



Valide aqui
este documento

Protocolo: 406658 - Matrícula: 100619 - Pág.: 1 de 7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

matrícula

00100619

ficha

0001

Indaiatuba, 16 de Setembro

de 20 14

Imóvel: Um lote de terra sob nº 07 da quadra T, do loteamento denominado 'JARDIM QUINTAS DA TERRACOTA', nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 20,00 metros de frente para a rua 14; nos fundos mede 20,00 metros, confrontando com o lote nº 17; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 60,00 metros, confrontando com o lote nº 06, e do lado esquerdo na mesma posição acima mede 60,00 metros, confrontando com o lote nº 08, encerrando a área de 1.200,00 metros quadrados. - - - - -

Proprietária: TJFL PARTICIPAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Hércules Mazzoni, 1.466, Centro, inscrita no CNPJ ME sob nº 07.625.059/0001-14. - - - - -

Títulos aquisitivos: R21/24.126 e R6/5.895, feitos no dia 12 de abril de 2006, e R22/5.896, feito no dia 25 de janeiro de 2007, sendo o loteamento objeto do R4/69.303, feito em 10 de dezembro de 2009. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV1/100.619 (CLAUSULAS RESTRITIVAS). Indaiatuba, 16 de setembro de 2014. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV2/100.619 (VIELA SANITARIA). Indaiatuba, 16 de setembro de 2014. Conforme planta arquivada nesta Serventia, verifica-se que existe assinalada em toda a extensão dos fundos deste terreno uma Viela Sanitária de 3,00 metros de largura. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV3/100.619 (LOGRADOURO/CADASTRO). Indaiatuba, 13 de outubro de 2014. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea 'c', da Lei Federal nº 6.015/73, e conforme aviso de lançamento expedido pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, verifica-se que a Rua 14 do loteamento Jardim Quintas da Terracota denomina-se atualmente Alameda BISPO SILVA COUTINHO, nos termos da Lei Municipal nº 5.731/2010, bem como o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado naquela repartição sob nº 5210.3070.0-4. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R4/100.619 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 13 de outubro de 2014. Por escritura de 19 de setembro de 2014, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 0768, página 119), TJFL PARTICIPAÇÃO E <VIDE VERSO>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4T4BQ-NLSX4-DBUQB-YG4LE>

CNS nº 12.017-0

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Protocolo: 406658 - Matrícula: 100619 - Pág.: 2 de 7

matrícula

00100619

ficha

0001

EMPREENDEIMENTOS LTDA vendeu para SPINDOLA & SPINDOLA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA, com sede nesta cidade, situada à Rua Judith Campagnoli de Oliveira, 308, Vila Suíça, inscrita no CNPJ MF sob nº 20.790.320/0001-08, com seu ato constitutivo datado de 29 de julho de 2014, registrado na (JUCESP) sob nº 3522853017-1, em sessão de 07/08/2014, e ainda, foi emitida por aquelas notas, nos termos do artigo 41 item 'b' do Provimento nº 40/2012, Corregedoria Geral, a ficha cadastral da Junta Comercial do Estado de São Paulo aos 19/07/2014, arquivados na pasta de Contrato Social sob nº 513, no ato representada, nos termos da sexta, do citado ato constitutivo, por seu sócio administrador, Ricardo Fioravanti Spíndola, inscrito no CPF MF sob nº 952.645.668-87, pelo preço de R\$ 100.000,00, o imóvel descrito nesta matrícula. Para o resguardo dos direitos dos contratantes foram extraídas por aquelas notas as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 146762014-88888059, emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20 de janeiro de 2010, 09/01/2014, válida até 01/11/2014, arquivada na pasta de certidões do INSS sob nº 20; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/SRF nº 3, de 02 de maio de 2007, às 11:46:25 horas do dia 24/06/2014, válida até 21/12/2014 (Código de controle da certidão: 5132.9458.6A50.5924), arquivada na pasta de certidões da Receita Federal sob nº 20. Os contratantes declararam ao notário ter pleno conhecimento das cláusulas restritivas que gravam o imóvel objeto da presente (AV1/100.619), bem como, da convenção de uso de coisas comuns e regimento interno do Loteamento denominado 'JARDIM QUINTAS DA TERRACOTA' as quais a adquirente se compromete a cumprir e respeitar em todas as suas cláusulas e condições e, sucessivamente por seus sucessores, a que título o forem, e também de todas as transações futuras, que tenham por objeto este imóvel. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 232.025. O Substituto do Oficial, M (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). -

R5/100.619 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 02 de março de 2015. Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário (Contrato nº 1.4444.0817679-5), e com caráter de escritura pública, nos moldes do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, datado de São Paulo/SP, em 10 de fevereiro de 2015, SPINDOLA & SPINDOLA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA vendeu para PAULA NOGUEIRA GIORGETTI, brasileira, nascida em 04/11/1972, <VIDE FICHA 0002>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4T4BQ-NLSX4-DBUQB-YG4LE>

