - CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA TOTAL	ÁREA EQUIVALENTE	Custo Base (R\$/m²)	Custo Novo (R\$)
BANGALO 26 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 27 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 28 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 29 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 30 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 31 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	3.840,75	521.632
BANGALO 32 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	3.840,75	921.800
BANGALO 33 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	3.840,75	921.800
BANGALO 34 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	3.840,75	463.694
BANGALO 35 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	3.840,75	463.694
BANGALO 36 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	3.840,75	463.694
BANGALO 37 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	3.840,75	463.694
BANGALO 38 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	3.840,75	463.694
BANGALO 39 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	3.840,75	463.694
BANGALO 40 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	3.840,75	463.694
<b>Subtotal 2</b>						<b>133.109.618</b>
Infraestrutura / Paisagismo			499.000	499.000	50	24.950.000
<b>Subtotal 3</b>						<b>24.950.000</b>
<b>Subtotal 2+3</b>						<b>158.059.618</b>
<b>3 - CUSTOS INDIRETOS</b>		Base				
BDI		25,0%				39.514.904
Projetos		2,0%				3.161.192
Outros		3,0%				4.741.789
<b>Subtotal 4</b>		30%				<b>47.417.885</b>
<b>TOTAL BENFEITORIAS (2+3+4)</b>	29.620,62	14.999,31	44.619,93			<b>205.477.503</b>
<b>TOTAL: TERRENO + BENFEITORIAS - CUSTO NOVO</b>						<b>212.962.503</b>

CBRE



## MEMORIAL DE CÁLCULO

## CUSTO DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO (CRD)

DEVIDO AO TAMANHO DA TABELA DE CÁLCULOS DO CUSTO DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO, TIVEMOS DE DIVIDIR A TABELA EM 03 (TRÊS) PARTES, VIDE ABAIXO.

Imovel		GLEBA - PRAIA ENGENHOCA	
Município/UF		ITACARÉ/BA	
CUSTO DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO			
TERRENO	(m²)	Custo Base (R\$/m²)	Valor (R\$)
Terreno	15	499.000	7.485.000
Infraestrutura	50	499.000	24.950.000
			7.485.000
ÁREAS NBR 12.721			
CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA TOTAL
			ÁREA EQUIVALENTE
			Custo Base (R\$/m²)
			Custo Total (R\$) (até o estado atual)
			Estado de conservação
			Idade aparente
			Idade remanescente
			Coefficiente K
			FOC
			Custo Depreciado (R\$)
Recepção			
Acesso - 90,00	648,31	1.244,78	1.893,09
Mez. - Lda - 87,10	35,43		35,43
Estar - 84,00	1.936,18		1.936,18
Mez. Ginástica - 80,87	56,18		56,18
Spa - 78,20	1.798,75	284,36	2.083,11
Acesso Escadaria - 90,00	241,62		241,62
Escadaria		772,00	772,00
Beach Club			
Nível 24,50		695,60	695,60
Nível 20,40	797,62	432,50	1.230,12
Nível 16,50	1.320,40	777,50	2.097,90
Ápelo	1.355,05		1.355,05
Residências Hoteleiras			
RH-1 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98
RH-2 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98
RH-3 - Tipo D	975,01	353,70	1.328,71
RH-4 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98
RH-5 - Tipo F	947,53	409,97	1.357,50
RH-6 - Tipo C	1.038,01	553,61	1.591,62
RH-7 - Tipo H	1.304,98	1.056,97	2.361,95
RH-8 - Tipo G	745,99	198,76	944,75
RH-9 - Tipo I	956,13	503,09	1.459,22
RH-10 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02

CBRE





## MEMORIAL DE CÁLCULO

CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA TOTAL	ÁREA EQUIVALENTE	Custo Base (R\$/m²)	Custo Total (R\$) (até o estado atual)	Estado de conservação	Idade aparente	Idade remanescente	Coefficiente K	FOC	Custo Depreciado (R\$)
RH-11 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02	777,00	307,26	238.740	f	6	50	0,631	0,705	168.264
RH-12 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02	777,00	844,97	656.536	g	6	50	0,448	0,558	366.610
RH-13 - Tipo B	980,48	409,97	1.390,45	1.082,97	1.330,82	1.441.242	g	6	50	0,448	0,558	804.789
RH-14 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98	1.000,71	1.330,82	1.331.759	f	6	50	0,631	0,705	938.623
RH-15 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98	1.000,71	1.330,82	1.331.759	g	6	50	0,448	0,558	743.654
RH-16 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02	1.330,82	844,97	1.124.497	f	6	50	0,631	0,705	792.546
RH-17 - Tipo B	980,48	409,97	1.390,45	1.082,97	307,26	332.754	f	6	50	0,631	0,705	234.525
BANGALÔS												
BANGALO 1 - Tipo D	161,92	43,50	205,42	172,80	1.330,82	229.959	f	6	50	0,631	0,705	162.075
BANGALO 2 - Tipo D	161,92	43,50	205,42	172,80	1.330,82	229.959	f	6	50	0,631	0,705	162.075
BANGALO 3 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	1.330,82	180.745	f	6	50	0,631	0,705	127.389
BANGALO 4 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	1.330,82	180.745	f	6	50	0,631	0,705	127.389
BANGALO 5 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	1.330,82	180.745	f	6	50	0,631	0,705	127.389
BANGALO 6 - Tipo B	171,75	39,66	211,41	181,67	1.330,82	241.763	f	6	50	0,631	0,705	170.395
BANGALO 7 - Tipo D	161,92	43,50	205,42	172,80	1.330,82	229.959	f	6	50	0,631	0,705	162.075
BANGALO 8 - Tipo D	161,92	43,50	205,42	172,80	1.330,82	229.959	f	6	50	0,631	0,705	162.075
BANGALO 9 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	1.330,82	319.404	f	6	50	0,631	0,705	225.116
BANGALO 10 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	1.330,82	319.404	f	6	50	0,631	0,705	225.116
BANGALO 11 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	1.741,78	418.036	f	6	50	0,631	0,705	294.632
BANGALO 12 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	1.741,78	418.036	f	6	50	0,631	0,705	294.632
BANGALO 13 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	2.836,39	680.749	f	6	50	0,631	0,705	479.792
BANGALO 14 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	2.836,39	385.225	f	6	50	0,631	0,705	271.507
BANGALO 15 - Tipo H	283,96	171,73	455,69	326,89	2.836,39	927.196	f	6	50	0,631	0,705	653.488
BANGALO 16 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	2.836,39	385.225	f	6	50	0,631	0,705	271.507
BANGALO 17 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	2.836,39	385.225	f	6	50	0,631	0,705	271.507
BANGALO 18 - Tipo B	171,75	39,66	211,41	181,67	2.836,39	515.274	f	6	50	0,631	0,705	363.165
BANGALO 19 - Tipo C	171,50	43,50	215,00	182,38	2.836,39	517.288	f	6	50	0,631	0,705	364.584
BANGALO 20 - Tipo C	171,50	43,50	215,00	182,38	1.741,78	317.657	f	6	50	0,631	0,705	223.885
BANGALO 21 - Tipo H	283,96	171,73	455,69	326,89	2.836,39	927.196	f	6	50	0,631	0,705	653.488
BANGALO 22 - Tipo H	283,96	171,73	455,69	326,89	2.836,39	927.196	f	6	50	0,631	0,705	653.488
BANGALO 23 - Tipo F	253,71	209,54	463,25	306,10	1.741,78	533.150	f	6	50	0,631	0,705	375.764
BANGALO 24 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	2.836,39	385.225	f	6	50	0,631	0,705	271.507
BANGALO 25 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	2.836,39	385.225	f	6	50	0,631	0,705	271.507

