

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

MATRÍCULA

91.357

FOLHA

01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro **APARTAMENTO Nº 404 TORRE A**, com área privativa real de **45,65m²**, área de uso comum de **36,919m²**, área total real de **82,569m²** e fração ideal de **0,001689**, composto de sala, circulação, suíte, quarto 1, 2 banheiros, cozinha e área de serviço, com direito de uso de uma vaga de garagem, integrante do Condomínio "**VISTA DO LIMOEIRO CONDOMÍNIO CLUBE**", edificado na ÁREA AB, com 24.577,34m² (vinte e quatro mil, quinhentos e setenta e sete metros quadrados e trinta e quatro decímetros quadrados), resultante da unificação da Área A e Área B, desmembradas da CHÁCARA 91-A, situada na Rua Castro Alves, nº 170, em JARDIM LIMOEIRO, Distrito de Carapina, Município da Serra-ES, confrontando-se pela frente com a Rua Castro Alves, medindo segmentos de 77,94m + 58,76m = 136,70m, pelos fundos com parte da Área G e Área H, medindo segmentos de 23,36m + 36,66m + 33,58m + 2,86m + 31,69m + 36,20m = 164,35m, pelo lado direito com a Avenida Gonçalves Dias, medindo 172,80m e pelo lado esquerdo com a Área C, medindo 182,18m.

PROPRIETÁRIO: SANTA PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ sob o número 22.080.624/0001-07, com sede à Rua da Aldeia, 76, Sala 8A-parte, Centro Comercial Aldeia, Bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 91.061 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 17 de agosto de 2016. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº 203.732, em 08/08/2016. Selo Digital: 022954.YMZ1605.02510.mfgd#. 

AV. Nº 01/ 91.357: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Protocolo nº 203.732, em 08/08/2016. Conforme **OFÍCIO Nº 0100/2016/SR NORTE DO ESPÍRITO SANTO**, da Caixa Econômica Federal, datado de 13 de abril de 2016, o Empreendimento proposto pela incorporadora SANTA PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº. 22.080.624/0001-07, situada a Rua Castro Alves, s/nº, Gleba A e B, São Diogo, Jardim Limoeiro, Serra/ES, composto de 576 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

**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

91.357

FOLHA

01V

DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 17 de agosto de 2016. Selo Digital:
022954.YMZ1605.02510. mfgd#.

AV. Nº 02/ 91.357: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 203.732, em 08/08/2016. Conforme **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, datado de 13 de julho de 2016, assinado por Sebastião Jayme de Almeida, administrador da empresa SANTA PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento "**VISTA DO LIMOEIRO CONDOMÍNIO CLUBE**" foi submetido ao Regime de Afetação, nos termos e para fins previstos nos artigos 31-A a 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, 17 de agosto de 2016. Selo Digital: 022954.YMZ1605.02510. mfgd#.

AV. Nº 03/ 91.357: HIPOTECA. Protocolo nº 203.732, em 08/08/2016. Conforme **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS - COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - FGTS, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - CONTRATO Nº 8.5555.3418248**, datado de 22 de julho de 2016, assinado pelas partes contratantes, objeto do registro nº 06 de ordem da matrícula nº 91.061 do livro 2 deste Cartório, 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 - SANTA PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 22.080.624/0001-07, com sede na Rua da Aldeia, 76, Sala 8A, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES e como **FIADORA/ CONSTRUTORA - MORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 27.318.674/0001-95, com sede na Avenida Fernando Ferrari, 1.080, Salas 601 e 602, Mata da Praia, Vitória-ES, o imóvel acima matriculado foi dado em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, em garantia da abertura de crédito no valor de **R\$ 28.356.860,11 (vinte e oito milhões, trezentos e**

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

MATRÍCULA

91.357

FOLHA

02

cinquenta e seis mil, oitocentos e sessenta reais e onze centavos), destinado a construção da **1ª FASE do Empreendimento Imobiliário Residencial "VISTA DO LIMOEIRO CONDOMÍNIO CLUBE"**, composto de 288 unidades distribuídas nas **Torres A, B, C e D**, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 02 de ordem da matrícula nº 91.061 do livro 2 deste Cartório, que vigorará pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas, neste ato, pela DEVEDORA, tendo como condições da abertura de crédito:

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

PRAZO TOTAL, EM MESES: CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 24.

