

CNM: 022954.2.0101403-79**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTODrª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 105 TORRE C - ÍNDICO, com área privativa real de 59,93m², área de uso comum de 44,87m², área total real de 104,80m² e fração ideal de 0,003418, composto de estar/jantar, varanda, circulação, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e área descoberta permeável, integrante do Condomínio "VIA MAR", edificado no LOTE 01 (UM) da QUADRA SQ-2, localizado na Rua das Tâmaras, nº 40, Loteamento Jardim Laranjeiras no Bairro Morada de Laranjeiras, Distrito de Carapina, Município de Serra-ES, com área de 11.388.13m² (onze mil, trezentos e oitenta e oito metros quadrados e treze décimos quadrados), confrontando-se pelos seus diversos lados com: Frente com Avenida Guaxindiba e Rua das Tâmaras, medindo segmentos de 28,03m + 38,51m + 6,03m + 43,51m + 43,41m + 51,89m + 3,48m + 53,31 = 268,17m; Fundos com Via de Fiscalização, medindo segmentos de 8,40m + 82,57m + 42,01 = 132,98m; Lado Direito com Lote 02 da SQ-2 e EP-1, medindo segmentos de 49,00m + 60,30 = 109,30m; Lado Esquerdo com Alameda 01, medindo 81,26m.

PROPRIETÁRIO: VIA MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ sob o número 36.761.986/0001-60, com sede à Avenida Leito da Silva, 1.375, Sala 202, Bairro Gurigica, Vitória - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 70.839 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 18 de janeiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº 249.272, em 18/01/2021. Selo Digital: 022954.ENI2006.04288. Emolumentos: R\$ 3891,58 Encargos: R\$ 975,91 Total: R\$ 4867,49 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br/dcsc#.

AV. Nº 01/ 101.403: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. Protocolo nº 249.272, em 18 de janeiro de 2021. Conforme OFÍCIO Nº 009/2020/SEH HABITAÇÃO ESPÍRITO SANTO, datado de 24 de agosto de 2020, assinada por Fábio Ronchi - Superintendente Executivo na Superintendência Executiva de Habitação Espírito Santo - Caixa Econômica Federal, com firma reconhecida no Cartório do 1º Ofício de Notas - Cartório Enseada, Vitória/ES, o

CNM: 022954.2.0101403-79**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

101.403

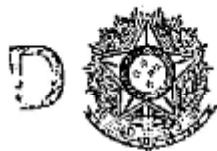
FOLHA

01V

Empreendimento proposto pela incorporadora **VIA MAR EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 36.761.986/0001-60, com sede na Avenida Leitão da Silva, 1.375, Sala 202, Gurigica, Vitória-ES, composto de 300 unidades habitacionais (apartamentos), foi avaliado pela Caixa Econômica Federal e, por suas características, **está enquadrado no PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**, instituído pela Lei 11.977/09. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 18 de janeiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ENI2006.04288. Emolumentos: R\$ 3891,58. Encargos: R\$ 975,91. Total: R\$ 4867,49. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 02/ 101.403: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 249.272, em 18 de janeiro de 2021. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 10 de agosto de 2020, assinado por Fernando Feiz Ferreira - administrador da empresa **VIA MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com firma reconhecida no Cartório de Registro Civil e Tabelionato da 1ª Zona de Vitória/ES, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento **CONDOMÍNIO VIA MAR** foi submetido ao Regime de Afetação, nos termos e para fins previstos nos artigos 31-A à 31-F da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, acrescido pela Lei 10.931/2004, passando o terreno e sua futuras acessões, bem como os demais direitos a ela vinculados a se constituírem **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** e suas consecuições até o previsto no artigo 31-E da Lei 4.591/64. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 18 de janeiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ENI2006.04288. Emolumentos: R\$ 3891,58. Encargos: R\$ 975,91. Total: R\$ 4867,49. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

R. Nº 03/ 101.403: GARANTIA. Protocolo nº 269.743, em 19 de agosto de 2022. Conforme **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS**, QUE ENTRE SI CELEBRAM **VIA MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE

CNM: 022954.2.0101403-79**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: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

02

SERVIÇO - FGTS, NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - Nº 8.7877.1357288-8, datado de 10 de março de 2022 e **INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO**, datado de 02 de agosto de 2022, assinados 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 **DEVEDORA - VIA MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 36.761.986/0001-60, com sede na Avenida Leitão da Silva, 1.375, Sala 202, Gurigica, Vitória - ES e como **FIADORES - CFM PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 26.574.542/0001-61, com sede na Avenida Leitão da Silva, 1.375, S 201, Gurigica, Vitória-ES; **SB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 05.520.331/0001-76, com sede na Avenida Leitão da Silva, 1.375, Sl 102, Gurigica, Vitória-ES; **LUMEN PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 13.040.293/0001-82, com sede na Rua Doutor Eurico de Aguiar, 888, Sala 1001, Santa Lucia, Vitória-ES; **TDS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 05.551.928/0001-88, com sede na Rua Doutor Eurico de Aguiar, 888, Sl 305, Santa Lucia, Vitória-ES; **PLENA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 09.109.379/0001-47, com sede na Avenida Leitão da Silva, 1.375, Sala 202, Gurigica, Vitória-ES; e **LUIZ CARLOS PRADO DE MENEZES**, brasileiro, nascido em 17/04/1944, engenheiro, portador do CPF nº 036.058.417-91, CNH nº 01055470344 - DETRAN/ES, emitida em 13/11/2018, casado pelo regime de comunhão universal de bens com **MARIA IGNEZ MIGUEZ DE MENEZES**, brasileira, portadora do CPF nº 353.468.337-49, RG nº 187975 - SPTC/ES, que neste ato comparece como Interviente Anuente, residentes e domiciliados na Avenida Saturnino de Brito, 785, Ap 1401, Praia do Canto, Vitória/ES, como **CONSTRUTORA - PLENA CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada anteriormente, o imóvel acima matriculado foi dado em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, a favor da **CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada anteriormente, em garantia da abertura de crédito no valor de **R\$ 15.286.720,00 (quinze milhões, duzentos e oitenta e seis mil, setecentos e vinte reais)**, destinado a financiar a construção do **MÓDULO II do empreendimento imobiliário residencial denominado Condomínio VIA MAR - MÓDULO II - TORRES B e C**, composto de 168 unidades, objeto das matrículas nºs 101.319 à 101.486 de ordem do Livro 2 deste Cartório, cuja incorporação

CNM: 022954.2.0101403-79**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: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

02 V

imobiliária foi registrada sob o nº 07 de ordem da matrícula 70.839 do Livro 2 deste Cartório, **pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas**, com as seguintes condições:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE (SAC).

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 15.286.720,00.

PRAZO TOTAL: CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 36 MESES.

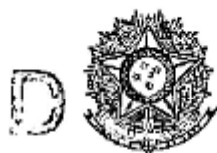
AMORTIZAÇÃO: 24 MESES.

TAXA DE JUROS % (a.a.): NOMINAL: 8.0000%.

EFETIVA: 8.3000%.

VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 29.073.000,00. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 01 de setembro de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VJQ2205.03297. Emolumentos: R\$ 2042,36. Encargos: R\$ 510,43. Total: R\$ 2552,79. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. 

AV. Nº 04/ 101.403: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 287.040, em 24/01/2024. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIARIA 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 8.7877.1591720-3**, datado de 27 de janeiro de 2023, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **ALIENANTE / INCORPORADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA - VIA MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 36.761.986/0001-60, com sede na Avenida Leitão da Silva, 1.375, Sala 202, Gurigica, Vitória - ES, como **CONSTRUTORA / FIADORA - PLENA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 09.109.379/0001-47, com sede na Avenida Leitão da Silva, 1.375, Sala 202, Gurigica, Vitória - ES, 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 **ADQUIRENTES /**

CNM: 022954.2.0101403-79**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**D^{ra} Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