CBRE



## MEMORIAL DE CÁLCULO

CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA TOTAL	ÁREA EQUIVALENTE	Custo Base (R\$/m²)	Custo Total (R\$) (até o estado atual)	Estado de conservação	Idade aparente	Idade remanescente	Coefficiente K	FOC	Custo Depreciado (R\$)
BANGALO 26 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	1.330,82	180.745	f	6	50	0,631	0,705	127.389
BANGALO 27 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	1.330,82	180.745	f	6	50	0,631	0,705	127.389
BANGALO 28 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	1.330,82	180.745	f	6	50	0,631	0,705	127.389
BANGALO 29 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	1.741,78	236.560	f	6	50	0,631	0,705	166.727
BANGALO 30 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	1.330,82	180.745	f	6	50	0,631	0,705	127.389
BANGALO 31 - Tipo G	121,42	57,58	179,00	135,82	1.741,78	236.560	f	6	50	0,631	0,705	166.727
BANGALO 32 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	844,97	202.796	g	6	50	0,448	0,558	294.632
BANGALO 33 - Tipo A	183,42	226,34	409,76	240,01	844,97	202.796	g	6	50	0,448	0,558	294.632
BANGALO 34 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	1.330,82	160.670	f	6	50	0,631	0,705	113.240
BANGALO 35 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	1.330,82	160.670	f	6	50	0,631	0,705	113.240
BANGALO 36 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	1.330,82	160.670	f	6	50	0,631	0,705	113.240
BANGALO 37 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	1.330,82	160.670	f	6	50	0,631	0,705	113.240
BANGALO 38 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	1.330,82	160.670	f	6	50	0,631	0,705	113.240
BANGALO 39 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	1.330,82	160.670	f	6	50	0,631	0,705	113.240
BANGALO 40 - Tipo E	109,36	45,48	154,84	120,73	1.330,82	160.670	f	6	50	0,631	0,705	113.240
Subtotal 1	29.820,62	14.989,31	44.810,93			58.188,816						40.145,421
INFRAESTRUTURA / PAISAGISMO executados		30%	499.000,00		50	7.485.000	f	6	50	0,631	0,705	5.275.428
Subtotal 2						7.485.000						5.275.428
Total 1+2						65.673.816						45.420.849
3 - CUSTOS INDIRETOS												
BDI		Base				16.404.704,0						11.355.212
Projetos		25,0%				3.161.192,4						1.580.596
Outros		3,0%				1.968.564,5						1.362.625
Subtotal 3						21.534.461						14.298.433
TOTAL BENFEITORIAS (1+2+3)						87.153.277						59.719.283
TERRENO + BENFEITORIAS						94.638.277						67.204.283

Fator de Comercialização em função das condições atuais das construções e do mercado imobiliário atual:	-25%
R\$ 50.403.212,00	



CBRE



MEMORIAL DE CÁLCULO

## CUSTO REMANESCENTE PARA CONCLUSÃO

DEVIDO AO TAMANHO DA TABELA DE CÁLCULOS DO CUSTO REMANESCENTE, TIVEMOS DE DIVIDIR A TABELA EM 03 (TRÊS) PARTES, VIDE ABAIXO.

2 - CONSTRUÇÕES	Valor Já Executado Depr. (CRD)	Custo Remanescente
<b>Recepção</b>		
Acesso - 90,00	1.384.709	3.221.817
Mez. Loja - 87,10	51.131	118.967
Estar - 84,00	2.794.196	6.501.287
Mez. Ginástica - 80,87	81.076	188.641
Spa - 78,20	2.698.458	6.278.531
acesso Escadaria - 90,00	348.694	811.309
Escadaria	278.528	648.054
<b>Beach Club</b>		
Nível 24,50	250.964	583.920
Nível 20,40	1.307.125	3.041.302
Nível 16,50	2.186.046	5.086.297
<b>Acio</b>	1.451.451	1.122.774
<b>Residências Hoteleiras</b>		
RH-1 - Tipo A	2.000.501	1.842.959
RH-2 - Tipo A	2.000.501	1.842.959
RH-3 - Tipo D	2.125.903	1.958.486
RH-4 - Tipo A	2.000.501	1.842.959
RH-5 - Tipo E	2.099.091	1.933.785
RH-6 - Tipo C	1.127.170	3.323.925
RH-7 - Tipo H	1.926.389	4.100.605
RH-8 - Tipo G	172.310	2.883.699
RH-9 - Tipo I	234.293	3.921.025
RH-10 - Tipo F	168.264	2.815.990
RH-11 - Tipo F	168.264	2.815.990
RH-12 - Tipo F	366.610	2.617.645
RH-13 - Tipo B	804.789	3.354.639
RH-14 - Tipo A	938.623	2.904.836
RH-15 - Tipo A	743.654	3.099.805
RH-16 - Tipo F	792.546	2.191.709
RH-17 - Tipo B	234.525	3.924.903



**CBRE**



## MEMORIAL DE CÁLCULO

2- CONSTRUÇÕES	Valor Já Executado Depr. (CRD)	Custo Remanescente
<b>Bangalôs</b>		
BANGALO 1 - Tipo D	162.075	501.587
BANGALO 2 - Tipo D	162.075	501.587
BANGALO 3 - Tipo G	127.389	394.242
BANGALO 4 - Tipo G	127.389	394.242
BANGALO 5 - Tipo G	127.389	394.242
BANGALO 6 - Tipo B	170.395	527.335
BANGALO 7 - Tipo D	162.075	501.587
BANGALO 8 - Tipo D	162.075	501.587
BANGALO 9 - Tipo A	225.116	696.684
BANGALO 10 - Tipo A	225.116	696.684
BANGALO 11 - Tipo A	294.632	627.168
BANGALO 12 - Tipo A	294.632	627.168
BANGALO 13 - Tipo A	479.792	442.008
BANGALO 14 - Tipo G	271.507	250.125
BANGALO 15 - Tipo H	653.488	602.025
BANGALO 16 - Tipo G	271.507	250.125
BANGALO 17 - Tipo G	271.507	250.125
BANGALO 18 - Tipo B	363.165	334.565
BANGALO 19 - Tipo C	364.584	335.873
BANGALO 20 - Tipo C	223.885	476.572
BANGALO 21 - Tipo H	653.488	602.025
BANGALO 22 - Tipo H	653.488	602.025
BANGALO 23 - Tipo F	375.764	799.870
BANGALO 24 - Tipo G	271.507	250.125
BANGALO 25 - Tipo G	271.507	250.125



CBRE



## MEMORIAL DE CALCULO

2 - CONSTRUÇÕES	Valor Já Executado Depr. (CRD)	Custo Remanescente
<b>Bangalôs</b>		
BANGALO 26 - Tipo G	127.389	394.242
BANGALO 27 - Tipo G	127.389	394.242
BANGALO 28 - Tipo G	127.389	394.242
BANGALO 29 - Tipo G	166.727	354.904
BANGALO 30 - Tipo G	127.389	394.242
BANGALO 31 - Tipo G	166.727	354.904
BANGALO 32 - Tipo A	294.632	627.168
BANGALO 33 - Tipo A	113.241	808.558
BANGALO 34 - Tipo E	113.240	350.454
BANGALO 35 - Tipo E	113.240	350.454
BANGALO 36 - Tipo E	113.240	350.454
BANGALO 37 - Tipo E	113.240	350.454
BANGALO 38 - Tipo E	113.240	350.454
BANGALO 39 - Tipo E	113.240	350.454
BANGALO 40 - Tipo E	113.240	350.454
<b>Subtotal 2</b>	<b>40.145.421</b>	<b>92.964.196</b>
Infraestrutura / Paisagismo	5.275.428	19.674.572
<b>Subtotal 3</b>	<b>5.275.428</b>	<b>19.674.572</b>
<b>Subtotal 2+3</b>	<b>45.420.849</b>	<b>112.638.768</b>
<b>3 - CUSTOS INDIRETOS</b>		
BDI	11.355.212	28.159.692
Projetos	1.580.596	2.252.775
Outros	1.362.625	3.379.163
<b>Subtotal 4</b>	<b>14.298.434</b>	<b>33.791.631</b>
<b>TOTAL BENFEITORIAS (2+3+4)</b>	<b>59.719.283</b>	<b>146.430.399</b>
<b>TOTAL TERRENO + BENFEITORIAS - CUSTO A INVESTIR =</b>		<b>146.430.399</b>

CBRE



MEMORIAL DE CÁLCULO

**(\*) Nota:**

Orçamento feito por Planservice Engenheiros Associados e anexado ao processo indicava custo de R\$ 105.867.271 para conclusão das obras em Fev/2011. AtualizaNdo-se pela variação do INCC de janeiro/11 a dezembro/14 (32,98%), chega-se a R\$ 140.782.297.

