



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: JANEIRO – 2023

**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 19.282 – REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE GUAÍRA
GUAÍRA - SP**

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

**VALOR R\$200.000,00
(DUZENTOS MIL REAIS)**

**EMPRESA
RIMADI ENGENHARIA EIRELI**

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

DATA: FEVEREIRO DE 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO



AV LIONS CLUB, Nº 1580
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	4
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	12
12. MATRÍCULA	13
12. PLANTA	17
13. FOTOS.....	18
14. LINKS.....	20

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 um lote de terra com a aplicação de um ferro velho, localizado dentro de perímetro urbano.

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;
- Topografia: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Localização: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

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: 1.981,00 m²;
- Benfeitoria: 1 = ruim;
- Localização: 2 = bom;
- Topografia: 3 = ótimo.

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\$	53,50	R\$	105.983,50
Médio	R\$	103,75	R\$	205.528,75
Máximo	R\$	1.706,23	R\$	3.380.041,63

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS)**.

OBS: Foi realizado uma pesquisa juntos às imobiliárias locais, não havendo, porém, anúncios na região com produtos similares. Por isso, foi realizado a expansão dos limites, gerando uma amostra estatística com dados das cidades do entorno da localização do lote em questão.

A elasticidade dos valores (mínimo até máximo) ainda que grande, corrobora com as características do imóvel que, apesar da matrícula informar que se trata de lote dentro de perímetro urbano, o entorno da área possui características rurais, havendo, inclusive, a presença de sítios e chácaras.

10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Thiago Macedo
Modelo:	Mat 19.282
Data do modelo:	quarta-feira, 24 de janeiro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Dicotômica	1=não e; 2=sim	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e 3=ótimo	Sim
Topografia	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	1.000,00	3.643,00	2.643,00	1.497,00
Benfeitoria	1,00	2,00	1,00	1,67
Localização	1,00	3,00	2,00	2,61
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,17
Valor	15,10	1.083,33	1.068,23	454,15

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8867404 / -8,1764701
Coeficiente de determinação:	0,7863085
Fisher - Snedecor:	11,96
Significância do modelo (%):	0,03

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	83%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

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

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,003	4	0,001	11,959
Não Explicada	0,001	13	0,000	
Total	0,004	17		

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

1/Valor = -0,005137456824 + 1,067776295E-05 * Área + 0,01017604111 * Benfeitoria - 0,02781854518 * ln (Localização) + 0,008190315406 / Topografia

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	3,10	0,84
Benfeitoria	x	1,46	16,81
Localização	ln(x)	-3,33	0,54
Topografia	1/x	0,61	55,13
Valor	1/y	-0,35	73,16

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	-0,39	-0,44	0,59	0,75
Benfeitoria	x2	-0,39	0,00	0,76	-0,70	-0,47
Localização	x3	-0,44	0,76	0,00	-0,60	-0,73
Topografia	x4	0,59	-0,70	-0,60	0,00	0,60
Valor	y	0,75	-0,47	-0,73	0,60	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,14	0,33	0,24	0,65
Benfeitoria	x2	0,14	0,00	0,66	0,50	0,38
Localização	x3	0,33	0,66	0,00	0,08	0,68
Topografia	x4	0,24	0,50	0,08	0,00	0,17
Valor	y	0,65	0,38	0,68	0,17	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

