

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 60.150

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 60.150 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 77,25 m² de área privativa.

Descrição do Bem: Casa residencial nº 26, 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.

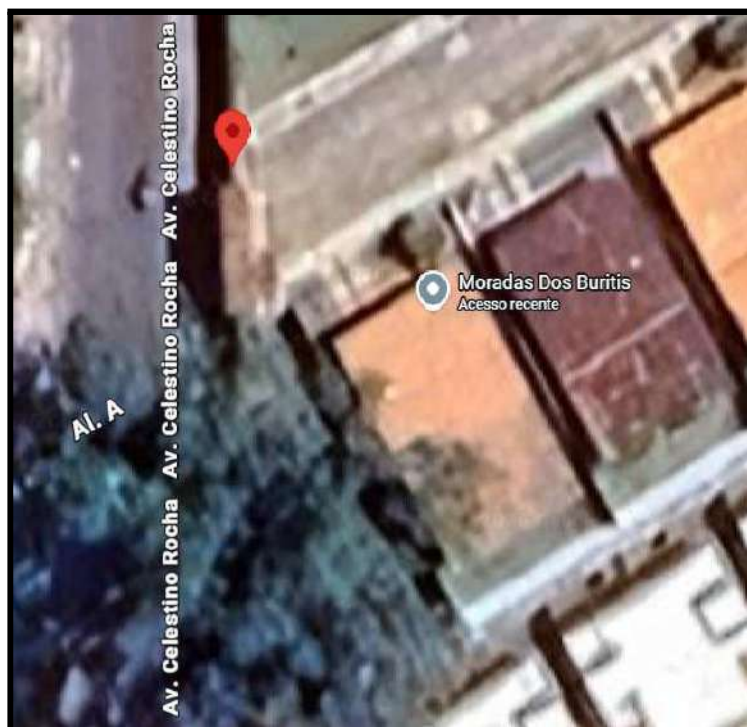
3 – Características ao redor

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 60.150	Livro 2 01 F Folhas	Data 05/04/2017 Oficiala Titular	CARTÓRIO FÁRIA NETO COMARCA DE ANANINDEUA 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS Documento gerado oficialmente pelo www.registrogeral.org.br KEDMA FÁRIA TAVARES 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 26, 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 DP/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. 60.150 - 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 13320/2016, 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.

R-2 - MAT. 60.150 - Controle 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\$ 217.960,00 (duzentos e dezessete mil, novecentos e sessenta 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.

(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 Cecília 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 nº 26 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 nº 60.150 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 nº 26 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 60.150 - 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

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 60.152

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 60.152 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 77,25 m² de área privativa.

Descrição do Bem: Casa residencial nº 28, 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.

