



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: JANEIRO – 2024

**ELABORADO PELA EMPRESA RIMADI ENGENHARIA EIRELI
CNPJ: 10.172.554/0010-20**

www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br

11 2774-3060

**PERITO ENG CIVIL THIAGO MACEDO
CREA-SP 5070319137
IBAPE-SP 2181**

11 95230-3070

São Paulo – SP
2024

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

**EMPRESA
FARID CURY**

**Matrícula 9.331– REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE GUAÍRA
GUAÍRA - SP**

**PROCESSO 1001139-53.2022.8.26.0210
1ª VARA COMARCA DE GUAÍRA**

**VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)**

**EMPRESA
RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

**PERITO
ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO
11 952303070
thiagomacedo.perito@gmail.com
CREA-SP: 5070319137
IBAPE-SP: 2181**

DATA: JANEIRO DE 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO



AVENIDA ONZE , Nº 577
BAIRRO CENTRO
GUAÍRA - SP
CEP: 14790-000

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	1
6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	2
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
8. VARIÁVEIS DO MODELO	2
10.1. Variáveis independentes:.....	2
10.2. Variáveis dependentes.....	3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	3
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	12
12. MATRÍCULA	13
12. FOTOS.....	17
13. LINKS.....	21

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA.

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

2. FUNDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **FARID CURY de CNPJ 08.053.950/0001-96**, referente ao processo: **1001139-53.2022.8.26.0210** da **1ª VARA COMARCA DE GUAÍRA**.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar características mercadológicas dos mesmos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado, e os seus resultados, são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel refere-se a uma edificação com uso comercial, na região central. Possui bom aspecto, com estruturas preservadas, além de boas instalações onde, no momento, opera um restaurante.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Guaíra é uma cidade de Estado do São Paulo. Os habitantes se chamam guairenses.

O município se estende por 1 258,5 km² e contava com 40 790 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 32,4 habitantes por km² no território do município.

Vizinho dos municípios de Miguelópolis, Ipuã e Barretos, Guaíra se situa a 38 km a Norte-Leste de Barretos, a cidade mais próxima nos arredores.

Possui boas instalações urbanas, com infraestrutura de telecomunicações, vias pavimentadas e fácil a acesso a rodovias. Tem destaque para sua área cultura, possuindo o Parque ecológico Maracá, que é um complexo que conta com diversas áreas de esporte e lazer, como um campo de futebol, pista de skate, academias ao ar livre, pista de caminhada e ciclovia, pesca e caminhadas, quadras de areia onde são realizados os mais importantes torneios de vôlei de praia do interior paulista que atraem turistas para a região.

Também possui a Casa da Cultura que é um espaço onde ocorre os maiores eventos artísticos culturais da cidade. Seu interior conta com um teatro com capacidade para até 400 pessoas, podendo ser utilizado também como uma sala de Cinema ou para a realização de grandes palestras, por se tratar de um ambiente amplo e possuir iluminação adequada. O local conta também com uma biblioteca que possui mais de 5.000 obras diferentes em seu acervo. Em seu exterior acontece anualmente o ECAL – Encontro Cultural de Arte Livre.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

8. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitoria: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Comercial: variável qualitativa, dicotômica, sendo: 1 = não e; 2 = sim;
- Localização: variável qualitativa, dicotômica, sendo: 1 = não região não central e; 2 = região central;

10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 104,72 m²;
- Benfeitoria: 3 = ótimo;
- Comercial: 2 = sim;
- Localização: 2 = região central.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$683,51	R\$71.577,17
Médio	R\$2.229,16	R\$233.437,64
Máximo	R\$3.774,80	R\$395.297,06

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$395.000,00 **(TREZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)**.

OBS: Devido às características do imóvel e sua localização, bem como a tendência mercadológica da região, foi utilizado o maior valor por m² observado para a precificação deste imóvel.

10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	Imóveis comerciais Guaíra
Data do modelo:	sábado, 6 de janeiro de 2024
Tipologia:	Casas

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	13

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitorias	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e 3=ótimo	Sim
Comercial	Numérica	Dicotomica	1=não e; 2=sim	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e 3=ótimo	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	269,37	520,00	250,63	356,95
Benfeitorias	1,00	3,00	2,00	2,15
Comercial	1,00	2,00	1,00	1,31
Localização	1,00	2,00	1,00	1,77
Valor	512,82	4.166,67	3.653,85	1.419,76

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8132527 / 0,8132527
Coefficiente de determinação:	0,6613800
Fisher - Snedecor:	3,91
Significância do modelo (%):	4,79

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	84%

Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	92%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	7,69%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7962223,519	4	1990555,880	3,906
Não Explicada	4076580,365	8	509572,546	
Total	12038803,884	12		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor = $-2362,865107 + 1,819893423 * \text{Área} + 322,3279586 * \text{Benfeitorias} + 1298,723396 * \text{Comercial} + 418,5068244 * \text{Localização}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	0,42	68,86
Benfeitorias	x	0,94	37,27
Comercial	x	1,89	9,61
Localização	x	0,70	50,66
Valor	y	-1,52	16,60