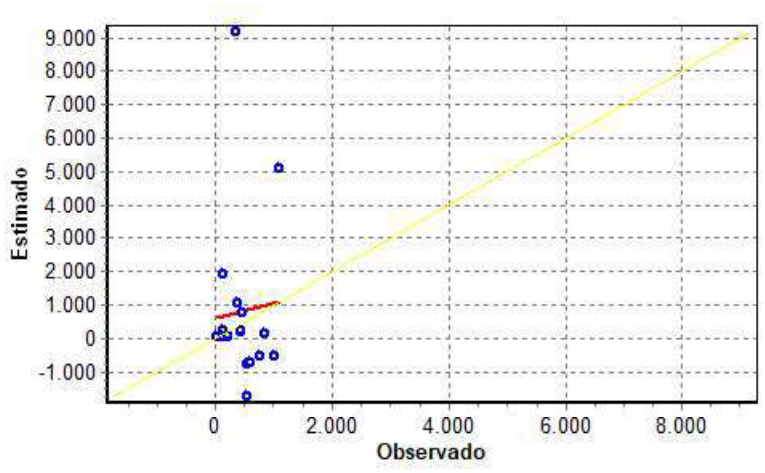
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00181800	-0,00057400	0,00239200	131,5837%	0,300929	0,00334900
2	0,00230800	0,00476500	-0,00245700	-106,4658%	-0,309041	0,00233600
3	0,00222400	0,00128400	0,00094000	42,2677%	0,118215	0,00040400
4	0,00272400	0,00096300	0,00176000	64,6326%	0,221440	0,00147000
5	0,00505100	0,02064100	-0,01559000	-308,6910%	-1,961028	0,69777500
6	0,00133300	-0,00193900	0,00327300	245,4477%	0,411645	0,00435800
7	0,00092300	0,00019600	0,00072700	78,7396%	0,091423	0,00020400
8	0,00100000	-0,00193900	0,00293900	293,9302%	0,369717	0,00351500
9	0,00285700	0,00010900	0,00274800	96,1854%	0,345693	0,21970100
10	0,06622500	0,05212800	0,01409700	21,2867%	1,773198	7,73379300
11	0,00769200	0,00052900	0,00716300	93,1209%	0,901009	0,12592100
12	0,00864600	0,02113600	-0,01249000	-144,4537%	-1,570980	4,72738800
13	0,00237800	0,00525600	-0,00287700	-120,9752%	-0,361924	0,00325000
14	0,00869600	0,00462400	0,00407100	46,8204%	0,512108	0,27209200
15	0,00182800	-0,00129900	0,00312600	171,0575%	0,393228	0,00384400
16	0,00461800	0,01211100	-0,00749300	-162,2380%	-0,942453	0,05530500
17	0,00166700	-0,00140500	0,00307200	184,3248%	0,386418	0,00372900
18	0,00120000	0,00660300	-0,00540300	-450,2402%	-0,679598	0,02405200

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

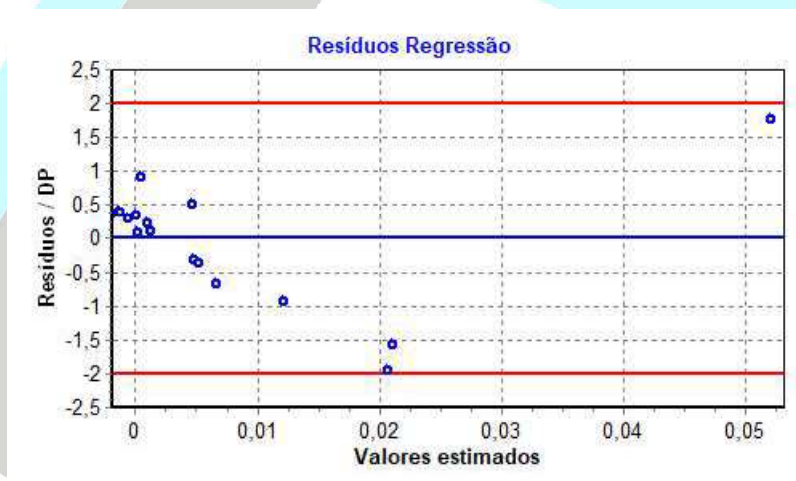
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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	1
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%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

