



Número: **0393367-70.2012.8.05.0001**

Classe: **FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**

Órgão julgador: **1ª V EMPRESARIAL DE SALVADOR**

Última distribuição : **22/10/2012**

Valor da causa: **R\$ 100.000,00**

Assuntos: **Autofalência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
WBS GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA (AUTOR)	
	RICARDO ALPIRE (ADVOGADO) ROBSON SANT ANA DOS SANTOS (ADVOGADO) CARLOS ALBERTO OLIVEIRA DE CARVALHO (ADVOGADO) ELISSANDRA DONDONI (ADVOGADO)
JUIZ DE DIREITO DA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE SALVADOR (REU)	
Outros participantes	
TERCEIRO INTERESSADO (REU)	

RAFAEL ORGE FRANCO LIMA GOMES (ADVOGADO)
CAROLINA MEDRADO PEREIRA BARBOSA (ADVOGADO)
JOSE MILTON DE AQUINO MIRANDA (ADVOGADO)
JOAO DACIO DE SOUZA PEREIRA ROLIM (ADVOGADO)
ADRIANO DE AMORIM ALVES (ADVOGADO)
JARVIS CLAY COSTA RODRIGUES (ADVOGADO)
TALITA LIZ ROCHA LEITE (ADVOGADO)
JOSE GOMES DE MELO FILHO (ADVOGADO)
DANILO MENEZES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
MARCELO TOSTES DE CASTRO MAIA (ADVOGADO)
TEODOMIRA COSTA MENEZES (ADVOGADO)
GABRIEL SEIJO LEAL DE FIGUEIREDO (ADVOGADO)
ROSANI ROMANO ROSA DE JESUS CARDOZO
(ADVOGADO)
CAMILA GOMES LADEIA (ADVOGADO)
MARCIA RAQUEL DE ALMEIDA (ADVOGADO)
ALINE MACHADO DA CUNHA (ADVOGADO)
GILBERTO RAIMUNDO BADARO DE ALMEIDA SOUZA
(ADVOGADO)
FABIO RIVELLI (ADVOGADO)
TAYLISE CATARINA ROGERIO SEIXAS (ADVOGADO)
ANA MARIA FARIAS REGIS GOMES (ADVOGADO)
RAFAELA LEITE RODRIGUES DE MORAES (ADVOGADO)
MURILO PASCHOAL DE SOUZA (ADVOGADO)
LUIS FELIPE DE SOUZA REBELO (ADVOGADO)
BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI
(ADVOGADO)
LEIDYANE MARQUES NASCIMENTO SHIOZAWA
(ADVOGADO)
MARCOS ASSUNCAO TEIXEIRA LEITE (ADVOGADO)
MAURICIO DANTAS GOES E GOES (ADVOGADO)
CLAUDIO SOLON WERNECK DA SILVA (ADVOGADO)
TALITA MUSEMBANI (ADVOGADO)
OMAR MOHAMAD SALEH (ADVOGADO)
CLIVIA SOUZA MAIA MURINELLI NEBIKER (ADVOGADO)
ANDRE SIGILIANO PARADELA (ADVOGADO)
SANDRA KHAFIF DAYAN (ADVOGADO)
LEONARDO HENRIQUE DE MEDEIROS BARBOSA
(ADVOGADO)
ANTONIO JORGE MOREIRA GARRIDO JUNIOR
(ADVOGADO)
ALINE DEDA MACHADO SANTANA (ADVOGADO)
MARIA CRISTINA LANZA LEMOS DEDA (ADVOGADO)
DIEGO FREITAS RIBEIRO (ADVOGADO)
FÁBIO GIL MOREIRA SANTIAGO (ADVOGADO)
MARIA LUISA LOUZADA BITTENCOURT (ADVOGADO)
TAIS SOUZA DE CERQUEIRA (ADVOGADO)
MARCELO SALLES DE MENDONÇA (ADVOGADO)
ERIKA GONCALVES DO SACRAMENTO ARAUJO
(ADVOGADO)
MARCEL DE OLIVEIRA BARBOSA (ADVOGADO)
GILVANISE E SILVA DE ARAUJO (ADVOGADO)
JOSIAS GOMES DOS SANTOS NETO (ADVOGADO)
CARLOS ALBERTO DA PURIFICACAO (ADVOGADO)
WALESKA DE FIGUEIREDO MACIEL SILVEIRA
(ADVOGADO)