CNS nº 12.017-0

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Protocolo: 406658 - Matrícula: 100619 - Pág.: 3 de 7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

matrícula

00100619

ficha

0002

Indaiatuba, 2 de Março

de 20 15

empresária, portadora de CNH nº 01525867560, expedida por órgão de Trânsito/SP, na qual consta a identidade 20931359-6 SSP SP, e do CPF 135.797.128-10, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu esposo MARCIO SORRENTINO, brasileiro, nascido em 08/03/1974, empresário, portador de CNH nº 02608234800, expedida por órgão de Trânsito/SP, na qual consta a identidade 22900358-8 SSP/SP, e do CPF 142.149.508-28, residentes e domiciliados à Avenida João Peixoto Viegas, 195, Bloco A, Apto. 52, Jardim Consorcio, em São Paulo/SP, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 270.000,00, integralizado da seguinte forma: R\$ 135.000,00, através de recursos próprios; e R\$ 135.000,00, através de financiamento (com recursos do SBPE), concedido pela Caixa Econômica Federal, garantido por alienação fiduciária, a seguir registrada. Encontra-se arquivada nesta Serventia, em pasta própria, relativas à vendedora, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, às 10:22:02 horas do dia 20/02/2015, válida até 19/08/2015 (Código de controle da certidão: 6312.30C1.E8CE.AFCO). O Substituto do Oficial, M (José Luiz Teixeira de Camargo Junior), - - - - -

R6/100.619 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 02 de março de 2015. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R5/100.619, PAULA NOGUEIRA GIORGETTI e seu esposo MARCIO SORRENTINO constituíram-se DEVEDORES da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no setor bancário sul, quadra 04, lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, da importância de R\$ 135.000,00. A importância será restituída à credora pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, por meio de 216 encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização, juros e prêmios de seguro, vencendo-se a primeira no dia 10 de março de 2015, cujo valor será de R\$ 1.812,18. O contrato prevê que o valor do financiamento deve ser restituído à credora acrescido dos juros cobrados à taxa anual de juros de 11,00% (efetiva) e 10,4815% (nominal); porém, como os devedores, na data da assinatura do mesmo, optaram pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na Caixa Econômica Federal, a referida taxa ficou reduzida, para todos os efeitos, para 10,2085% ao ano (nominal) e 10,7000% ao ano (efetiva). Em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, os devedores ALIENARAM em favor da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto <VIDE VERSO>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4T4BQ-NLSX4-DBUQB-YG4LE>

CNS nº 12.017-0

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

Protocolo: 406658 - Matrícula: 100619 - Pág.: 4 de 7

matrícula

00100619

ficha

0002

desta matrícula, conforme Lei 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A carência para expedição de intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotaram que o valor do imóvel é de R\$ 270.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se à credora o direito de reavaliar o imóvel. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV7/100.619 (EMISSION DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Indaiatuba, 02 de março de 2015. Nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, procedo à presente averbação para constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) nº 1.4444.0817679-5, série 0215, com valor do crédito de R\$ 135.000,00 (data base 10/02/2015), tendo como custodiante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ MF sob nº 00.360.305/0001-04, com endereço no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Bairro Asa Sul, Brasília-DF, CEP 70.092-900. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 236.694. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV8/100.619 (CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA/CCI). Indaiatuba, 06 de setembro de 2019. Conforme Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento no Crédito Imobiliário, datada de São Paulo-SP, em 15 de outubro de 2018, e itens 11 e 12 da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0817679-5, série 0215, verifica-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou expressamente o CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do R6/100.619, bem como da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO objeto da AV7/100.619, razão pela qual procedo a tais atos. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 294.605. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R9/100.619 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 30 de novembro de 2020. Conforme Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário (Contrato nº 1.4444.1387224-9), e com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514/1997, datado de São Paulo/SP, em 04 de novembro de 2020, MARCIO SORRENTINO e sua esposa PAULA NOGUERA GIORGETTI venderam para CAMILA WIDOWSKY RIBEIRO, nacionalidade brasileira, nascida em 12/05/1986, esteticista, portadora do RG nº 33984142 SSP SP e do CPF 340.913.908-70, casada no <VIDE FICHA 0003>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4T4BQ-NLSX4-DBUQB-YG4LE>

CNS nº 12.017-0

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Protocolo: 406658 - Matrícula: 100619 - Pág.: 5 de 7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



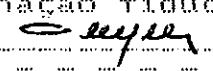
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