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,42	-0,39	0,07	0,02
Benfeitorias	x2	0,42	0,00	0,27	-0,11	0,49
Comercial	x3	-0,39	0,27	0,00	0,37	0,71
Localização	x4	0,07	-0,11	0,37	0,00	0,39
Valor	y	0,02	0,49	0,71	0,39	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,61	0,66	0,45	0,15
Benfeitorias	x2	0,61	0,00	0,35	0,53	0,32
Comercial	x3	0,66	0,35	0,00	0,36	0,55

Localização	x4	0,45	0,53	0,36	0,00	0,24
Valor	y	0,15	0,32	0,55	0,24	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

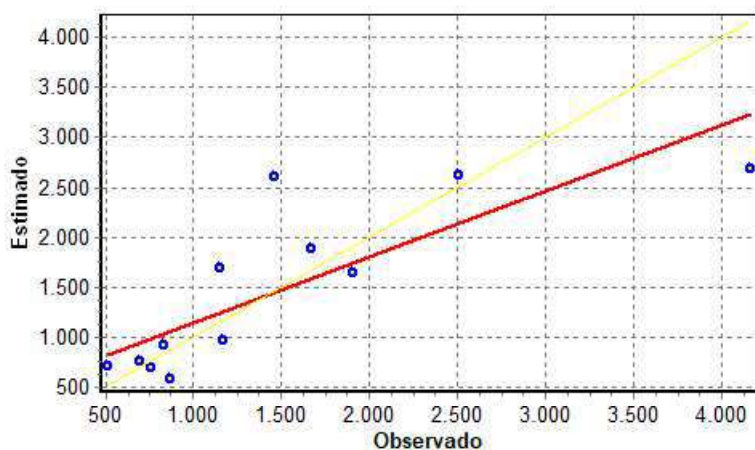
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	1.907,63	1.646,16	261,47	13,7064%	0,366281	0,03031300
2	1.670,56	1.884,15	-213,59	-12,7854%	-0,299208	0,05273700
3	1.458,33	2.606,39	-1.148,06	-78,7240%	-1,608274	0,34488200
4	757,58	695,76	61,82	8,1596%	0,086595	0,00069400
5	2.507,84	2.619,13	-111,29	-4,4375%	-0,155896	0,00297200
6	1.153,85	1.686,20	-532,35	-46,1369%	-0,745752	0,21653900
7	512,82	708,78	-195,96	-38,2121%	-0,274513	0,02762900
8	757,58	695,76	61,82	8,1596%	0,086595	0,00069400
9	694,44	750,36	-55,92	-8,0528%	-0,078339	0,00057300
10	833,33	921,91	-88,58	-10,6301%	-0,124094	0,00592600
11	869,57	585,03	284,54	32,7223%	0,398607	0,02607100
12	4.166,67	2.693,74	1.472,93	35,3503%	2,063378	0,49373900
13	1.166,67	963,50	203,17	17,4149%	0,284620	0,04051500

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

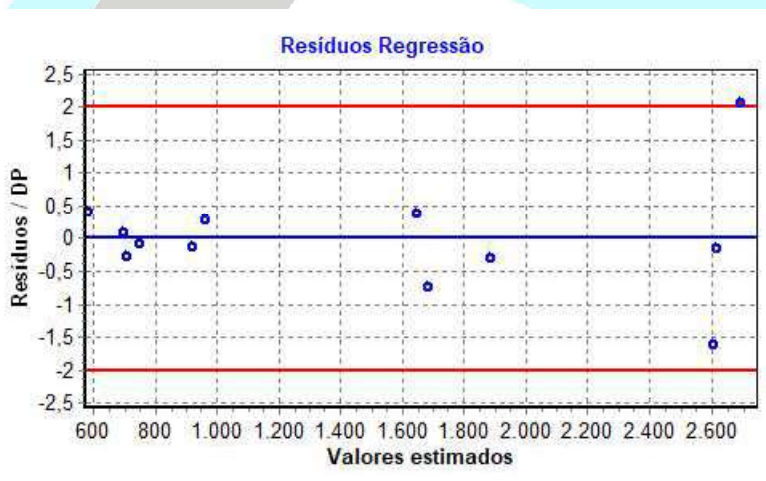
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

