

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA  
LAUDO PERICIAL PARA FINS JUDICIAIS

| IMÓVEL AVALIANDO                                             |                                          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Casa Residencial — 3 Pavimentos                              |                                          |
| Rua São Cristóvão, nº 196 — Liberdade/Curuzu   Salvador — BA |                                          |
| Processo: 8024623-42.2021.8.05.0001                          | 1ª Vara Cível e Comercial de Salvador/BA |

| Período de Pesquisa        | Data da Vistoria        | Data do Laudo       | Normas Técnicas |
|----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|
| 06/03/2026 a<br>10/03/2026 | 03 de fevereiro de 2026 | 11 de março de 2026 | Ver Seção 1.1   |

| PERITO DO JUÍZO                        |
|----------------------------------------|
| Otavio Santos Barbosa                  |
| CRECI/BA 32.755   CNAI 53.755 (COFECI) |
| Salvador — Bahia                       |
| Março/2026                             |

## SUMÁRIO

---

### Sumário

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| SUMÁRIO.....                                          | 2  |
| 1. IDENTIFICAÇÃO DO PERITO.....                       | 3  |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E DAS PARTES .....       | 3  |
| 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....                        | 4  |
| 4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... | 4  |
| 5. VISTORIA.....                                      | 5  |
| 6. CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO E DA REGIÃO .....         | 16 |
| 7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....           | 18 |
| 8. METODOLOGIA.....                                   | 20 |
| 9. PESQUISA DE MERCADO — AMOSTRA .....                | 21 |
| 10. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS .....                    | 23 |
| 11. TRATAMENTO ESTATÍSTICO .....                      | 25 |
| 12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....                      | 26 |
| 13. CONCLUSÃO .....                                   | 27 |
| REFERÊNCIAS NORMATIVAS E PESQUISAS .....              | 28 |
| DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR.....                        | 29 |

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO PERITO

|                 |                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------|
| Nome            | Otávio Santos Barbosa                                      |
| CRECI/BA   CNAI | 32.755   53.755                                            |
| Qualificação    | Corretor de Imóveis — Perito do Juízo nomeado nos autos    |
| Função          | Perito do Juízo — 1ª Vara Cível e Comercial de Salvador/BA |
| Contato         | (71) 98855-1588   otaviobarbosa@creci.org.br               |

### 1.1 Base Normativa e Habilitação Legal

A presente avaliação foi elaborada com base nas diretrizes da ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2), na Resolução COFECI nº 957/2006, que regulamenta a estrutura e o conteúdo do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica — PTAM, e na Resolução COFECI nº 1066/2007, que institui o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários — CNAI e autoriza corretores de imóveis habilitados a emitir laudos de avaliação com fé pública.

O Perito do Juízo, ora subscritor deste laudo, está devidamente inscrito no CNAI sob o número 53.755, expedido pelo COFECI, o que o habilita, nos termos da legislação vigente, à prática de avaliação imobiliária para fins judiciais e extrajudiciais em todo o território nacional. Sua atuação nestes autos decorre de nomeação judicial, nos termos dos arts. 156 a 158 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), e está sujeita às obrigações de imparcialidade, fundamentação técnica e responsabilidade previstas no art. 158 do CPC e no art. 342 do CP.

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E DAS PARTES

|                  |                                                           |
|------------------|-----------------------------------------------------------|
| Processo         | 8024623-42.2021.8.05.0001                                 |
| Órgão Julgador   | 1ª Vara Cível e Comercial da Comarca de Salvador — BA     |
| Classe           | Cumprimento de Sentença (Alienação Judicial de Bem Comum) |
| Juíza            | Dra. Maria Helena Peixoto Mega                            |
| Valor da Causa   | R\$ 250.000,00                                            |
| Justiça Gratuita | Sim                                                       |
| Exequente        | Márcia Maria da Silva Lima — CPF 177.770.115-53           |

|                      |                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| Advogada             | Roberta Lima Leite — OAB/BA 18.697                 |
| Executada            | Ana Maria da Silva Lima — CPF 080.335.955-15       |
| Assistência          | Defensoria Pública do Estado da Bahia              |
| Honorários Periciais | R\$ 1.200,00 (aceitos em 27/11/2025)               |
| Objeto               | Valor de mercado do imóvel para alienação judicial |

### 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo determinar o Valor de Mercado do imóvel residencial situado na Rua São Cristóvão, nº 196, bairro Liberdade/Curuzu, Salvador/BA, com período de pesquisa compreendido entre 06 de março de 2026 e 10 de março de 2026, para fins de alienação judicial no âmbito do Cumprimento de Sentença em referência.

O objeto da perícia foi fixado exclusivamente na determinação do valor de mercado do bem para fins de alienação judicial, conforme delimitado pelo Juízo nos autos. Questões relativas à partilha, à titularidade das frações ideais ou a eventuais benfeitorias das partes não integram o escopo desta avaliação.