AMORTIZAÇÃO: 24.

TAXA DE JUROS % (a.a.): NOMINAL: 8,0000 EFETIVA: 8,3000.

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

Carapina, Serra-ES, 17 de agosto de 2016. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO

- OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.YMZ1605.02510. mfgd#.

AV. Nº 04/ 91.357: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 206.431, em 14/11/2016. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES -PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV - RECURSOS DO FGTS - COM UTILIZAÇÃO DO FGTS DO(S) COMPRADOR(ES) - CONTRATO Nº 855553778315**, datado de 28 de outubro de 2016, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **ALIENANTE / INCORPORADORA / SPE / FIADORA - SANTA PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 22.080.624/0001-07, com sede na Rua da Aldeia, Nº 76, Sala 8A, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES, como **INTERVENIENTE CONSTRUTORA / FIADORA - MORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 27.318.674/0001-95, com sede na Avenida Fernando Ferrari, nº 1.080, Sala 601/602, Mata da Praia, 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 **ADQUIRENTE / DEVEDOR / FIDUCIANTE - ERIK GONÇALVES ALVARENGA**, brasileiro, nascido

**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

91.357

FOLHA

02 V

em 16/01/1982, solteiro, servidor público estadual, portador do CPF nº 098.165.877-69, CNH nº 05366168668 - DETRAN/ES, emitida em 10/12/2015, residente e domiciliado na Rua Luiz José Barbosa, 8, Casa, Bairro República, Vitória - ES, em sua **CLÁUSULA 1.7**, foi autorizado o cancelamento da hipoteca, objeto da averbação 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, 22 de novembro de 2016. Selo Digital: 022954.ZFZ1607.08086. mfgd#.

R. Nº 05/ 91.357: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 206.431, em 14/11/2016. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES -PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV - RECURSOS DO FGTS - COM UTILIZAÇÃO DO FGTS DO(S) COMPRADOR(ES) - CONTRATO Nº 855553778315**, datado de 28 de outubro de 2016, assinado pelas partes contratantes, objeto da averbação nº 04, a fração ideal de 0,001689 do terreno objeto desta matrícula, foi vendida para **ERIK GONÇALVES ALVARENGA**, já qualificado anteriormente, pelo valor de **R\$ 6.526,13 (seis mil, quinhentos e vinte e seis reais e treze centavos)**. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)**. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 91829/2016, no valor de R\$ 187,43, pago em 10/11/2016. Id Guia: 10877650. Certidão de Quitação de ITBI, expedida em 14 de novembro de 2016. Número da Declaração de Transmissão: 91829/2016. Inscrição Fiscal nº 19932596. Inscrição Imobiliária nº 009.5.016.2132.001. Data de Entrada: 10/11/2016. Valor apurado pelo Município: R\$ 5.548.658,93. Valor declarado da aquisição: R\$ 6.526,13. Valor da avaliação (base de cálculo): R\$ 9.371,68. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 10812396/2016. Data da Geração: 26/10/2016. Data de Validade: 26/12/2016. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 22 de novembro de 2016. Selo Digital: 022954.ZFZ1607.08086. mfgd#.

**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

91.357

FOLHA

03

R. Nº 06/ 91.357: GARANTIA. Protocolo nº 206.431, em 14/11/2016. Conforme **CONTRATO** objeto da averbação nº 04 e 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 - **ERIK GONÇALVES ALVARENGA**, já qualificado anteriormente, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** 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\$ 151.000,00** (cento e cinquenta e um mil reais), para pagamento da dívida da seguinte maneira:

VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 25.876,11.