		PEDRO BARACHISIO LISBOA (ADVOGADO) LUCAS PAULO SOUZA OLIVEIRA (ADVOGADO) LOUISE RAINER PEREIRA GIONEDIS (ADVOGADO) AFFONSO HENRIQUE RAMOS SAMPAIO (ADVOGADO) VICTORIA ESPINHEIRA FAINSTEIN (ADVOGADO) DANIELLE DA SILVA HENRIQUE (ADVOGADO) IGOR MACIEL ANTUNES (ADVOGADO) MARCUS VINICIUS OLIVEIRA SOUZA (ADVOGADO) MILENA GILA FONTES (ADVOGADO) RAQUEL CARNEIRO SANTOS PEDREIRA FRANCO (ADVOGADO) MARCUS BOREL SILVA MOREIRA (ADVOGADO) RONALDO RAYES (ADVOGADO) JOAO PAULO FOGACA DE ALMEIDA FAGUNDES (ADVOGADO) RAFAEL MACEDO ROQUE (ADVOGADO) KRIVANY LOPES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) ELOI CONTINI (ADVOGADO) ANTONIO MARCOS BUENO DA SILVA HERNANDEZ (ADVOGADO) NEWTON DORNELES SARATT (ADVOGADO) JOAO EUDES VITAL DE ARAUJO CAVALCANTE (ADVOGADO) THAMIRES GONCALVES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)	
	ESTADO DA BAHIA (PERITO DO JUÍZO)		
	MINISTERIO DA FAZENDA (PERITO DO JUÍZO)		
	Ministério Público do Estado da Bahia (PERITO DO JUÍZO)		
	MUNICIPIO DE SALVADOR (PERITO DO JUÍZO)		
	PETTER MACDONALD MARTINS ROCHA FILZEK (PERITO DO JUÍZO)		
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
53197 2902	24/11/2025 16:33	Laudo_Mercadologico_matricula_4715_-_EXM_Partners_-_Massa_Falida_WBS_assinado	Laudos Pericial

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Terreno em Belmonte – Bahia

Processo número: 0393367-70.2012.8.05.0001

16 de Setembro de 2025

Salvador / BA

+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759



SUMÁRIO

1. Apresentação do Documento
2. Metodologia de Avaliação
3. Pilares Técnicos e Destaques Relevantes
4. Objeto de Avaliação
5. Localização, Delimitação e Fotos do Terreno
6. Características Técnicas do Terreno
7. Considerações Finais
8. Memorial Descritivo de Cálculo
9. Valor estimado do Terreno
10. Identificação e Qualificação do Avaliador
11. Anexos

+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759



1 - Apresentação do Documento:

O presente parecer técnico tem como finalidade atender à solicitação de instituição financeira para fins de avaliação de bem imóvel oferecido como garantia em operações de fiança, penhor, alienação fiduciária ou hipoteca.

O documento contempla a estimativa do **valor de mercado** do imóvel e, quando aplicável, a indicação do **valor de liquidação forçada** ou **valor de venda compulsória**, conforme as exigências da operação em questão.

2 - Metodologia de Avaliação:

Para a elaboração deste parecer técnico, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme previsto na norma **ABNT NBR 14.653**. Esse método tem por finalidade determinar o **valor de mercado do imóvel** a partir da análise de dados obtidos em transações reais, considerando as particularidades, tendências e flutuações inerentes ao setor imobiliário, que frequentemente diferem das observadas em outros segmentos da economia.

Nesse procedimento, o valor do bem é estimado com base na comparação com imóveis de natureza semelhante, cujas características intrínsecas e extrínsecas sejam compatíveis. Os dados utilizados são obtidos diretamente do mercado, e os atributos dos imóveis comparáveis são ajustados por meio de técnicas de homogeneização reconhecidas, de modo a garantir maior **precisão, consistência e coerência** nos resultados apresentados.

