

**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

103.028

FOLHA

01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 401 BLOCO 24, com área privativa real de 42,47m², área de uso comum de 19,8923m², área total real de 62,3623m² e fração ideal de 0,001890200, composto de sala, 02 quartos, banho, circulação, cozinha/A.S, com direito de uso da(s) vaga(s) de garagem 401 - 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 32.259,44m² (trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e quarenta e quatro décimos quadrados), sendo uma ÁREA ÚTIL de 23.888,94m² (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e oito metros quadrados e noventa e quatro décimos quadrados) e uma ÁREA ZPA-2 NÃO EDIFICANTE de 8.370,50m² (oito mil, trezentos e setenta metros quadrados e cinquenta décimos 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. dcsc#.

AV. Nº 01/ 103.028: HIPOTECA. Protocolo nº 258.624, em 28 de outubro de 2021. Conforme **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA**



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

103.028

FOLHA

01V

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 de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E

**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

103.028

FOLHA

02

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. dcsc#.

AV. Nº 02/ 103.028: 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. dcsc#.

AV. Nº 03/ 103.028: 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 REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de novembro 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

103.028

FOLHA

02V

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. dcsc#.

AV. Nº 04/ 103.028: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 274.520, em 11/01/2023. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA E 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 8.7877.1586146-1**, assinado pelas partes contratantes, de acordo com protocolo eletrônico nº AC002192703, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – SP, onde figuram como **ALIENANTE / VENDEDORA / AGENTE PROMOTORA EMPREENDEDORA / INCORPORADORA / FIADORA - 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, Laranjeiras, Serra - ES, como **CONSTRUTORA E 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 - JONATHAN ALMEIDA FARIAS**, brasileiro, nascido em 08/02/1992, solteiro, vendedor, portador do RG nº 2145560 - SSP/ES, emitido em 25/09/2012, CPF nº 117.385.657-93, residente e domiciliado na Rodovia Serafim Derenzi, 10.301, Apto 202, Joana D Arc, Vitória - 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, 24 de janeiro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HQQ2209.03715. Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em

**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**
Oficial de Tabeliã

CNM: 022954.2.0103028-54

103.028

03

www.tjes.jus.br. lcmg#

R. Nº 05/ 103.028: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 274.520, em 11/01/2023. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA E 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 8.7877.1586146-1**, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **JONATHAN ALMEIDA FARIAS**, já qualificado anteriormente, pelo valor de **R\$ 209.000,00 (duzentos e nove 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\$ 41.111,29. Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 4.288,71. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 163.600,00. 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 136818/2023, no valor de R\$ 4.180,00, pago em 10/01/2023. Id Guia: 38666825. Certidão de Quitação de ITBI nº 11483862, expedida em 11 de janeiro de 2023. Número da Declaração de Transmissão: 136818/2023. Inscrição Fiscal nº 21708741. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.001. Data de Entrada: 06/01/2023. Valor declarado da Aquisição: R\$ 209.000,00. Base Cálculo: R\$ 209.000,00. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11484711/2023. Data da Geração: 13/01/2023. Data de Validade: 13/03/2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Garapina, Serra-ES, 24 de janeiro de 2023. **ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ**. Selo Digital: 022954.HQQ2209.03715. Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

R. Nº 06/ 103.028: GARANTIA. Protocolo nº 274.520, em 11/01/2023. Conforme **CONTRATO** objeto do registro nº 05, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, o comprador e fiduciante - **JONATHAN ALMEIDA FARIAS**, 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,

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0103028.54

103.028

03 V

o imóvel acima matriculado avaliado em R\$ 204.500,00 (duzentos e quatro mil e quinhentos reais) para fins de venda em público leilão, em pagamento da dívida no valor de R\$ 163.600,00 (cento e sessenta e três mil e seiscentos reais), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO TOTAL: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 21 MESES.

DE CARÊNCIA: 0.

DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 7,1600 EFETIVA: 7,3997.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 03/02/2023.

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 O ITEM 5.1.2.

ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL: R\$ 1.163,41. Demais

condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Carapina, Serra-ES, 24 de janeiro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE

RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HQQ2209.03715

Emolumentos: R\$ 4105,95 Encargos: R\$ 1026,51 Total: R\$ 5132,46 Consulte

autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

AV. Nº 07/ 103.028: 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, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - SP e no site prefeiturasempapel.serra.es.gov.br, identificador nº 31003200330033003000360036003A00540052004100, fica provado que sobre o

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0103028.54

103.028

04

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 decímetros 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 decímetros 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 SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0103028.54

103.028

04 V

BLOCO 04

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

Segundo Pavimento - 199,78m² - 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 - 199,78m² - Contendo: 02 apartamentos padrão, 02 apartamentos PCD, sendo 402 e 404 e área comum.

