PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 60.151

DATA: 20 de fevereiro de 2026

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 60.151 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 77,25 m² de área privativa.

Descrição do Bem: Casa residencial, contendo 77,25 m² de área construída em um terreno de 248 m² de área total, localizado no "Condomínio Morada dos Buritis". Sito à Av. Celestino Rocha, nº 176 - Águas Lindas, Ananindeua - PA.

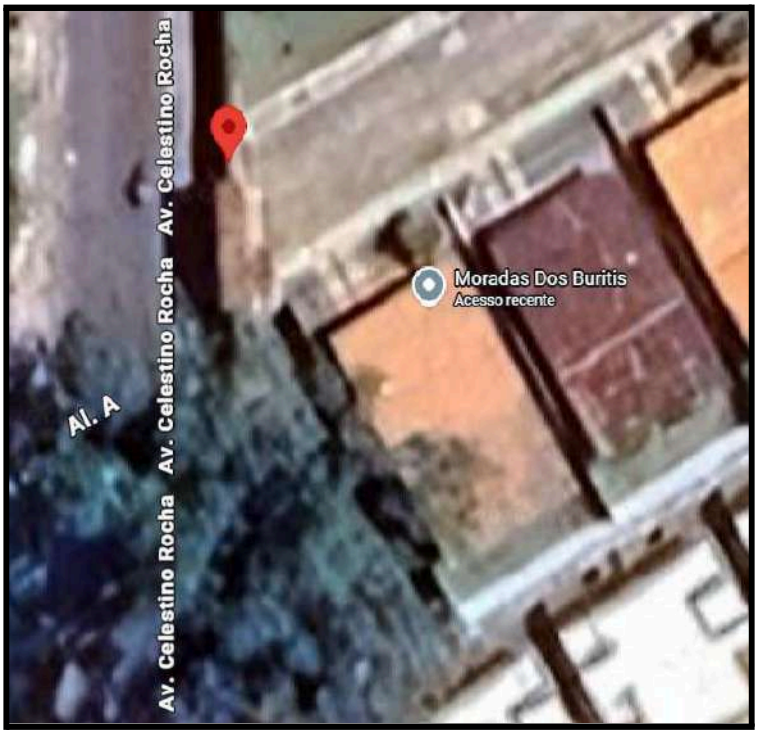
3 – Características ao derredor

Um dos principais trunfos da localização é a sua proximidade estratégica com a Rodovia BR-316, a principal artéria de fluxo do estado. Estar situado em Águas Lindas permite que o morador ou empreendedor tenha um acesso facilitado tanto ao centro de Belém quanto ao coração comercial de Ananindeua. Essa conectividade é vital para quem depende do deslocamento diário, posicionando o endereço em um ponto de interseção logística privilegiado.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do Condomínio)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem



MATRÍCULA 60.151 | Livro 2 | Folhas 01 F | Data 05/04/2017 | Oficiala Titular

Imóvel
Cadastro Nº

IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL, constituída de jardim, terraço/garagem, sala de estar/jantar, circulação, banheiro social, 01 suíte, 01 quarto, cozinha, área de serviço e quintal, coletada pelo nº **27**, edificada no terreno medindo 166,60m², com frente para a **Rua de Circulação interna do Condomínio**, integrante do Residencial denominado **"CONDOMÍNIO MORADA DOS BURITIS"**, localizado na Rua Celestino Rocha, nº 176, Loteamento Jardim Providência, bairro da Águas Lindas, neste Município e Comarca de Ananindeua/PA, casa esta possuindo: Área privativa coberta de **77,25m²**, Área privativa descoberta (jardim, áreas livres e quintal) de **89,35m²**, Área de uso comum com **81,9695m²**, perfazendo uma área total de **248,5695m²**, correspondente a Fração Ideal de **2,91406%.**

PROPRIETÁRIO: NESTORE GUARINO MEJIAS, venezuelano, que se declarou separado judicialmente, empresário, portador da CNH nº 06420867533-DETRAN/PA, onde consta ser portador da Cédula de Identidade nº G118992-B DPF/PA - Permanente, inscrito no CPF/MF sob o nº 539.282.962-72, residente e domiciliado na Avenida Visconde de Souza Franco, nº 601, Apt. 1502, bairro Umarizal, cidade de Belém/Pa. **Título Aquisitivo:**Escritura Pública de Confissão de Dívidas e Dação em Pagamento, lavrada nas notas do Cartório Faria Neto, cumulativo com este Ofício, no Livro nº 0119-0, Folhas 067/070, em 03/04/2017.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 50760, Livro 2(RG) deste Serviço Registral. Esta matrícula foi aberta em 06 de Abril de 2017.

AV-1 - MAT. 60.151 - Controle Interno nº 113313. Protocolo nº 83830, datado de 05 de Abril de 2017 - CONCLUSÃO DE CONSTRUÇÃO / INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Faz-se a presente averbação para constar que, a Averbação da Conclusão da Construção da Unidade Residencial objeto da presente matrícula, foi efetivada no AV-6 do registro anterior acima mencionado, conforme **CARTA DE HABITE-SE** nº 13321/2016, emitida pela Secretaria Municipal de Saneamento e Infraestrutura de Ananindeua, em 20/01/2016, bem como para constar que, o Registro do Instrumento de **Instituição do Condomínio Morada dos Buritis**, será procedido posteriormente pelo próprio proprietário/Incorporador/Instituidor. Eu, Lucy Vany Pacheco Pereira, digitei. Eu, _____ Kédma Faria Tavares - Oficiala, dou fé.

Ana Bernadete de O. L. Reis

R-2 - MAT. 60.151 - Controlo Interno nº 121124. Protocolo nº 91634, datado de 28 de Maio de 2018 - HIPOTECA: Através da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº **064-18/0025-8**, emitida em 24/05/2018, o proprietário, já qualificado, na qualidade de Emitente, que também comparece como Fiel Depositário; **deu** o imóvel objeto da presente matrícula, em **Hipoteca Cedular de Primeiro Grau** e sem Concorrência de Terceiros, ao **BANCO DA AMAZÔNIA S.A**, sediada em Paragominas/PA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.902.979/0064-28, legalmente representado, avaliado em **R$ 216.874,00 (duzentos e dezesseis mil, oitocentos e setenta e quatro reais)**, para garantia do pagamento da dívida contraída no valor de **R$ 2.685.200,00 (dois milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos reais)**, para ser pago em **24** meses, em parcelas mensais e sucessivas, com vencimento em 10/05/2020. As partes se obrigam ao cumprimento das demais cláusulas e condições constantes no Instrumento objeto do presente registro, ficando uma das vias do referido Contrato e seus anexos arquivados nesta Serventia, para os devidos fins de direito. Eu, Lucy Vany Pacheco Pereira, digitei. Eu, _____ Kédma Faria Tavares - Oficiala. Dou fé.

Ana Bernadete de O. L. Reis

CARTÓRIO FARIA NETO
COMARCA DE ANANINDEUA

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS

REGISTRO GERAL

KÉDMA FARIA TAVARES
Oficiala Titular

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis de Ananindeua www.ridigital.org.br

(Matrícula)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-ar-condicionado-aguas-lindas-ananindeua-pa-200m2-id-2828813022/?source=ranking%2Crp	R$ 750,00
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-aguas-lindas-ananindeua-pa-560m2-id-2870857791/?source=ranking%2Crp	R$ 589,00
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-cidade-nova-ananindeua-pa-200m2-id-2867205399/?source=showcase%2Cldp	R$ 1.925,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA
Média do Valor de m² do mercado: R$1.087,00
Valor do imóvel = R$271.700 ,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R$271.700,00 (duzentos e setenta e um mil e setecentos reais)**

20 de fevereiro de 2026.

Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que uma unidade residencial edificada no "Condomínio Morada dos Buritis", situado na Avenida Celestino Rocha, nº 176, no bairro de Águas Lindas, em Ananindeua – PA. A propriedade compreende uma área construída de 77,25 m², inserida em um terreno cuja extensão total totaliza 248 m². A descrição limita-se aos parâmetros quantitativos de área e à sua exata localização geográfica dentro do referido complexo condominial. Então, se dá a **precificação de avaliação em R$272.000,00.**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R$1.096,00 o m2/.
2. Imóvel sob n° 60.151 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Ananindeua.

20 de fevereiro de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

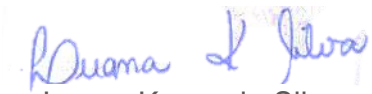
Avaliação Imobiliária: R$ 275.000,00
(Duzentos e Setenta e Cinco Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que localizada no município de Ananindeua, Pará, a residência encontra-se estabelecida no endereço Avenida Celestino Rocha, nº 176, integrante do "Condomínio Morada dos Buritis". Caracteriza-se por um terreno de 248 m² de área total, sobre o qual dispõe de uma área construída de 77,25 m². O registro atém-se às especificações métricas e ao endereçamento formal, respeitando as delimitações físicas da unidade e do lote correspondente.

Devidamente cadastrado sob nº 60.151 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Ananindeua - **Está avaliado para venda em R$275.000,00 (Duzentos e Setenta e Cinco Mil Reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R$1.110,00/m2.

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F