03

DEVEDORES / FIDUCIANTES - CAROLINE DE ALMEIDA NUNES ORECHIO, brasileira, nascida em 28/07/1979, auxiliar de escritório, portadora do CPF nº 081.801.887-95, RG nº 1.408.063 - SSP/ES, emitido em 16/04/2015, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **FILIPPE ORECHIO DE SOUZA**, brasileiro, nascido em 18/03/1983, motorista, portador do CPF nº 099.329.787-01, CNH nº 01803017300 - DETRAN/ES, emitido em 09/11/2020, residentes e domiciliados na Rua das Gaivotas, 3, Eurico Salles, Serra - ES, em seu **ITEM 1.7**, foi autorizado o cancelamento da hipoteca, objeto do registro nº 03 de ordem dessa matrícula, **FICANDO CANCELADA A HIPOTECA**, para todos os efeitos legais. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de fevereiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.02850. Emolumentos: R\$ 4386,83. Encargos: R\$ 1096,32. Total: R\$ 5483,15. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

R. Nº 05/ 101.403: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 287.040, em 24/01/2024. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIARIA 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 8.7877.1591720-3**, datado de 27 de janeiro de 2023, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **CAROLINE DE ALMEIDA NUNES ORECHIO** e seu marido **FILIPPE ORECHIO DE SOUZA**, já qualificados anteriormente, pelo valor de **R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze 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\$ 44.776,02. Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 6.265,97. Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 2.794,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 161.164,01. 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 143659/2024, no valor de R\$

CNM: 022954.2.0101403-79**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: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

03 V

4.400,00, pago em 22/01/2024, no valor de R\$ 2.585,05, pago em 23/01/2024. Id Guia: 39823580. Certidão de Quitação de ITBI nº 11752065, expedida em 30 de janeiro de 2024. Número da Declaração de Transmissão: 143659/2024. Inscrição Fiscal nº 21721816. Inscrição Imobiliária nº 010.7.273.0571.217. Data de Entrada: 11/01/2024. Base de cálculo apurada pelo Município: R\$ 349.252,72. Valor declarado da Aquisição: R\$ 215.000,00. Base Cálculo: R\$ 349.252,72. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11752898/2024. Data da Geração: 01/02/2024. Data de Validade: 01/04/2024. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de fevereiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.02850. Emolumentos: R\$ 4386,83. Encargos: R\$ 1096,32. Total: R\$ 5483,15. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.gfs#.

R. Nº 06/ 101.403: GARANTIA. Protocolo nº 287.040, em 24/01/2024. Conforme **CONTRATO** objeto do registro nº 05, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, os compradores e fiduciários - **CAROLINE DE ALMEIDA NUNES ORECHIO** e seu marido **FILIFE ORECHIO DE SOUZA**, já qualificados anteriormente, dão 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\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) para fins de venda em público leilão, em pagamento da dívida no valor de R\$ 161.164,01 (cento e sessenta e um mil, cento e sessenta e quatro reais e um centavo), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.**PRAZO: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 30 MESES.****DE CARÊNCIA: 0.****DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.****TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 6,5000 EFETIVA: 6.6971.****VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 25/02/2023.****ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM ITEM 6.3.****ENCARGOS FINANCEIROS: DE ACORDO COM O ITEM 5.**

CNM: 022954.2.0101403-79**D****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: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

04

ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: DE ACORDO COM O ITEM 5.1.2.
ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL: R\$ 1.108,27. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de fevereiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.02850 Emolumentos: R\$ 4386,83 Encargos: R\$ 1096,32 Total: R\$ 5483,15 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