Porém, deve-se considerar verbas adicionais para contemplar novas defasagens para mão de obra e depreciações/depredações de materiais ocorridas no período. Portanto, entendemos que nossa estimativa está em linha com a realidade, podendo até ser um pouco conservadora.



**CBRE**





Número: **0000617-79.2009.8.05.0114**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **VARA DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE ITACARÉ**

Última distribuição : **12/08/2009**

Valor da causa: **R\$ 1.099.886,29**

Processo referência: **0000617-79.2009.805.0114**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CACIEL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA (AUTOR)	LUDIMILA OLIVEIRA DA LUZ (ADVOGADO)
FUNCHAL LTDA (AUTOR)	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA (ADVOGADO) HUGO BATISTA DE CASTRO (ADVOGADO)
BANCO FIBRA S/A (AUTOR)	PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES (ADVOGADO)
WARAPURA VILLA ENTREPRENEURS, LLC (AUTOR)	CLARA MOREIRA AZZONI (ADVOGADO) THOMAS BENES FELSBURG (ADVOGADO) LUAMAR SEPULVEDA SANTANA registrado(a) civilmente como LUAMAR SEPULVEDA FERREIRA NUNES (ADVOGADO)
PLANSERVICE ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA (AUTOR)	
HARMATTAN LTDA. (REU)	RODOLFO ELIAS CARVALHO QUADROS BARROS registrado(a) civilmente como RODOLFO ELIAS CARVALHO QUADROS BARROS (ADVOGADO) RENATA CALIXTO ANDRADE (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
28558093	05/07/2019 05:16	<a href="#">Documentação</a>	Documentação

EXEMPLOS DE MERCADO INTERNACIONAL



---

**E**

**EXEMPLOS DE  
MERCADO  
INTERNACIONAL**

---

**CBRE**





## EXEMPLOS DE MERCADO INTERNACIONAL



### AMANPULO AMAN RESORT

Esta ilha resort está em funcionamento desde o início dos anos 90, possui cerca de 40 casitas junto à praia, 29 Casitas de praia, 4 casitas de 3 pavimentos, 5 casitas do monte. Este projeto nas Filipinas é gerido pela Aman resorts, uma das cadeias hoteleiras mais exclusivas a nível internacional.



Os produtos imobiliários no Amanpulo variam entre os US\$ 4.000.000,00 e os US\$ 6.000.000,00 para unidades entre os 370 m<sup>2</sup> e os 850 m<sup>2</sup>. Ou seja, com preços por m<sup>2</sup> que variam entre os US\$ 7.000,00/ m<sup>2</sup> e os US\$ 16.000,00/ m<sup>2</sup>. Utilizando uma taxa de câmbio em torno dos US\$ 2,5 por cada real, temos um preço por m<sup>2</sup> que varia entre os R\$ 17.500,00 e os R\$ 40.000,00/m<sup>2</sup>.

### FOUR SEASONS SEYCHELLES

O Four Seasons private residences nas Seychelles possui cerca de 27 vilas entre 3 a 6 quartos desenvolvidas pelo arquiteto Cheong Yew Kuan.



Os produtos imobiliários no Four Seasons private residences variam entre os US\$ 7.000.000,00 e os US\$ 12.500.000 para unidades entre os 350 m<sup>2</sup> e os 650 m<sup>2</sup>. Ou seja, com preços por m<sup>2</sup> que variam entre os US\$ 16.000,00/ m<sup>2</sup> e os US\$ 22.500,00/ m<sup>2</sup>. Utilizando uma taxa de câmbio em torno dos USD \$ 2,5 por cada real, temos um preço por m<sup>2</sup> que varia entre os R\$ 40 000 e os R\$ 56 250/m<sup>2</sup>.

**CBRE**



#### EXEMPLOS DE MERCADO INTERNACIONAL



#### SIX SENSES RESIDENCES

Localizado no sudoeste de Santa Lúcia, o Six Senses Private Residences é composto por 29 hotel vilas, 50 private residences e 94 apartamentos.



Os produtos imobiliários no Six Senses private residences variam entre os US\$ 1.000.000,00 e os US\$ 1.600.000,00 para unidades entre os 100 m<sup>2</sup> e os 160 m<sup>2</sup>. Ou seja, com preços por m<sup>2</sup> que variam entre os US\$ 10.000,00/ m<sup>2</sup> e os US\$ 12.000,00/ m<sup>2</sup>. Utilizando uma taxa de câmbio em torno dos USD \$ 2,5 por cada real, temos um preço por m<sup>2</sup> que varia entre os R\$ 25.000,00 e os R\$ 30.000,00 por m<sup>2</sup>.

**CBRE**



TABELA DE ÁREAS COMPLETA



---

---

# F

## TABELA DE ÁREAS COMPLETA

---

**CBRE**



**ABNT NBR 12721 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES**

FOLHA: 01

**1 - INCORPORADOR**

- 1.1 Nome: **Harmattan Ltda**  
1.2 CNPJ / CPF: **05.027.021/0001-14**  
1.3 Endereço: **Rua Plínio Soares, 111 - Itacaré / BA**

**2 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS INFORMAÇÕES E CÁLCULOS**

- 2.1 Profissional Responsável Técnico: **ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda**  
2.2 Nº de Registro Profissional no CREA: **16.061**  
2.3 Anotação de Responsabilidade Técnica (ART): **92221220080451611**  
2.4 Endereço: **Rua Furnas, nº 44 - São Paulo / SP**

**3 - DADOS DO PROJETO / IMÓVEL**

- 3.1 Nome do Edifício: **Warapuru Resort & Hotel**  
3.2 Local da Construção: **Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca -**  
3.3 Cidade / UF: **Itacaré / BA**

**3.4 Designação do Projeto-padrão da**

ABNT NB 12721 mais semelhante ao imóvel

R	X
CG	

CS
CP

CL
CP1Q

- 3.5 Unidades Autônomas: **57**  
3.6 Padrão de Acabamento: **normal**  
3.7 Nº de Pavimentos: **02**

**3.8 Quantidade de Vagas de estacionamento de Veículos:**

- 3.8.1 Vagas de Estacionamento (Unidades Autônomas):  
3.8.2 Vagas de Estacionamento (Acessório de Unidade Autônoma):  
3.8.3 Vagas de Estacionamento (Áreas de Uso Comum):

- 3.9 Área do Lote / Terreno: **499.000,00 m²**  
3.10 Área de aprovação do projeto arquitetônico: **29.620,59 m²**

**4 - INFORMAÇÕES PLANILHAS / QUADROS**

Esta é a primeira folha de 21 folhas, todas numeradas seguidamente e assinadas conjuntamente pelo profissional responsável técnico, Incorporador / proprietário, para arquivamento e registro junto ao competente Registro de Imóveis. Em atendimento ao disposto na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964

**5 - DATA, LOCAL, ASSINATURA E CARIMBOS**

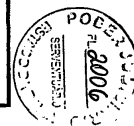
São Paulo, 03 de junho de 2008.

Incorporador **Harmattan Ltda**Profissional Responsável **ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda**

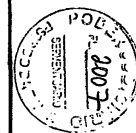
ENCIPLAN Orçamentos e Fiscalização de Obras S/C Ltda - Tel 11 5508.0809



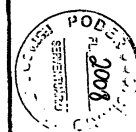
INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS																		05808			
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)																					
QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS																		FOLHA			
Colunas 01 a 18																		2			
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhooca - Ilacaré / BA																		Data: 3/6/08			
Nome: Harmonia Ltda										RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS								CREA: 16.081			
Assinatura:										Assinatura:											
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL											
ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DO PAVIMENTO					OBSERVAÇÕES	
Pavimento	Cobertura	Cobertura de Padrão		TOTAIS	Cobertura	Cobertura de Padrão		TOTAIS	Cobertura	Cobertura de Padrão		TOTAIS	Cobertura	Cobertura de Padrão		TOTAIS	Qde N. pav. iguais				
		Diferente ou Descoberta	Diferente ou Descoberta			Diferente ou Descoberta	Diferente ou Descoberta			Diferente ou Descoberta	Diferente ou Descoberta			Diferente ou Descoberta	Diferente ou Descoberta						
		Real	Equivalente			Real	Equivalente			Real	Equivalente			Real	Equivalente						
		(2+3)	(4+5)			(7+8)	(9+10)			(12+13)	(14+15)			(17+18)	(19+20)						
Barricadas																					
Tipo A																					
Inferior	40.020	25.000	18.750	65.020	58.770	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	65.020	58.770	7		
Térreo	118.400	0.000	0.000	118.400	118.400	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	118.400	118.400	7		
Superior		228.340	79.220	228.340	79.220	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	228.340	79.220	7		
Tipo B																					
Inferior	28.190	0.000	0.000	28.190	28.190	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	28.190	28.190	2		
Térreo	81.650	39.660	20.380	121.310	102.030	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	121.310	102.030	2		
Superior	61.910	0.000	0.000	61.910	61.910	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	61.910	61.910	2		
Tipo C																					
Inferior	27.710	0.000	0.000	27.710	27.710	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	27.710	27.710	2		
Térreo	81.650	43.500	21.280	125.150	102.930	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	125.150	102.930	2		
Superior	62.140	0.000	0.000	62.140	62.140	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	62.140	62.140	2		
Tipo D																					
Inferior	27.710	0.000	0.000	27.710	27.710	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	27.710	27.710	4		



