



YOHAN YOU – CRECI/SP SOB. Nº 203934 - LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 02 de Janeiro de 2023.

Na qualidade de técnico em transações imobiliárias, e atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado a avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo descrito:

APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 72 localizado no 7º pavimento do **Condomínio Edifício Aida**, situado à Rua Ibitirama, nº 1.530, 26º Subdistrito Vila Prudente/SP.

Com área útil de 68,40m², área comum de 43,81m², área total de 112,21m², fração ideal de 19,98m² ou 1,592%.

Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 70.743**, junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

O procedimento deu-se através do método comparativo direto de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 380.000,00** (trezentos e oitenta mil reais).



Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.



Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.





SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Of. Bel. Elvio Pedro Folloni
Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5081-7473 - www.6risp.com.br

Insuendo 420684 27/06/2011-09:51:24 1/2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
70.743

folha
01

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 05 de janeiro, de 19 84

Imóvel: O apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Edifício AIDA, localizado na Rua Ibitirama nº 1530, 26ª Subdistrito Vila Prudente que possui a área útil de 68,40m², área comum de 43,81m², área total de 112,21m², fração ideal de 19,98m² ou 1,592%. O terreno onde está construído o Edifício encerra a área de 1.255,00m².

Proprietária: COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, sociedade comercial inscrita no CGC 61.376.737/0001-06, com sede nesta Capital, na Av. Paulista nº - 1106, 16º andar.

Registro Anterior: Tr. 222.069 do 11º R.I. e Matr. 50.091 e Matr. 55.649 - desta, em 19/03/82

Contribuinte: 051.262.0046-1

A OFICIAL SUBSTITUTA *[Assinatura]*

* * *

R.1/M. 70.743 em 05 de janeiro de 1984
Por instrumento particular de 26 de dezembro de 1983, com força da escritura publicada em virtude do § 5º do artigo 61 da Lei 4380/64, (pelo artigo 61 da Lei 4380/64,) pelo artigo 1º da Lei 5049/66, a proprietária COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, transmitiu por venda feita a JOSÉ ROBERTO WESTPHAL e sua mulher ELIZABETH WESTPHAL, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6515/77, ele coordenador de tesouraria, ela do lar, portadores dos RG nºs 6.439.562 e 7.953.524 e do CIC em conjunto 695.178.358-68, domiciliados na Rua Gradado nº 205-A, nesta Capital, pelo preço de Cr\$14.900.000,00, o imóvel objeto desta matrícula, e o da matrícula nº 70.744.

* * * **DURVAL B. CARVALHO**
Escritor Autorizado

R.2/M. 70.743 em 05 de janeiro de 1984
Pelo mesmo instrumento referido no R.1, na forma das citadas Leis e do Dec. Lei 70/66, JOSÉ ROBERTO WESTPHAL e sua mulher ILLA, digo mulher ELIZABETH WESTPHAL, já qualificados, deram em hipoteca o imóvel objeto desta -

CONTINUA NO VERSO

Mod. 1

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

8º Oficial do Registro de Imóveis
Governador de São Paulo - SP

3881-AA 195686



Assinado 420884.27/06/2011 08:51:24 2/2

matrícula
70.743

folha
01
verso

matrícula e o da matrícula nº 70.744, a COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, para garantia da dívida do valor de R\$13.410.000,00, pagável pelo FEE/TP, no prazo de 180 meses, através de 180 prestações mensais e consecutivas do valor total inicial de R\$157.078,25, já incluído dos acessórios, juros nominal de 9,60% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 26 de janeiro de 1984, sujeita a correção monetária e demais condições constantes do título.

[Assinatura]
DURVAL B. CARVALHO
Escritório Autorizado

* * *

Av.3/M. 70.743 em 05 de janeiro de 1984
Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.1 desta matrícula, com fundamento nos artigos 1065 e seguintes do C.C.B., a credora COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, cedeu e transferiu a BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, na Av.Liberdade nº 73, inscrita no CC nº 60.917.036/0001-66, todos os direitos emergentes da hipoteca ora constituída conforme R.2 desta matrícula.

[Assinatura]
DURVAL B. CARVALHO
Escritório Autorizado

* * *

Av.4/M. 70.743 em 05 de janeiro de 1984
Foi emitida em 26 de dezembro de 1983, pela BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, já qualificada, a CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL Nº 211.200/0, Série A, em que figura como devedores JOSE ROBERTO WESTPHAL e sua mulher ELIZABETH WESTPHAL, já qualificados, e favorecida a mesma emitente, do valor de R\$13.410.000,00, pagável na forma e condições constantes da hipoteca registrada sob nº 2 nesta matrícula, pela qual é garantida.

[Assinatura]
DURVAL B. CARVALHO
Escritório Autorizado

* * *

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"





6 SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Of. Bel. Elvio Pedro Folloni
Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5081-7473 - www.6risp.com.br

Assurado 420584 27/06/2011 09:51:24 2/2

70.743

6 SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO



Pedido nº 420584

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITACÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 21 de junho de 2011:

Ricardino de Assis Rezende, Escrevente Autorizado:

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

Oficial:	Estado:	Impesp:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	Total:
R\$20,83	R\$5,92	R\$4,39	R\$1,10	R\$1,10	R\$33,34

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão acatar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (RCCG, cap. XIV, item 12, letra d, e Proc. 02.04824/5 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Av. Lins de Vasconcelos, 2.376, Vila Mariana, CEP-04112-001 - Tel:5081-7473

São atualizada de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retomando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

3881-AA 195687



6º Oficial de Registro de Imóveis
Cartório de São Paulo - SP



Sem mais,

Yohan You
Creci 203934
CPF. 256.519.898-11



YOHAN YOU – CRECI/SP SOB. Nº 203934 - LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 02 de Janeiro de 2023.

Na qualidade de técnico em transações imobiliárias, e atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado a avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo descrito:

VAGA GRANDE Nº 01 localizado no 2º subsolo do **Condomínio Edifício Aida**, situado à Rua Ibitirama, nº 1.530, 26º Subdistrito Vila Prudente/SP.

Com área útil de 12,00m², área comum de 23,76m², área total de 35,76m², fração ideal de 6,37m² ou 0,507%.

Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 70.744**, junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

O procedimento deu-se através do método comparativo direto de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 65.000,00** (sessenta e cinco mil reais).





Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.



Protocolo 787030 - Pag 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALVL
6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

ficha

70.744

01

São Paulo, 05 de janeiro de 1984

IMÓVEL:- Vaga Grande n.º 1, localizada no 2.º subsolo do Edifício AIDA, - na rua Ibitirama n.º 1.530, 26.º Subdistrito - VILA PRUDENTE, que possui a área útil de 12,00m², área comum de 23,76m², área total de 35,76m², fração ideal de 6,37m² ou 0,507%. O terreno onde esta construído o Edifício encerra a área de 1.255,00m².-

PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, sociedade comercial inscrita no CGC n.º 61.376.737/0001-06, com sede nesta Capital, na Av. Paulista n.º 1.106, 16.º andar.-

REGISTRO ANTERIOR:- Tr. n.º 222.069 do 11.º R.I., matrícula 50.091 e matrícula n.º 55.649 deste em 19 de março de 1982.-

CONTRIBUINTE:- 051.262.0094-1.-

A OFICIAL SUBSTITUTA

* * *

R. 1 /M.- 70.744 em 05 de janeiro de 1984

Por instrumento particular de 26 de dezembro de 1983, com força da escritura pública em virtude do § 5.º acrescido ao artigo 61 da Lei 4.380/64, - pelo artigo 1.º da Lei 5.049/66, a proprietária COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, transmitiu por VENDA feita a JOSÉ ROBERTO WESTPHAL e sua mulher ELIZABETH WESTPHAL, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele coordenador de tesouraria, - ela do lar, portadores dos RG. n.ºs 6.439.562 e 7.953.524 e do CIO em conjunto n.º 695.178.358-68, domiciliados na rua Gradaus n.º 205-A, nesta Capital, pelo preço de R\$14.900.000,00, o imóvel objeto desta matrícula, e o da matrícula n.º 70.743.-

DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

* * *

R. 2 /M.- 70.744 em 05 de janeiro de 1984.

Pelo mesmo instrumento referido no R. 1, na forma das citadas Leis e do Dec. Lei 70/66, JOSÉ ROBERTO WESTPHAL e sua mulher ELIZABETH WESTPHAL, - já qualificados, deram em hipoteca o imóvel objeto desta e o da matrícula n.º 70.743, a COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, para

