

D

**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

MATRÍCULA
101.562FOLHA
01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 202 BLOCO 05, com área privativa real de 40,83m², área de uso comum de 22,7544m², área total real de 63,5844m² e fração ideal de 0,004831268, 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 35 - UTILITÁRIO - 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.dcs#.



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

101.562

FOLHA

01V

AV. Nº 01/ 101.562: 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 Mario 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,

D

**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

MATRÍCULA
101.562FOLHA
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. N° 02/ 101.562: 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 Luíne 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. N° 03/ 101.562: 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 Luíne 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 conseqüências 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

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

101.562

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/ 101.562: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 256.042, em 16/08/2021. 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 - CONTRATO Nº 8.7877.1191497-8**, datado de 08 de julho de 2021, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **ALIENANTE / INCORPORADORA / AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR - 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, 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 **ADQUIRENTE E DEVEDOR FIDUCIANTE - JEFERSON ROSA**, brasileiro, nascido em 23/03/1978, solteiro, trabalhador de fabricação de artefatos de madeira, portador do CPF nº 084.682.207-52, CNH nº 02502915333 - DETRAN/ES, emitida em 01/09/2017, residente e domiciliado na Rua Cedros, 17, São Marcos I, 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, 20 de agosto de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.WDV2104.04228. Emolumentos: R\$ 2523,59. Encargos: R\$ 630,57. Total: R\$ 3154,16. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. irs#.

**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

MATRÍCULA

101.562

FOLHA

03

R. Nº 05/ 101.562: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 256.042, em 16/08/2021. 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 – CONTRATO Nº 8.7877.1191497-8**, datado de 08 de julho de 2021, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **JEFERSON ROSA**, já qualificado anteriormente, pelo valor de **R\$ 143.700,00 (cento e quarenta e três mil e setecentos reais)**, valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 29.862,76. Desconto concedido pelo FGTS: R\$ 9.750,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 104.087,24. 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 126974/2021, no valor de R\$ 2.874,00, pago em 05/08/2021. Id Guia: 36715393. Certidão de Quitação de ITBI nº 11182840, expedida em 10 de agosto de 2021. Número da Declaração de Transmissão: 126974/2021. Inscrição Fiscal nº 9673402. Inscrição Imobiliária nº 009.8.004.8913.001. Data de Entrada: 27/07/2021. Valor declarado da Aquisição: R\$ 143.700,00. Base Cálculo: R\$ 143.700,00. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11172433/2021. Data da Geração: 30/06/2021. Data de Validade: 30/08/2021. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 20 de agosto de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.WDV2104.04228. Emolumentos: R\$ 2523,59. Encargos: R\$ 630,57. Total: R\$ 3154,16. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. irs#.

R. Nº 06/ 101.562: GARANTIA. Protocolo nº 256.042, em 16/08/2021. 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 - **JEFERSON ROSA**, já qualificado 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 avaliado em **R\$ 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil**

**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

101.562

FOLHA

03 V

reais) para fins de venda em público leilão, em pagamento da dívida no valor de R\$ 104.087,24 (cento e quatro mil e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO TOTAL: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 26/12/2023.

DE CARÊNCIA: 0.

DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 5,00 EFETIVA: 5,1161.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 10/08/2021.

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\$ 595,88. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 20 de agosto de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.WDV2104.04228 Emolumentos: R\$ 2523,59 Encargos: R\$ 630,57 Total: R\$ 3154,16 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.
irs#.

AV. N° 07/ 101.562: MUDANÇA DE ENDEREÇO. Protocolo n° 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 n° TZGTHAR, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.simplifica.es.gov.br, consta arquivada sob o n° 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, n° 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.

**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: 022954.2.0101562-87

MATRÍCULA

101.562

FOLHA

04

Emolumentos: R\$ 36009,21. Encargos: R\$ 8975,27. Total: R\$ 44984,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#. 

