



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 FELSBERG (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
28558 059	05/07/2019 05:16	<u>PETIÇÃO INICIAL</u>	PETIÇÃO INICIAL

JUNTADA
HOJE DIA 02/08/15 JUNTO A ESTES AUTOS
Petição QUE SE VÊ ADIANTE.
EU, _____
ESCREVENTE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 1

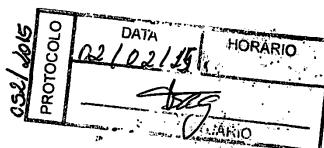


Escritório de Advocacia

Sandra Carvalho

Advogada OAB/BA 29.626

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



PROCESSO N° 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 sobreditos 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 Hårmattan Ltda



RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

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

Rodovia BA-001, Km 50
ITACARÉ/BA



A/C

EXCELENTE SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA VARA CÍVIL DA COMARCA DE ITACARÉ – ESTADO DA
BAHIA

CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 3



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 CÍVIL DA COMARCA
DE ITACARÉ – ESTADO DA BAHIA

CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 4



ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	5
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	11
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	12
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	13
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	33
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	36
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	41
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
3. ANÁLISE DE VALOR	54
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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 5



APÊNDICES

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

CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 6



SUMÁRIO DE VALORAÇÃO



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 7



SUMÁRIO EXECUTIVO



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



**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 Valor¹

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).

¹ 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, à 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 avaliação 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 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**



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 13



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 CEPRAM 3.146/2003) e Licença Ambiental de implantação (Portaria CEPRAM 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 despostado 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:

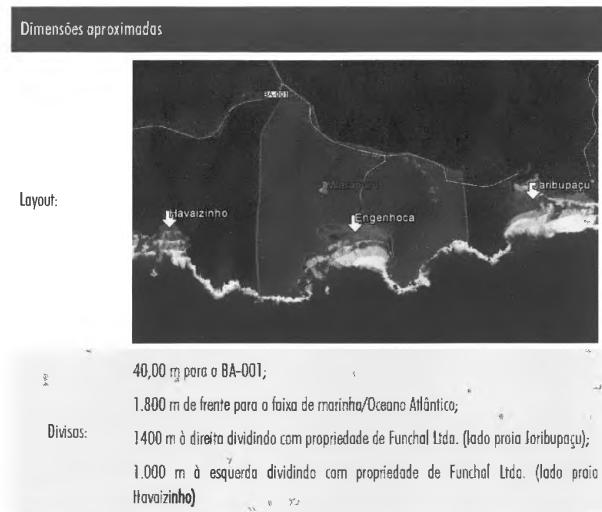
a. Terreno

O terreno possui formato irregular, tendo acesso em avenida 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 m². Dessa área, 56.300 m² 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 frigoríficas 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 frigoríficas 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 m² 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 frigoríficas 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 m² 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 m² 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 frigoríficas executados.



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 6

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

Possui 1.328,71 m² 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/breases 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 frigoríficas 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 m² 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/breeses 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 frigoríficas 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 m² 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/breases 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 m² de área privativa. A unidade 8 está apenas com as fundações executadas.

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

Possui 2.362,03 m² 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/breases 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 m² 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 m² 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; breves 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 frigoríficas 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 m² 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 frigoríficas executados.

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

Possuem 215,00 m² 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 frigoríficas executados.





BANGALÓ 19



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

Possuem 205,42 m² 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/breeses 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 m² 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.





BANGALÓ 35

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

Possuem 463,25 m² 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.



BANGALÓ 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 m² de área privativa. Cada unidade foi interrompida em etapa de obra distinta uma das outras.



BANGALÓ 24





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

Possuem 455,69 m² 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 frigoríficas 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 frigoríficas 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 (m ²)	ÁREA DESCOBERTA (m ²)	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (m ²)
RECEPÇÃO / BEACH CLUB / APOIO			
<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
SUB-TOTAL 1	8.189,54	4.206,74	12.396,28
RESIDÊNCIAS HOTELEIRAS			
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
SUB-TOTAL 2	15.241,97	7.018,66	22.260,63





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





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.²

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.

² 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.³

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.

³ 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	NOSSO MUNICÍPIO	INCA PECUÁRIA	ZONA	MÓDULO FISCAL (há)	ZTM	FPM	LIM. EST. (há)	SUPER. TERRIT.	ÁREAS ESPECIAIS	UF
2914901	ITACARÉ	31	2	20	A2.2	2	30	730,3	L, PA, ZI	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:

- ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:*
 - de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;*
 - de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;*
 - de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;*
 - de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;*
 - de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;*
- ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;*
- 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, ressalvadas 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/restricção 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. 103/108, 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:
 - 12ha01a (matrícula 2.410 – 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte);
 - 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 irretratável 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:
 - Um Beach Club;
 - 57 unidades autônomas, sendo:
 - 17 residências hoteleiras (villas) 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) ;
 - Garagem exclusiva;
 - Equipamento Social;
 - Infraestrutura de Serviços;
 - Partes e Áreas Comuns.

São ao todo 32.223,67 m² de Área Privativa, 12.396,28 m² de Área Comum e Área Verde de Reserva Legal de 114.873,53 m². Do total de 44.619,95 m², 29.620,59 m² são área cobertas edificadas e 14.990,36 m² 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:
 - Mat. 2848 (Bangalô 06);
 - Mat. 2849 (Bangalô 07);





- Mat. 2851 (Bangalô 09);
- Mat. 2858 (Bangalô 16);
- Mat. 2859 (Bangalô 17);
- Mat. 2867 (Bangalô 25);
- Mat. 2868 (Bangalô 26);
- Mat. 2876 (Bangalô 34);
- Mat. 2877 (Bangalô 35);
- Mat. 2878 (Bangalô 36);
- Mat. 2892 (Vila 10 – RH 10);
- Mat. 2893 (Vila 11 – RH 11);
- Mat. 2895 (Vila 13 – RH 13);
- 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 m² e 4 bangalôs de n^o 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:
 - a Harmattan utilizará de seus esforços para concluir os 4 bangalôs no prazo de 18 meses contados a partir de 19/03/2009;
 - 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;
 - a Harmattan compromete-se a entregar à Funchal a área de 7.403,78 m² que corresponde à Área Residencial Hoteleira 8 – Tipo G;
 - 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;





- 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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 43



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 km² 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 imobiliários 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);





b) também se destaca uma área com 115 hectares, com 900 m de frente para a praia do Jeribupacu, 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 Tijuípe. Vendida por R\$ 6.500.00,00 (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, bungalow 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 bungalow mobilados e decorados. Os proprietários dos bungalow da área da ala Sul também usufruem das áreas e equipamentos/ serviços de lazer.

Atualmente (Novembro de 2014) existem cerca de 11 bungalow para venda que funcionarão em regime pool de locação, já decorados. Os valores de venda por m² dos bungalow variam de R\$ 8.525,00/ m² e R\$ 15.167,00/m² (tabela abaixo).





Valores de Venda dos Imóveis - Residencial (2014)

Nome	Bairro	Produto	Área Privativa	R\$ Unidade	R\$/m ²
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 suítes 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\$/m ²
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 Construída*	R\$ Unidade	R\$/m ²
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 ecoresidences (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\$/m ²
Tivoli Ecoresidences	P. do forte	Apartamento	321	1.898.715	5.914
Tivoli Ecoresidences	P. do forte	Apartamento	321	1.916.565	5.969
Tivoli Ecoresidences	P. do forte	Apartamento	321	1.931.160	6.015
Tivoli Ecoresidences	P. do forte	Apartamento	321	2.039.310	6.352
Tivoli Ecoresidences	P. do forte	Apartamento	321	2.071.755	6.454
Tivoli Ecoresidences	P. do forte	Apartamento	321	2.097.165	6.532

Fonte: Corretores Imobiliários locais (Adriana Imóveis)



**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/m² e R\$ 15.000,00/m².





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	Apartamento superior/ cama casal. Regime meia pensão inclusa.	Os preços são por quarto. Incluso 5% ISS. Não incluso a taxa de serviço de 15%.
13/05/15 – 14/05/15	R\$ 1.300		
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%.





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 pensão (incluso)	(outros hotéis) devido à indisponibilidade (contudo analisam-se os mesmos dias da semana)
02/05/15-03/05/15	R\$ 1.105		

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 bungalow (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 consoante 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	Café da manhã incluso	Os preços são por quarto. Incluso 5% ISS. Não incluso a taxa de serviço de 10%.
01/11/14 – 02/11/14	R\$ 1.431		
21/01/15 – 22/01/15	R\$ 1.613	Regime meia pensão	
24/01/15 – 25/01/15	R\$ 1.613		
13/05/15 – 14/05/15	—		
16/05/15 – 17/05/15	—		Esgotado para o período
22/07/15 – 23/07/15	—		
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,	
24/01/15 – 25/01/15	R\$ 2.507	com café da manhã	
13/05/15 – 14/05/15	R\$ 2.002	incluso	
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,	
13/05/15 – 14/05/15	R\$ 700	café da manhã incluso	Valor de 2 diárias
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.





