

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO 0145782-20.2009.8.26.0100**

Ação: **FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA**

Falido (Ativo): **MOURA SCHWARK CONSTRUÇÕES S/A E OUTROS**

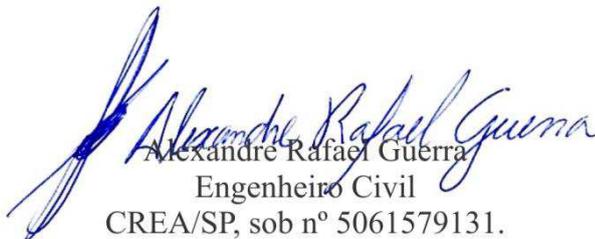
Falido (Passivo): **MOURA SCHWARK CONSTRUÇÕES S/A E OUTROS**

**A.R.Guerra EPP**, empresa inscrita no CNPJ sob o nº 11.491.284/0001-82, tendo como representante legal **ALEXANDRE RAFAEL GUERRA**, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP, sob nº 5061579131, Perito Judicial honrado com sua nomeação de folha 8549, compromissado nos autos da AÇÃO EM TELA, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. EX.<sup>a</sup>, as conclusões a que chegou consubstanciadas no Laudo que se segue.

## **LAUDO PERICIAL**

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – SÃO PAULO/SP**

**Rua Professor Santiago Dantas – nº 73**

  
Alexandre Rafael Guerra  
Engenheiro Civil  
CREA/SP, sob nº 5061579131.

Este é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE RAFAEL GUERRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/03/2019 às 16:58, sob o número WJ  
o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0145782-20.2009.8.26.0100 e código 690C3B2

















### 3.3.3 - Valor do Imóvel (V<sub>i</sub>) → Terreno(V<sub>t</sub>) + Construção(V<sub>tc</sub>)

$$V_i = V_t + V_{tc} = R\$ 1.292.547,58 + R\$ 278.123,62$$

**V<sub>i</sub> = R\$ 1.570.671,20 (UM MILHÃO QUINHENTOS E SETENTA MIL SEISCENTOS E SETENTA E UM REAIS E VINTE CENTAVOS).**

### 3.3.4 - Fontes da Pesquisa Imobiliária

Geraldo Alves Imóveis – (11) 5583-0021  
Imperium Web Imobiliária – (11) 5067-0906  
Araki Imóveis – (11) 5079-8243

## 4.0 - CONCLUSÃO

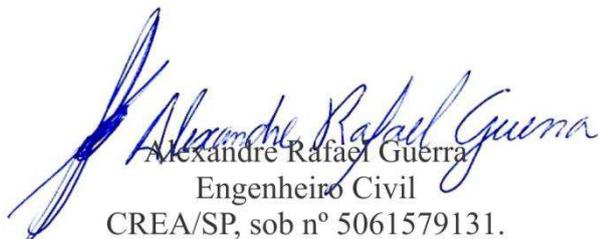
Efetuada as diligências de vistorias, análises, pesquisa, estudos e cálculos, podemos concluir que o valor do imóvel é de **R\$ 1.570.671,20 (UM MILHÃO QUINHENTOS E SETENTA MIL SEISCENTOS E SETENTA E UM REAIS E VINTE CENTAVOS)**. VALOR REFERENCIADO PARA FEVEREIRO DE 2019.

Ressaltamos que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

## 5.0 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a esclarecer, o signatário encerra o seu trabalho, com a elaboração do presente Laudo de Avaliação que contém 10 (dez) folhas e 03 (três) anexos, totalizando 20 (vinte) folhas, todas impressas de um só lado.

Limeira, 07 de Março de 2019.

  
Alexandre Rafael Guerra  
Engenheiro Civil  
CREA/SP, sob nº 5061579131.

Este é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE RAFAEL GUERRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/03/2019 às 16:58, sob o número WJ  
o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0145782-20.2009.8.26.0100 e código 690C3B2

## 6.0 - ANEXOS

### ANEXO I – FOTOS DO IMÓVEL

As fotos apresentadas neste anexo identificam os ambientes do imóvel.