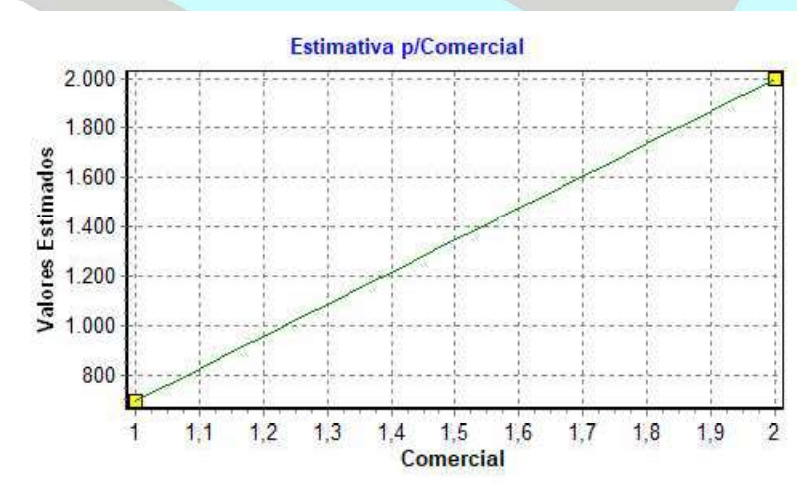
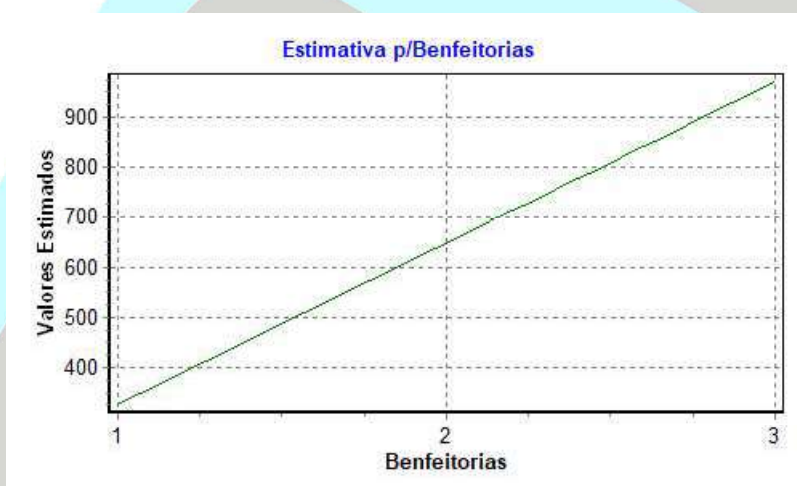
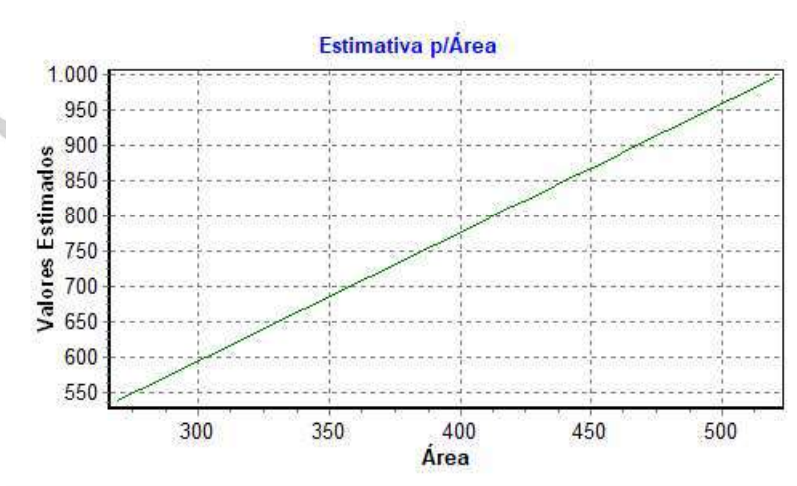
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