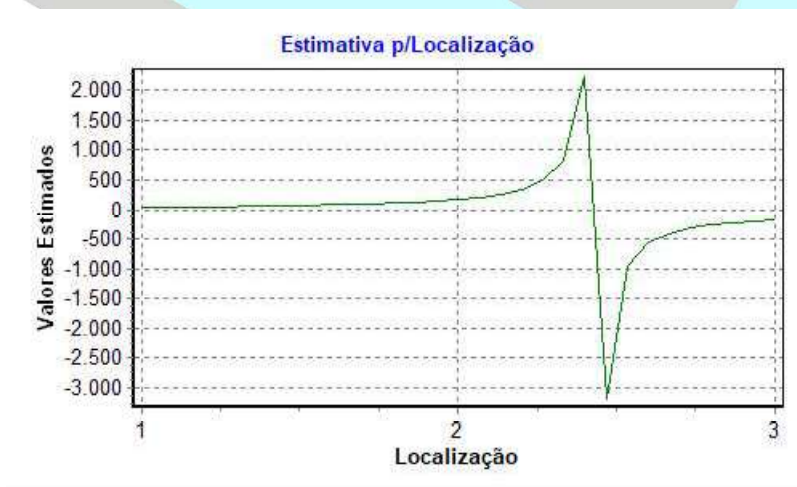
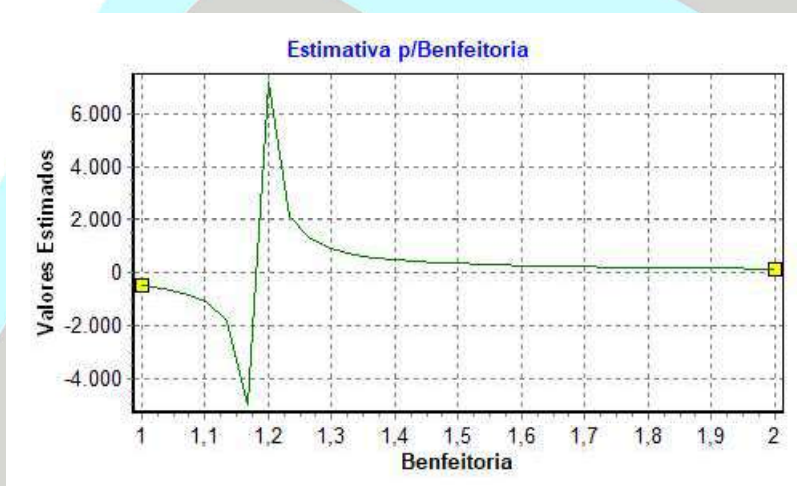
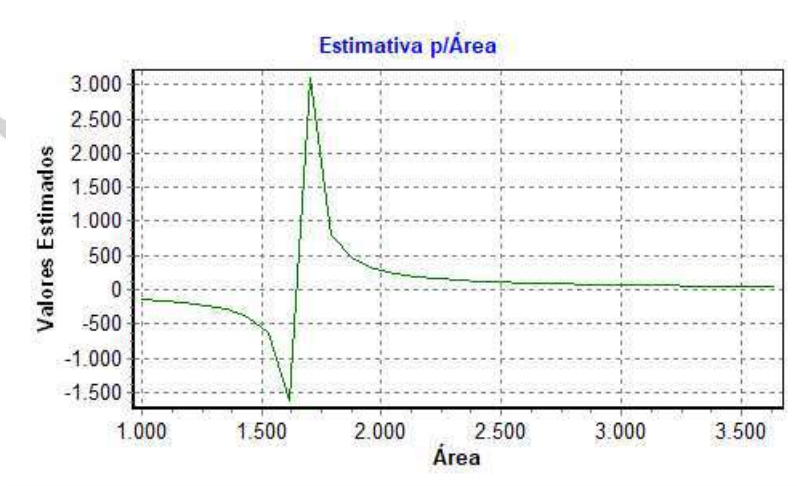
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