Cabe ressaltar que, conforme o disposto no **artigo 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, compete exclusivamente a esse profissional a emissão de **opinião técnica sobre a comercialização de bens imóveis**. Este parecer encontra-se, portanto, em conformidade com o referido dispositivo legal, bem como com as **Resoluções COFECI nº 957/2006 e nº 1.066/2007**, que tratam da elaboração do **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**.

O Método Comparativo Direto é amplamente reconhecido e adotado tanto pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)** quanto pelo **Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)**.

Na hipótese de indisponibilidade de amostras adequadas que atendam aos critérios desse método, utiliza-se o **Método Evolutivo** como alternativa. Nessa abordagem, o valor das edificações é estimado separadamente, com base nos **Custos Unitários Básicos de Construção (CUB)**, conforme estabelecido na **NBR 12.721:2006**.

+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759



3 - Pilares Técnicos e Destaques Relevantes:

- As limitações inerentes ao método adotado encontram-se devidamente explicitadas neste parecer técnico;
- Foi aplicado o método considerado mais adequado, levando-se em conta as imperfeições do mercado, os dados obtidos na pesquisa e a utilização de técnicas reconhecidas de homogeneização;
- O imóvel objeto desta avaliação foi pessoalmente inspecionado pelos signatários deste documento, dentro do escopo da amostra de mercado considerada;
- A responsabilidade técnica por esta avaliação, bem como por todas as conclusões nela apresentadas, é integralmente assumida pelo profissional que subscreve este parecer;
- O avaliador declara não possuir qualquer interesse, direto ou indireto, pessoal ou profissional, na matéria objeto deste trabalho, tampouco expectativa futura de benefício relativo ao imóvel avaliado;
- As restrições legais, os eventuais gravames, as disposições do Plano Diretor do Município, bem como possíveis alterações relativas ao uso ou destinação da área foram integralmente consideradas e encontram-se devidamente relatadas neste documento;
- Este parecer foi elaborado em conformidade com o ****Ato Normativo nº 033/2004 do CRECI – 9ª Região/BA****, com o ****Ato Normativo nº 001/2011****, que regulamenta a emissão de avaliações de imóveis, e com a ****Resolução COFECI nº 957/2006****, que disciplina a elaboração do ****Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**** e define a competência legal do Corretor de Imóveis para sua emissão;
- Ressalta-se, por fim, que todas as normas legais aplicáveis, em âmbito municipal, estadual e federal, foram rigorosamente observadas, com base em análise técnica realizada pelo profissional responsável pela presente avaliação.

4 - Objeto da Avaliação:



Documento: Avaliação Mercadológica

Matrícula: 4715 – Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas Comarca de Belmonte – 25.05.2010

Cidade: Belmonte - Bahia

Observação:

Para fins desta avaliação, considerou-se que o imóvel encontra-se livre de ônus reais, tais como gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer outras restrições legais que possam comprometer sua plena comercialização.

 +55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
 petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759