Mod. 1

CONTINUA NO VERSO



Protocolo 787030 - Pag 2

matrícula	ficha
70.744	01 verso

garantia da dívida do valor de R\$13.410.000,00, pagável pelo PES/TP, no prazo de 180 meses, através de 180 prestações mensais e consecutivas do valor total inicial de R\$187.078,25, já incluído dos acessórios, juros nominal de 9,60% a.a., vencendo-se a primeira prestação em 26.01.1984, - sujeita a correção monetária e demais condições constantes do título.---

[Assinatura]
DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

* * *

Av. 3 /M.- 70.744 em 05 de janeiro de 1984

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R. 1 desta matrícula, o fundamento nos artigos 1065 e seguintes do C.C.B., a credora COMPANHIA - IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, cedeu e transferiu a BRADESCO S/A CREDITO IMOBILIARIO, com sede nesta Capital, na Av. Liberdade nº 73, inscrita no CCC nº 60.917.036/0001-66, todos os direitos emergentes da hipoteca ora constituída conforme R. 2 desta matrícula.---

[Assinatura]
DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

* * *

Av. 4 /M.- 70.744 em 05 de janeiro de 1984

Foi emitida em 26 de dezembro de 1983, pela BRADESCO S/A CREDITO IMOBILIARIO, já qualificada, a Cédula Hipotecária Integral nº 211.200/0, série A, em que figuram como devedores JOSE ROBERTO WESTPHAL e sua mulher - ELIZABETH WESTPHAL, já qualificados, e favorecida a mesma emitente, do valor de R\$13.410.000,00, pagável na forma e condições constantes da hipoteca registrada sob o nº 2 nesta matrícula, pela qual é garantida.---

[Assinatura]
DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

* * *

AV-5/M-70.744 em 09 de setembro de 2011

PROTOCOLO OFICIAL nº 506.852 (CORREÇÃO REGISTRO ANTERIOR).

É feita a presente, nos termos do artigo 213, I, a, da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004, para constar que o registro anterior desta matrícula é assim composto: Transcrição nº 222.609 feita em 31 de dezembro de 1971, do 11º Registro de Imóveis desta Capital, matrículas nºs 50.091 feita em 29 de julho de 1981 e 52.279 feita em 12 de novembro de

continua na ficha 02



Protocolo 787030 - Pag 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatricula
70.744ficha
02Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO6.º
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 05 de janeiro de 1984

1981, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 5 na matrícula nº 55.649 em 29 de março de 1982, todas deste Registro de Imóveis.

Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

AV-6/M.70.744 em 09 de setembro de 2011

PROTOCOLO OFICIAL Nº 506.852 (PREMONITÓRIA).

Por certidão datada de 05 de agosto de 2011, expedida pela 42ª Vara Cível da Comarca da Capital, verifica-se que em 17 de junho de 2011, foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 583.00.2011.157651-1, em que são partes **HIPER FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 07.745.238/0001-95 (exequente); e **KORTFER COMERCIO DE FITAS DE AÇO E RELAMINADOS LTDA. EPP**, inscrita no CNPJ sob nº 10.744.986/0001-68; **ELIZABETH WESTPHAL**, CPF nº 272.989.928-64; e **JOSÉ ROBERTO WESTPHAL**, CPF nº 695.178.358-68 (executados), cujo o valor da causa é de **R\$13.931,79**.

RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escrivente Autorizado

AV-7/M.70.744 em 02 de outubro de 2015

PROTOCOLO OFICIAL Nº 606.140 (PENHORA).

Por certidão de penhora datada de 21 de setembro de 2015, expedida nos autos da ação de Execução Civil nº 0227834-05.2011.8.26.0100, processados perante o Juízo de Direito do 38º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, movida por **MOEMA TECNOLOGIA DE ATIVOS E FOMENTO MERCANTIL LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 07.911.817/0001-60, em face de **KORTFER COMÉRCIO DE FITAS DE AÇO RELAMINADOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 10.744.986/0001-68, **ELIZABETH WESTPHAL**, CPF nº 272.989.928-64, e **JOSÉ ROBERTO WESTPHAL**, CPF nº 695.178.358-68, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, sendo o valor da dívida de **R\$24.627,09**, tendo sido nomeados depositários **JOSÉ ROBERTO WESTPHAL** e **ELIZABETH WESTPHAL**, já qualificados.