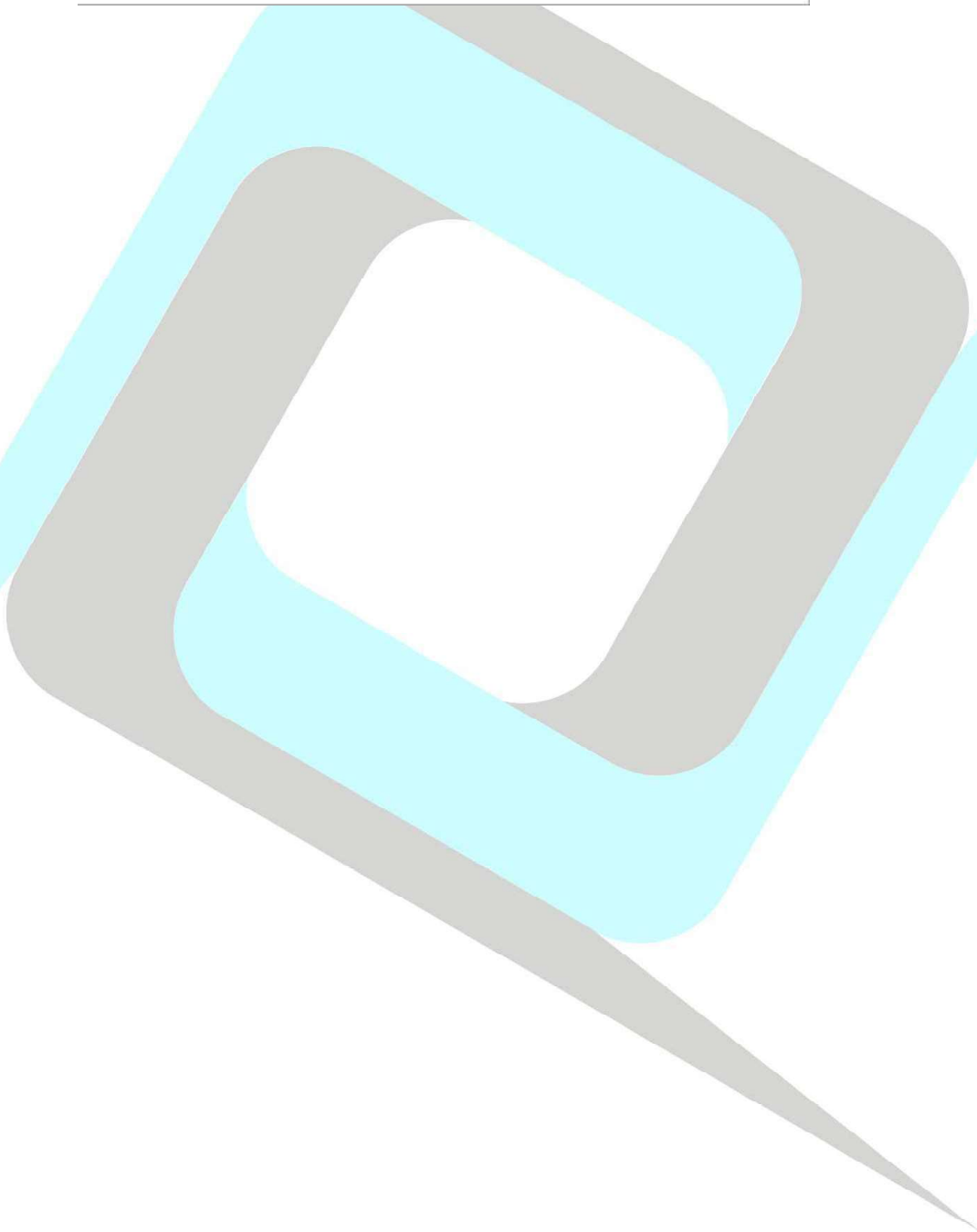
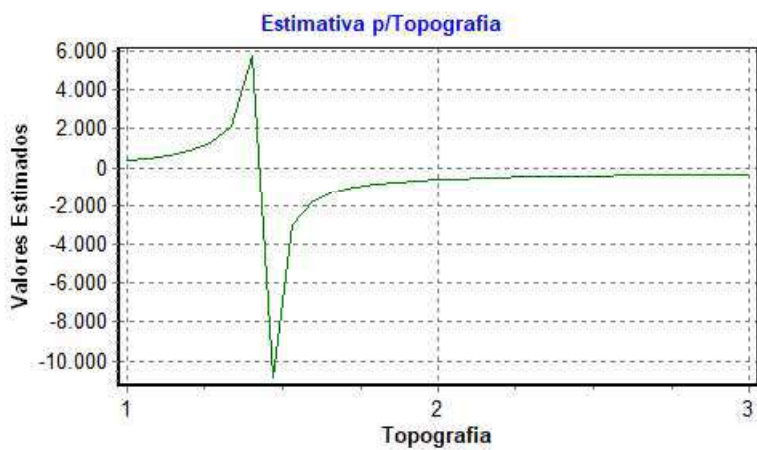


