

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

103.059

FOLHA

01

**IMÓVEL:** UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 104 BLOCO 26, com área privativa real de 42,47m<sup>2</sup>, área de uso comum de 21,9361m<sup>2</sup>, área total real de 64,4061m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,001898888, composto de sala, 02 quartos, banho, circulação, cozinha/A.S, com direito de uso da(s) vaga(s) de garagem 454 / M54 - Descoberta Livre / Descoberta Livre, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA", edificado na ÁREA 01A-2B (UM A - DOIS B), localizado na Avenida Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, nº 395, Bairro Praia da Baleia, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com área total de 32.259,44m<sup>2</sup> (trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), sendo uma ÁREA ÚTIL de 23.888,94m<sup>2</sup> (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e oito metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados) e uma ÁREA ZPA-2 NÃO EDIFICANTE de 8.370,50m<sup>2</sup> (oito mil, trezentos e setenta metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), confrontando-se pela frente com Avenida Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, medindo segmentos de 5,06 + 13,34 + 0,19 = 18,59m; pelos fundos com Brejos e quem de direito, medindo segmentos de 34,90 + 142,73 + 50,04 = 227,67m; pelo lado direito com Área 01A-3, medindo segmentos de 77,23 + 97,25 + 52,83 + 26,00 + 48,02 = 301,33m e pelo lado esquerdo com Área 01A-2A, medindo segmentos de 38,07 + 98,59 + 7,00 + 106,34 + 37,74 + 85,21 = 372,95m.

**PROPRIETÁRIO:** MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ sob o número 27.669.201/0001-32, com sede à Avenida Eldes Scherrer Souza, 1.025, sala 606, Letra E, Bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula Nº 100.203 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº 258.624, em 28/10/2021. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ 18431,28 Encargos: R\$ 4590,66 Total: R\$ 23021,94 Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br). dcsc#.

**AV. Nº 01/ 103.059:** HIPOTECA. Protocolo nº 258.624, em 28 de outubro de 2021.

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOEtelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

103.059

FOLHA

01V

Conforme **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - SBPE - CONTRATO Nº 1.7877.0116162-6**, datado de 29 de junho de 2021, 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 - MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Eldes Scherrer Souza, 1.025, sala 610, Letra D, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, e como **FIADOR E 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 280 futuras unidades residenciais que integram o Módulo I do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA", avaliados em R\$ 42.465.000,00 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil 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\$ 25.479.000,00 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e setenta e nove mil reais)**, destinado a **financiar a construção do Módulo I do empreendimento imobiliário residencial, denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA"**, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 04 da matrícula nº 100.203 de ordem deste Cartório, pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas neste ato. 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, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 (trinta e seis) meses. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

**103.059**

FOLHA

**02**

de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ 18431,28. Encargos: R\$ 4590,66. Total: R\$ 23021,94. Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br). dcsc#

**AV. N° 02/ 103.059: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA.** Protocolo nº 258.624, em 28 de outubro de 2021. Conforme **DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**, datada de 05 de abril de 2018, assinada por Alexandre Fonseca de Sá - Gerente de Clientes e Negócios - Caixa Econômica Federal, com firma reconhecida no 9º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, o Empreendimento denominado **RESIDENCIAL VIVA LAGUNA**, proposto pela Incorporadora **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Eldes Scherrer de Souza, 1.025, Sala 606 - Parte E, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES, composto de 520 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, 09 de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ 18431,28. Encargos: R\$ 4590,66. Total: R\$ 23021,94. Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br). dcsc#

**AV. N° 03/ 103.059: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** Protocolo nº 258.624, em 28 de outubro de 2021. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 11 de janeiro de 2021, assinado por Cecília Mendes Scheydegger e Rafaela Vieira Mota, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Carapina da Comarca da Serra/ES, procuradores da empresa **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA" 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

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

103.059

FOLHA

02V

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ 18431,28. Encargos: R\$ 4590,66. Total: R\$ 23021,94. Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br). dcsc#.

