

CNM: 022954.2.0102416-47

D



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

MATRÍCULA

102.416

FOLHA

01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 1306 TORRE 01, com área privativa real de 42,37m², área de uso comum de 25,5795m², área total real de 67,9495m² e fração ideal de 0,008885021, composto de sala, circulação, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço, com direito de uso da(s) vaga(s) de garagem 112 - UTILITÁRIO - Descoberta Livre, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO VILA DE REGÊNCIA", edificado no LOTE 1-B (UM - B) da QUADRA 34 (TRINTA E QUATRO) com área de 6.676,43m² (seis mil, seiscentos e setenta e seis metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados), situado na Rua dos Rouxinóis, nº 409, Bairro Morada de Laranjeiras, no Loteamento Portal de Manguinhos, Distrito de Carapina, Município da Serra/ES, confrontando-se pela frente com Rua dos Rouxinóis, medindo 108,23m, pelos fundos com Avenida Paulo Pereira Gomes, medindo 85,99m em 2 segmentos de 65,88m+20,11m, pelo lado direito com Rua das Garças, medindo 73,97m em 4 segmentos de 21,78m+19,04m+25,72m+7,43 e lado esquerdo com BLV.03, medindo 62,01m em 3 segmentos de 5,31m+53,13m+5,77.

PROPRIETÁRIO: PARQUE VILA DE ITAPUÃ INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ sob o número 27.690.081/0001-55, com sede à Avenida Eldes Scherrer Souza, 1.025, Sala 610 Letra C, Bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 65.703 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de junho de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº 252.732, em 18/05/2021. Selo Digital: 022954.NDZ2103.02516. Emolumentos: R\$ 5398,24 Encargos: R\$ 1348,00 Total: R\$ 6746,24 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.dscsc#.

AV. Nº 01/ 102.416: GARANTIA. Protocolo nº 252.732, em 18 de maio de 2021. 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 DE ITAPUA INCORPORACOES LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM

CNM: 022954.2.0102416-47



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelia

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

102.416

FOLHA

01V

RECURSOS DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - SBPE

- **CONTRATO Nº 1.7877.0084160-7**, datado de 15 de dezembro 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 DE ITAPUÃ INCORPORAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 27.890.081/0001-55, com sede na Avenida Eldes Scherrer Souza, 1.025, Sala 610, Parte C, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, e como **FIADORA/CONSTRUTORA - 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, o imóvel acima matriculado, bem como as frações ideais correspondentes ao terreno e as 104 futuras unidades residenciais que integram o Módulo I do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO VILA DE REGÊNCIA", abaixo relacionadas, avaliados em R\$ 18.267.700,00 (dezoito milhões, duzentos e sessenta e sete mil e setecentos reais), foram dados em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, a favor da **CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada anteriormente, em garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 10.960.620,00 (dez milhões, novecentos e sessenta mil, seiscentos e vinte reais), destinado a financiar a construção do Módulo I do empreendimento imobiliário residencial, denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO VILA DE REGÊNCIA"**, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 10 de ordem desta matrícula, 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 contados do dia correspondente ao término da carência. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de junho de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NDZ2103.02516. Emolumentos: R\$ 5398,24. Encargos: R\$ 1348,00. Total: R\$ 6746,24. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