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Anunciante
1	GRUPO REIS IMÓVEIS
2	IBR IMÓVEIS & EMPREENDIMENTOS
3	Mais Consultoria Imobiliária
4	Lael Empreendimentos Imobiliários
5	IMOBILIARIA PEKASA
6	Mais Consultoria Imobiliária
7	IMOBILIARIA PEKASA
8	IMOBILIARIA PEKASA
9	IMOBILIARIA PEKASA
10	I4S
11	GIS
12	GIS
13	I4S
14	Inova Imobiliária
15	Inova Imobiliária
16	Thiago Henrique Nascimento
17	GRUPO REIS IMÓVEIS
18	Beatriz Penha Imóveis

Variáveis Numéricas:

ID	Área	Benfeitoria	Localização	Topografia	Valor
1	1.000,00	2	3	2	550,00
2	1.500,00	2	3	2	433,33
3	1.174,00	2	3	2	449,74
4	1.144,00	2	3	2	367,13
5	2.500,00	1	2	1	198,00
6	1.000,00	2	3	3	750,00
7	1.200,00	2	3	3	1.083,33
8	1.000,00	2	3	3	1.000,00
9	2.017,00	1	3	2	349,98
10	3.643,00	1	1	1	15,10
11	1.000,00	1	2	2	130,00
12	1.124,00	1	1	2	115,66
13	1.546,00	2	3	2	420,44
14	1.000,00	1	2	1	115,00
15	1.060,00	2	3	3	547,17
16	2.188,00	2	3	2	216,53
17	1.050,00	2	3	3	600,00
18	1.800,00	2	3	3	833,33

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	53,50	48,43%	
Valor Médio	103,75	-	Não se enquadra
Valor Máximo	1.706,23	1.544,63%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Área	1.981,00	Não
Benfeitoria	1,00	Não
Localização	2,00	Não
Topografia	3,00	Não

11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181


CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:311676
02846

THIAGO
MACEDO:31167602846
2024.02.28 15:18:04
-03'00'

SÃO PAULO, 28 DE FEVEREIRO DE 2024.

12. MATRÍCULA


 Operador Nacional
COMARCA DE GUAIÁRA - São de Matrícula
 Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


MATRÍCULA: 19282 FOLHA: 1

IMÓVEL: UM TERRENO, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Guaira-SP, no Desmembramento do lugar denominado " CHÁCARA SANTA QUITÉRIA" , designado lote nº3 com a área de 1.981,00 metros quadrados, com a seguinte descrição: " Um terreno irregular urbano, localizado de frente para a Avenida Lions Clube, dentro do seguinte perímetro. Começa no marco cravado na divisa do lote 2, com a Avenida Lions Clube. Partindo deste ponto, segue confrontando com a Avenida Lions Clube, na distância de 28,50 metros, daí segue a direita confrontando com o Lote 4, na distancia de 73,60 metros, daí segue a direita confrontando com o Jardim Ligia na distancia de 27,75 metros, daí segue a direita confrontando com o Lote 2, na distancia de 78,00 metros, até encontrar o marco de partida, fechando assim o perímetro, totalizando a área de 1.981,00 metros quadrados. CADASTRO MUNICIPAL Nº795505.44.0079.01.4. PROPRIETÁRIO: FARID CURY, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº4.147.457-SSP/SP, e do CPF/MF sob nº161.746.828-20, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei nº6.515/77, com VANILDA PRATA LELIS CURY, brasileira, empresária, portadora do CPF nº020.636.148-30, residentes e domiciliados na avenida 15 nº661 centro, em Guaira-SP. TITULOS AQUISITIVOS: Registro nº1 da matrícula nº1549 Livro 2 fls. 1 (13.02.1978) - Matrícula nº16179 (13.05.2011)- Matrícula nº19146 (10.09.2014) deste cartório. Guaira, 02 de Março de 2015. O substº Oficial *[assinatura]*

Av. 1 - 19282 - 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 *[assinatura]*

Av. 2 - 19282 - 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 Titulos Extrajudicial- Cheque, sobre o imóvel objeto desta matrícula, (juntamente com os imóveis das Matrículas nºs 1083; 1436; 5067; 22883; 7254; 9811; 9331; 19283; 8417; 4361; (1079 atual nº23537); e (893 atual nº23538), todas deste cartório. O Oficial Substituto *[assinatura]*

-(Continua no verso)- ...


