



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: MAIO – 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 8.417 - 2 – REGISTRO DE IMÓVEIS DE
GUAÍRA**

PROCESSO 1001139-53.2022.8.26.0210

1ª VARA COMARCA DE GUAÍRA - SP

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$800.000,00

(OITOCENTOS MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: MAIO DE 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO



URBANO

AVENIDA 11, 445, 455 e 457, 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
8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES	2
8.2. 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. FOTOS.....	17
13. LINKS.....	23

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 - SP**.

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 com toda sua área edificada, sem recuos, operando três lojas comerciais de forma separada.

Estruturas preservadas, ainda que com idade aparente superior há 30 anos, o imóvel possui bom estado de conservação, sobretudo com a operação de comércios presentes.

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 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:

8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

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

- Benfeitoria: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = regular; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, dicotômica, sendo: 1 = baixo e; 2 = médio.
- Estado de Conservação: variável qualitativa, dicotômica, sendo 1=ruim; 2=boa;
- Localização: variável qualitativa, dicotômica, sendo 1=bairro; 2=central.

8.2. 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: 322,00;
- Benfeitoria: 2 = bom;
- Padrão de acabamento: 2 = médio;
- Estado de conservação: 2 = boa;
- Localização: 2 = 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\$3.046,54	R\$980.985,88
Médio	R\$3.754,96	R\$1.209.097,12
Máximo	R\$4.892,68	R\$1.575.442,96

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$800.000,00 (OITOCENTOS MIL REAIS).

Obs: Devidos as características do imóvel, como idade aparente, sistemas construtivos e, visando a liquidez do mesmo, foi aplicado um fator de redução de cerca de 20% do valor mercadológico observado.

10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	IMÓVEIS GUAÍRA-SP
Data do modelo:	terça-feira, 14 de maio de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=boa; 3=ótima	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Dicotomica	1=ruim; 2=boa	Sim
Estado de conservação	Numérica	Dicotomica	1=ruim; 2=boa	Sim
Localização	Numérica	Dicotomica	1=bairro; 2=central	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	50,00	340,00	290,00	165,62
Benfeitoria	1,00	3,00	2,00	1,78
Padrão de acabamento	1,00	2,00	1,00	1,67
Estado de conservação	1,00	2,00	1,00	1,72
Localização	1,00	2,00	1,00	1,39
Valor	941,18	4.583,33	3.642,15	2.926,39

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.8536296 / 0.8536296
Coeficiente de determinação:	0.7286835
Fisher - Snedecor:	6.45

Significância do modelo (%):	0.39
------------------------------	------

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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	13608766.183	5	2721753.237	6.446
Não Explicada	5067060.738	12	422255.062	
Total	18675826.921	17		

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

Valor = +2389.313669 - 4.339853976 * Área - 1300.714893 / Benfeitoria + 57.00889584 * Padrão de acabamento + 745.5697505 * Estado de conservação + 535.6353048 * Localização

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	-2.15	5.30
Benfeitoria	1/x	-1.93	7.79
Padrão de acabamento	x	0.08	93.95
Estado de conservação	x	1.03	32.31
Localização	x	1.49	16.23
Valor	y	1.97	7.28

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0.00	0.05	-0.24	-0.21	-0.24	-0.50
Benfeitoria	x2	0.05	0.00	-0.43	-0.30	-0.42	-0.58
Padrão de acabamento	x3	-0.24	-0.43	0.00	0.88	0.32	0.63
Estado de conservação	x4	-0.21	-0.30	0.88	0.00	0.24	0.59
Localização	x5	-0.24	-0.42	0.32	0.24	0.00	0.57

Valor	y	-0.50	-0.58	0.63	0.59	0.57	0.00
-------	---	-------	-------	------	------	------	------

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0.00	0.36	0.08	0.15	0.04	0.53
Benfeitoria	x2	0.36	0.00	0.26	0.27	0.08	0.49
Padrão de acabamento	x3	0.08	0.26	0.00	0.82	0.08	0.02
Estado de conservação	x4	0.15	0.27	0.82	0.00	0.15	0.29
Localização	x5	0.04	0.08	0.08	0.15	0.00	0.39
Valor	y	0.53	0.49	0.02	0.29	0.39	0.00

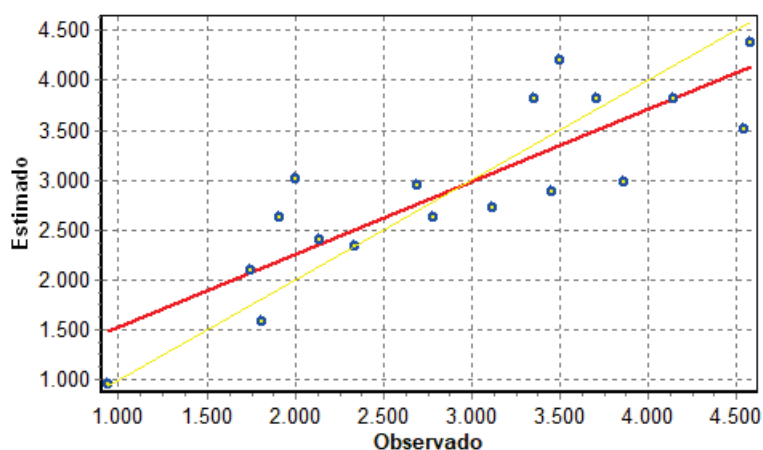
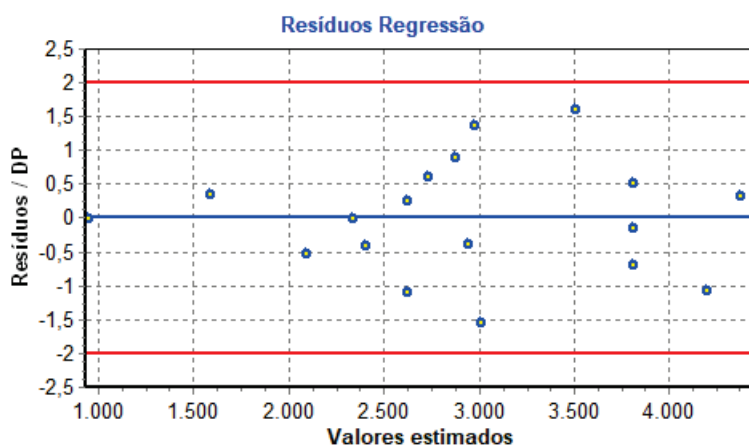
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4.142,86	3.807,80	335,06	8,0875%	0,515619	0,00913600
2	4.583,33	4.371,78	211,55	4,6157%	0,325558	0,00769900
3	4.549,37	3.509,14	1.040,23	22,8655%	1,600824	0,13305400
4	3.125,00	2.729,98	395,02	12,6406%	0,607896	0,12555200
5	2.000,00	3.012,40	-1.012,40	-50,6199%	-1,557988	0,37161600
6	3.714,29	3.807,80	-93,51	-2,5177%	-0,143910	0,00071200
7	2.785,71	2.621,81	163,90	5,8835%	0,252224	0,00530900
8	1.815,82	1.590,31	225,51	12,4194%	0,347045	0,00833800
9	3.357,14	3.807,80	-450,66	-13,4241%	-0,693531	0,01652800
10	3.456,79	2.877,86	578,93	16,7475%	0,890915	0,08911700
11	2.336,57	2.336,57	0,00	0,0000%	0,000000	0,35265500
12	3.864,73	2.981,40	883,33	22,8562%	1,359365	0,08832900
13	1.911,76	2.620,98	-709,22	-37,0980%	-1,091431	0,41769600
14	3.500,00	4.198,18	-698,18	-19,9481%	-1,074442	0,05895900
15	2.142,86	2.408,83	-265,97	-12,4120%	-0,409307	0,02505900
16	2.697,67	2.946,68	-249,01	-9,2306%	-0,383204	0,00733100
17	1.750,00	2.094,48	-344,48	-19,6844%	-0,530119	0,09742500
18	941,18	951,26	-10,08	-1,0712%	-0,015516	0,00006000