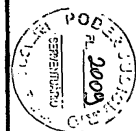
INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS																		05808		
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)																				
QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS																		FOLHA		
Colunas 01 a 18																		3		
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhooca - Ilacaré / BA																		Data: 3/6/08		
Nome: Harmitan Ltda																				
Assinatura: _____																				
Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda																		CREA: 16.061		
Assinatura: _____																				
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL								ÁREA DO PAVIMENTO	Quil. N. pav. iguais	OBSERVAÇÕES
ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM										
Pavimento	Cobertura	Cobertura de Padrão	TOTAIS	Cobertura	Cobertura de Padrão	TOTAIS	Cobertura	Cobertura de Padrão	TOTAIS	Cobertura	Cobertura de Padrão	TOTAIS								
Padrão	Real	Equivalente	(2+3)	Padrão	Real	Equivalente	(7+8)	Padrão	Real	Equivalente	(12+13)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
Térreo	65.700	43.500	21.200	112.200	89.580	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	112.200	89.580			
Superior	65.510	0.000	0.000	65.510	65.510	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	65.510	65.510			
Tipo E																				
Inferior	27.710	0.000	0.000	27.710	27.710	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	27.710	27.710			
Térreo	61.650	45.480	22.770	127.130	104.420	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	127.130	104.420			
Tipo F																				
Inferior	67.760	0.000	0.000	67.760	67.760	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	67.760	67.760			
Térreo	165.950	209.540	88.960	395.490	274.910	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	395.490	274.910			
Tipo G																				
Inferior	28.450	0.000	0.000	28.450	28.450	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	28.450	28.450			
Térreo	92.970	57.580	33.830	150.550	126.600	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	150.550	126.600			
Tipo H																				
Inferior	62.180	0.000	0.000	62.180	62.180	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	62.180	62.180			
Térreo	221.780	171.730	86.840	393.510	308.620	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	393.510	308.620			
Residência das Moateiras																				



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																	05808	
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)																		
QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS																	FOLHA	
Colunas 01 a 18																	4	
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA																	Data: 3/6/08	
Nome: Harmanian Ltda																		
RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS																		
Nome: ENCIPLAN / Orçamento e Fiscalização de Obras Ltda																	CREA: 16.061	
Assinatura:																		
Assinatura:																		
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL																		
ÁREA PRIVATIVA						ÁREA DE USO COMUM						ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL						
ÁREA PRIVATIVA						ÁREA DE USO COMUM						ÁREA DE USO COMUM				ÁREA DO PAVIMENTO		
Pavimento	Coberta	Coberta de Padrão	TOTAIS	Coberta	Coberta de Padrão	TOTAIS	Coberta	Coberta de Padrão	TOTAIS	Coberta	Coberta de Padrão	TOTAIS	ÁREA DO PAVIMENTO	Qtd N. pav. iguais	OBSERVAÇÕES			
	Padrão	Diferente ou Descoberta		Padrão	Diferente ou Descoberta		Padrão	Diferente ou Descoberta		Padrão	Diferente ou Descoberta							
	Real	Equivalente	Real	Real	Equivalente	Real	Real	Equivalente	Real	Real	Equivalente	Real	Real	Equivalente				
	(7+8)					(7+8)						(12+13)		(5+10+15)				
	5	6		7	8	9	10	11		12	13	14	15	16	17			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
<b>Tipo A</b>																		
Inferior	313.360	82.950	61.480	396.310	374.820		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	396.310	374.820	6
Acesso	297.480	280.700	162.350	578.180	459.830		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	578.180	459.830	5
Superior	185.370	106.120	47.080	291.490	232.450		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	291.490	232.450	5
<b>Tipo B</b>																		
Inferior	383.110	137.870	82.900	520.780	466.010		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	520.780	466.010	2
Acesso	297.480	280.700	162.350	578.180	459.830		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	578.180	459.830	2
Superior	185.370	106.120	47.080	291.490	232.450		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	291.490	232.450	2
<b>Tipo C</b>																		
Inferior	426.690	284.630	188.810	711.320	613.500		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	711.320	613.500	1
Acesso	288.050	280.700	162.350	578.750	460.400		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	578.750	460.400	1
Superior	185.370	106.120	47.080	291.490	232.450		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	291.490	232.450	1
<b>Tipo D</b>																		
Inferior	376.090	82.950	61.460	459.040	437.550		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	459.040	437.550	1
Acesso	297.480	280.700	162.350	578.180	459.830		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	578.180	459.830	1



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																	05808		
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)																			
QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS																	FOLHA		
Colunas 01 a 18																	6		
Local do Imóvel: Rodevia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhooca - Itacaré / BA																	Data 3/6/08		
Nome: Harman Lda										Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Especialização de Obras Ltda							CREA: 16.081		
Assinatura:										Assinatura:									
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL									
ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DO PAVIMENTO		OBSERVAÇÕES		
Pavimento	Coberta	Coberta de Padrão		TOTAIS	Coberta	Coberta de Padrão		TOTAIS	Coberta	Coberta de Padrão		TOTAIS	Coberta	Coberta de Padrão		TOTAIS	ÁREA DO PAVIMENTO	Qtd. N. pav. iguais	
		Diferente ou Descoberta	Padrão			Diferente ou Descoberta	Padrão			Diferente ou Descoberta	Padrão			Diferente ou Descoberta	Padrão				
	Real	Equivalente		Real	Equivalente		Real	Equivalente		Real	Equivalente		Real	Equivalente		Real	Equivalente		
	(2-3)	(4-5)		(6-7)	(8-9)		(10-11)	(12-13)		(14-15)	(16-17)		(18-19)	(20-21)		(22-23)	(24-25)		
Superior	185.370	106.120	47.080	291.490	232.450		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	291.490	232.450	1	
Tipo E																			
Inferior	350.160	187.670	82.900	487.830	430.060		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	487.830	430.060	1	
Acesso	287.480	280.700	162.350	578.180	459.830		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	578.180	459.830	1	
Superior	185.370	106.120	47.080	291.490	232.450		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	291.490	232.450	1	
Tipo F																			
Inferior	80.220	0.000	0.000	80.220	80.220		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	80.220	80.220	4	
Acesso	309.650	142.650	77.380	452.410	387.240		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	452.410	387.240	4	
Superior	302.910	0.000	0.000	302.910	302.910		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	302.910	302.910	4	
Terraço		183.480	72.750	183.480	72.750		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	183.480	72.750	4	
Tipo G																			
Inferior	138.770	0.000	0.000	138.770	138.770		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	138.770	138.770	4	
Acesso	309.770	198.780	110.630	508.530	420.400		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	508.530	420.400	4	
Superior	297.450	0.000	0.000	297.450	297.450		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	297.450	297.450	4	
Tipo H																			