3

ANÁLISE DE VALOR



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 56



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 avaliado, 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 avaliado, 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 arbitrio 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 avaliado, 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 acente até 10%	5%	1,05
Em acente até 20%	10%	1,11
Em acente 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:

$$(2,3778 * Ataval ^ (-0,1152)) / (2,3778 * (Atcomp) ^ (-0,1152))$$

Onde

Ataval = Área do terreno avaliando;

Atcomp = 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:

$$Vt = S \times Qmf$$

onde:

Vt = Valor total do terreno (procurado)

S = Área do terreno = 499.000 m²

Qmf = Valor básico unitário determinado em pesquisa = R\$ 15,00/m²

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 R\$N 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
		1.2.1-Padrão Rústico	0,419	0,488	0,556
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767
	1.2-CASA	1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	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-APARTAMENTO	1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,822	3,348
		1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,348		
		1.3.1-Padrão Econômico	0,698	0,942	1,186
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador Com elevador	1,200 1,465	1,472 1,709
	1.3-APARTAMENTO	1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador Com elevador	1,753 1,967	2,030 2,239
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador Com elevador	2,316 2,525	2,588 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 Com elevador	1,130 1,395	1,402 1,639
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador Com elevador	1,688 1,897	1,925 2,134
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador Com elevador	2,176 2,355	2,278 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\$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	Imprenabilizações	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. Hidronutritárias	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)	Opção				
			1 Casas quase prontas	2 Casas com alvenaria/revest.	3 Casas na alvenaria	4 Só estrutura	5 Só fundações
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	R\$ 537,71
4	Alvenaria	R\$ 192,04	R\$ 192,04	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	R\$ 92,18	R\$ 92,18
6	Impenetrabilizações	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22
7	Esquadrias	R\$ 537,71	R\$ 537,71	R\$ 537,71	R\$ 537,71	R\$ 537,71	R\$ 537,71
8	Inst. Elétricas	R\$ 268,85	R\$ 107,54	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21
9	Inst. Hidráulicas	R\$ 268,85	R\$ 107,54	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21
10	Inst. Hidrossanitárias	R\$ 268,85	R\$ 94,10	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21
11	Revestimentos Internos	R\$ 537,71	R\$ 268,85	R\$ 161,31	R\$ 161,31	R\$ 161,31	R\$ 161,31
12	Revestimentos Externos	R\$ 268,85	R\$ 215,08	R\$ 80,66	R\$ 80,66	R\$ 80,66	R\$ 80,66
13	Pintura	R\$ 115,22	R\$ 46,09	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
14	Serviços complementares	R\$ 115,22	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	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: $D = \frac{1 - (1 - r)}{2} \frac{(x + x^2)}{n - n^2}$

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:



ANALISE DE VALOR

07

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									
Receitas de alojamento		R\$ 12.385.910	R\$ 13.037.800	R\$ 13.724.000							
Outras Receitas (% Receitas Totais)		R\$ 3.911.340	R\$ 4.117.200	R\$ 4.333.895							
Receitas de condomínio		R\$ 17.000									
Receitas Totais		R\$ 16.314.250	R\$ 17.172.000	R\$ 18.074.895							
Custos Operacionais		R\$ 12.235.688	R\$ 12.879.000	R\$ 13.556.171							
Management Fee		R\$ 489.428	R\$ 515.160	R\$ 542.247							
GOP		R\$ 3.589.135	R\$ 3.777.840	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							
Seguros		R\$ 81.571	R\$ 85.860	R\$ 90.374							
Replace Reserve		R\$ 81.571	R\$ 85.860	R\$ 90.374							
Resultado		R\$ 326.285	R\$ 343.440	R\$ 361.498							
		R\$ 3.536.025	R\$ 3.721.985	R\$ 3.917.733							

CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 67

Depreciação %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO - COEFICIENTE "K"							
	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 m² de construção praticados no mercado estão entre R\$ 6.000,00 e R\$ 15.000,00/m².

No entanto, os valores que se aproximam do intervalo superior são para unidades de menor dimensão (em torno dos 100 m²). 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/m². Aplicando-se o desconto no limite do intervalo superior, chegamos a um valor de R\$ 10.800,00/m².

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 m² de construção (coberto): 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 pronto 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 (*management 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

, 3

Cash Flow Analysis

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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 72



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:

Valor Pronto

Componente imobiliária: R\$ 149.800.000,00

Componente Hoteleira: R\$ 35.200.000,00

VGV Total: R\$ 185.000.000,00

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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
 Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 73



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

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
20,00%	R\$ 13.940.000,00
18,00%	R\$ 15.090.000,00
16,00%	R\$ 16.340.000,00
14,00%	R\$ 17.710.000,00
12,00%	R\$ 19.210.000,00

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 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 Existentes⁵:**
R\$ 87.150.000,00 (Oitenta e Sete Milhões Cento e Cinquenta Mil Reais)
- c) **Custo de Reposição Depreciado das Construções Existentes⁶:**
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.

⁵ e ⁶ Desconsiderando o terreno.

CBRE





3.5 OPINIÃO DE VALOR⁷

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).

⁷ 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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

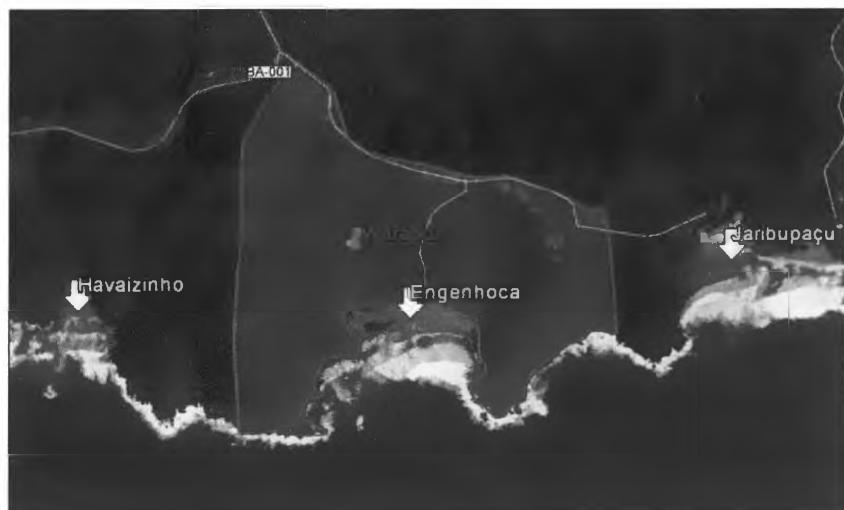
Num. 28558059 - Pág. 77



PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

CBRE

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 78



B

FOTOGRAFIAS

CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 79

ANÁLISE DE VALOR



78

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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 80



ESTRADA ACÉSSO



PORTARIA

CBRE

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 81



VISÃO GERAL DA PRAIA DA ENGENHOCA



VISTA DO CANTO DA PRAIA DA ENGENHOCA



VISÃO GERAL DA PRAIA DA ENGENHOCA

CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 82

ANÁLISE DE VALOR

81



RECEPÇÃO



ACESSO ÀS RESIDÊNCIAS HOTELEIRAS E À RECEPÇÃO



ACESSO RECEPÇÃO



LAJE DESCOBERTA RECEPÇÃO

CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 83



LAJE DESCOBERTA RECEPÇÃO



ANDARES INFERIORES RECEPÇÃO



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 84



RECEPÇÃO - ANDAR SUPERIOR



RECEPÇÃO



RECEPÇÃO - RESTAURANTE

CBRE

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 85



RECEPÇÃO – RESTAURANTE



RECEPÇÃO – ESCADARIA

CBRE

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 86



RECEPÇÃO – ESPELHO D'ÁGUA (SPA)



RECEPÇÃO – ESPELHO D'ÁGUA (SPA)

CBRE

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 87

BEACH CLUB



ESTRADA DE ACESSO PRAIA E BEACH CLUB



BEACH CLUB – TÉRREO

CBRE

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 88



BEACH CLUB – TÉRREO



BEACH CLUB – BAR E VESTIÁRIOS



BEACH CLUB – ESCADARIA

CBRE

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 89



BEACH CLUB – COBERTURA

RESIDÊNCIAS HOTELEIRAS

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 1

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 90



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

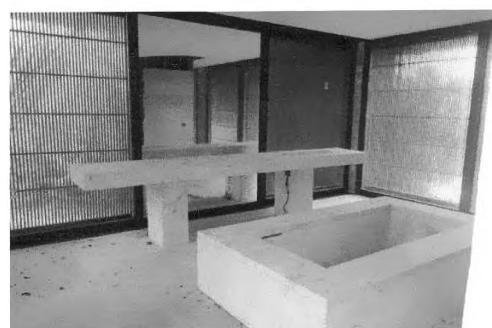
Num. 28558059 - Pág. 91

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 92

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 2

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 93

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 94

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 3

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 95

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 4

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 96

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 5

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 97



RESIDÊNCIA HOTELEIRA 6



|

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 98

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 7



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 99



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

CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 100

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 11



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 101

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 12

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 102

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 13

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 103

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 14



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 104

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 105

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 15

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 106

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 107

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 16

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 108

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 109

RESIDÊNCIA HOTELEIRA 17

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 110

BANGALÔS

BH 9



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 111

BH 13

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 112

BH 15

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 113

BH 14



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 114

BH 19

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 115

BH 20

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 116

BH 21

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 117

BH 22



BH 23

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 118

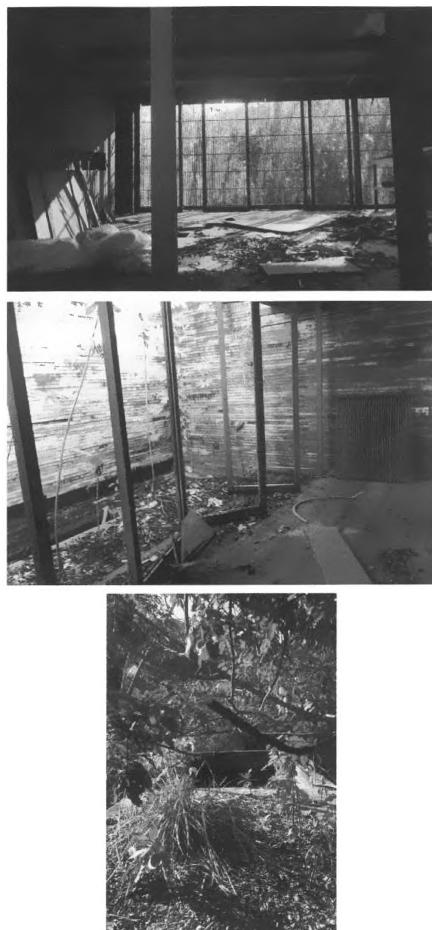


BH 24

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 119



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 120

BH 25

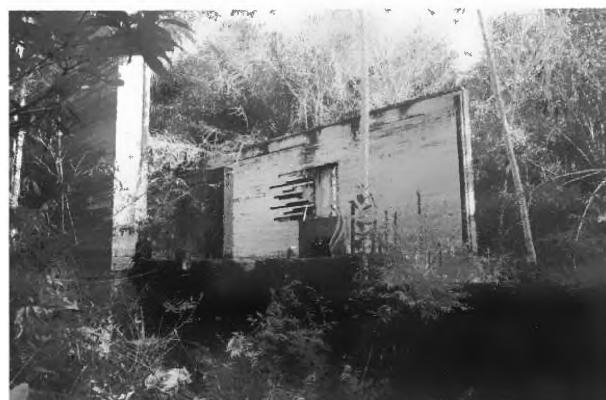
**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 121