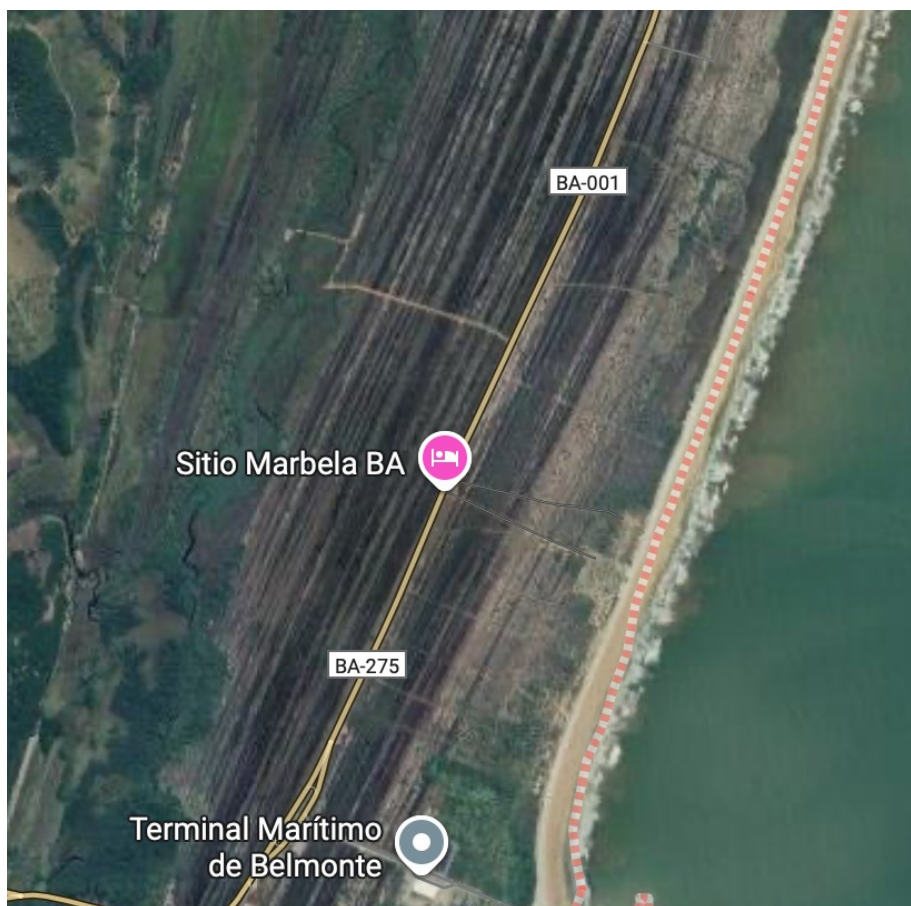


5 – Localização, Delimitação do Terreno e Fotos:

A propriedade é uma área de terras suburbana correspondente a 20 Ha (vinte hectares), ou seja, 200.000,00 m² (Duzentos mil metros quadrados) situado no município de Belmonte – Bahia, de acordo com dados do memorial descritivo a área está em limite ao NORTE, com o Sr. Luiz Ricci, ao SUL com terras de Sr. Julio Louzada; a LESTE com a Rodovia BA-001; a OESTE, com terras do Sr. Luiz Ricci, desmembrada de área maior de 588 Ha (Quinhentos e oitenta e oito hectares), objeto de matrícula sob n° 1601 datada de 03 de Outubro de 1980.

Por esse meio a avaliação terá de grande valor para o montante de 20 Ha. (vinte hectares) e sua localização na área suburbana de Belmonte-BA.

A região está em grande expansão urbana, no município de Belmonte/BA, extremo sul da Bahia. O terreno tem área de 20 Ha, que em metragem quadrada são 200.000 m², a terra existente está próxima do terminal marítimo de Belmonte com saída próxima a BA-275 e BA-001, existe infraestrutura de orla de praia na região como na imagem abaixo.



+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759





+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759





+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759





Fim da área.

+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759



6 - Características Técnicas do Terreno:

O terreno avaliado é composto por uma área total de 200.000,00 m², no qual existe algumas edificação no local como loteamentos e desenvolvimento de pequenas casas construídas e a Rodovia BA 001 margea entre os loteamentos e o terreno com a cidade de Belmonte – Bahia.

Encontramos somente vegetação verde mista e área de mata Atlântica próxima ao mar.



7. Considerações Finais:

O terreno avaliado, situado em Belmonte/BA, na zona sul da Bahia, encontra-se inserido em uma região de suburbana em desenvolvimento, com boa acessibilidade viária e proximidade de infraestrutura rodoviária básica e terminal náutico, região suburbana ou zona suburbana é uma área que circunda o centro de uma cidade, caracterizada por ser mais residencial e com menor densidade populacional do que o centro urbano, mas ainda sob influência e os serviços desta área central, a cidade de Belmonte – Bahia tem um aeroporto para modelos de aviões bimotor e médio porte.

O terreno possui área total de 200.000,00 m², caracterizando-se como um ativo de grande potencial imobiliário, tanto para uso industrial/comercial quanto para requalificação urbana com fins residenciais.

Considerando as condições rurais e urbanísticas do local, o porte do terreno, a topografia regular e a infraestrutura já implantada, constata-se que o imóvel possui potencial para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social ou projetos não verticais. Em cenários como esse, estima-se que o imóvel possa alcançar um valor de valorização em médio a grande prazo, a depender do produto imobiliário adotado, das diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e das condições de mercado à época do lançamento.

