

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Estelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

101.531

FOLHA

01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 203 BLOCO 03, com área privativa real de 40,83m², área de uso comum de 24,8079m², área total real de 65,6379m² e fração ideal de 0,004854285, composto de 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) sala de estar e jantar, com direito de uso da(s) vaga(s) de garagem 178 - UTILITÁRIO / M20 - Descoberta Livre / Descoberta Livre, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS", edificado na CHÁCARA 291 A (DUZENTOS E NOVENTA E UM A), localizada na Rua Gustavo Barroso, nº 919, Loteamento Jardim Limoeiro, Bairro Guaraciaba, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com área de 19.671,64m² (dezenove mil, seiscentos e setenta e um metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados), resultante do desmembramento da Chácara nº 291 A, confrontando-se pela frente com a Rua Gustavo Barroso, medindo 23,00m; pelos fundos com Córrego, medindo segmentos de 97,00 + 102,00 = 199,00m; pelo lado direito com Chácara 290, medindo segmentos de 129,22 + 86,78 = 216,00m e pelo lado esquerdo com Chácara 291 B e Chácara 293, medindo segmentos de 8,71 + 7,79 + 8,52 + 98,34 + 2,25 + 3,31 + 3,21 + 3,94 + 3,68 + 3,17 + 7,44 + 34,32 = 184,68m. Área Edificável: 9.677,63m² (nove mil, seiscentos e setenta e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados). Área de Proteção Ambiental: 9.994,01m² (nove mil, novecentos e noventa e quatro metros quadrados e um decímetro quadrado).

PROPRIETÁRIO: PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ sob o número 25.197.527/0001-89, com sede à Avenida Eldes Scherer Souza, 1.025, sl. 606, Bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 93.737 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 25 de janeiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº 248.752, em 30/12/2020. Selo Digital: 022954.ENI2006.04915. Emolumentos: R\$ 11215,38 Encargos: R\$ 2803,46 Total: R\$ 14018,84 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br/dcsc#.

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

101.531

FOLHA

01V

AV. Nº 01/ 101.531: ÔNUS QUE CONSTA NO REGISTRO ANTERIOR. Protocolo nº 248.752, em 30 de dezembro de 2020. Conforme **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - SBPE - CONTRATO Nº 1.7877.0076186-7**, datado de 20 de outubro de 2020, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 lotes 3/4, Brasília - DF, como **DEVEDOR - PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ nº 25.197.527/0001-89, com sede na Avenida Eldes Scherer Souza, 1.025, sl. 606, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, e como **FIADOR - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A**, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte - MG, o imóvel acima matriculado bem como a fração ideal correspondente ao terreno e aos futuros 108 (cento e oito) apartamentos que integram o Módulo I do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS", abaixo relacionadas, avaliados em R\$ 15.290.500,00 (quinze milhões, duzentos e noventa mil e quinhentos reais), foram dados em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível à terceiros, a favor da **CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada anteriormente, em garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 9.174.300,00 (nove milhões, cento e setenta e quatro mil e trezentos reais), destinado a financiar a construção do Módulo I do empreendimento imobiliário residencial, denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS"**, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 03 de ordem da matrícula 93.737 do Livro 2 deste Cartório, pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas. O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 (doze) meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, e expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, no prazo máximo de amortização de até 36 (trinta e seis) meses,

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

Matrícula
101.531

Folha
02

contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 25 de janeiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ENI2006.04915. Emolumentos: R\$ 11215,38. Encargos: R\$ 2803,46. Total: R\$ 14018,84. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br/dcsc#.

