



## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA BASE: JANEIRO – 2024**

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

[www.rimadi.com.br](http://www.rimadi.com.br)  
[contato@rimadi.com.br](mailto: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 9.811– 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 557  
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 .....           | 4  |
| 11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO .....            | 4  |
| 12. MATRÍCULA .....                                          | 13 |
| 12. FOTOS .....                                              | 17 |
| 13. LINKS .....                                              | 19 |

## 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. FINALIDADE 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 loja comercial, com boa estrutura, sendo possível aplicações diversas. Não foi possível vistorias a parte interior da edificação, contudo, demonstra ter suas estruturas preservadas.

## 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 km<sup>2</sup> e contava com 40 790 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 32,4 habitantes por km<sup>2</sup> 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 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: 285,85 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\$1.813,20 | R\$518.303,22 |
| Médio   | R\$2.453,75 | R\$701.404,44 |
| Máximo  | R\$3.034,30 | R\$867.354,66 |

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$700.000,00 **(SETECENTOS 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 <sup>2</sup>       | Sim        |
| Benfeitorias | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1=ruim; 2=bom e 3=ótimo | Sim        |
| Comercial    | Numérica | Dicotômica                     | 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 <sup>2</sup>  | 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           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0,8243380 / 0,8243380 |
| Coeficiente de determinação: | 0,6795331             |
| Fisher - Snedecor:           | 4,24                  |
| Significância do modelo (%): | 3,92                  |

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ 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: | 0     |
| % de outliers:          | 0,00% |

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F     |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------|
| Explicada         | 8180765,543        | 4                  | 2045191,386    | 4,241 |
| Não Explicada     | 3858038,342        | 8                  | 482254,793     |       |
| Total             | 12038803,884       | 12                 |                |       |

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

Valor =  $+530,2967538 - 457721,5552 / \text{Área} - 816,0841926 / \text{Benfeitorias} + 1458,923201 * \text{Comercial} + 439,4493111 * \text{Localização}$

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

| Variáveis    | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|--------------|---------|--------|---------|
| Área         | 1/x     | -0,77  | 46,45   |
| Benfeitorias | 1/x     | -0,87  | 41,14   |
| Comercial    | x       | 2,29   | 5,12    |
| Localização  | x       | 0,74   | 48,02   |
| Valor        | y       | 0,33   | 74,86   |

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

| Variável     | Alias | x1    | x2    | x3    | x4    | y     |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Área         | x1    | 0,00  | 0,39  | 0,44  | -0,01 | -0,02 |
| Benfeitorias | x2    | 0,39  | 0,00  | -0,18 | 0,25  | -0,41 |
| Comercial    | x3    | 0,44  | -0,18 | 0,00  | 0,37  | 0,71  |
| Localização  | x4    | -0,01 | 0,25  | 0,37  | 0,00  | 0,39  |
| Valor        | y     | -0,02 | -0,41 | 0,71  | 0,39  | 0,00  |

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

| Variável | Alias | x1   | x2   | x3   | x4   | y    |
|----------|-------|------|------|------|------|------|
| Área     | x1    | 0,00 | 0,52 | 0,67 | 0,37 | 0,26 |

|              |    |      |      |      |      |      |
|--------------|----|------|------|------|------|------|
| Benfeitorias | x2 | 0,52 | 0,00 | 0,26 | 0,57 | 0,29 |
| Comercial    | x3 | 0,67 | 0,26 | 0,00 | 0,29 | 0,63 |
| Localização  | x4 | 0,37 | 0,57 | 0,29 | 0,00 | 0,25 |
| Valor        | y  | 0,26 | 0,29 | 0,63 | 0,25 | 0,00 |