### 4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- A presente avaliação foi realizada com base nas informações disponíveis ao Perito até a data do laudo, incluindo documentação carreada aos autos e dados coletados em pesquisa de mercado própria.
- A pesquisa de mercado foi realizada pelo Perito entre os dias 06 e 10 de março de 2026, com coleta de dados em plataformas digitais de intermediação imobiliária (OLX, ZAP Imóveis, WiMoveis e Chaves na Mão).
- A vistoria foi realizada em 03 de fevereiro de 2026, sendo adotada como referência descritiva do estado físico do imóvel. O período de pesquisa de mercado (06/03 a 10/03/2026) é o parâmetro temporal desta avaliação.
- As áreas e demais características físicas do imóvel avaliando foram aferidas com base na documentação disponível nos autos (ex. escritura, cadastro municipal).
- Fotografias do imóvel avaliando constam da Seção 5 deste laudo.
- Não foram realizadas investigações sobre eventuais passivos ambientais, contaminações ou restrições administrativas não aparentes; eventuais passivos desta natureza podem impactar o valor apurado.

- O valor apurado representa o valor de mercado em condições normais de comercialização, sem considerar situações de urgência, compra forçada ou encargos pendentes não declarados.
- A avaliação foi conduzida com isenção e imparcialidade, sem qualquer vinculação às partes ou a seus patronos.
- Os documentos utilizados nesta avaliação foram obtidos dos autos do processo, dispensando nova juntada. O perito não realizou diligências cartoriais independentes, tendo adotado os documentos disponíveis como suficientes para a caracterização do imóvel e fundamentação do laudo, nos termos do art. 473, §3º do CPC.

## 5. VISTORIA

---

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada pelo Perito do Juízo em **03 de fevereiro de 2026**, na Rua São Cristóvão, nº 196, bairro Liberdade/Curuzu, Salvador/BA, com acesso integral ao imóvel e registro fotográfico de todos os ambientes.

Estiveram presentes durante a vistoria: o Perito do Juízo; a executada, Sra. Ana Maria da Silva Lima; e Sra. Catarina Lima (filha da executada, participando por videoconferência). O acesso ao imóvel foi concedido sem restrições.

### 5.1 Sequência Fotográfica

Fachada ↓



Sentido Largo do tanque ↓



Sentido Pero Vaz ↓



Entrada acesso sala e pavimento 1 ↓



Sala de Estar ↓



Garagem ↓



Banheiro Social ↓



Cozinha ↓



Lavabo ↓



Puxadinho ↓



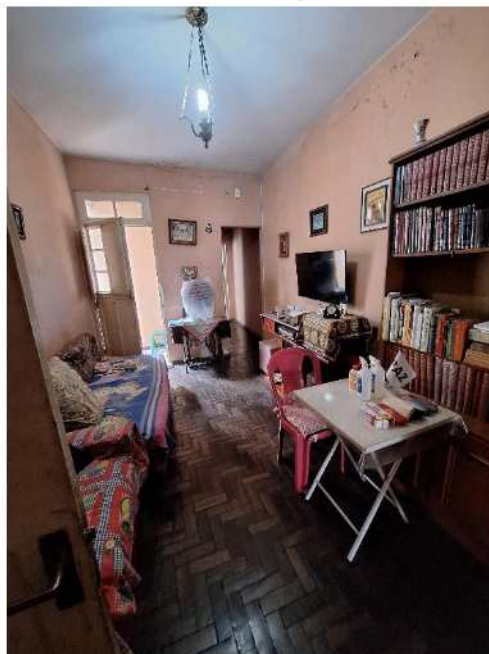
Acesso Pav. Superior 1 ↓



Circulação ↓



Saleta ↓



Banheiro ↓



Quarto 1 ↓



Quarto 2 ↓



Quarto 3 ↓



Varanda ↓



Quarto 3 ↓



Acesso cobertura ↓



Cobertura ↓



*Fotos tiradas pelo Perito em 03/02/2026. Imóvel em estado geral Regular, com desgaste natural compatível com a idade estimada de 59 anos.*

