Valide aqui este documento

CNM: 119768.2.0118611-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

MATRÍCULA	FICHA
118.611	01

Em 23 de janeiro de 2.004.

IMÓVEL: Apartamento número 71, localizado no sétimo andar ou oitavo pavimento do RESIDENCIAL FABIOLA, situado na Rua José Alexandre Có, 145, na Vila Caiçara, no lugar denominado Pedro Taques, nesta cidade, com a área útil de 53,14 m2, área comum de 32,88 m2, área bruta de 86,02 m2, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 17,88 m2, equivalente a 3,67% do todo, confrontando pela frente, em linhas quebradas, com o hall, poço do elevador e escadaria, pelo lado direito com a área de recuo lateral do prédio, pelo lado esquerdo com o apartamento 72, e nos fundos com a área de recuo da frente do prédio, fronteiriça à Rua José Alexandre Có; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, em lugar indeterminado.

CONTRIBUINTE: 2 07 05 049 009 0071-4.

PROPRIETÁRIA: **FAZIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo-SP, na Estrada do Campo Limpo, 1.997, primeiro andar, sala 01, Campo Limpo, inscrita no CNPJ número 52.092.194/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/33.223, de 26 de abril de 1.999, e instituição de condomínio registrada sob número 08/33.223, deste Registro.

O Oficial:

R.01/118.611 - Praia Grande, 08 de fevereiro de 2.018.

Por escritura pública lavrada aos 24 de maio de 2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Solemar, desta Comarca, livro 744, páginas 334/337, apresentada a registro por certidão de 19 de setembro de 2017, **FAZIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à **MAURO DONIZETTI VENANCIO**, brasileiro, divorciado, comerciante, RG 10.564.766-SSP-SP, CPF/MF 011.740.928-66, residente e domiciliado em Itatiba-SP, na Rua Doutor Jorge Tibiriçá, nº 13, Centro, CEP 13250-100, pelo valor de R$ 71.000,00. O presente registro foi feito em cumprimento a determinação -

" continua no verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YRGE-FAVFR-7GRGV-PX837

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

PJe Documento assinado eletronicamente por GRAZIELA FERNANDES MICELLI, em 12/08/2026, às 15:21:32 - 3622c7f

Valide aqui este documento

CNM: 119768.2.0118611-55

MATRÍCULA 118.611 | FICHA 01 VERSO

contida no r. ofício nº 9/2018, expedido aos 16 de janeiro de 2018, pelo MMo. Juizo da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, Exmo. Sr. Dr. Flavio Bretas Soares.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 482200 de 05/02/2018

AV.02/118.611 - Praia Grande, 08 de fevereiro de 2.018.

Nos termos do protocolo ARISP nº 201612.0117.00218569-IA-409, datado de 01 de dezembro de 2016, é feita a presente averbação para consignar que, por decisão proferida pelo MM. Juízo da Secretaria da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP - TRT 2ª – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP, Processo nº 01316000620085020028, foi decretada a indisponibilidade dos bens de Mauro Donizetti Venancio. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 482200 de 05/02/2018

AV.03/118.611 - Praia Grande, 02 de março de 2.018.

Nos termos da certidão expedida aos 26 de fevereiro de 2018, através do Protocolo de Penhora Online: PH000199831, pelo Sr. Flavio Bretas Soares, Escrivão Diretor da Vigésima Oitava Vara do Trabalho de São Paulo/SP, extraída dos autos da Ação de Execução Trabalhista – Processo nº 01316000620085020028, movida por MAGDA MARIA DOS SANTOS, CPF/MF 301.035.078-33, em face de N.2 CEL EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO LTDA – ME, CNPJ/MF 05.459.857/0001-98, ADELAIDE PIRES PALACIO, CPF/MF 128.032.738-37, MAURO DONIZETTI VENANCIO, CPF/MF 011.740.928-66, no valor de R$ 14.354,84, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado naqueles autos, figurando como depositário Mauro Donizetti Venancio.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 483448 de 27/02/2018.