AV. Nº 02/ 101.531: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. Protocolo nº 248.752, em 30 de dezembro de 2020. Conforme **DECLARAÇÃO**, datada de 20 de outubro de 2017, assinada por Gabriel Octavio Mendes e Oliveira e Britto e Luine Pereira Venturini, procuradores da empresa PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com firmas reconhecidas, o Empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS**, proposto pela Incorporadora PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ nº 25.197.527/0001-89, situado na Chácara 291 A, Jardim Limoeiro, Município da Serra-ES, composto de 204 unidades habitacionais (apartamentos), **está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida**, instituído pela **Lei 11.977/09**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 25 de janeiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ENI2006.04915. Emolumentos: R\$ 11215,38. Encargos: R\$ 2803,46. Total: R\$ 14018,84. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br/dcsc#.

AV. Nº 03/ 101.531: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 248.752, em 30 de dezembro de 2020. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 20/10/2017, assinado por Gabriel Octavio Mendes e Oliveira e Britto e Luine Pereira Venturini, procuradores da empresa PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com firmas reconhecidas, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS" foi submetido ao Regime de Afetação, nos termos e para fins previstos nos artigos 31-A à 31-F da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, acrescido pela Lei 10.931/2004, passando o terreno e suas futuras acessões, bem como os demais direitos a ela vinculados a se constituírem "PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" e suas consecuições até o previsto no artigo 31-E da Lei 4.591/64. O

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

101.531

FOLHA

02V

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 25 de janeiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ENI2006.04915. Emolumentos: R\$ 11215,38. Encargos: R\$ 2803,46. Total: R\$ 14018,84. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#

AV. Nº 04/ 101.531: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 275.763, em 23/02/2023. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - RECURSOS DO FGTS - Nº 8.7877.1614280-9**, datado de 07 de fevereiro de 2023, assinado pelas partes contratantes, de acordo com protocolo eletrônico nº AC002271545, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – SP, onde figuram como **ALIENANTE/ VENDEDORA/ AGENTE PROMOTORA EMPREENDEDORA/ INCORPORADORA/ FIADORA - PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ nº 25.197.527/0001-89, com sede na Avenida Eldes Scherrer Souza, 1.025, Sala 606, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, como **CONSTRUTORA / FIADORA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A**, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte - MG, como **CREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 lotes 3/4, Brasília - DF, e como **COMPRADOR/ DEVEDOR/ FIDUCIANTE - ICARO CARLOS DA CONCEIÇÃO**, brasileiro, nascido em 21/12/1994, trabalhador de construção civil, portador do CPF nº 149.366.427-11, RG nº 3474456 - Outro Tipo de órgão Emissor/ES, emitido em 13/04/2012, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **FLAVIA PEREIRA DE JESUS**, brasileira, nascida em 26/05/2001, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora do CPF nº 176.816.157-76, RG nº 4323611 - Outro Tipo de Órgão Emissor/ES, emitido em 04/05/2018, residentes e domiciliados na Travessa Santo Pinto V, 178, São Judas Tadeu, Serra - ES, em seu **ITEM 1.7**, foi autorizado o cancelamento da hipoteca, objeto da averbação nº 01 de ordem

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101531-83

MATRÍCULA

101.531

FOLHA

03

dessa matrícula, **FICANDO CANCELADA A HIPOTECA**, para todos os efeitos legais. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 06 de março de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2301.02699. Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.


R. Nº 05/ 101.531: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 275.763, em 23/02/2023. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - RECURSOS DO FGTS - Nº 8.7877.1614280-9**, datado de 07 de fevereiro de 2023, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **ICARO CARLOS DA CONCEIÇÃO e sua esposa FLAVIA PEREIRA DE JESUS**, já qualificados anteriormente, pelo valor de **R\$ 201.000,00 (duzentos e um mil reais)**, valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, composto pela integralização dos valores abaixo: Recursos próprios: R\$ 54.031,93. Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 13.095,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 133.873,07. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Espelho de Pagamento do Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 137424/2023, no valor de R\$ 4.020,00, pago em 16/02/2023. Id Guia: 38878537. Certidão de Quitação de ITBI nº 11496846, expedida em 17 de fevereiro de 2023. Número da Declaração de Transmissão: 137424/2023. Inscrição Fiscal nº 9673402. Inscrição Imobiliária nº 009.8.004.8913. Data de Entrada: 14/02/2023. Valor declarado da Aquisição: R\$ 201.000,00. Base Cálculo: R\$ 201.000,00. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11485216/2023. Data da Geração: 16/01/2023. Data de Validade: 16/03/2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 06 de março de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2301.02699. Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 1

CNM: 022954.2.0101531-83

MATRICULA
101.531

FOLHA
03 V

R. Nº 06/ 101.531: GARANTIA. Protocolo nº 275.763, em 23/02/2023. Conforme **CONTRATO** objeto do registro nº 05, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, os compradores e fiduciários - **ICARO CARLOS DA CONCEIÇÃO e sua esposa FLAVIA PEREIRA DE JESUS**, já qualificados anteriormente, dão em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, o imóvel acima matriculado avaliado em **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)** para fins de venda em público leilão, em pagamento da dívida no valor de **R\$ 133.873,07 (cento e trinta e três mil, oitocentos e setenta e três reais e sete centavos)**, da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO TOTAL, EM MESES: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 10.

DE CARÊNCIA: 0.

DE AMORTIZAÇÃO: 360.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 5,5000 EFETIVA: 5.6407.

TAXA MENSAL DE JUROS (%): NOMINAL: 0.4573 EFETIVA: 0.4583.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 10/03/2023.

ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM O ITEM 6.3.

ENCARGOS FINANCEIROS: DE ACORDO COM O ITEM 5.

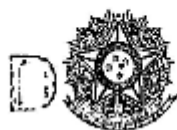
ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: DE ACORDO COM O ITEM 5.1.2.

ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL: R\$ 814,16. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Carapina, Serra-ES, 06 de março de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2301.02699 Emolumentos: R\$ 4105,95 Encargos: R\$ 1026,51 Total: R\$ 5132,46 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 07/ 101.531: MUDANÇA DE ENDEREÇO. Protocolo nº 286.539, em 09/01/2024. Conforme **CERTIDÃO ESPECÍFICA** datada de 04 de janeiro de 2024, expedida pela JUCEES - Junta Comercial do Estado do Espírito Santo, assinada eletronicamente por Paulo Cezar Juffo - Secretário-Geral, código de controle nº TZGTHAR, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.simplifica.es.gov.br.

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101531-83

MATRÍCULA

101.531

FOLHA

04

consta arquivada sob o nº 20221405577 de 13 de outubro de 2022, a 2ª **ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL DO PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA** datado de 12 de setembro de 2022, onde o endereço da sede da empresa foi alterado para **Avenida Primeira Avenida, nº 26, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, CEP: 29.165-155**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.02505. Emolumentos: R\$ 36009,21. Encargos: R\$ 8975,27. Total: R\$ 44984,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 08/ 101.531: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE. Protocolo nº 286.539, em 09 de janeiro de 2024. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA E DE HABITABILIDADE Nº 2818/2023** datada de 21 de dezembro de 2023, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra/ES, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur), processo de aprovação de projetos protocolado sob o nº 35755/2015 - PMS de 11/06/2015, assinada eletronicamente por Naiza Frões Trindade - Matrícula nº 77836, cuja autenticidade foi confirmada no site prefeiturasempapel.serra.es.gov.br, identificador nº 3700390038003400390030003A00540052004100, em 15 de janeiro de 2024, fica provado que sobre o imóvel acima matriculado foi construído um imóvel de uso Residencial Multifamiliar, denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS**, situado na Rua Gustavo Barroso, nº 919, chácara 291 A, na área do terreno com **19.671,64m²** (dezenove mil e seiscentos e setenta e um mil metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados), no Loteamento **JARDIM LIMOEIRO**, Bairro Guaraciaba, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES e **com área total construída de 10.582,42m²** (dez mil e quinhentos e oitenta e dois metros quadrados e quarenta e dois decímetros quadrados), sendo **9,22m²** (nove metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados) da Guarita, **137,58m²** (cento e trinta e sete metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados) do Salão de Festa, **34,19m²** (trinta e quatro metros quadrados e dezenove decímetros quadrados) de Apoio, **23,19m²** (vinte e três metros quadrados e dezenove decímetros quadrados) de Lixeira, **11,19m²** (onze metros quadrados e dezenove decímetros quadrados) de Gás, **7,92m²** (sete metros quadrados e