## 6. CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO E DA REGIÃO

---

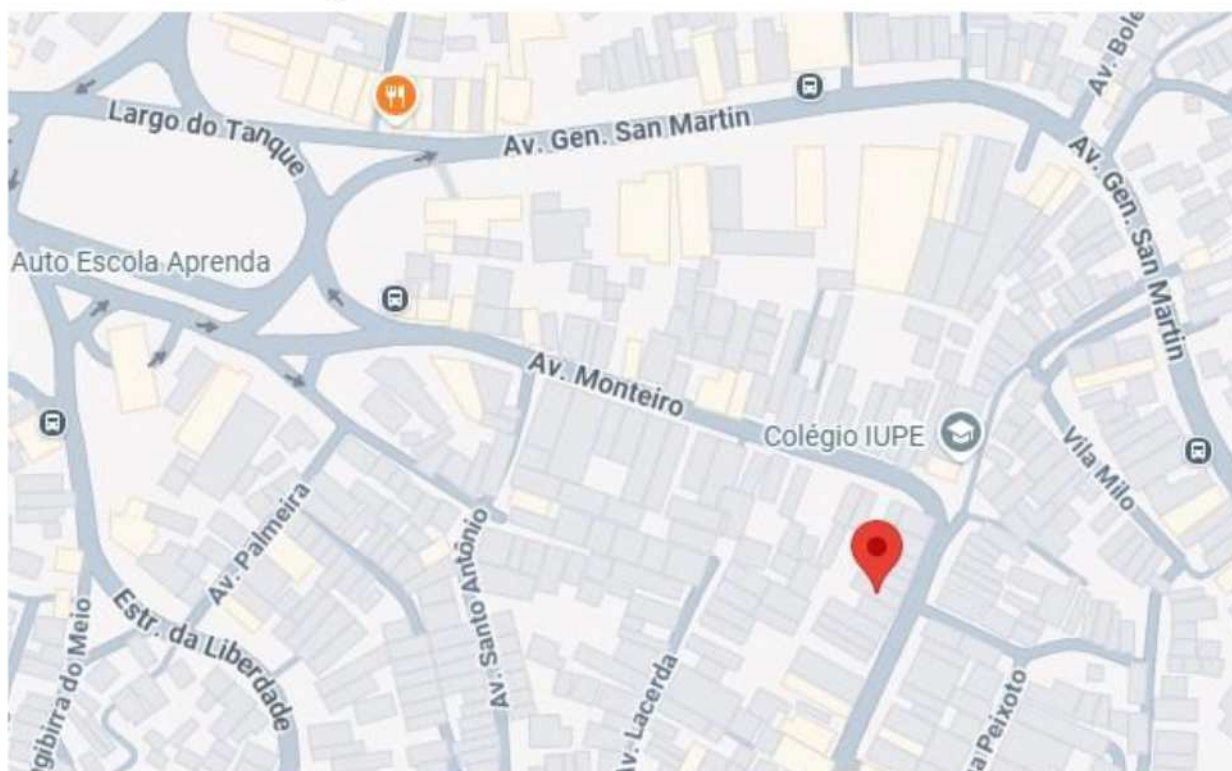
O bairro Liberdade é um dos mais populosos de Salvador, localizado na Região Administrativa do Subúrbio Ferroviário/Liberdade. Trata-se de área predominantemente

residencial, com comércio local diversificado, transporte público de média frequência e infraestrutura urbana consolidada, incluindo abastecimento de água, energia elétrica, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

O bairro do Curuzu, contíguo ao da Liberdade, compartilha características socioeconômicas semelhantes. A região como um todo é marcada por edificações antigas, predominantemente de uso residencial unifamiliar, com padrão construtivo simples a médio (C2 a C3 pela classificação SEFAZ/BA). Equipamentos públicos como escolas, postos de saúde e praças estão presentes na área.

A Rua São Cristóvão insere-se nesse contexto, sendo uma via local com fluxo reduzido de veículos, predominância de residências e acesso às vias coletoras do bairro. A localização do imóvel avaliando é compatível com os elementos comparativos utilizados nesta avaliação, todos situados nos bairros Liberdade e IAPI — zona homogênea ao imóvel avaliando.

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO



## 7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 Identificação e Dados Cadastrais

|                         |                                                                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço                | Rua São Cristóvão, nº 196 — Liberdade/Curuzu, Salvador/BA — CEP 40.365-510                |
| Matrícula               | nº 35.325 — Livro 3-A-F, fls. 066 — 2º Ofício de RI de Salvador (25/11/1967)              |
| Inscrição IPTU          | 136.945-8   CIB: 7JN8ENTJ                                                                 |
| Proprietárias           | Ana Maria da Silva Lima e Márcia Maria da Silva Lima (50% cada — sem ônus)                |
| Tipo                    | Casa residencial unifamiliar — múltiplos pavimentos                                       |
| Área do Terreno         | 155,80 m <sup>2</sup> (escritura pública de 1967)                                         |
| Área Construída Adotada | 244 m <sup>2</sup> — área habitável apurada em vistoria (base de cálculo desta avaliação) |
| Padrão Construtivo      | C3 — Normal/Médio (SEFAZ/BA)                                                              |
| Estado de Conservação   | Regular — desgaste natural compatível com a idade estimada                                |
| Valor Venal (2026)      | R\$ 404.429,09 (DAM 2026 — SEFAZ/BA)                                                      |
| IPTU Anual 2026         | R\$ 577,41 (com desconto)   R\$ 620,87 (sem desconto)                                     |
| Idade Estimada          | 59 anos (escritura: 16/11/1967 — confirmado pelo DAM 2026)                                |