 Sistema de Registro
 Eletrônico de Imóveis
 em www.registradores.org.br


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

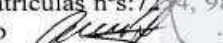
MATRÍCULA

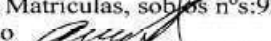
19282

FOLHA

1

Av. 3 - 19282 - 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 CURI 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 centavos), 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 nºs7254, 9811, 9331; 1982, 23637, 23638, 23639), deste cartório. O Oficial Substituto 

Av. 4 - 19282 - 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:7254, 9811, 9331, 23637, 23638, e 23639), deste cartório. O Oficial Substituto 

Av. 5 - 19282 - 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 matricula, (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas, sob os nºs:9331; 9811; 23637; 23638. 23639 deste cartório. O Oficial Substituto 

Av. 6 - 19282 - 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 - (Continua às folhas nº 2)...



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

COMARCA DE GUAÍRA-SP

Visualização de Matrícula

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
19282

FOLHA
2

(Continuação de fôlha nº1)...

do Estado de São Paulo - TJSP - Comarca: Guaira - Foro: Central - Vara: Oficio 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: WILIAM 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 n°s: 9331, 9811, 23637, 23638 e 23639), deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 7 - 19282 - 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-IA-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 CURI - CPF: 161.746.828-20. O Oficial Substituto

Av. 8 - 19282 - 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: Oficio 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 CURI, CPF: 161.746.828-20- Valor da Dívida R\$96.873,95- Nome do depositário: FARID CURI, faz constar a PENHORA sobre o percentual de 50,00% do proprietário Farid Curi, juntamente com os imóveis objeto das matrículas 9331, 9811, 23637, 23638 e 23639, deste cartório. O Escrevente Autorizado

Av. 9 - 19282 - 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.IA-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 CURI - CPF: 161.746.828-20. O Escrevente Autorizado

- (Continua no verso) - ...

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 24/11/2023 14:18:14 - 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 28/02/2024 às 16:04, sob o número WGIR24700058722. 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 PfxzJfy.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA
19282

FOLHA
2

Av. 10 - 19282 - Guaira, 25 de Setembro de 2023. Prenotação nº104.385 de 20.09.2023.
Nos termos da CERTIDÃO DE ARRESTO - Data: 20/09/2023 16:17:25 - 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: 20/09/2023
Percentual penhorado (%): 100,00 - Protocolo de Penhora Online: PH000484565 -
Natureza do Processo: Execução Civil - Número de Ordem: 1001139-53.2022.8.26.0210,
sendo Exequente: VINICIUS FIGUEIREDO SANTANA GIANANTE, CPF:
089.542.446-02 - Executados: FARID CURI, CPF: 161.746.828-20 / FARID CURY,
CNPJ: 48.339.766/000121 - Valor da Dívida R\$4.558.698,43 - Depositário: FARID
CURI, faz constar o ARRESTO sôbre o imóvel desta matrícula. O Oficial Substituto do
cartório