**AV. Nº 04/ 103.059: CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Protocolo nº 263.434, em 16/03/2022. 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 COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES) - Nº 8.7877.1344833-8**, datado de 25 de fevereiro de 2022, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **ALIENANTE / INCORPORADORA / AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR - MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Eldes Scherrer Souza, 1.025, sala 606, Letra E, 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 ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 lotes 3/4, Brasília - DF e como **ADQUIRENTE E DEVEDOR FIDUCIANTE - THYAGO DE JESUS SANTOS**, brasileiro, nascido em 01/05/1984, solteiro, eletricitista, portador do CPF nº 104.500.987-37, RG nº 1895897 - SSP/ES, emitido em 21/03/2018, residente e domiciliado na AV Engenheiro Ceciliano Abel de Almeida, 60, Manguinhos, Serra - 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 março de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OMH2201.03094. Emolumentos: R\$ 3138,79. Encargos: R\$ 784,49. Total: R\$ 3923,28. Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br). irs#.

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO*Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

**103.059**

FOLHA

**03**

**R. Nº 05/ 103.059: COMPRA E VENDA.** Protocolo nº 263.434, em 16/03/2022. 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 COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES) - Nº 8.7877.1344833-8**, datado de 25 de fevereiro de 2022, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **THYAGO DE JESUS SANTOS**, já qualificado anteriormente, pelo valor de **R\$ 153.100,00 (cento e cinquenta e três mil e cem reais)**, valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 25.075,38. Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 4.468,62. Desconto concedido pelo FGTS: R\$ 1.076,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 122.480,00. 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 131356/2022, no valor de R\$ 3.213,00, pago em 15/03/2022. Id Guia: 37565199. Certidão de Quitação de ITBI nº 11245239, expedida em 16 de março de 2022. Número da Declaração de Transmissão: 131356/2022. Inscrição Fiscal nº 21708741. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.001. Data de Entrada: 07/03/2022. Valor declarado da Aquisição: R\$ 153.100,00. Base Cálculo: R\$ 160.650,00. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11241863/2022. Data da Geração: 04/03/2022. Data de Validade: 04/05/2022. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 28 de março de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OMH2201.03094. Emolumentos: R\$ 3138,79. Encargos: R\$ 784,49. Total: R\$ 3923,28. Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br). irs#.

**R. Nº 06/ 103.059: GARANTIA.** Protocolo nº 263.434, em 16/03/2022. Conforme **CONTRATO** objeto do registro nº 05, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, o comprador e fiduciante - **THYAGO DE JESUS SANTOS**, já qualificado anteriormente, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONOMICA**

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

**103.059**

FOLHA

**03 V**

**FEDERAL**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, o imóvel acima matriculado avaliado em R\$ 160.650,00 (cento e sessenta mil, seiscentos e cinquenta reais) para fins de venda em público leilão, em pagamento da dívida no valor de R\$ 122.480,00 (cento e vinte e dois mil, quatrocentos e oitenta reais), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO TOTAL: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 31 MESES.

DE CARÊNCIA: 0.

DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.

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

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 01/04/2022.

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

ENCARGOS FINANCEIROS: DE ACORDO COM O ITEM 5.

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

ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$ 831,55. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 28 de março de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OMH2201.03094 Emolumentos: R\$ 3138,79 Encargos: R\$ 784,49 Total: R\$ 3923,28 Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br).

irs#.

**AV. Nº 07/ 103.059: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE PARCIAL.** Protocolo nº 301.969, em 14/02/2025. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA E DE HABITABILIDADE Nº 3474/2024** datada de 27 de novembro de 2024, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra/ES, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Departamento de Controle e Edificações - DCE, Processo de Aprovação de Projetos protocolado sob o nº 68417/2017 - PMS de 21/12/2017, assinada eletronicamente por Naiza Fróes Trindade - Matrícula n. 77836, de acordo com protocolo eletrônico nº AC004976053, cuja autenticidade foi confirmada no endereço [www.oficioeletronico.com.br](http://www.oficioeletronico.com.br), site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – SP e no site [prefeiturasempapel.serra.es.gov.br](http://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br), identificador nº

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTODrª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0103059-58