### 7.2 Distribuição Interna por Pavimento

| Pavimento              | Descrição                                                                                       | Área aprox.        |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Térreo                 | Garagem coberta (1 vaga), hall de entrada, escada, puxadinho anexado ao quintal.                | —                  |
| 1º Pavimento           | Sala de estar, cozinha, sanitário social e área de serviço                                      | 112 m <sup>2</sup> |
| 2º Pavimento           | 3 quartos, sanitário social e varanda frontal                                                   | 112 m <sup>2</sup> |
| Cobertura (3º Pav.)    | Espaço multiuso com janelas — extensão residencial (não habitável)                              | 112 m <sup>2</sup> |
| <b>TOTAL HABITÁVEL</b> | Térreo (puxadinho 20m <sup>2</sup> + construção 112m <sup>2</sup> ) + 1º pav. 112m <sup>2</sup> | 244 m <sup>2</sup> |

**Nota sobre a cobertura (3º pavimento):** O espaço de cobertura (112 m²) foi excluído da área de cálculo por não constituir área habitável nos termos da NBR 12.721 — trata-se de ambiente **sem vedação lateral** completa, com cobertura em estrutura de madeira aparente e **sem acabamento compatível com uso residencial permanente**, conforme registrado nas fotografias da Seção 5. Eventuais objetos de uso doméstico observados no local não alteram a classificação técnica do espaço. A exclusão **é conservadora** e não prejudica o avaliando, pois reduz a área de cálculo e, consequentemente, o valor total apurado.

### 7.3 Padrões de Acabamento

|                   |                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Fachada           | Pastilhas cerâmicas azuis, esquadrias metálicas, portão de garagem               |
| Piso              | Cerâmica simples em todos os ambientes; desgaste visível nas áreas de circulação |
| Paredes / Pintura | Alvenaria; pintura externa desgastada; pintura interna em estado regular         |
| Portas            | Madeira — funcionais, com sinais de uso prolongado                               |
| Janelas           | Esquadrias metálicas — funcionais, com sinais de uso prolongado                  |
| Instalações       | Elétricas e hidráulicas em funcionamento (contas EMBASA/COELBA nos autos)        |

7.4 O imóvel apresenta configuração típica de residência popular da região, construída na década de 1960, com múltiplos acréscimos ao longo dos anos. O padrão construtivo C3 (Normal/Médio — SEFAZ/BA) é confirmado pelo cadastro municipal e compatível com as condições observadas na vistoria.

## 8. METODOLOGIA

### 8.1 Método Adotado

Para a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com homogeneização por Tratamento por Fatores, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

O MCDDM é o método recomendado pela norma quando há disponibilidade de elementos comparativos com características semelhantes ao imóvel avaliando, pois permite quantificar diretamente as diferenças físicas entre os elementos e o imóvel avaliando mediante fatores de homogeneização.

O Tratamento por Fatores foi adotado em razão das características do mercado imobiliário local — heterogêneo, porém com bairros passíveis de comparação direta — e da tipologia construtiva (residencial unifamiliar, padrão C3/Regular), que dispensa métodos inferências complexos para amostras desta natureza.

### 8.2 Fatores de Homogeneização Aplicados

| Fator       | Valor Aplicado | Critério / Justificativa                                                                                                                                                 |
|-------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oferta      | $\times 0,95$  | Redução de 5% sobre valores anunciados, compatível com a elasticidade de negociação observada no mercado local de Salvador/BA                                            |
| Garagem     | 6% por vaga    | O imóvel avaliando possui 1 vaga coberta. Elementos sem garagem recebem acréscimo de 6%; com 2 vagas, redutor de 6%, por vaga excedente/faltante em relação ao avaliando |
| Localização | 1,00           | Todos os 7 elementos situam-se nos bairros Liberdade e IAPI, zona homogênea ao avaliando quanto a infraestrutura urbana, perfil socioeconômico e tipologia construtiva   |

**Fator de conservação/idade:** Não aplicado. Todos os elementos apresentam estado de conservação Regular, compatível com o avaliando. O mercado local precifica imóveis desta tipologia pelo estado aparente e localização, não pela idade cronológica — premissa confirmada pela homogeneidade dos valores coletados na amostra.

**Fator de área:** Não aplicado. Embora a amostra apresente variação de área entre 130 m<sup>2</sup> e 240 m<sup>2</sup>, o tratamento estatístico (Seção 11) não identificou correlação sistemática suficiente para justificar fator de transposição — o Chauvenet manteve todos os elementos e o CV de 27,71% classifica a amostra como Grau II, dentro dos limites normativos. A dispersão observada é compatível com a heterogeneidade natural do mercado local e não configura vício de homogeneização.

### 8.3 Tratamento dos Dados

O Valor de Mercado foi calculado pela média aritmética simples dos Valores Unitários Homogeneizados (VUH), expressos em R\$/m<sup>2</sup> de área construída. O resultado foi multiplicado pela área habitável adotada de 244 m<sup>2</sup>, apurada em vistoria.

## 9. PESQUISA DE MERCADO — AMOSTRA

### 9.1 Critérios de Inclusão e Composição da Amostra

A amostra foi constituída mediante **pesquisa de mercado** realizada pelo Perito entre 06 e 10 de março de 2026, com coleta de dados em plataformas digitais de intermediação imobiliária. Foram pesquisados imóveis residenciais nos bairros Liberdade, Curuzu, IAPI, Pau Miúdo e Lapinha — zona homogênea ao imóvel avaliando.

