



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

MATRÍCULAS

315 - 2 – REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍRA - SP
7254 - 2 – REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍRA - SP

PROCESSO 1016881-52.2017.8.26.0224

1ª VARA COMARCA DE GUAÍRA - SP

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$8.880.000,00

(OITO MILHÕES E 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



RURAL

INCRA: 6040460054366

ESTRADA MUNICIPAL GRA 050, S/N, GUAÍRA - SP
ESTÂNCIA PALMITAL

COORDENADAS:

-20.29574466 -48.38297447

LINK DAS COORDENADAS:

<https://www.google.com/maps/place/20%C2%B017'44.7%22S+48%C2%B022'58.7%22W/@-20.2957447,-48.3855494,817m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-20.2957447!4d-48.3829745?entry=ttu>

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
11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	11
13. MATRÍCULA	12
14. DOCUMENTO.....	16
15. FOTOS.....	17
16. LINKS.....	22

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: **1016881-52.2017.8.26.0224** 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 conhecido como ESTÂNCIA PALMITAL, com características rurais e área com acesso à rua não pavimentada. Possui exploração agrícola, produzindo renda com culturas diversas, principalmente com cana de açúcar.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Guaíra é uma cidade de Estado do São Paulo. Os habitantes se chamam guaiarenses. 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, dicotômica, sendo: 1=não e; 2=sim;
- Aplicação: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1=restrita; 2=específica e; 3=diversas;
- Localização: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1=ruim; 2=boa e; 3=ótima.

8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

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

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 598.800,00;
- Benfeitoria: 2 = sim;
- Aplicação: 2 = específica;
- Localização: 2 = boa.

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\$09,66	R\$5.784.408,00
Médio	R\$10,82	R\$6.479.016,00
Máximo	R\$12,29	R\$7.359.252,00

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$8.880.000,00 (OITO MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS).

Obs.: Devidos as características do imóvel foi aplicado um fator valorizante de cerca de 20% do valor observado.

11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	GUAÍRA - RURAL
Data do modelo:	sexta-feira, 17 de maio de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	12

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Dicotômica	1=não; 2=sim	Sim
Aplicação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=restrita; 2=específica; 3=diversas	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=boa; 3=ótima	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa	R\$ por m²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	292.951,00	950.000,00	657.049,00	582.195,92
Benfeitoria	1,00	2,00	1,00	1,50
Aplicação	1,00	3,00	2,00	2,42
Localização	1,00	3,00	2,00	1,83
Valor	2,92	84,72	81,80	23,46

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9890699 / 0,9027636
Coeficiente de determinação:	0,9782593
Fisher - Snedecor:	78,74
Significância do modelo (%):	0,00

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%	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	0,082	4	0,020	78,744
Não Explicada	0,002	7	0,000	
Total	0,084	11		

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

1/Valor = -0,07554962642 +9092,394007 / Área -0,01657777978 * Benfeitoria +0,433444422 / Aplicação -0,04492357289 * ln (Localização)

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	1,39	20,58
Benfeitoria	x	-1,60	15,28
Aplicação	1/x	13,53	0,00
Localização	ln(x)	-3,85	0,63
Valor	1/y	-2,69	3,09

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	-0,20	-0,49	0,31	-0,43
Benfeitoria	x2	-0,20	0,00	0,38	-0,35	0,33
Aplicação	x3	-0,49	0,38	0,00	-0,42	0,96
Localização	x4	0,31	-0,35	-0,42	0,00	-0,57
Valor	y	-0,43	0,33	0,96	-0,57	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,25	0,53	0,45	0,47
Benfeitoria	x2	0,25	0,00	0,55	0,54	0,52
Aplicação	x3	0,53	0,55	0,00	0,78	0,98
Localização	x4	0,45	0,54	0,78	0,00	0,82
Valor	y	0,47	0,52	0,98	0,82	0,00