BH 26



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 122

BH 27

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 123

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 124

BH 28

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 125

BH 29



BH 30

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 126

BH 31

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 127

BH 32



BH 33

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 128

BH 34

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 129

BH 35



BH 36

**CBRE**



BH 37

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 131

BH 38



BH 39



BH 40

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 132

APOIO



COBERTURA DAS ÁREAS DE APOIO



CORREDOR CENTRAL

CBRE

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 133



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 134

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 135

**CBRE**

Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 136



EVIDÊNCIAS DE
MERCADO

CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 137



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"E	Vizinho ao imóvel avaliado		330.000	Ruim	Decíve acentuado
2 Área na praia do Geribupáu		Itacaré	BA	14°20'48.73"S 39° 0'6.44"E	Vizinho ao imóvel avaliado		1.150.000	Ruim	Decíve acentuado
3 Fazenda Miramar - Praia Itacarezinho		Itacaré	BA	14°23'28.90"S 39° 0'43.00"E	Propriedade próxima ao Txai		4.000.000	Regular	Decíve
4 Fazenda na Praia Serra Grande		Itacaré	BA	14°26'58.11"S 39° 1'27.99"E	Vendido em 2011 - aproximadamente 10 km do avaliado		380.000	Regular	Plana
5 Área na Praia do Pratagy		Camaçari	BA	23°49'30.42"S 46° 5'22.11"E	Barra do Rio Serinhaém		57.000	Ruim	Plana
6 Fazenda Barra Nova		Ilhéus	BA	14°38'13.30"S 39° 3'55.13"E	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"E	6 km de Ilhéus - vendido em 2011		175.000	Regular	Plana

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

Ref. Contato	Empresa	Telefone	Data	VALORES ANALISADOS			HOMOLOGAÇÃO POR FATORES								
				Preço a Vista (R\$)	Preço a Vista (R\$/m²)	Fator	Preço com a "F1" Oferta (R\$)	Preço Unitário do Terreno/m² frente praia (R\$/m²)	Preço Unitário do Terreno (R\$/m²)	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	29,25	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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
 Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 138

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\$/m ² de área de terreno)	16,07	Média Saneada	(R\$/m ² 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\$/m ² de área de terreno)	15,00	Conclusão de Valor	
Área da Situação	(m ² de área de terreno)	499.000	Valor Médio	R\$ 7.485.000

Valor Médio	R\$ 7.485.000	15,00 /m ² de AT
Limite Inferior	R\$ 5.988.000	12,00 /m ² de AT
Limite Superior	R\$ 8.982.000	18,00 /m ² de AT



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 139



D

**MEMORIAL DE
CÁLCULO**



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:31
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505162479900000027249233>
Número do documento: 19070505162479900000027249233

Num. 28558059 - Pág. 140



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 FELSBERG (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
28558 078	05/07/2019 05:16	Documentação	Documentação

MEMORIAL DE CÁLCULO

CUSTO DE REPOSIÇÃO NOVO

CUSTOS UNITÁRIOS UTILIZADOS

#	Descrição	Custo (%)	Custo + Recepção / Beach Club		Opção 1
			R\$ 4.800,94	Recepção/Beach 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	Impregnabilizações	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. Hidrossanitárias	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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:33
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163275800000027249253>
Número do documento: 19070505163275800000027249253

Num. 28558078 - Pág. 1

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	Casas na alvenaria	Só estrutura	Só fundação	Casas na alvenaria	Só estrutura
1	Serviços preliminares	2,00%	R\$ 76,82	R\$ 76,82	R\$ 76,82	R\$ 76,82	R\$ 76,82	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	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	R\$ 537,71	R\$ 537,71	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	R\$ 192,04	R\$ 192,04	R\$ 192,04	R\$ 192,04	R\$ 192,04	R\$ 192,04	R\$ 192,04
5	Cobertura	8,00%	R\$ 307,26	R\$ 92,18	R\$ 92,18	R\$ 92,18	R\$ 92,18	R\$ 92,18	R\$ 92,18	R\$ 92,18	R\$ 92,18	R\$ 92,18
6	Impenetrabilizações	3,00%	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22	R\$ 115,22
7	Esquadrias	14,00%	R\$ 537,71	R\$ 53,77	R\$ 53,77	R\$ 53,77	R\$ 53,77	R\$ 53,77	R\$ 53,77	R\$ 53,77	R\$ 53,77	R\$ 53,77
8	Inst. Elétricas	7,00%	R\$ 107,54	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21
9	Inst. Hidráulicas	7,00%	R\$ 107,54	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21
10	Inst. Hidrossanitárias	7,00%	R\$ 94,10	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21	R\$ 67,21
11	Revestimentos Internos	14,00%	R\$ 268,85	R\$ 161,31	R\$ 161,31	R\$ 161,31	R\$ 161,31	R\$ 161,31	R\$ 161,31	R\$ 161,31	R\$ 161,31	R\$ 161,31
12	Revestimentos Externos	7,00%	R\$ 215,08	R\$ 80,66	R\$ 80,66	R\$ 80,66	R\$ 80,66	R\$ 80,66	R\$ 80,66	R\$ 80,66	R\$ 80,66	R\$ 80,66
13	Pintura	3,00%	R\$ 46,09	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
14	Serviços complementares	3,00%	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:33
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163275800000027249253>
 Número do documento: 19070505163275800000027249253

Num. 28558078 - Pág. 2

MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel		GLEBA - PRAIA ENGENHOCA ITACARE/BA				
CUSTO TOTAL EMPREENDIMENTO - NOVO				Custo Base (R\$/m ²)	Valor (R\$)	
1 - TERRENO		(m ²)				
Terreno		499.000		R\$ 15,00	7.485.000	
Subtotal 1						
AREAS NBR 12.721						
2 - CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA TOTAL	ÁREA EQUIVALENTE	Custo Base (R\$/m ²)	Custo Novo (R\$)
Recepção						
Acesso - 90,00	648,31	1.244,78	1.893,09	959,51	4.800,94	4.606.483
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	926.581
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
Áreas	1.355,05		1.355,05	1.355,05	1.899,73	2.574.224
Residências Hoteleras						
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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:33
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163275800000027249253>
 Número do documento: 19070505163275800000027249253

Num. 28558078 - Pág. 3

MEMORIAL DE CALCULO

2 - CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	AREA TOTAL	ÁREA EQUIVALENTE	Custo Base (R\$/m ²)	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
Bangalôs						
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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:33
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163275800000027249253>
 Número do documento: 19070505163275800000027249253

Num. 28558078 - Pág. 4

MEMORIAL DE CALCULO

2 - CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA TOTAL	ÁREA EQUIVALENTE	Custo Base (R\$/m ²)	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
Subtotal 2						133.109.618
Infraestrutura / Paisagismo			499.000	499.000	50	24.950.000
Subtotal 3						24.950.000
Subtotal 2+3						158.059.618
3 - CUSTOS INDIRETOS		Base				
BDI		25,0%				39.514.904
Projetos		2,0%				3.161.192
Outros		3,0%				4.741.789
Subtotal 4		30%				47.417.885
TOTAL BENFEITORIAS (2+3+4)	29.620,62	14.999,31	44.619,93			205.477.503
TOTAL: TERRENO + BENFEITORIAS - CUSTO NOVO						212.962.503



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:33
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163275800000027249253>
 Número do documento: 19070505163275800000027249253

CBRE



Num. 28558078 - Pág. 5

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.