Marta Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrivente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

GTP - Mod. 1



 6º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO Oficial Rafael R. Gruber		Protocolo 787030 - Pag 4  Pedido nº 787030					
CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.							
São Paulo, segunda-feira, 14 de fevereiro de 2022. Gabriel Vinicius Tavares da Silva - Escrevente Autorizado. (assinatura digital) Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.							
Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).							
Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.							
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 38,17	R\$ 10,85	R\$ 7,43	R\$ 2,01	R\$ 2,62	R\$ 1,83	R\$ 0,78	R\$ 63,69
São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: 12º SUBDISTRITO - CAMBUCI, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; 18º SUBDISTRITO - IPIRANGA que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e 26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.							
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br							
Selo Digital: 1429353C3000000071772222U							
							



Sem mais,

Yohan You
Creci 203934
CPF. 256.519.898-11

Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, sob processo número 0008823-53.2011.8.26.0009, declaro ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

Apartamento sob nº **72**, localizado no 7º pavimento, parte integrante do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AIDA**, situado a Rua Ibitirama, nº 1.530, 26º Subdistrito Vila Prudente – São Paulo/SP, que possui a área útil de 68,40m², área comum de 43,81m², área total de 112,21m², fração ideal de 19,98m², ou 1,592% do terreno.

Imóvel devidamente **registrado sob nº 70.743 de matrícula**, junto ao 6º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo/SP.

Imagens da Fachada:



Localização:



Matrícula:



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

SEXTO

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Of. Bel. Elvio Pedro Folloni 21

Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5081-7473 - www.6risp.com.br

Insurdo 420884 27/06/2011 09:51:24 1/2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
70.743

ficha
01

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 05 de janeiro de 1984

Imóvel: O apartamento n.º 72, localizado no 7.º andar do Edifício AIDA, localizado na Rua Ibitirama n.º 1530, 26.º Subdistrito Vila Prudente que possui a área útil de 68,40m², área comum de 43,81m², área total de 112,21m², fração ideal de 19,98m² ou 1,592%. O terreno onde esta construído o Edifício encerra a área de 1.255,00m².

Proprietária: COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, sociedade comercial inscrita no CGC 61.376.737/0001-06, com sede nesta Capital, na Av. Paulista n.º 1106, 16.º andar.

Registro Anterior: Tr. 222.069 do 11.º R.I. e Matr. 50.091 e Matr. 55.649 - deste, em 19/03/82

Contribuinte: 051.262.0046-1

A OFICIAL SUBSTITUTA *[Assinatura]*

* * *

R.1/M. 70.743 em 05 de janeiro de 1984
Por instrumento particular de 26 de dezembro de 1983, com força da escritura publicada em virtude do § 5.º do artigo 61 da Lei 4380/64, (pelo artigo 61 da Lei 4380/64,) pelo artigo 1.º da Lei 5049/66, a proprietária COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, transmitiu por venda feita a JOSÉ ROBERTO WESTPHAL e sua mulher ELIZABETH WESTPHAL, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6515/77, ele coordenador de tesouraria, ela do lar, portadores dos RG n.ºs 6.439.562 e 7.953.524 e do CIC em conjunto 695.178.358-68, domiciliados na Rua Gradim n.º 205-A, nesta Capital, pelo preço de G\$14.900.000,00, o imóvel objeto desta matrícula, e o da matrícula n.º 70.744.

* * *

DURVAL B. CARVALHO
Escritor Autotizado

R.2/M. 70.743 em 05 de janeiro de 1984
Pelo mesmo instrumento referido no R.1, na forma das citadas Leis e do Dec. Lei 70/66, JOSÉ ROBERTO WESTPHAL e sua mulher IIA, digo mulher ELIZABETH WESTPHAL, já qualificados, deram em hipoteca o imóvel objeto desta -

CONTINUA NO VERSO

Mod.1

3881-AA 195686



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

matrícula

70.743

ficha

01

verso

matrícula e o da matrícula nº 70.744, a COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, para garantia da dívida do valor de Cr\$13.410.000,00, pagável pelo PES/TP, no prazo de 180 meses, através de 180 prestações mensais e consecutivas do valor total inicial de Cr\$187.078,25, já incluído dos acessórios, juros nominal de 9,60% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 26 de janeiro de 1984, sujeita a correção monetária e demais condições constantes do título.

DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

* * *

Av.3/M. 70.743 em 05 de janeiro de 1984

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.1 desta matrícula, com fundamento nos artigos 1065 e seguintes do C.C.B., a credora COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, cedeu e transferiu a BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, na Av.Liberdade nº 73, inscrita nº CGC nº 60.917.036/0001-66, todos os direitos emergentes da hipoteca ora constituída conforme R.2 desta matrícula.

DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

* * *

Av.4/M. 70.743 em 05 de janeiro de 1984

Foi emitida em 26 de dezembro de 1983, pela BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, já qualificada, a CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL nº 211.200/0, Série A, em que figura como devedores JOSÉ ROBERTO WESTPHAL e sua mulher ELIZABETH WESTPHAL, já qualificados, e favorecida a mesma emitente, do valor de Cr\$13.410.000,00, pagável na forma e condições constantes da hipoteca registrada sob nº 2 nesta matrícula, pela qual é garantida.

DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

* * *

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NA PROXIMA FOLHA **



SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Of. Bel. Elvio Pedro Folloni 23
Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5081-7473 - www.6risp.com.br

Insaurido 420684 27/06/2011 09:51:24 2/2

70.743

SEXTO
6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO



Pedido nº 420684

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 21 de junho de 2011:

Ricardino de Assis Rezende, Escrevente Autorizado.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

Oficial:	Estado:	Impsp:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	Total:
R\$20,83	R\$5,92	R\$4,39	R\$1,10	R\$1,10	R\$33,34

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCG, cap. XIV, item 12, letra d, e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Av. Lins de Vasconcelos, 2.376, Vila Mariana, CEP-04112-001 - Tel:5081-7473

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942; passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

3881-AA 195687



O processo de avaliação ocorreu através do comparativo de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 345.000,00** (trezentos e quarenta e cinco mil reais).

Franmanager Prime inscrita no CRECI - sob nº 38462-J, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 02 de Janeiro de 2023.



Franmanager Prime
Creci J - SP - 38462

Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, sob processo número 0008823-53.2011.8.26.0009, declaro ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

Vaga Grande sob nº 1, localizado no 2º subsolo, parte integrante do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AIDA**, situado a Rua Ibitirama, nº 1.530, 26º Subdistrito Vila Prudente – São Paulo/SP, que possui a área útil de 12,00m², área comum de 23,76m², área total de 35,76m², fração ideal de 6,37m².

Imóvel devidamente **registrado sob nº 70.744 de matrícula**, junto ao 6º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo/SP.

Imagens da Fachada:



Localização:



Matrícula:

Protocolo 787030 - Pag 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

VL
6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matricula

ficha

70.744

01

São Paulo, 05 de janeiro de 1984

IMÓVEL:- Vaga Grande nº 1, localizada no 2º subsolo do Edifício AIDA, - na rua Ibitirama nº 1.530, 26º Subdistrito - VILA PRUDENTE, que possui a área útil de 12,00m², área comum de 23,76m², área total de 35,76m², fração ideal de 6,37m² ou 0,507%. O terreno onde esta construído o Edifício encerra a área de 1.255,00m².-

PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, sociedade comercial inscrita no CGC nº 61.376.737/0001-06, com sede nesta Capital, na Av. Paulista nº 1.106, 16º andar.-

REGISTRO ANTERIOR:- Tr. nº 222.069 do 11º R.I., matrícula 50.091 e matrícula nº 55.649 deste em 19 de março de 1982.-

CONTRIBUINTE:- 051.262.0094-1.-

A OFICIAL SUBSTITUTA

* * *

R. 1 /M.- 70.744 em 05 de janeiro de 1984

Por instrumento particular de 26 de dezembro de 1983, com força da escritura pública em virtude do § 5º acrescido ao artigo 61 da Lei 4.380/64, - pelo artigo 1º da Lei 5.049/66, a proprietária COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, transmitiu por VENDA feita a JOSÉ ROBERTO WESTPHAL e sua mulher ELIZABETH WESTPHAL, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele coordenador de tesouraria, - ela do lar, portadores dos RG. nºs 6.439.562 e 7.953.524 e do CIC em conjunto nº 695.178.358-68, domiciliados na rua Gradaus nº 205-A, nesta Capital, pelo preço de Cr\$14.900.000,00, o imóvel objeto desta matrícula, e o da matrícula nº 70.743.-

DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

* * *

R. 2 /M.- 70.744 em 05 de janeiro de 1984.

Pelo mesmo instrumento referido no R. 1, na forma das citadas Leis e do Dec. Lei 70/66, JOSÉ ROBERTO WESTPHAL e sua mulher ELIZABETH WESTPHAL, - já qualificados, deram em hipoteca o imóvel objeto desta e o da matrícula nº 70.743, a COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, para ga