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

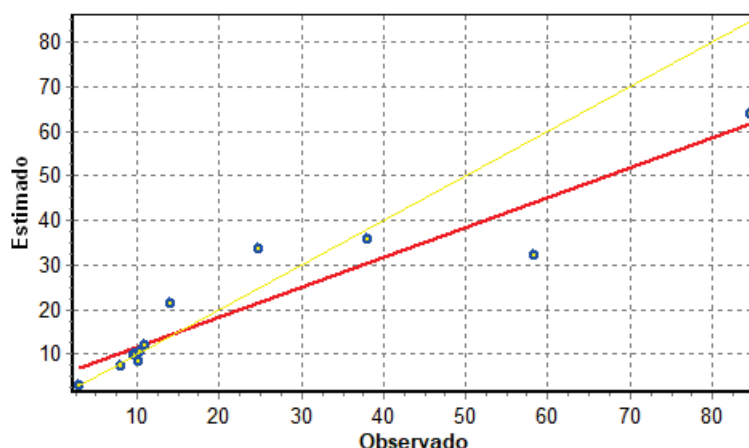
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,09813500	0,12037600	-0,02224100	-22,6633%	-1,380740	0,20234500
2	0,12422400	0,13985100	-0,01562800	-12,5803%	-0,970192	0,18181000
3	0,34246600	0,33457600	0,00788900	2,3037%	0,489789	1,49926500
4	0,01180400	0,01562900	-0,00382500	-32,4072%	-0,237475	0,01478700
5	0,10298700	0,10209400	0,00089200	0,8663%	0,055390	0,00042100
6	0,09680500	0,09395700	0,00284900	2,9429%	0,176865	0,00235600
7	0,01713500	0,03117100	-0,01403600	-81,9166%	-0,871402	0,12675400
8	0,10559700	0,10302700	0,00257000	2,4333%	0,159520	0,00435700
9	0,04033900	0,02983800	0,01050100	26,0328%	0,651937	0,05180600
10	0,02624700	0,02804800	-0,00180200	-6,8644%	-0,111851	0,00128000
11	0,09157500	0,08339100	0,00818400	8,9367%	0,508061	0,38851800
12	0,07137800	0,04673100	0,02464700	34,5299%	1,530098	1,38951700

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

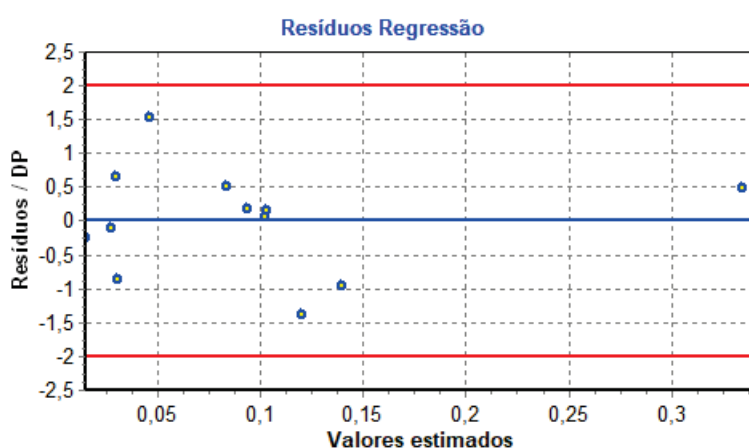
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é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

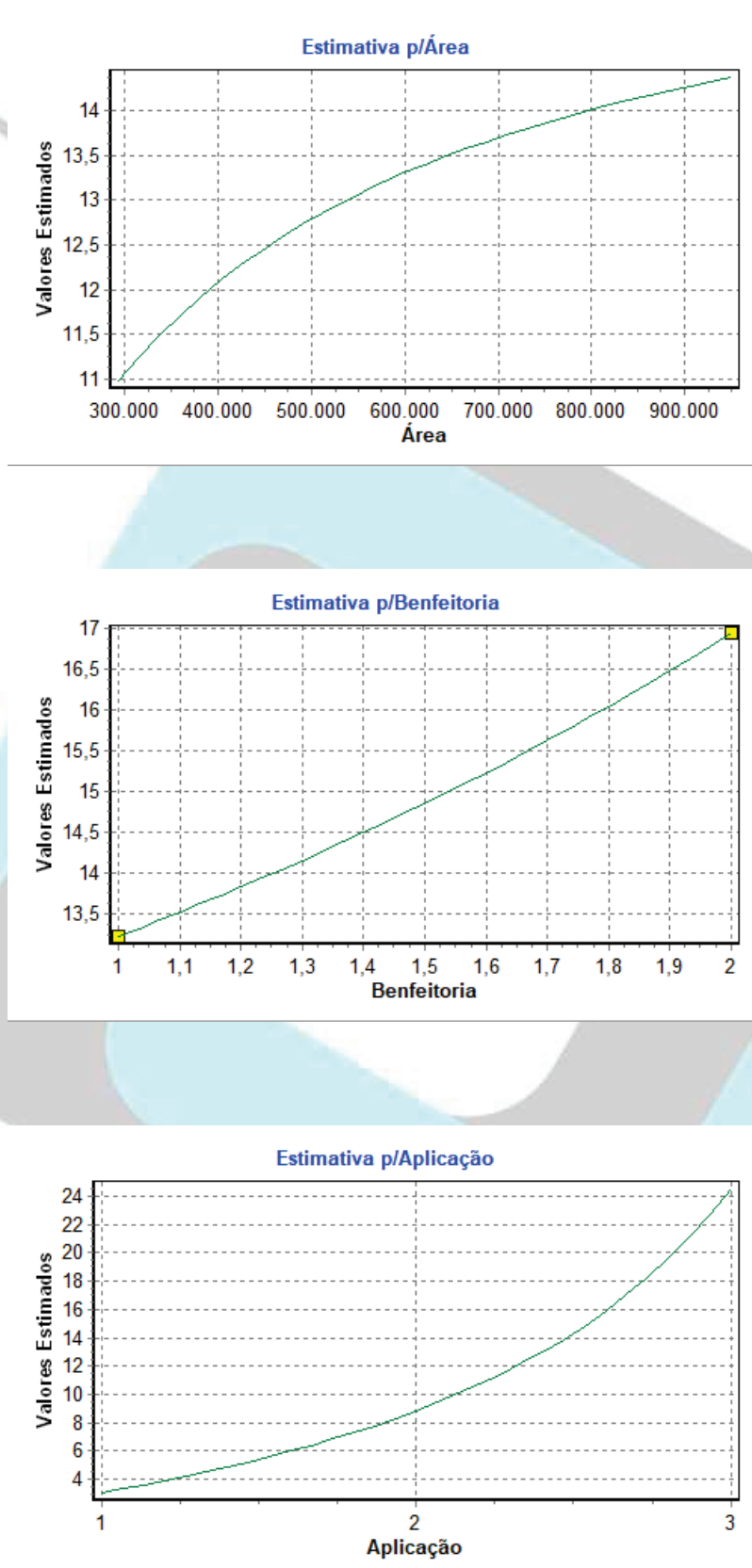
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

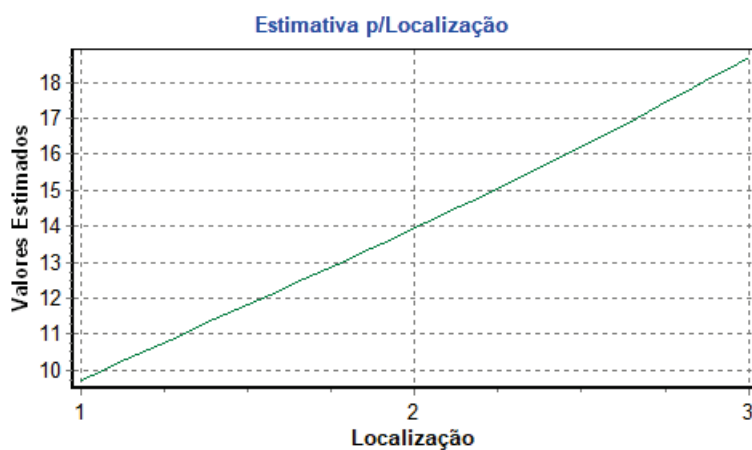


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Anunciante	Contato
1		Vianna Imobiliária	(19) 99889-2805
2		Imobiliária São Paulo	(16) 3333-4000
3		Tedde Word Imóveis	(16) 2109-0909
4		Luiz Antônio de Oliveira	(17) 98207-6800
5		Ômega Negócios Imobiliários	(17) 99615-1112
6		Lago Imobiliária	(16) 3211-8330
7		Imobiliária Cardinali	(16) 2107-8000
8		Roca Imóveis	(16) 3373-5000
9		Imobiliária Redentora	(17) 2139-1000
10		Lopes Valor	(16) 3362-4100
11		Borsari Imóveis	(16) 3301-1020
12		Raoni Pontes da Silva	(71) 98170-7254

