



Valide aqui
este documento

Protocolo: 818090 - CNM nº 111492.2.0224839-80

Matrícula	Ficha
224.839	01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 24 de julho de 2014.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel: CAMPO DOS ALEMÃES

O terreno sem benfeitorias, com a área de 282,62 metros quadrados, constituído pelos lotes nºs 01 e 02, da quadra 16, situado com frente para a Rua ARLINDA PEREIRA DIAS, do loteamento denominado CAMPO DOS ALEMÃES, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: 6,00 metros de frente para a Rua Arlinda Pereira Dias; 14,14 metros em curva na confluência da Rua Arlinda Pereira Dias com a Avenida dos Evangélicos; 20,00 metros pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote nº 03, 11,00 metros pelo lado esquerdo, com a Avenida dos Evangélicos e 15,00 metros nos fundos, com os lotes nºs 31 e 32.

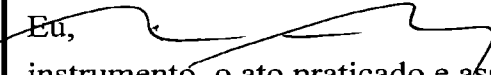
Cadastro Municipal: 57.0216.0033.0000.

Proprietário: **SIDNEI OLIVEIRA GUERRA**, brasileiro, do comércio, CPF nº 094.215.908-05, RG nº 18.592.095-SSP/SP, separado consensualmente, residente e domiciliado na Rua Ana Maria Dias, nº 182, Campo dos Alemães, São José dos Campos-SP.

Registros Anteriores: Matrículas nºs 149.461 e 149.462, em 06 de agosto de 2004, livro 2, deste Cartório.

Protocolo nº 534.605 em 16 de julho de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Renato Teodorelli do Prado, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 01 - Em 24 de julho de 2014. **Construção**

Por Requerimento passado nesta cidade em 16 de julho de 2014, foi autorizada a presente para constar a **construção** de um **comércio** com **373,000m²**, que recebeu o nº **363** da **RUA ARLINDA PEREIRA DIAS**, conforme habite-se expedido pela Prefeitura Municipal local em 21/01/2005, processo nº 005399-8/05, avaliada em R\$250.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 200712014-88888170, CEI nº

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FN6SQ-QXG2R-4QLSG-RLEW9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 818090 - CNM nº 111492.2.0224839-80

Matrícula	Ficha
224.839	01 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

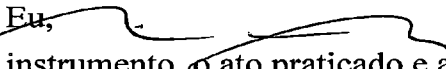
LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

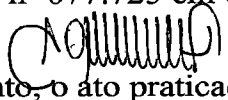
70.013.35170/63, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil via internet em 16/07/2014. Protocolo nº 534.605 em 16 de julho de 2014.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Renato Teodorelli do Prado, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.02 - Em 29 de outubro de 2020. **Divórcio**

Por **Cédula de Crédito Bancário**, nº 00333733300000017320, emitida em São Paulo-SP em 29 de setembro de 2020, faço a presente para constar o Divórcio de SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, CPF/MF nº 094.215.908-05, RG nº 185920950-SSP/SP, de acordo com a Escritura lavrada em 18/04/2017, conforme certidão de casamento expedida em 21 de setembro de 2020, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de interdições e tutelas do 1º Subdistrito da comarca de São José dos Campos-SP, matrícula nº 123026.01.55.1988.2.00139.117.0024544-05. Protocolo nº 677.723 em 09 de outubro de 2020.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000030032220K.

R.03 - Em 29 de outubro de 2020. **Alienação Fiduciária**

Por **Cédula de Crédito Bancário**, nº 00333733300000017320, emitida em São Paulo-SP em 29 de setembro de 2020, SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, CPF/MF nº 094.215.908-05, RG nº 185920950-SSP/SP **alienou fiduciariamente**, o imóvel objeto desta matrícula para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35300332067 com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FN6SQ-QXG2R-4QLSG-RLEW9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 818090 - CNM nº 111492.2.0224839-80

Matrícula	Ficha
224.839	02

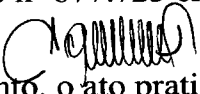
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

2235 e 2041, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R\$600.000,00, correspondendo a 92% da dívida de R\$600.000,00, a ser paga através de 48 prestações mensais, no valor inicial de R\$16.368,20, vencendo-se a primeira delas em 29/10/2020, com taxas de juros constantes no título. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei Federal nº 9.514/97 foi indicado o valor de R\$553.000,00 atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 30 dias com as demais cláusulas constantes no título., tendo como emitente e devedora SUPERMERCADO GUERRA E GUERRA LTDA., CNPJ/MF nº 31.916.659/0001-16, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35231266633 com sede na Rua Arlindo Pereira Dias, nº 363, São José dos Campos-SP. Protocolo nº 677.723 em 09 de outubro de 2020.