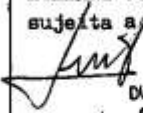
Mod. 1

CONTINUA NO VERSO

Protocolo 787030 - Pag 2

matrícula	ficha
70.744	01 verso

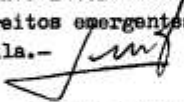
garantia da dívida do valor de Cr\$13.410.000,00, pagável pelo PES/TP, no prazo de 180 meses, através de 180 prestações mensais e consecutivas do valor total inicial de Cr\$187.078,25, já incluído dos acessórios, juros nominal de 9,60% a.a., vencendo-se a primeira prestação em 26.01.1984, - sujeita a correção monetária e demais condições constantes do título.-


DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

* * *

Av. 3 /M.- 70.744 em 05 de janeiro de 1984

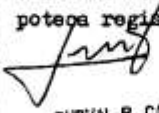
Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R. 1 desta matrícula, c/ fundamento nos artigos 1065 e seguintes do C.C.B., a credora COMPANHIA - IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, já qualificada, cedeu e transferiu a BRADESCO S/A CREDITO IMOBILIARIO, com sede nesta Capital, na Av. Liberdade nº 73, inscrita no COC nº 60.917.036/0001-66, todos os direitos emergentes da hipoteca ora constituída conforme R. 2 desta matrícula.-


DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

* * *

Av. 4 /M.- 70.744 em 05 de janeiro de 1984

Foi emitida em 26 de dezembro de 1983, pela BRADESCO S/A CREDITO IMOBILIARIO, já qualificada, a Cédula Hipotecária Integral nº 211.200/0, série A, em que figuram como devedores JOSE ROBERTO WESTPHAL e sua mulher - ELIZABETH WESTPHAL, já qualificados, e favorecida a mesma emitente, do valor de Cr\$13.410.000,00, pagável na forma e condições constantes da hipoteca registrada sob o nº 2 nesta matrícula, pela qual é garantida.-


DURVAL B. CARVALHO
Escrivente Autorizado

* * *

AV-5/M-70.744 em 09 de setembro de 2011

PROTOCOLO OFICIAL nº 506.852 (CORREÇÃO REGISTRO ANTERIOR).

É feita a presente, nos termos do artigo 213, I, a, da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004, para constar que o registro anterior desta matrícula é assim composto: Transcrição nº 222.609 feita em 31 de dezembro de 1971, do 11º Registro de Imóveis desta Capital, matrículas nºs 50.091 feita em 29 de julho de 1981 e 52.279 feita em 12 de novembro de

continua na ficha 02

Protocolo 787030 - Pág 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
70.744

ficha
02

Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

6.º
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 05 de janeiro de 1984

1981, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 5 na matrícula nº 55.649 em 29 de março de 1982, todas deste Registro de Imóveis.

Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

AV-6/M.70.744 em 09 de setembro de 2011

PROTOCOLO OFICIAL Nº 506.852 (PREMONITÓRIA).

Por certidão datada de 05 de agosto de 2011, expedida pela 42ª Vara Cível da Comarca da Capital, verifica-se que em 17 de junho de 2011, foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 583.00.2011.157651-1, em que são partes **HIPER FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 07.745.238/0001-95 (exequente); e **KORTFER COMERCIO DE FITAS DE AÇO E RELAMINADOS LTDA. EPP**, inscrita no CNPJ sob nº 10.744.986/0001-68; **ELIZABETH WESTPHAL**, CPF nº 272.989.928-64; e **JOSÉ ROBERTO WESTPHAL**, CPF nº 695.178.358-68 (executados), cujo o valor da causa é de **R\$13.931,79**.

RICARDINO DE ASSIS REZENDE
Escritorante Autorizado

AV-7/M.70.744 em 02 de outubro de 2015

PROTOCOLO OFICIAL Nº 606.140 (PENHORA).

Por certidão de penhora datada de 21 de setembro de 2015, expedida nos autos da ação de Execução Civil nº 0227834-05.2011.8.26.0100, processados perante o Juízo de Direito do 38º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, movida por **MOEMA TECNOLOGIA DE ATIVOS E FOMENTO MERCANTIL LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 07.911.817/0001-60, em face de **KORTFER COMÉRCIO DE FITAS DE AÇO RELAMINADOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 10.744.986/0001-68, **ELIZABETH WESTPHAL**, CPF nº 272.989.928-64, e **JOSÉ ROBERTO WESTPHAL**, CPF nº 695.178.358-68, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, sendo o valor da dívida de **R\$24.627,09**, tendo sido nomeados depositários **JOSÉ ROBERTO WESTPHAL** e **ELIZABETH WESTPHAL**, já qualificados.