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

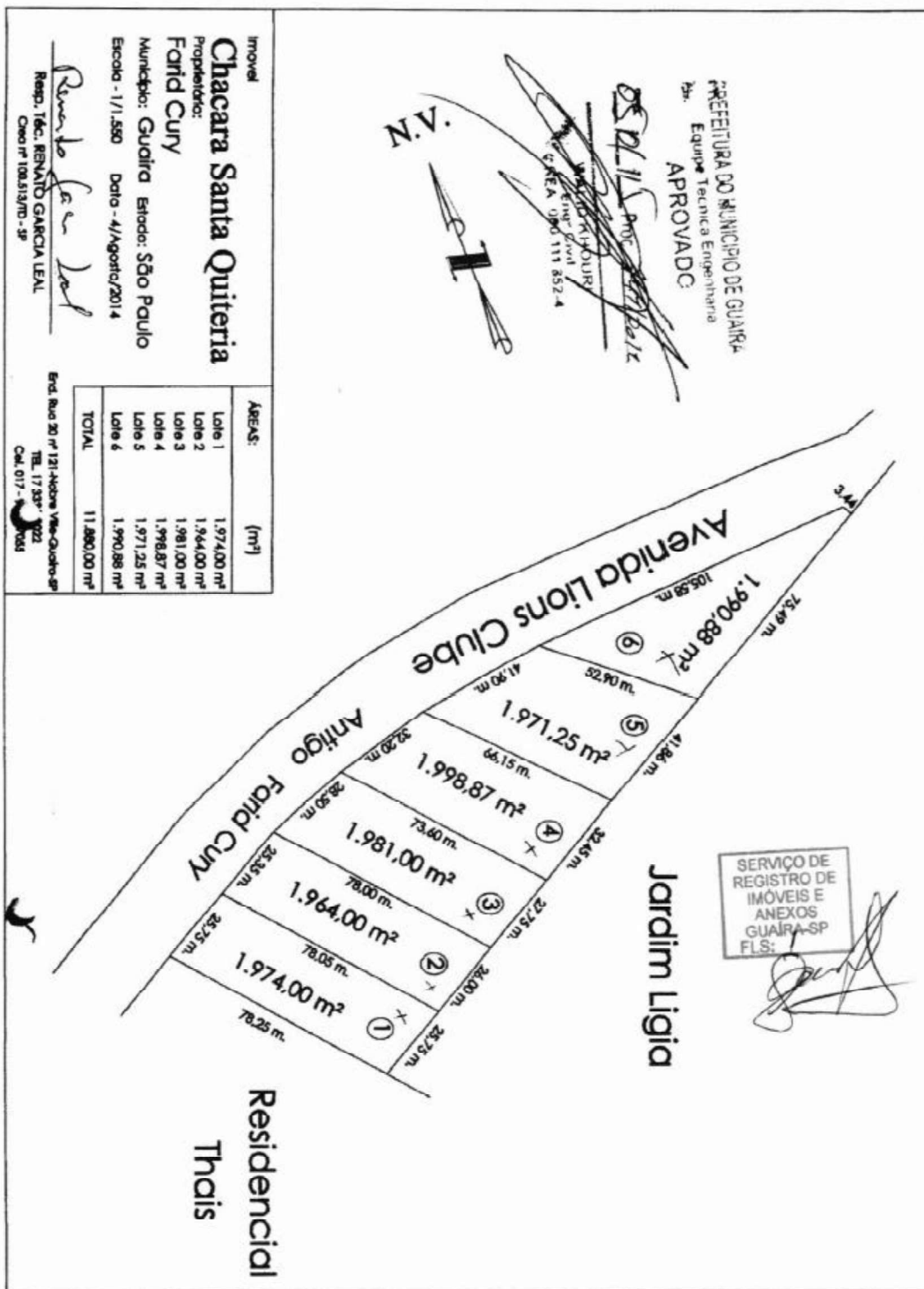
Visualização de Matrícula em www.regis.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