Eu,  Danilo dos Santos Agostinho, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000030032320K.

Av.04 - Em 14 de fevereiro de 2023.

Cancelamento

Por Instrumento Particular, passado em São Paulo-SP em 03 de fevereiro de 2023, AC002249245, faço a presente para constar o **cancelamento do ato 3**. Protocolo nº 734.971 em 08 de fevereiro de 2023.

Eu,  Ana Paula Perondi Lopes Almada, Substituta da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000069989623V.

R.05 - Em 14 de fevereiro de 2023.

Alienação Fiduciária

Por **Cédula de Crédito Bancário**, nº 00333733300000025690, emitida nesta cidade em 20 de julho de 2022, AC002194717, SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, CPF/MF nº 094.215.908-05, RG nº 185920950-SSP/SP **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FN6SQ-QXG2R-4QLSG-RLEW9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 818090 - CNM nº 111492.2.0224839-80

Matrícula	Ficha
224.839	02 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0224839-80

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

desta matrícula, para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35300332067 com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R\$650.000,00 a ser paga da seguinte forma: 48 prestações mensais com vencimento final em 25/07/2026, com taxas de juros constantes no título. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei Federal nº 9.514/97 foi indicado o valor de R\$565.600,00, sendo que este valor corresponde a 85% do valor total da dívida, atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 15 dias com as demais cláusulas constantes no título, tendo como emitente e devedora GUERRA & GUERRA SUPERMERCADO LTDA., CNPJ/MF nº 31.916.659/0001-16, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35231266633 com sede na Rua Arlindo Pereira Dias, nº 363, São José dos Campos-SP. Protocolo nº 733.154 em 12 de janeiro de 2023.

Eu, *Luiz Paulo R. Almada*, Ana Paula Perondi Lopes Almada, Substituta da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000069989723V.

Av.06 - Em 11 de agosto de 2023.

Por Certidão de 28 de julho de 2023, dos autos do processo nº 1026563-63.2022.8.26.0577 da 4ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, foi requerida a averbação para constar a existência da ação de **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12 contra SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, CPF/MF nº 094.215.908-05, RG nº 185920950-SSP/SP, distribuída em 08/09/2022, tendo sido dado a causa o valor de R\$211.069,81. Protocolo nº 746.672 em 08 de agosto de 2023.

Eu, *Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni*, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000079648123G.

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FN6SQ-QXG2R-4QLSG-RLEW9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 818090 - CNM nº 111492.2.0224839-80

Matrícula	Ficha
224.839	03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0224839-80

A

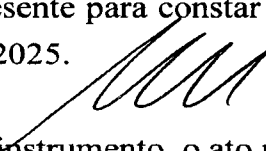
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.07 - Em 10 de junho de 2025.

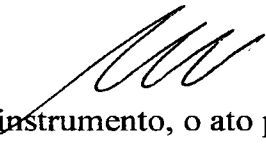
Por Mandado de 29 de maio de 2025, dos autos do processo nº 1026563-63.2022.8.26.0577 da 4ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, faço a presente para constar o **cancelamento do ato 6**. Protocolo nº 793.367 em 04 de junho de 2025.

Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000111155725Q.

Av.08 - Em 16 de junho de 2025.

Por Instrumento Particular, passado nesta cidade em 30 de maio de 2025, faço a presente para constar o **cancelamento do ato 5**. Protocolo nº 793.828 em 11 de junho de 2025.

Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000111410125C.

R.09 - Em 16 de junho de 2025.

Por **Cédula de Crédito Bancário**, nº 0010515538, emitida em São Paulo-SP em 30 de maio de 2025, SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, CPF/MF nº 094.215.908-05, RG nº 185920950-SSP/SP **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35300332067 com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R\$1.000.000,00, a ser paga através de 59 prestações mensais, no valor inicial de R\$26.310,53, vencendo-se a primeira delas em 30/07/2025, com taxas de juros constantes no título. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FN6SQ-QXG2R-4QLSG-RLEW9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 818090 - CNM nº 111492.2.0224839-80

Matrícula	Ficha
224.839	03 verso

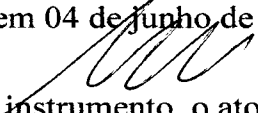
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0224839-80

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

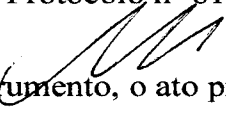
Imóvel:

Federal nº 9.514/97 foi indicado o valor de R\$2.274.000,00, atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 30 dias com as demais cláusulas constantes no título, tendo como emitente e devedora GUERRA & GUERRA SUPERMERCADO LTDA., CNPJ/MF nº 31.916.659/0001-16. Protocolo nº 793.378 em 04 de junho de 2025.

Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 111492321000000111410225C.

Av.10 - Em 02 de junho de 2026.

Por Certidão de 15 de maio de 2026, dos autos do processo nº 4008383-06.2026.8.26.0577 da 1ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, foi requerida a averbação para constar a existência da ação movida por **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA - SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ** CNPJ/MF nº 78.414.067/0001-60 contra SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, CPF/MF nº 094.215.908-05, distribuída em 02/04/2026, tendo sido dado a causa o valor de R\$85.341,25. Protocolo nº 818.285 em 21 de maio de 2026.

Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 111492331000000127975126B.

Av.11 - Em 12 de junho de 2026.

Por Certidão de 20 de maio de 2026, dos autos do processo nº 4008392-65.2026.8.26.0577 da 9ª Vara Cível da comarca de São José dos Campos-SP, foi requerida a averbação para constar a existência da ação movida por **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO**

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FN6SQ-QXG2R-4QLSG-RLEW9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 818090 - CNM nº 111492.2.0224839-80

Matrícula	Ficha
224.839	04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0224839-80

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

VANGUARDA - SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ

CNPJ/MF nº 78.414.067/0001-60

contra SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, CPF/MF nº 094.215.908-05, distribuída em 02/04/2026, tendo sido dado a causa o valor de R\$129.076,91. Protocolo nº 818.640 em 27 de maio de 2026.

Eu, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000001283736267.

Av.12 - Em 14 de julho de 2026.

CEP

Faço a presente para constar o CEP do imóvel desta matrícula: 12.239-150. Protocolo nº 820.994 em 30 de junho de 2026.

Eu, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000129975426F.

Av.13 - Em 14 de julho de 2026.

Por Certidão de 25 de junho de 2026, dos autos do processo nº 4008838-68.2026.8.26.0577 da 2ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos-SP, foi requerida a averbação para constar a existência da ação movida por COOPERATIVA DE CREDITO POUPANCA E INVESTIMENTO

VANGUARDA SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ

CNPJ/MF nº 78.414.067/0001-60

contra SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, CPF/MF nº 094.215.908-05, distribuída em 08/04/2026, tendo sido dado a causa o valor de R\$345.958,73. Protocolo nº 820.994 em 30 de junho de 2026.

Eu, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000129975526Z.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FN6SQ-QXG2R-4QLSG-RLEW9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 818090 - CNM nº 111492.2.0224839-80

Matrícula	Ficha
224.839	04 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0224839-80

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

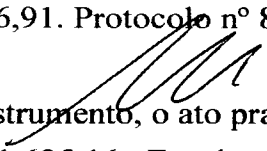
CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.14 - Em 20 de agosto de 2026.

Consolidação

Por Instrumento Particular de Consolidação da Propriedade Fiduciária, passado em São Bernardo do Campo-SP em 11 de agosto de 2026, foi autorizada a presente para constar que devido a constituição em mora de SIDNEI OLIVEIRA GUERRA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, fica consolidada em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.** CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35300332067, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, São Paulo-SP, cumpridos os requisitos do § 7º artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97. Base de Cálculo do ITBI: R\$2.386.176,91. Protocolo nº 818.090 em 19 de maio de 2026.

Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Oficial: R\$1.625,16; Estado: R\$461,89; Secretaria da Fazenda: R\$316,14; Sinoreg: R\$85,53; Município: R\$81,26; Tribunal de Justiça: R\$111,54; Ministério Público: R\$78,01; Total: R\$2.759,53; Selo Digital: 111492331000000132605626R.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FN6SQ-QXG2R-4QLSG-RLEW9>

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº224839, conforme o parágrafo 11, do artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 20/08/2026.

Oficial: R\$ 45,88
Estado: R\$ 13,04
Sec.Faz.: R\$ 8,92
Sinoreg: R\$ 2,41
T.Justça: R\$ 3,15
M.Público: R\$ 2,20
Município: R\$ 2,29
TOTAL: R\$ 77,89
Tabela de Custas:
Certidões

São José dos Campos, 20 de agosto de 2026.

ASSINADA DIGITALMENTE

Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico.

Selo Digital: 1114923C3000000132626826Y
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