VALOR DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA FGTS: R\$ 1.354,89.

VALOR DA OPERAÇÃO: R\$ 127.769,00.

VALOR DO DESCONTO: R\$ 6.969,00.

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 120.800,00.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TP - TABELA PRICE.

PRAZO, EM MESES: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 24.

DE AMORTIZAÇÃO: 360.

DE RENEGOCIAÇÃO: 0.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 5,5000 EFETIVA: 5,6409.

VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL: 07/12/2016.

ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM ITEM 7.22.

ENCARGOS FINANCEIROS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: DE ACORDO COM ITEM 7.2.

ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$ 710,79.

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

Carapina, Serra-ES, 22 de novembro de 2016. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ZFZ1607.08086. mfgd#.

AV. Nº 07/ 91.357: MODIFICAÇÃO. Protocolo nº 224.416, em 03/07/2018. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 13 de julho de 2018, assinado por Delva Gomes de Almeida, com firma reconhecida, representante legal da empresa incorporadora SANTA PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi solicitado o **ARQUIVAMENTO DO PROJETO MODIFICATIVO DE ARQUITETURA Nº**

**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

91.357

FOLHA

03V

1694/2017, APROVADO EM 16/06/2017, do "VISTA DO LIMOEIRO CONDOMÍNIO CLUBE", parte integrante do memorial de incorporação do empreendimento, arquivado na matrícula 91.061 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de agosto de 2018. Selo Digital: 022954.NZS1804.03029. mfgd#.

AV. Nº 08/ 91.357: REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA. Protocolo nº 224.416, em 03/07/2018. Foi apresentado o **RRT SIMPLES Nº 000005364553 (REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)**, expedido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR, assinado pelo responsável técnico Lucas Weber Santos, Arquiteto e Urbanista, A52143-4, responsável pelo projeto modificativo de arquitetura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de agosto de 2018. Selo Digital: 022954.NZS1804.03029. mfgd#.

AV. Nº 09/ 91.357: CONSTRUÇÃO. Protocolo nº 224.416, em 03/07/2018. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA PARCIAL Nº 200/2018**, datada de 30 de maio de 2018, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra, Estado do Espírito Santo, Secretaria de Desenvolvimento Urbano, protocolada sob o nº 18693/2018 - PMS de 20/03/2018, conforme processo de modificação de projeto protocolado sob nº 1694/2017 - PMS de 11/01/2017 e conforme processo de aprovação de projeto arquitetônico protocolado sob o nº 73095/2015 - PMS de 18/12/2015, assinada por Caroline Calvi de Bone - Chefe da Divisão de Análise de Habite-se e Carla Bittencourt - Diretora do Departamento de Controle de Edificações, fica provado que sobre o imóvel acima matriculado foi construído o **Imóvel Residencial Multifamiliar, com 06 (seis) pavimentos, denominado "VISTA DO LIMOEIRO", situado na Rua Castro Alves, número 170 (cento e setenta), Área "AB", Bairro "JARDIM LIMOEIRO", Distrito de Carapina, Serra/ES, com área de construção aprovada de 32.583,80m² (trinta e dois mil, quinhentos e oitenta e três metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), concernente a 08 (oito) Torres, Churrasqueira, Clube, Depósito de Lixo, Guarita, Apoio, Casa de Bombas da Piscina, Cisterna de Água Pluvial e Estacionamento Coberto, sendo concluída parte do empreendimento correspondente a Torre A, Torre B, Torre C, Torre D, Clube, Casa de Bombas da Piscina, Cisterna de Água Pluvial, Churrasqueira, Guarita, Apoio e Depósito de Lixo,**

**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

91.357

FOLHA

04

cuja área de construção corresponde à **16.149,22m²** (dezesseis mil, cento e quarenta e nove metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados), **cuja construção abrange o imóvel acima matriculado**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de agosto de 2018. Selo Digital: 022954.NZS1804.03029. mfgd#.