Imóvel	GIEBA - PRAIA ENGENHOCA												
Município/UF	ITACARÉ/BA												
CUSTO DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO													
TERRENO	(m ²)			Custo	Base			Valor (R\$)					
				(R\$/m ²)									
Terreno			15	499.000	7.485.000					7.485.000			
Infraestrutura			50	499.000	24.950.000					24.950.000			
ÁREAS NBR 12.721													
CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA TOTAL	ÁREA EQUIVALENTE	Custo Base	Custo Total (R\$) (até o estado atual)	Estado de conservação	Idade aparente	Idade remanescente	Coefficiente K	FOC	Custo Depreciado (R\$)	
Recreação													
Acesso - 90,00	648,31	1.244,78	1.893,09	959,51	2.047,60	1.964.683	f	6	50	0,631	0,705	1.384.709	
Met. - loja - 87,10	35,43		35,43	35,43	2.047,60	72.546	f	6	50	0,631	0,705	51.131	
Estar - 84,00	1.936,18		1.936,18	1.936,18	2.047,60	3.964.523	f	6	50	0,631	0,705	2.794.196	
Mer. Ginástica - 80,87	56,18		56,18	56,18	2.047,60	115.034	f	6	50	0,631	0,705	81.076	
Spa - 78,20	1.798,75	284,36	2.083,11	1.869,84	2.047,60	3.828.686	f	6	50	0,631	0,705	2.698.458	
Acesso Escadaria - 90,00	241,62		241,62	241,62	2.047,60	494.741	f	6	50	0,631	0,705	348.694	
Escalararia	772,00		772,00	193,00	2.047,60	395.187	f	6	50	0,631	0,705	278.528	
Beach Club													
Nível 24,50		695,60	695,60	173,90	2.047,60	356.078	f	6	50	0,631	0,705	250.964	
Nível 20,40		797,62	432,50	1.230,12	905,75	2.047,60	1.854.604	f	6	50	0,631	0,705	1.307.125
Nível 16,50		1.320,40		777,50	2.047,60	3.101.654	f	6	50	0,631	0,705	2.186.046	
Aquó		1.355,05		1.355,05	1.519,78	2.059.380	f	6	50	0,631	0,705	1.451.451	
Residências Hoteleiras													
RH-1 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98	1.000,71	2.836,39	2.838.385	f	6	50	0,631	0,705	2.000.501	
RH-2 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98	1.000,71	2.836,39	2.838.395	f	6	50	0,631	0,705	2.000.501	
RH-3 - Tipo D	975,01	353,70	1.328,71	1.063,44	2.836,39	3.016.322	f	6	50	0,631	0,705	2.125.903	
RH-4 - Tipo A	912,28	353,70	1.265,98	1.000,71	2.836,39	2.838.395	f	6	50	0,631	0,705	2.000.501	
RH-5 - Tipo E	947,53	409,97	1.357,50	1.050,02	2.836,39	2.978.278	f	6	50	0,631	0,705	2.099.091	
RH-6 - Tipo C	1.018,01	563,61	1.581,62	1.158,91	1.741,78	2.018.572	g	6	50	0,448	0,558	1.127.170	
RH-7 - Tipo H	1.304,98	1.056,97	2.361,95	1.569,22	1.741,78	2.733.242	f	6	50	0,631	0,705	1.926.389	
RH-8 - Tipo G	745,99	198,76	944,75	795,68	307,26	244.481	f	6	50	0,631	0,705	172.310	
RH-9 - Tipo I	956,13	503,09	1.459,22	1.081,90	307,26	332.425	f	6	50	0,631	0,705	234.293	
RH-10 - Tipo F	692,99	336,03	1.029,02	777,00	307,26	238.740	f	6	50	0,631	0,705	168.264	

CBRE



MEMORIAL DE CÁLCULO

CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA TOTAL	ÁREA EQUIVALENTE	Custo Base (R\$ /m ²)	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	980,49	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 _{ss}	121,42	57,58	179,00	135,82	2.836,39	385.225	f	6	50	0,631	0,705	271.507



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:33
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163275800000027249253>

Num. 28558078 - Pág. 7

Número do documento: 19070505163275800000027249253

MEMORIAL DE CÁLCULO

CONSTRUÇÕES	ÁREA COBERTA	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA TOTAL	ÁREA EQUIVALENTE	Custo Base (R\$/m ²)	Custo Total (R\$) (até o estado atual)	Estado de conservação	Idade aparente	Idade remanescente	Coeficiente 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	1.741,78	418.036	f	6	50	0,631	0,705	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	113.241
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	4.930,62	14.989,31	44.619,93			58.138.816						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						65.618.816						45.420.849
3 - CUSTOS INDIRETOS				Base								
BDI	25,0%					16.404.704,0						11.355.212
Projetos	2,0%			referente ao custo novo		3.161.192,4	realizado/depreciado =					1.580.596
Outros	3,0%					1.968.564,5						1.362.625
Subtotal 3						21.534.461						14.298.434
TOTAL BENEFITÓRIAS (1+2+3)						87.453.277						59.719.283
TERRENO + BENEFITÓRIAS						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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:33
<https://pje.tiba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163275800000027249253>
 Número do documento: 19070505163275800000027249253

Num. 28558078 - Pág. 8

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
Recepção		
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
Beach Club		
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
Ápolo	1.451.451	1.122.774
Residências Hoteleiras		
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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:33
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163275800000027249253>
Número do documento: 19070505163275800000027249253

Num. 28558078 - Pág. 9

MEMORIAL DE CÁLCULO

2 - CONSTRUÇÕES	Valor Já Executado	Custo Remanescente
	Depr. (CRD)	
Bangalôs		
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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:33
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163275800000027249253>
 Número do documento: 19070505163275800000027249253

Num. 28558078 - Pág. 10

MEMORIAL DE CALCULO

2 - CONSTRUÇÕES	Valor Já Executado Depr. (CRD)	Custo Remanescente
Bangalôs		
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
Subtotal 2	40.145.421	92.964.196
Infraestrutura / Paisagismo	5.275.428	19.674.572
Subtotal 3	5.275.428	19.674.572
Subtotal 2+3	45.420.849	112.638.768
3 - CUSTOS INDIRETOS		
BOI	11.355.212	28.159.692
Projetos	1.580.596	2.252.775
Outros	1.362.625	3.379.163
Subtotal 4	14.298.434	33.791.631
TOTAL BENFEITORIAS (2+3+4)	59.719.283	146.430.399
		(*)
TOTAL TERRENO + BENFEITORIAS - CUST A INVESTIR =		146.430.399



CBRE



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:33
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163275800000027249253>
 Número do documento: 19070505163275800000027249253

Num. 28558078 - Pág. 11

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



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:33
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163275800000027249253>
Número do documento: 19070505163275800000027249253

Num. 28558078 - Pág. 12



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 FELSBERG (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
28558 093	05/07/2019 05:16	Documentação	Documentação

EXEMPLOS DE MERCADO INTERNACIONAL



E

**EXEMPLOS DE
MERCADO
INTERNACIONAL**

CBRE



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

Num. 28558093 - Pág. 1

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 m² e os 850 m². Ou seja, com preços por m² que variam entre os US\$ 7.000,00/ m² e os US\$ 16.000,00/ m². Utilizando uma taxa de câmbio em torno dos US\$ 2,5 por cada real, temos um preço por m² que varia entre os R\$ 17.500,00 e os R\$ 40.000,00/m².

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 m² e os 650 m². Ou seja, com preços por m² que variam entre os US\$ 16.000,00/ m² e os US\$ 22.500,00/ m². Utilizando uma taxa de câmbio em torno dos USD \$ 2,5 por cada real, temos um preço por m² que varia entre os R\$ 40 000 e os R\$ 56 250/m².

CBRE



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

Num. 28558093 - Pág. 2

EXEMPLOS DE MERCADO INTERNACIONAL



SIX SENSES RESIDENCES

Localizado no sudoeste de Santa Lucia, 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 m² e os 160 m². Ou seja, com preços por m² que variam entre os US\$ 10.000,00/ m² e os US\$ 12.000,00/ m². Utilizando uma taxa de câmbio em torno dos USD \$ 2,5 por cada real, temos um preço por m² que varia entre os R\$ 25.000,00 e os R\$ 30.000,00 por m².

CBRE



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

Num. 28558093 - Pág. 3

TABELA DE ÁREAS COMPLETA



F

**TABELA DE ÁREAS
COMPLETA**

CBRE



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

Num. 28558093 - Pág. 4

ABNT NBR 12721 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

FOLHA: 01

1 - INCORPORADOR

1.1 Nome: Hammattan 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

R	X	CS	CL
CG		CP	CP1Q

3.4 Designação do Projeto-padrão da

ABNT NB 12721 mais semelhante ao imóvel

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 Hammattan Ltda

Profissional Responsável ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																		05808		
(Lei 4.591 - 18/12/64 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 Engenhoca - Itacaré / BA																		Data 3/6/08		
INCORPORADOR																		RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS		
Nome: Harmonian Ltda																		Nome: ENCIPLAN - Organismos e Fiscalização de Obras Ltda		
Assinatura:																		Assinatura:		
CREA: 16.081																				
Assinatura:																				
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL																		ÁREA DO PAVIMENTO		OBSERVAÇÕES
ÁREA PRIVATIVA																		ÁREA DE USO COMUM		
ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL																		ÁREA DE USO COMUM		
ÁREA DE USO COMUM																				
Pavi- mento	Coberta Padrão	Coberta de Padrão		TOTALS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão		TOTALS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão		TOTALS		Qnde N. pav iguais				
		Diferente ou Descoberta	Real	Equivalentes	Real		Equiv. em área de custo padrão	Diferente ou Descoberta	Real	Equivalentes		Real	Equiv. em área de custo padrão	Diferente ou Descoberta	Real		Equivalentes	Real	Equiv. em área de custo padrão	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
Bancadas																				
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	65.020	58.770			
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	118.400	118.400			
Superior		226.340	78.220	226.340	78.220		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	226.340	78.220			
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	28.190	28.190			
Térreo	81.650	39.650	20.380	121.310	102.030		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	121.310	102.030			
Superior	81.910	0.000	0.000	61.910	61.910		0.000	0.000	0.000	0.000		0.000	0.000	0.000	0.000	61.910	61.910			
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	27.710	27.710			
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	125.150	102.930			
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	62.140	62.140			
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	27.710	27.710			

ENCIPLAN Organismos e Fiscalização de Obras Ltda - Tel: 11 3306.0088



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																		05808	
(Lei 4.591 - 10/12/64 art. 32 NBR 12721)																		FOLHA	
QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS																		3	
Local do imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA																		Data 3/6/08	
Colunas 01 a 18																			
INCORPORADOR																		RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS	
Nome: Hermatian Ltda																		Nome: ENCIPLAN - Organização e Fiscalização de Obras Ltda	
Assinatura:																		CREA: 16.081	
Assinatura:																			
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL																			
ÁREA PRIVATIVA																			
ÁREA DE USO COMUM																			
ÁREA DE USO COMUM																			
Pavi- mento		Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTALS		Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTALS		Coberta de Padrão Diferente ou Descoberta		TOTALS		ÁREA DO PAVIMENTO		OBSERVAÇÕES			
Padrão		Padrão		Padrão		Padrão		Padrão		Padrão		Padrão		Padrão		Qde N. pav igualis			
		Real		Equivale- nte		Real		Real		Equivale- nte		Real		Real		Real			
				(2+3)								(7+8)				(12+13)		(5+10+15)	