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101531-83

MATRÍCULA

101.531

FOLHA

04 V

noventa e dois decímetros quadrados) de Casa de bombas, **4,14m²** (quatro metros quadrados e quatorze decímetros quadrados) de Gerador, **21,12m²** (vinte e um metros quadrados e doze decímetros quadrados) de Elevatória, **8.815,95m²** (oito mil e oitocentos e quinze metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados), referente a 11 (onze) blocos, sendo 04 (quatro) unidades autônomas por pavimento, distribuídos em 04 (quatro) pavimentos, **614,13m²** (seiscentos e quatorze metros quadrados e treze decímetros quadrados) referente a 01 (um) bloco, sendo 04 (quatro) unidades autônomas por pavimento, distribuídos em 03 (três) pavimentos, **903,79m²** (novecentos e três metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), referente a 01 (um) bloco, sendo 04 (quatro) unidades autônomas por pavimento, distribuídos em 04 (quatro) pavimentos, **totalizando 13 (treze) Blocos e 204 (duzentos e quatro) Apartamentos**, com as seguintes características de construção:

COMPARTIMENTOS POR BLOCO:

BLOCO 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12 e 13:

APARTAMENTO - 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404 - contendo: Sala, Circulação, 02 (dois) Quartos, 01 (um) Banheiro, Cozinha e Área de Serviço.

BLOCO 07:

APARTAMENTO - 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303 e 304 - contendo: Sala, Circulação, 02 (dois) Quartos, 01 (um) Banheiro, Cozinha e Área de Serviço.

GUARITA: Guarita e banheiro;

SALÃO DE FESTA: Salão, 2 (dois) banheiros e churrasqueira;

APOIO: DML, 2 (dois) Vestiários, Copa e Administração;

LIXEIRA.

GÁS.

CASA DE BOMBAS.

GERADOR.

ELEVATÓRIA. FICA PROVADO TAMBÉM QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101531-83

MATRICULA

101.531

FOLHA

05

RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.02505. Emolumentos: R\$ 36009,21. Encargos: R\$ 8975,27. Total: R\$ 44984,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. N° 09/ 101.531: CND DE INSS. Protocolo nº 286.539, em 09/01/2024. Foi apresentada **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO - AFERIÇÃO: 51.242.86759/72-001**, expedida pelo **MINISTÉRIO DA ECONOMIA, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil**, em 26 de dezembro de 2023. **Categoria: Obra Nova. Destinação: Residencial Multifamiliar. Área (m²): 10.582,42.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.02505. Emolumentos: R\$ 36009,21. Encargos: R\$ 8975,27. Total: R\$ 44984,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

R. N° 10/ 101.531: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 286.539, em 09/01/2024. Conforme **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS**, datada de 08 de janeiro de 2024, assinada por Ericles Paulo Pereira dos Santos e Amanda de Oliveira Merlo Zardo, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Carapina da Comarca da Serra/ES, procuradores da Empresa **PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, na condição de incorporadora da CHÁCARA 291 A, com área de 19.671,64² (dezenove mil, seiscentos e setenta e um metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados), situado na Rua Gustavo Barroso, nº 919, Loteamento Jardim Limoeiro, Bairro Guaraciaba, Distrito de Carapina, Município da Serra/ES, **com Incorporação registrada sob o nº 03 da matrícula 93.737 de ordem do Livro 2 deste Cartório**, tendo construído o empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS**, sobre o mesmo com área construída de **10.582,42m²** (dez mil e quinhentos e oitenta e dois metros quadrados e quarenta e dois decímetros quadrados), composto por **13 (treze) Blocos, 204 (duzentas e quatro) unidades de apartamentos**.