AV. Nº 10/ 91.357: CND DE INSS. Protocolo nº 224.416, em 03/07/2018. Foi apresentada **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS - CND Nº 001482018-88888809**, expedida pelo **MINISTÉRIO DA FAZENDA, SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL**, em 06 de julho de 2018. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de agosto de 2018. Selo Digital: 022954.NZS1804.03029. mfgd#.

AV. Nº 11/ 91.357: HABITE-SE. Protocolo nº 224.416, em 03/07/2018. Conforme **CERTIDÃO PARCIAL DE HABITABILIDADE Nº 198/2018**, datada de 30 de maio de 2018, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra, Estado do Espírito Santo, Secretaria de Desenvolvimento Urbano, protocolada sob o nº 18693/2018 - PMS de 20/03/2018, conforme processo de modificação de projeto protocolado sob nº 1694/2017 - PMS de 11/01/2017 e conforme processo de aprovação de projeto arquitetônico protocolado sob o nº 73095/2015 - PMS de 18/12/2015, assinada por Caroline Calvi de Bone - Chefe da Divisão de Análise de Habite-se e Carla Bittencourt - Diretora do Departamento de Controle de Edificações, **FICA PROVADO QUE O IMÓVEL ACIMA MATRICULADO ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de agosto de 2018. Selo Digital: 022954.NZS1804.03029. mfgd#.

R. Nº 12/ 91.357: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 224.416, em 03/07/2018. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DO CONDOMÍNIO "VISTA DO LIMOEIRO CONDOMÍNIO CLUBE"**, datada de 02 de julho de 2018, assinada por Delva Gomes de Almeida, com firma reconhecida, representante legal da empresa **SANTA PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, na condição de incorporadora da

**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

91.357

FOLHA

04V

Área AB medindo 24.577,34m² (vinte e quatro mil, quinhentos e setenta e sete metros quadrados e trinta e quatro décimos quadrados), situada na Rua Castro Alves, nº 170, Jardim Limoeiro, Serra/ES, confrontando-se pela frente com a Rua Castro Alves, medindo segmentos de 77,94m + 58,76 = 136,70m, pelos fundos com parte da Área G e Área H, medindo segmentos de 23,36m + 36,66m + 33,58m + 2,86m + 31,69m + 36,20m = 164,35m, pelo lado direito com a Avenida Gonçalves Dias, medindo 172,80m e pelo lado esquerdo com a Área C, medindo 182,18m, achando-se livre e desembaraçada de ônus reais, fiscais, judiciais e extrajudiciais, inexistindo em relação ao mesmo ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, **com incorporação registrada sob o nº 02 da matrícula 91.061**, tendo construído sobre a mesma um imóvel residencial multifamiliar, com área parcial construída de **16.149,22m²** (dezesseis mil, cento e quarenta e nove metros quadrados e vinte e dois décimos quadrados) conforme Certidão Detalhada e **25.151,14m²** (vinte e cinco mil, cento e cinquenta e um metros quadrados e quatorze décimos quadrados) NBR 12.721 arquivada neste Cartório, composto das **Torres A, B, C e D, Clube, Casa de Bombas da Piscina, Cisterna de Água Pluvial, Churrasqueira, Guarita, Apoio e Depósito de Lixo**, totalizando 288 (duzentos e oitenta e oito) apartamentos, 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 o **CONDOMÍNIO VISTA DO LIMOEIRO CONDOMÍNIO CLUBE**, **onde o imóvel acima matriculado é parte integrante do mesmo**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de agosto de 2018. Selo Digital: 022954.NZS1804.03029. mfgd#.

AV. Nº 13/ 91.357: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 224.416, em 03/07/2018. Conforme **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO "VISTA DO LIMOEIRO CONDOMÍNIO CLUBE"**, datada de 23 de julho de 2018, assinada por Delva Gomes de Almeida, com firma reconhecida, representante legal da empresa SANTA PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 11.160 de ordem deste cartório, em 02/08/2018. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 02 de agosto de 2018. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NZS1804.03029. mfgd#.