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																				
INCORPORADOR																																			
Nome: Hurmanan Ltda																																			
Assinatura:																																			
RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS																																			
Nome: ENCIPLAN Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda															CREA: 16.061																				
Assinatura:																																			
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL															ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL			ÁREA DO PAVIMENTO			OSSERAÇÕES														
ÁREA PRIVATIVA			ÁREA DE USO COMUM			ÁREA DE USO COMUM																													
Pavimento	Coberta		Coberta de Padrão		TOTALS		Padrão	Coberta		Coberta de Padrão		TOTALS		Padrão	Coberta		TOTALS		Padrão	Qtd de N. pav. iguais															
	Diferente ou Descoberta		Padrão					Diferente ou Descoberta		Padrão		Diferente ou Descoberta					Real			Equiv. em Área de custo padrão		Real		Equiv. em Área de custo padrão		Real		Equiv. em Área de custo padrão							
	Real	Equivale	Real	Equivale	Real	Equivale		Real	Equivale	Real	Equivale	Real	Equivale		Real	Equivale	Real	Equivale		Real	Equivale	Real	Equivale												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18																	
Tipos A																																			
Interior	313.360	82.950	61.460	395.310	374.620			0.000	0.000	0.000	0.000			0.000	0.000	0.000	0.000	395.310	374.620	5															
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	105.120	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															
Tipos B																																			
Interior	383.110	137.670	62.900	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	105.120	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															
Tipos C																																			
Interior	426.690	284.630	168.810	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	298.050	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	105.120	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															
Tipos D																																			
Interior	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															



ENCIPLAN Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda - Inf. 11.255.6.0088

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: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Ilacaré / BA															Data: 3/6/08			
INCORPORADOR															RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS			
Nome: Harmattan Ltda															Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda			
Assinatura:															Assinatura:			
CREA: 16.081																		
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL															ÁREA DO PAVIMENTO	OBSERVAÇÕES		
ÁREA PRIVATIVA							ÁREA DE USO COMUM											
Pavi- mento	Cobertura	Coberto de Padrão			TOTALS		Cobertura	Coberto de Padrão			TOTALS		Cobertura	Coberto de Padrão			TOTALS	
		Diferente ou Descoberto	Padrão	Real	Equivalente	Padrão		Diferente ou Descoberto	Real	Equivalente	Padrão	Diferente ou Descoberto		Real	Equivalente	Padrão	Diferente ou Descoberto	Real
		Real	Equiv. en área de custo padrão			Real	Equiv. en área de custo padrão			Real	Equiv. en área de custo padrão			Real	Equiv. en área de custo padrão			
		(2-3)				(7-8)								(12-13)			(15-16)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Superior	185.370	106.120	47.080	291.400	232.450	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	291.400	232.450	1
Tipo E																		
Interior	350.160	137.670	92.900	487.630	433.050	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	487.630	433.050	1
Acesso	297.400	260.700	162.350	576.160	459.830	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	576.160	459.830	1
Superior	185.370	106.120	47.080	291.400	232.450	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	291.400	232.450	1
Tipo F																		
Interior	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	0.000	0.000	80.220	80.220	4
Acesso	359.650	142.550	77.380	452.410	387.240	0.000	0.000	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	0.000	0.000	302.910	302.910	4
Terrço	193.480	72.750	193.480	72.750	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	193.480	72.750	4
Tipo G																		
Interior	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	0.000	0.000	138.770	138.770	
Acesso	309.770	198.760	110.630	508.530	420.400	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	508.530	420.400	
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	0.000	0.000	297.450	297.450	
Tipo H																		



ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda - CNPJ: 11.550.000/0008

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 de Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA																Data: 3/6/08		
INCORPORADOR																RESPONSAVEL PELOS CÁLCULOS		
Nome: Harmattan Ltda																Nome: ENCIPLAN - Orçamento e Fiscalização de Obras Ltda		
Assinatura:																CREA: 16.061		
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL																ÁREA DO PAVIMENTO	Qde N. pav iguais	OBSERVAÇÕES
ÁREA PRIVATIVA								ÁREA DE USO COMUM										
Pavimento:	Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta	TOTALS		Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta	TOTALS		Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta	TOTALS		Cobertura de Padrão Diferente ou Descoberta	TOTALS		Real	Equiv. em área de custo padão	Real	Equiv. em área de custo padão		
		Padrão	Real		Equiv. Real	Equiv. em área de custo padão		Padrão	Real		Equiv. Real	Equiv. em área de custo padão					Padrão	Real
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Interior	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	0.000	335.410	335.410		
Acesso	568.340	681.390	344.170	1247.700	916.510	0.000	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	0.000	403.230	403.230		
Terraço	375.690	140.800	375.690	140.800	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	375.690	140.800		
Tipo I																		
Interior	482.660	73.000	44.240	555.900	527.100	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	555.900	527.100		
Acesso	345.110	329.560	142.650	674.670	487.960	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	674.670	487.960		
Superior	128.160	100.500	35.180	228.690	163.370	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	228.690	163.370		
Partes Comuns																		
Recupção																		
Acesso	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	648.310	1244.780	742.100	1893.090	1390.410	1893.090	1390.410		
Mezanino-Loja	0.000	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	0.000	1936.180	0.000	0.000	1936.180	1936.180	1936.180	1936.180		
Mezanino-Ginást.	0.000	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		

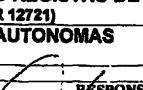
ENCIPLAN Orçamento e Fiscalização de Obras Ltda - Fone: 11 5506.0595



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															7				
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA															Data 3/6/08				
INCORPORADOR															RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS				
Nome: Harmatua Ltda															Nome: ENCIPLAN - Orçamento e Fiscalização de Obras Ltda				
Assinatura:															CREA: 16.081				
Assinatura:																			
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL															ÁREA DO PAVIMENTO			OBSERVAÇÕES	
ÁREA PRIVATIVA															ÁREA DE USO COMUM				
ÁREA DE USO COMUM																			
Pavimento	Coberta	Coberta de Padrão		TOTALS		Coberta	Coberta de Padrão		TOTALS		Coberta	Coberta de Padrão		TOTALS		Qtd N. pav. iguais			
		Diferente ou Descoberta	Padrão	Real	Equiv.:		Real	Equiv.:	Real	Equiv.:		Real	Equiv.:	Real	Equiv.:		Real	Equiv.:	
		Real	Equiv.:	Real	Equiv.:		Real	Equiv.:	Real	Equiv.:	Real	Equiv.:	Real	Equiv.:					
		(2+3)	(2+3)	(2+3)	(2+3)		(2+3)	(2+3)	(2+3)	(2+3)	(2+3)	(2+3)	(2+3)	(2+3)					
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	1798,750	294,380	99,630	2083,110	1998,280		2088,110	1638,280		
Acesso Escadas		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		
Escadas		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		695,600	479,480	695,600	479,480		695,600	479,480		
Restaurante		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000		597,020	632,200	251,230	1230,120	649,160	1330,120	649,160		
Piscina		0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	0,000	0,000		1191,600	803,000	385,530	2097,900	1528,190	2097,900	1528,190		
Apoio		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		
TOTAIS		20108,230	12115,440	6153,980	32223,870	25251,910	0,000	0,000	0,000		7851,040	4535,240	2178,050	12355,280	10540,080	44619,950	35302,000		

ENCIPLAN Orçamento e Fiscalização de Obras Ltda - Tel: 11 3556.0588



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.581 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)																		05808																	
QUADRO II - CÁLCULO DAS UNIDADES AUTONOMAS Colunas 19 a 38																		FOLHA 8																	
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 60 - Praia da Engenhoca - Itaparé / BA INCORPORADOR																		Data 3/8/08																	
RESPONSAVEL PELOS CÁLCULOS Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda Assinatura: 																		CREA: 16.061																	
Assinatura: 																																			
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL																		ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL		ÁREA DA UNIDADE	Nº unida- des iden- ticas														
ÁREA PRIVATIVA									ÁREA DE USO COMUM									ÁREA DE USO COMUM																	
UNI- DADE	Coberta de Padrão Padrão	Coberta de Padrão Padrão			Coberta de Padrão Padrão			Coberta de Padrão Padrão			TOTAL CON- STRUÇÃO CIONAL- DADE	COEF- ICIENTE DE CUSTO PADRÃO	Coberta de Padrão Padrão			Coberta de Padrão Padrão			TOTAL CUSTO PADRÃO																
		Real	Equivalente	Real	Real	Equivalente	Real	Real	Equivalente	Real			Equivalente	Real	Real	Equivalente	Real	Equivalente																	
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38																
Bengalas																																			
Tipo A Nºs 9,10,11, 12,13,32 e 33																		159.420	261.340	97.970	409.760	266.390	0.000	0.000	0.000	0.000	266.390	0.009763	76.746	44.277	21.274	121.023	88.020	530.783	354.410,7
Tipo B Nºs 6,18																		171.750	39.960	20.380	211.410	192.130	0.000	0.000	0.000	0.000	192.130	0.007316	57.511	33.179	15.942	90.680	73.450	322.104	205.903,2
Tipo C Nºs 19,20																		171.500	43.500	21.280	218.000	192.760	0.000	0.000	0.000	0.000	192.760	0.007341	57.705	33.291	15.996	90.996	73.701	305.996	206.461,2
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	70.039	291.696	203.239,4
Tipo E Nºs 34,35, 36,37, 38,39, 40																		103.360	45.480	22.770	154.840	132.130	0.000	0.000	0.000	0.000	132.130	0.005091	39.551	22.818	10.963	62.398	50.514	217.208	182.644,7
Tipo F Nº 23																		253.710	209.540	68.960	463.250	342.670	0.000	0.000	0.000	0.000	342.670	0.013048	102.072	59.176	26.432	161.746	131.004	624.998	473.674,1