CNM: 022954.2.0102416-47



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

MADEIRA

102.416

FOLHA

02

AV. Nº 02/ 102.416: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. Protocolo nº 252.732, em 18 de maio de 2021. Conforme **DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA"**, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datada de 29 de junho de 2018, assinada por Alexandre Fonseca de Sá - Gerente de Clientes e Negócios, com firma reconhecida, o Empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO VILA DE REGÊNCIA**, proposto pela Incorporadora PARQUE VILA DE ITAPUÃ INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ nº 27.690.081/0001-55, situado na Rua dos Rouxinóis, nº 409, Morada de Laranjeiras, Distrito de Carapina, Município da Serra-ES, composto de 104 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, 02 de junho de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NDZ2103.02516. Emolumentos: R\$ 5398,24. Encargos: R\$ 1348,00. Total: R\$ 6746,24. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 03/ 102.416: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 252.732, em 18 de maio de 2021. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 12 de abril de 2019, assinado por Gabriel Octavio Mendes de Oliveira e Britto e Rafaela Vieira Mota, com firmas reconhecidas, procuradores da empresa PARQUE VILA DE ITAPUÃ INCORPORAÇÕES LTDA, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO VILA DE REGÊNCIA" 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 sua 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 REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de junho de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NDZ2103.02516. Emolumentos: R\$ 5398,24. Encargos: R\$ 1348,00. Total: R\$ 6746,24. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

CNM: 022954.2.0102416-47



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

102.416

FOLHA

02 V

AV. Nº 04/ 102.416: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 275.542, em 14/02/2023. 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 8.7877.1608451-5**, datado de 31 de janeiro de 2023, assinado pelas partes contratantes, de acordo com protocolo eletrônico nº AC002261154, 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/INCORPORADORA/ AGENTE PROMOTORA EMPREENDEDORA/ FIADORA - PARQUE VILA DE ITAPUÃ INCORPORAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 27.690.081/0001-55, 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 Wernick, 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 **COMPRADORA/ DEVEDORA/ FIDUCIANTE - MAYRA DE PONTES SILVA**, brasileira, nascida em 18/07/1993, solteira, gerente, portadora do CPF nº 147.027.057-92, RG nº 3388507 - SSP/ES, emitido em 11/05/2022, residente e domiciliada na Av. Expedito Garcia, 22, Campo Grande, Cariacica - ES, em seu **ITEM 1.7**, foi autorizado o cancelamento da hipoteca, objeto da averbação nº 01 de ordem dessa matrícula, **FICANDO CANCELADA A HIPOTECA**, para todos os efeitos legais. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 28 de fevereiro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2301.02121. Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

R. Nº 05/ 102.416: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 275.542, em 14/02/2023. 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**

CNM: 022954.2.0102416-47



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

102.416

FOLHA

03

AMARELA - RECURSOS DO FGTS - Nº 8.7877.1608451-5, datado de 31 de janeiro de 2023, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **MAYRA DE PONTES SILVA**, já qualificado anteriormente, pelo valor de R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove 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\$ 42.526,00. Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 1.274,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 175.200,00. 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 137337/2023, no valor de R\$ 4.660,00, pago em 10/02/2023. Id Guia: 38867240. Certidão de Quitação de ITBI nº 11495074, expedida em 13 de fevereiro de 2023. Número da Declaração de Transmissão: 137337/2023. Inscrição Fiscal nº 19672667. Inscrição Imobiliária nº 010.8.034.0306.001. Data de Entrada: 08/02/2023. Valor declarado da Aquisição: R\$ 219.000,00. Base Cálculo: R\$ 233.000,00. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11482426/2023. Data da Geração: 05/01/2023. Data de Validade: 05/03/2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 28 de fevereiro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2301.02121. Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

R. Nº 06/ 102.416: GARANTIA. Protocolo nº 275.542, em 14/02/2023. Conforme **CONTRATO** objeto do registro nº 05, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, a compradora e fiduciante - **MAYRA DE PONTES SILVA**, já qualificada anteriormente, dá 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 avallado em R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais) para fins de venda em público leilão, em pagamento da dívida no valor de R\$ 175.200,00 (cento e setenta e cinco mil e duzentos reais), da seguinte maneira:

CNM: 022954.2.0102416-47



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

— MATRÍCULA —

102.416

— FOLHA —

03 V

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO TOTAL: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 14 MESES.
DE CARÊNCIA: 0.
DE AMORTIZAÇÃO: 360.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 6,5000 EFETIVA: 6,6971.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 01/03/2023.