" continua na ficha 02 "

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YRGE-FAVFR-7GRGV-PX837

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

PJe Documento assinado eletronicamente por GRAZIELA FERNANDES MICELLI, em 12/08/2026, às 15:21:32 - 3622c7f

Valide aqui este documento

CNM: 119768.2.0118611-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA	FICHA
118.611	02

Em 14 de maio de 2.019.

AV.04/118.611 - Praia Grande, 14 de maio de 2.019.

Nos termos da certidão expedida em 02 de maio de 2019, através do Protocolo de Penhora Online: PH000264028, pela Sra. Maria do Carmo Melo Mingatos, Escrivã/Diretora da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França, da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da Ação de Execução Civil – Processo nº 10030005120158260006, movida por RESIDENCIAL FABIOLA, CNPJ/MF 08.729.288/0001-41, em face de MAURO DONIZETTI VENANCIO, já qualificado, no valor de R$ 8.219,46, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado naqueles autos, figurando como depositário Mauro Donizetti Venancio.

O Escrevente Autorizado:
(Roberto Gonçalves Guimarães)
Protocolo nº 513375 de 03/05/2.019.
Selo digital nº1197683210000000011842119A

AV.05/118.611 - Praia Grande, 05 de fevereiro de 2.021.

FICA CANCELADA a penhora referida na AV.04 retro, conforme r. sentença proferida aos 22 de outubro de 2020, pela MMa. Juíza de Direito da Quarta Vara Cível do Foro Regional VI – Penha de França, Comarca de São Paulo/SP, Exma. Sra. Dra. Ana Luiza Queiroz do Prado, extraída dos autos de cumprimento de sentença – Despesas condominiais – Processo número 1003000-51.2015.8.26.0006/01, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL FABIOLA em face de MAURO DONIZETTI VENANCIO.

A Oficial Substituta:
(Alda Gonçalves Franco)
Protocolo nº 556929 de 11/01/2021.
Selo digital nº 1197683310000000051126821C

AV.06/118.611 - Praia Grande, 06 de julho de 2.022.

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 04 de julho de 2022, e do protocolo de cancelamento ARISP nº 202206.1412.02196890-TA-560, datado de

" continua no verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YRGE-FAVFR-7GRGV-PX837

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

PJe Documento assinado eletronicamente por GRAZIELA FERNANDES MICELLI, em 12/08/2026, às 15:21:32 - 3622c7f

Valide aqui este documento

CNM: 119768.2.0118611-55

MATRÍCULA 118.611 | FICHA 02 VERSO

14 de junho de 2022, referente ao Processo nº 01316000620085020028, é feita a presente averbação para consignar que fica cancelada a averbação nº 02 retro, referente ao protocolo ARISP nº 201612.0117.00218569-IA-409, em virtude do levantamento da indisponibilidade que recaía sobre os bens de Mauro Donizetti Venâncio.

A Oficial Substituta:
(Alda Gonçalves Franco)
Protocolo nº 608783 de 04/07/2022
Selo digital nº1197683310000000884225220

AV.07/118.611 - Praia Grande, 06 de julho de 2.022.

FICA CANCELADA a penhora referida na AV.03 retro, nos termos do ofício expedido aos 01 de julho de 2022, pelo MM. Juiz da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, Exmo. Sr. Dr. Flavio Bretas Soares, extraído dos autos número 0131600-06.2008.5.02.0028, movida por MAGDA MARIA DOS SANTOS, em face de N. 2 CEL EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO LTDA E OUTROS (5).

A Oficial Substituta:
(Alda Gonçalves Franco)
Protocolo nº 608785 de 04/07/2022.
Selo digital nº1197683310000000884230229

R.08/118.611 - Praia Grande, 29 de agosto de 2.022.