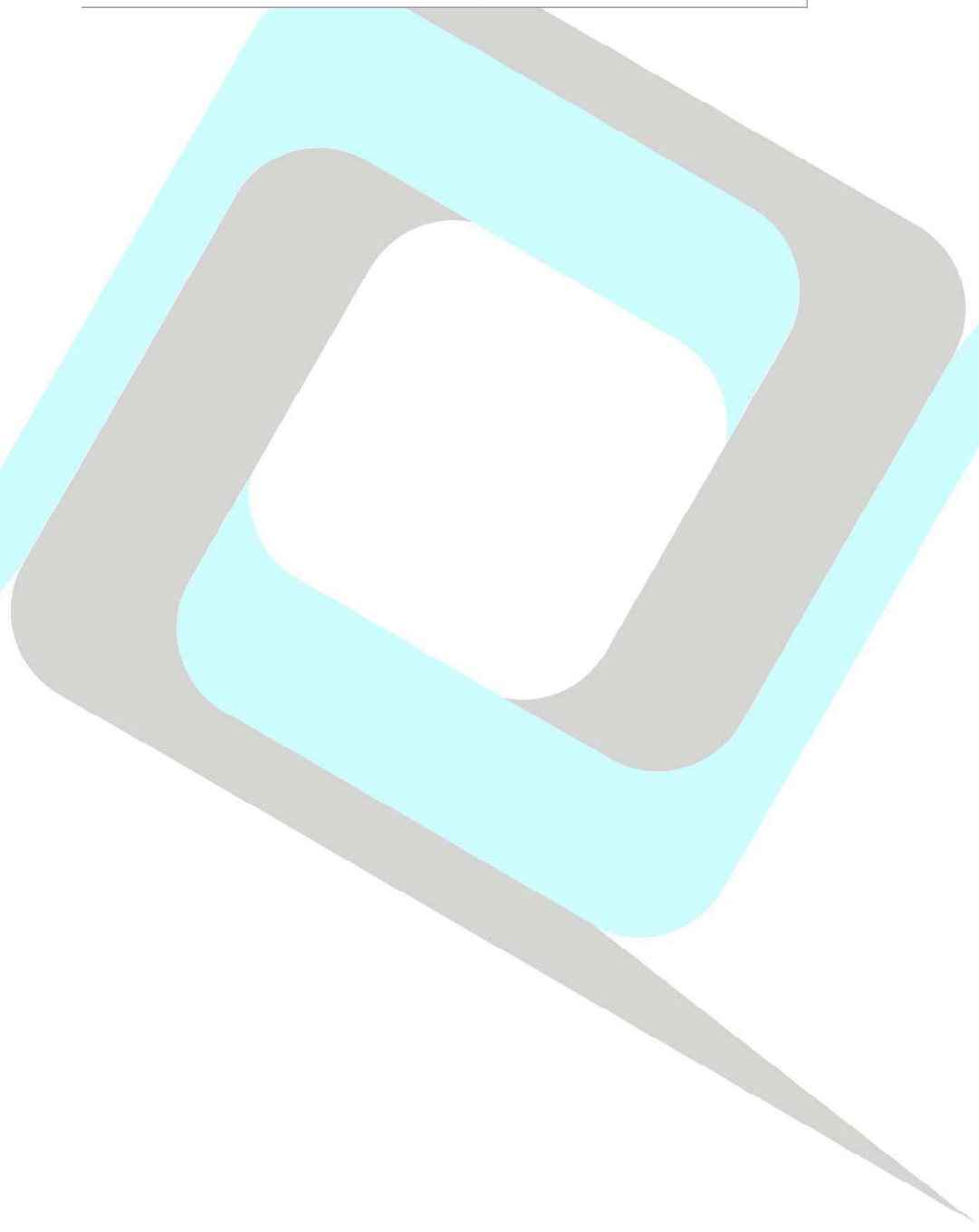


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Anunciante	Contato
1		Taylor Fazendas	(17)99977-7878
2		Lael Empreendimentos Imobiliários	(17) 3322-0800
3		Vinícius Giansante	(17) 99979-7791
4		Taylor Fazendas	(17)99977-7878
5		Taylor Fazendas	(17)99977-7878
6		Taylor Fazendas	(17)99977-7878
7		Corretor Marcos Chaves	S/N
8		Taylor Fazendas	(17)99977-7878
9		Taylor Fazendas	(17)99977-7878
10		Taylor Fazendas	(17)99977-7878
11		Neander Nogueira	(17) 98117-6067
12		Neander Nogueira	(17) 98117-6067
13		Neander Nogueira	(17) 98117-6067

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitorias	Comercial	Localização	Valor
1		498,00	3	1	2	1.907,63
2		269,37	1	2	2	1.670,56
3		312,00	3	2	2	1.458,33
4		330,00	1	1	2	757,58
5		319,00	3	2	2	2.507,84
6		520,00	3	1	2	1.153,85
7		390,00	2	1	1	512,82
8		330,00	1	1	2	757,58
9		360,00	1	1	2	694,44
10		330,00	3	1	1	833,33
11		322,00	2	1	1	869,57
12		360,00	3	2	2	4.166,67
13		300,00	2	1	2	1.166,67

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	683,51	69,34%	
Valor Médio	2.229,16	-	Não se enquadra
Valor Máximo	3.774,80	69,34%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área	104,72	Sim

Benfeitorias	3,00	Não
Comercial	2,00	Não
Localização	2,00	Não

11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

SÃO PAULO, 6 DE JANEIRO DE 2024.

12. MATRÍCULA

COMARCA DE GUAÍRA, SP
 Visualização de Matrícula
 REGISTRO DE IMÓVEIS
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 9331 FOLHA 1

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade de Guaira SP, na avenida 11 entre as ruas 12 e 14, correspondente a parte do lote 4 da quadra 100, medindo 4,40 metros de frente e fundos, por 23,80 metros de cada um dos lados, confrontando pela frente com a avenida 11 de um lado com Tsutan Kato, de outro lado com Adolfo Borghetti e fundos com o lote 3. Contendo benfeitoria de um salão próprio para comércio sob n. 577. PROPRIETARIOS: FARID CURY, proprietário, RG 4.147.457- SSP SP e CPF 161.746.828-20 e sua mulher VANILDA PRATA LELIS CURY, do lar, RG 4.642.774- SSP SP e CPF 020.636.148-30, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade de Guaira SP. TITULO AQUISITIVO: transcrição n. 4094 (14.04.1967) deste cartório. Guaira, 09 de fevereiro de 1998. Eu, (Antonio Roberto da Silva) esc. dat. O sub. do Of. *[assinatura]*