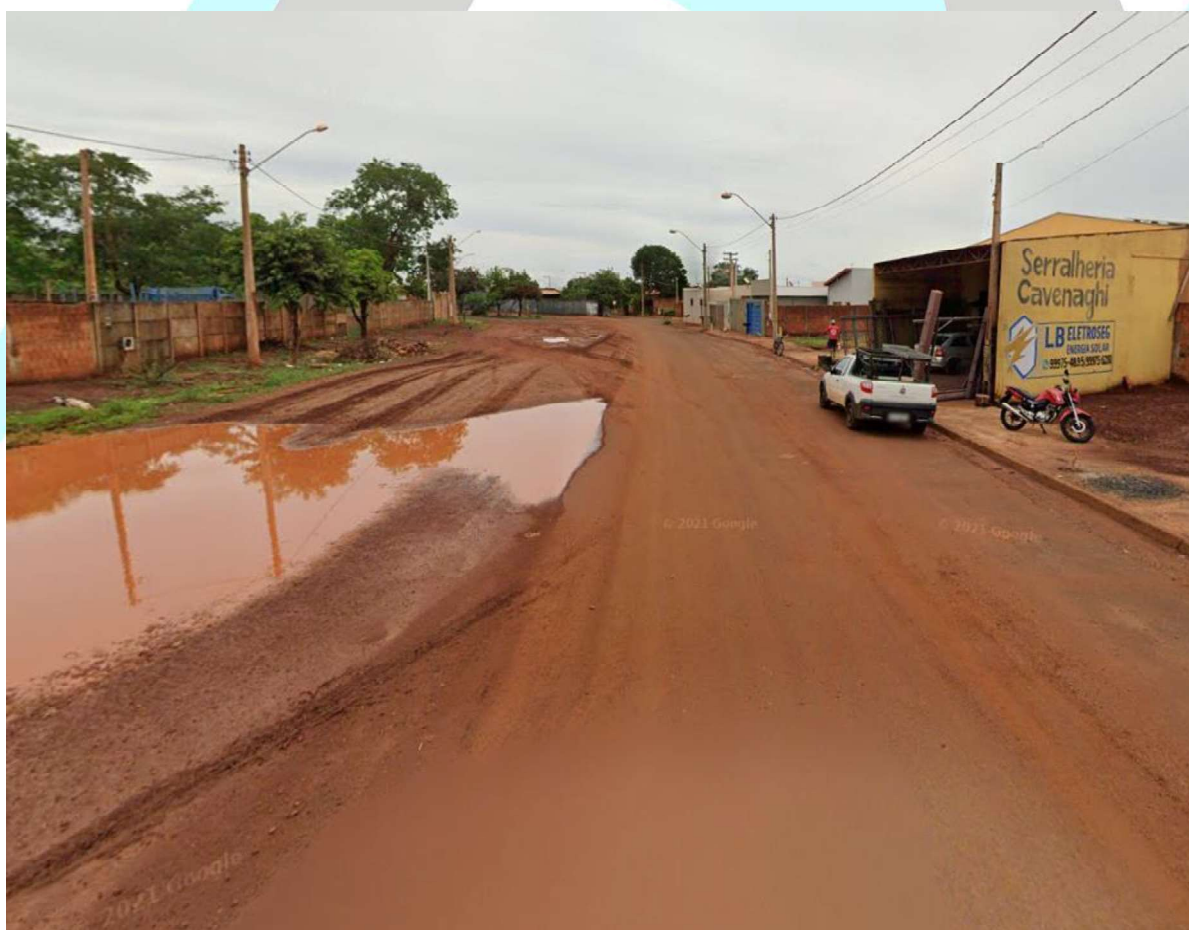


SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 24/11/2023 14:18:14 - VALOR: R\$ 20,60

12. PLANTA



13. FOTOS





14. LINKS

1. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1000-m-por-r\\$-550.000-condominio-2986508747.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1000-m-por-r$-550.000-condominio-2986508747.html)
2. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1500-m-por-r\\$-650.000-monte-carlo-2964921415.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1500-m-por-r$-650.000-monte-carlo-2964921415.html)
3. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/1174-m-portal-dos-coqueiros-528.000-00-2955767291.html>
4. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-sao-francisco-2957472172.html>
5. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2500-m-por-r\\$-495.000-00-sao-2965410371.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2500-m-por-r$-495.000-00-sao-2965410371.html)
6. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/av.-pedro-vicentini-1000-m-750.000-00-2955767232.html>
7. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1200-m-por-r\\$-1.300.000-00-america-2970861957.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1200-m-por-r$-1.300.000-00-america-2970861957.html)
8. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1000-m-por-r\\$-1.000.000-00-centro-2962787135.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1000-m-por-r$-1.000.000-00-centro-2962787135.html)
9. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2017-m-por-r\\$-705.950-00-jardim-2962787203.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-2017-m-por-r$-705.950-00-jardim-2962787203.html)
10. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-fronteira-de-3643.00m-2990689227.html>
11. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-a-venda-900-m-1.000-m-ou-1.200-m-por-r\\$-2969852440.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terrenos-a-venda-900-m-1.000-m-ou-1.200-m-por-r$-2969852440.html)
12. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1124-m-por-r\\$-130.000-00-sao-luiz-2985315769.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1124-m-por-r$-130.000-00-sao-luiz-2985315769.html)
13. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-guapiacu-de-1546.00m-2990823095.html>
14. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-a-venda-rural-conceicao-das-2988219965.html>
15. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-comercial-a-venda-sao-cristovao-uberaba-mg-2972984317.html>
16. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-judicial-de-imovel-ja-alugado-compre-por-50-da-2985780563.html>
17. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1050-m-por-r\\$-630.000-00-2991443116.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1050-m-por-r$-630.000-00-2991443116.html)
18. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-1800-m-por-r\\$-1.500.000-00-santa-2986962405.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-1800-m-por-r$-1.500.000-00-santa-2986962405.html)