Por instrumento particular de compra e venda, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação-SFH, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado em Campinas-SP, aos 04 de agosto de 2022, **MAURO DONIZETTI VENANCIO**, já qualificado, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à **YASMIN KAUANI REIS ARAUJO**, brasileira, solteira, maior, proprietária de estabelecimento comercial, RG 430094474-SSP/SP, CPF/MF 434.369.158-66, residente e -

"continua na ficha 03"

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YRGE-FAVFR-7GRGV-PX837
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
PJe Documento assinado eletronicamente por GRAZIELA FERNANDES MICELLI, em 12/08/2026, às 15:21:32 - 3622c7f

Valide aqui este documento

CNM: 119768.2.0118611-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-6

MATRÍCULA	FICHA
118.611	03

Em 29 de agosto de 2.022.

domiciliada em Itatiba-SP, na Rua Valentin Salessi, 175, Jardim Salessi, pelo valor de R$ 220.000,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 612926 de 11/08/2022.
Selo digital nº 1197683210000000926849 22P

R.09/118.611 - Praia Grande, 29 de agosto de 2.022.

Pelo instrumento particular referido no R.08 retro, **YASMIN KAUANI REIS ARAUJO**, já qualificada, procedeu a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, NIRE 53.5.0000038-1, nos termos da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1997, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido pela credora/fiduciária à devedora/fiduciante, no valor de R$ 176.000,00, com prazo de amortização de 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 05 de setembro de 2022, sendo o encargo mensal inicial no valor de R$ 1.427,85, com a taxa de juros ao ano nominal de 8,6395% e efetiva de 8,9900%, e a taxa de juros ao mês nominal de 0,7176% e efetiva de 0,7200%, e na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, a devedora/fiduciante se obriga a pagá-lo, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para o referido contrato, declarando-se ciente dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo total - CET, para a presente operação de financiamento, conforme demonstrado em planilha, nos termos da resolução BACEN número 3.517, de 06 de dezembro de 2007, cuja taxa percentual anual consta da referida planilha com valores em sua forma nominal.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 612926 de 11/08/2022.
Selo digital nº 1197683210000000926853220

AV.10/118.611 - Praia Grande, 29 de agosto de 2.022.

Aos 04 de agosto de 2022, em Campinas-SP, foi emitida a cédula de crédito -

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YRGE-FAVFR-7GRGV-PX837

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

PJe Documento assinado eletronicamente por GRAZIELA FERNANDES MICELLI, em 12/08/2026, às 15:21:32 - 3622c7f

Valide aqui este documento

CNM: 119768.2.0118611-55

MATRÍCULA	FICHA
118.611	03 VERSO

imobiliário número 1.4444.1885253-0, série 0822, integral e cartular, nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, em que figura como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e como devedora YASMIN KAUANI REIS ARAUJO, já qualificadas.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 612926 de 11/08/2022.
Selo digital nº 1197683E10000000926850221

AV.11/118.611 - Praia Grande, 14 de julho de 2.025.

Nos termos do r. mandado expedido aos 01 de julho de 2025, pela MMa. Juíza da 54ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, Exma. Sra. Dra. Graziela Fernandes Micelli (servidor), extraído dos autos do Processo número 0198500-87.2008.5.02.0054, movida por MARIA DA PENHA DASCO BATISTA VENANCIO, brasileira, RG 14.512.740-0, CPF/MF 084.742.028-09, residente e domiciliada em São Paulo-SP, Rua Caçada Real, nº 211, CEP 03658-060, contra NOBRETEL COMPRA E VENDA DE LINHAS TELEFONICAS LTDA, inscrita no CNPJ/MF 00.855.417/0001-36, com sede em São Paulo-SP, Rua Antonio Previato, nº 560, Bairro São Mateus, CEP 03958-010, MAURO DONIZETTI VENANCIO, já qualificado, e ADELAIDE PIRES PALACIO, inscrita no CPF/MF 128.032.738-37, é feita a presente averbação para consignar que foi declarada ineficaz a alienação registrada sob número 08 retro, com relação ao crédito em execução no referido processo. Ato isento de custas e emolumentos em virtude dos benefícios da assistência judiciária gratuita.