Foto 01 – Garagem coberta.



Foto 02 – Garagem coberta.



Foto 03 – Detalhe da cobertura.



Foto 04 – Detalhe da cobertura.



Foto 05 – Sala de estar.



Foto 06 – Circulação.











## ANEXO II - MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo			
matrícula	ficha	São Paulo, 15 de março de 19 77	
16.636	01		
<p><b>IMÓVEL:</b> Um lote de terreno, sob nº 19, da quadra "C", do Jardim Santo Ignácio, no Morumbi, 30º Subdistrito-Ibirapuera, - com a área de 254,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Dois, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,33 - metros, confrontando do lado direito com o lote 18, do lado esquerdo com o lote 20, e, nos fundos com o lote 30. Contribuinte nº 085.580.0019-0.</p> <p><b>PROPRIETARIOS:</b> JOSE DELL'AGNOLO e, sua mulher GENOVEVA DELL'AGNOLO, brasileiros, proprietários, casados sob o regime da - comunhão de bens, residentes e domiciliados na Cidade de Pirajú deste Estado, à Rua Washington D. Oliveira, nº 790, CI. RG nºs 720.727 e 7.479.750, QIC. nº 013.752.888.</p> <p><b>TÍTULO AQUISITIVO:</b> Transcrito sob nº 213.540 no 11º Registro. O Escrevente habilitado, <i>Rosvaldo Cassaro</i> (Rosvaldo - Cassaro). O Oficial, <i>Felipe</i></p> <p><u>Av. 1 - 16.636 - São Paulo, 15 de março de 1.977.</u></p> <p>Da escritura de 16 de fevereiro de 1.977, de notas do 13º Tabelião desta Capital, Livro nº 1.845, fls. 159, consta que a Rua Dois, denomina-se atualmente Rua Professor Santiago Dantas, conforme provam os Avisos Recibos nºs 3.090.053 e ..... 3.260.905, expedidos respectivamente em 1.970 e 1.976, pela - Prefeitura Municipal desta Capital. O Escrevente habilitado, <i>Rosvaldo Cassaro</i> (Rosvaldo Cassaro ). O Oficial, <i>Felipe</i></p> <p><u>R. 2 - 16.636 - São Paulo, 15 de março de 1.977</u></p> <p><b>DOADORES:</b> JOSE DELL'AGNOLO e sua mulher GENOVEVA DELL'AGNOLO, já qualificados como proprietários.</p> <p><b>DONATARIA:</b> ELINÁ MARIA DELL'AGNOLO, brasileira, solteira, - maior, estudante, residente e domiciliada nesta Capital, à - Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 240, apartamento nº 11, -</p> <p style="text-align: right;">continua no verso.</p>			
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:6/11/2017 13:33:18			

to é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE RAFAEL GUERRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/03/2019 às 16:58 , sob o número WJ o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0145782-20.2009.8.26.0100 e código 690C3B2

matricula  
16.636

ficha  
01  
vers

CI. RG. nº 6.281.635, CIC. nº 013.752.888 (dependente).

TÍTULO: DOAÇÃO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 16 de fevereiro de 1.977, de -  
notas do 13º Tabelião desta Capital, Livro nº 1.845, fls. 159

VALOR: Cr\$ 70.000,00 (setenta mil cruzeiros). O Escrevente -  
habilitado, Rosvaldo Cassaro (Rosvaldo Cassaro). O Ofi-  
cial, Rafael Guerra

Av.3 - 16.636 - São Paulo, 26 de Setembro de 1990.