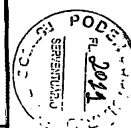


INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS																	05808				
(Lei 4.591 - 16/12/84 art. 32 NBR 12721)																					
QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS																	FOLHA				
Colunas 01 a 18																	6				
Local do Imóvel: Rodevia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA																	Data: 3/6/08				
Nome: Hurmatan Ltda										RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS							CREA: 16.081				
Assinatura:										Assinatura:											
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL							ÁREA DO PAVIMENTO		OBSERVAÇÕES		
ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM											
Pavimento		Coberta		Coberta de Padrão		Coberta		Coberta de Padrão		Coberta		Coberta de Padrão		Coberta		Coberta de Padrão					
Padrão	Diferente ou Descoberta	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real					Equivalente
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
Inferior	335,410	0,000	0,000	335,410	335,410		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	335,410	335,410				
Acesso	568,340	681,350	344,170	1247,700	916,510		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	1247,700	916,510				
Superior	403,230	0,000	0,000	403,230	403,230		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	403,230	403,230				
Terrapço		375,690	140,800	375,690	140,800		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	375,690	140,800				
Tipo I																					
Inferior	482,860	73,000	44,240	555,860	527,100		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	555,860	527,100				
Acesso	345,110	328,580	142,850	674,670	487,960		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	674,670	487,960				
Superior	126,150	100,500	35,180	226,650	163,370		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	226,650	163,370				
Partes Comuns																					
Recepção																					
Acesso		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	546,310	1244,780	742,100	1893,090	1390,410	1893,090	1390,410				
Mezanino		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	35,430	0,000	0,000	35,430	35,430	35,430	35,430				
Estar		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	1936,180	0,000	0,000	1936,180	1936,180	1936,180	1936,180				
Mezanino																					
Glndel		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	56,180	0,000	0,000	56,180	56,180	56,180	56,180				



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS																		05808	
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)																			
QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS																		FOLHA 7	
Colunas 01 a 18																			
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhooca - Itacaré / BA																		Data: 3/6/08	
INCORPORADOR										RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS									
Nome: Harmonia Ltda										Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda								CREA: 16.061	
Assinatura: _____										Assinatura: _____									
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL									
ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DO PAVIMENTO		OBSERVAÇÕES		
Pavimento	Cobertura Padrão	Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS	Cobertura Padrão	Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS	Cobertura Padrão	Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTAIS	ÁREA DO PAVIMENTO		Qtd. M. pav. iguais				
		Real	Equivalente (2+3)			Real	Equivalente (7+8)			Real	Equivalente (12+13)		Real	Equivalente (5+10+15)					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
SPA		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	1798,750	234,350	89,530	2063,110	1898,280	2068,110	1898,280		
Acesso																			
Escala-		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	241,620	0,000	0,000	241,620	241,620	241,620	241,620		
Escada-		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	772,000	270,200	772,000	270,200	772,000	270,200			
Beach																			
Club																			
Acesso		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	695,600	479,460	695,600	479,460	695,600	479,460			
Restau-		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	597,920	632,200	251,230	1230,130	849,160	1230,130	849,150		
rante		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	1191,600	906,300	336,530	2097,900	1528,130	2097,900	1528,130		
Placina		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000	1355,050	0,000	0,000	1355,050	1355,050	1355,050	1355,050		
Aprajo		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000	0,000									
TOTAIS		20108,230	12115,440	6153,980	32223,670	26261,910	0,000	0,000	0,000	0,000	7991,040	4535,240	2178,050	12356,290	10020,090	44819,950	36302,000		

ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda - Fone: 11 2558-0888



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																				05808																			
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)																																							
QUADRO II - CÁLCULO DAS UNIDADES AUTONOMAS																		FOLHA																					
Colunas 19 a 38																		8																					
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itapare / BA																		Data																					
INCORPORADOR																		3/8/08																					
Nome: Harmattan Ltda																		RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS																					
Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda																		CREA: 16.061																					
Assinatura:																		Assinatura:																					
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL										ÁREA DA UNIDADE		Nº unidades idênticas																	
ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM																								
Coberta		Coberta de Padrão		TOTAIS		Coberta		Coberta de Padrão		TOTAIS		Coberta		Coberta de Padrão		TOTAIS																							
Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente																						
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38																				
Bengalês																																							
Tipo A																																							
Nºs 8,10,11,12,13,32 e 33																				158.420	261.340	97.970	409.760	268.350		0,000	0,000	0,000	0,000	256.390	0,009763	76.746	44.277	21.274	121.025	88.020	530.783	354.410	7
Tipo B																																							
Nºs 5,16																				171.750	38.960	20.380	211.410	182.130		0,000	0,000	0,000	0,000	182.130	0,007316	57.511	33.179	15.942	90.660	73.453	302.100	265.563	2
Tipo C																																							
Nºs 19,20																				171.500	43.500	21.280	215.000	192.780		0,000	0,000	0,000	0,000	192.780	0,007341	57.705	33.291	15.986	90.660	73.701	305.996	266.401	2
Tipo D																																							
Nºs 1,2,7,8																				161.920	43.500	21.280	205.420	183.200		0,000	0,000	0,000	0,000	183.200	0,006976	54.838	31.638	15.201	86.476	70.038	281.896	253.253	4
Tipo E																																							
Nºs 34,35,36,37,38,39,40																				109.360	45.480	22.770	154.940	132.130		0,000	0,000	0,000	0,000	132.130	0,005031	39.581	22.818	10.963	62.968	50.514	217.205	182.644	7
Tipo F																																							
Nº 23																				253.710	209.540	88.960	463.250	343.670		0,000	0,000	0,000	0,000	343.670	0,013048	102.672	59.176	28.432	161.748	131.004	624.996	473.674	1



**05808**

**(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)**

**FOLHA**

**Colunas 19 a 38**

**Local do Imóvel:** Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA

Data	3/6/08
------	--------

**Nome:** Harmattan Ltda

## INCORPORADOR

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**  
Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda

**CREA: 18.081**

**Assinatura:**

Assinatura:

RECEIVED  
2013  
SECRETARY  
PORTLAND



Num. 28558093 - Pág. 13

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=190705051638099000000027249267>

Número do documento: 190705051638099000000027249267

**05808**

(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**FOLHA**

**Colunas 19 a 38**

<b>Data</b>	<b>3/6/08</b>
-------------	---------------

**INCORPORADOR**

**CREA: 16.051**

**Assinatura:**

PODER  
SERIAL  
2024



Num. 28558093 - Pág. 14

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS										05808
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)										
QUADRO III - AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO E DO PREÇO POR M2 DA CONSTRUÇÃO										FOLHA
										11
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhooca - Itacaré / BA										Data: 3/6/08
Incorporador: Nome: Harmattan Ltda										
Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda										CREA: 16.061
Assinatura: _____										
Assinatura: _____										
1 - PROJETO PADRÃO										
DESIGNAÇÃO	PADRÃO DE ACABAMENTO	NÚMERO DE PAVIMENTOS	ÁREA EQUIVAL. TOTAL DO PROJETO	DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO DA UNIDADE AUTÔNOMA	QUARTOS	SALAS	TOILET	QUARTO DE SERVIÇO	WCs EMPREGADOS	
R1	normal	02	26261.910	01/03	02	02				
2 - Sindicato que forneceu o custo básico: _____										
3 - Custo Unitário Básico: R\$ 963,85 /m2 (abril de 2008)										
4 - Áreas Globais do Prédio Projetadas										
4.1 - Área Real Privativa Global (Q1.5) 32223.670 m2 ( 72.22%)										
4.2 - Área Real de Uso Comum, Global (Q1.10+15) 12396.280 m2 ( 27.78%)										
4.3 - Área Real Global (Q1.17) 44619.950 m2 ( 100.00%)										
4.4 - Área Equivalente* Privativa Global (Q1.6) 26261.910 m2 ( 72.34%)										
4.5 - Área Equivalente* de Uso Comum (Q1.11+16) 10040.090 m2 ( 27.66%)										
4.6 - Área Equivalente Global (Q1.18) 36302.000 m2 ( 100.00%)										
Obs: * áreas equivalentes em área de custo padrão										
5 - Custo Básico Global da Edificação ( 4.6 x Custo Unitário Básico (3) ) R\$ 34.989.682.70										
5.1 - Composição do Custo Global Básico da Edificação										
5.1.1 - Custo Básico de Materiais e Outros (5 x % Mat. do CUB inf. em 3) R\$ 0.00 0.00 %										
5.1.2 - Custo Básico de Mão de Obra (5 x % Mão de Obra do CUB inf. em 3) R\$ 0.00 0.00 %										
6 - Parcelas Adicionais Não Consideradas no Projeto Padrão:										
6.1.0 Fundações Especiais R\$ 0.00										
6.2.0 Elevadores R\$ 0.00										
6.3.0 Equipamentos e Instalações de:										
6.3.1 Fogões R\$ 0.00										
6.3.2 Aquecedores R\$ 0.00										
6.3.3 Bombas de Recalque R\$ 0.00										
6.3.4 Incineração R\$ 0.00										
6.3.5 Ar Condicionado R\$ 0.00										
6.3.6 Calefação R\$ 0.00										
6.3.7 Ventilação e Exaustão R\$ 0.00										
6.3.8 Outras (discriminar) R\$ 0.00										
6.4 "Play Ground" R\$ 0.00										
6.5 Obras e Serviços Complementares:										
6.5.1 Urbanização R\$ 0.00										
6.5.2 Recreação (Piscinas, Campos de Esporte) R\$ 0.00										
6.5.3 Ajardinamento R\$ 0.00										
6.5.4 Instalação e Regulamentação do Condomínio R\$ 10.000.00										
6.5.5 Outros (Ligações de Serv. Públicos) R\$ 30.000.00										
6.6 Outros Serviços Discriminados em Anexo R\$ 0.00										
7 - 1º Sub Total R\$ 35.029.682.70										
8 - Impostos e Taxas R\$ 50.000.00										
9 - Projetos Arquitetônicos, Estrutural, de Instalações R\$ 600.000.00										
10 - 2º Sub Total R\$ 35.679.682.70										
11 - Remuneração do Construtor R\$ 0.00										
12 - Remuneração do Incorporador R\$ 0.00										
13 - Custo Global da Construção R\$ 35.679.682.70										
14 - Preço por m² da Construção: ( 13 / 4.6 ) R\$ 982.86										
INFORMAÇÕES										



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)											05808		
QUADRO IV - AVALIAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA E CÁLCULO DO RE-RATEIO DE SUBROGAÇÃO											FOLHA 12		
Colunas 39 a 52											Data: 3/6/08		
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenho - Ilacaré / BA				Nome: HARMATTAN LTDA				Nome: ENCIPLAN - Organismos e Fiscalização de Obras Ltda				CREA: 16.061	
Assinatura:				Assinatura:									
CUSTO DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA				RE-RATEIO DO CUSTO (quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do terreno)						QUANTIDADES (Nº de Unidades Idênticas)			
Designação da Unidade	Área Equivalente em área de custo padrão das unidades	Custo	Coefficiente de Proporcionalidade (para rateio do custo de construção)	Coefficiente de Proporcionalidade das unidades que suportam o custo da construção	Coef. de rateio da construção total (Re-rateio do coef. de prop.: incorpora coef. das unid. subrogadas)	Área Equiv. em área de custo padrão total (re-rateio áreas subrogadas)	Custo da Construção Total (Re-rateio do custo)	Custo da Subrogação suportado por cada unidade	Área Real das Unidades Subrogadas	Quota de área real dada em pagamento do terreno	Total (Total de Unidades Idênticas subrogadas ou não)	Nº de Unidades Subrogadas	Diferença (Unid. que suportam o custo da Construção)
39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Bangalês													
Tipo A Nº 9,10,11, 12,13,32 e 33	354.410	348340.74	0.009763								7	0	
Tipo B Nº 6,18	265.583	261032.56	0.007316								2	0	
Tipo C Nº 19,20	268.481	261924.55	0.007341								2	0	
Tipo D Nº 1,2,7,8	253.238	248901.47	0.006976								4	0	
Tipo E Nº 34,35, 35,37, 35,39, 40	182.644	178504.48	0.005031								7	0	
Tipo F Nº 23	473.674	465548.50	0.013048								1	0	
Tipo G Nº 3,4,5, 14,16													



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)

05808

**QUADRO IV - AVALIAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA  
E CÁLCULO DO RE-RATEIO DE SUBROGAÇÃO**

FOLHA

13

Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhooca - Ilacaré / BA  
INCORPORADOR

Data: 3/6/08

Nome: Harmattan Ltda

RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS  
Nome: ENCIPLAN - Engenharia e Planejamento de Obras Ltda

CREA: 16.061

Assinatura:

Assinatura:

CUSTO DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA				RE-RATEIO DO CUSTO (quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do terreno)							QUANTIDADES (Nº de Unidades Idênticas)		
Designação da Unidade	Área Equivalente em área de custo padrão das unidades	Custo	Coefficiente de Proporcionalidade (para rateio do custo de construção)	Coefficiente de Proporcionalidade (das unidades que suportam o custo de construção)	Coef. de rateio da construção total (Re-rateio do coef. de prop. incorpora coef. das unid. subrogadas)	Área Equiv. em área de custo padrão total (re-rateio áreas subrogadas)	Custo da Construção Total (Re-rateio do custo)	Custo da Subrogação suportado por cada unidade	Área Real das Unidades Subrogadas	Quota de área real dada em pagamento do terreno	Total (Total de Unidades Idênticas subrogadas ou não)	Nº de Unidades Sub Rogadas	Diferença (Unid. que suportam o custo de Construção)
39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
17,24, 25,26, 27,28, 29,30, 31	214.603	210638,28	0,005912								14	0	
Tipo H Nºs 15,21, 22	512.559	503781,44	0,014119								3	0	
Resid. Hotel- ras													
Tipo A Nºs 01	1475,059	1449772,55	0,040633								1	0	
02	1475,059	1449772,55	0,040633								1	0	
04	1475,059	1449772,55	0,040633								1	0	
14	1475,059	1449772,55	0,040633								1	0	
15	1475,059	1449772,55	0,040633								1	0	
Tipo B Nºs 13	1601,111	1573632,41	0,044105								1	0	
17	1601,111	1573632,41	0,044105								1	0	
Tipo C Nº 06	1805,775	1774814,46	0,045743								1	0	
Tipo D Nº 03	1591,771	1535011,31	0,043022								1	0	

ENCIPLAN Urbanismos e Fiscalização de Obras S/C Ltda - Tel: 11 5508.0088





**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(Lei 4.591 - 18/12/64 art. 32 NBR 12.721)

05808

**QUADRO IV - AVALIAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA  
E CÁLCULO DO RE-RATEIO DE SUBROGAÇÃO**

Colunas 39 a 52

FOLHA

14

Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhooca - Itacaré / BA

Data: 3/6/08

Nome: Harmattan Ltda

Nome: ENCIPLAN - Orçameitor e Fiscalização de Obras Ltda

CREA: 16.061

Assinatura:

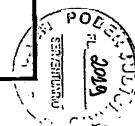
Assinatura:

CUSTO DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA				RE-RATEIO DO CUSTO (quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do terreno)							QUANTIDADES (Nº de Unidades Idênticas)		
Assinatura:	Assinatura:												
Designação da Unidade	Área Equivalente em área de custo padrão das unidades	Custo	Coefficiente de Proporcionalidade (para rateio do custo da construção)	Coefficiente de Proporcionalidade (das unidades que suportam o custo da construção)	Cust. de rateio de construção total (Re-rateio do cust. de prop. incorpora cust. das unid. subrogadas)	Área Equiv. em área de custo padrão total (re-rateio áreas subrogadas)	Custo de Construção Total (Re-rateio do custo)	Custo da Subrogação suportado por cada unidade	Área Real das Unidades Subrogadas	Quota de área real dada em pagamento do terreno	Total (Total de Unidades totais subrogadas ou não)	Nº de Unidades Subrogadas	Diferença (Unid. que suportam o custo da Construção)
39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Tipo E Nº 05	1555,584	1528910,00	0,042851								1	0	
Tipo F Nºs 10	1165,450	1145424,85	0,032103								1	0	
11	1165,450	1145424,85	0,032103								1	0	
12	1165,450	1145424,85	0,032103								1	0	
16	1165,450	1145424,85	0,032103								1	0	
Tipo G Nº 08	1184,110	1163799,89	0,032618								1	0	
Tipo A Nº 07	2474,258	2431855,81	0,068158								1	0	
Tipo I Nº 09	1628,950	1621018,72	0,044872								1	0	
TOTALS	35302,000	3567692,52	1,000000		0,000000	0,000000					57	0	0