103.059

04

31003200330033003000360036003A00540052004100, fica provado que sobre o imóvel acima matriculado foi construído o Imóvel Residencial Multifamiliar, composto por **26** (vinte e seis) **blocos** e com área construída total de **25.850,79 m²**, sendo blocos com **05** (cinco) **pavimentos**, tendo **01** (um) pavimento térreo e **04** (quatro) pavimentos tipos, denominado "**CONDOMÍNIO VIVA LAGUNA**", situado à **Av. Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, nº 395**, com área de terreno **32.259,44 m²** ( trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados, quarenta e quatro décimos quadrados), integrante do **bairro denominado "PRAIA DA BALEIA"**, município de **Serra - ES**. Este processo refere-se ao habite-se parcial para o "**PARQUE VIVA LAGUNA – MOD 1**", com área construída de **14.162,07m²** (quatorze mil, cento e sessenta e dois metros quadrados e sete décimos quadrados), contendo os blocos: **01 à 10, 23 à 26** e área de uso comum, conforme projeto: Guarita, Lazer, Apoio, Lixeira, Gás, Casa de Bombas e Castelo D'Água, Apoio Técnico PCD e Salão de Jogos. Tendo as seguintes características de construção:

**RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR****HABITE-SE PARCIAL (1º etapa) – 14.162,07 m²****BLOCOS 01, 02, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 23, 24, 25, 26**

Pavimento Térreo - 196,54m²- Contendo: 04 Apartamentos e Área comum.

Segundo Pavimento - 194,38m² - Contendo: 04 Apartamentos e Área comum.

Terceito Pavimento - 194,38m² - Contendo: 04 Apartamentos e Área comum.

Quarto Pavimento - 194,38m² - Contendo: 04 Apartamentos e Área comum.

Quinto Pavimento - 194,38m² - Contendo: 04 Apartamentos e Área comum.

**BLOCO 03**

Pavimento Térreo - 201,94m² - Contendo: 02 apartamentos padrão, 02 apartamentos PCD, sendo 102 e 104 e área comum.

Segundo Pavimento - 199,78m - Contendo: 02 apartamentos padrão, 02 apartamentos PCD, sendo 202 e 204 e área comum.

Terceito Pavimento - 199,78m² - Contendo: 02 apartamentos padrão, 02 apartamentos PCD, sendo 302 e 304 e área comum.

Quarto Pavimento - 199,78² - Contendo: 04 apartamento e área comum.

Quinto Pavimento - 199,78m² - Contendo: 04 apartamentos e área comum.

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTODrª **Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2  
CNM: 022954.2.0103059-58MATRÍCULA  
**103.059**FOLHA  
**04V****BLOCO 04**Pavimento Térreo - 201,94m<sup>2</sup> - Contendo: 02 apartamentos padrão, 02 apartamentos PCD e área comum.Segundo Pavimento - 199,78m<sup>2</sup> - Contendo: 02 apartamentos padrão, 02 apartamentos PCD, sendo 202 e 204 e área comum.Terceito Pavimento - 199,78m<sup>2</sup> - Contendo: 02 apartamentos padrão, 02 apartamentos PCD, sendo 302 e 304 e área comum.Quarto Pavimento - 199,78m<sup>2</sup> - Contendo: 02 apartamentos padrão, 02 apartamentos PCD, sendo 402 e 404 e área comum.Quinto Pavimento - 199,78m<sup>2</sup> - Contendo: 02 apartamentos padrão, 02 apartamentos PCD, sendo 502 e 504 e área comum.**ÁREA DE USO COMUM**Guarita - 9,22m<sup>2</sup>Térreo - 9,22m<sup>2</sup>Lazer - 197,14m<sup>2</sup>Térreo - 197,14m<sup>2</sup>Apoio - 80,86m<sup>2</sup>Térreo - 80,86m<sup>2</sup>Lixeira - 55,89 m<sup>2</sup>Térreo - 55,89m<sup>2</sup>Gás - 17,74 m<sup>2</sup>Térreo - 17,74m<sup>2</sup>Casa de Bombas e Castelos D'água - 31,28 m<sup>2</sup>Térreo - 31,28m<sup>2</sup>Apoio Técnico (PCD) - 12,50 m<sup>2</sup>Térreo - 12,50m<sup>2</sup>Salão de Jogos - 66,60 m<sup>2</sup>Térreo - 66,60m<sup>2</sup>, **cuja construção abrange o imóvel acima matriculado. FICA PROVADO TAMBÉM QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 17

de fevereiro de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.QRY2410.02646. Emolumentos: R\$ 24938,50. Encargos: R\$ 6226,40. Total: R\$ 31164,90. Consulte autenticidade em

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTODrª **Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0103059-58

103.059

05

www.tjes.jus.br. lcmg#.

**AV. Nº 08/ 103.059: CND DE INSS.** Protocolo nº 301.969, em 14/02/2025. Foi apresentada **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO - AFERIÇÃO: 90.005.03494/73-001**, expedida pelo **MINISTÉRIO DA ECONOMIA, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil**, em 22 de janeiro de 2025. **Categoria: Obra Nova. Destinação: Residencial multifamiliar. Área (m²): 14.162,07**, de acordo com protocolo eletrônico nº AC004976053, cuja autenticidade foi confirmada no endereço [www.oficioeletronico.com.br](http://www.oficioeletronico.com.br), site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – SP. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 17 de fevereiro de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.QRY2410.02646. Emolumentos: R\$ 24938,50. Encargos: R\$ 6226,40. Total: R\$ 31164,90. Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br). lcmg#.

**R. Nº 09/ 103.059: INSTITUIÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO.** Protocolo nº 301.969, em 14/02/2025. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA"**, datada de 10 de janeiro de 2025, assinada digitalmente por Amanda de Oliveira Merlo Zardo, procuradora da Incorporadora **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 27.639.201/0001-32, com sede na Av. Primeira Avenida, nº 26, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, de acordo com protocolo eletrônico nº AC004976053, cuja autenticidade foi confirmada no endereço [www.oficioeletronico.com.br](http://www.oficioeletronico.com.br), site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – SP, na condição de Incorporadora da **ÁREA 01A-2B (UM A - DOIS B)** com área total de 32.259,44m² (trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), sendo uma **ÁREA ÚTIL** de 23.888,94m² (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e oito metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados) e uma **ÁREA ZPA-2 NÃO EDIFICANTE** de 8.370,50m² (oito mil, trezentos e setenta metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), desmembrado da **ÁREA 01A-2**, medindo 64.333,68m², situada na Avenida Desembargador Antonio José Miguel Feu

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTODrª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0103059-58

MATRÍCULA

103.059

FOLHA

05V

Rosa, BAIRRO PRAIA DA BALEIA, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, **com incorporação registrada sob o nº 04 da matrícula 100.203**, tendo construído o empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA**, sobre o mesmo com área construída de **14.162,07m<sup>2</sup>**, referente à conclusão de Guarita (9,22m<sup>2</sup>), Lazer (197,14m<sup>2</sup>), Apoio (80,86m<sup>2</sup>), Lixeira (55,89m<sup>2</sup>), Gás (17,74m<sup>2</sup>), Casa de Bombas e Castelos D'Água (31,28m<sup>2</sup>), Apoio Técnico PCD (12,50m<sup>2</sup>), Salão de Jogos (66,60m<sup>2</sup>), os BLOCOS 01, 02, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 23, 24, 25, 26 (11.688,72m<sup>2</sup>), Bloco 03 (1.001,06m<sup>2</sup>) e Bloco 04 (1.001,06m<sup>2</sup>).

São partes de propriedade exclusiva, portanto autônomas, com seus pertences e acessórios, os **520** (quinhentos e vinte) **apartamentos** de uso residencial.

A área determinada para estacionamento de automóveis é composta de uma área comum, e possui 526 (quinhentas e vinte e seis) vagas descobertas para estacionamento de veículos de pequeno ou médio porte, sendo 16 (dezesesseis) vagas para PCD e mais 54 (cinquenta e quatro) vagas descobertas para motos, todas como área de uso comum de divisão não proporcional dos apartamentos; e mais 33 (trinta e três) vagas descobertas para veículos de pequeno ou médio porte, sendo 02 (duas) vagas PCD e mais 14 (quatorze) vagas descobertas para motos, todas como área de uso comum de divisão proporcional destinadas ao uso comum dos apartamentos e visitantes. Possui ainda bicicletários com capacidade total de 260 (duzentas e sessenta) vagas descobertas para bicicletas, **resolveu 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 parcialmente o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA, onde o imóvel acima matriculado é parte integrante do mesmo.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 17 de fevereiro de 2025. Selo Digital: 022954.QRY2410.02646. Emolumentos: R\$ 24938,50 Encargos: R\$ 6226,40 Total: R\$ 31164,90 Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br). lcmg#.

**AV. Nº 10/ 103.059: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Protocolo nº 301.969, em 14/02/2025. Conforme **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA"**, datada de 10 de janeiro de 2025, assinada digitalmente por Amanda de Oliveira Merlo Zardo, procuradora da Incorporadora **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES**

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTODrª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0103059-58

103.059

06

**SPE LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 27.669.201/0001-32, com sede na Av. Primeira Avenida, nº 26, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES, de acordo com protocolo eletrônico nº AC004976053, cuja autenticidade foi confirmada no endereço [www.oficioeletronico.com.br](http://www.oficioeletronico.com.br), site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - SP, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 16.168 de ordem deste Cartório, em 17 de fevereiro de 2025. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 17 de fevereiro de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.QRY2410.02646. Emolumentos: R\$ 24938,50. Encargos: R\$ 6226,40. Total: R\$ 31164,90. Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br) tcmg#.

**AV. Nº 11/ 103.059: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).**

Protocolo nº 318.344, em 30/04/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 314.851, em 29/01/2026 e registrada sob o nº 16.741 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 314564/2025 CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRÔNICO IN01444474C, em 12 de setembro de 2025, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1344833-8**, firmado em 25 de fevereiro de 2022, em que figura como **FIDUCIANTE – THYAGO DE JESUS SANTOS**, intimado a pagar a dívida vencida, posicionada em 11/12/2025 no valor de R\$ 11.113,39 (onze mil, cento e treze reais e trinta e nove centavos), conforme diligência realizada no dia 07/10/2025 às 10:53h, no endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, foi informado por Simone, portadora do RG 2.288.605-ES, porteira do condomínio, que THYAGO DE JESUS SANTOS é desconhecido, 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.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br) nos dias 05, 06 e 07 de janeiro de 2026 e que decorrido o prazo da Lei acima mencionada, não foi paga no todo ou em parte pelo fiduciante. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 27 de maio de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.KTD2604.01001. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br) rbs#.

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTODrª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0103059-58

MATRÍCULA

103.059

FOLHA

06 V

**AV. Nº 12/ 103.059: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Protocolo nº 318.344, em 30/04/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 28 de abril de 2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Daniele Fydryszewski Vilasfam - Gerente de Centralizadora S.E., de acordo com protocolo eletrônico nº IN01444474C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço [www.oficioeletronico.com.br](http://www.oficioeletronico.com.br) e [assinador.onr.org.br/validate/6WM8D-9H6AV-ULTDE-JULYU](http://assinador.onr.org.br/validate/6WM8D-9H6AV-ULTDE-JULYU), 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 ECONOMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília, DF, pelo valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). **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.** Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12178292, expedida em 05 de maio de 2026. Número da Declaração de Transmissão: 160528. Inscrição Fiscal nº 21771227. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.264. Data de Transação: 31/03/2026. Id Guia: 43646661. Nº Processo: 31995/2026. Valor declarado da Aquisição: R\$ 170.402,80. Base de Cálculo: R\$ 250.000,00. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 27 de maio de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.KTD2604.01001. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br). rbs#.



# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Dr<sup>a</sup> *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

FOLHA

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.

CERTIFICO FINALMENTE que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para a validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. A presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 497 CN - CGJES. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Lidiane Benvindo dos Santos Medeiros  
Escrevente  
Serra - ES, 2 de junho de 2026. - hs. 15:24

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo  
Selo Digital de Fiscalização

**022954.KTD2604.01001**

Emolumentos: 2439,90 Encargos: 757,56 Total: 3197,46

Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 446R9-UEKTT-GGWLY-AKYR3

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/446R9-UEKTT-GGWLY-AKYR3>

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

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