R.1-9331 - Guaira, 09 de fevereiro de 1998 REU: FARID CURY, firma devidamente inscrita no CGC n.48.339.766/0001-21, domicílio à avenida 11 n. 557. AUTOR: INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS. TITULO: PENHORA - FORMA DO TITULO: Mandado de registro de penhora ref. Processo n. 107/97, datado de 25.09.1997 suscrito pela Exma. Sra. Dra. Claudia Maria Pereira MM. Juiza de Direito desta comarca. VALOR R\$17.838,93. Figura como depositário Dr. José Vicente Lopes do Nascimento. Bu (ARS) esc. dat. O sub. do Of. *[assinatura]*

R.2-9331 -Guaira, 08 de junho de 1998 REU: FARID CURY, CGC 48.339.766 0001-21, endereço avenida 11 nº557-centro em Guaira-sp. AUTOR: INSTI-TUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL-INSS. TITULO: penhora FORMA DO TITULO: Mandado de registro de penhora ref. processo nº108/97 datado de 22.05.98 suscrito pela Exma.Sra.Dra. Claudia Maria Pereira MM.Juiza de Di-reto. Valor R\$41.161,48. Figura como depositário: Farid Cury, RG 4.147 457. Eu, *[assinatura]* (ARS) esc.dat. O sub. do Oficial *[assinatura]*

R.3-9331 -Guaira, 21 de agosto de 1998 REU: FARID CURY-CGC 48.339.766 0001-21, AUTORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. TITULO: penhora POR-MA DO TITULO: mandado de registro de penhora-precatória 4/98 execução fiscal 5/98 -datado de 12.08.1998 expedido pelo Offício Judicial desta comarca, suscrito pela Exma Sra.Dra. Claudia Maria Pereira MM.Juiza-de Direito. Valor R\$712,25. Figura como depositário: Dr.José Vicente-Lopes do Nascimento-CAB 52.186. Eu, *[assinatura]* (ARS)esc.dat. O sub. do Oficial *[assinatura]*

R.4-9331 -Guaira, 21 de agosto de 1998 REU: FARID CURY, insc. est. nº 445004532112 CGC MF 48.339.776/004 com sede nesta cidade na av.11 nº5 557. AUTORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. TITULO: penhora FORMA DO TITULO: mandado de registro de penhora extraído dos autos execução -fiscal 4/96, 5/96, 18/96 e 19/96.- expedido pelo Offício Judicial desta comarca aos 13.07.98 suscrito pelo Exmo.Sr.Dr.Humberto Aparecido-da Rocha MM.Juis de Direito Comarca Miguelópolis-sp. Valor R\$48.826,23 Figura como depositário: Farid Cury s/m Vanilda Prata Lelis Cury, por-tadora do nº 4642774 SP CPF 020636148-30, residentes nesta cidade na-av.15 nº661. Eu, *[assinatura]* (ARS)esc.dat. O sub. do Of. *[assinatura]*

-(Continua no verso)- ...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/01/2024 às 17:00, sob o número WGIR24700006110. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001139-53.2022.8.26.0210 e código 3cRth6dZ.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA	FOLHA
9331	1

Av. 5 - 9331 - Guaira, 19 de Agosto de 2021. Prenotação nº98086 de 06.08.2021. Por Instrumento Particular de 06 de Agosto de 2021, e Certidão emitida em Guaira, 04 de Agosto de 2021, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Guaira/SP, sendo partes: Exequente: Akram Atoui, CPF nº213.708.808-80 - Executado: Farid Cury - CPF nº161.746.828-20 cujo valor da Causa é R\$250.000,00, (duzentos e cinquenta mil reais), com base no artigo 828 do Código de Processo Civil, faz constar existência da Ação de Cumprimento de Sentença - cheque - Processo Digital nº 1001352-93.2021.8.26.0210. O Oficial Substituto

Av. 6 - 9331 - Guaira, 17 de Setembro de 2021. Prenotação nº99249 de 30.08.2021. Por Instrumento Particular de 27 de Agosto de 2021, assinado por Antônio Carlos Barros, e Certidão expedida em 24 de Agosto de 2021, pela 2ª Vara Cível, do Foro da cidade e comarca de Guaira-SP, (Processo Digital nº 1001599-74.2021.8.26.0210), em que são partes: Exequente: Antônio Carlos Barros - CPF nº549.487.628-49, e Executado: Farid Cury - CPF nº161.746.828-20, cujo valor da causa é de R\$850.200,00 (oitocentos e cinquenta mil e duzentos reais), com base no artigo 828 do Código de Processo Civil, faz constar a existência da Ação de Execução de Títulos Extrajudicial- Cheque, sobre o imóvel objeto desta matrícula, (juntamente com os imóveis das Matrículas nºs 1083; 1436; 5067; 22883; 7254; 19282; 19283; 8417; 4361; 1079; e 893), todas deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 7 - 9331 - Guaira, 28 de Outubro de 2021. **Ex- Oficio** - Para fazer constar na averbação nº6 desta matrícula, que o correto é : (juntamente com os imóveis das Matrículas nºs 1083; 1436; 5067; 22883; 7254; 9811; 19282; 19283; 8417; 4361; matrícula nº1079 atual nº23537) e matrícula nº893 atual nº23538), todas deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 8 - 9331 - Guaira, 09 de Março de 2022. Prenotação nº100.509 de 25.02.2022. Nos termos do instrumento particular de 25 de Fevereiro de 2022, firmado por Vinicius Figueiredo Santana Giansante, e Certidão expedida em 10 de Fevereiro de 2022, pelo Foro de Guaira - 2ª Vara, em que são partes: Vinicius Figueiredo Santana Giansante, CPF 089.542.446-02 - Exequente, e FARID CURY FILHO, CPF 164.015.008-08, FARID CURY, CPF nº161.746.828-20, e VANILDA PRATA LELIS CURY, CPF nº020.636.148-30 - Executados, cujo valor da causa é R\$783.999,27 (setecentos e oitenta e três mil, novecentos e noventa e nove reais e vinte e sete centavo.), com base no artigo 828 do Código de Processo Civil, faz constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito - Processo Digital nº 1000122-79.2022.8.26.0210, - (Juntamente com os imóveis objetos das Matrículas nºs 7254; 19282; 9811; 1982; 23637; 23638; 23639), deste cartório. O Oficial Substituto