ENCIPLAN Orçamentos e Fiscalização de Obras SAC 1005 - 16.11.2008

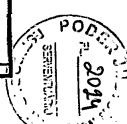


INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																	05808			
Quadro II - CÁLCULO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS																	FOLHA			
Colunas 19 a 38																	9			
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA																	Data 3/6/08			
INCORPORADOR																	RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS			
Nome: Harnettan Ltda																	CREA: 16.061			
Assinatura:																	Assinatura:			
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL																	ÁREA DA UNIDADE			
ÁREA PRIVATIVA																	Nº unidas idênticas			
ÁREA DE USO COMUM																				
TOTAL		TOTAL		TOTAL		TOTAL		TOTAL		TOTAL		TOTAL		TOTAL		TOTAL				
UNI- DADE	Cobertura de Padrão	Diferente ou	Cobertura de Padrão	Diferente ou	Cobertura de Padrão	Diferente ou	Cobertura de Padrão	Cobertura de Padrão	Diferente ou	ÁREA DA UNIDADE	Nº unidas idênticas									
DADE	Padrão	Descoberta	Padrão	Descoberta	Padrão	Descoberta	Padrão	Padrão	Padrão	Padrão	Descoberta	Padrão	Descoberta	Padrão	Descoberta	Padrão	Descoberta			
	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente		
	(20+21)				(25+26)				(24+29)		(30+31)		(31+32)		(31+33)		(23+28+35)			
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
Tipo G																				
Nºs																				
3,45,																				
14,16,																				
17,24,																				
25,26,																				
27,28,																				
29,30,																				
31	121.420	57.580	33.630	178.000	155.250		0.000	0.000	0.000	0.000	155.250	0.005912	46.471	26.811	12.082	73.285	59.353	282.250	214.600	14
Tipo H																				
Nºs																				
15,21,																				
22	285.960	171.730	86.840	455.690	370.600		0.000	0.000	0.000	0.000	370.600	0.014119	110.992	64.034	30.767	175.025	141.759	630.715	512.555	3
Resid.																				
Hotéis- res																				
Tipo A																				
Nºs																				
01	795.210	469.770	270.690	1265.980	1057.100		0.000	0.000	0.000	0.000	1057.100	0.040533	319.418	184.280	88.541	503.688	407.955	1769.678	1475.059	1
02	795.210	469.770	270.690	1265.980	1057.100		0.000	0.000	0.000	0.000	1057.100	0.040533	319.418	184.280	88.541	503.688	407.955	1769.678	1475.059	1
04	795.210	469.770	270.690	1265.980	1057.100		0.000	0.000	0.000	0.000	1057.100	0.040533	319.418	184.280	88.541	503.688	407.955	1769.678	1475.059	1
14	795.210	469.770	270.690	1265.980	1057.100		0.000	0.000	0.000	0.000	1057.100	0.040533	319.418	184.280	88.541	503.688	407.955	1769.678	1475.059	1
15	795.210	469.770	270.690	1265.980	1057.100		0.000	0.000	0.000	0.000	1057.100	0.040533	319.418	184.280	88.541	503.688	407.955	1769.678	1475.059	1
Tipo B																				
Nºs																				
13	665.960	524.490	292.330	1390.450	1158.290		0.000	0.000	0.000	0.000	1158.290	0.044105	346.714	200.028	98.107	546.742	442.821	1937.192	1601.111	1
17	665.960	524.490	292.330	1390.450	1158.290		0.000	0.000	0.000	0.000	1158.290	0.044105	346.714	200.028	98.107	546.742	442.821	1937.192	1601.111	1

ENCIPLAN Organizações e Fiscalizações de Obras SIC Ltda - Fone: 11 3550.0088



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																		10																	
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA																		Data 3/6/08																	
INCORPORADOR																																			
Nome: Harmattan Ltda																																			
Assinatura: 																																			
RESPONSAVEL PELOS CÁLCULOS																																			
Nome: ENCIPLAN - Orçamento e Fiscalização de Obras Ltda																		CREA: 16.061																	
Assinatura: 																																			
ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL																		ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL																	
ÁREA PRIVATIVA																		ÁREA DE USO COMUM																	
UNI- DADE	Coberta Padrão	Coberta de Padrão		TOTALS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão		TOTALS		Coberta Padrão	Coberta de Padrão		TOTALS		ÁREA DA UNIDADE	Nº unida- des iden- ticas																		
		Diferente ou Descoberta		Real			Equivalente		Padrão			Real		Equivalente				Padrão		Real		Equivalente													
		Real		Equivalente			(20+21)		Real			Equivalente		(25+26)				Real		Equivalente		(31+32)													
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38																
120+21: Equiv. em área de custo padrão																																			
(24+29) (30/53) (31 x 12) (31 x 13)																																			
(32+33)																																			
(23+26+35)																																			
Tipos C																																			
Nº 06	910.110	671.450	396.240	1581.560	1306.350	0.000	0.000	0.000	0.000	1306.350	0.049740	391.023	225.596	106.292	616.628	499.426	2190.169	1805.775	1																
Tipos D																																			
Nº 03	856.940	469.770	270.890	1328.710	1128.830	0.000	0.000	0.000	0.000	1128.830	0.043022	338.195	195.113	93.746	533.308	431.941	1952.016	1581.771	1																
Tipos E																																			
Nº 05	833.010	524.490	292.330	1357.500	1125.340	0.000	0.000	0.000	0.000	1125.340	0.042651	336.651	194.338	93.373	531.169	430.224	1688.698	1555.594	1																
Tipos F																																			
Nº 10	692.990	336.000	162.150	1020.020	843.120	0.000	0.000	0.000	0.000	843.120	0.032103	252.373	145.600	69.057	397.973	322.300	1426.893	1165.459	1																
Nº 11	692.990	336.000	150.150	1020.020	843.120	0.000	0.000	0.000	0.000	843.120	0.032103	252.373	145.600	69.057	397.973	322.300	1426.893	1165.459	1																
Nº 12	692.990	336.000	152.150	1020.020	843.120	0.000	0.000	0.000	0.000	843.120	0.032103	252.373	145.600	69.057	397.973	322.300	1426.993	1165.459	1																
Nº 16	692.990	336.000	150.150	1020.020	843.120	0.000	0.000	0.000	0.000	843.120	0.032103	252.373	145.600	69.057	397.973	322.300	1426.993	1165.459	1																
Tipos G																																			
Nº 08	745.990	198.760	110.630	944.750	856.620	0.000	0.000	0.000	0.000	856.620	0.032618	256.414	147.951	71.076	404.345	327.490	1349.095	1184.110	1																
Tipos A																																			
Nº 07	1304.980	1057.050	484.970	2362.030	1789.950	0.000	0.000	0.000	0.000	1789.950	0.058158	535.780	309.111	148.518	844.501	684.308	3208.631	2474.259	1																
Tipos I																																			
Nº 09	956.160	603.060	222.370	1459.220	1178.430	0.000	0.000	0.000	0.000	1178.430	0.044672	332.742	203.508	97.776	556.248	450.570	2019.468	1628.851	1																
TOTALS																																			
2010.230 12115.440 6163.650 32223.670 26261.910 0.000 0.000 0.000 0.000 26261.910 1.0000000 7851.040 4535.240 2178.050 12358.280 10040.060 44819.950 35324.000																																			
ENCIPLAN Orçamento e Fiscalização de Obras Ltda - 16/11/2008																																			



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

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

Data 3/6/08

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

Nome: ENCIPLAN - Organamentos e Fiscalização de Obras Ltda

CREA: 16.061

Assinatura:

Assinatura:

1 - PROJETO PADRÃO

DESIGN- ACABAMENTO	PADRÃO DE ACABAMENTO	NÚMERO DE PAVIMENTOS	ÁREA EQUIVAL- DE PAVIMENTOS	TOTAL DO PROJE- TO PADRÃO ADO:	UNIDADE AUTÔNOMA QUARTOS	DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO DA SALAS FANHÉIRO/QUARTO DE EMPREGAD/	WC's
Ri	normal	02	26261.910	01/03	02	02	

2 - Sindicato que formou o custo básico: _____
3 - Custo Unitário Básico : R\$ 963,85 /m² (abr / 08)
4 - Áreas Globais do Prédio Projetadas
4.1 - Área Real Privativa Global (Q.I,5) 32223.670 m² (72.22%)
4.2 - Área Real de Uso Comum, Global (Q.I,10+15) 12396.280 m² (27.78%)
4.3 - Área Real Global (Q.I,17) 44619.950 m² (100.00%)
4.4 - Área Equivalente* Privativa Global (Q.I,6) 26261.910 m² (72.34%)
4.5 - Área Equivalente* de Uso Comum (Q.I,11+16) 10040.090 m² (27.66%)
4.6 - Área Equivalente Global (Q.I,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\$ 34.988.682,70
5.1 - Composição do Custo Global Básico da Edificação
5.1.1 - Custo Básico de Materiais e Outros (5 x % Mel. do CUB inf. em 3) R\$ 0,00 0,00 %
5.1.2 - Custo Básico da Mão de Obra (5 x % Mel. 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 Discernidos em Anexo R\$ 0,00

7 - 1º Sub Total R\$ 35.029.682,70

ENCIPLAN Organamentos e Fiscalização de Obras S/C Ltda - Tel 11 5504.0260

RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS

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 m ² da Construção: (13 / 4.6)	R\$ 982,88