ENCIPLAN Orçameitor e Fiscalização de Obras S/C Ltda - Tel. 11 5002.0388



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS											05808
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)											
QUADRO IV B.1 - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO											FOLHA
Colunas A a J											15
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhooca - Itacaré / BA											Data: 3/6/08
Nome: Harmattan Ltda											
Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda											CREA: 16.081
Assinatura:											
ÁREAS REAIS						ÁREA DO TERRENO					
Designação da Unidade	ÁREA PRIVATIVA (principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Acessórias)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	ÁREA DE TERRENO DE USO EXCLUSIVO (inclui área do terreno na projeção da edificação)	ÁREA DE TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	QUANTIDADE (Nº de Unidades Idênticas)	OBSERVAÇÕES
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
Bengalões											
Tipo A											
Nºs 9,10,11, 12,13,32 e 33	409.760		409.760	121.023	530.783	226.340	3557.330	3683.670	0.008763	7	
Tipo B											
Nºs 6,16	211.410		211.410	90.690	302.100	121.310	2740.630	2861.960	0.007316	2	
Tipo C											
Nºs 18,20	215.000		215.000	90.996	305.996	125.150	2750.021	2875.171	0.007341	2	
Tipo D											
Nºs 1,2,7,8	205.420		205.420	86.476	291.896	112.200	2613.288	2725.488	0.006976	4	
Tipo E											
Nºs 34,35, 38,37, 38,39, 40	154.840		154.840	62.369	217.209	127.130	1884.668	2011.798	0.005031	7	
Tipo F											



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)

**QUADRO IV B.1 - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO**

05808

FOLHA

16

Date: 3/6/08

Colunas A a J

Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhooca - Itacaré / BA

Nome: Harmattan Ltda

INCORPORADOR

Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda

RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS

CREA: 16.061

Assinatura:

Assinatura:

Designação da Unidade	ÁREAS REAIS					ÁREA DO TERRENO					OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Acessórias)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	ÁREA DE TERRENO DE USO EXCLUSIVO (inclui área do terreno na projeção da edificação)	ÁREA DE TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	QUANTIDADE (Nº de Unidades Idênticas)	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
Nº 23	463.250		463.250	161.748	624.998	395.490	4607.928	5293.418	0.013048	1	
Tipo G											
Nºs 3,4,5, 14,16, 17,24, 25,26, 27,28, 29,30, 31	178.000		178.000	73.282	252.282	150.550	2214.702	2365.252	0.009912	14	
Tipo H											
Nºs 15,21, 22	455.690		455.690	175.026	630.716	393.510	5288.137	5682.647	0.014119	3	
Resid. Hotéis - ras											
Tipo A											
Nºs 01	1265.980		1265.980	503.698	1769.678	5518.000	15221.580	20740.580	0.040633	1	
02	1265.980		1265.980	503.698	1769.678	4361.000	15221.580	19582.580	0.040633	1	
04	1265.980		1265.980	503.698	1769.678	5347.000	15221.580	20568.580	0.040633	1	
14	1265.980		1265.980	503.698	1769.678	4229.000	15221.580	19450.580	0.040633	1	
15	1265.980		1265.980	503.698	1769.678	4296.000	15221.580	19477.580	0.040633	1	

ENCIPLAN Orçamentos e Fiscalização de Obras S/C Ltda - Tel: 11 3506.0885



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)											05808
QUADRO IV B.1 - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO											FOLHA 17
Colunas A a J											Data: 3/6/08
Local do Imóvel: Rodovia BR-001, Km 50 - Praia da Engenho - Itacaré / BA						Nome: HARMATTEN LIDA					RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS Assinatura: Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda CREA: 16.061
Assinatura: _____											
Designação da Unidade	ÁREAS REAIS				ÁREA DO TERRENO				COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	QUANTIDADE (Nº de Unidades Idênticas)	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Accessórias)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	ÁREA DE TERRENO DE USO EXCLUSIVO (inclui área do terreno na projeção da edificação)	ÁREA DE TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL			
<b>Tipo B</b>											
Nº 13	1390.450		1390.450	548.742	1937.192	4272.000	16522.230	20794.230	0.044105	1	
Nº 17	1390.450		1390.450	548.742	1937.192	4213.000	16522.230	20735.230	0.044105	1	
<b>Tipo C</b>											
Nº 06	1581.560		1581.560	619.629	2199.189	10413.000	18634.286	29047.286	0.049743	1	
<b>Tipo D</b>											
Nº 03	1328.710		1328.710	533.308	1862.018	5264.000	16116.526	21379.526	0.043022	1	
<b>Tipo E</b>											
Nº 05	1357.500		1357.500	531.189	1888.689	5029.500	16052.466	21080.466	0.042851	1	
<b>Tipo F</b>											
Nº 10	1029.020		1029.020	397.973	1426.993	4667.000	12026.145	16693.145	0.032103	1	
Nº 11	1029.020		1029.020	397.973	1426.993	4778.000	12026.145	16804.145	0.032103	1	
Nº 12	1029.020		1029.020	397.973	1426.993	4260.000	12026.145	16286.145	0.032103	1	
Nº 16	1029.020		1029.020	397.973	1426.993	4275.000	12026.145	16301.145	0.032103	1	
<b>Tipo G</b>											
Nº 08	944.750		944.750	404.345	1349.095	7403.000	12218.070	19622.070	0.022618	1	



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)

05808

**QUADRO IV B.1 - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO**

FOLHA  
18

Colunas A a J

Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA

Data: 3/6/08

Nome: Harmattan Ltda

INCORPORADOR

Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda

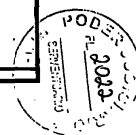
RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS

CREA: 16.081

Assinatura:

Assinatura:

Assinatura:		Assinatura:											
Designação da Unidade	ÁREAS REAIS			ÁREA DO TERRENO							COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	QUANTIDADE (Nº de Unid. Idênticas)	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Acessórias)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	ÁREA DE TERRENO DE USO EXCLUSIVO (inclui área do terreno na projeção da edificação)	ÁREA DE TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL					
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J				
Tipo A Nº 07	2362,030		2362,030	844,901	3206,931	19522,000	25532,755	45054,755	0,068158		1		
Tipo I Nº 09	1459,220		1459,220	556,248	2015,468	19492,000	16809,557	36301,557	0,044872		1		
TOTALS	38212,570	0,000	38212,570	12396,280	44819,550	124398,720	374811,270	499000,000	1,000000				



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**

(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS**

05808

FOLHA

19

Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia de Engenho - Itacaré / BA

Data: 3/6/08

Nome: Harmetan Ltda

**INCORPORADOR**

Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Execução de Obras Ltda

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

CREA: 16.061

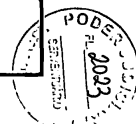
Assinatura:

Assinatura:

TIPO DE EDIFICAÇÃO: Residencial  
 AUTO DO PROJETO ARQUITETÔNICO:  
 NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS: 57 ( cinquenta e sete )  
 PROJETO APROVADO PELA PREFEITURA DE: Itacaré - BA

**Observações**

- 1 - A Instituidora/Incorporadora declara:  
 Que a fração ideal no solo e nas outras partes comuns, atende ao parágrafo 3º do artigo 1331 do C.C., com a nova redação introduzida pelo artigo 56 da Lei 10.931/2004, e que a mesma está devidamente informada no quadro resumo anexo auxiliar, para ser declarada no Instrumento de Incorporação/Instituição de condomínio.
- 2 - Segue um quadro anexo auxiliar a estas planilhas, com as áreas reais, privativas, comuns e totais, para cada unidade autônoma, cujo propósito é tão somente separar as áreas cobertas e descobertas constantes no quadro IVB1, para não onerar as áreas descobertas para ocasião do lançamento do IPTU, pela Prefeitura Municipal e para declaração das frações ideais no solo.
- 3 - Em atenção a nota 2 do item 3.17 da NBR 12721/2006, o responsável pelos cálculos e a Incorporadora/Instituidora declaram que:  
 As eventuais diferenças entre as áreas reais calculadas nos presentes quadros com outras áreas constantes nos projetos, alvarás e/ou habite-se devem-se aos diferentes critérios estabelecidos nas respectivas metodologias de cálculo