-(Continua às Folhas nº2)- ...

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-** DATA: 24/11/2023 14:16:18 - VALOR: R\$ 20,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/01/2024 às 17:00, sob o número WGIR24700006110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001139-53.2022.8.26.0210 e código 3cRth6Z.

MATRÍCULA:
 FOLHA:

Av. 9 - 9331 - Guaira, 27 de Abril de 2022. Prenotação nº100.833 de 13.04.2022. Nos termos do instrumento particular de 13 de Abril de 2022, firmado por Marcelo Hipolito Silveira, e Certidão expedida em 11 de Abril de 2022, pelo Foro de Guaira - 1ª Vara, em que são partes: Exequente: Marcelo Hipolito Silveira, CPF nº292.822.408-43 - e Executado: FARID CURY, CPF nº161.746.828-20, cujo valor da causa é R\$1.716.981,74 (um milhão, setecentos e dezesseis mil e novecentos e oitenta e um reais e setenta e quatro centavos), com base no artigo 828 do Código de Processo Civil, faz constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória - Processo Digital nº 1001565-02.2021.8.26.0210, (juntamente com os imóveis das Matrículas nºs:7154, 19282, 9811, 23637, 23638, e 23639), deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 10 - 9331 - Guaira, 12 de Setembro de 2022. Prenotação nº101.683 de 15.08.2022. Nos termos da CERTIDÃO DE PENHORA - Data: 15/08/2022 16:19:38 - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP - Comarca: Guaira - Foro: Central - Vara: Ofício Judicial - Escrivão/Diretor: Amilton Hiraoka - Data do Auto ou termo: 11/07/2022- Percentual penhorado (%): 50,00 - Protocolo de Penhora Online: PH000430240 - Natureza do Processo: Execução Civil - Número de Ordem: 1002553-23.2021.8.26.0210- sendo Exequente: JOSE MAURO CAPUTI JUNIOR, CPF: 101.405.528-80- Executado: FARID CURI, CPF: 161.746.828-20 - Valor Total da Dívida R\$121.582,96- Depositário: FARID CURI - faz constar a PENHORA sobre o imóvel desta matrícula, (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas, sob os nºs:9811; 19282; 23637; 23638. 23639 deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 11 - 9331 - Guaira, 18 de Outubro de 2022. Prenotação nº101.963 de 23.09.2022. Nos termos da CERTIDÃO DE PENHORA - Data: 23/09/2022 11:26:57 - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP - Comarca: Guaira - Foro: Central - Vara: Ofício Judicial - Escrivão/Diretor: Amilton Hiraoka - Data do Auto ou termo: 03/08/2022- Percentual penhorado (%): 50,00 - Protocolo de Penhora Online: PH000436456 - Natureza do Processo: Execução Civil - Número de Ordem: 0000970-20.2021.8.26.0210- sendo Exequente: WILLIAM SANTOS ZEME, CPF: 305.192.608-64- Executado: FARID CURI, CPF: 161.746.828-20, FARID CURI FILHO, CPF: 164.015.008-08 e FARID CURY, CNPJ: 48.339.766/0001-21 - Valor Total da Dívida R\$519.813,49- Depositário: FARID CURI - faz constar a PENHORA sobre o imóvel desta matrícula, (juntamente com os imóveis das Matrículas nºs: 9811, 19282, 23637, 23638 e 23639), deste cartório. O Oficial Substituto

- (Continua no verso) - ...



