

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERALmatrícula  
**245.665**ficha  
**01**

CNM 142935.2.0245665-14

CNS n.º  
14293-5

Oficial Rafael R. Gruber

**São Paulo, 8 de Dezembro de 2021**

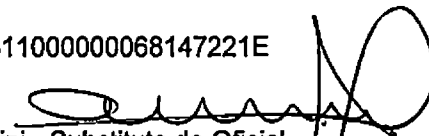
**IMÓVEL:** Um prédio residencial, com a área construída de 125,24m², situado na Rua das Valerianas, nº 155, e seu respectivo terreno, constituído de parte do lote nº 8, da quadra 28 (identificado pela letra "A" do projeto de desdobro), na Vila Bela, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, medindo 3,75m de frente para a referida Rua das Valerianas, 28,10m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a casa nº 161 (contribuinte nº 051.048.0034-2); 28,80m do lado esquerdo, confrontando com o remanescente do mesmo (identificado pela letra "B" do projeto), e 3,80m nos fundos confrontando com os prédios de nºs 162 (contribuinte nº 051.048.0009-2) e 170 (contribuinte nº 051.048.0010-5), encerrando uma área de 107,40m².

**PROPRIETÁRIOS:** LENINE DANILO GARCIA, empresário, RG nº 18.019.816-6-SSP/SP, CPF nº 115.058.708-36, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com MARICELIA RIBEIRO GARCIA, contadora, RG nº 23.473.420-6-SSP/SP, CPF nº 131.814.868-50, residentes e domiciliados na Rua Anhaia, nº 367-A, Vila Curuçá, na cidade de Santo André, SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.11/M.73.022, feito em 05 de setembro de 2017, deste Registro de Imóveis.

**CONTRIBUINTE:** 051.048.0018-0, em área maior.

Selo Digital: 142935311000000068147221E

  
Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

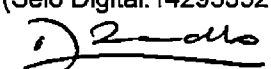
**AV.1/245.665 - ABERTURA** - Averbado em 08 de dezembro de 2021 - Protocolo nº 758.493 de 17/11/2021 - A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 29 de novembro de 2021.

(Selo Digital:1429353F1000000068147321K)

  
Gustavo Victor Andrade de Oliveira - Escrevente Autorizado

**R.2/245.665 - COMPRA E VENDA** - Registrado em 17 de janeiro de 2022 - Protocolo nº 763.143 de 10/01/2022 - Pelo instrumento particular datado de 04 de janeiro de 2022, com força de escritura pública, na forma das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, os proprietários LENINE DANILO GARCIA, e sua mulher MARICELIA RIBEIRO GARCIA, já qualificados, TRANSMITIRAM por VENDA feita a SAMUEL ABNER DE OLIVEIRA SILVA, brasileiro, analista de sistema, RG nº 307459950-SSP/SP, CPF nº 310.204.448-43, e sua mulher ANDRESSA NICÁCIO DE OLIVEIRA, brasileira, arquiteta, RG nº 448720917-SSP/SP, CPF nº 367.571.468-35, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Baía Grande, nº 199, Vila Bela, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de R\$580.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. Do preço de venda mencionado R\$74.653,08 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores.

(Selo Digital:142935321000000070436722F)

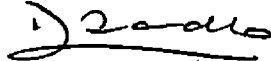
  
Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

continua no verso

matrícula  
**245.665**ficha  
**01**  
verso

**R.3/245.665 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Registrado em 17 de janeiro de 2022 - **Protocolo nº 763.143 de 10/01/2022** - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.2 desta matrícula, **SAMUEL ABNER DE OLIVEIRA SILVA**, e sua mulher **ANDRESSA NICÁCIO DE OLIVEIRA**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo, SP, para garantia da dívida do valor de **R\$496.372,14** (sendo R\$463.952,14, destinado ao valor do financiamento, e o restante às despesas acessórias), a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$4.834,69, com as taxas de juros e reajuste dos encargos mencionados no título, vencendo-se a primeira em 04 de fevereiro de 2022, estando as demais cláusulas, termos e condições, constantes do título. A avaliação do imóvel para fins de Leilão Público é de R\$633.000,00.

(Selo Digital:142935321000000070436822D)



Denise Manguiera Ramalho - Escrevente Autorizada

**AV.4/245.665 - CONTRIBUINTE** - Averbado em 13 de fevereiro de 2026 - **Protocolo nº 905.430 de 26/12/2025** - Do requerimento datado de 29 de janeiro de 2026, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 31 de janeiro de 2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **051.048.0077-6**.

(Selo Digital:1429353310000000169732826L)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

**AV.5/245.665 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Averbado em 13 de fevereiro de 2026 - **Protocolo nº 905.430 de 26/12/2025** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.4 desta, formulado pelo credor **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que os devedores fiduciários **SAMUEL ABNER DE OLIVEIRA SILVA**, e sua mulher **ANDRESSA NICÁCIO DE OLIVEIRA**, ambos já qualificados, purgassem a mora decorrente do R.3 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi CONSOLIDADO em favor do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$633.000,00**, o qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:1429353310000000169732926J)



Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

.onr

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



Pedido nº 905430

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, sexta-feira, 13 de fevereiro de 2026.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (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\$ 44,20 | R\$ 12,56 | R\$ 8,60 | R\$ 2,33   | R\$ 3,03    | R\$ 2,12 | R\$ 0,90 | R\$ 73,74 |

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: 1429353C30000001697338260



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

.onr