



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
102.843

FOLHA
01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro **APARTAMENTO Nº 204 BLOCO 15**, com área privativa real de **42,47m²**, área de uso comum de **19,8923m²**, área total real de **62,3623m²** e fração ideal de **0,001890200**, composto de sala, 02 quartos, banho, circulação, cozinha/A.S, com direito de uso da(s) vaga(s) de garagem **184 - Descoberta Livre**, integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA**", edificado na ÁREA 01A-2B (UM A - DOIS B), localizado na Avenida Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, nº 395, Bairro Praia da Baleia, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com área total de **32.259,44m²** (trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), sendo uma ÁREA ÚTIL de **23.888,94m²** (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e oito metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados) e uma ÁREA ZPA-2 NÃO EDIFICANTE de **8.370,50m²** (oito mil, trezentos e setenta metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), confrontando-se pela frente com Avenida Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, medindo segmentos de **5,06 + 13,34 + 0,19 = 18,59m**; pelos fundos com Brejos e quem de direito, medindo segmentos de **34,90 + 142,73 + 50,04 = 227,67m**; pelo lado direito com Área 01A-3, medindo segmentos de **77,23 + 97,25 + 52,83 + 26,00 + 48,02 = 301,33m** e pelo lado esquerdo com Área 01A-2A, medindo segmentos de **38,07 + 98,59 + 7,00 + 106,34 + 37,74 + 85,21 = 372,95m**.

PROPRIETÁRIO: **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ sob o número **27.669.201/0001-32**, com sede à Avenida Elides Scherrer Souza, 1.025, sala 606, Letra E, Bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº **100.203** de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº **258.624**, em 28/10/2021. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ **18431,28** Encargos: R\$ **4590,66** Total: R\$ **23021,94** Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.dscsf.

AV. Nº 01/ 102.843: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. Protocolo nº **258.624**, em 28 de outubro de 2021. Conforme **DECLARAÇÃO**

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL.
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOREGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2*Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficial e Tabelã

MATRÍCULA	FOLHA
102.843	01V

DE ENQUADRAMENTO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, datada de 05 de abril de 2018, assinada por Alexandre Fonseca de Sá - Gerente de Clientes e Negócios - Caixa Econômica Federal, com firma reconhecida no 9º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, o Empreendimento denominado **RESIDENCIAL VIVA LAGUNA**, proposto pela Incorporadora **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Eides Scherrer de Souza, 1.025, Sala 606 - Parte E, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES, composto de 520 unidades habitacionais (apartamentos), **está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida**, instituído pela **Lei 11.977/09**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ 18431,28. Encargos: R\$ 4590,66. Total: R\$ 23021,94. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 02/102.843: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 258.624, em 28 de outubro de 2021. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 11 de janeiro de 2021, assinado por Cecília Mendes Scheydegger e Rafaela Vieira Mota, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Carapina da Comarca da Serra/ES, procuradores da empresa **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA" foi submetido ao Regime de Afetação, nos termos e para fins previstos nos artigos 31-A à 31-F da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, acrescido pela Lei 10.931/2004, passando o terreno e suas futuras acessões, bem como os demais direitos a ela vinculados a se constituírem "PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" e suas consecuições até o previsto no artigo 31-E da Lei 4.591/64. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ 18431,28. Encargos: R\$ 4590,66. Total: R\$ 23021,94. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

D^o Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

102.843

FOLHA

02

R. Nº 03/ 102.843: GARANTIA. Protocolo nº 274.878, em 23 de janeiro de 2023.

Conforme **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - FGTS, NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - CONTRATO Nº 8.7877.1588230-2**, datado de 27 de dezembro de 2022, assinado pelas partes contratantes, de acordo com protocolo eletrônico nº AC002213005, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – SP, onde figuram como **CREDORES - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília - DF, como **DEVEDOR - MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Elides Scherrer Souza, nº 1.025, Sala 606, Parte E, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES, e como **FIADOR/CONSTRUTORA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A**, inscrita no CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG, o imóvel acima matriculado, bem como as frações ideais, correspondentes ao terreno e aos futuros 120 apartamentos que integram o MÓDULO II composto por 06 blocos (11, 12, 15, 16, 17, 18) do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA", avaliados em R\$ 23.185.100,00 (vinte e três milhões, cento e oitenta e cinco mil, cem reais), foram dados em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível à terceiros, a favor da **CREDORES - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada anteriormente, em garantia da abertura de crédito no valor de **R\$ 14.749.104,23 (quatorze milhões, setecentos e quarenta e nove mil, cento e quatro reais e vinte e três centavos)**, destinado a financiar a construção do empreendimento imobiliário residencial, denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA", cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 04 da matrícula nº 100.203 ordem desta matrícula, pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas, com as seguintes condições:



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Dra Eletvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
102.843

FOLHA
02V

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE (SAC).
VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 14.749.104,23.

PRAZO TOTAL EM MESES: CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 36.

AMORTIZAÇÃO: 24.

TAXA DE JUROS % (a.a.): NOMINAL: 8.0000 EFETIVA: 8.3000.

TAXA DE RISCO DE CRÉDITO % (a.a.): NÃO SE APLICA.

VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 23.185.100,00. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 03 de fevereiro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2301.00286. Emolumentos: R\$ 9700,84. Encargos: R\$ 2427,61. Total: R\$ 12128,45. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.eas#.