Diante do exposto, conclui-se que o terreno apresenta não apenas valor de mercado justificado pelas benfeitorias não existentes mas também expressivo valor potencial, sobretudo em função de sua localização estratégica, dimensão territorial e possibilidade de incorporação futura, essa incorporação futura podendo ser lotes ou edificação de condomínio residencial de médio a grande porte e/ou instalação de turística por ter área de praia próxima e assim existindo outros empreendimentos existentes já na região próxima ao terreno, empreendimentos de lotes, condomínios fechados e também na região de praia com estruturas de barracas e restaurantes na faixa da cidade e orla.

 +55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
 petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759



8 - Memorial Descritivo de Cálculo:

AMOSTRAL

CIDADE	R\$	AREA PRIV. (m²)	FONTE
BELMONTE	249.500,00	75	LINK
BELMONTE	748.070,00	1000	LINK
BELMONTE	120.000,00	630	LINK
BELMONTE	350.000,00	500	LINK
BELMONTE	243.000,00	600	LINK

1. HOMOGENEIZAÇÃO

BAIRRO	R\$	AREA PRIV. (m²)	R\$/m²
BELMONTE	748.070,00	1000	748,07
BELMONTE	350.000,00	500	700
BELMONTE	249.500,00	75	3.326,67
BELMONTE	243.000,00	600	405
BELMONTE	120.000,00	630	190,48
VALOR TOTAL (R\$)		5.370,22	
MEDIA ARITMÉTICA (R\$)		1.074,04	
DESVIO PADRÃO (-6%) (R\$)		1.009,60	
DESVIO PADRÃO (+6%) (R\$)		1.138,49	

ÁREA PRIVATIVA IMÓVEL AVALIADO

M² TERRENO: 200.000,00

FATOR DE CORREÇÃO: 1,2

VALOR M² DE DESVIO PADRÃO (±): R\$ 214.808.000,00

VALOR DO TERRENO: R\$ 214.808.000,00

VALOR FINAL COM DESVIO PADRÃO: R\$ 214.808.000,00

Considerando fator de correção e média aritmética do metro quadrado existente o valor de comercialização final se encontrará no item 9 – valor estimado do terreno.

+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759



9 - Valor Estimado do terreno:

Com base na análise de propriedades com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, e mediante a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, procedeu-se à ponderação dos atributos identificados por meio de técnicas padronizadas de homogeneização. Tais procedimentos permitem a determinação de valores compatíveis com as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, as quais, frequentemente, divergem das dinâmicas observadas em outros setores da economia.

Diante dos elementos técnicos analisados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de:

Valor Do Terreno (R\$) 214.808.000,00
Variação (%) \pm 5
Valor Mínimo (R\$) 204.067.600,00
Valor Máximo (R\$) 225.548.400,00
Desconto P/ Valor Justo (%) 10
Preço P/ Valor Justo (R\$) 193.327.200,00
Desconto P/ Venda Rápida (%) 20
Valor P/ Venda Rápida (R\$) 171.846.400,00

10 - Identificação e Qualificação do Avaliador:

Nome: PETTER MACDONALD MARTINS ROCHA FILZEK

CPF: 336.309.078-14

Título profissional: AVALIADOR

Registro CNAI: 45.651

Salvador, 16 de Setembro de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br PETTER MACDONALD MARTINS ROCHA FILZEK
Data: 16/09/2025 12:41:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

PETTER MACDONALD MARTINS ROCHA FILZEK

CNAI: 45.651 / CRECI BA: 30.759

+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759


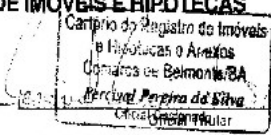


11 – Anexos:

- Links usados no memorial de cálculo.
- <https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/terrenos/lote-no-condominio-vilas-da-praia-belmonte-ba-1434014236>
- <https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/terrenos/terreno-a-150-metros-da-praia-1421202631>
- <https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/terrenos/lote-em-condominio-em-belmonte-belmonte-belmonte-ba-1436570207>
- <https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/terrenos/lote-em-condominio-em-belmonte-belmonte-belmonte-ba-1434880623>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-belmonte-bairros-belmonte-606m2-venda-RS242834-id-2779112140/?source=ranking%2Crp>