**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: 022954.2.0091357-50

MATRÍCULA

91.357

FOLHA

05

AV. Nº 14/ 91.357: CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Protocolo nº 289.765, em 19/04/2024. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS Nº 10186609203**, datado de 27 de março de 2024, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **INTERVENIENTE QUITANTE - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 lotes 3/4, Brasília, DF, como **CREDOR / FIDUCIÁRIO - ITAÚ UNIBANCO S.A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, e como **COMPRADOR - RAFAEL OLIVEIRA DIAS**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do CPF nº 047.161.815-29, RG nº 4.054.350 - SSP/ES, residente e domiciliado na Avenida Antonio de Almeida Filho, 640, Praia de Itaparica, Vila Velha - ES, em sua **CLÁUSULA 71.1**, foi autorizado o cancelamento da alienação fiduciária, objeto do registro nº 06 de ordem dessa matrícula, **FICANDO CANCELADA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, para todos os efeitos legais. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 03 de maio de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.PQF2402.02401. Emolumentos: R\$ 8658,87. Encargos: R\$ 2164,25. Total: R\$ 10823,12. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

R. Nº 15/ 91.357: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 289.765, em 19/04/2024. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS Nº 10186609203**, datado de 27 de março de 2024, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **RAFAEL OLIVEIRA DIAS**, já qualificado anteriormente, pelo valor de **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**, a ser pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 55.000,00. Recursos do Financiamento: R\$ 165.000,00. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 11790942, expedida em 19 de abril de 2024. Número da Declaração de

**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: 022954.2.0091357-50

MATRÍCULA

91.357

FOLHA

05 V

Transmissão: 145241. Inscrição Fiscal nº 21702678. Inscrição Imobiliária nº 009.5.016.2132.040. Id Guia: 40036219. Nº Processo: 24825/2024. Valor declarado da Aquisição: R\$ 220.000,00. Base de Cálculo: R\$ 220.000,00. Certidão Negativa de Débitos nº 11794121/2024. Data da Geração: 25/04/2024. Data de Validade: 25/06/2024. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 03 de maio de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.PQF2402.02401. Emolumentos: R\$ 8658,87. Encargos: R\$ 2164,25. Total: R\$ 10823,12. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

R. Nº 16/ 91.357: GARANTIA. Protocolo nº 289.765, em 19/04/2024. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR**, objeto do registro nº 15 de ordem desta matrícula, o imóvel acima matriculado avaliado em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), foi dado pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE - RAFAEL OLIVEIRA DIAS**, já qualificado anteriormente, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, para garantir o pagamento da dívida no valor de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), que deverá ser pago da seguinte forma:

VALOR DESTINADO AO PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL: R\$ 165.000,00.

VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO: R\$ 165.000,00.

TAXA EFETIVA DE JUROS ANUAL: 11.89%.

TAXA NOMINAL DE JUROS ANUAL: 11.2874%.

TAXA DE JUROS EFETIVA MENSAL: 0.9406%.

TAXA DE JUROS NOMINAL MENSAL: 0.8952%.

TAXA EFETIVA ANUAL DE JUROS COM BENEFÍCIO: 10.9900%.

TAXA NOMINAL ANUAL DE JUROS COM BENEFÍCIO: 10.4724%.

TAXA DE JUROS MENSAL COM BENEFÍCIO: 0.8727%.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 MESES.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE.

PERIODICIDADE DE ATUALIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO: MENSAL.

DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 27/04/2024.

**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: 022954.2.0091357-50

MATRÍCULA

91.357

FOLHA

06

DATA DE VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO: 27/03/2059.

CUSTO EFETIVO TOTAL - CET (anual): Taxa de Juros: 12.3400%.

CUSTO EFETIVO TOTAL - CET (anual): Taxa de Juros com benefício: 11.6500%.