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101531-83

MATRÍCULA

101.531

FOLHA

05 V

sendo numericamente designados por apartamentos 101 a 104, 201 a 204 e 301 a 304 no Bloco 07, por apartamentos 101 a 104, 201 a 204, 301 a 304 e 401 a 404 em cada um dos Blocos 01 a 06 e 08 a 13; de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra-ES, 217 (duzentos e dezessete) vagas de estacionamento para veículos sendo 204 vagas de uso dos apartamentos e 11 vagas de uso comum destinadas a visitantes e mais 1 vaga de embarque e desembarque e 1 vaga de carga e descarga, também de uso comum; e mais 28 (vinte e oito) vagas para motos de uso dos apartamentos. Todas as unidades têm seus demais indicativos e disposição interna de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra, com a seguinte composição de seus pavimentos:

Pavimento térreo: Possui área de lazer com piscina adulto e infantil, salão de festas, copa, espaço gourmet com sanitários PNE, bloco de apoio com sala para administração, vestiários masculino e feminino, copa, depósito de material de limpeza - DML, lixeira, central de gás, elevatória com casa de bombas, estacionamento descoberto com 217 vagas para veículos e 28 vagas para motos, 3 bicicletários, portaria principal de entrada com guarita e sanitário, áreas verdes permeáveis, os apartamentos 101, 102, 103, 104, escada, circulação, elevador no Bloco 01 e previsão para elevador nos Blocos 02 a 13, e acesso coberto.

Pavimentos tipo 2º e 3º: Possuem os apartamentos 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, escadas e circulações, elevador no Bloco 01 e previsão para elevador nos Blocos 02 a 13. **4º Pavimento:** Possui os apartamentos 401, 402, 403, 404, escada, circulação, elevador no Bloco 01 e previsão para elevador em cada um dos Blocos 02 a 16 e 08 a 13. **Barrilete:** Possuem os barriletes e os telhados de cobertura em cada um dos Blocos 01 a 13. **Caixa d'Água:** Possuem os reservatórios superiores de água em cada um dos Blocos 01 a 13. **DESCRIÇÃO**

DOS COMPARTIMENTOS POR BLOCOS: BLOCO 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12 e 13: APARTAMENTO – 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404 – contendo: Sala, Circulação, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço. **BLOCO 07:** APARTAMENTO – 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303 e 304 - contendo: Sala, Circulação, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço. A área determinada para estacionamento de automóveis é composta de uma área comum,

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101531-83

MATRÍCULA

101.531

FOLHA

06

e 217 (duzentos e dezessete) vagas de estacionamento para veículos sendo 204 vagas de uso dos apartamentos e 11 vagas de uso comum destinadas a visitantes e mais 1 vaga de embarque e desembarque e 1 vaga de carga e descarga, também de uso comum; e mais 28 (vinte e oito) vagas para motos de uso dos apartamentos tendo o seu uso regulamento conforme a Convenção De Condomínio, resolve submeter as referidas unidades construídas às disposições do art. 7º da Lei 4.591/64 e art. 1.331 e seguintes da Lei 10.406, de 10/01/2002, ficando desde já instituído o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS, onde o imóvel acima matriculado é parte integrante do mesmo. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2024. Selo Digital: 022954.HML2311.02505. Emolumentos: R\$ 36009,21 Encargos: R\$ 8975,27 Total: R\$ 44984,48 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 11/ 101.531: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 286.539, em 09/01/2024. Conforme **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS**, datada de 08 de janeiro de 2024, assinada por Ericles Paulo Pereira dos Santos e Amanda de Oliveira Merlo Zardo, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Carapina da Comarca da Serra/ES, procuradores da Empresa **PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 15.161 de ordem deste cartório, em 30 de janeiro de 2024. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.02505. Emolumentos: R\$ 36009,21. Encargos: R\$ 8975,27. Total: R\$ 44984,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 12/ 101.531: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26). Protocolo nº 302.773, em 11/03/2025. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 301.094, em 22/01/2025 e registrada sob o nº 15.990 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 230087/2024 CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRONICO IN01276018C, em