INFORMAÇÕES



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS												05808		
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)														
QUADRO IV - AVALIAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA												FOLHA		
E CÁLCULO DO RE-RATEIO DE SUBROGAÇÃO												12		
Colunas 39 a 52														
Local do Imóvel: Rodovia Be-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA												Data: 3/6/08		
INCORPORADOR														
Nome: Harmattan Lda						Nome: ENCIPLAN - Orçamento 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	Coeficiente de Proporcionalidade (para rateio do custo de construção)	Custo	Coeficiente de Proporcionalidade (das unidades que suportam o custo da construção)	Coef. de rateio da construção total (Re-rateio do custo de prop.: Incorporação das unid. subrogadas)	Área Equiv. em área de custo padrão total	Custo da Construção Total (Re-rateio das áreas subrogadas)	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	
Bangalôs														
Tipo A														
Nºs 9,10,11, 12,13,32 e 33	354.410	348340.74	0,009763								7	0		
Tipo B														
Nºs 6,18	265.583	261032.56	0,007316								2	0		
Tipo C														
Nºs 19,20	266.461	261924.55	0,007341								2	0		
Tipo D														
Nºs 1,2,7,8	253.239	248901.47	0,006976								4	0		
Tipo E														
Nºs 34,35, 36,37, 38,39,														
40	192.644	178504.48	0,005031								7	0		
Tipo F														
Nº 23	473.674	465548.50	0,013048								1	0		
Tipo G														
Nºs 3,4,5, 14,16,														



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS												05808		
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12.721)														
QUADRO IV - AVALIAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA												FOLHA		
E CÁLCULO DO RE-RATEIO DE SUBROGAÇÃO												13		
Colunas 39 a 52														
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Ilacaré / BA												Data: 3/6/08		
INCORPORADOR														
Nome: ENCIPLAN - Organização e Planejamento de Obras Ltda												RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS		
Assinatura:												CREA: 16.081		
Assinatura:														
CUSTO DE CONSTRUÇÃO				RE-RATEIO DO CUSTO (quando houver unidade(s) dada(s) em pagamento do terreno)								QUANTIDADES (Nº de Unidades		
DA UNIDADE AUTÔNOMA				Identicas)										
Designação	Área Equivalente	Coefficiente	Coeficiente de	Coef. de rateio da	Área Equiv. em área	Custo da	Custo da	Área Real das	Quota de área real	Total	Nº de Unidades	Diferença		
da Unidade	em área de custo	de	Proporionalidade	construção total	de custo período total	Construção Total	Subrogação	Unidades	dada em	(Total de Unida	Sub Rogadas	(Unid. que		
	padrão das	Custo	(para rateio do	(Re-rateio do cust. de	(Re-rateio áreas	(Re-rateio do	suportado por cada	Subrogadas	pagamento do	Identicas		suporam o custo de		
	unidades		custo de	custo da	custo)	custo)	unidade		terreno)	subrogadas ou		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	210938,28	0,005912								14	0		
Type H														
Nºs														
15,21,														
22	512.559	503781,44	0,014119								3	0		
Resid.														
Hoteli-														
rrs														
Type 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		
Type B														
Nºs														
13	1601.111	1573632,41	0,044105								1	0		
17	1601.111	1573632,41	0,044105								1	0		
Type C														
Nº														
06	1805.775	1774814,46	0,045743								1	0		
Type D														
Nº														
03	1591.771	1535011,31	0,045022								1	0		

ENCIPLAN Organizações e Planejamento de Obras SIC Ltda - Tel: 11 5500.0088



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

05808

(Lei 4.591 - 18/12/64 art. 32 NBR 12.721)

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

FOLHA

14

Colunas 39 a 52

Data: 3/6/08

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

RESPONSAVEL PELOS CÁLCULOS

Nome: ENCIPLAN - Orçamento e Fiscalização de Obras Ltda

CREA: 16.061

Nome: Harmattan Ltda

Assinatura:

Assinatura:

Designação da Unidade	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)		
	Área Equivalente em área de custo padrão das unidades	Coeficiente de Proporionalidade (para rateio do custo da construção)	Coeficiente de Proporionalidade (das unidades que suportam o custo da prop.: incorpora coef. das unid. subrogadas)	Cost. de rateio da construção total	Área Equiv. em área de custo padrão total	Custo da construção Total	Custo da Subrogação	Unidades suportado por cada subrogadas	Área Real das dada em pagamento do terreno	Total (Total de Unida- des 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
Tipo E Nº 06	1555.564	1528910.08	0.042851								1	0	
Tipo F Nºs 10 11 12 16	1165.450 1165.450 1165.450 1165.450	1145424.85 1145424.85 1145424.85 1145424.85	0.032103 0.032103 0.032103 0.032103								1 1 1 1	0 0 0 0	
Tipo G Nº 08	1164.110	1163799.89	0.032618								1	0	
Tipo A Nº 07	2474.258	2431855.81	0.068158								1	0	
Tipo I Nº 09	1628.950	1601016.72	0.044872								1	0	
TOTAIS	35302.000	35679592.82	1.000000	0.000000	0.000000						57	0	0



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

15

Data: 3/6/08

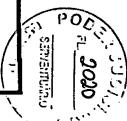
Colunas A a J										
INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS										
QUADRO IV B.1 - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO										
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA										FOLHA
INCORPORADOR										15
Nome: Harnattan Ltda										Data: 3/6/08
RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS										CREA: 16.061
Nome: ENCIPLAN - Organização e Fiscalização de Obras Ltda										Assinatura: 
Assinatura: 										
ÁREAS REAIS										
Designação da Unidade	ÁREA PRIVATIVA (principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Acessórios)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	ÁREA DE TERRENO DE USO EXCLUSIVO (inclui área de terreno USO COMUM na projeção da edificação)	ÁREA DE TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	QUANTIDADE (Nº de Unid. Idênticas)
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
Bangalôs										
Tipo A										
Nºs										
9,10,11,										
12,13,32										
e 33	409.760		409.760	121.023	530.783	226.340	3657.330	3883.670	0,009763	7
Tipo B										
Nºs										
6,18	211.410		211.410	90.680	302.100	121.310	2740.658	2881.968	0,007316	2
Tipo C										
Nºs										
19,20	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	2613.268	2725.468	0,008976	4
Tipo E										
Nºs										
34,35,										
38,37,										
36,39,										
40	154.840		154.840	62.369	217.209	127.130	1984.680	2011.790	0,005031	7
Tipo F										

ENCIPLAN Organização e Fiscalização de Obras Ltda - Tel: 11 5503.0628



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS											05908
(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 16
Colunas A a J											Data: 3/6/08
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA											
INCORPORADOR											RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS
Nome: Hermann Lida											Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda
Assinatura:											Assinatura:
Assinatura:											CREA: 16.061
Designação da Unidade	ÁREAS REAIS					ÁREA DO TERRENO					OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Acessórios)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	ÁREA DE USO EXCLUSIVO TERRENO DE (total área do terreno na projeção da edificação)	ÁREA DE TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	QUANTIDADE (NP de Unid. Idênticas)	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
Nº 23	463.250		463.250	161.740	624.998	395.490	487.929	5283.419	0.013046	1	
Tipo G											
Nºs 34,5, 14,16, 17,24, 25,26, 27,28, 29,30.											
Nº 31	178.000		178.000	73.282	252.282	150.550	2214.702	2365.252	0.006912	14	
Tipo H											
Nºs 15,21, 22											
Resid. Hotel- ras											
Tipo A											
Nºs 01 02 04 14 15	1265.980 1265.980 1265.980 1265.980 1265.980		1265.980 1265.980 1265.980 1265.980 1265.980	503.698 503.698 503.698 503.698 503.698	1769.678 1769.678 1769.678 1769.678 1769.678	5518.000 4361.000 5347.000 4229.000 4256.000	15221.590 15221.590 15221.590 15221.590 15221.590	20740.590 19582.590 20568.590 19450.590 19477.590	0.040533 0.040533 0.040533 0.040533 0.040533	1 1 1 1 1	

ENCIPLAN Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda - Tel: 11 5506.0000



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

05808

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

FOLHA
17

Data: 3/6/08

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

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

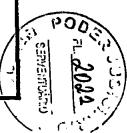
CREA: 16.061

Nome: Harmattan Ltda

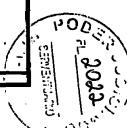
Assinatura:

Designação da Unidade	ÁREAS REAIS					ÁREA DO TERRENO					QUANTIDADE (Nº de Unid. Idênticas)	OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Acessórios)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	ÁREA DE TERRENO (inclui área do terreno na projeção da edificação)	ÁREA DE USO EXCLUSIVO TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL	COEFICIENTE DE PROPOR- CIONALIDADE	K		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
Tipo B												
Nºs												
13	1390.450		1390.450	548.742	1937.192	4272.000	16522.230	20784.230	0.044105	1		
17	1390.450		1390.450	548.742	1937.192	4213.000	16522.230	20735.230	0.044105	1		
Tipo C												
Nº												
06	1581.560		1581.560	610.629	2199.189	10413.000	18634.285	29047.285	0.049743	1		
Tipo D												
Nº												
03	1328.710		1328.710	533.300	1862.010	5254.000	16116.520	21370.520	0.043022	1		
Tipo E												
Nº												
05	1357.500		1357.500	531.189	1888.689	5026.000	16052.465	21080.465	0.042851	1		
Tipo F												
Nºs												
10	1029.020		1029.020	397.973	1426.993	4667.000	12026.145	16693.145	0.032103	1		
11	1029.020		1029.020	397.973	1426.993	4712.000	12026.145	16204.145	0.032103	1		
12	1029.020		1029.020	397.973	1426.993	4260.000	12026.145	16296.145	0.032103	1		
15	1029.020		1029.020	397.973	1426.993	4275.000	12026.145	16301.145	0.032103	1		
Tipo G												
Nº												
08	944.750		944.750	404.345	1349.095	7403.000	12219.070	19822.070	0.032010	1		

ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda - C.R. 115500000000



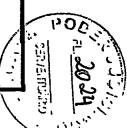
INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS											05808
QUADRO IV B.1 - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTROS E ESCRITURAÇÃO											FOLHA 18
Colunas A a J											Data: 3/6/08
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA											
INCORPORADOR											RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS
Nome: Harmeltan Ltda											Nome: ENCIPLAN - Organização e Fiscalização de Ofícios Ltda
Assinatura:											CREA: 16.081
Designação da Unidade	ÁREAS REAIS										OBSERVAÇÕES
	ÁREA PRIVATIVA (principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (Acessórios)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	ÁREA DE USO EXCLUSIVO DE TERRENO DE EDIFICAÇÃO	ÁREA DE TERRENO DE USO COMUM	ÁREA DE TERRENO TOTAL	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	QUANTIDADE (Nº de Unid. Idênticas)	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		
Tipo A Nº 07	2362.030	2362.030	844.901	3208.931	19622.000	25532.755	45054.755	0.068158	1		
Tipo I Nº 09	1459.220	1459.220	556.248	2015.468	19492.000	16809.557	35301.557	0.044672	1		
TOTAIS	32223.670	6.000	32223.670	12395.180	44619.1820	124398.720	374811.210	490000.000	1.000000		
ENCIPLAN - Organização e Fiscalização de Ofícios Ltda - C.R. 11.552/0.0009											



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591- 18/12/64 art. 32 NBR 12721)		05808
QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS		FOLHA 19
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia de Engenhoca - Itacaré / BA	INCORPORADOR	Date 3/6/08
Nome: Harmattan Ltda	RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS <i>Chay</i>	CREA: 16.061
Assinatura: <i>Chay</i>	Assinatura: <i>Chay</i>	
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 58 da lei 10.931/2004, e que a mesma está devidamente informada no quadro resumo anexo auxiliar, para ser declarada no Instrumento de Incorporação/Instalação 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		
<small>ENCIPLAN Orçamentos e Fiscalização de Obras S/C Ltda - Tel: 11 5505.0088</small>		



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS				05808
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)				
QUADRO VI - MEMORIAL DESCRIPTIVO DOS EQUIPAMENTOS				FOLHA 20
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA				Data 3/6/08
INCORPORADOR				
Nome: Harmanian 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 Orçamentos e Fiscalização de Obras S/C Ltda - tel: 11 5506.0000



Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:39
<https://pje.tiba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163809900000027249267>
 Número do documento: 19070505163809900000027249267

Num. 28558093 - Pág. 24

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)						05808
QUADRO VII - MEMORIAL DESCRIPTIVO DOS ACABAMENTOS (DEPENDÊNCIA DE USO PRIVATIVO)						FOLHA 21
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA						Data 3/8/08
INCORPORADOR			RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS			
Nome: ENCIPLAN - Organização e Planejamento de Obras Ltda						CREA:16.061
Assinatura:			Assinatura:			
DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	PEITORIS		
SALAS	CERAMICA	PINTURA LATEX	PINTURA LATEX			
COZ/AREA SERV.	CERAMICA	AZULEJOS	PINTURA LATEX			
BANHEIROS	CERAMICA	AZULEJOS	FORRO DE GESSO PINTURA LATEX			
DORMITORIOS	CERAMICA	PINTURA LATEX	PINTURA LATEX			



1. *What is the primary purpose of the study?*

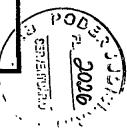


Assinado eletronicamente por: LUCIO DE PAULA DE SANT ANNA SOUZA - 05/07/2019 05:16:39
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19070505163809900000027249267>
Número do documento: 19070505163809900000027249267

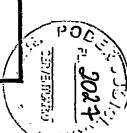
Num. 28558093 - Pág. 25

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS												05908
ANEXO AUXILIAR I - DEMONSTRATIVO DE ÁREAS E FRAÇÕES POR UNIDADE												FOLHA Anexo Auxiliar 1
Local do Imóvel: Rodovia Be-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA												Data 3/6/08
INCORPORADOR												RESPONSAVEL PELOS CÁLCULOS
Nome: Hermattan Ltda												Nome: ENCIPLAN - Organismos e Fiscalização de Obras Ltda
Assinatura:												Assinatura:
UNIDADES												Quantidades
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59		
Bengalôs												
Tipo A												
Nºs												
9,10,11,												
12,13,32												
e 33												
	183.420	79.953	263.373	226.340	41.070	530.783	226.340	3657.330	3883.670	0.007783	7	
Tipo B												
Nºs												
6,18												
	171.750	69.914	231.664	39.660	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	305.986	125.160	2760.021	2875.171	0.005762	2	
Tipo D												
Nºs												
1,2,7,8												
	161.920	57.130	219.050	43.500	29.340	261.898	112.200	2613.288	2726.468	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	1884.669	2011.799	0.004032	7	
Tipo F												
Nº												
23												
	253.710	108.858	360.588	209.540	54.880	624.988	385.480	4887.928	5283.418	0.010588	1	
Tipo G												
Nºs												
3,4,5,												
14,16,												
17,24,												
25,26,												
27,28,												

ENCIPLAN Organismos e Fiscalização de Obras Ltda - Tel: 11 3300-0000



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS												05808	
ANEXO AUXILIAR I - DEMONSTRATIVO DE ÁREAS E FRAÇÕES POR UNIDADE												FOLHA Anexo Auxiliar 2 Data 3/6/08	
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Ilacaré / BA													
INCORPORADOR												RESPONSAVEL PELOS CÁLCULOS Nome: ENCIPLAN - Organização e Fiscalização de Obras Ltda Assinatura: CREA:16.061	
UNIDADES	Áreas Aprovadas pela Pref. Mun.			Áreas Descobertas			Total			Terreno de acordo com o art. 8º da lei 4581			Quantidades
	privativa coberta edificada	comum coberta	total da área construída	privativa	comum	descoberta	construída + descoberta	Terreno Exclusivo	Terreno Comum	Terreno Total	Fração ideal no Solo		
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59			
29.30.													
31	121.420	48.413	169.833	57.580	24.869	252.282	150.550	2214.702	2365.282	0.004740	14		
Tipo H Nºs 15.21.													
22	283.860	115.630	399.590	171.730	59.388	630.716	393.510	5289.137	5682.647	0.011388	3		
Resid. Hotel- ras													
Tipo A Nºs													
01	912.280	332.768	1245.046	353.700	170.932	1789.678	5519.000	15221.580	20740.580	0.041584	1		
02	912.280	332.768	1245.046	353.700	170.932	1789.678	4561.000	15221.580	19582.580	0.039244	1		
04	912.280	332.768	1245.046	353.700	170.932	1789.678	5347.000	15221.580	20568.580	0.041220	1		
14	912.280	332.768	1245.046	353.700	170.932	1789.678	4228.000	15221.580	19450.580	0.038078	1		
15	912.280	332.768	1245.046	353.700	170.932	1789.678	4256.000	15221.580	19477.580	0.038033	1		
Tipo B Nºs													
13	980.480	361.203	1341.683	409.970	185.539	1937.192	4272.000	16522.230	20794.230	0.041672	1		
17	980.480	361.203	1341.683	409.970	185.539	1937.192	4213.000	16522.230	20735.230	0.041554	1		
Tipo C Nº 06	1017.950	407.574	1425.324	563.810	208.255	2198.169	10413.000	16634.288	26047.288	0.058211	1		
Tipo D Nº 03	975.010	352.338	1327.338	353.700	180.980	1862.018	5254.000	16118.526	21370.526	0.042827	1		
Tipo E Nº 05	947.530	350.927	1288.457	409.970	180.262	1888.669	5028.000	16052.468	21080.468	0.042245	1		
Tipo F Nºs													



INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS												05808
(Lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721)												
ANEXO AUXILIAR I - DEMONSTRATIVO DE ÁREAS E FRAÇÕES POR UNIDADE												FOLHA
												Área Auxiliar 3
												Data 3/6/08
Local do Imóvel: Rodovia Ba-001, Km 50 - Praia da Engenhoca - Itacaré / BA												
INCORPORADOR												
Nome: Harmattan Ltda												
Assinatura: 												
RESPONSAVEL PELOS CÁLCULOS												
Nome: ENCIPLAN - Orçamentos e Fiscalização de Obras Ltda												CREA:16.081
Assinatura: 												
UNIDADES	Áreas Aprovadas pela Pref. Mun.			Áreas Descobertas			Total	Terreno de acordo com o art. 8º da lei 4591				Quantidades
	privativa coberta	comum	total da área construída	privativa	comum	construída + descoberta		Terreno Exclusivo	Terreno Comum	Terreno Total	Fração ideal no Solo	
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59		
10	692.980	282.919	885.909	338.030	135.054	1426.993	4687.000	12026.145	16893.145	0.033462	1	
11	692.980	282.919	955.909	338.030	135.054	1426.993	4778.000	12026.145	16804.145	0.033875	1	
12	692.980	282.919	955.909	338.030	135.054	1426.993	4260.000	12026.145	16288.145	0.032837	1	
16	692.980	282.919	955.909	338.030	135.054	1426.993	4278.000	12026.145	16301.145	0.032987	1	
Tipo G												
Nº 08	745.980	267.128	1013.118	188.760	137.217	1348.085	7403.000	12218.070	19622.070	0.039322	1	
Tipo A												
Nº 07	1304.980	558.180	1863.160	1057.050	268.721	3206.831	18522.000	25532.785	45054.765	0.090280	1	
Tipo I												
Nº 09	956.160	367.482	1323.642	503.060	188.766	2015.468	19492.000	16809.557	38301.557	0.072740	1	
TOTAIS	21431.050	8189.540	29820.590	10762.620	4206.740	44619.950	124388.730	374811.270	499000.000	1.000000		