AV. N° 07/ 101.403: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE PARCIAL. Protocolo n° 288.247, em 01 de março de 2024. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA E DE HABITABILIDADE N° 2958/2024** datada de 27 de fevereiro de 2024, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra/ES, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur), processo de aprovação de projeto arquitetônico protocolado sob o n° 66865/2019 - PMS de 07/11/2019, processo de alvará de obras sob n° 57364/2021 - PMS de 03/12/2021 e processo de Requerimento de Certidão Detalhada e de Habitabilidade sob n° 7020/2024 de 29/01/2024, assinada eletronicamente por Naiza Frões Trindade, matrícula 77836, cuja autenticidade foi confirmada no site prefeiturasempapel.serra.es.gov.br, identificador n° 3800370030003900340033003A00540052004100, em 05/03/2024, fica provado que foi construído **parcialmente** o imóvel residencial de uso multifamiliar com 11 (onze) pavimentos, denominado **CONDOMÍNIO VIA MAR**, situado na Rua das Tâmaras, n° 40, Lote 01, Quadra SQ2, Loteamento **JARDIM LARANJEIRAS**, no Bairro Morada de Laranjeiras, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com área de terreno de 11.388,13m² (onze mil, trezentos e oitenta e oito metros quadrados e treze decímetros quadrados), objeto desta matrícula, sendo Sendo 27,95 m² (vinte e sete metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados) da Copa funcionários, 4.575,54 m² (quatro mil, quinhentos e setenta e cinco metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados) referente à **01 (uma) torre, denominada "B"**, sendo 08 (oito) unidades autônomas por pavimento, distribuídos em 10 (dez) pavimentos, totalizando **80 (oitenta) apartamentos** e 5.065,07 m² (cinco mil, sessenta e cinco metros quadrados e sete decímetros quadrados) referente à **01 (uma) torre, denominada "C"**, sendo 08 (oito) unidades autônomas por pavimento,

CNM: 022954.2.0101403-79**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: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

04 V

distribuídos em 11 (onze) pavimentos, totalizando 88 (oitenta e oito) apartamentos, com as seguintes características de construção:

COMPARTIMENTOS DA TORRE PACIFICO (B):**PAVIMENTO TÉRREO: APARTAMENTO - 101, 103, 104, 105, 106, 107 e 108 -****contendo:** Sala de estar/jantar, varanda, circulação, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço.**APARTAMENTO - 102 - contendo:** Sala de estar/jantar, varanda, circulação, um quarto, banheiro, cozinha, área de serviço.**2ª AO 10º PAVIMENTO TIPO: APARTAMENTOS - 201 a 1001, 202 a 1002, 203 a 1003, 204 a 1004, 205 a 1005, 206 a 1006, 207 a 1007, 208 a 1008 - contendo:**Sala de estar/jantar, varanda, circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço. **PAVIMENTO COBERTURA:** Pavimento contendo escada, hall/barrilete, casa de bombas, caixa d'água.**COMPARTIMENTOS DA TORRE ÍNDICO (C):****PAVIMENTO TÉRREO: APARTAMENTO - 101, 102, 103, 104, 105, 106 e 108 -****contendo:** Sala de estar/jantar, varanda, circulação, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço.**APARTAMENTO - 107 - contendo:** Sala de estar/jantar, varanda, circulação, um quarto, banheiro, cozinha, área de serviço.**2º AO 11º PAVIMENTO TIPO: APARTAMENTOS - 201 a 1101, 202 a 1102, 203 a 1103, 204 a 1104, 205 a 1105, 206 a 1106, 207 a 1107, 208 a 1108 - contendo:**Sala de estar/jantar, varanda, circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço. **PAVIMENTO COBERTURA:** Pavimento contendo escada, hall/barrilete, casa de bombas, caixa d'água.**COPA FUNCIONÁRIOS:** Copa de funcionários e depósito condomínio.**FICA PROVADO TAMBÉM QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 14

de março de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ESK2312.03099. Emolumentos: R\$ 3286,13.

Encargos: R\$ 821,35. Total: R\$ 4107,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lccsb#.