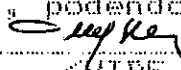
matrícula
00100619

ficha
0003

Indaiatuba, 30 de Novembro

de 20 20

regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu esposo DARLAN WIDOWSKY RIBEIRO, brasileiro, nascido em 14/01/1984, portador da Carteira de Identidade nº 333878280 SSP SP e do CPF 322.474.938-58, residentes e domiciliados na rua Professor Máximo de Moura Santos, 527, Vila Darli em São Paulo/SP, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 310.000,00, integralizado da seguinte forma: R\$ 110.000,00, através de recursos próprios; e R\$ 200.000,00, através de financiamento, concedido pela Caixa Econômica Federal, garantido por alienação fiduciária, a seguir registrada. O Oficial Interino,  (Carlos Eduardo Bertoli). - - - - -

RIO/100.619 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 30 de novembro de 2020. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R9/100.619, CAMILA WIDOWSKY RIBEIRO e seu esposo DARLAN WIDOWSKY RIBEIRO constituíram-se DEVEDORES da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no setor bancário sul, quadra 04, lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, da importância de R\$ 200.000,00. A importância será restituída à credora pelo Sistema de Amortização SAC, por meio de 240 encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização, juros e prêmios de seguro, vencendo-se a primeira no dia 04 de dezembro de 2020, cujo valor será de R\$ 2.276,66. O contrato prevê que o valor do financiamento deve ser restituído à credora acrescido dos juros cobrados à taxa anual de juros de 10,2500% (efetiva) e 9,7978% (nominal); porém, como os devedores, na data da assinatura do mesmo, optaram pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na Caixa Econômica Federal, a referida taxa ficou reduzida, para todos os efeitos, para 8,4175% ao ano (nominal) e 8,75% ao ano (efetiva). Em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, os devedores ALIENARAM em favor da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, conforme Lei 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. O prazo de carência para expedição de intimação é de 30 (trinta) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual os devedores estarão constituídos em mora. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotaram que o valor do imóvel é de R\$ 329.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, podendo à credora reavaliar o imóvel. O Oficial Interino,  (Carlos Eduardo Bertoli). - -

<VIDE VERSO>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4T4BQ-NLSX4-DBUQB-YG4LE>

CNS nº 12.017-0

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

Protocolo: 406658 - Matrícula: 100619 - Pág.: 6 de 7

C

matrícula

00100619

ficha

0003

AV11/100.619 (EMISSION DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Indaiatuba, 30 de novembro de 2020. Nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, procedo à presente averbação para constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) nº 1.4444.1387224-9, série 1120, com valor do crédito de R\$ 200.000,00 (data base 04/11/2020), tendo como custodiante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ ME sob nº 00.360.305/0001-04, com endereço no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Bairro Asa Sul, Brasília-DF, CEP 70.092-900. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 311.648. O Oficial Interino, Carlos Eduardo Bertoli (Carlos Eduardo Bertoli). - - Selo Digital No.....# 120170321SN000241648VU20D, 120170321DX000241650FU20J, 120170331TM000241651AJ20U

AV.12/100.619. Indaiatuba, 24 de setembro de 2025. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/CCI.** Conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Garantia Imobiliária, datado de Belo Horizonte/MG, em 07 de agosto de 2025, verifica-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autorizou expressamente o CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do **R10**, bem como da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO objeto da **AV11** desta matrícula, razão pela qual procedo a tais atos. Base de cálculo: R\$ 200.000,00. PROTOCOLADO SOB Nº 406.658 EM 19/09/2025. Selo: 120170331PL000866436UQ25C. A Escrevente Substituta, Mariana Rezende (Mariana Rezende).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4T4BQ-NLSX4-DBUQB-YG4LE>

CNS nº 12.017-0

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Protocolo: 406658 - Matrícula: 100619 - Pág.: 7 de 7

CERTIFICO E DOU FÉ que o inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias e restrições sobre o imóvel, nos termos do art. 19, §11, da Lei nº 6.015/73.

Certidão extraída por meio reprográfico sob a forma de documento eletrônico, com certificação digital ICP-Brasil, nos moldes da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001 e art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73.

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel até o dia útil anterior à emissão e o seu prazo de validade é de 30 (trinta) dias, contados da data de expedição.

Indaiatuba - SP, 26 de setembro de 2025

AO OFICIAL	R\$: 44,20
AO ESTADO	R\$: 12,56
A SEC. FAZENDA	R\$: 8,60
AO SINOREG	R\$: 2,33
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 3,03
AO MUNICÍPIO	R\$: 2,21
AO MP	R\$: 2,12
TOTAL	R\$: 75,05

O selo digital abaixo poderá ser consultado
no site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 406658

Código Nacional de Matrícula: 120170.2.0100619-92

1201703C3AQ000866437DW25L

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4T4BQ-NLSX4-DBUQB-YG4LE>