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Aplicação	Localização	Valor
1		735.680,00	2	2	1	10,19
2		595.968,00	1	2	1	8,05
3		924.300,00	2	1	1	2,92
4		720.000,00	1	3	3	84,72
5		360.580,00	2	2	2	9,71
6		532.400,00	2	2	2	10,33
7		342.672,00	2	3	2	58,36
8		950.000,00	1	2	2	9,47
9		338.800,00	1	3	3	24,79
10		363.000,00	1	3	3	38,10
11		292.951,00	1	3	1	10,92
12		830.000,00	2	3	1	14,01

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	9,66	10,72%	
Valor Médio	10,82	-	III
Valor Máximo	12,29	13,65%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área	583.700,00	Não
Benfeitoria	2,00	Não
Aplicação	2,00	Não
Localização	2,00	Não

12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:311
67602846

Assinado de forma
digital por THIAGO
MACEDO:31167602846
Dados: 2024.06.10
15:06:30 -03'00'

SÃO PAULO, 17 DE MAIO DE 2024.

13. MATRÍCULA

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA =7254= FOLHA =1=

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, situada neste município e comarca de Guaíra, Estado de São Paulo, denominada FAZENDA CAPÃO DO LOGO, com a área - de 14,52 hectares ou sejam 6,00 (seis) alqueires, dos das medidas paulista, sem quaisquer benfeitorias, dentro do seguinte perímetro e confrontações: começa no marco cravado na divisa de terras de Farid Cury e com terras de sucessores de João Batista Scofoni. Partindo deste ponto, segue confrontando a direita com terras de Sucessores de João Batista Scofoni, no rumo de 33º 35' SE e distância de 327,50 metros; daí segue a esquerda confrontando a direita com terras de Célia da Silva Nogueira, no rumo de 35º 03' NE e distância de 700,00 metros; daí segue a esquerda confrontando a direita com terras de Vanda da Silva Nogueira Alves, no rumo de 81º 05' NW e distância de 200,00 metros; daí segue a esquerda, confrontando a direita com terras de sucessores de Geraldo Alves Pereira no rumo de 48º 55' SW e distância de 12,00 metros; daí segue confrontando a direita com terras de Farid Cury no rumo de 48º 55' SW e distância de 513,00 metros, onde está cravado o marco inicial de partida, fechando assim o perímetro. INCRA Nº604.046.005.916/3- área total - 663,0ha fração min.parc. 2,0 ha, mód fiscais 22,0 nº de mód.fiscais - 26,95. PROPRIETÁRIA: CELIA DA SILVA NOGUEIRA, brasileira, professora I-solteira, maior, portadora da cédula de identidade RG nº4.623.228-SSP / SP e inscrito CPF/MF sob nº357.954.688/00, residente e domiciliada nesta cidade na avenida 17 nº481. TÍTULO AQUISITIVO: Registro nº1 da matrícula 6131 deste cartório. Guaíra-SP, 19 de junho de 1.991. Eu (Gilson Avila de Oliveira)esc.Hab.dat. O Oficial maior

R. 1- 7254 - Guaíra, 19 de junho de 1.991. TRANSMITENTE: CELIA DA SILVA NOGUEIRA, brasileira, professora I, solteira, maior, portadora da cédula de identidade RG nº4.623.228-SSP(SP), e inscrito CPF/MF sob número 357.954.688/00, residente e domiciliada nesta cidade na avenida 17 nº481. ADQUIRENTES: FARID CURY, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº4.147.457-SSP(SP) e do CIC nº161.746.828/20, casado com a Sra. VANILDA PRATA LELIS CURI, brasileira, professora I, portadora da cédula de identidade RG nº4.642.774-SSP(SP) e do Cic número - 020.636.148/30, no regime da comunhão universal de bens, anterior a lei nº6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade na avenida 15 nº661. - TÍTULO: venda e compra FORMA DO TÍTULO: escritura pública de 07 de maio de 1.991, livro nº110 fls.158vª a 160vª do Segundo Cartório de Notas de Guaíra-SP., VALOR:Cr\$3.000.000,00 VALOR VENAL:Cr\$4.671.928,80. Eu (Gilson Avila de Oliveira)esc.Hab.dat. subscrevi. O Oficial maior do - cartório

CONTINUA NO VERSO...