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA
9331

FOLHA
2

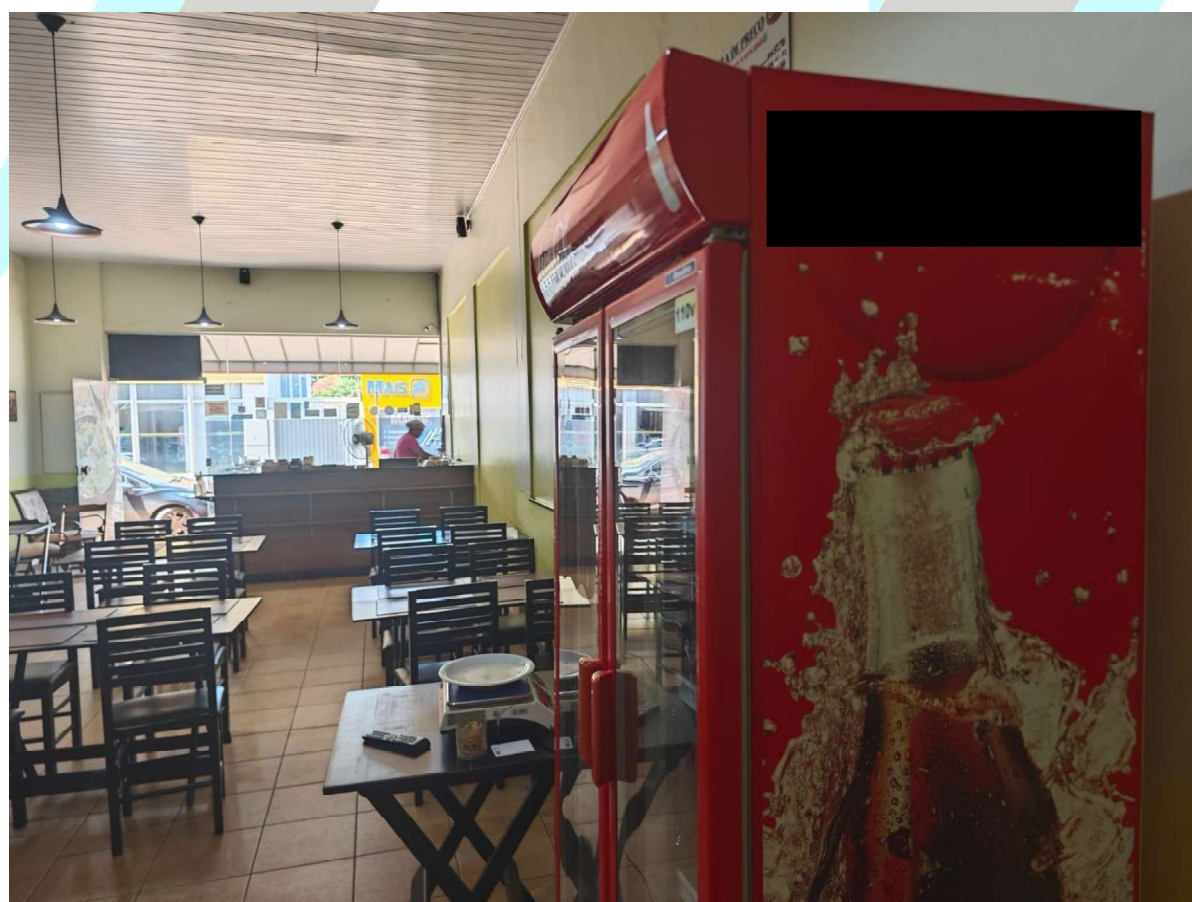
Av. 12 - 9331 - Guaira, 24 de Outubro de 2022. Prenotação nº102.163 de 24.10.2022. Nos termos do Registro de Indisponibilidade - Protoc. Indisp. nº 202210.2116.02414967-1A-880. Data pedido: 21/10/2022 N° processo: 10011395320228260210- Instituição: TJSP Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP - Guaira - Fórum/Vara: Guaira - Central, faz constar o REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE dos bens de FARID CURTI - CPF: 161.746.828-20. O Oficial Substituto *[Assinatura]*