CNM: 022954.2.0101403-79**D****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: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

05

R. Nº 08/ 101.403: INSTITUIÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 288.247, em 01 de março de 2024. Conforme **INSTITUIÇÃO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO PARCIAL DO "VIA MAR"**, datada de 01 de março de 2024, assinada por Ana Paula Gatti e Fernando Felz Ferreira, com firmas reconhecidas no Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Notas da 1ª Zona do Juízo de Vitória da Comarca da Capital - ES, administradores da Empresa **VIA MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, na condição de incorporadora do LOTE 01 (UM) da QUADRA SQ-2, com área de 11.388,13 (onze mil, trezentos e oitenta e oito metros quadrados e treze decímetros quadrados), situada na Rua das Tâmaras, 40, Lote 01, Quadra SQ2, Loteamento JARDIM LARANJEIRAS, no Bairro Morada de Laranjeiras, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com incorporação registrada sob nº 07 da matrícula 70.839, tendo construído parcialmente, o Condomínio "VIA MAR", que se refere à TORRE PACÍFICO (B) e TORRE ÍNDICO (C), sendo as Torres com apartamentos no térreo e pavimentos tipo de apartamentos, cujá área de construção final correspondente é de 9.668,56m² (nove mil, seiscentos e sessenta e oito metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados), de acordo com projeto aprovado na prefeitura da Serra e conforme NBR 12721 arquivada neste cartório, concernentes as TORRES PACÍFICO (B) E ÍNDICO (C), sendo TORRE PACÍFICO (B) composta de 80 apartamentos e 11 pavimentos, e TORRE ÍNDICO (C) composta de 88 apartamentos e 12 pavimentos, constituídos de:

TORRE PACÍFICO (B)

PAVIMENTO TÉRREO (1º pavimento): Com saguão, hall, escada, duas caixas de elevador com parada, duas salas de prumadas e 8 (oito) apartamentos, numerados de 101 a 108. O apartamento 102 é constituído de estar/jantar, varanda, circulação, um quarto, banheiro, cozinha, área de serviço e área descoberta permeável. Os sete demais apartamentos são compostos por estar/jantar, varanda, circulação, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e área descoberta permeável.

09 (NOVE) PAVIMENTOS TIPO (2º ao 10º pavimento): Cada pavimento com hall, escada, duas caixas de elevador com parada, duas salas de prumadas e 8 (oito) apartamentos numerados de 201 a 1001, 202 a 1002, 203 a 1003, 204 a 1004, 205

CNM: 022954.2.0101403-79**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficiala e Tabelã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

05 V

a 1005, 206 a 1006, 207 a 1007, 208 a 1008. Cada um dos apartamentos é composto de estar/jantar, varanda, circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço.

PAVIMENTO COBERTURA (11º pavimento): Com escada, hall/barrilete, casa de bombas, caixa d'água, telhados, calhas e lajes impermeabilizadas.

TORRE ÍNDICO (C)

PAVIMENTO TÉRREO (1º pavimento): Com saguão, hall, escada, duas caixas de elevador com parada, duas salas de prumadas e 8 (oito) apartamentos, numerados de 101 a 108. O apartamento 107 é constituído de estar/jantar, varanda, circulação, um quarto, banheiro, cozinha, área de serviço e área descoberta permeável. Os sete demais apartamentos são compostos por estar/jantar, varanda, circulação, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço e área descoberta permeável.

10 PAVIMENTOS TIPO (2º ao 11º pavimento): Cada pavimento com hall, escada, duas caixas de elevador com parada, duas salas de prumadas e 8 (oito) apartamentos numerados de 201 a 1101, 202 a 1102, 203 a 1103, 204 a 1104, 205 a 1105, 206 a 1106, 207 a 1107, 208 a 1108. Cada um dos apartamentos é composto de estar/jantar, varanda, circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço.

PAVIMENTO COBERTURA (12º pavimento): Com escada, hall/barrilete, casa de bombas, caixa d'água, telhados, calhas e lajes impermeabilizadas.