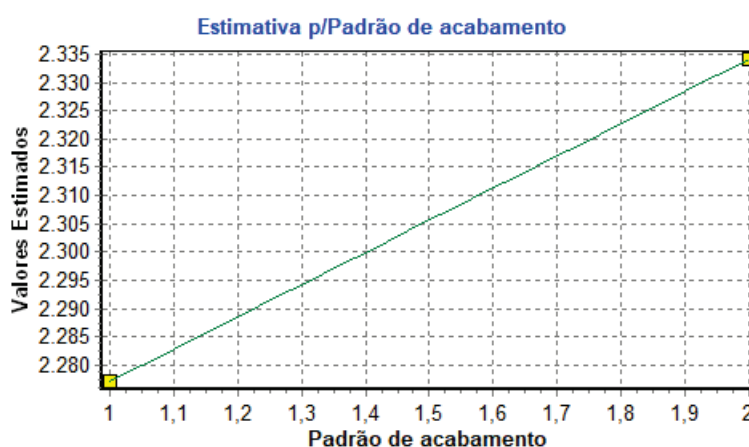
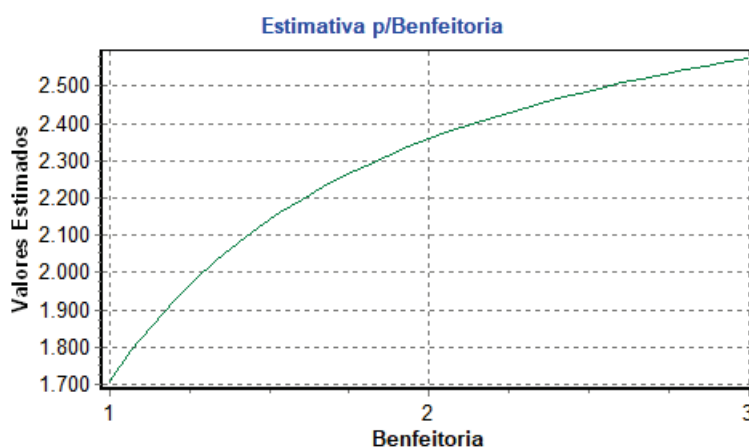
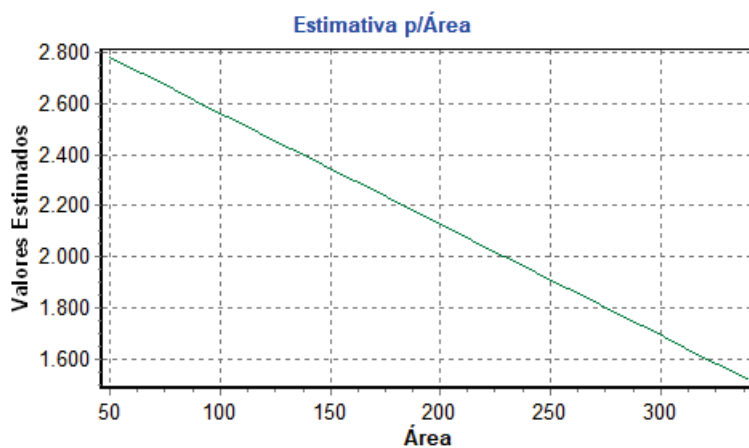
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

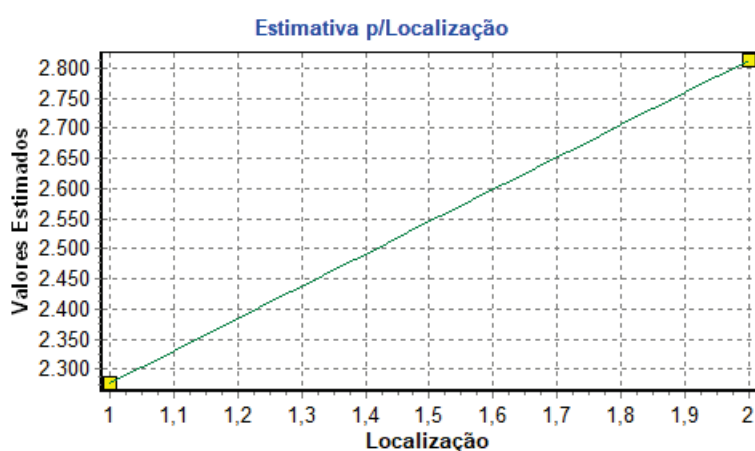
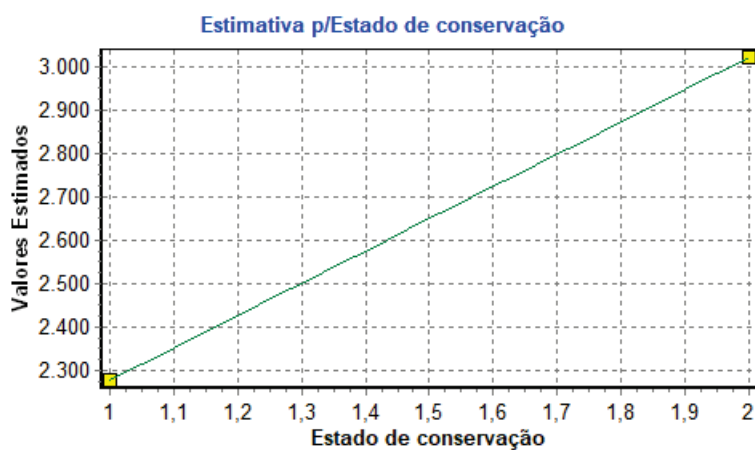
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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 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		IMOBILIÁRIA PEKASA	(17) 3325-3975
2		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
3		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
4		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
5		007 SRAMOS IMÓVEIS	(11) 34068998
6		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
7		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
8		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
9		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
10		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
11		LEAL EMPREENDIMENTOS	(17) 3322--0800
12		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
13		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
14		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
15		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
16		TAYLOR FAZENDAS	(17)999777878
17		QUADRADO IMÓVEIS	(11) 95462-1821
18		NOVA CASA RIBEIRÃO	(16) 3941-5935

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Localização	Valor
1		140,00	2	2	2	2	4.142,86
2		60,00	3	2	2	2	4.583,33
3		208,82	2	2	2	2	4.549,37
4		80,00	2	1	1	1	3.125,00
5		50,00	1	2	2	1	2.000,00
6		140,00	2	2	2	2	3.714,29
7		140,00	1	2	2	1	2.785,71
8		192,75	1	1	1	1	1.815,82
9		140,00	2	2	2	2	3.357,14
10		81,00	1	2	2	1	3.456,79
11		192,59	1	1	2	1	2.336,57
12		207,00	2	2	2	1	3.864,73
13		340,00	3	2	2	1	1.911,76
14		100,00	3	2	2	2	3.500,00
15		154,00	2	1	1	1	2.142,86
16		215,00	2	2	2	1	2.697,67
17		200,00	1	1	1	2	1.750,00
18		340,00	1	1	1	1	941,18

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.480,50	8,91%	
Valor Médio	3.820,82	-	III
Valor Máximo	4.161,15	8,91%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Anunciante		-
Contato		-
Área	137,00	Não
Benfeitoria	2,00	Não
Padrão de acabamento	2,00	Não
Estado de conservação	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

THIAGO
MACEDO:31
167602846

Assinado de forma
digital por THIAGO
MACEDO:31167602846
Dados: 2024.05.15
12:33:19 -03'00'

SÃO PAULO, 14 DE MAIO DE 2024.

12. MATRÍCULA

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

COMARCA DE GUAÍRA - S. P.

REGISTRO DE IMOVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 8417

FOLHA 1

IMÓVEL: Três (3) cômodos para comércio, situados nesta cidade e comarca de Guairá-sp, com cinco (5) portas de ferro sob nºs 445, 455 e 461, com frente para a avenida II e uma residência sob o nº542, com frente para a rua 10, contendo alpendre, sala, dois quartos, banheiro, tanque, área coberta e mais um cômodo nos fundos com o respectivo terreno parte do lote nº5, da quadra nº9101, medindo quatorze metros (14,00 mts) de frente para a rua 10, por um e treze metros (13,00 mts) de cada um dos lados e da frente aos fundos, confrontando de um lado com a avenida II, com a qual faz esquina; do outro lado com Palmira Talarico Marques e nos fundos com o imóvel ocupado com a garagem da Empresa de Ônibus. CADASTRO MUNICIPAL n.º 805505.15.0093.01. PROPRIETARIOS: FARID CURY, empresário de comércio, RG n.º 4.147.457 SSP SP e CPF 161.746.828-20 e sua mulher VANILDA PRATA LELIS CURI, professora aposentada, RG n.º 4.642.774-SSP SP e CPF 020.636.148-30, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal do bens, antes do advento da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na av.15 n.º 661. TÍTULO AQUISITIVO: transcrição nº25648 (24.02.1970) deste cartório de Guairá, 04 de setembro de 1995. Eu *Antonio Roberto da Silva* (Antonio Roberto da Silva) escrivão datil. O Of. *Antonio Roberto da Silva*

R.1-8417 - Guairá, 04 de setembro de 1995 Por escritura pública de 14 de setembro de 1995, livro 125 fls. 17/18 do 2º Cartório de Notas de Guairá-sp, no valor de R\$303.680,00, confrontando com Registro n.º 3-1079, e 2-6661) DEVEDOR: F. CURY COMERCIO DE PEÇAS PARA ELETRODOMESTICOS LTDA, empresa com sede nesta cidade e comarca de Guairá-sp, na rua 16 nº575, inscrita no CGC ME n.º 00.558.172/0001-85, inscrita no n.º 322.019.347-110; INTERVENIENTES HIPOTECANTES: FARID CURY, também conhecido e assina Farid Curi, empresário de comércio, RG n.º 4.147.457 SSP SP e CPF 161.746.828-20 e sua mulher VANILDA PRATA LELIS CURI, professora aposentada, RG n.º 4.642.774-SSP SP e CPF 020.636.148-30, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal do bens, antes do advento da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na av.15 n.º 661; INTERVENIENTES GARANTIDORES: FARID CURY, também conhecido e assina Farid Curi, brasileiro, casado, empresário de comércio, RG n.º 4.147.457-SSP SP e CPF 161.746.828-20 e FARID CURY FILHO, brasileiro, solteiro, maior, empresário de comércio, RG n.º 15.433.004-SSP SP e CPF 164.015.008-08, ambos residentes e domiciliados nesta cidade na av.15 n.º 661. dão em hipoteca em 1º grau ao CREDOR: BANCO BANERJUNDUS DO BRASIL Sociedade Anônima, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba-PR, na Travessa Oliveira Bella, n.º 42 andar, centro, inscrito no CGC ME n.º 76.543.115/0001-94. Taxa total 34,00% ao ano; Multa: 10%; O prazo para utilização do limite de crédito é de 90 dias e uma vez utilizado o prazo de vigência é de 22 (vinte e dois) meses. Condições: crédito no valor de US\$320.000,00 correspondentes na data da escritura em R\$303.680,00 ao dólar cotado à taxa cambial-compra no valor unitário de R\$0,949. Eu *Antonio Roberto da Silva* (Antonio Roberto da Silva) escrevente habilitado, datilografado Oficial *Antonio Roberto da Silva*