AV. Nº 08/ 101.562: 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 décimos quadrados), no Loteamento **JARDIM LIMOEIRO**, Bairro Guaraciaba, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES e **com área total construída de 10.582,42 m²** (dez mil e quinhentos e oitenta e dois metros quadrados e quarenta e dois décimos quadrados), sendo **9,22m²** (nove metros quadrados e vinte e dois décimos quadrados) da Guarita, **137,58m²** (cento e trinta e sete metros quadrados e cinquenta e oito décimos quadrados) do Salão de Festa, **34,19m²** (trinta e quatro metros quadrados e dezenove décimos quadrados) de Apoio, **23,19 m²** (vinte e três metros quadrados e dezenove décimos quadrados) de Lixeira, **11,19m²** (onze metros quadrados e dezenove décimos quadrados) de Gás, **7,92m²** (sete metros quadrados e noventa e dois décimos quadrados) de Casa de bombas, **4,14m²** (quatro metros quadrados e quatorze décimos quadrados) de Gerador, **21,12m²** (vinte e um metros quadrados e doze décimos quadrados) de Elevatória, **8.815,95m²** (oito mil e oitocentos e quinze metros quadrados e noventa e cinco décimos 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 décimos quadrados) **referente a 01 (um) bloco, sendo 04 (quatro) unidades autônomas por pavimento, distribuídos em 03 (três) pavimentos, 903,79m²**



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: 022954.2.0101562-87

MATRICULA

101.562

FOLHA

04V

(novecentos e três metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), referente a 01 (um) bloco, sendo 04 (unidades) 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.

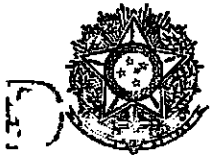
CASA DE BOMBAS.

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 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 09/ 101.562: 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

**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: 022954.2.0101562-87

MATRICULA

101.562

FOLHA

05

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. Nº 10/ 101.562: 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**, 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,



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: 022954.2.0101562-87

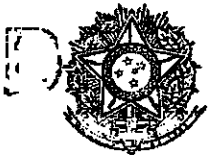
MATRÍCULA

101.562

FOLHA

05V

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, 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#.

**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: 022954.2.0101562-87

MATRICULA

101.562

FOLHA

06

AV. Nº 11/ 101.562: 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/ 101.562: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 317.953, em 22/04/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 305.070, em 15/05/2025 e registrada sob o nº 16.201 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 26743/2025 CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRONICO IN01335769C, em 18 de fevereiro de 2025, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 878771191497**, firmado em 08 de julho de 2021, em que figura como **FIDUCIANTE – JEFERSON ROSA**, intimado a pagar a dívida vencida, posicionada em 25/03/2025 no valor de R\$ 6.265,61 (seis mil, duzentos e sessenta e cinco reais e sessenta e um centavos), conforme diligências realizadas nos dias 28/02/2025 às 14:04h, 05/03/2025 às 14:51h e 06/03/2025 às 11:58h, no primeiro endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na Rua Gustavo Barroso, nº 919, Apartamento 202, Bloco 05, Condomínio Residencial Parque Vila das Orquídeas, Loteamento Jardim Limoeiro, Guaraciaba, Serra-ES, certifico que JEFERSON ROSA não foi localizado e conforme diligências realizadas nos dias 13/03/2025 às 12:55h e 14/03/2025 às 13:13h, pelos Correios, através do AR nº AC368413927BR, no segundo endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na Rua Cedros, nº 17, São Marcos I, Serra-ES, foi certificado que JEFERSON ROSA



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: 022954.2.0101562-87

MATRÍCULA

101.562

FOLHA

06 V

mudou-se. 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 15, 16 e 17 de Abril de 2025 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, 23 de abril de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ZAK2602.02567. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

AV. N° 13/ 101.562: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Protocolo nº 317.953, em 22/04/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 09/09/2025, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01335769C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZUJCB-P7ND5-V7YH9-SDKJL, 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, Lote 3/4, Brasília, DF, pelo valor de R\$ 143.700,00 (cento e quarenta e três mil e setecentos 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 12171128, expedida em 18 de Março de 2026. Número da Declaração de Transmissão: 157425. Inscrição Fiscal nº 21723533. Inscrição Imobiliária nº 009.8.004.8913.070. Data de Transação: 14/10/25. Id Guia: 42908061. N° Processo: 92627/2025. Valor declarado da Aquisição: R\$ 149.057,25. Base de Cálculo: R\$ 216.408,58. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 23 de abril de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ZAK2602.02567. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.



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

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.

Jenifer Cristina da Silva Faria Batista
Escrevente
Serra - ES, 29 de abril de 2026. - hs. 12:12

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
022954.ZAK2602.02567

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

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