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101531-83

MATRÍCULA

101.531

FOLHA

06 V

01/11/2024, referente ao CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 878771614280, firmado em 07/02/2023, em que figuram como FIDUCIANTES – FLAVIA PEREIRA DE JESUS e ICARO CARLOS DA CONCEIÇÃO, onde os mesmos foram intimados a pagarem a dívida vencida, posicionada em 05/12/2024 no valor de R\$ 9.995,63 (nove mil, novecentos e noventa e seis reais e sessenta e três centavos), conforme diligências realizadas nos dias 27/11/2024 às 09:17h, 28/11/2024 às 14:48h e 29/11/2024 às 15:16h, no endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, certifico que FLAVIA PEREIRA DE JESUS e ICARO CARLOS DA CONCEIÇÃO não foram localizados. Conforme disposição legal, a intimação foi realizada por meio de edital eletrônico, publicado no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico www.registrodeimoveis.org.br nos dias 24, 26 e 27 de dezembro de 2024 e que decorrido o prazo da Lei acima mencionada, não foi paga no todo ou em parte pelo(s) fiduciante(s). O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 21 de março de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.XNI2501.00639. Emolumentos: R\$ 2330,80. Encargos: R\$ 582,64. Total: R\$ 2913,44. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 13/ 101.531: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Protocolo nº 302.773, em 11/03/2025. Conforme REQUERIMENTO datado de 10 de março de 2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01276018C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, devidamente acompanhado do pagamento do imposto de transmissão respectivo, foi solicitado o registro da transmissão definitiva do imóvel objeto desta matrícula, consolidando a propriedade fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília, DF, pelo valor de R\$ 205.025,24 (duzentos e cinco mil, vinte e cinco reais e vinte e quatro centavos). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 11970747, expedida em 06 de março de 2025. Número da Declaração de Transmissão: 152568. Inscrição Fiscal nº 21723502. Inscrição

CNM: 022954.2.0101531-83



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101531-83

MATRICULA

101.531

FOLHA

07

Imobiliária nº 009.8.004.8913.039. Data de Entrada: 13/02/2025. Id Guia: 41393759. Nº Processo: 16480/2025. Valor declarado da Aquisição: R\$ 205.025,24. Base Cálculo: R\$ 205.025,24. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11972908/2025. Data da Geração: 12/03/2025. Data de Validade: 12/05/2025. **Por força do que estabelece o Artigo 27 da Lei nº 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões, no prazo de 60 dias. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Carapina, Serra-ES, 21 de março de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.XNI2501.00639. Emolumentos: R\$ 2330,80. Encargos: R\$ 582,64. Total: R\$ 2913,44. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

CERTIDÃO

CERTIFICO que, o imóvel objeto da matrícula está livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, inclusive com relação a citações de ações reais e pessoais reipersecutórias. COM EXCEÇÃO ao mencionado nessa matrícula, a partir de 04 de Dezembro de 1984 até a presente data. A presente certidão foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015 de 31/12/73. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Eu, Lidiane Benvindo dos Santos Medeiros, Escrevente, digitei, imprimi e assinei a presente certidão.

A presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 497 CN - CGJES.

Serra - ES, 26 de março de 2025. - 17:33

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

022954.XNI2501.00639

Emolumentos: 2330,80 Encargos: 582,64 Total: 2913,44

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JBSHS-QVZ9E-FXG44-GJJRZ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Lidiane Benvindo Dos Santos Medeiros (CPF ***.626.627-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/JBSHS-QVZ9E-FXG44-GJJRZ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>