R.2-8417-Guairá, 19 de fevereiro de 2004 Réus: FARID CURY COMERCIO DE PEÇAS PARA ELETRODOMESTICOS LTDA estabelecida nesta cidade na av.11 nº 557 CGC 00.558.172/0001-85, FARID CURY, brasileiro, casado, comerciante, CPF 161.746.828-20, residente e domiciliado nesta cidade na av.11 nº557 e FARID CURY FILHO, brasileiro, casado, comerciante, CPF 146.015.008-08, residente e domiciliado nesta cidade na av.11 nº557. AUTOR: -

continua no verso

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***150.460-** DATA: 25/03/2024 09:27:33 - VALOR: R\$ 21,26

MATRICULA	FOLHA
8417	1
VERSO	

BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A com sede em Curitiba PR Rua José Loureiro 371 CGC 76.543.115/0001-94. TITULO: penhora FORMA DO TITULO: mandado de registro de penhora processo n.1379/98 expedido pela Exma Sra.Dra Ana Paula de Oliveira Reis MM.Juiza de Direito desta comarca. valor - R\$485.393,37 (juntamente com imóveis das matrículas 6661 e 1079).A esposa de Fárida Cury Sra.Vanilda Prata Lelis Cury foi intimada.O sub. do Oficial ...

Av. 3 - 8417 - Guaíra, 20 de julho de 2000. Prenotação 67074 de 17.7.09. Nos termos do mandado de cancelamento de registro de penhora de 18.08.2008 expedido pelo Oficial Judicial desta comarca proc. n.º 1379/98, 0000006015 nº de ordem 1379/98 fica CANCELADO a penhora registrada em 18.8.02. O Oficial ...

Av. 4 - 8417 - Guaíra, 18 de Agosto de 2021. Prenotação nº98980 de 21.07.2021. Por Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de 21 de Julho de 2021, Livro nº0327 páginas 019/025 do Tabelião de Notas de Guaíra-SP, e certidão municipal, faz constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o Cadastro Municipal atual sob o nº 000001977. O Oficial Substituto ...

Av. 5 - 8417 - Guaíra, 18 de Agosto de 2021. Prenotação nº98980 de 21.07.2021. Por Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de 21 de Julho de 2021, Livro nº0327 páginas 019/025 do Tabelião de Notas de Guaíra-SP, e certidão municipal, faz constar que o imóvel possui 310,44 Metros quadrados de área construída. O Oficial Substituto ...

R. 6 - 8417 - Guaíra, 18 de Agosto de 2021. Prenotação nº98980 de 21.07.2021. Por Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária de 21 de Julho de 2021, Livro nº0327 páginas 019/025 do Tabelião de Notas de Guaíra-SP, os proprietários: (Devedores) - FÁRIDA CURI, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.147.457-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº161.746.828-20, e sua esposa VANILDA PRATA LELIS CURI, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 4.642.774-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº020.636.148-30, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Guaíra/SP, na Avenida 15, nº 661, Centro, CEP:14790-000., na qualidade de DEVEDORES/GARANTIDORES HIPOTECANTES, dão o imóvel objeto desta matrícula, em segundo e último grau de HIPOTECA, em virtude do registro nº 1 desta matrícula, ao CREDOR: LOURIVAL - (Continua às fôlhas nº2)...



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

COMARCA DE GUAÍRA-SP

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

(Continuação de fôlha nº1)...

MATRÍCULA

8417

FOLHA

2

ALVES DO NASCIMENTO JUNIOR, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº12.515.321-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 099.916.998-05, casado com MARISTELA DA SILVA DO NASCIMENTO, brasileira, funcionária pública estadual, portadora da cédula de identidade RG nº17.279.297-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 091.784.018-60, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado na cidade de Guairá/SP, na Rua 2, nº 011, Centro-CEP:14790-000. CONDIÇÕES: VALOR R\$368.000,00 (trezentos e sessenta e oito mil reais). VENCIMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: Encerra-se no dia vinte e um (21) de Julho (07) de dois mil e vinte e seis (2026), porém só extingirá desde que não haja naquela data débito pendente dos devedores ao credor. O Oficial Substituto

Av. 7 - 8417 - Guairá, 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 Guairá-SP, (Processo Digital nº1001399-74.2021.8.26.0210), 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\$850.209,00 (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; 9811; 9331; 19282; 19283; 4361; 1079; e 893), todas deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 8 - 8417 - Guairá, 26 de Outubro de 2021. Ex- Ofício - Para fazer constar na averbação nº7 desta matrícula, que o correto é: (juntamente com os imóveis das Matrículas nºs 1083; 1436; 5067; 22883; 7254; 9811; 9331; 19282; 19283; 4361; matrícula nº1079 atual nº23537, e matrícula nº893 atual nº23538), todas deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 9 - 8417 - Guairá, 19 de Novembro de 2021. Prenotação nº99766 de 09.11.2021. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento, de 04 de Novembro de 2021, Livro nº331, páginas 232/237 do Tabelião de Notas de Guairá/SP, fica CANCELADA a Hipoteca sobre o imóvel, registrada sob nº 6 desta Matrícula. O Oficial Substituto

- (Continua no verso) - ...

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 25/03/2024 09:27:33 - VALOR: R\$ 21,26

MATRÍCULA

8417

FOLHA

2

R. 10 - 8417 - Guaira, 19 de Novembro de 2021. Prenotação nº99766 de 09.11.2021. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento, de 04 de Novembro de 2021, Livro nº331 páginas 232/237 do Tabelião de Notas de Guaira/SP- VALOR R\$1.650.000,00 - (um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais) - FARID CURTI, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº4.147.457-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº161.746.828-20, e sua esposa VANILDA PRATA LELIS CURTI, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº4.642.774-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.636.148-30, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Guaira/SP, na Avenida 15, nº 661, Centro, CEP:14790-000., transmitiram o imóvel objeto desta matrícula à título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, à LOURIVAL ALVES DO NASCIMENTO JUNIOR, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº12.515.321-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 099.916.998-03, casado com MARISTELA DA SILVA DO NASCIMENTO, brasileira, funcionária pública estadual, portadora da cédula de identidade RG nº 17.279.297-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 091.784.018-60, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado na cidade de Guaira/SP, na Rua 2, nº 011, Centro, CEP:14790-000. O Oficial Substituto

Av. 11 - 8417 - Guaira, 19 de Novembro de 2021. Prenotação nº99766 de 09.11.2021. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento, de 04 de Novembro de 2021, Livro nº331 páginas 232/237 do Tabelião de Notas de Guaira/SP, foi apresentado o comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) devidamente quitado. O Oficial Substituto

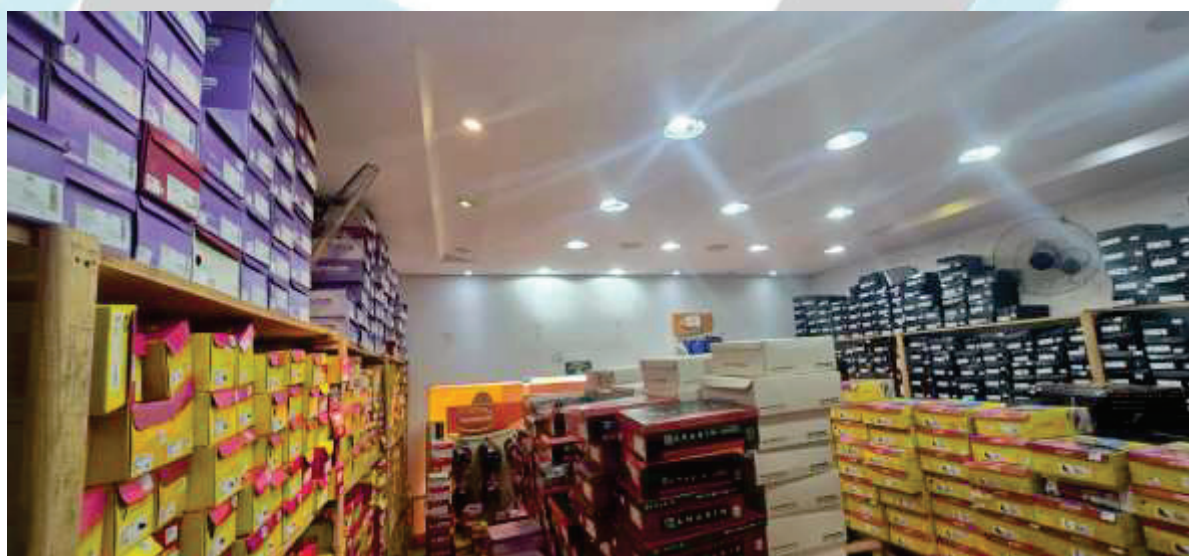
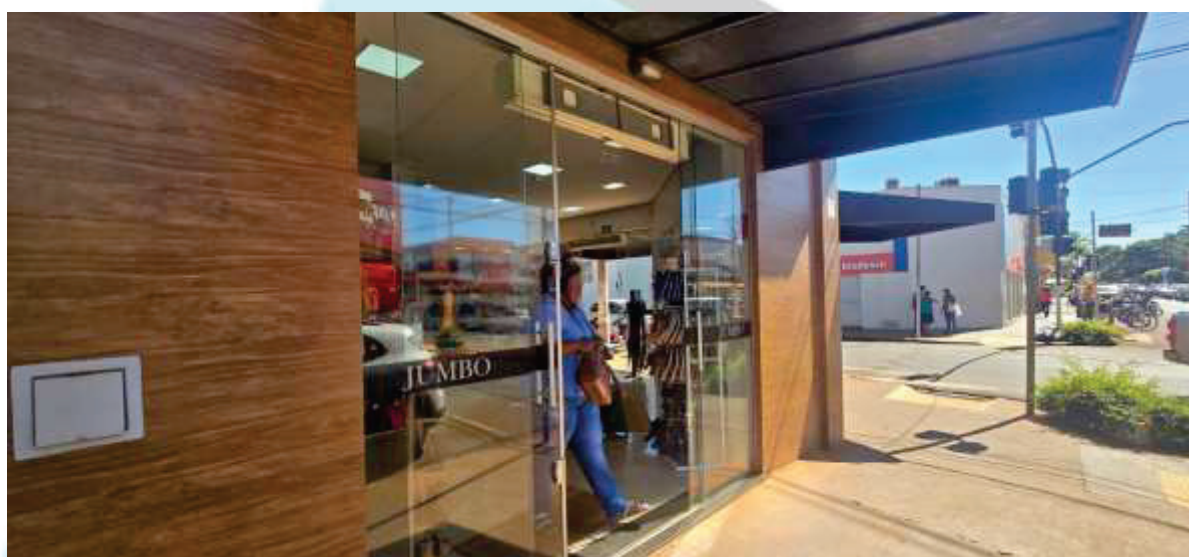
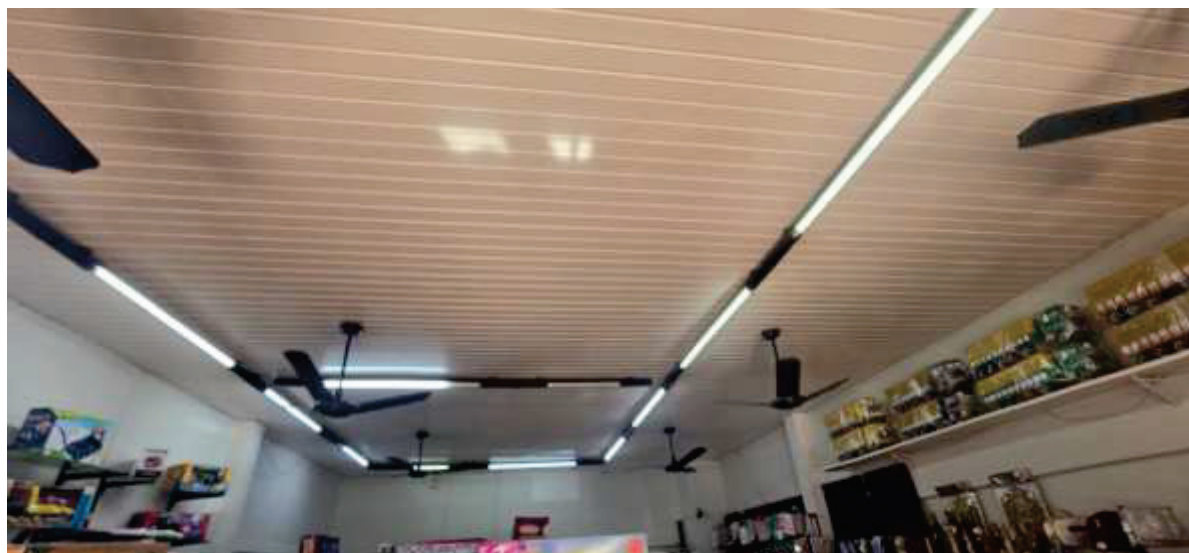
Av. 12 - 8417 - Guaira, 28 de Setembro de 2023. Prenotação nº104.484 de 28.09.2023. Por Determinação Judicial - OFÍCIO (Processo Digital nº1001139-53.2022.8.26.0210), expedido em 27 de Setembro de 2023 - Classe - Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Pedido de falência, sendo Requerente: Vinicius Figueiredo Santana Giansante, - Requerido: Farid Cury, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Guaira-SP, Exmo. Sr. Dr. Anderson Valente, procedo a presente a Averbação, para ficar constando o **BLOQUEIO** do imóvel objeto desta matrícula. O Oficial Substituto