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

ENCARGOS FINANCEIROS: DE ACORDO COM O ITEM 5.

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

ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL: R\$ 1.164,26. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 28 de fevereiro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2301.02121 Emolumentos: R\$ 4105,95 Encargos: R\$ 1026,51 Total: R\$ 5132,46 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 07/ 102.416: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE. Protocolo nº 281.194, em 03/08/2023. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA E DE HABITABILIDADE Nº 2309/2023**, datada de 23 de junho de 2023, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra/ES, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur), processo de aprovação de projeto arquitetônico protocolado sob o nº 23351/2018 - PMS de 10/04/2018, assinada eletronicamente por Naiza Fróes Trindade - Chefe da Divisão de Análise de Habite-se, cuja autenticidade foi confirmada no site prefeiturasempapel.serra.es.gov.br, identificador nº 3500390033003500390037003A 00540052004100, em 11 de julho de 2023, fica provado que sobre o imóvel acima matriculado foi construído o imóvel de uso misto, denominado "**SPAZIO VILA DE REGÊNCIA**", situado na Rua dos Rouxinóis, 409, com área construída de **6.338,82m²** (seis mil, trezentos e trinta e oito metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados), integrante do bairro denominado "**MORADA DE LARANJEIRAS**", Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, sendo **9,22m²** (nove metros quadrados e vinte e dois centímetros quadrados) da Guarita, **138,10m²** (cento e trinta e oito metros quadrados e dez centímetros quadrados) de

CNM: 022954.2.0102416-47



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

Drª Etelvina Abreu da Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelã

MATRÍCULA

102.416

FOLHA

04

Salão, Banheiros e Churrasqueira, **53,71 m²** (cinquenta e três metros quadrados e setenta e um centímetros quadrados) de Apoio, **24,13m²** (vinte e quatro metros quadrados e treze centímetros quadrados) de Lixeira, **4,84m²** (quatro metros quadrados e oitenta e quatro centímetros quadrados) de Gás, **12,04m²** (doze metros quadrados e quatro centímetros quadrados) de Casa de bombas, **9,62m²** (nove metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados) de Castelo D'Água, **8,68m²** (oito metros quadrados e sessenta e oito centímetros quadrados) de Apoio Técnico PCD, **703,03m²** (setecentos e três metros quadrados e três centímetros quadrados) de Centro Comercial composto por 18 lojas, **5.375,45m²** (cinco mil e trezentos e setenta e cinco metros quadrados e quarenta e cinco centímetros quadrados) referente a torre 1 (um), sendo 08 (oito) unidades autônomas por pavimento, distribuídos em 13 (treze) pavimentos, totalizando 104 (cento e quatro) apartamentos, com as seguintes características de construção:

COMPARTIMENTOS POR BLOCO:

TORRE 01 - PAVIMENTO TÉRREO:

APARTAMENTO - 101 ao 105, 107 e 108 - contendo: Sala, Circulação, 02 (dois) Quartos, 01 (um) Banheiro, Cozinha, Área de Serviço.

APARTAMENTO - 106 - contendo: Sala, Circulação e 01 (um) Quarto, 01 (um) Banheiro, Cozinha e Área de Serviço.

TORRE 01 - 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º PAVIMENTO:

APARTAMENTO - 201 ao 208, 301 ao 308, 401 ao 408, 501 ao 508, 601 ao 608, 701 ao 708, 801 ao 808, 901 ao 908, 1001 ao 1008, e 1101 ao 1108 - contendo: Sala, Circulação e 02 (dois) Quartos, 01 (um) Banheiro, Cozinha, Área de Serviço.

TORRE 01 - 12º e 13º PAVIMENTO:

APARTAMENTO - 1201 ao 1207, e 1301 ao 1307 - contendo: Sala, Circulação e 02 (dois) Quartos, 01 (um) Banheiro, Cozinha, Área de Serviço e Área privativa.

APARTAMENTO - 1202, 1208, 1302 e 1308 (PNE's) - contendo: Sala, Circulação e 01 (um) Quarto, 01 (um) Banheiro, Cozinha e Área de Serviço.

CENTRO COMERCIAL - LOJAS:

CNM: 022954.2.0102416-47



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

MARCUILA

102.416

FOLHA

04 V

LOJAS - 01 A 18 - contendo: um banheiro e um salão de loja.

LIXO / ADM / DML / VESTIÁRIO / BANHEIRO / REFEITÓRIO: Depósito de Lixo, Administração, Depósito de Materiais de Limpeza, Vestiários Masculino e Feminino, Banheiro PNE, Refeitório.

GUARITA: Guarita e Banheiro.

SALÃO DE FESTAS / ESPAÇO GOURMET: Salão de Festas, Espaço Gourmet, 02 (dois) Banheiros, Espaço Kids.

TELECOM: Telecom. FICA PROVADO TAMBÉM QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 04 de agosto de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.PXB2306.01941. Emolumentos: R\$ 5875,56. Encargos: R\$ 1468,66. Total: R\$ 7344,22. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#. 

AV. Nº 08/ 102.416: CND DE INSS. Protocolo nº 281.194, em 03/08/2023. Apresentada **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO - AFERIÇÃO: 51.246.35957/74-001**, expedida pelo **MINISTÉRIO DA ECONOMIA, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil**, em 30 de junho de 2023. **Categoria: Obra Nova. Destinação: Residencial Multifamiliar. Área (m²): 6.338,82.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 04 de agosto de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.PXB2306.01941. Emolumentos: R\$ 5875,56. Encargos: R\$ 1468,66. Total: R\$ 7344,22. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#. 

R. Nº 09/ 102.416: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 281.194, em 03/08/2023. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO VILA DE REGÊNCIA"**, datado de 27 de junho de 2023, assinado por Amanda de Oliveira Merlo Zardo e Ericles Paulo Pereira dos Santos, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Carapina, Serra - ES, procuradores da empresa **PARQUE VILA DE ITAPUÃ INCORPORAÇÕES**

CNM: 022954.2.0102416-47



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

102.416

FOLHA

05

LTDA, na condição de proprietária e incorporadora do LOTE 1-B (UM - B) da QUADRA 34 (TRINTA E QUATRO) com área de 6.676,43m² (seis mil, seiscentos e setenta e seis metros quadrados e quarenta e três decímetros quadrados), situado na Rua dos Rouxinóis, nº 409, Bairro Morada de Laranjeiras, no Loteamento Portal de Manguinhos, Distrito de Carapina, Município da Serra/ES, com Incorporação registrada sob o nº 10 da matrícula 65.703 de ordem do Livro 2 deste Cartório, tendo construído o empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO VILA DE REGÊNCIA**, sobre o mesmo com área construída de **6.338,82** (seis mil, trezentos e trinta e oito metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados), composto de uma área residencial e um conjunto comercial. A área residencial possui 01 Torre de 13 pavimentos com 104 (cento e quatro) apartamentos, 104 vagas descobertas para veículos dos apartamentos, sendo 77 vagas tamanho padrão, 23 vagas para utilitários, 4 vagas para PNE e mais 11 vagas para motos; mais 7 (sete) vagas descobertas para veículos de uso comum para visitantes sendo 6 vagas tamanho padrão e 1 vaga para PNE, 4 vagas para motos de uso comum para visitantes; 1 vaga para embarque e desembarque, 1 vaga para carga e descarga e 52 (cinquenta e duas) vagas de uso comum para bicicletas. O conjunto comercial é constituído por 18 lojas com sanitário PNE, calçada sob marquise na frente de todas as lojas, bicicletário com 6 vagas, estacionamento descoberto com 38 vagas para veículos, sendo 30 vagas tamanho padrão, 06 vagas para utilitários, 02 vagas para PNE e mais 4 vagas para motos, **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 SPAZIO VILA DE REGÊNCIA, onde o imóvel acima matriculado é parte integrante do mesmo.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 04 de agosto de 2023. Selo Digital: 022954.PXB2306.01941. Emolumentos: R\$ 5875,56 Encargos: R\$ 1468,66 Total: R\$ 7344,22 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 10/ 102.416: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, Protocolo nº 281.194, em 03/08/2023. Conforme **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO VILA DE REGÊNCIA"**,

CNM: 022954.2.0102416-47



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

INSCRIÇÃO

102.416

FOLHA

05 V

datada de 27 de junho de 2023, assinada por Amanda de Oliveira Merlo Zardo e Ericles Paulo Pereira dos Santos, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Carapina, Serra - ES, procuradores da empresa **PARQUE VILA DE ITAPUÃ INCORPORAÇÕES LTDA**, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 14.733 de ordem deste cartório, em 04 de agosto de 2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 04 de agosto de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.PXB2306.01941. Emolumentos: R\$ 5875,56. Encargos: R\$ 1468,66. Total: R\$ 7344,22. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 11/ 102.416: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 302.882, em 13/03/2025. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 301.103, em 22/01/2025 e registrada sob o nº 15.989 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 230088/2024 CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRONICO IN01276017C, em 01 de novembro de 2024, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1608451-5**, firmado em 31 de janeiro de 2023, em que figura como **FIDUCIANTE – MAYRA DE PONTES SILVA** intimada a pagar a dívida vencida, posicionada em 03/12/2024 no valor de R\$ 17.341,74 (dezessete mil, trezentos e quarenta e um reais e setenta e quatro centavos), conforme diligências realizadas nos dias 27/11/2024 às 10:24h e 28/11/2024 às 10:19h no endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, foi informado por Beatriz Pereira, inscrita no CPF 143.975.647-36, funcionária da portaria, que MAYRA DE PONTES SILVA não reside no endereço, ficando certificado local ignorado. Conforme disposição legal, a intimação foi realizada por meio de edital eletrônico, publicado no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico www.registrodelmoveis.org.br nos dias 24, 26 e 27 de dezembro de 2024 e decorrido o prazo definido no § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, **A DÍVIDA NÃO FOI QUITADA**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 31 de março de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.XNI2501.01497. Emolumentos: R\$

CNM: 022954.2.0102416-47



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

CNM: 022954.2.0102416-47

MATRÍCULA
102.416

FOLHA
06

2330,80. Encargos: R\$ 582,64. Total: R\$ 2913,44. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

AV. Nº 12/ 102.416: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Protocolo nº 302.882, em 13/03/2025. Conforme REQUERIMENTO datado de 11 de março de 2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01276017C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QSZEY-GAJYJ-TGSNM-RFEUR>, 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\$ 360.705,13 (trezentos e sessenta mil, setecentos e cinco reais e treze centavos). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 11968632, expedida em 25 de fevereiro de 2025. Número da Declaração de Transmissão: 152618. Inscrição Fiscal nº 21721333. Inscrição Imobiliária nº 010.8.034.0306.120. Data de Transação: 17/02/2025. Id Guia: 41392790. Nº Processo: 16673/2025. Valor declarado da Aquisição: R\$ 238.941,93. Base de Cálculo: R\$ 360.705,13. Certidão Negativa de Débitos nº 11968629/2025. Data da Geração: 25/02/2025. Data de Validade: 25/04/2025. **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, 31 de março de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.XNI2501.01497. Emolumentos: R\$ 2330,80. Encargos: R\$ 582,64. Total: R\$ 2913,44. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

CNM: 022954.2.0102416-47



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

Dra Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

FOLHA

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, 2 de abril de 2025. - 15:04

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

022954.XNI2501.01497

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

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BF4WD-YXBKZ-86V24-JNYEX

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/BF4WD-YXBKZ-86V24-JNYEX>

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

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