Quinto Pavimento - 199,78m² - Contendo: 02 apartamentos padrão, 02 apartamentos PCD, sendo 502 e 504 e área comum.

ÁREA DE USO COMUM

Guarita - 9,22m²

Térreo - 9,22m²

Lazer - 197,14m²

Térreo - 197,14m²

Apoio - 80,86m²

Térreo - 80,86m²

Lixeira - 55,89 m²

Térreo - 55,89m²

Gás - 17,74 m²

Térreo - 17,74m²

Casa de Bombas e Castelos D'água - 31,28 m²

Térreo - 31,28m²

Apoio Técnico (PCD) - 12,50 m²

Térreo - 12,50m²

Salão de Jogos - 66,60 m²

Térreo - 66,60m², 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.

**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

CNM: 022954.2.0103028-54

103.028

05

Encargos: R\$ 6226,40, Total: R\$ 31164,90. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.lcmg#.

AV. Nº 08/ 103.028: 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, 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.lcmg#.

R. Nº 09/ 103.028: 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 27.669.201/0001-32, 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, 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,

**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: 022954.2.0103028-54

MATRÍCULA
103.028FOLHA
05 V

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 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 14.162,07m², referente à conclusão de Guarita (9,22m²), Lazer (197,14m²), Apoio (80,86m²), Lixeira (55,89m²), Gás (17,74m²), Casa de Bombas e Castelos D'Água (31,28m²), Apoio Técnico PCD (12,50m²), Salão de Jogos (66,60m²), os BLOCOS 01, 02, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 23, 24, 25, 26 (11.688,72m²), Bloco 03 (1.001,06m²) e Bloco 04 (1.001,06m²).

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. lcmg#.

AV. Nº 10/ 103.028: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 301.969, em

**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 Tabelã

CNM: 022954.2.0103028.54

103.028

06

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 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, 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. lcmg#.

AV. Nº 11/ 103.028: INTIMAÇÃO. (S.F.I. -- Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 317.948, em 22/04/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 314.759, em 27/01/2026 e registrada sob o nº 16.724 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 314598/2025 CESAV/BU - PROTOCOLO IN01444508C, em 12 de setembro de 2025, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1586146-1**, firmado em 28 de dezembro de 2022, em que figura como **FIDUCIANTE – JONATHAN ALMEIDA FARIAS**, intimado a pagar a dívida vencida, posicionada em 11/12/2025 no valor de R\$ 15.781,83 (quinze mil, setecentos e oitenta e um reais e oitenta e três centavos), conforme diligência realizada no dia 01/10/2025 às 13:28h, no endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, foi informado por Simone, portadora do RG 2.288.605-ES, porteira do condomínio, que JONATHAN ALMEIDA FARIAS 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 nos dias 31 de dezembro de 2025, 02 e 05 de janeiro

**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: 022954.2.0103028-54

MATRÍCULA

103.028

FOLHA

06 V

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, 23 de abril de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ZAK2602.02642. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. rbs#.

AV. Nº 12/ 103.028: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Protocolo nº 317.948, em 22/04/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 18 de março de 2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, com firma reconhecida, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01444508C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e [assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QTHQD-NHZPR-P66LU-F85S6](https://assinador.onr.org.br/validate/QTHQD-NHZPR-P66LU-F85S6), 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\$ 252.250,71 (duzentos e cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta reais e setenta e um centavos). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12168566, expedida em 16 de março de 2026. Número da Declaração de Transmissão: 160087. Inscrição Fiscal nº 21771195. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.233. Data de Transação: 06/03/2026. Id Guia 43505560. Nº Processo: 23017/2026. Valor declarado da Aquisição: R\$ 214.018,58. Base Cálculo: R\$ 252.250,71. **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, 23 de abril de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ZAK2602.02642. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. rbs#.



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Dr^a *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. 12:16

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

022954.ZAK2602.02642

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

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EF8ZQ-JCJ54-2GCQC-4TUFN

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

Jenifer Cristina Da Silva Faria Batista (CPF ***.968.997-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/EF8ZQ-JCJ54-2GCQC-4TUFN>

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

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