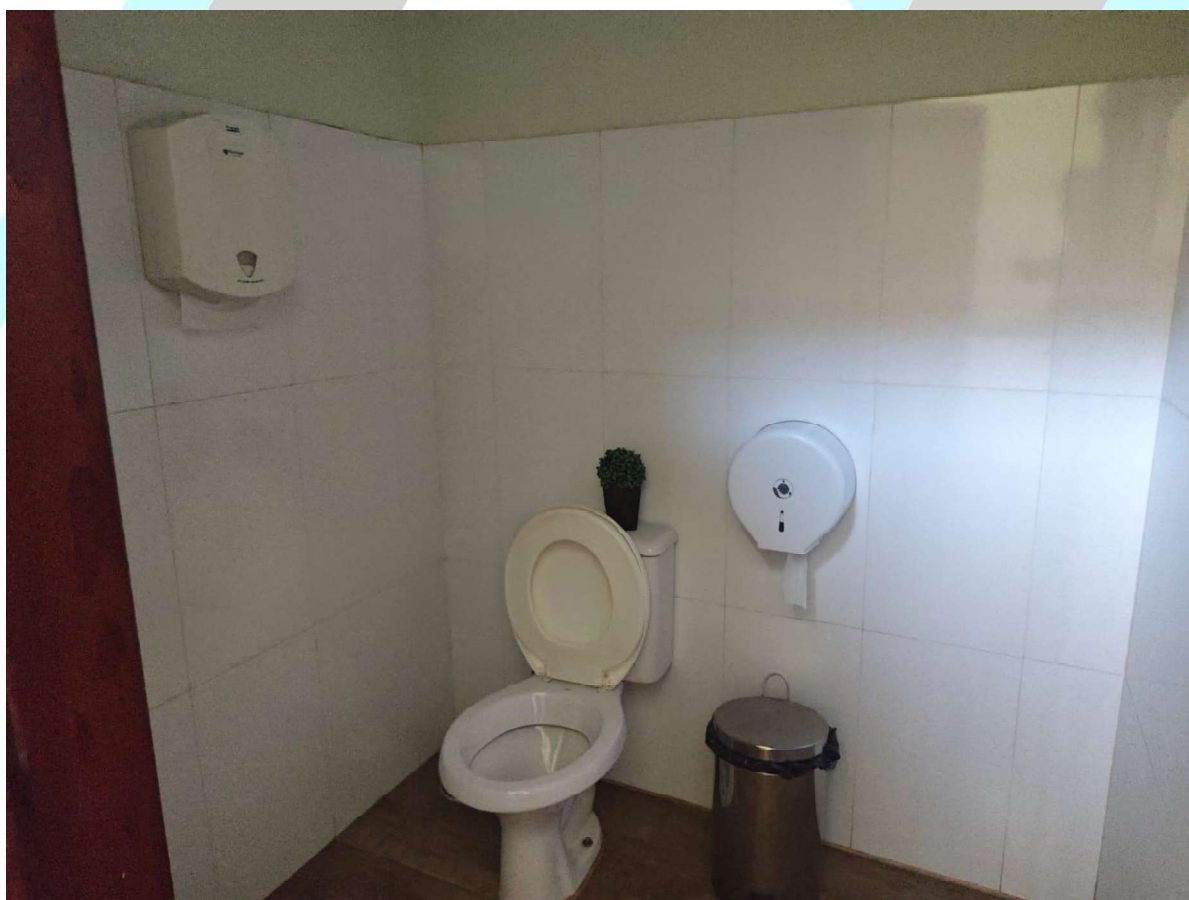
Av. 13 - 9331 - Guaira, 16 de Maio de 2023. Prenotação nº103.325 de 28.04.2023. Nos termos da CERTIDÃO DE PENHORA - Data: 28/04/2023 14:06:39 - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP - Comarca: Guaira - Foro: Central - Vara: Ofício Judicial - Escrivão/Diretor: Amilton Hiraoka - Data do auto ou termo: 07/12/2022- Percentual penhorado (%): 50,00 - Protocolo de Penhora Online: PH000463513 - Natureza do Processo: Execução Civil - Número de Ordem: 1001330-98.2022.8.26.0210- sendo Exequente: CALIL JOSE ZEME, CPF: 982.600.738-20 - Executado: FARID CURTI, CPF: 161.746.828-20- Valor da Dívida R\$96.873,95- Nome do depositário: FARID CURTI, faz constar a PENHORA sobre o percentual de 50,00% do proprietário Farid Curi, juntamente com os imóveis objeto das matrículas 9811, 19282, 23637, 23638 e 23639, deste cartório. O Escrevente Autorizado *[Assinatura]*

Av. 14 - 9331 - Guaira, 16 de Maio de 2023. Prenotação nº103.356 de 05.05.2023. Nos termos do Registro de Indisponibilidade - Protoc. Indisp. nº 202305.0511.02688107.1A-509 - Data pedido: 05/05/2023 N° processo: 10011395320228260210- Instituição: TJSP Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP - Guaira - Fórum/Vara: Guaira - Central, faz constar o REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE dos bens de FARID CURTI - CPF: 161.746.828-20. O Escrevente Autorizado *[Assinatura]*

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 24/11/2023 14:16:18 - VALOR: R\$ 20,60

12. FOTOS









13. LINKS

1. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-guaira-centro-3-dormitorios-1-2986503378.html>
2. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-centro-2952855573.html>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-bairros-guaira-312m2-venda-RS455000000-id-2647282083/>
4. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-centro-1-dormitorio-1-2990714702.html>
5. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-centro-2-dormitorios-2-2985436157.html>
6. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-centro-3-dormitorios-1-2988770758.html>
7. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/jardim-eliza-oportunidade-unica-em-2973328861.html>
8. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-centro-1-dormitorio-1-2990714702.html>
9. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-centro-3-dormitorios-1-2985436149.html>
10. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-para-venda-em-guaira-sao-francisco-2-2983961679.html>
11. <http://www.neandernogueira.com.br/imovel/1821540/casa-venda-guaira-sp-muraishi-2>
12. <http://www.neandernogueira.com.br/imovel/1877726/comercial-venda-guaira-sp-centro>
13. <http://www.neandernogueira.com.br/imovel/2603863/sobrado-venda-guaira-sp-centro>

1.