



Valide aqui  
este documento

Página 1 de 4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL



CNS n.º  
14293-5

Oficial Rafael R. Gruber

matrícula  
**245.665**

ficha  
**01**

São Paulo, 8 de Dezembro de 2021

**IMÓVEL:** Um prédio residencial, com a área construída de 125,24m<sup>2</sup>, 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 107,40m<sup>2</sup>.

**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

Mod. 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UM436-CBB2N-BWEJP-UNGE9>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui  
este documento

Página 2 de 4

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 Mangueira 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**

**AV.6/245.665 - LEILÕES NEGATIVOS** - Averbado em 11 de maio de 2026 - **Protocolo nº 918.735 de 29/04/2026** - Pelo requerimento datado de 28 de abril de 2026, e à vista dos Autos de 1º Leilão Público Negativo datado de 14 de abril de 2026, e 2º Leilão Público Negativo datado de 22 de abril de 2026, procedo a presente averbação para constar que o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, realizou os **LEILÕES PÚBLICOS** disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo o primeiro em 14 de abril de 2026 e o segundo em 22 de abril de 2026, na modalidade presencial, ambos na cidade de São Paulo, SP, os quais foram conduzidos pelo

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UM436-CBB2N-BWEJP-UNGE9>



Valide aqui  
este documento

Página 3 de 4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**245.665**

ficha  
**02**



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

CNS n.º  
14293-5

**São Paulo, 11 de Maio de 2026**

**CNM 142935.2.0245665-14**

Leiloeiro Oficial Eduardo Consentino, JUCESP n.º 616, (João Victor Barroca Galeazzi - preposto em exercício), **sem oferta de lances, restando os leilões negativos**, ficando o fiduciário investido na livre disponibilidade do imóvel, nos termos do parágrafo 5º do Art. 27 da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000175732626W)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

**AV.7/245.665 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Averbado em 11 de maio de 2026 - **Protocolo nº 918.735 de 29/04/2026** - Pelo instrumento particular datado de 28 de abril de 2026, o credor **ITAU UNIBANCO S/A.**, já qualificado, autorizou o **cancelamento da alienação fiduciária** registrada sob nº 3 nesta matrícula.

(Selo Digital:142935331000000175732726U)

Lucas de Sousa Sobrinho – Escrevente Autorizado

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA**

Mod. 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UM436-CBB2N-BWEJP-UNGE9>



Valide aqui  
este documento



\*986872\*  
Pedido nº 986872

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, 21 de maio de 2026.

José Vilson Ortega- 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 1º 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\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 0,94	R\$ 76,54

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCCI**, 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: 1429353C3000000177743226D



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UM436-CBB2N-BWEJP-UNGE9>