

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL E
COMERCIAL DA COMARCA DE SALVADOR/BA**

PROCESSO Nº 0057433-08.2004.8.05.0001

EXEQUENTE: BANCO DO NORDESTE S/A

EXECUTADOS: JAIRO BARREIROS DE ALMEIDA E OUTROS

ELSON SALDANHA, corretor de imóveis inscrito no CRECI - 2.487 9ª Região, perito judicial nomeado nos termos da r. decisão, vem perante Vossa Excelência apresentar o resultado do seu trabalho, nos termos do presente **PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.

1 - IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado localiza-se na Estrada do Coco, Loteamento Encontro das Águas, lote 62, quadra K, Lauro de Freitas/BA.

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente registrado na matrícula de nº 3.253 junto ao Ofício do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas e cadastrado na Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas/BA sob o nº 40.704-1058.

2 - IDENTIFICAÇÃO E CONCEITO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Desde a publicação da lei 6.530/1978 o Corretor de Imóveis pode emitir a sua opinião quanto ao valor de um determinado imóvel, com vistas à sua comercialização.

Com a edição da Resolução nº 957/2006 e do Ato Normativo nº 001/2008, o COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis estabeleceu o conteúdo mínimo de um parecer eminentemente técnico, elaborado por profissional habilitado, através do qual o Corretor de Imóveis apresenta uma análise de mercado, com base em critérios técnicos, com vista à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Portanto, o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) reflete a opinião do profissional habilitado em relação ao valor de um determinado imóvel,

utilizando, além da experiência do corretor, uma série de critérios técnicos para determinar, de forma mais precisa, o valor de comercialização de um imóvel.

3 - OBJETIVO

O presente parecer técnico de avaliação mercadológico determina o valor de mercado do imóvel avaliado.

4 - COMPETÊNCIAS E NORMATIVAS

Este Parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração, com base na ABNT-NBR- 14653/1/2.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se a Avaliação Direta de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

5 - VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in loco” por este corretor de imóveis e avaliador no dia 06/05/2026 às 10:00 horas, salientando não estava presente nenhum dos representantes das partes e que o portão estava fechado. Segundo informações dos vizinhos, tem um caseiro que cuida do imóvel, mas não estava presente no local.

Assim a vistoria foi feita ao redor e na parte externa do imóvel, observando as condições aparentes, tais como: conservação da área comum (área externa visível), conservação aparente (área externa), localização e vizinhança.

Constatou-se

6 - DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel tipo lote de terreno medindo 7.354 m² de área privativa e 1.944m² de área comum, consta a edificação de uma casa de 2 (dois) pavimentos com aproximadamente 500 a 600m² de área construída.

Registra-se que não possível adentrar no imóvel para a quantidade de cômodos.

Constatou-se que a parte externa da edificação se encontra danificada pelas intempéries do tempo, necessitando de conservação.

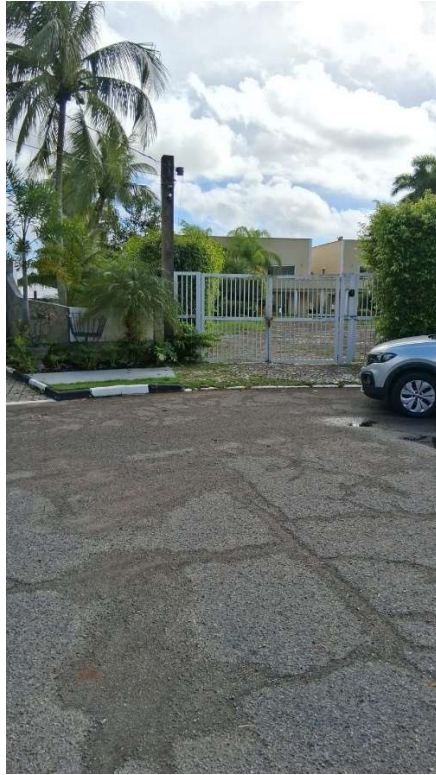
7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está localizado em condomínio de alto padrão com área de lazer completa, próximo a hospital, diversos imóveis comerciais (farmácias, lojas de materiais de construção, supermercados, postos de combustíveis, entre outros).

As ruas são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, internet, coleta de lixo e linha de transporte coletivo.

8 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO











9 - METODOLOGIA

O critério geral de avaliação adotado pressupôs as seguintes premissas:

- O nível de precisão empregado neste trabalho é classificado, segundo as normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- Os imóveis foram avaliados supondo-se que continuarão a ser empregados para o mesmo fim e no estado em que se encontravam na data da avaliação.
- Na avaliação do imóvel foi empregado o método comparativo. Foram efetuadas investigações de valores de apartamentos à venda em áreas próximas e comparáveis com a localização do imóvel objeto da presente avaliação. Foram analisados: área do imóvel, localização geográfica, fatores de especulação de mercado, etc. que nos permitiram a obtenção de valores homogeneizados, cuja média forneceu-nos a um valor unitário representativo do valor de mercado mais provável, á vista, no momento da avaliação.

10 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS.

A pesquisa foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram à venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região e sites de venda de imóvel.

A identificação permitiu então a obtenção informações de imóveis com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando.

11 - CONCLUSÃO

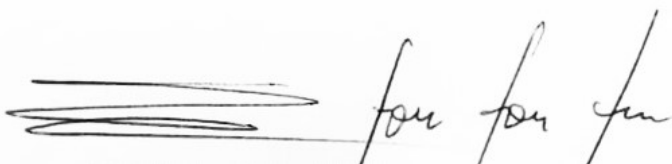
Estando o imóvel livre de desembaraço de quaisquer ônus reais e realizada a vistoria conforme a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, concluo que o justo valor de mercado atual do terreno é de R\$ 1.950.000,00 (um milhão novecentos e cinquenta mil reais), em razão da existência da edificação da casa o valor total (terreno com edificação) seria de R\$ 4.750.000,00 (quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

Requer, por fim, a expedição de alvará para levantamento dos honorários periciais depositados ID (550369796), conforme dados bancários abaixo:

Banco do Brasil S/A
Conta corrente: 61674-5
Agência: 3385-5
Titularidade: Elson Saldanha
CPF nº 061.674.465-04

Neste contexto, requer a juntada do presente Laudo para apreciação deste MM Juízo.

Salvador, 07 de maio de 2026.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Elson Saldanha', is written over a light blue horizontal line.

ELSON SALDANHA
CRECI - 2.487 9ª Região