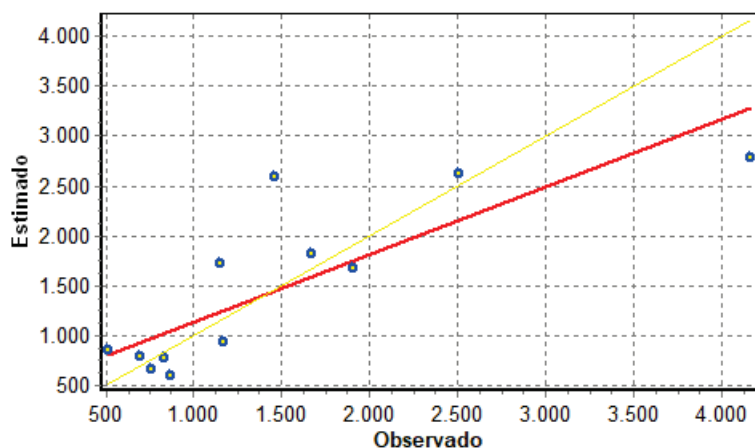
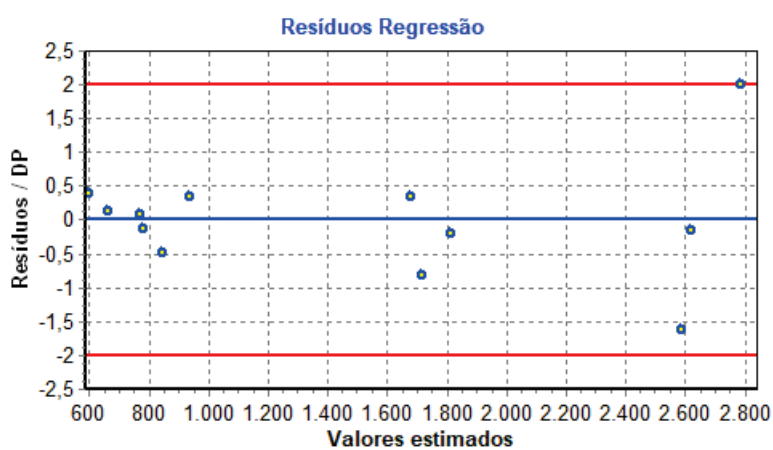
### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo   | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|-----------|----------|-----------|-------------|--------------|------------|
| 1    | 1.907,63  | 1.676,97 | 230,66    | 12,0914%    | 0,332148     | 0,02138900 |
| 2    | 1.670,56  | 1.811,73 | -141,17   | -8,4503%    | -0,203281    | 0,01850300 |
| 3    | 1.458,33  | 2.587,96 | -1.129,63 | -77,4603%   | -1,626661    | 0,32496200 |
| 4    | 757,58    | 665,00   | 92,58     | 12,2206%    | 0,133316     | 0,00177700 |
| 5    | 2.507,84  | 2.620,15 | -112,31   | -4,4784%    | -0,161726    | 0,00294900 |
| 6    | 1.153,85  | 1.715,86 | -562,01   | -48,7071%   | -0,809288    | 0,16403000 |
| 7    | 512,82    | 846,98   | -334,16   | -65,1617%   | -0,481193    | 0,06892700 |
| 8    | 757,58    | 665,00   | 92,58     | 12,2206%    | 0,133316     | 0,00177700 |
| 9    | 694,44    | 780,59   | -86,15    | -12,4050%   | -0,124049    | 0,00190500 |
| 10   | 833,33    | 769,61   | 63,72     | 7,6469%     | 0,091762     | 0,00176800 |
| 11   | 869,57    | 599,13   | 270,44    | 31,1002%    | 0,389431     | 0,02557800 |
| 12   | 4.166,67  | 2.783,56 | 1.383,11  | 33,1945%    | 1,991668     | 0,58192400 |
| 13   | 1.166,67  | 934,34   | 232,33    | 19,9141%    | 0,334558     | 0,23711300 |

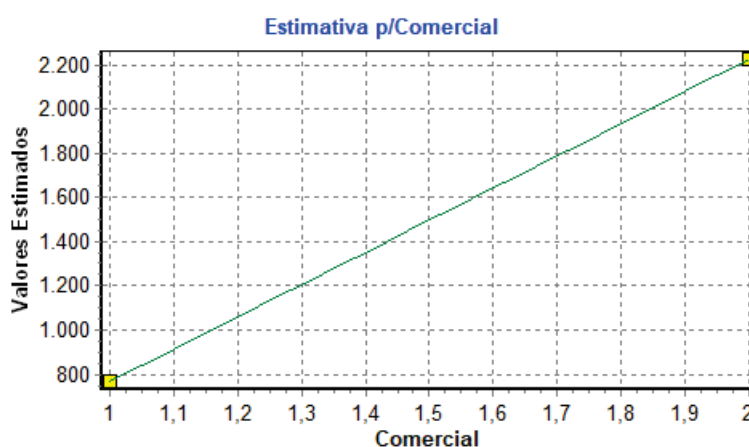
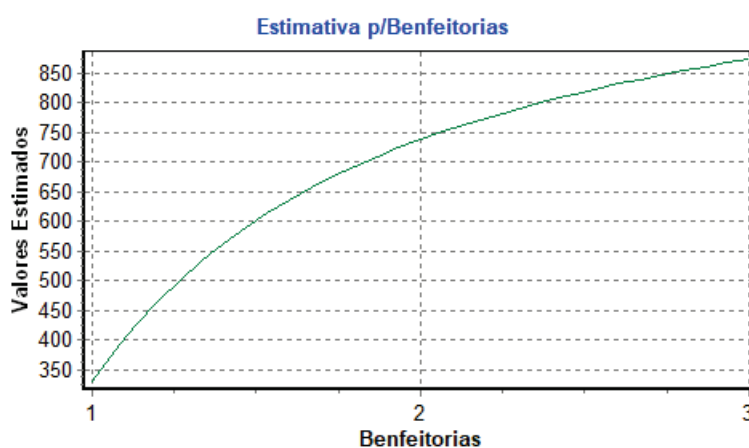
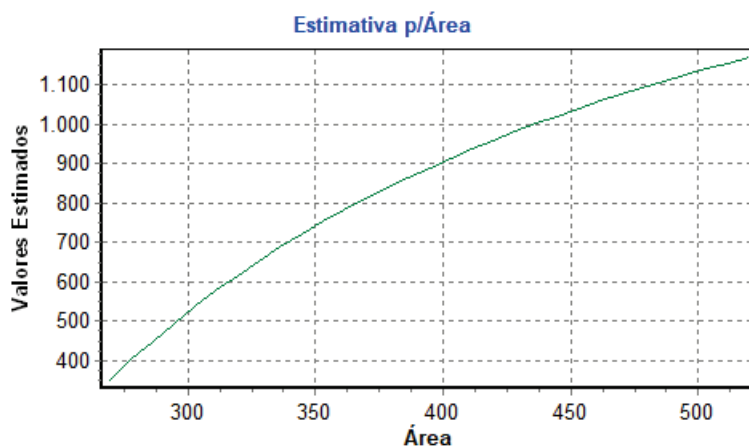
## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

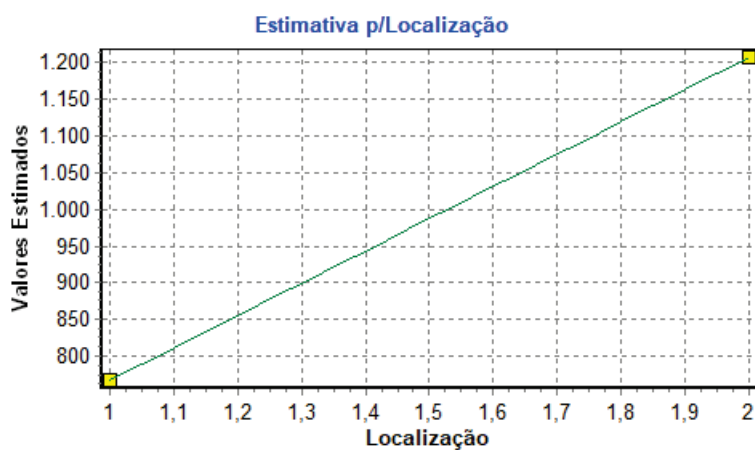
| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau 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 diretaResíduos 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 | 1.813,20 | 26,11%    |                  |
| Valor Médio  | 2.453,75 | -         | Não se enquadra  |
| Valor Máximo | 3.094,30 | 26,11%    |                  |