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escritorante Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

GTP - Mod. 1



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber

Protocolo 787030 - Pag 4



A 7 8 7 0 3 0 A

Pedido nº 787030

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, segunda-feira, 14 de fevereiro de 2022.
Gabriel Vinicius Tavares da Silva - Escrevente Autorizado. (assinatura digital)
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 38,17	R\$ 10,85	R\$ 7,43	R\$ 2,01	R\$ 2,62	R\$ 1,83	R\$ 0,78	R\$ 63,69

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C300000007177222U



O processo de avaliação ocorreu através do comparativo de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado em **R\$ 60.882,00** (sessenta mil, oitocentos e oitenta e dois reais).

Franmanager Prime inscrita no CRECI - sob nº 38462-J, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 02 de Janeiro de 2023.



Franmanager Prime
Creci J - SP - 38462



RECIBO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMOBILIARIOS

São Paulo, 02 de Janeiro de 2023.

De acordo com a solicitação, eu Yohan You, brasileiro, casado, portador da Cédula de identidade RG. 26.487.063-3, corretor responsável pelo Creci sob. Número 203934, recebi do requerente **CONDOMINIO EDIFÍCIO AIDA**, inscrito no CNPJ. 62.460.514/0001-87, localizado à Rua Ibitirama, nº 1.530, São Paulo/SP, a importância de R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais), referente ao pagamento dos honorários relativos à carta de avaliação de imóvel para fins judiciais do processo nº 0008823-53.2011.8.26.0009, **UNIDADE AUTONOMA SOB. Nº 72**, localizada no 7º pavimento do Condomínio supramencionado, bem como **VAGA DE GARAGEM Nº 01**, localizada no 2º subsolo do condomínio.

O presente recibo passa a ter validade acompanhado do comprovante de transação bancária conforme dados abaixo:

Banco Inter

AG: 0001

C/C: 24475336-9

CNPJ: 35.549.167/0001-90.

Nominal: Solutions evidence terceirização de mão de obra e serviços LTDA.

Sem mais,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Yohan You', is placed over a white rectangular background.

Yohan You
Creci 203934
CPF. 256.519.898-11

Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.

Termo de Avaliação de Imóvel

Apartamento N° 72 – Condomínio Edifício Aida.

Sumário

1.Preliminares.....	1
2.Descrição do Imóvel.....	2
3.Memorial descritivo do Imóvel.....	2
4.Localização e Condições de acesso.....	3
5.Método de Avaliação.....	3
6.Conclusão.....	3

1.Preliminares

- **Solicitante:** Condomínio Edifício Aida;
- **Objeto:** Apartamento;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Ibitirama, nº 1.530 – São Paulo/SP.
- **Data:** 02/01/2023;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. Descrição do Imóvel

2.1 Apartamento **Nº 72**, localizado **no 7º andar**, do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AIDA**, situado a Rua Ibitirama, nº 1.530 – São Paulo/SP, com área útil de 68,40m², área comum de 43,81m², área total de 112,21m², fração ideal de 19,98m².

2.2 Matrícula nº 70.743, no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

2.3 Com área útil de 68,40m², área comum de 43,81m², área total de 112,21m².

2.4 Idade aproximada do imóvel: 39 (trinta e nove) anos.

3. Memorial Descritivo do imóvel

3.1 A seguir estão dispostas algumas imagens da fachada do prédio, onde localiza-se o apartamento objeto da avaliação, bem como área externa e planta do imóvel, para que se registre a sua qualidade e estado.

3.1.1 – Imagens da fachada



[illegible]

5.1 Não tivemos acesso ao imóvel.

5.2 Diversas foram as variáveis para a avaliação do imóvel – não apenas o quanto referido no item anterior. Consideramos as mais relevantes: (I) comparação de valor de metro quadrado na região; (II) comparação direta de valor com outras unidades do mesmo bairro e prédio; (III) localização e acessibilidade; (IV) demanda e oferta para compra, venda e locação percebidos dentro do próprio bairro; (V) valor das despesas da unidade geradas com IPTU; (VI) valor de referência atribuído pela Municipalidade e (VII) a qualidade aparente, idade da construção do imóvel.

6.1 Valor encontrado para a venda é de R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais).

Me coloco a disposição se necessário para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Daniela Inigo Funes

Daniela Inigo Funes
Corretora
Creci. 86442 – 2º Região.

Termo de Avaliação de Imóvel

Vaga Grande N° 1 – Condomínio Edifício Aida.

Sumário

1.Preliminares.....	1
2.Descrição do Imóvel.....	2
3.Memorial descritivo do Imóvel.....	2
4.Localização e Condições de acesso.....	3
5.Método de Avaliação.....	3
6.Conclusão.....	3

1.Preliminares

- **Solicitante:** Condomínio Edifício Aida;
- **Objeto:** Apartamento;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Ibitirama, nº 1.530 – São Paulo/SP.
- **Data:** 02/01/2023;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. Descrição do Imóvel

- 2.1 Vaga Grande N° 1, localizado **no 2º subsolo**, do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AIDA**, situado a Rua Ibitirama, nº 1.530 – São Paulo/SP, com área útil de 12,00m², área comum de 23,76m², área total de 35,76m², fração ideal de 6,37m², ou 0,507%.
- 2.2 Matrícula nº 70.744, no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
- 2.3 Com área útil de 12,00m², área comum de 23,76m², área total de 35,76m², fração ideal de 6,37m², ou 0,507%.
- 2.4 Idade aproximada do imóvel: 39 (trinta e nove) anos.

3. Memorial Descritivo do imóvel

- 3.1 A seguir estão dispostas algumas imagens da fachada do prédio, onde localiza-se o apartamento objeto da avaliação, bem como área externa e planta do imóvel, para que se registre a sua qualidade e estado.

3.1.1 – Imagens da fachada



RECIBO

Eu, **Daniela Inigo Funes**, corretora de imóveis, inscrita no CRECI da 2ª Região, sob nº 86.442, por meio deste documento, declaro, para todos os fins e a quem possa interessar, que recebi do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AIDA**, inscrito no CNPJ: 62.460.514/0001-87, a quantia de R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), referente à avaliação, do imóvel de nº 72 e Vaga de Garagem de nº 1, localizado na Rua Ibitirama, nº 1.530 - CEP: 03134-001 – São Paulo/ SP.

São Paulo, 06 de Janeiro de 2023.



Daniela Inigo Funes

CRECI: nº 86.442

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA SAPOPEMBA Nº 3740, SALA 201 - 2º ANDAR, VILA
 REGENTE FEIJÓ - CEP 03345-000, FONE: (11) 3489-4624, SÃO
 PAULO-SP - E-MAIL: UPJ1A4CVVLPRUDENTE@TJSP.JUS.BR

CONCLUSÃO

Em 05 de maio de 2026, faço estes autos conclusos a(o) MM(a). Juiz(a) de Direito, Dr(a). Cristiane Sampaio Alves Mascari Bonilha. Eu, CRISTIANE GAMA LOPES, Assistente Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: **0008823-53.2011.8.26.0009 - Cumprimento de sentença**
 Requerente: **Condomínio Edifício Aida**
 Requerido: **Debora Westphal Mammana**

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Cristiane Sampaio Alves Mascari Bonilha**

Vistos.

1. O polo passivo foi retificado com a exclusão do falecido José Roberto Westphal, e a inclusão da herdeira Débora Westphal Mammana, conforme certidão de óbito a fls.624/625, e procuração a fls.623.

2. Tendo em vista a oposição do exequente quanto ao pedido da executada a fls.622, referente à adjudicação dos imóveis, homologo a avaliação do imóvel penhorado a fls.108 no montante de R\$380.000,00, e da vaga de garagem penhorada a fls.519 no montante de R\$65.000,00, conforme avaliações de fls.486/517.

3. Providencie o exequente a planilha de débito atualizada, e após, defiro a hasta pública do bem penhorado, mediante leilão eletrônico, nos termos do artigo 882 do Código de Processo Civil, acolhendo a indicação do leiloeiro Hélio Deutsch de Freitas Braga a fls.613, devidamente cadastrado, conforme comunicado CG n.º 926/2009. Intime-se o leiloeiro para as providências cabíveis.

4. Aguarde-se manifestação do exequente sobre o prosseguimento do feito, em 30 dias úteis. Decorrido o prazo e no silêncio, aguarde-se provocação no arquivo, dando-se baixa no movimento judiciário.

Int.

São Paulo, data supra.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA