



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA 1ª ZONA - SERRA - ES - COMARCA DA CAPITAL
Elisabeth Bergami Rocha
Oficiala e Tabeliã



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona - Serra - Comarca da Capital
Elisabeth Bergami Rocha
Oficiala e Tabeliã

CNM-023663-3-0048120-57

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 48.120 - Folha Nº 1 - Livro Nº 2

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 301 - TORRE "F", com uma vaga de garagem descoberta, integrante do **"VISTA DO BOSQUE CONDOMÍNIO CLUBE"**, a ser construído, composto de: sala, circulação, quarto 1, quarto 2, lavabo, banheiro, cozinha e área de serviço, com área privativa principal de 44,54m², área privativa total de 44,54m², área de uso comum de 38,644m², área real total de 83,184m² e fração ideal de 0,002066 da ÁREA A-1 (A-um) medindo 108.270,18m² (cento e oito mil, duzentos e setenta metros quadrados e dezoito decímetros quadrados) e perímetro de 1.629,29m, confrontando-se pela frente com Avenida Pau Brasil, nº 321, fundos com Espólio de Anna Borges Pereira Miguel, lado direito com Espólio de Anna Borges Pereira Miguel e lado esquerdo com Espólio de Anna Borges Pereira Miguel, situado no Bairro **CENTRO DA SERRA**, neste Município da Serra, ES.-

PROPRIETÁRIA:- SÃO BENEDITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.762.864/0001-05, com sede na Rua da Aldeia, nº 76, Sala 8A parte, Parque Residencial Laranjeiras, Serra, ES.-

REGISTRO ANTERIOR:- Nº 46.851 do livro 2, deste Cartório, em 15/12/2017. PROTOCOLO Nº 100.903 L. 1-AA, datado de 12/03/2019, Talão nº 163125. Selo Digital de Fiscalização: 023663.YSP1801.12311 - Emolumentos: R\$1762,08 - Encargos: R\$440,56 - Total: R\$2202,64. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 25 de março de 2019. *Elisabeth Bergami Rocha*
Oficiala

AVERBAÇÃO Nº 01/48.120:- TRANSPORTE DA AVERBAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - AV-06 da matrícula nº 46.851 do livro 2, deste Cartório: "Conforme requerimento e Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação, datados de 19 de outubro de 2017, a proprietária e incorporadora SÃO BENEDITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, declara que a incorporação imobiliária objeto do R-04 está submetida ao regime de afetação, nos termos e para os efeitos previstos na Lei nº 4.591 de 16/12/1964, arts. 31-A a 31-E, com a redação advinda do art. 53, da Lei nº 10.931/2004, e que não houve alienação ou promessa de alienação de unidade futura do aludido condomínio residencial, razão pela qual não há anuência a ser prestada conforme previsto no artigo 31-B da mesma lei. PROTOCOLO Nº 96.608 L. 1-2, em 15/12/2017, Talão nº 145892. FUNEPJ: R\$4,98; SELO DIGITAL: 023663.MIS1601.27208. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 15 de dezembro de 2017". O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 25 de março de 2019. *Elisabeth Bergami Rocha*
Oficiala

REGISTRO Nº 02/48.120:- COMPRA E VENDA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional,

Segue...

A presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 497 CN-CGJES

Rua Major Pissarra, 196 - Centro - Serra - ES
Telefone: 2730647250
rgiserra@rgiserra.com.br - www.cartorioes.com.br
Horário de Atendimento 09:00 as 18:00

Substituta Legal
Carla Almonfrey Orletti
Substitutos
Keller José de Almeida
Marina Bergami Rocha
Danielly Namara Pimentel Rocha Moraes
Milena Ludmila Lopes Matias



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA 1ª ZONA - SERRA - ES - COMARCA DA CAPITAL

Elisabeth Bergami Rocha
Oficial e Tabeliã



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona - Serra - Comarca da Capital
Elisabeth Bergami Rocha
Oficial e Tabeliã

CNM: 023663.2.0048120-57

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 48.120 -Folha Nº 1 -VERSO

Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) Recursos do FGTS Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), nº 8.7877.0540083-6, datado de 25 de fevereiro de 2019, o imóvel objeto da matrícula foi vendido para **GEDEON CONCEIÇÃO DE SOUZA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 09/08/1976, pintor, pedreiro, construtor e assemelhados, portador(a) da Carteira de Identidade nº 1931522, expedida pela SSP/ES em 29/06/2001, e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 798.916.835-91, solteiro(a), residente e domiciliado(a) na Rua da Matinha, 14, Carapina Grande, Serra/ES, pelo valor de R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$80.400,00; recursos próprios R\$ 13.530,83; recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 136,17; desconto complemento concedido pelo FGTS R\$ 31.933,00. Valor de aquisição do terreno: R\$ 5.411,67 (cinco mil, quatrocentos e onze reais e sessenta e sete centavos). Condições: as mesmas do Contrato. Apresentou comprovante de pagamento e certidão de quitação referente ao ITBI nº 112246/2019. Consulta à Central de Indisponibilidade, resultado NEGATIVO, Código HASH: ee50.2575.8651.e39b.ba05.7ald.1a2a.ad7c.aceb.aldf;9107.9998.2fif.0b40.3a48.e983.5efe.57c6.9834.edce. PROTOCOLO Nº 100.903 L. 1-AA, datado de 12/03/2019, Talão nº 163125. Selo Digital de Fiscalização: 023663.YSP1801.12311 - Emolumentos: R\$1762,08 - Encargos: R\$440,56 - Total: R\$2202,64. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 25 de março de 2019.

Elisabeth Bergami Rocha
Oficial

REGISTRO Nº 03/48.120:- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato mencionado no R-02, **GEDEON CONCEIÇÃO DE SOUZA**, já qualificado(a), alienou fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de CREDORA/FIDUCIÁRIA, em garantia a dívida no valor de R\$ 80.400,00 (oitenta mil e quatrocentos reais), que deverá ser amortizada no prazo de 360 meses, com prazo de construção de 38 meses, com encargo inicial total no valor de R\$436,66, vencendo-se o primeiro encargo em 25/03/2019, sujeitando-se ao recálculo de encargos de acordo com o item 6.3 do referido contrato, mais juros à taxa anual nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, sistema de amortização: PRICE, tendo como CONSTRUTORA E FIADORA: **MORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.318.674/0001-95, com sede na Avenida Fernando Ferrari, nº 1080, Sala 601/602, Mata da Praia, Vitória, ES; e como INCORPORADORA, FIADORA E ENTIDADE ORGANIZADORA: **SÃO BENEDITO**

Segue...

A presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 497 CN-CGJES

Rua Major Pissarra, 196 - Centro - Serra - ES
Telefone: 2730647250
rgiserra@rgiserra.com.br - www.cartorioes.com.br
Horário de Atendimento 09:00 as 18:00

Substituta Legal
Carla Almonfrey Orletti
Substitutos
Keller José de Almeida
Marina Bergami Rocha
Danielly Namara Pimentel Rocha Moraes
Milena Ludmila Lopes Matias



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA 1ª ZONA - SERRA - ES - COMARCA DA CAPITAL
Elisabeth Bergami Rocha
Oficial e Tabeliã



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona - Serra - Comarca da Capital
Elisabeth Bergami Rocha
Oficial e Tabeliã

CNM: 023663 2 0048120-57

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 48.120 -Folha Nº 2 -Livro Nº 2

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais), para fins de Leilão Extrajudicial. Demais condições constantes do título, que fica arquivado neste Serviço Registral. PROTOCOLO Nº 100.903 L. 1-AA, datado de 12/03/2019, Talão nº 163125. Selo Digital de Fiscalização: 023663.YSP1801.12311 - Emolumentos: R\$1762,08 - Encargos: R\$440,56 - Total: R\$2202,64. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 25 de março de 2019. *Elisabeth Bergami Rocha*
Oficial

AVERBAÇÃO Nº 04/48.120- CONSTRUÇÃO E HABITABILIDADE - Conforme Retificação da Certidão Parcial Detalhada nº 116/2020 de 31/03/2020, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra, ES, em 27 de agosto de 2020, e Certidão Parcial de Habitabilidade nº 116/2020, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra, ES, em 31 de março de 2020, averbadas sob nºs 486 e 487 da matrícula nº 46.851 do Livro 2, em 02/10/2020, ficou provado que o imóvel objeto da matrícula **FOI CONSTRUÍDO E ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 02 de outubro de 2020. *Keller José de Almeida*
Substituto

AVERBAÇÃO Nº 05/48.120- INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se à presente averbação para constar que a Instituição e Especificação Parcial do **"VISTA DO BOSQUE CONDOMÍNIO CLUBE"**, situado na Av. Pau Brasil, nº 321, no Bairro Centro da Serra, neste Município da Serra, ES, foi registrada sob nº R-489 da matrícula nº 46.851, do Livro 2, em 02/10/2020, e a Convenção de Condomínio foi registrada sob nº 4.151 de ordem do Livro 3-auxiliar, em 02/10/2020, ambos deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 02 de outubro de 2020. *Keller José de Almeida*
Substituto

AVERBAÇÃO Nº 06/48.120- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE - Conforme requerimento, datado de 22 de outubro de 2025, instruído com prova de intimação, bem como certidão do decurso do prazo sem purgação de mora, constante do registro nº 5.397 de ordem do livro 3-auxiliar, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor da credora e proprietária fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do artigo 27, do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal da Serra, ES, sob Inscrição Fiscal nº 21706967 e Inscrição Imobiliária nº 001.6.751.0238.265. Apresentou Certidão de Quitação nº 12110343 referente ao ITBI nº 156647/2025, Base de Cálculo: R\$207.064,59. Consulta a Central de Indisponibilidade, resultado **NEGATIVO**, Código HASH: in5brm4wiq;pm6vsrcf0ep. PROTOCOLO Nº 127.484 L. 1-AJ, datado de 10/11/2025, Talão nº 275190. Selo Digital de Fiscalização: 023663.JOU2501.12205 - Emolumentos: R\$2427,39 - Encargos: R\$606,65 - Total: R\$3034,04. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 10 de dezembro de 2025. *Marina Bergami Rocha*
Substituto

AVERBAÇÃO Nº 07/48.120- ENDEREÇO OFICIAL - Conforme requerimento datado de 22 de outubro de 2025, e Certidão de Endereço Oficial, nº 877/2025, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra, ES, em 11 de
Segue...

A presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 497 CN-CGJES

Rua Major Pissarra, 196 - Centro - Serra - ES
Telefone: 2730647250
rgiserra@rgiserra.com.br - www.cartorioes.com.br
Horário de Atendimento 09:00 as 18:00

Substituta Legal
Carla Almonfrey Orletti
Substitutos
Keller José de Almeida
Marina Bergami Rocha
Danielly Namara Pimentel Rocha Moraes
Milena Ludmila Lopes Matias



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA 1ª ZONA - SERRA - ES - COMARCA DA CAPITAL
Elisabeth Bergami Rocha
Oficiala e Tabeliã



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona - Serra - Comarca da Capital
Elisabeth Bergami Rocha
Oficiala e Tabeliã

CNM: 023663.2.0048120-57

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 48.120 -Folha Nº 2 -VERSO

setembro de 2025, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto da matrícula está localizado na **Avenida Audifax Barcelos Neves** (anteriormente denominada Avenida Pau Brasil), **Bairro Residencial Centro da Serra, Distrito Sede, Município de Serra, ES, CEP 29.179-075**, e recebeu o número **321(trezentos e vinte e um)**, complemento **Apartamento 301(trezentos e um) - Torre F**, como oficial. O Logradouro foi oficializado através da Lei Municipal nº 5.152/2020. PROTOCOLO Nº 127.484 L. 1-AJ, datado de 10/11/2025, Talão nº 275190. Selo Digital de Fiscalização: 023663.JOU2501.12205 - Emolumentos: R\$2427,39 - Encargos: R\$606,65 - Total: R\$3034,04. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 10 de dezembro de 2025. *Marina Bergami Rocha* Substituta dbb

CERTIFICO que o imóvel objeto da presente matrícula acha-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, COM EXCEÇÃO ao mencionado nesta matrícula, abrangendo apenas e tão somente as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior a data de sua expedição. 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 validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, quarta-feira, 10 de dezembro de 2025, às 13h41min46seg.

Marina Bergami Rocha
Substituta

CERTIDÃO Nº 276589
Poder Judiciário do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização: 023663.JOU2501.12213
Emolumentos: R\$ 70,59 Encargos: R\$ 17,62 Total: R\$ 88,21
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br



A presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 497 CN-CGJES

Rua Major Pissarra, 196 - Centro - Serra - ES
Telefone: 2730647250
rgiserra@rgiserra.com.br – www.cartorioes.com.br
Horário de Atendimento 09:00 as 18:00

Substituta Legal
Carla Almonfrey Orletti
Substitutos
Keller José de Almeida
Marina Bergami Rocha
Danielly Namara Pimentel Rocha Moraes
Milena Ludmila Lopes Matias



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: R54AJ-BFC3B-9RCZE-4DGYM

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

Marina Bergami Rocha (CPF ***.360.897-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/R54AJ-BFC3B-9RCZE-4DGYM>

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

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