Foram aplicados os seguintes critérios de inclusão: (a) tipologia residencial unifamiliar (casa); (b) padrão construtivo compatível com C3; (c) estado de conservação identificável no anúncio; (d) disponibilidade de área construída declarada; (e) localização em bairro homogêneo ao avaliando.

### 9.2 Exclusão Efetuada e Fundamentação Técnica

| Elem. | Loja                     | Motivo da Exclusão   | Base Normativa                                                                                                                                                                                                    |
|-------|--------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E3    | IAPI — 207m <sup>2</sup> | VU atípico (outlier) | VU bruto de R\$ 3.623,19/m <sup>2</sup> incompatível com padrão C3/Regular (5 quartos / 3 suítes — padrão declaradamente superior). Exclusão fundamentada no critério de homogeneidade da amostra — NBR 14.653-2. |

### 9.3 Amostra Final — 7 Elementos

A amostra final ficou composta por 7 elementos, todos com área construída declarada, tipologia residencial, estado de conservação regular e localizados em zona homogênea ao imóvel avaliando. O período de coleta compreendeu 06 a 10 de março de 2026.

| Ref. | Anunciante / Bairro      | Área (m <sup>2</sup> ) | Quartos | Garagem | Estado  | Valor (R\$) | Plataforma     |
|------|--------------------------|------------------------|---------|---------|---------|-------------|----------------|
| E1   | Neto / Liberdade         | 240                    | 3       | 0       | Regular | R\$ 349.000 | OLX            |
| E2   | Barbara Emp. / Liberdade | 147                    | 3       | 0       | Regular | R\$ 230.000 | ZAP            |
| E3   | Dulcinalvo / IAPI        | 207                    | 5       | 2       | Regular | R\$ 750.000 | OLX — EXCLUÍDO |

|    |                          |     |   |   |         |             |              |
|----|--------------------------|-----|---|---|---------|-------------|--------------|
| E4 | Diana Guerra / IAPI      | 200 | 3 | 1 | Regular | R\$ 280.000 | OLX          |
| E5 | Lidera Imob / IAPI       | 197 | 3 | 0 | Regular | R\$ 380.000 | OLX          |
| E6 | Simone Nasc. / Liberdade | 152 | 5 | 1 | Regular | R\$ 430.000 | Site próprio |
| E7 | Tanaia Alves / Liberdade | 207 | 4 | 1 | Regular | R\$ 450.000 | WiMoveis     |
| E8 | Oliveira Jr. / Liberdade | 130 | 3 | 2 | Regular | R\$ 198.000 | WiMoveis     |

## 10. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

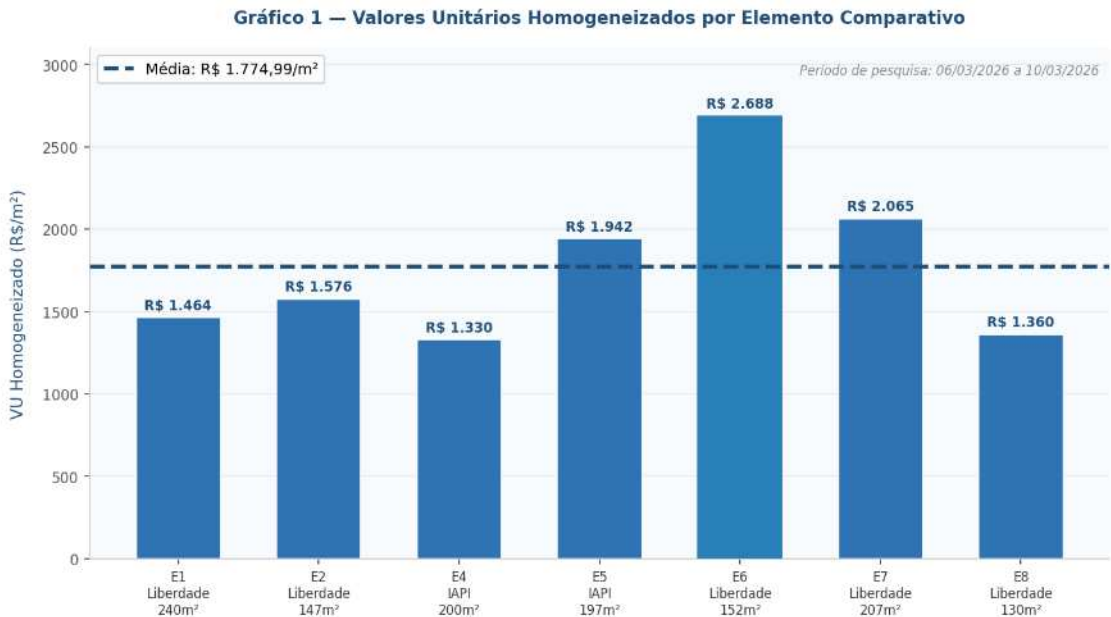
### 10.1 Planilha de Homogeneização

A planilha a seguir apresenta os Valores Unitários Homogeneizados (VUH) de cada elemento, com a aplicação dos fatores de oferta e garagem. O Fator Total (FT) é obtido pelo produto:  $FT = F.Oferta \times F.Garagem$ .

| Ref.  | Valor (R\$) | Área (m²) | VU Bruto     | F.Oferta | F.Garagem | F.Total | VUH (R\$/m²) |
|-------|-------------|-----------|--------------|----------|-----------|---------|--------------|
| E1    | R\$ 349.000 | 240       | R\$ 1.454,17 | 0,95     | 1,06      | 1,007   | R\$ 1.464,35 |
| E2    | R\$ 230.000 | 147       | R\$ 1.564,63 | 0,95     | 1,06      | 1,007   | R\$ 1.575,58 |
| E4    | R\$ 280.000 | 200       | R\$ 1.400,00 | 0,95     | 1,00      | 0,950   | R\$ 1.330,00 |
| E5    | R\$ 380.000 | 197       | R\$ 1.928,71 | 0,95     | 1,06      | 1,007   | R\$ 1.942,21 |
| E6    | R\$ 430.000 | 152       | R\$ 2.828,95 | 0,95     | 1,00      | 0,950   | R\$ 2.687,50 |
| E7    | R\$ 450.000 | 207       | R\$ 2.173,91 | 0,95     | 1,00      | 0,950   | R\$ 2.065,22 |
| E8    | R\$ 198.000 | 130       | R\$ 1.523,08 | 0,95     | 0,94      | 0,893   | R\$ 1.360,11 |
| MÉDIA |             |           |              |          |           |         | R\$ 1.774,99 |

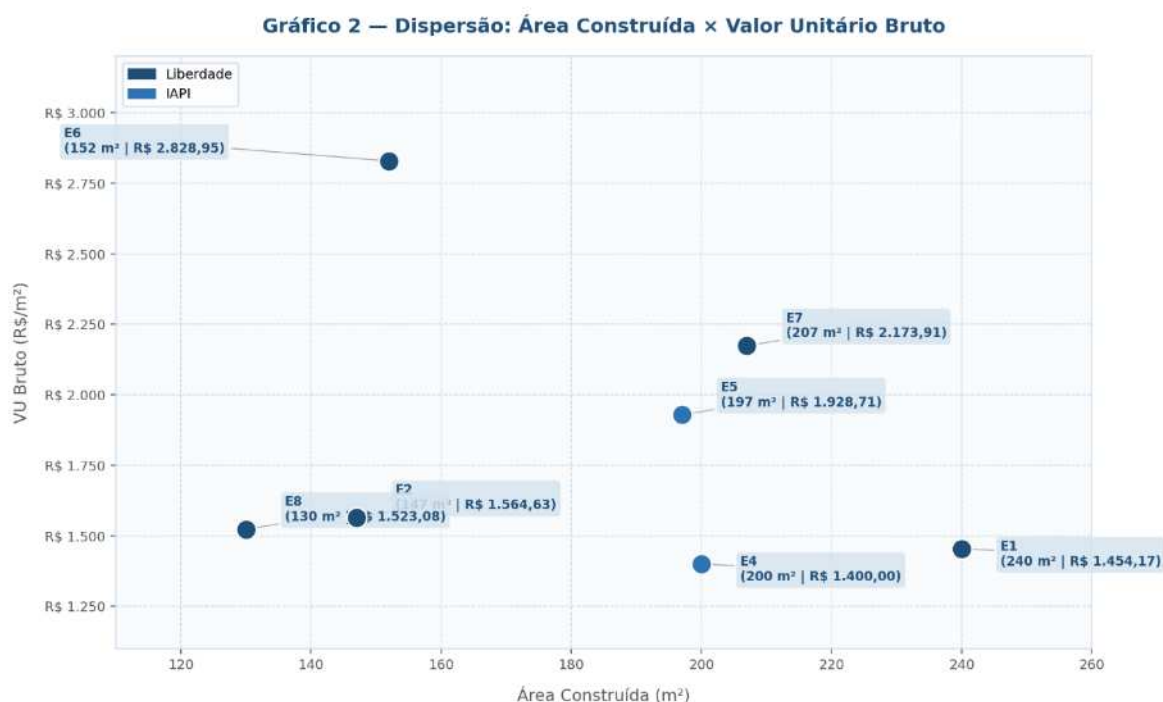
Nota: F.Garagem = 1,06 (acrécimo) para elementos sem garagem (avaliando tem 1 vaga); F.Garagem = 1,00 para elementos com 1 vaga (par com avaliando); F.Garagem = 0,94 (reduzidor) para elementos com 2 vagas. Fator Localização = 1,00 para todos os elementos (zona homogênea).