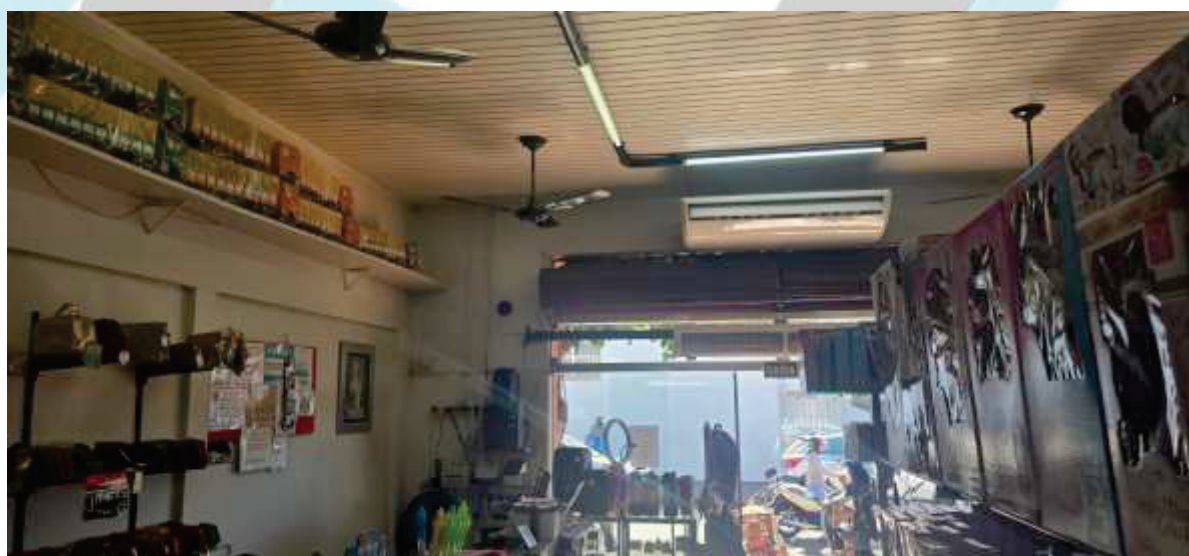
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 25/03/2024 09:27:33 - VALOR: R\$ 21,26

12. FOTOS

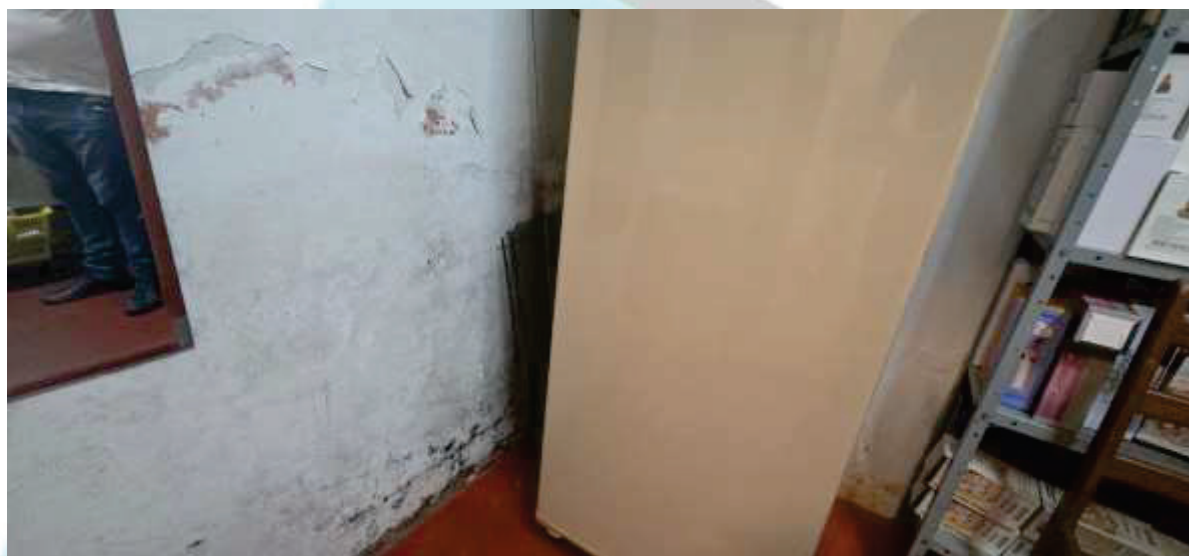












13. LINKS

1. [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-140-m-por-r\\$-580.000-2980531817.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-140-m-por-r$-580.000-2980531817.html)
2. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-para-venda-em-guaira-sao-francisco-2-2983961679.html>
3. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-guaira-centro-3-dormitorios-1-2986503378.html>
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/jardim-eliza-oportunidade-unica-em-2973329567.html>
6. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-antonio-manoel-3-2992641387.html>
7. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-centro-2-dormitorios-2-2992505992.html>
8. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-centro-3-dormitorios-1-2985436149.html>
9. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-muraishi-ii-3-dormitorios-2980166648.html>
10. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-jardim-alegria-3-2993444437.html>
11. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-centro-2952855573.html>
12. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-centro-2-dormitorios-2-2985436157.html>
13. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-centro-3-dormitorios-1-2988770758.html>
14. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-antonio-manoel-2-2992414984.html>
15. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-banespinha-3-dormitorios-2993451932.html>
16. <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-guaira-r-guimaraes-3-dormitorios-2992641054.html>
17. <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-bairros-guaira-com-garagem-200m2-venda-RS350000-id-2710341017/>
18. <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-2-quartos-guaira-340m2-venda-RS320000-id-2617952432/>