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 25/03/2024 09:29:36 - VALOR: R\$ 21,26



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRICULA

=7254=

FOLHA

=1=

Av. 2- 7254 - Guaíra, 19 de junho de 1.991. Nos termos da escritura pública de 07 de maio de 1.991, livro nº110 fls.158vª a 160vª do Segundo- Cartório de Notas de Guaíra-SP, o proprietário do imóvel objeto desta - matrícula, declara que o imóvel passa a denominar-se "ESTÂNCIA PALMITAL" Eu (GAO)Esc.Hab.dat. O Oficial maior *Sesasthauf*

Av.3-7254-Guaíra, 29 de outubro de 2007 Prenotação 63689 de 16.10.07 Nos termos da escritura pública de 08.10.2007 livro 192 fls.329/330 do Tabelião de notas de Guaíra-sp o imóvel tem o cadastro no INCRA 604045 005436-6 área total 62,9000 localização estrada Guaíra a Mata - mod. - fiscal 22 n mod fiscais 2,8590 FMP 3,0 ha em nome de Farid Cury-brasileiro.Eu, (ARS) esc.dat. O sub do Oficial *Uma*

Av.4-7254-Guaíra, 29 de outubro de 2007 Nos termos da escritura supra- registrada na matrícula n.13886 os proprietários alienaram à Regina do- Francisco Marques parte ideal de uma área de 3,00 ha restando um REMA- NESCENTE de uma área de 11,52 ha.Eu, (ARS)esc.dat. O sub do Of. *Uma*

Av. 5 - 7254 - Guaíra, 19 de Agosto de 2019. Prenotação nº93996 de 22.07.2019. Por Certidão de PENHORA - Data: 20/07/2019 15:42:56 - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Comarca/Foro: Guaíra - Foro central. Vara: Ofício Judicial- Processo: Natureza do Processo: Execução civil- Número de ordem: 0002027-35.2005.8.26.0210- Exequentes(s): BANCO DO BRASIL SA- CNPJ: 00.000.000/0001-91 - Executado (os): FARID CURI FILHO - CPF: 164.015.008-08 - VANILDA PRATA LELIS CURI - CPF: 020.636.148-30 - Valor da Dívida: R\$22.665,38 - Protocolo de Penhora Online PH000277465- Data do Auto ou Termo: 29/5/2017, faz constar a PENHORA sobre 79,33884% da Área Remanescente do imóvel objeto desta matrícula - Nome do Depositário: VANILDA PRATA LELIS CURI - CPF: 020.636.148-30.- O Substituto Oficial *Uma*

Av. 6 - 7254 - 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: Exequentes: 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 *Uma*

Av. 7 - 7254 - Guaíra, 17 de Setembro de 2021. Prenotação nº99249 de 30.08.2021. Por - (Continua às fôlhas nº2)...

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***150.460-** DATA: 25/03/2024 09:29:36 - VALOR: R\$ 21,26



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

COMARCA DE GUAÍRA-SP

[Assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

(Continuação de folha nº1)...

MATRÍCULA

=7254=

FOLHA

=2=

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; 9811; 9331; 19282; 19283; 8417; 4361; nº1079 atual nº23537), e nº893 atual nº23538), todas deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 8 - 7254 - 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 Figueiredo Santana Giansante, e Certidão expedida em 10 de Fevereiro de 2022, pelo Foro de Guaíra - 2ª Vara, em que são partes: Vinicius Figueiredo Santana Giansante, CPF 089.542.446-02 - Exequente, e FARID CURY FILHO, CPF 164.015.008-08, FARID CURY, CPF nº161.746.828-20, e VANILDA BRAGA LEIS CURY, CPF nº020.636.148-30 - Executados, cujo valor da causa é R\$783.999,00 (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 nºs19282; 9811; 9331; 1982, 23637, 23638, 23639) deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 9 - 7254 - 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 Hipolito Silveira, e Certidão expedida em 11 de Abril de 2022, pelo Foro de Guaíra - 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:19282; 9811, 9331, 23637, 23638, e 23639), deste cartório. O Oficial Substituto

Av. 10 - 7254 - Guaíra, 27 de Junho de 2022. Prenotação nº101.160 de 03.06.2022
- (Continua no verso) - ...

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-**- DATA: 25/03/2024 09:29:36 - VALOR: R\$ 21,26



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRICULA

7254

FOLHA

2

(Reingressada em 21.06.2022). Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de 17 de Maio de 2022- Livro nº0339 páginas 087/096, e Ato Retificatório, de 20 de Junho de 2022- Livro nº0340 páginas 331/332, ambas do Tabelião de Notas de Guaíra-SP, faz constar que a Área Remanescente do imóvel desta matrícula, possui o **Código do Imóvel Rural no INCRA- sob nº604.046.005.436-6**. Denominação do imóvel rural: Estância Palmital- área total (ha): 59,9200 - Indicações para localização do imóvel rural: Estrada Municipal Guaíra a Mata- Módulo rural (ha): 10,0033- nº Módulos Rurais: 5,89- Módulo fiscal (ha): 22,0000- nº Módulos Fiscais: 2,7236- Fração Mínima de Parcelamento (ha): 3,00 ha- Declarante: Farid Curi, CPF nº161.746.828-20. O Oficial Substituto

Av. 11 - 7254 - Guaíra, 27 de Junho de 2022. Prenotação nº101.160 de 03.06.2022 (Reingressada em 21.06.2022). Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de 17 de Maio de 2022- Livro nº0339 páginas 087/096, e Ato Retificatório, de 20 de Junho de 2022- Livro nº0340 páginas 331/332, ambas do Tabelião de Notas de Guaíra-SP, faz constar que a Área Remanescente do imóvel desta matrícula, possui o **Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF nº0.256.363-0**. O Oficial Substituto

Av. 12 - 7254 - Guaíra, 27 de Junho de 2022. Prenotação nº101.160 de 03.06.2022 (Reingressada em 21.06.2022). Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de 17 de Maio de 2022- Livro nº0339 páginas 087/096, e Ato Retificatório, de 20 de Junho de 2022- Livro nº0340 páginas 331/332, ambas do Tabelião de Notas de Guaíra-SP, devidamente registrada sob **nº 2 da Matrícula nº 23702**, os proprietários Farid Curi, e sua esposa Vanilda Prata Lelis Curi, deram a Área Remanescente do imóvel desta matrícula, em 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 099.916.998-05, 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 Guaíra/SP, na Rua 2, nº 011, Centro, ficando, portanto, **ENCERRADA** a presente matrícula. O Oficial Substituto

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 25/03/2024 09:29:36 - VALOR: R\$ 21,26

14. DOCUMENTO

07/09/2017

SIGAM/SMA/CETESB

	Sistema Ambiental Paulista CAR - Cadastro Ambiental Rural Número: 35174060121659	pág 1 de 3 
---	---	---

Data Emissão: 07/09/2017 17:29:16	Tipo de Domínio: PROPRIEDADE
Número do Protocolo: 172738	Nome da Propriedade: ESTANCIA PALMITAL
Número SICAR-SP: 35174060121659	Endereço do imóvel: ESTRADA MUNICIPAL GRA 050, ESTRADA MUNICIPAL QUE LIGA GUAÍRA A FAZENDA MATA, RURAL, GUAÍRA
Número SICAR-Federal: SP-3517406-AC1C508DE54C45AD8ADC35EB2F9A5D17	Área Total (Calculada): 59,88 ha
Data da Inscrição: 28/04/2015	Módulos Fiscais: 2,72
Situação do CAR: Inscrito	Área da Propriedade em 22/07/2008: 62,90000000
Data da Situação do CAR: 12/12/2015	Atividade Principal: Agricultura
Tipo de Propriedade: RURAL	
Número do CTR: 6040460054366	
Número do IPTU:	

A situação do Cadastro pode ser consultada em tempo real por qualquer cidadão através da Consulta Pública disponível no SIGAM. Para mais informações, consulte www.ambiente.sp.gov.br/sicar, na página sobre acesso à informação.