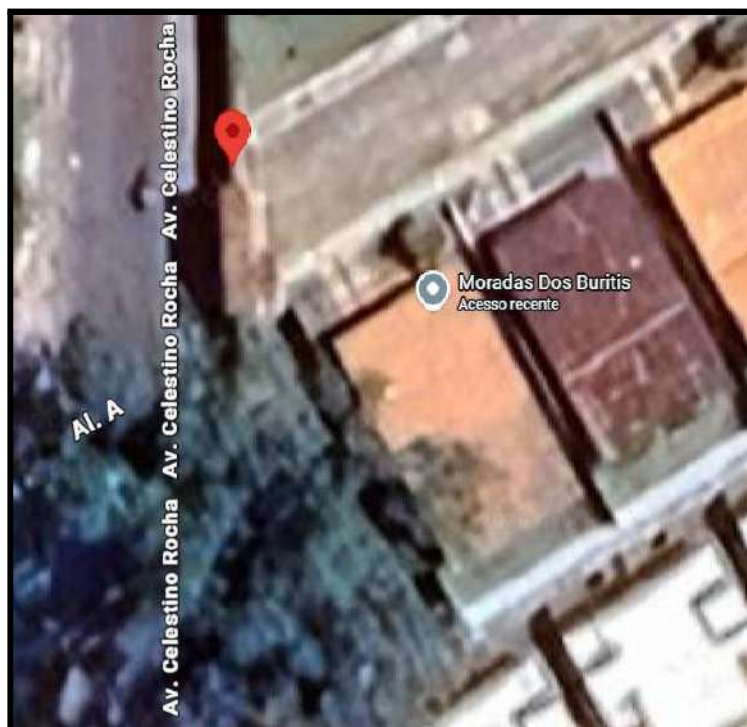
3 – Características ao redor

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 60.152	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 28, 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 DPE/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. 60.152 - 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 13322/2016, 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, <u>Kédma Faria Tavares</u>, Kédma Faria Tavares - Oficiala, dou fé.			
R-2 - MAT. 60.152 - Controle 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 Cédular 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\$ 215.796,00 (duzentos e quinze mil, setecentos e noventa e seis 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, <u>Kédma Faria Tavares</u>, Kédma Faria Tavares - Oficiala. Dou fé.			

(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 Cecília 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 nº 28 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 nº 60.152 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 nº 28 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 60.152 - 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

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.

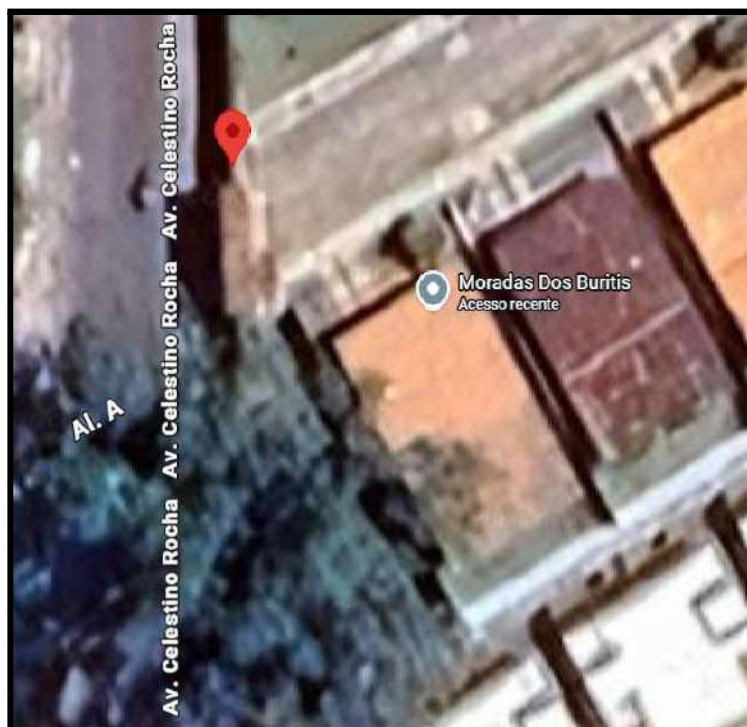
3 – Características ao redor

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 01 F Folhas	Data 05/04/2017 Oficial 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.			
RÉGISTRO 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.			
R-2 - MAT. 60.151 - Controle 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 Cédular 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,  Kédma Faria Tavares - Oficiala. Dou fé.			

(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 Cecília 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 nº 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



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular II - 16ª Vara Cível - Foro Central Cível

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1121991-48.2022.8.26.0100/SP

EXEQUENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

EXECUTADO: TERRANEW COMERCIO DE EQUIPAMENTOS LTDA

EXECUTADO: BUBRAS REPRESENTACAO E EXPORTACAO DE ANIMAIS VIVOS LTDA

EXECUTADO: NESTORE GUARINO MEJIAS

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

À falta de impugnação, homologo a avaliação conforme pedido (evento 341, PET515).
Indique, o exequente, leiloeiro.

Documento eletrônico assinado por **PAULO BERNARDI BACCARAT, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610012413008v2** e do código CRC **dd0dc30e**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): PAULO BERNARDI BACCARAT

Data e Hora: 26/06/2026, às 13:49:22

1121991-48.2022.8.26.0100

610012413008 .V2