### 10.2 Gráfico — VU Homogeneizados por Elemento



O Gráfico 1 demonstra os Valores Unitários Homogeneizados de cada elemento e a média aritmética obtida (R\$ 1.774,99/m²). O elemento E6 (Liberdade — 152m²) apresenta o maior VUH, reflexo da localização privilegiada na Estrada da Liberdade (via de maior acessibilidade e visibilidade), com acabamentos compatíveis com o padrão C3, conforme verificado pelo Perito nas fotografias do anúncio.

### 10.3 Gráfico — Dispersão: Área × Valor Unitário



Nota: A variação observada é compatível com a heterogeneidade natural do mercado residencial da região, tratada estatisticamente na Seção 11.

O Gráfico 2 ilustra a dispersão dos elementos no espaço área construída × valor unitário bruto. A variação observada é compatível com a heterogeneidade natural do mercado residencial da região, já tratada estatisticamente na Seção 11.

## 11. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### 11.1 Critério de Chauvenet — Verificação de Outliers

Foi aplicado o critério de Chauvenet para verificação e eventual rejeição de elementos discrepantes na amostra homogeneizada. O critério determina que um elemento deve ser rejeitado quando seu valor de  $z = |X_i - \bar{X}| / S$  superar o limiar crítico correspondente ao tamanho da amostra. Para  $n = 7$ , o limiar crítico de Chauvenet é  $z_{\text{crit}} = 1,938$ .

| Elemento                      | VUH (R\$/m²) | $ X_i - \bar{X} $ | $z =  X_i - \bar{X} /S$ | Decisão  |
|-------------------------------|--------------|-------------------|-------------------------|----------|
| E1 — Neto (Liberdade)         | R\$ 1.464,35 | 310,64            | 0,632                   | ✓ Mantém |
| E2 — Barbara Emp. (Liberdade) | R\$ 1.575,58 | 199,41            | 0,406                   | ✓ Mantém |
| E4 — Diana Guerra (IAP)       | R\$ 1.330,00 | 444,99            | 0,905                   | ✓ Mantém |
| E5 — Lidera Imob (IAP)        | R\$ 1.942,21 | 167,22            | 0,340                   | ✓ Mantém |
| E6 — Simone Nasc. (Liberdade) | R\$ 2.687,50 | 912,51            | 1,856                   | ✓ Mantém |
| E7 — Tanaia Alves (Libert.)   | R\$ 2.065,22 | 290,23            | 0,590                   | ✓ Mantém |
| E8 — Oliveira Jr. (Liberdade) | R\$ 1.360,11 | 414,88            | 0,844                   | ✓ Mantém |

Nenhum elemento foi rejeitado pelo critério de Chauvenet. O maior valor de  $z$  encontrado foi 1,856 (E6 — Simone Nascimento), abaixo do limiar crítico de 1,938 para  $n = 7$ . **A amostra permanece com 7 elementos.**

### 11.2 Estatísticas Descritivas e Intervalo de Confiança

| Parâmetro                            | Valor                           |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Número de elementos válidos (n)      | 7                               |
| Média aritmética ( $\bar{X}$ )       | R\$ 1.774,99/m²                 |
| Desvio padrão (S)                    | R\$ 491,81/m²                   |
| Coeficiente de Variação (CV)         | 27,71%                          |
| Grau de Precisão (NBR 14.653-2)      | Grau II — $15\% < CV \leq 30\%$ |
| t-Student (80% de confiança, gl = 6) | 1,440                           |
| Limite Inferior do IC 80%            | R\$ 1.507,31/m²                 |
| Limite Superior do IC 80%            | R\$ 2.042,67/m²                 |

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Campo de arbítrio mínimo (-15%) | R\$ 1.508,74/m² |
| Campo de arbítrio máximo (+15%) | R\$ 2.041,24/m² |

O coeficiente de variação de 27,71% classifica a amostra como **Grau II** de precisão, nos termos da ABNT NBR 14.653-2 (15% < CV ≤ 30%), reflexo da heterogeneidade natural do mercado imobiliário residencial da região, que apresenta variação de preços entre imóveis de mesma tipologia em função de localização microregional, número de cômodos e estado de conservação. A amostra é **tecnicamente suficiente** para fins de avaliação judicial, com fundamentação adequada.

## 12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 12.1 Quadro Geral de Valores

| Critério                                             | R\$/m²       | Valor Total (244 m²) |
|------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| Média geral da amostra ( $\bar{X}$ ) ← VALOR ADOTADO | R\$ 1.774,99 | R\$ 433.100,00       |
| Limite Superior do IC 80%                            | R\$ 2.042,67 | R\$ 498.411,48       |
| Limite Inferior do IC 80%                            | R\$ 1.507,31 | R\$ 367.783,64       |
| Campo de arbítrio mínimo (-15%)                      | R\$ 1.508,74 | R\$ 368.132,56       |
| Campo de arbítrio máximo (+15%)                      | R\$ 2.041,24 | R\$ 498.062,56       |
| Valor venal SEFAZ/BA (DAM 2026)                      | R\$ 1.657,49 | R\$ 404.429,09       |