## Dados do imóvel avaliando:

| Variável   | Conteúdo | Extrapolção |
|------------|----------|-------------|
| Anunciante |          | -           |

|              |        |     |
|--------------|--------|-----|
| Contato      |        | -   |
| Área         | 285,85 | Não |
| 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 **9811** FOLHA **1**

IMÓVEL: Um prédio comercial, composto de um salão de 11,86 x 19,65 metros, para exposição de mercadorias, de tijolos e telhas, piso cerâmica, forrado, portas de aço de correr e porta de ferro e um salão menor de 13,20 x 4,00 metros, para escritório e sanitários, 1 copa, com a área total de 285,85 m<sup>2</sup> de construção, situado nesta cidade e comarca de Guaíra SP, na avenida 11, sob n. 557, entre as ruas 12 e 14 e seu respectivo terreno, correspondente a parte dos lotes 5 e 6, da quadra n. 100, do mapa geral desta cidade, medindo quatorze metros e setenta centímetros (14,70 mts) de frente e de fundos, por vinte e tres metros e oitenta centímetros (23,80 mts) de cada um dos lados e da frente aos fundos, totalizando a área de 349,86 m<sup>2</sup>; confrontando pela frente com a avenida 11; de um lado com Posto Central Ltda; de outro lado com Farid Cury e nos fundos com Antonio Moreira. Cadastro Municipal n. 805505.25.0067.01.1 PROPRIETARIOS: FARID CURI, comerciante, RG 4.147.457 SSP SP e CPF 161.746.828-20, também conhecido e assina Farid Cury e sua mulher VANILDA PRATA LELIS CURI, professora I, RG 4.642.774 SSP SP e CPF 020.636.148-30, também conhecida e assina Vanilda Prata Lelis Cury, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na av. 15 n. 661. TÍTULO AQUISITIVO: transcrição 1731 (27.06.1962) transcrição 9172 (22.12.1975) deste cartório. Guaíra, 10 de agosto de 1999. Eu LP (Antonio Roberto da Silva) esc. dat. O sub. do Of. João

R.1-9811 - Guaíra, 10 de agosto de 1999 Por escritura pública de 02 de junho de 1999 livro 127 fls. 144/146 do 2º Tabelião de Notas de Guaíra SP avaliação no valor de R\$170.000,00 os devedores: FARID CURI, comerciante, RG 4.147.457 SSP SP e CPF 161.746.828-20, também conhecido e assina Farid Cury e sua mulher VANILDA PRATA LELIS CURI, professora I, RG 4.642.774 SSP SP e CPF 020.636.148-30, também conhecida e assina Vanilda Prata Lelis Cury, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na av. 15 n. 661 dão o imóvel em HIPOTECA a credora: PREFEITURA DO MUNICIPIO DE GUAIRA SP Órgão de Direito Público, com sede nesta cidade na av. Marginal Gabriel Garcia Leal, n. 676 CGC MF n. 48.344.014/0001-59. PRAZO: 02 de junho de 2001. Condições: imóvel dado em caução para garantia da execução das obras de infra-estrutura do loteamento denominado Residencial Tais, registrado sob n. 3-9450. Eu LP (Antonio Roberto da Silva) esc. dat. O substituto do Oficial João

Av.2-9811-Guaíra, 26 de agosto de 2004 Por autorização de 15.03.2004 fl. ca CANCELADO a hipoteca R.1. O sub.do João

Av. 3 - 9811 - Guaíra, 24 de Janeiro de 2017. Prenotação nº87743 de 18.01.2017. Nos termos da CERTIDÃO DE PENHORA, datada de 17/01/2017 às 18:52:33- expedida pela 1ª Vara do Ofício Judicial da Comarca de Guaíra-SP- Protocolo de Penhora Online: PH000149800- Ação de Execução Fiscal nº de ordem 0005887-39.2008.8.26.0210- sendo Exequente: MINISTÉRIO DA FAZENDA - CNPJ: 00.394.460/0415-06- Executados : -

(Continua no Verso)...