Da certidão de casamento extraída em 17 de dezembro de 1977 ,  
do termo nº 2393, fls 288, livro 94, do Cartório de Registro-  
Civil das Pessoas Naturais do 13º Subdistrito Butantã desta -  
Capital, consta que ELINA MARIA DELL' AGNOLO em data de 17 de  
dezembro de 1977 casou sob o regime da comunhão de bens com -  
REYNALDO ABRAHÃO BARHUM, a qual passou a assinar-se ELINA MA-  
RIA DELL' AGNOLO BARHUM. O Escrevente habilitado.....

Altejur Bulgareli (Altejur Bulgareli). O Oficial Subs-  
tituto Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

Av.4 - 16.636 - São Paulo, 26 de Setembro de 1990.

Da certidão nº 117217/90-5, expedida em 12 de setembro de ...  
1990, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se,  
que o imóvel da matrícula está cadastrado atualmente pelo con-  
tribuinte nº 300.100.0019-1. O Escrevente habilitado.....

Altejur Bulgareli (Altejur Bulgareli). O Oficial Subs-  
tituto Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

R.5 - 16.636 - São Paulo, 26 de Setembro de 1990.

TRANSMITENTES: ELINA MARIA DELL' AGNOLO BARHUM, médica, e seu  
marido REYNALDO ABRAHÃO BARHUM, professor, brasileiros, casa-  
dos pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, RG  
nºs 6.281.635-SSP/SP e 3.969.127-SSP/SP, CIC nºs 013.401.418-  
92 e 757.446.358-15, residentes e domiciliados nesta Capital,

(Continua na Ficha 02)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

ficha

16.636

02

São Paulo, 26 de Setembro de 1990.

à rua Nanuque nº 394, aptº 34, Lapa.

ADQUIRENTE: CONSTRUTORA MOURA, SCHWARK LTDA, com sede nesta Capital à rua Francisco Tramontano nº 117, Morumbi, CGC nº .. 60.584.646/0001-95.

TÍTULO: COMPRA E VENDA

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 31 de agosto de 1990, de notas, do 2º Tabelião desta Capital, livro 1677, fls 287.

VALOR: Cr\$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil cruzeiros). O Escrevente habilitado [Assinatura] (Alte-- jur Bulgareli). O Oficial Substituto [Assinatura] (Nelson Amoro - so).

Av.06 - 16.636 - São Paulo, 14 de julho de 1994.

Do requerimento de 11 de julho de 1994, consta que no terreno da matrícula foi edificado um prédio com 122,54 metros quadra dos de área construída, que recebeu o nº 73 da Rua Professor Santiago Dantas, conforme prova Auto de Conclusão nº 01/AR-BT/SUOS/94, emitido em 12 de janeiro de 1994, pela Prefeitura do Município de São Paulo, sendo atribuído a edificação o valor de R\$25.000,00, estando a mesma quites perante o INSS conforme Certidão Negativa de Débitos - CND nº 989654, série D, expedida em 20 de maio de 1994, pela Região Fiscal Pinheiros desta Capital. O Escrevente autorizado [Assinatura] (Maurino Pavão). O Oficial Substituto, [Assinatura] (Nelson Amoro so).

### ANEXO III – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

**Cadastro do Imóvel: 300.100.0019-1**

**Local do Imóvel:**

R PROFESSOR SANTIAGO DANTAS, 73 - LT 19 QD C  
MORUMBI CEP 05690-010  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R PROFESSOR SANTIAGO DANTAS, 73 - LT 19 QD C  
MORUMBI CEP 05690-010

**Contribuinte(s):**

CNPJ 60.584.646/0001-95 CONSTRUTORA MOURA SCHWARK LTDA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	254	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	254		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1999		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	2.115,00
- da construção:	2.228,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	537.210,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	280.728,00
Base de cálculo do IPTU:	817.938,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/02/2018, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 07/11/2017

**Número do Documento:** 2.2017.001597341-2

**Solicitante:** JOAO AUGUSTO PIRES GUARIENTO (CPF 268.456.348-90)

to é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE RAFAEL GUERRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/03/2019 às 16:58, sob o número WJ  
o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0145782-20.2009.8.26.0100 e código 690C3B2