PROPRIETÁRIOS ou POSSEIROS

CPF / CNPJ	Nome	Telefone	E-mail	Qualificação
CPF: 16174682820	FARID CURJI	17 - 3331-2438	renatogarcialeal@hotmail.com	

REPRESENTANTE LEGAL

Nenhum Representante Legal Cadastrado!

DECLARAÇÕES

Declaração
Desenvolve atividade agrossilvopastoril

MATRÍCULAS

Matrícula	Livro	Comarca	Cartório
315	2	Guaíra	1
7254	2	Guaíra	1

TRANSCRIÇÃO

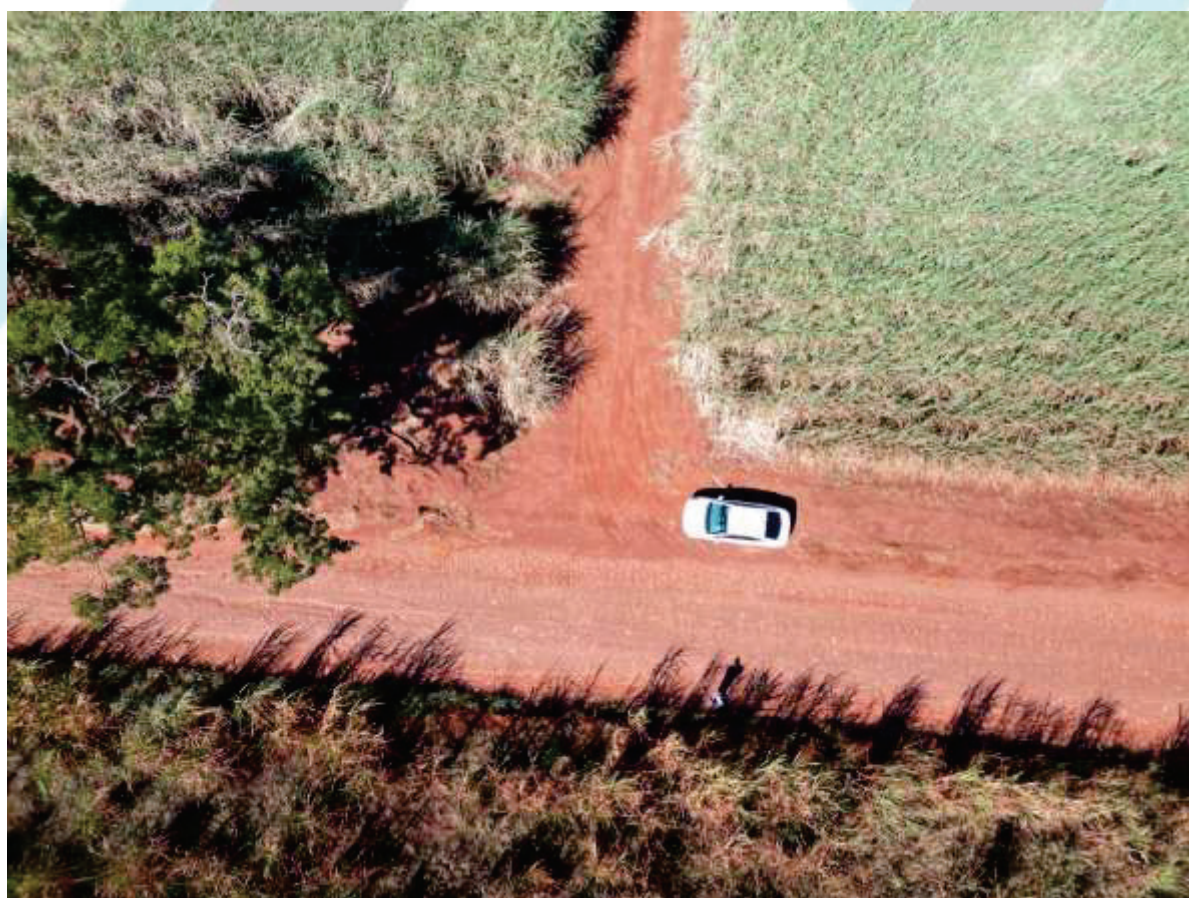
Nenhuma Transcrição Cadastrada

15.FOTOS









16. 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/>