

CNM: 022954.2.0101767-54

D

**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

101.767

FOLHA

01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 303 TORRE 01, com área privativa real de 46,23m², área de uso comum real de 27,22m², área total real de 73,45m² e fração ideal de 0,003375, composto de 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala, 01 (um) quarto, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) circulação e 01 (uma) cozinha/área de serviço, com direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta, integrante do Condomínio "VILLA DO MESTRE RESIDENCIAL CLUBE", situado no Loteamento JARDIM LIMOEIRO, edificado na ÁREA A2-1-2 medindo 6.500,21m² (seis mil, quinhentos metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados), Rua Basílio da Gama, nº 430, Bairro Jardim Limoeiro, Distrito de Carapina, Município de Serra-ES, confrontando-se pelos seus diversos lados com FRENTE com Rua Basílio da Gama, medindo 50,80m; FUNDOS com Área A2-3, medindo 108,86m; LADO DIREITO com Rua Doutora Zilda ARNS e Gleba A3, medindo 147,50m e LADO ESQUERDO com Gleba A1, medindo 51,14m.

PROPRIETÁRIO: VILLA DO MESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ sob o número 32.303.702/0001-30, com sede à Rua Gelu Vervloet dos Santos, 590, Salas 1404, 1405 E 1406, Bairro Jardim Camburi, Vitória - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 99.607 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 24 de fevereiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº 250.327, em 23/02/2021. Selo Digital: 022954.MPR2101.02132. Emolumentos: R\$ 11013,04 Encargos: R\$ 2759,31 Total: R\$ 13772,35 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.dcsc#.

R. Nº 01/ 101.767: GARANTIA. Protocolo nº 250.327, em 23 de fevereiro de 2021. Conforme CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM VILLA DO MESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - SBPE, datado de 30 de novembro de 2020, assinado pelas partes

CNM: 022954.2.0101767-54**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

101.767

FOLHA

01V

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 - VILLA DO MESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 32.303.702/0001-30, com sede na Rua Gelu Vervloet dos Santos, 590, Jardim Camburi, Vitória - ES, e como **FIADORA/CONSTRUTORA - DE MARTIN CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 10.306.485/0001-08, com sede na Rua Gelu Vervloet dos Santos, 590, Jardim Camburi, Vitória - ES, e como **FIADORA - A2 INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 32.040.181/0001-76, com sede na Rua Gelu Vervloet dos Santos, 590, Jardim Camburi, Vitória - ES, o imóvel acima matriculado, bem como as frações ideais correspondentes ao terreno e as 148 futuras unidades residenciais que integram o Módulo 01 do empreendimento denominado "VILLA DO MESTRE RESIDENCIAL CLUBE", avaliados em R\$ 24.388.00000 (vinte e quatro milhões, trezentos e oitenta e oito 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\$ 14.104.230,88 (quatorze milhões, cento e quatro mil, duzentos e trinta reais e oitenta e oito centavos)**, destinado a **financiar a construção do Módulo 01 do empreendimento imobiliário residencial, denominado "VILLA DO MESTRE RESIDENCIAL CLUBE"**, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 02 na matrícula 99.607 de ordem do livro 02 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 contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 24 de fevereiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.MPR2101.02132. Emolumentos: R\$ 11013,04. Encargos: R\$ 2759,31. Total: R\$ 13772,35. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

CNM: 022954.2.0101767-54**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

101.767

FOLHA

02

AV. Nº 02/ 101.767: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 250.327, em 23 de fevereiro de 2021. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 20 de fevereiro de 2020, assinado por Ricardo Jose de Martin - Diretor Presidente da VILLA DO MESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi requerida a averbação do **TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento "VILLA DO MESTRE RESIDENCIAL CLUBE" 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, 24 de fevereiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.MPR2101.02132. Emolumentos: R\$ 11013,04. Encargos: R\$ 2759,31. Total: R\$ 13772,35. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 03/ 101.767: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 255.539, em 29/07/2021. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - RECURSOS DO FGTS - CONTRATO Nº 8.7877.1068583-5**, datado de 09 de junho de 2021, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **ALIENANTE / INCORPORADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA - VILLA DO MESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 32.303.702/0001-30, com sede na Rua Gelu Vervloet dos Santos, 590, Salas 1404 a 1406, Jardim Camburi, Vitória - ES, como **CONSTRUTORA / FIADORA - DE MARTIN CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 10.306.485/0001-08, com sede na Rua Gelú Vervloet dos Santos, 590, Sala 1404, Jardim Camburi, Vitoria - 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 / DEVEDORES / FIDUCIANTES - CRISTIELLE ALMEIDA DA CONCEIÇÃO SANTIAGO**, brasileira, nascida em 23/11/1993, atendente de cobrança, portadora do CPF nº 144.901.047-40, RG nº

CNM: 022954.2.0101767-54**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

101.767

FOLHA

02 V

3243239 - SSP/ES, emitido em 18/09/2018, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **THIAGO GOMES SANTIAGO ALMEIDA**, brasileiro, nascido em 21/02/1996, auxiliar de escritório, portador do CPF nº 151.852.647-05, RG nº 3361461 - SSP/ES, emitido em 20/01/2010, residentes e domiciliados na Rua Joao XXIII, 13, Cidade Continental, Serra - ES, em seu **ITEM 1.7**, foi autorizado o cancelamento da hipoteca, objeto do registro 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, 13 de agosto de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.WDV2104.03408. Emolumentos: R\$ 2834,34. Encargos: R\$ 708,30. Total: R\$ 3542,64. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

R. Nº 04/ 101.767: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 255.539, em 29/07/2021. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - RECURSOS DO FGTS – CONTRATO Nº 8.7877.1068583-5**, datado de 09 de junho de 2021, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **CRISTIELLE ALMEIDA DA CONCEIÇÃO SANTIAGO** e seu marido **THIAGO GOMES SANTIAGO ALMEIDA**, já qualificados anteriormente, pelo valor de **R\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais)**, valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 36.600,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 126.400,00. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 126748/2021, no valor de R\$ 3.260,00, pago em 21/07/2021. Id Guia: 36700647. Certidão de Quitação de ITBI, expedida em 03 de agosto de 2021. Número da Declaração de Transmissão: 126748/2021. Inscrição Fiscal nº 21677614. Inscrição Imobiliária nº 009.6.012.3493.001. Data de Entrada: 14/07/2021. Avaliação Externa: R\$ 163.000,00. Valor declarado da Aquisição: R\$ 163.000,00. Base Cálculo: R\$ 163.000,00. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11173913/2021. Data da

CNM: 022954.2.0101767-54**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

101.767

FOLHA

03

Geração: 02/07/2021. Data de Validade: 02/09/2021. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 13 de agosto de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.WDV2104.03408. Emolumentos: R\$ 2834,34. Encargos: R\$ 708,30. Total: R\$ 3542,64. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

R. Nº 05/ 101.767: GARANTIA. Protocolo nº 255.539, em 29/07/2021. Conforme **CONTRATO** objeto do registro nº 04, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, os compradores e fiduciantes - **CRISTIELLE ALMEIDA DA CONCEIÇÃO SANTIAGO** e seu marido **THIAGO GOMES SANTIAGO ALMEIDA**, 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\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais) para fins de venda em público leilão, em pagamento da dívida no valor de R\$ 126.400,00 (cento e vinte e seis mil e quatrocentos reais), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO TOTAL: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 29/01/2024.

DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.

DE CARÊNCIA: 0.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 7,6600 EFETIVA: 7,9347.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 10/07/2021.

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: R\$ 947,68. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 13 de agosto de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.WDV2104.03408 Emolumentos: R\$ 2834,34 Encargos: R\$ 708,30 Total: R\$ 3542,64 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.

gfs#.

CNM: 022954.2.0101767-54**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e TabeliãMATRÍCULA
101.767**03 V**

AV. Nº 06/ 101.767: RETIFICAÇÃO. Protocolo nº 263.788, em 24 de março de 2022. Conforme **REQUERIMENTO** da Incorporadora **Villa do Mestre Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**, datado de 08 de fevereiro de 2022, assinado por seu Diretor Ricardo José de Martin, com firma reconhecida no Cartório do 2º Ofício de Notas de Vitória/ES, com **ANUÊNCIA** da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado do **CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO - CONTRATO Nº 8.7877.1068583-5**, datado de 10 de fevereiro de 2022, assinado pelas partes contratantes, foi solicitado a **ALTERAÇÃO DAS DESCRIÇÕES DAS COMPARTIMENTAÇÕES dos apartamentos das Torres 01 e 02, com exceção aos apartamentos 103 e 109, de acordo com a Reapresentação do Quadro V da NBR 12.721 e da Minuta da Convenção de Condomínio**, onde a descrição do imóvel acima matriculado passa a ser da seguinte forma: **01 (UM) VARANDA, 01 (UMA) SALA, 02 (DOIS) QUARTOS, 01 (UM) BANHEIRO SOCIAL, 01 (UMA) CIRCULAÇÃO E 01 (UMA) COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 07 de abril de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NPD2202.00506. Emolumentos: R\$ 3190,66. Encargos: R\$ 796,61. Total: R\$ 3987,27. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.dcs#.

AV. Nº 07/ 101.767: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE PARCIAL. Protocolo nº 283.286, em 29 de setembro de 2023. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA E DE HABITABILIDADE Nº 2436/2023**, datada de 03 de agosto de 2023, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra/ES, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Departamento de Controle de Edificações - DCE, processo de aprovação de projeto arquitetônico protocolado sob o nº 65172/2019 de 30/10/2019, processo de Alvará de Obras sob nº 51980/2021 de 12/07/2023 e processo de Requerimento de Certidão Detalhada e de Habitabilidade sob nº 45995/2023 de 11/07/2023, assinada eletronicamente por Naiza Fróes Trindade - Matrícula nº 77836, cuja autenticidade foi confirmada no site prefeiturasempapel.serra.es.gov.br, identificador nº 3600330038003400390032003A00540052004100, em 13/10/2023, fica provado que sobre o imóvel acima matriculado foi construído o imóvel de uso misto com 12 (doze) pavimentos, denominado Condomínio "VILLA DO MESTRE RESIDENCIAL CLUBE",

CNM: 022954.2.0101767-54**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

MATRICULA

101.767

FOLHA

04

situado à Rua Basílio da Gama, 430, na Área A2-1-2, Jardim Limoeiro, Distrito de Carapina, Serra - ES, com área construída parcialmente de 12.663,76m² (doze mil, seiscentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), sendo 4.667,34 m² (quatro mil seiscentos e sessenta e sete metros quadrados e trinta e quatro decímetros quadrados) do Edifício Garagem; 28,35 m² (vinte e oito metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados) da Guarita; 121,13 m² (cento e vinte e um metros quadrados e treze decímetros quadrados) do Lazer; 21,57 m² (vinte e um metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados) das 02 Churrasqueiras; 46,54 m² (quarenta e seis metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados) do Depósito de lixo; 7.778,83 m² (sete mil, setecentos e setenta e oito metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados) referente à 01 (uma) torre, sendo 12 (doze) unidades autônomas por pavimento, distribuídos em 12 (doze) pavimentos, totalizando 144 (cento e quarenta e quatro) apartamentos, com as seguintes características de construção:

COMPARTIMENTOS DA TORRE:**PAVIMENTO TÉRREO:**

APARTAMENTOS – 103 e 109 – contendo: varanda, sala, um quarto, um banheiro, cozinha e área de serviço.

APARTAMENTOS – 101, 102 e 111 112 – contendo: varanda, sala, dois quartos, dois banheiros, cozinha e área de serviço.

APARTAMENTOS – 104, 105, 106, 107, 108 e 110 - contendo: varanda, sala, dois quartos, um banheiro, cozinha e área de serviço.

2ª AO 12º PAVIMENTO TIPO:

APARTAMENTOS – 201 a 1201, 202 a 1202, 211 a 1211, 212 a 1212 – contendo: varanda, sala, dois quartos, dois banheiros, cozinha e área de serviço.

APARTAMENTOS – 203 a 1203, 204 a 1204, 205 a 1205, 206 a 1206, 207 a 1207, 208 a 1208, 209 a 1209 e 210 a 1210 – contendo: varanda, sala, dois quartos, um banheiro, cozinha e área de serviço.

PAVIMENTO COBERTURA: Pavimento contendo escada, barrilete, casa de bombas e caixa d'água.

EDIFÍCIO GARAGEM:

156 (cento e cinquenta e seis) vagas para veículos automotores,

45 (quarenta e cinco) vagas para veículos automotores com destinação utilitário,

CNM: 022954.2.0101767-54**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

101.767

FOLHA

04V

13 (treze) vagas para motocicletas.

GUARITA: Guarita, WC, Copa, Administração.

LAZER: Cozinha, Salão, 02 WC's, PCR's e academia.

CHURRASQUEIRAS: 02 churrasqueiras.

DEPÓSITO: depósito de lixo.

LOJAS: 04 (quatro) lojas com WC PNE. FICA PROVADO TAMBÉM QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 19 de outubro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OPR2308.03024. Emolumentos: R\$ 6739,81. Encargos: R\$ 1685,13. Total: R\$ 8424,94. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 08/ 101.767: CND DE INSS. Protocolo nº 283.286, em 29 de setembro de 2023. Foi apresentada **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO - AFERIÇÃO:** 90.002.07629/76-001, expedida pelo **MINISTÉRIO DA ECONOMIA, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil**, em 30 de agosto de 2023. Categoria: Obra Nova. Destinação: Residencial Multifamiliar. Área (m²): 12.663,76. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 19 de outubro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OPR2308.03024. Emolumentos: R\$ 6739,81. Encargos: R\$ 1685,13. Total: R\$ 8424,94. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

R. Nº 09/ 101.767: INSTITUIÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 283.286, em 29 de setembro de 2023. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO DO CONDOMÍNIO "VILLA DO MESTRE RESIDENCIAL CLUBE"**, datada de 29 de agosto de 2023, assinada por Ricardo José De Martin, com firma reconhecida no Cartório do 2º Ofício Tabelionato de Notas do Juízo de Vitória, da Comarca da Capital, Vitória/ES, Diretor Presidente da Empresa **VILLA DO MESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, na condição de proprietária da Área A2-1-2, terreno com 6.500,21m² (seis mil, quinhentos metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados),

CNM: 022954.2.0101767-54**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

101.767

FOLHA

05

localizado na Rua Basílio da Gama, nº 430, Bairro Jardim Limoeiro, Distrito de Carapina, Serra/ES, com incorporação registrada sob o nº 02 da matrícula 99.607, tendo construído parcialmente o Condomínio "**VILLA DO MESTRE RESIDENCIAL CLUBE**", que se refere às unidades da **TORRE "1"**, o Bloco Estacionamento, o Centro Comercial, 01 (uma) Guarita, 01 (uma) Circulação, 01 (um) WC, 01 (uma) Sala Administração com Copa, 01 (uma) Central de Gás, 02 (duas) Churrasqueiras coberta com telha de barro e pergolado, 01(um) Salão de Festas coberto com telha cerâmica e com 01 (uma) Cozinha, 01 (um) Balcão, 01 (um) WC Masculino, 01 (um) WC Feminino, 01 (um) Banheiro PCD, 01 (uma) Circulação, 01 (uma) Academia e Jardim, Bicicletário para 60 bicicletas, 01 (um) Playground, 01 (uma) Quadra Poliesportiva, 01 (um) Depósito para Lixo, Circulações, 01 (um) Reservatório Inferior, 02 (dois) Reservatórios Superiores, 02 (dois) Barriletes, 02 (dois) DS, nas Áreas Externas das Torres 1, da Torre 2 e do Bloco Estacionamento, cuja área de construção corresponde a **12.663,76m²** (doze mil, seiscentos e sessenta e três metros quadrados, setenta e seis decímetros quadrados) de acordo com o Projeto aprovado na Prefeitura Municipal da Serra e conforme NBR 12.721, arquivada no Cartório do 1º Ofício 2ª Zona da Serra e de acordo com a Certidão Detalhada Parcial nº 2436/2023, concernente a **TORRE "1"** composta de 144 apartamentos e 12 pavimentos, constituída de:

APARTAMENTOS FINAL 01, 02, 11, 12: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala, 02 (dois) quartos sendo 01 (um) suíte, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) circulação e 01 (uma) cozinha/ área de serviço, a excessão são os apartamentos 101, 102, 112 que terão 01 (uma) área de terreno exclusivo (quintal);

APARTAMENTOS FINAL 04, 05, 06, 07, 08, 10 terão: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) circulação e 01 (uma) cozinha / área de serviço, a excessão são os apartamentos 104, 106, 108 e 110 que terão 01 (uma) área de terreno de uso exclusivo (quintal);

APARTAMENTOS 03 e 09 terão: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) circulação e 01 (uma) cozinha/ área de serviço; a excessão são os apartamentos 103 e 109, que terão 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala, 01 (um) quarto, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) circulação e 01 (uma) cozinha/ área de serviço. Estando a proprietária promovendo a entrega do Centro Comercial com 04 (quatro) lojas (matrículas 102.029 a 102.032) e 05 (cinco)

CNM: 022954.2.0101767-54**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

MATRICULA

101.767

FOLHA

05V

vagas de garagem, 144 (cento e quarenta e quatro) apartamentos cada um com 01 (uma) vaga de garagem acessória (matrículas 101.741 a 101.884), o Bloco Estacionamento com a sua totalidade de vagas (acessórias e de uso comum), 01 (uma) guarita, 01 (uma) circulação, 01 (um) WC, 01 (uma) sala administração com copa, 01 (uma) central de gás, 02 (duas) churrasqueiras coberta com telha de barro e pergolado, 01 (um) salão de festas coberto com telha cerâmica e com 01 (uma) cozinha, 01 (um) balcão, 01 (um) WC masculino, 01 (um) WC feminino, 01 (um) banheiro PCD, 01 (uma) circulação, 01 (uma) academia e jardim, bicicletário para 60 bicicletas, 01 (um) playground, 01 (uma) quadra poliesportiva, 01 (um) depósito para lixo, circulações, 01 (um) reservatório inferior, 02 (dois) reservatórios superiores, 02 (dois) barriletes, 02 (dois) DS, nas áreas externas das Torres 1, da Torre 2 e do Bloco Estacionamento 26 (vinte e seis) vagas de garagem acessórias dos apartamentos, 01 (uma) vaga de garagem para carga e descarga, 02 (duas) vagas de garagem de embarque e desembarque, 15 (quinze) vagas de garagem para visitantes sendo uma para PCE, 13 (treze) vagas para moto de nº 05 a 17, pelo presente instrumento resolveu submeter as unidades: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212 que fazem parte da Torre "1" do CONDOMÍNIO "VILLA DO MESTRE RESIDENCIAL CLUBE", às disposições do artigo 8º da Lei 4.591/64 e artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, para o fim de ser instituído sobre o mesmo, um condomínio por unidades autônomas de propriedade exclusiva, além disso, o terreno em que se levantam as edificações ou conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de



CNM: 022954.2.0101767-54

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

101.767

FOLHA

06

divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 19 de outubro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OPR2308.03024. Emolumentos: R\$ 6739,81. Encargos: R\$ 1685,13. Total: R\$ 8424,94. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 10/ 101.767: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 283.286, em 29 de setembro de 2023. Conforme **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DO "VILLA DO MESTRE RESIDENCIAL CLUBE"**, datada de 28 de agosto de 2023, assinada por Ricardo José De Martin, com firma reconhecida no Cartório do 2º Ofício Tabelionato de Notas do Juízo de Vitória, da Comarca da Capital, Vitória/ES, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 14.908 de ordem deste cartório, em 19 de outubro de 2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 19 de outubro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OPR2308.03024. Emolumentos: R\$ 6739,81. Encargos: R\$ 1685,13. Total: R\$ 8424,94. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 11/ 101.767: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26). Protocolo nº 319.488, em 28/05/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 315.134, em 05/02/2026 e registrada sob o nº 16.965 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 365441/2025 CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRÔNICO IN01489833C, em 12 de dezembro de 2025, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1068583-5**, firmado em 09 de junho de 2021, em que figura(m) como **FIDUCIANTES – CRISTIELLE ALMEIDA DA CONCEICAO SANTIAGO e THIAGO GOMES SANTIAGO ALMEIDA** intimados a pagarem a dívida vencida, posicionada em 12/12/2025 no valor de R\$ 26.646,68 (vinte e seis mil, seiscentos e quarenta e seis reais e sessenta e oito centavos), conforme diligência realizada no dia 13/01/2026 às 14:13h, no endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, certifico que CRISTIELLE ALMEIDA DA CONCEICAO SANTIAGO e

CNM: 022954.2.0101767-54**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: 022954.2.0101767-54

MATRÍCULA

101.767

FOLHA

06 V

THIAGO GOMES SANTIAGO ALMEIDA não foram localizados. Após contato telefônico com a devedora, foi solicitado que a intimação fosse entregue na Rua João XXIII, nº 13, Quadra 25, Setor Europa, Cidade Continental, Serra-ES. Certifico que após diligência realizada no dia 14/01/2026 às 13:44h, CRISTIELLE ALMEIDA DA CONCEICAO SANTIAGO e THIAGO GOMES SANTIAGO ALMEIDA foram intimados, ela pessoalmente, ficando ciente e de posse de 01 via da intimação, ele por procuração conforme item 31 do Contrato de Compra e Venda nº 8.7877.1068583-5 registrado nesta Serventia sob o nº 101.767 do livro 2 e que, decorrido o prazo definido no § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97 **A DIVIDA NÃO FOI QUITADA.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 22 de junho de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.KTD2604.04552. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

AV. Nº 12/ 101.767: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Protocolo nº 319.488, em 28/05/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 25 de maio de 2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01489833C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TLB2E-V5E57-T5KWM-M8NK5>, 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, lotes 3/4, Brasília, DF, pelo valor de R\$ 168.559,42 (cento e sessenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e quarenta e dois centavos). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12207579, expedida em 08 de Junho de 2026. Número da Declaração de Transmissão: 160059. Inscrição Fiscal nº 21723122. Inscrição Imobiliária nº 009.6.012.3493.027. Data de Transação: 05/03/26. Id Guia: 43554142. Nº Processo: 21213/2026. Valor declarado da



CNM: 022954.2.0101767-54
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: 022954.2.0101767-54

MATRÍCULA

101.767

FOLHA

07

Aquisição: R\$ 168.067,45. Base de Cálculo: R\$ 308.032,59. Certidão Negativa de Débitos nº 12214283/2026. Data da Geração: 02/06/2026. Data de Validade: 02/08/2026. **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, 22 de junho de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.KTD2604.04552. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

FOLHA

CERTIFICO que, o imóvel objeto da matrícula está livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, inclusive com relação a citações de ações reais e pessoais reipersecutórias, COM EXCEÇÃO ao mencionado nessa matrícula, a partir de 04 de Dezembro de 1984 até a presente data.

CERTIFICO FINALMENTE que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para a validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. A presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 497 CN - CGJES. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Jenifer Cristina da Silva Faria Batista
Escrevente
Serra - ES, 24 de junho de 2026. - hs. 16:28

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

022954.KTD2604.04552

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

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FDKB3-2XUKH-8NBQQ-5DB2A

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/FDKB3-2XUKH-8NBQQ-5DB2A>

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

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