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

05808

**QUADRO VI - MEMORIAL DESCRITIVO DOS EQUIPAMENTOS**

FOLHA

20

Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA

Data: 3/8/08

Nome: Harriottan Ltda

**INCORPORADOR**

Nome: ENCIPLAN - Organismos e Fiscalização de Obras Ltda

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

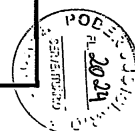
CREA: 16.061

Assinatura:

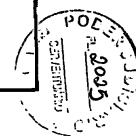
Assinatura:

EQUIPAMENTO	TIPO (OU MARCA)	ACABAMENTO	DETALHES GERAIS
INSTALAÇÃO HIDRÁULICAS	--	--	REDE DE ÁGUA FRIA, ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	--	--	EM CADA PEÇA UM CENTRO DE LUZ E TOMADA
INSTALAÇÃO TELEFONE	--	--	DE ACORDO COM AS NORMAS DA CONCESSIONÁRIA

ENCIPLAN Organismos e Fiscalização de Obras S/C Ltda - Tel: 11 5506.0888



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)				05808
QUADRO VII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS (DEPENDÊNCIA DE USO PRIVATIVO)				FOLHA 21
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA		Data: 3/9/08		
Nome: Harmattan Ltda		Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda		CREA: 16.061
Assinatura:		Assinatura:		
DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	PEITORIS
SALAS	CERAMICA	PINTURA LATEX	PINTURA LATEX	
COZINHA SERV.	CERAMICA	AZULEJOS	PINTURA LATEX	
BANHEIROS	CERAMICA	AZULEJOS	FORRO DE GESSO PINTURA LATEX	
DORMITÓRIOS	CERAMICA	PINTURA LATEX	PINTURA LATEX	





INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)											05808
ANEXO AUXILIAR I - DEMONSTRATIVO DE ÁREAS E FRAÇÕES POR UNIDADE											FOLHA
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA											Anexo Auxiliar 1
Nome: Harmattan Ltda											Data 3/6/08
Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda											CREA:16.061
Assinatura:											
Assinatura:											
Responsável pelos cálculos											
Terreno de acordo com o art. 8º da lei 4591											
UNIDADES	Áreas Aprovadas pela Pref. Mun.	Áreas Descobertas	Total	Terreno de acordo com o art. 8º da lei 4591				Fração Ideal no Solo	Quantidades		
	privativa coberta edificada	comum coberta	total da área construída	privativa	comum	construída + descoberta	Terreno Exclusivo	Terreno Comum	Terreno Total		
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	
Bangalôs											
Tipo A Nºs 9.10.11, 12.13.32 e 33	183.420	73.953	263.373	228.340	41.070	530.783	228.340	3857.330	3883.670	0.007763 7	
Tipo B Nºs 5.16	171.750	58.914	231.664	39.960	30.776	302.100	121.310	2740.856	2861.966	0.005735 2	
Tipo C Nºs 19.20	171.500	60.116	231.616	43.500	30.880	305.896	125.160	2750.021	2875.171	0.005762 2	
Tipo D Nºs 1.2,7,8	161.920	57.130	219.050	43.500	29.348	291.898	112.200	2613.288	2725.488	0.005462 4	
Tipo E Nºs 34.35, 36.37, 38.39, 40	109.360	41.204	150.564	45.480	21.165	217.209	127.130	1884.969	2011.789	0.004032 7	
Tipo F Nº 23	253.710	108.858	360.568	209.540	54.890	624.998	385.490	4687.828	5263.418	0.010588 1	
Tipo G Nºs 3.4,5, 14.16, 17.24, 25.26, 27.28.											



**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

05808

(lei 4.581 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)

**ANEXO AUXILIAR I - DEMONSTRATIVO DE ÁREAS E FRAÇÕES POR UNIDADE**

FOLHA

Anexo Auxiliar 2

Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhooca - Ilacaré / BA

Data 3/6/08

Nome: Harmattan Ltda

**INCORPORADOR**

Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda

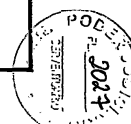
CREA:16.061

Assinatura:

Assinatura:

UNIDADES	Áreas Aprovadas pela Pref. Mun.			Áreas Descobertas		Total construída + descoberta	Terreno de acordo com o art. 8º da lei 4591				Quantidades
	privativa cober- ta edificada	comum coberta	total da área construída	privativa	comum		Terreno Exclusivo	Terreno Comum	Terreno Total	Fração Ideal no Solo	
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	
28.30. 31	121.420	48.413	169.833	57.580	24.869	252.282	150.550	2214.702	2365.252	0.004740	14
Tipo H Nºs 15.21. 22	283.980	115.630	399.590	171.730	59.386	630.716	393.510	3289.137	3682.647	0.011388	3
Resid. Hotéis- ras											
Tipo A Nºs 01 02 04 14 15	912.280 912.280 912.280 912.280 912.280	332.768 332.768 332.768 332.768 332.768	1245.046 1245.046 1245.046 1245.046 1245.046	353.700 353.700 353.700 353.700 353.700	170.932 170.932 170.932 170.932 170.932	1789.678 1789.678 1789.678 1789.678 1789.678	5518.000 4361.000 5347.000 4228.000 4256.000	15221.580 15221.580 15221.580 15221.580 15221.580	20740.580 19582.580 20568.580 19450.580 19477.580	0.041564 0.039244 0.041220 0.038978 0.038933	1 1 1 1 1
Tipo B Nºs 13 17	980.480 980.480	361.203 361.203	1341.683 1341.683	409.970 409.970	165.539 165.539	1937.192 1937.192	4272.000 4213.000	16522.230 16522.230	20794.230 20735.230	0.041672 0.041554	1 1
Tipo C Nº 05	1017.950	407.374	1425.324	563.610	206.255	2198.169	10413.000	18634.288	29047.288	0.058211	1
Tipo D Nº 03	975.010	352.328	1327.338	353.700	180.980	1862.018	5254.000	16118.528	21370.528	0.042827	1
Tipo E Nº 05	947.530	350.927	1298.457	409.970	160.262	1868.689	5028.000	16052.468	21080.468	0.042245	1
Tipo F Nºs											

ENCIPLAN Orçamentos e Fiscalização de Obras S/C Ltda - Tel: 11 5905.0888



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:39

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163809900000027249267>

Número do documento: 19070505163809900000027249267

**INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMOVEIS**  
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)  
**ANEXO AUXILIAR I - DEMONSTRATIVO DE ÁREAS E FRAÇÕES POR UNIDADE**

05808

**FOLHA**  
Inexo Auxiliar 3  
Data 3/6/08

Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhooca - Ilacaré / BA

Nome: Harmattan Ltda

**INCORPORADOR**

Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda

**RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS**

CREA:16.081

Assinatura:

Assinatura:

UNIDADES	Áreas Aprovadas pela Pref. Mun.			Áreas Descobertas		Total	Terreno de acordo com o art. 8º da Lei 4591				Quantidades
	privativa coberta edificada	comum coberta	total da área construída	privativa	comum		construída + descoberta	Terreno Exclusivo	Terreno Comum	Fração Ideal no Solo	
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	
10	692.980	262.919	955.909	336.030	135.054	1426.993	4667.000	12026.145	16693.145	0.033452	1
11	692.980	262.919	955.909	336.030	135.054	1426.993	4776.000	12026.145	16804.145	0.033975	1
12	692.980	262.919	955.909	336.030	135.054	1426.993	4260.000	12026.145	16286.145	0.032697	1
16	692.980	262.919	955.909	336.030	135.054	1426.993	4276.000	12026.145	16301.145	0.032697	1
Tipo G											
Nº											
06	745.990	267.128	1013.118	198.760	137.217	1348.085	7403.000	12219.070	19622.070	0.036322	1
Tipo A											
Nº											
07	1304.980	556.180	1863.160	1057.059	266.721	3206.931	19522.000	25532.785	45054.785	0.090280	1
Tipo I											
Nº											
09	956.160	367.482	1323.642	503.060	186.766	2015.466	16482.000	16606.557	36301.557	0.072746	1
<b>TOTAIS</b>	<b>21431.050</b>	<b>8198.540</b>	<b>29629.590</b>	<b>10762.620</b>	<b>4266.740</b>	<b>44616.950</b>	<b>124398.730</b>	<b>374611.270</b>	<b>499000.000</b>	<b>1.000000</b>	

ENCIPLAN Orçamentos e Fiscalização de Obras S/C Ltda - Tel 11 55561500

