Valide aqui
este documento

Protocolo: 816728 - CNM nº 111492.2.0168638-97

Matrícula	Ficha
168.638	01

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

Em 05 de janeiro de 2006.

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel: **CAMPO DOS ALEMÃES**

O LOTE DE TERRENO sem benfeitorias, com área de 140,00 metros quadrados, sob nº 40, da quadra nº 77, situado com frente para a Rua Ana Maria Dias, do loteamento denominado **CAMPO DOS ALEMÃES**, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Ana Maria Dias, 20,00 metros pelo lado direito de quem da rua olha o lote, confrontando com o lote nº 39, 20,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 41 e 7,00 metros nos fundos, confrontando com o lote nº 05.

Proprietária: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, com sede nesta cidade, na Rua José de Alencar, nº 123, Vila Santa Luzia, CNPJ/MF nº 46.643.466/0001-06.

Registro Anterior: Matrícula nº 88.953, em 06 de novembro de 1987, loteamento registrado sob nº 01, em 05 de fevereiro de 1988, do livro 2, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado,

Benedito de Castro Santos Júnior

R. 01 - Em 21 de agosto de 2014. **Compra e Venda**

Por Escritura de Compra e Venda de 28 de julho de 2014, do 2º Tabelião de Notas da comarca de São José dos Campos-SP, livro 969, páginas 07/09, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, CNPJ nº 46.643.466/0001-06 **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R$435,00 para **SIDNEI OLIVEIRA GUERRA**, brasileiro, empresário, CPF nº 094.215.908-05, RG nº 18.592.095-SSP/SP, divorciado, residente e domiciliado na Rua Pureza, nº 196, Jardim Colonial, São José dos Campos-SP. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **57.0277.0040.0000**. Protocolo nº 536.685 em 14 de agosto de 2014.

Eu, Tamires Gomide de Souza, Auxiliar digitei.

VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JZGM-EBE3S-99BGF-Y32ES

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Protocolo: 816728 - CNM nº 111492.2.0168638-97

Matrícula	Ficha
168.638	01 verso

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

CNM nº 111492.2.0168638-97

CNS nº 11.149-2

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO GERAL

Imóvel:

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

Av. 02 - Em 21 de agosto de 2014. **Construção**

Por Requerimento passado nesta cidade em 14 de agosto de 2014, foi autorizada a presente para constar a **construção** de uma **residência** com **89,000m²** um **abrigo desmontável (varanda)** com **81,200m²** com uma **área total construída** de **170,200m²**, que recebeu o nº **182** da **RUA ANA MARIA DIAS**, conforme habite-se expedido pela Prefeitura Municipal local em 14/06/2005, processo nº 076914-1/04, avaliada em R$57.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 218022014-88888463, CEI nº 51.225.67463/64, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil via internet em 14/08/2014. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **57.0277.0040.0000**. Protocolo nº 536.686 em 14 de agosto de 2014.

Eu, Tamires Gomide de Souza, Auxiliar digitei.

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

Av.03 - 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, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000000796480231.

Continua na Ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JZGM-EBE3S-99BGF-Y32ES

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Protocolo: 816728 - CNM nº 111492.2.0168638-97

Matrícula	Ficha
168.638	02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0168638-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL — CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.04 - Em 12 de setembro de 2024. **Cancelamento**
Por Mandado de 03 de maio de 2024, 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 3.** Protocolo nº 773.558 em 30 de agosto de 2024.
Eu, .Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 1114923310000000098557924Y.

R.05 - Em 25 de novembro de 2024. **Alienação Fiduciária**
Por Instrumento Particular, passado nesta cidade em 31 de outubro de 2024, SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, CPF/MF nº 094.215.908-05, RG nº 185920950-SSP/SP **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula (juntamente com o imóvel matriculado sob nº 145.317), para **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA - SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ**, CNPJ/MF nº 78.414.067/0001-60, registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná - JUCEPAR sob nº 41400000800 com sede na Rua Paraguai, nº 1407, Centro, Medianeira-PR, para garantia da dívida no valor máximo do crédito a ser garantido de até R$450.000,00 a ser paga da seguinte forma: com vencimento do limite em 05/10/2029, 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$353.974,60, 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 devedor GUERRA E GUERRA SUPERMERCADO LTDA., CNPJ/MF nº 31.916.659/0001-16 e NEY OLIVEIRA GUERRA, CPF/MF nº 266.038.728-11 RG nº 32484413-SSP/SP e sua mulher KELLY REGINA DOS REIS GUERRA, CPF/MF nº 268.308.748-0 RG nº

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JZGM-EBE3S-99BGF-Y32ES

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Protocolo: 816728 - CNM nº 111492.2.0168638-97

Matrícula	Ficha
168.638	02 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0168638-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

32483598X-SSP/SP. Protocolo nº 778.820 em 08 de novembro de 2024.
Eu, Saulo Scanavez. Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 1114923210000000102393624N.

Av.06 - Em 12 de dezembro de 2025. **Penhora**
Por Certidão de Penhora de 09 de dezembro de 2025, dos autos do processo nº 10117199020228260292 da 2ª Vara Cível da comarca de Jacareí-SP, movida por **RTS GESTORA PATRIMONIAL LTDA.,** CNPJ/MF nº 42.334.465/0001-29 foram **penhorados** os direitos e obrigações objeto do ato **1,** de SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, CPF/MF nº 094.215.908-05, para garantia da dívida no valor de R$65.775,96. Protocolo nº 806.902 em 09 de dezembro de 2025.
Eu, Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 1114923310000001203321258.

Av.07 - Em 14 de julho de 2026. **CEP**
Faço a presente para constar o CEP do imóvel desta matrícula: 12.239-480. 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: 1114923E10000001299752 26J.

Av.08 - 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,

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JZGM-EBE3S-99BGF-Y32ES

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Protocolo: 816728 - CNM nº 111492.2.0168638-97

Matrícula	Ficha
168.638	03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0168638-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNS nº 11.149-2

Imóvel:

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: 1114923310000001299753263.

Av.09 - Em 17 de agosto de 2026. **Consolidação**
Por Instrumento Particular de Consolidação da Propriedade Fiduciária, passado em São Paulo-SP em 03 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 **COOPERATIVA DE CREDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA - SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ**, CNPJ/MF nº 78.414.067/0001-60, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná - JUCEPAR sob nº 41400000800, com sede na Rua André de Barros, nº 352, Bairro Ipê, Medianeira-PR, cumpridos os requisitos do § 7º artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97. Base de Cálculo do ITBI: R$353.974,60. Protocolo nº 816.728 em 29 de abril de 2026.
Eu, Saulo Márcio Buckeridge Scanavez, Substituto da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Oficial: R$451,23; Estado: R$128,24; Secretaria da Fazenda: R$87,78; Sinoreg: R$23,75; Município: R$22,56; Tribunal de Justiça: R$30,97; Ministério Público: R$21,66; Total: R$766,19; Selo Digital: 1114923310000000132368026R.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JZGM-EBE3S-99BGF-Y32ES

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº168638, conforme o parágrafo 11, do artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 17/08/2026.

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

Tabela de Custas:
Certidões

São José dos Campos, 17 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: 1114923C30000001323930266
https://selodigital.tjsp.jus.br

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar