

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL

CNM: 024588.2.0050144-70

MATRÍCULA Nº

50.144

MATRÍCULA Nº

50.144

LIVRO Nº 2

14 agosto 2023

FICHA

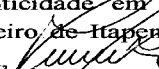

01

IMÓVEL: O lote de terreno sob o número **um (01), da quadra "B"**, medindo seis metros e oitenta e cinco centímetros (6,85m) e um arco de raio, em curva, com oito metros e cinco centímetros (8,05m) de frente, dez metros e oitenta e cinco centímetros (10,85m) de fundos, dezesseis metros e quarenta e cinco centímetros (16,45m) do lado direito e vinte e dois metros e oitenta e cinco centímetros (22,85m) do lado esquerdo, totalizando duzentos e quarenta e cinco metros quadrados e vinte decímetros quadrados (245,20m²), situado na Rua 01, no "LOTEAMENTO MONTE CRISTO II", no Bairro Jardim Itapemirim, nesta cidade, confrontando pela frente com a referida Rua 01, fundos com o lote 05, lado direito com a rua Waldir Sebastião Carreiro e lado esquerdo com o lote 02.-----

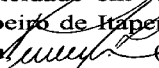

PROPRIETÁRIA: **IMOBILIÁRIA MONTE CRISTO LTDA**, sociedade empresária limitada, firma com sede na Praça Dr. Luiz Tinoco, nº 05, Sala 306, Edifício Franklin, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.490.967/0001-61.-----

REGISTRO ANTERIOR: R.1- 34.800 Lº 2, fls. 01.-----

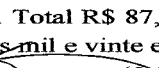
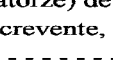
CADASTRO: Não consta.-----

Protocolo: 128.851. Data: 27 de julho de 2023. Selo Digital de Fiscalização: 024588.ATG2302.01630. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 30,08. Taxas: R\$ 9,05. Total: R\$ 39,13. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., segunda-feira, 14 (quatorze) de agosto de 2023 (dois mil e vinte e três). Eu,  (Pedro Volmey Guerra Oliveira), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo.-----

R.1- 50.144. Protocolo: 128.851. Data: 27 de julho de 2023.

COMPRA E VENDA – Pela escritura pública de compra e venda de 10 de setembro de 2015, (livro 32, fls. 84/86), lavrada pelo Cartório de Tabelionato e Registro Civil de Vila de Itapecoá, Terceiro Distrito da Comarca de Itapemirim, ES, a proprietária IMOBILIÁRIA MONTE CRISTO LTDA, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais), avaliado para fins fiscais pelo valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), para **JANAINA DA SILVA MAGALHÃES COELHO**, empresária, inscrito no CPF n.º 099.097.487-11 e na CTPS n.º 76.601-ES, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, em 02/04/2005, com **EDINEY GUALANDE COELHO**, motorista, inscrito no CPF n.º 088.543.087-57 e na CI n.º 1.721.612-SSP/ES, brasileiros, residentes e domiciliados na rua Luiz Carlos Prestes, n.º 7, bairro Coramara, nesta cidade. Constan da escritura: certidões e declarações constantes do título. O ITBI foi pago conforme guia de recolhimento n.º 2677494 em 05/01/2016. Selo Digital de Fiscalização: 024588.ATG2302.01630. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 1.137,11. Taxas: R\$ 341,15. Total: 1.478,26. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., segunda-feira, 14 (quatorze) de agosto de 2023 (dois mil e vinte e três). Eu,  (Pedro Volmey Guerra Oliveira), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo.-----

AV.2- 50.144. Protocolo: 128.851. Data: 27 de julho de 2023.

ATUALIZAÇÃO DE LOGRADOURO – De acordo com a Ficha de Cadastro Imobiliário, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, o imóvel objeto desta matrícula está situado na **rua Sebastião Souza Simões, n.º 29, com testada secundária pela rua Waldir Sebastião Carreiro, bairro Jardim Itapemirim, nesta cidade**, cadastrado na PMCI sob o n.º 010613603040000 (71.328). Selo Digital de Fiscalização: 024588.ATG2302.01630. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 67,19. Taxas: R\$ 20,16. Total R\$ 87,35. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., segunda-feira, 14 (quatorze) de agosto de 2023 (dois mil e vinte e três). Eu,  (Pedro Volmey Guerra Oliveira), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo.-----

R.3- 50.144. Protocolo: 129.152. Data: 01 de setembro de 2023.

Av. Francisco Lacerda de Aguiar, nº 305, Ed. Fardim, 2º andar - Amarelo,
Cachoeiro de Itapemirim/ES - Tel: (28) 3027-2671

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL

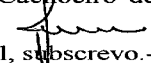

CNM: 024588.2.0050144-70

MATRÍCULA Nº

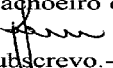
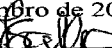
LIVRO Nº 2

(VERSO)

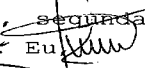
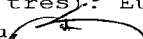
50.144

COMPRA E VENDA – Pela escritura pública de compra e venda de 23 de agosto de 2023, lavrada pelo Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito da Gruta, Cachoeiro de Itapemirim, ES, (L.º 32, fls. 194/195v), os proprietários JANAINA DA SILVA MAGALHÃES COELHO e seu esposo EDINEY GUALANDE COELHO, já qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), para **SAULO TERRA BELGA**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF n.º 008.162.027-61 e portador da CI n.º 1.076.676-SPTC/ES, casado pelo regime da comunhão universal de bens, em 17/01/1998, com **ANA LUCIA MARALHA**, brasileira, advogada, inscrita no CPF n.º 031.704.137-16 e portadora da CI n.º 1.180.844-SPTC/ES, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Pires de Amorim, n.º 28, Apto 801, Edifício Vancouver, Bairro Gilberto Machado, Cachoeiro de Itapemirim, ES. Constam da escritura: Todas as certidões e declarações constantes do título. O ITBI foi pago conforme guia de recolhimento n.º 5380305, em 22/08/2023. Selo Digital de Fiscalização: 024588.FML2303.00352. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 2.765,12. Taxas: R\$ 829,55. Total: R\$ 3.594,67. Cachoeiro de Itapemirim, E.S, terça-feira, 05 (cinco) de setembro de 2023 (dois mil e vinte e três). Eu,  (Sayonara Pereira Altoé), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo.

AV.4- 50.144. Protocolo: 129.152. Data: 01 de setembro de 2023.

PACTO ANTENUPCIAL – De acordo com os documentos que ficam arquivados, **SAULO TERRA BELGA** e **ANA LUCIA MARALHA**, se casaram sob o regime da **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**, em 17/01/1998, conforme Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial lavrada no Livro 02, Termo n.º 39, em 17 de novembro de 1997, lavrada pelo Cartório de Notas e Registro Civil do Distrito de Jaciguá, Vargem Alta, ES, e registrada no Serviço Registral do 1.º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Vargem Alta, ES, sob o n.º 620, livro 3 Auxiliar, em 18/10/2006. Selo Digital de Fiscalização: 024588.FML2303.00352. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 67,19. Taxas R\$ 20,16. Total: R\$ 87,35. Cachoeiro de Itapemirim, E.S, terça-feira, 05 (cinco) de setembro de 2023 (dois mil e vinte e três). Eu,  (Sayonara Pereira Altoé), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo.

AV.5- 50.144. Protocolo: 129.711. Data: 08 de novembro de 2023.

EDIFICAÇÃO – De acordo com a documentação apresentada, que fica arquivada nesta serventia, os proprietários fizeram construir, no imóvel objeto desta matrícula, um imóvel residencial com um pavimento, situado na Rua Sebastião Souza Simões, n.º. 29, Bairro Jardim Itapemirim, nesta cidade, assim descrito: 1º Pavimento Térreo: constituído de sala, banheiro, quarto, home office, suíte com closet, cozinha, área de serviço, varanda e garagem; com área total construída do pavimento de 128,85m². O imóvel encontra-se concluído, coberto de laje, recoberto por telhas e possui todas as instalações necessárias à vida urbana. Área total construída do imóvel de 128,85m². Ficam arquivados: requerimento dos proprietários, datado de 07 de novembro de 2023; "habite-se" n.º 94/2023, e certidão detalhada da obra n.º 107/2023, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade em 07/11/2023; e, Anotações de Responsabilidade Técnica – ART's n.ºs 0820230285011 e 0820230285007. Selo Digital de Fiscalização: 024588.FNG2304.00494. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 1.991,11. Taxas: R\$ 597,35. Total: R\$ 2.588,46. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., segunda-feira, 20 (vinte) de novembro de 2023 (dois mil e vinte e três). Eu,  (Jamaica Rodrigues Ribeiro Lamas), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto.

Av. Francisco Lacerda de Aguiar, nº 305, Ed. Fardim, 2º andar - Amarelo,
Cachoeiro de Itapemirim/ES - Tel: (28) 3027-2671

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL

CNM: 024588.2.0050144-70

MATRÍCULA Nº

50.144

MATRÍCULA Nº

50.144

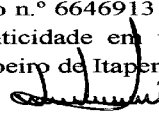
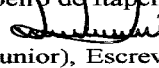
LIVRO Nº 2

FICHA SUPLEMENTAR Nº

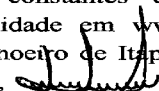

01

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESPÍRITO SANTO

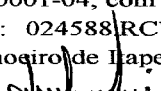
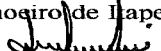
R.6- 50.144. Protocolo: 131.813. Data: 18 de junho de 2024.

COMPRA E VENDA – Pelo contrato por instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nas condições - CCSBPE, com caráter de escritura pública, emitido em Cachoeiro de Itapemirim/ES, na data de 23 de maio de 2024, sob o n.º 1.4444.2310669-7, que fica arquivado, os proprietários SAULO TERRA BELGA e sua esposa ANA LUCIA MARALHA, já qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), sendo R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) de recursos próprios e R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para **KARINA AMBROZIO**, brasileira, divorciada, não convivente em união estável, empresária, inscrita no CPF sob o n.º 096.278.947-02 e portadora da CI n.º 3.127.814-SSP/ES, residente e domiciliada na Rua Maria de Fátima Pim, n.º 06, Caiçara, Cachoeiro de Itapemirim/ES. O ITBI foi pago conforme o protocolo n.º 718/2024, através da guia de recolhimento n.º 6646913 em 17/06/2024. Selo Digital de Fiscalização: 024588.RCV2402.01289. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 2.087,10. Taxas: R\$ 626,11. Total: R\$ 2.713,21. Cachoeiro de Itapemirim/ES, sexta-feira, 28 (vinte e oito) de junho de 2024 (dois mil e vinte e quatro). Eu,  (Pamela Lima Pereira), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo. -----

R.7- 50.144. Protocolo: 131.813. Data: 18 de junho de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Pelo contrato por instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nas condições - CCSBPE, com caráter de escritura pública, emitido em Cachoeiro de Itapemirim/ES, na data de 23 de maio de 2024, sob o n.º 1.4444.2310669-7, que fica arquivado, a proprietária **KARINA AMBROZIO**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, sendo R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) o valor total da dívida, que será amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses, vencendo o primeiro encargo mensal em 14/06/2024, com a taxa de juros balcão efetiva de 9.9900% ao ano e 0.7966% ao mês, taxa de juros balcão nominal de 9.5598% ao ano e 0.7966% ao mês. O valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), demais condições constantes do título. Selo Digital de Fiscalização: 024588.RCV2402.01289. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 2.087,10. Taxas: R\$ 626,11. Total: R\$ 2.713,21. Cachoeiro de Itapemirim/ES, sexta-feira, 28 (vinte e oito) de junho de 2024 (dois mil e vinte e quatro). Eu,  (Pamela Lima Pereira), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo. -----

AV.8- 50.144. Protocolo: 131.813. Data: 18 de junho de 2024.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – Nos termos do artigo 18, § 5º da Lei n.º 10.931/2004, procede-se a esta averbação para constar que foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário n.º 1.4444.2310669-7 - Série 0524, em Cachoeiro de Itapemirim/ES, na data de 23 de maio de 2024, tendo como instituição custodiante a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF. Selo Digital de Fiscalização: 024588.RCV2402.01289. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim/ES, sexta-feira, 28 (vinte e oito) de junho de 2024 (dois mil e vinte e quatro). Eu,  (Pamela Lima Pereira), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo. -----

Av. Francisco Lacerda de Aguiar, nº 305, Ed. Fardim, 2º andar - Amarelo,
Cachoeiro de Itapemirim/ES - Tel: (28) 3027-2671

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL

CNM: 024588.2.0050144-70

MATRÍCULA Nº

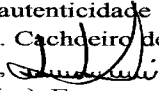
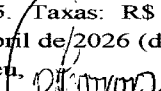
LIVRO Nº 2

(VERSO)


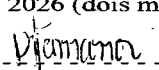
50.144

Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo. -----

AV.9- 50.144. Protocolo: 137.310. Data: 27 de março de 2026.

CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – Pelo requerimento emitido pela Caixa Econômica Federal, na cidade de Florianópolis/SC, em 25 de março de 2026, que fica arquivado, a cédula de crédito imobiliário constante da averbação n.º AV.8- 50.144 foi CANCELADA por determinação da credora. Selo Digital de Fiscalização: 024588.RGR2506.01844. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 77,25. Taxas: R\$ 35,99. Total: R\$ 113,24. Cachoeiro de Itapemirim/ES, terça-feira, 14 (quatorze) de abril de 2026 (dois mil e vinte e seis). Eu,  (Pamela Lima Pereira), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo. -----

AV.10- 50.144. Protocolo: 137.310. Data: 27 de março de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – Atendendo ao requerimento emitido na cidade de Florianópolis/SC, em 25 de março de 2026, e de acordo com o procedimento de intimação registrado nesta Serventia sob o n.º 8957, no livro n.º 3 auxiliar, que ficam arquivados, o imóvel objeto desta matrícula, foi consolidado pelo valor de R\$ 1.230.628,38 (um milhão duzentos e trinta mil seiscentos e vinte e oito reais e trinta e oito centavos), em favor da credora e proprietária fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, que instruiu o seu pedido com a certidão de que a devedora fiduciante KARINA AMBROZIO, já qualificada, não atendeu à intimação para pagar a dívida, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 9.514/1997, sendo que, sobre a propriedade ora consolidada, incide a RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE decorrente do artigo 27 da Lei n.º 9.514/1997, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. O ITBI foi devidamente quitado conforme o protocolo n.º 179/2026, através da guia de recolhimento n.º 8115307 em 18/03/2026. Selo Digital de Fiscalização: 024588.RGR2506.01844. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 2.288,75. Taxas: R\$ 699,45. Total: R\$ 2.988,20. Cachoeiro de Itapemirim/ES, terça-feira, 14 (quatorze) de abril de 2026 (dois mil e vinte e seis). Eu,  (Pamela Lima Pereira), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto. -----


CERTIFICO que, o imóvel acima descrito está gravado com ônus, e que inexistem registros de Citações de Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias relativas ao imóvel objeto desta certidão. A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a partir da data de sua emissão. -----

CERTIFICO finalmente que, em virtude da Consolidação da Propriedade Fiduciária averbada sob esta matrícula, incide sobre o imóvel acima descrito a **restrição de disponibilidade** decorrente do artigo 27 da lei 9.514/97. O referido é verdade e dou fé. Cachoeiro de Itapemirim/ES, data e hora abaixo indicadas. -----

JULIANO DE SALLES - OFICIAL

Av. Francisco Lacerda de Aguiar, nº 305, Ed. Fardin, 2º andar - Amarelo,
Cachoeiro de Itapemirim/ES - Tel: (28) 3027-2671

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo



Selo Digital de Fiscalização
Selo Digital: 024588.RGR2506.01930
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br
Emolumentos R\$ 73,90 Taxas R\$ 22,15 Total R\$ 96,05

Certidão expedida às 16:20:48 horas do dia 16/04/2026. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Pag.: 004/004

Código de controle de certidão :



05014416042026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YS9ZB-9SXW9-LEH6A-ZZLT7

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

Juliano De Salles (CPF ***.633.858-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/YS9ZB-9SXW9-LEH6A-ZZLT7>

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

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