+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759



 PODER JUDICIÁRIO	<input type="checkbox"/>	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS BAHIA REGISTRO GERAL - ANO 2010	 Percival Pereira da Silva Oficial Registrador
	MATRÍCULA Nº <u>4.715</u> DATA <u>25-05-2010</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: <u>XXXXXXXXXXXXXXXXXX</u>	<p>UMA ÁREA DE TERRAS SUBURBANA CORRESPONDENTE a 20,00ha. (VINTE HECTARES), cu seja, 200.000,00m² (DUZENTOS MIL METROS QUADRADOS), com suas confrontações, de acordo com Planta e Memorial Descritivos: limita-se ao NORTE, com o Sr. Luiz Ricci, ao SUL, com terras de Júlio Louzada; a LESTE, com a Rodovia BA-001; a OESTE, com terras de Luiz Ricci, desmembrada de área maior de 588,00ha. (QUINHENTOS E OITENTA E OITO HECTARES), objeto da matrícula sob nº1. 601 datada de 03 de Outubro de 1980. PROPRIETÁRIOS: : 1º- ALBERTO ALVES CARVALHO, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade de nº843. 095-SSP-BA, e do CPF/MF sob nº167.156.915-68, com domicílio residencial na Rua dos Albatrozes, nº51, Quadra H-2, Lote D4, Condomínio Alphaville, Residencial Itaparica, Bairro de Alphaville I, Salvador-Bahia. 2- ANDRÉ LUIZ PERRONE DE OLIVEIRA, brasileiro, administrador de empresas, casado, pelo regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade de nº02. 246.344-52-SSP/BA, e do CPF/MF sob nº458. 936.675-49 com seu domicílio na Rua Dr. Eduardo Baiana, nº47, Aptº nº1902, praça – Pituba, Bairro da Pituba na Cidade de Salvador-Bahia; 03-Sr. RUBENS FRAIHA BUSTANI, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade de nº2. 098.548-SSP-BA, e do CPF/MF sob o nº938. 162.955-00, com seu domicílio residencial na Rua Ceará, Ed. Mansão Feliz I, nº832, Apto. 1.302, Bairro da Pituba na Cidade de Salvador-Bahia; e 04- Sr. RIVALDO SOUZA BÓTO, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens, químico industrial, portador da Cédula de Identidade de nº1. 103.495-SSP-BA, e do CPF/MF sob nº005. 833.624-04, com seu domicílio residencial na Rua Reitor Macedo Costa, nº341, Aptº 103, Edf. Palácio Itaigara, Bairro Itaigara, na cidade de Salvador-Bahia. TÍTULO AQUISITIVO: Adquirido nos termos do registro sob Nº09 datado de 25 de Maio de 2010, da matrícula sob nº1. 601 datada de 03 de Outubro de 1980 deste Imobiliário. Percival Pereira da Silva, Oficial Desigando...x.x.x.x.x.x.x.x.</p>	
<p>REGISTRO Nº 01 - MAT. Nº 4.715 - DATA: 04-11-2010: Escritura Pública de Convênio de Limite de Rotativo Crédito, com Garantia Hipotecária, lavrada às fls. 040 do Livro nº 1469, Protocolo 009010, Translado nº 01, que aos três dias do mês de Novembro do ano de dois mil e dez (03/11/2010), na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, no Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Salvador - Bahia. CREADOR: BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A, Agência Salvador - Ba, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902. São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ 60.701.190/0001-04, na qualidade de Outorgado Credor Hipotecário, designou Itaú Unibanco, neste ato representado por DANIELA OLIVEIRA PEREIRA, brasileira, casada, bancária, portadora da c.t.p.s (carteira de trabalho) número 0013983, série 000051, inscrita no CPF/MF sob número 893.240.055-53, e MARCUS VINÍCIUS PASSOS RAIMUNDO, brasileiro, casado, bancário, portador da Cédula de Identidade número 03. 391.749-35 - SSP/Ba, e carteira de Trabalho nº 31544, série 000048, inscrito no CPF/MF sob número 599.364.875-91, nos termos das procurações datadas de 30 de Novembro de 2009, devidamente registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, na Comarca de Salvador - Bahia, em microfilme sob o número 351630, rolo 811, em 28 de Outubro de 2010, e, 20 de Fevereiro de 2008, devidamente registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, na Comarca de Salvador -</p>			