### 12.2 Fundamentação Técnica para Adoção da Média

O Valor de Mercado do imóvel avaliando foi fixado na média aritmética dos VUH (R\$ 1.774,99/m²), com base nas seguintes considerações técnicas:

- **Objetivo da avaliação:** trata-se de alienação judicial de bem comum, para a qual o valor de mercado representa o preço mais provável de negociação em condições normais. A média aritmética é o estimador central mais adequado para este fim, sem viés para valor mínimo ou máximo.
- **Posição no IC 80%:** a média de R\$ 1.774,99/m² situa-se dentro do intervalo de confiança de 80% (R\$ 1.507,31 a R\$ 2.042,67/m²), com plena sustentação estatística.
- **O valor venal atribuído pela SEFAZ/BA ao imóvel (R\$ 404.429,09)** é apresentado apenas como referência documental, sem função de parâmetro de razoabilidade. Valores venais são apurados por metodologia fiscal própria, com base em plantas de valores genéricos periodicamente defasadas, e não refletem necessariamente as condições reais de mercado. O valor de mercado apurado neste laudo decorre exclusivamente da pesquisa de mercado e da homogeneização dos elementos comparativos, conforme NBR 14.653-2.

## 13. CONCLUSÃO

Em razão de todo o exposto, conclui o Perito do Juízo que o Valor de Mercado do imóvel residencial situado na Rua São Cristóvão, nº 196, Liberdade/Curuzu, Salvador/BA — matrícula nº 35.325 do 2º Ofício de RI de Salvador — apurado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com pesquisa realizada entre 06 e 10 de março de 2026, é de:

| VALOR DE MERCADO APURADO                            | R\$ 433.100,00                                                                     |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Quatrocentos e trinta e três mil e cem reais</i> | <i>Período de pesquisa: 06/03/2026 a 10/03/2026   VU: R\$ 1.774,99/m² × 244 m²</i> |

| Parâmetro                       | Valor           |
|---------------------------------|-----------------|
| Valor de mercado apurado (PTAM) | R\$ 433.100,00  |
| VU médio homogeneizado          | R\$ 1.774,99/m² |
| Área construída adotada         | 244 m²          |

O valor ora apurado representa o valor de mercado para fins de alienação judicial, dentro das condições normais de mercado verificadas no período de pesquisa desta avaliação, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, com a Resolução COFECI nº 957/2006 e com as determinações do Código de Processo Civil (arts. 156 a 158 da Lei nº 13.105/2015).

Este Laudo Pericial para Fins Judiciais, constituído pelo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica — PTAM, é autenticado pela assinatura do Perito do Juízo, subscritor e responsável técnico, nos termos do art. 158 do CPC e da Resolução COFECI nº 957/2006.

**É o laudo.**

Salvador, 11 de março de 2026.

**Otavio Santos Barbosa**  
 CRECI/BA nº 32.755 | CNAI nº 53.755  
 E-mail: [otaviobarbosa@creci.org.br](mailto:otaviobarbosa@creci.org.br) | Telefone: (71) 98855-1588  
 (assinado eletronicamente via PJe)

Selo Digital do Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis — CNAI | Identificação: **126500**



## REFERÊNCIAS NORMATIVAS E PESQUISAS

---

- ABNT NBR 14.653-1 — Avaliação de Bens — Parte 1: Procedimentos Gerais. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro, 2001.
- ABNT NBR 14.653-2 — Avaliação de Bens — Parte 2: Imóveis Urbanos. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro, 2011.
- ABNT NBR 12.721 — Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios — Procedimento. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro, 2006.
- COFECI — Resolução nº 957/2006. Define a estrutura do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica — PTAM e as responsabilidades do corretor de imóveis na emissão de laudos de avaliação.
- COFECI — Resolução nº 1066/2007. Cria o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários — CNAI e autoriza corretores de imóveis habilitados a emitir laudos com fé pública.
- BRASIL. Lei nº 13.105/2015 — Código de Processo Civil. Arts. 156 a 158 (perito judicial, deveres e responsabilidades).
- BRASIL. Decreto-Lei nº 2.848/1940 — Código Penal. art. 342 do CP (falso testemunho e falsa perícia).
- OLX Brasil — ba.olx.com.br. Anúncios de imóveis residenciais pesquisados entre 06 e 10 de março de 2026.
- ZAP Imóveis — zapimoveis.com.br. Anúncios de imóveis residenciais pesquisados entre 06 e 10 de março de 2026.
- WiMoveis — wimoveis.com.br. Anúncios de imóveis residenciais pesquisados entre 06 e 10 de março de 2026.
- Simone Nascimento Imóveis — simonenascimento.com.br. Anúncio pesquisado em 06 de março de 2026.
- Prefeitura Municipal de Salvador — SEFAZ/BA. DAM 2026 — Documento de Arrecadação Municipal (Inscrição IPTU 136.945-8). Valor venal: R\$ 404.429,09.