O Escrevente Autorizado:
(Roberto Gonçalves Guimarães)
Protocolo nº 710936 de 03/07/2025.
Selo digital nº 1197683E1000000171051025U

AV.12/118.611 – PENHORA
Nos termos da certidão expedida em 22 de julho de 2026, através do Protocolo de Penhora Online: PH000627090, pela Srª. Talita Gonçalves Limaverde de Almeida Sant Anna, Escrivã Diretora da Quinquagésima Quarta Vara do Trabalho, da -

" continua na ficha 04 "

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YRGE-FAVFR-7GRGV-PX837

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

PJe Documento assinado eletronicamente por GRAZIELA FERNANDES MICELLI, em 12/08/2026, às 15:21:32 - 3622c7f

Valide aqui
este documento

CNM: 119768.2.0118611-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
118.611	04

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

Em 27 de julho de 2.026.

Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da Ação de Execução Trabalhista – Processo nº 0198500-87.2008.5.02.0054, movida por MARIA DA PENHA DASCO BATISTA, CPF/MF 084.742.028-09, em face de NOBRETEL COMPRA E VENDA DE LINHAS TELEFONICAS LTDA, CNPJ/MF 00.855.417/0001-36, MAURO DONIZETTI VENANCIO, CPF/MF 011.740.928-66, e ADELAIDE PIRES PALACIO, CPF/MF 128.032.738-37, no valor de R$ 80.411,43, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado naqueles autos, figurando como depositário Mauro Donizetti Venancio. Praia Grande, 27 de julho de 2.026.

O Escrevente Autorizado:
(Caio Franco da Silva)
Protocolo nº 748316 de 22/07/2026
Selo digital nº 1197683E1000001753187426S

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YRGE-FAVFR-7GRGV-PX837

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

PJe Documento assinado eletronicamente por GRAZIELA FERNANDES MICELLI, em 12/08/2026, às 15:21:32 - 3622c7f

Valide aqui este documento

CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE INTEIRO TEOR

Protocolo nº 748316

CERTIFICO, nos termos do Artigo 19, §§ 1º, 5º, 7º e 11º da Lei 6.015/73, que esta reprografia, fielmente extraída em formato eletrônico a partir do seu original, foi assinada digitalmente e revestida de validade e fé pública, estando o Oficial dispensado de materializá-la.

========== Ônus ==========

CERTIFICO que não há outros ônus sobre o imóvel além dos já mencionados nesta certidão.

========== Matrizes de parcelamentos e condomínios ==========

CERTIFICO que para conhecimento da situação jurídica de lote ou unidade autônoma, deve ser emitida certidão específica do lote e quadra ou da unidade respectiva. As certidões das matrículas, transcrições ou inscrições matrizes de parcelamentos e condomínios não retratam a situação dos lotes e unidades autônomas derivadas.

========== Ordens de Indisponibilidade ==========

CERTIFICO ainda, que para transmissão de bens ou direitos, ou sua renúncia, sempre deve ser consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) para a verificação do respectivo ônus, uma vez que, conforme as NSCGJ/SP, a consulta à CNIB é obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.

==========

Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Praia Grande, terça-feira, 28 de julho de 2026

Certidão assinada digitalmente
Luiz Gustavo Montemor - Oficial Interino

Solcitado por: MARIA DA PENHA DASCO BATISTA

Emitido por Richard Antony S. B. do Carmo

Selo Digital nº 1197683G1000001753187526M

Os valores desta certidão já foram cobrados no respectivo registro do título

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YRGE-FAVFR-7GRGV-PX837

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

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

Documento assinado eletronicamente por GRAZIELA FERNANDES MICELLI, em 12/08/2026, às 15:21:32 - 3622c7f
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26081215212641600000479414054?instancia=1
Número do processo: 0198500-87.2008.5.02.0054
Número do documento: 26081215212641600000479414054