O Condomínio possui um **total de 308 (trezentas e oito) vagas de estacionamento para veículos automotores**, para uso dos condôminos, sendo 40 (quarenta) cobertas e uma descoberta no pavimento SUBSOLO e 267 (duzentas e sessenta e sete) descobertas no pavimento TÉRREO. Ainda no pavimento TÉRREO há mais 16 (dezesesseis) vagas para visitantes, 2 (duas) vagas para embarque e desembarque e 2(duas) vagas para carga e descarga, todas descobertas. O Condomínio dispõe também de 64 (sessenta e quatro) vagas para motocicletas (31 vagas cobertas no SUBSOLO e 33 descobertas no pavimento TÉRREO) e 155 (cento e cinquenta e cinco) vagas descobertas para bicicletas. As vagas de estacionamento de motocicletas, de bicicletas, de automóveis ou de utilitários são de uso coletivo, não são identificadas, não possuem vínculo com as unidades privativas (apartamentos) e não poderão ser cedidas, alugadas ou

CNM: 022954.2.0101403-79**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**D^{ra} Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficial e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

06

emprestadas a pessoas estranhas ao Condomínio. 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 VIA MAR, onde o imóvel acima matriculado é parte integrante do mesmo.

Quadro de áreas e fração ideais das unidades autônomas (apartamentos):

TORRE PACÍFICO (B)

APARTAMENTOS	QUANT	ÁREA REAL PRIVATIVA (Coluna 23 da NBR 12.721)	ÁREA REAL DE USO COMUM (coluna 35 da NBR 12.721)	ÁREA REAL TOTAL (coluna 37 da NBR 12.721)	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (Col. 31 da NBR 12.721)
101 e 104	02	60,13	45,06	105,19	0,003432
102	01	41,78	33,22	75,00	0,002531
103	01	60,45	45,10	105,55	0,003435
105, 106, 107, 108	04	59,74	44,71	104,45	0,003405
201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001	09	47,07	43,86	90,93	0,003340
202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002	09	47,07	43,86	90,93	0,003340
203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003	09	47,07	43,86	90,93	0,003340
204, 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004	09	47,07	43,86	90,93	0,003340
205, 305, 405, 505, 605, 705, 805, 905, 1005	09	46,68	43,48	90,16	0,003312
206, 306, 406, 506, 606, 706, 806, 906, 1006	09	46,68	43,48	90,16	0,003312
207, 307, 407, 507, 607, 707, 807, 907, 1007	09	46,68	43,48	90,16	0,003312
208, 308, 408, 508, 608, 708, 808, 908, 1008	09	46,68	43,48	90,16	0,003312

TORRE ÍNDICO (C)

APARTAMENTOS	QUANT	ÁREA REAL PRIVATIVA (Coluna 23 da NBR	ÁREA REAL DE USO COMUM (coluna 35 da	ÁREA REAL TOTAL (coluna 37 da NBR 12.721)	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (col. 31 da NBR 12.721)
--------------	-------	---------------------------------------	--------------------------------------	---	--

CNM: 022954.2.0101403-79**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: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

06 V

		12.721)	NBR 12.721)		
101, 102, 103	03	78,36	46,44	124,80	0,003537
104	01	82,88	50,65	133,53	0,003857
105	01	59,93	44,87	104,80	0,003418
106	01	60,45	45,10	105,55	0,003435
107	01	41,78	33,22	75,00	0,002531
108	01	60,13	45,06	105,19	0,003432
201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101	10	46,68	43,48	90,16	0,003312
202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102	10	46,68	43,48	90,16	0,003312
203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103	10	46,68	43,48	90,16	0,003312
204, 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104	10	51,20	47,68	98,88	0,003632
205, 305, 405, 505, 605, 705, 805, 905, 1005, 1105	10	46,87	43,66	90,53	0,003325
206, 306, 406, 506, 606, 706, 806, 906, 1006, 1106	10	47,07	43,86	90,93	0,003340
207, 307, 407, 507, 607, 707, 807, 907, 1007, 1107	10	47,07	43,86	90,93	0,003340
208, 308, 408, 508, 608, 708, 808, 908, 1008, 1108	10	47,07	43,86	90,93	0,003340

O empreendimento está concluído em sua totalidade, com averbação final da construção junto a este cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 14 de março de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ESK2312.03099. Emolumentos: R\$ 3286,13. Encargos: R\$ 821,35. Total: R\$ 4107,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lccsb#.

