



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 2906	24/11/2025 16:33	Lauda_Mercadologico_matricula_4742_-_EXM_Partners_-_Massa_Falida_WBS_assinado	Lauda Pericial

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Terreno em Belmonte – Bahia

Processo número: 0393367-70.2012.8.05.0001

22 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



Este documento foi gerado pelo usuário 024.***.***-35 em 15/04/2026 17:17:16

Número do documento: 25112416331304200000507980561

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25112416331304200000507980561>

Assinado eletronicamente por: DHAIANA NEVES BORGES ARGOLLO - 24/11/2025 16:33:14

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: 4742 – Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas Comarca de Belmonte – 26.02.2019

Cidade: Belmonte - Bahia

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



Observação:

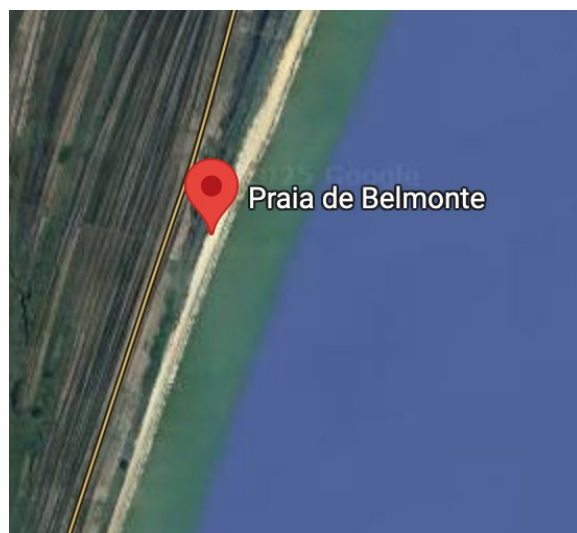
Para fins desta avaliação, considerou-se que o imóvel encontra-se livre de ônus reais, tais como gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer outras restrições legais que possam comprometer sua plena comercialização.

5 – Localização, Delimitação do Terreno e Fotos:

A propriedade é uma área de terras suburbana correspondente a 6 Ha (seis hectares), ou seja, 60.000,00 m² (Duzentos mil metros quadrados) situado no município de Belmonte – Bahia, de acordo com dados do memorial descritivo a área está em limite Belmonte/Itapebi com sua frente para a BA-001, com terras do Sr. Luiz Ricci ao fundo, com terras de Pituba eletro comercio e representações LTDA ao lado direito; e com terras limites ao lado esquerdo Reis e Nery S/S, desmembrada de área maior de 558 Ha (Quinhentos e cinquenta 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 6 Ha. (seis 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 6 Ha, que em metragem quadrada são 60.000,00 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





Terminal Marítimo de Belmonte



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





Loteamento na região



+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



6 - Características Técnicas do Terreno:

O terreno avaliado é composto por uma área total de 60.000,00 m², no qual existe algumas edificação no local como loteamentos e desenvolvimento de pequenas casas construídas e a Rodovia BA 001 margeia 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 e terminal marítimo.

O terreno possui área total de 60.000,00 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. (m ²)	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. (m ²)	R\$/m ²
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: 60.000,00

FATOR DE CORREÇÃO: 1,2

VALOR M² DE DESVIO PADRÃO (±): R\$ 64.442.400,00

VALOR DO TERRENO: R\$ 64.442.400,00

VALOR FINAL COM DESVIO PADRÃO: R\$ 64.442.400,00

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.

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,

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



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\$) 64.442.400,00
Variação (%) ± 5
Valor Mínimo (R\$) 61.220.280,00
Valor Máximo (R\$) 67.664.520,00
Desconto P/ Valor Justo (%) 10
Preço P/ Valor Justo (R\$) 57.998.160,00
Desconto P/ Venda Rápida (%) 20
Valor P/ Venda Rápida (R\$) 51.553.920,00

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, 22 de Setembro de 2025

Documento assinado digitalmente
gov.br PETTER MACDONALD MARTINS ROCHA FILZEK
Data: 22/09/2025 09:09:08-0300
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



Este documento foi gerado pelo usuário 024.***.***-35 em 15/04/2026 17:17:16

Número do documento: 25112416331304200000507980561

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25112416331304200000507980561>

Assinado eletronicamente por: DHAIANA NEVES BORGES ARGOLLO - 24/11/2025 16:33:14