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

## Visualização de Matrícula

MATRÍCULA

9811

FOLHA

1

F CURY COMERCIO DE PECAS PARA ELETRODOMESTICOS LTDA - ME, CNPJ: 00.558.172/0001-85- VANILDA PRATA LELIS CURI - CPF: 020.636.148-30- Nome da Depositária: VANILDA PRATA LELIS CURI, CPF : 020.636.148-30- VALOR da Dívida: R\$81.520,13, faz constar a PENHORA sobre 50% do imóvel objeto desta matrícula. Eu G (GAO), Escr. Hab. dig. O Substº Oficial G.

Av. 4 - 9811 - Guaíra, 19 de Agosto de 2021. Prenotação nº98086 de 06.08.2021. Por Instrumento Particular de 06 de Agosto de 2021, e Certidão emitida em Guaíra, 04 de Agosto de 2021, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Guaíra/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 G.

Av. 5 - 9811 - Guaíra, 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 Guaíra-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; 9331; 19282; 19283; 8417; 4361; 1079; e 893), todas deste cartório. O Oficial Substituto G.

Av. 6 - 9811 - Guaíra, 28 de Outubro de 2021. **Ex- Ofício** - Para fazer constar na averbação nº5 desta matrícula, que o correto é : ( juntamente com os imóveis das Matrículas nºs 1083; 1436; 5067; 22883; 7254; 9331; 19282; 19283; 8417; 4361; matrícula nº1079 atual nº23537) e matrícula nº893 atual nº23538), todas deste cartório. O Oficial Substituto G.

Av. 7 - 9811 - Guaíra, 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

- ( Continua às folhas nº2)...

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: \*\*\* 150.460-\*\* DATA: 24/11/2023 14:19:48 - VALOR: R\$ 20,60

**COMARCA DE GUAÍRA-SP**  
Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

**Visualização de Matrícula**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**  
- ( Continuação de folha nº1)...

MATRÍCULA: **9811** FOLHA: **2**

Figueiredo Santana Giansante, e Certidão expedida em 10 de Fevereiro de 2022, pelo Foro de Guaíra - 2ª Vara, em que são partes: Vinícius 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 nºs 7254, 19282; 9331; 1982; 23637; 23638; 23639), deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 8 - 9811 - Guaíra, 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 Hipólito Silveira, e Certidão expedida em 11 de Abril de 2022, pelo Foro de Guaíra - 1ª Vara, em que são partes: Exequente: Marcelo Hipólito Silveira, CPF nº292.822.408-43 - 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, 19282, 9331, 23637, 23638, e 23639), deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 9 - 9811 - Guaíra, 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: Guaíra - 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: 9331; 19282; 23637; 23638. 23639 deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 10 - 9811 - Guaíra, 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: Guaíra - Foro: Central - Vara: Ofício Judicial - ( Continua no verso ) - ...

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: \*\*\*.150.460-\*\* DATA: 24/11/2023 14:19:48 - VALOR: R\$ 20,60



Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

## Visualização de Matrícula

MATRÍCULA  
9811

FOLHA  
2

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 nºs: 9331, 19282, 23637, 23638 e 23639), deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 11 - 9811 - Guaíra, 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 - Guaíra - Fórum/Vara: Guaíra - Central, faz constar o REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE dos bens de FARID CURI - CPF: 161.746.828-20. O Oficial Substituto

Av. 12 - 9811 - Guaíra, 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: Guaíra - 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 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, 19282, 23637, 23638 e 23639, deste cartório. O Escrevente Autorizado

Av. 13 - 9811 - Guaíra, 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 - Guaíra - Fórum/Vara: Guaíra - Central, faz constar o REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE dos bens de FARID CURI - CPF: 161.746.828-20. O Escrevente Autorizado

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: \*\*\* 150.460-\*\* DATA: 24/11/2023 14:19:48 - 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.