AV. Nº 09/ 101.403: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 288.247, em 01 de março de 2024. Conforme **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DO "VIA MAR"**, datada de 23 de junho de 2023,

CNM: 022954.2.0101403-79**D****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: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

07

assinada por Ana Paula Gatti e Fernando Felz Ferreira, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil das Pessoas Físicas, Jurídicas e Tabelionato de Notas da 1ª Zona Judiciária de Vitória - Cartório Sarlo, administradora da Empresa **VIA MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 14.802 de ordem deste cartório, em 12 de setembro de 2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 14 de março de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ESK2312.03099. Emolumentos: R\$ 3286,13. Encargos: R\$ 821,35. Total: R\$ 4107,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lccsb#

AV. Nº 10/ 101.403: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 308.033, em 06/08/2025. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 305.489, em 28/05/2025 e registrada sob o nº 16.245 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 32063/2025 CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRONICO IN01340487C, em 26 de fevereiro de 2025, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1591720-3**, firmado em 27 de Janeiro de 2023, em que figuram como **FIDUCIANTES – CAROLINE DE ALMEIDA NUNES ORECHIO e FILIPE ORECHIO DE SOUZA** intimados a pagarem a dívida vencida, posicionada em 11/04/2025 no valor de R\$ 16.272,19 (dezesesseis mil, duzentos e setenta e dois reais e dezenove centavos), conforme diligência realizada no dia 19/03/2025 às 10:50h, no primeiro endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na Rua das Tâmaras, nº 40, Apartamento 105, Torre C - ÍNDICO, Condomínio Via Mar, Morada de Laranjeiras, Serra-ES, foi informado por Emilly Teixeira Rosa, portadora do CPF 182.391.147-17, funcionária da portaria, que CAROLINE DE ALMEIDA NUNES ORECHIO e FILIPE ORECHIO DE SOUZA não residem no endereço, ficando certificado local ignorado e conforme diligências realizadas nos dias 20/03/2025 às 11:50h, 21/03/2025 às 10:36h e 25/03/2025 às 14:34h, no segundo endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na Rua das Gaivotas, 03, Eurico Salles, Serra-ES, certifico que CAROLINE DE ALMEIDA NUNES ORECHIO e FILIPE ORECHIO DE SOUZA encontravam-se ausentes. Conforme disposição

CNM: 022954.2.0101403-79**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: 022954.2.0101403-79

MATRÍCULA

101.403

FOLHA

07 V

legal, a intimação foi realizada por meio de edital eletrônico, publicado no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico www.registrodeimoveis.org.br nos dias 02, 05 e 06 de maio de 2025 e decorrido o prazo do § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, **A DÍVIDA NÃO FOI QUITADA**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 20 de agosto de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.PZX2505.02441. Emolumentos: R\$ 2330,80. Encargos: R\$ 582,64. Total: R\$ 2913,44. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#

AV. Nº 11/ 101.403: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Protocolo nº 308.033, em 06/08/2025. Conforme REQUERIMENTO datado de 05 de agosto de 2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01340487C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, devidamente acompanhado do pagamento do imposto de transmissão respectivo, foi solicitado o **registro da transmissão definitiva do imóvel objeto desta matrícula, consolidando a propriedade fiduciária** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, Brasília, DF, pelo valor de R\$ 346.848,32 (trezentos e quarenta e seis mil, oitocentos e quarenta e oito reais e trinta e dois centavos). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12040991, expedida em 01 de Agosto de 2025. Número da Declaração de Transmissão: 155751. Inscrição Fiscal nº 21721816. Inscrição Imobiliária nº 010.7.273.0571.217. Data de Transação: 28/07/25. Id Guia: 42146560. Nº Processo: 72222/2025. Valor declarado da Aquisição: R\$ 227.258,15. Base de Cálculo: R\$ 346.848,32. **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, 20 de agosto de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.PZX2505.02441. Emolumentos: R\$ 2330,80. Encargos: R\$ 582,64. Total: R\$ 2913,44. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

FOLHA

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, 25 de agosto de 2025. - hs. 16:10

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
022954.PZX2505.02441

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

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 79JLJ-85JZN-EE2J2-Z8KJP

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/79JLJ-85JZN-EE2J2-Z8KJP>

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

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