Este documento foi assinado digitalmente por DHAIANA NEVES BORGES ARGOLLO. Seu instrumento encontra-se em disponibilidade permanente no Portal de Serviços do Poder Judiciário de Bahia. Para verificar a autenticidade acesse o endereço eletrônico: https://pjd.jus.br/validador/validador.aspx?tipo_documento=registro_imoveis_cpf_ba

+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168
 petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759



Bahia, em microfilme sob o número 351678, rolo 810, em 03 de Novembro de 2010. **DEVEDOR: WSB GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA**, estabelecida à Rua Jaracatiá, nº 106, ED. JBB, Center, bairro Caminho das Arvores, na Capital, CEP 41.820-665, inscrita no CNPJ sob nº 02.669.115/0001-07, representada pelos sócios, **ALBERTO ALVES DE CARVALHO**, brasileiro, natural de Salvador - Bahia, casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade de nº 843.095 - SSP-BA, e do CPF/MF nº 167.156.915-68, residente e domiciliado à Rua dos Albatrozes, nº 51, Quadra H-2, Lote 04, Condomínio Alphaville, Residencial Itaparica, Bairro de Alphavill I, Salvador/BA, CEP nº. 41.701-020; **Srº ANDRÉ LUIZ PERRONE DE OLIVEIRA**, brasileiro, natural de Salvador - Bahia, administrador de empresas, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade de nº 02.248.344-53 SSP-BA, e do CPF/MF sob nº 458.936.675-49, residente e domiciliado à Rua Dr. Eduardo Baiana, nº 47, Apto nº 1902, Praça - Pituba, Salvador/Ba, CEP nº. 41.810-600; **Srº RUBENS FRAIHA BUSTANI**, brasileiro, natural de Salvador - Bahia, casado sobre regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.098.548-SSP-BA, e do CPF/MF sob nº 358.162.955-00, residente e domiciliado à Rua Ceará, Ed. Mansão Felix I, nº 832, Apto. 1302, Bairro da Pituba, Salvador/Ba, CEP nº. 41.820-000; **Srº RIVALDO SOUZA BÔTO**, brasileiro, natural de Maruim - Sergipe casado pelo regime de comunhão universal de bens, químico Industrial, portador da Cédula de Identidade de nº 1.103.495- SSP/BA, e do CPF/MF sob nº 005.833.324-04, residente à Rua Reitor Macedo Costa, nº 341, Aptº 103, Edf. Palácio Itaigara, nesta Capital, CEP nº 41.815-150, designados Cliente; e ainda, **ANDRÉ LUIZ PERRONE DE OLIVEIRA**, acima qualificado e **CLAUDIA MONTEIRO DE CARVALHO PERRONE DE OLIVEIRA**, dentista, portadora da Cédula de Identidade número 03.25351554-SSP/Ba., brasileira, casada entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, CPF 540.740.965-87, residente e domiciliada à Rua Dr. Eduardo Baiana, nº 47, Apto nº 1902, Praça - Pituba, Salvador/Ba, CEP nº. 41.810-600; **ALBERTO ALVES DE CARVALHO**, acima qualificado e **TANIA MARAIA MARTINS DE CARVALHO**, nutricionista, portadora da Cédula de Identidade número 01.406.490-18- SSP/Ba., casada entre si sob regime de comunhão parcial de bens, inscrita no CPF/MF sob número 292.723.605-44, respectivamente residentes e domiciliados nesta Capital; **RUBENS FRAIHA BUSTANI**, acima qualificado e **ANA LÚCIA DA FONSECA BOTO**, do lar, portadora da Cédula de Identidade número 09.945.731-89 - SSP/Ba., casada entre si sob regime de comunhão parcial de bens, inscrita no CPF/MF sob número 023.165.215-17, à Rua Ceará, Ed. Mansão Felix I, nº 832, Apto. 1302, Bairro da Pituba, Salvador/Ba, CEP nº. 41.820-000; **RIVALDO SOUZA BÔTO**, acima qualificado e **CÍNTIA DE CARVALHO OLIVEIRA BUSTANI**, administradora, portadora da Cédula de Identidade número 06.560.464-49 - SSP/Ba; brasileira, casada entre si sob o regime de comunhão universal de bens, inscrita no CPF/MF sob número 958.921.335-91, residente e domiciliada à Rua Reitor Macedo Costa, nº 341, Aptº 103, Edf. Palácio Itaigara, nesta Capital, CEP nº 41.815-150, designados Garantidores. **LIMITE DE CRÉDITO:** O Itaú Unibanco poderá conceder ao Cliente crédito em geral, até o limite global de **R\$ 3.800.000,00 (Três milhões e oitocentos mil reais)**. **FORMA DE UTILIZAÇÃO:** O limite de crédito será utilizado de uma só vez ou em parcelas, em até 120 meses a partir da data de registro deste Convênio. **GARANTIA:** Em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU. Um área de terras suburbanas correspondente a **20,00ha (vinte hectares)**, ou seja, **200.000,00m² (duzentos mil metros quadrados)**, com suas confrontações de acordo com a Planta e memorial descritivo: limita-se ao Norte com Luiz Ricci, ao Sul, com terras de Júlio Louzada, ao Leste, com a Rodovia BA - 001, e, a Oeste, com terras de Luiz Ricci, desmembrada de área maior de 588,00ha, objeto da matrícula sob nº 1.601, datada de 03 de Outubro de 1980, havido dito imóvel pelo garantidores nos termos da Matrícula 4.715, datada de 25/05/2010 deste Imobiliário. Demais termos, cláusulas e condições, as

Este documento assinado digitalmente por DHAIANA NEVES BORGES ARGOLLO. Se Imprimir, verifique o endereço eletrônico de emissão do documento em: <https://pje.tjba.jus.br/Arquivos/Assinatura/Assinatura.aspx?Arquivo=202504151633090557.pdf>



+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168



petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759



Este documento foi gerado pelo usuário 024.***.***-35 em 15/04/2026 17:14:31

Número do documento: 25112416330762200000507980557

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25112416330762200000507980557>

Assinado eletronicamente por: DHAIANA NEVES BORGES ARGOLLO - 24/11/2025 16:33:09

Registro de Imóveis de Belmonte - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 4715, extraída nos termos do Art. 19, § 1ª da Lei nº 6.015/73, e **noticia integralmente todos os atos, alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias**, praticados sobre o imóvel objeto da mesma e que **não há nenhuma ocorrência além do que nela está relatado. Nos termos do artigo 8º da Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-08/2020, o prazo de validade desta certidão é de 60 (sessenta) dias, em decorrência do período de Emergência em Saúde Pública de Importância nacional (ESPIN).**

Eu, _____, Livia Lippi Silva de Almeida, Oficial, conferi e assino.
Belmonte/BA, 01 de julho de 2021. Protocolo nº 2088. DAJE: 2517.002.002052

EMOLUMENTOS: R\$ 0,00.
TAXA FISCAL: R\$ 0,00.
FECOM: R\$ 0,00.
PGE: R\$ 0,00.
FMMPBA: R\$ 0,00
DEF. PÚBLICA: R\$ 0,00
TOTAL: R\$ 0,00

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Alto Notarial ou de Registro
2517.AB010113-9
CBAN301S6A
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade



Este documento foi assinado digitalmente por DHAIANA NEVES BORGES ARGOLLO, e imutável no âmbito da Lei nº 11.942/2009, e não pode ser objeto de processo de falsificação, conforme o disposto no art. 104, § 1º, da Lei nº 11.942/2009. Para mais informações, consulte o site www.tjba.jus.br/autenticidade.



+55 71 9 9729 - 1168 / +55 71 9 9902 - 1168



petter.rocha@gmail.com | CNAI 45.651 | Creci BA 30.759



Este documento foi gerado pelo usuário 024.***.***-35 em 15/04/2026 17:14:31

Número do documento: 25112416330762200000507980557

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25112416330762200000507980557>

Assinado eletronicamente por: DHAIANA NEVES BORGES ARGOLLO - 24/11/2025 16:33:09