CUSTO EFETIVO TOTAL - CET (mensal): Taxa de Juros: 0.9700%.

CUSTO EFETIVO TOTAL - CET (mensal): Taxa de Juros com benefício: 0.9200%.

VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL - R\$ 1.897,74. Demais condições as mesmas do Instrumento. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 03 de maio de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.PQF2402.02401 Emolumentos: R\$ 8658,87 Encargos: R\$ 2164,25 Total: R\$ 10823,12 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

AV. Nº 17/ 91.357: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 320.695, em 26/06/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 317.303, em 02/04/2026 e registrada sob o nº 17.012 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela ITAÚ UNIBANCO S.A, OFÍCIO ELETRÔNICO - PROTOCOLO IN01520757C, em 13 de janeiro de 2026, referente ao **INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 10186609203, firmado em 27 de março de 2024**, em que figura como **FIDUCIANTE – RAFAEL OLIVEIRA DIAS**, intimado a pagar a dívida vencida, posicionada em 06/03/2026 no valor de R\$ 10.845,43 (dez mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e quarenta e três centavos), conforme diligência realizada no dia 29/01/2026 às 15:43h, no primeiro endereço informado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., na Rua Castro Alves, nº 170, Apartamento 404, Torre A, Vista do Limoeiro Condomínio Clube, Jardim Limoeiro, Serra-ES, foi informado por Alice Jesus dos Santos, inscrita no CPF nº 104.862.285-17, porteira do condomínio, que RAFAEL OLIVEIRA DIAS não reside no endereço, ficando certificado local ignorado e conforme diligências realizadas nos dias 04/02/2026 às 14:26h, 06/02/2026 às 11:38h e 09/02/2026 às 12:40h, pelos Correios, através do AR nº AB985299891BR, no segundo endereço informado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., na Avenida Antônio de Almeida Filho, 640, Apto 2007, Praia de Itaparica, Vila Velha-ES, foi certificado que RAFAEL OLIVEIRA DIAS encontrava-se ausente. A intimação ficou à

**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: 022954.2.0091357-50

MATRÍCULA

91.357

FOLHA

06 V

disposição na Agência dos Correios até o dia 19/02/2026, não sendo retirada pelo destinatário. A intimação foi enviada em 25/02/2026 ao devedor por meio do endereço eletrônico cadastrado pelo credor na plataforma www.oficioeletronico.com.br, não havendo manifestação. 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 26, 27 e 30 de março 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, 16 de julho de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.QWZ2605.02988. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. rbs#.

AV. Nº 18/ 91.357: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Protocolo nº 320.695, em 26/06/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 25 de junho de 2026, expedido pela ITAU UNIBANCO S.A, assinado digitalmente por Alexandre Marques Silveira, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01520757C, 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 do ITAU UNIBANCO S.A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede no Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais). **Por força do que estabelece o Artigo 27 da Lei nº 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões, no prazo de 60 dias.** Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12227359, expedida em 30/06/2026. Número da Declaração de Transmissão: 161872. Inscrição Fiscal nº 21702678. Inscrição Imobiliária nº 009.5.016.2132.040. Data de Transação: 08/06/2026. Id Guia: 43880820. Nº Processo: 57295/2026. Valor declarado da Aquisição: R\$ 220.000,00. Base de Cálculo: R\$ 251.000,00. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 16 de julho de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO -



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0091357-50

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

91.357

FOLHA

07

OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.QWZ2605.02988. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lbs#.



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.

Fabiana Barreto Medeles Pavesi
Escrevente
Serra - ES, 20 de julho de 2026. - hs. 17:43

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo

Selo Digital de Fiscalização

022954.QWZ2605.02988

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

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZNKDK-KN33Y-WRRAU-R7C9P

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

Fabiana Barreto Medeles Pavesi (CPF ***.724.907-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZNKDK-KN33Y-WRRAU-R7C9P>

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

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