AV. Nº 04/ 102.843: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 275.812, em 24/02/2023. 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 - COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES) - Nº 8.7877.1612119-4 datado de 10 de fevereiro de 2023 e INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO datado de 24 de fevereiro de 2023 assinados pelas partes contratantes, de acordo com protocolo eletrônico nº AC002277542, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - SP, onde figuram como ALIENANTE / INCORPORADORA / AGENTE PROMOTORA EMPREENDEDORA - MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Elides Scherrer Souza, 1.025, sala 606, Letra E, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, como CONSTRUTORA E FIADORA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte - MG, como CREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
102.843FOLHA
03

ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 lotes 3/4, Brasília - DF e como **ADQUIRENTE E DEVEDORA FIDUCIANTE - CAMILA DE JESUS COSTA PASSOS**, brasileira, nascida em 23/06/1988, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da CNH nº 06297161986 - DETRAN/ES, emitida em 06/10/2020, CPF nº 122.265.717-10, residente e domiciliada na Rua Barão do Rio Branco, 640, Colina de Laranjeiras, 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, 08 de março de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2301.02977. Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.lcmg#. 

R. Nº 05/ 102.843: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 275.812, em 24/02/2023.

Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUA PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 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 8.7877.1612119-4, datado de 10 de fevereiro de 2023 e **INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERATIFICAÇÃO** datado de 24 de fevereiro de 2023 assinados pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **CAMILA DE JESUS COSTA PASSOS**, já qualificada anteriormente, pelo valor de **R\$ 201.800,00 (duzentos e um mil e oitocentos reais)**, valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, composto pela integralização dos valores abaixo: Recursos próprios: R\$ 57.869,45. Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 1.619,21. Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 15.988,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 126.323,34. 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 137487/2023, no valor de R\$ 4.036,00, pago em



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
D^{re} Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
102.843

FOLHA
03 V

17/02/2023. Id Guia: 38883254. Certidão de Quitação de ITBI nº 11498676, expedida em 23 de fevereiro de 2023. Número da Declaração de Transmissão: 137487/2023. Inscrição Fiscal nº 21708741. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.001. Data de Entrada: 16/02/2023. Valor declarado da Aquisição: R\$ 201.800,00. Base Cálculo: R\$ 201.800,00. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11484711/2023. Data da Geração: 13/01/2023. Data de Validade: 13/03/2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 08 de março de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2301.02977. Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em www.ijes.jus.br.lcmg#.

R. Nº 06/ 102.843: GARANTIA. Protocolo nº 275.812, em 24/02/2023. Conforme **CONTRATO e INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERATIFICAÇÃO** objetos do registro nº 05, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, a compradora e fiduciante - **CAMILA DE JESUS COSTA PASSOS**, já qualificada anteriormente, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, o imóvel **acima matriculado avaliado em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) para fins de venda em público leilão**, em pagamento da dívida no valor de R\$ 126.323,34 (cento e vinte e seis mil, trezentos e vinte e três reais e trinta e quatro centavos), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO TOTAL: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 34 MESES.

DE CARÊNCIA: 0.

DE AMORTIZAÇÃO: 420 MESES.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 4,5000 EFETIVA: 4,5939.

TAXA MENSAL DE JUROS (%): NOMINAL: 0.3743 EFETIVA: 0.3750.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 10/03/2023.

ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM ITEM 6.3.

ENCARGOS FINANCEIROS: DE ACORDO COM O ITEM 5.

ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: DE ACORDO COM O ITEM 5.1.2.

ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL: R\$ 627,36. Demais



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

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2

MATRICULA
102.843

FOLHA
04

condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 08 de março de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2301.02977 Emolumentos: R\$ 4105,95 Encargos: R\$ 1026,51 Total: R\$ 5132,46 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.lcmg#.

AV. Nº 071/102.843: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE. Protocolo nº 311.371, em 28 de outubro de 2025. Conforme Certidão Detalhada e de Habitabilidade nº 340/2025, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra/ES, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Departamento de Controle e Edificações, em 04 de agosto de 2025, assinada eletronicamente por Warley Ferreira dos Santos Rangel, protocolo eletrônico nº AC011681392, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br

<https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 31003600330003200390032003A00540052004100, consta que sobre o imóvel foi edificado o empreendimento residencial multifamiliar denominado **Condomínio Viva Laguna**, composto por 26 (vinte e seis) blocos residenciais, numerados de 01 a 26, com 05 (cinco) pavimentos cada, sendo 01 (um) pavimento térreo e 04 (quatro) pavimentos tipos, dotado de área comum contendo guarita, lazer, apoio, lixeira, gás, casa de bombas, castelos d'água, apoio técnico PCD (gerador) e salão de jogos. **A área construída total do empreendimento é de 25.850,79 m²** (vinte e cinco mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), inserida em área de terreno de **32.259,44 m²** (trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), situada na Avenida Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, nº 395, Lote 1A-2B, Loteamento Sítio Irema, Bairro Praia da Baleia, Distrito de Carapina, Município de Serra - ES. A referida certidão atesta o **habite-se integral** do empreendimento e **que o imóvel se encontra em condições de habitabilidade**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de outubro de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JTE2507.02854. Emolumentos: R\$ 20401,44. Encargos: R\$ 5093,68. Total: R\$ 25495,12. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.lcmg#.

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOREGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2Drº Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

CNM: 022954.2.0102843-27

102.843

04V

AV. Nº 08/ 102.843: CND DE INSS. Protocolo nº 311.371, em 28/10/2025. Foi apresentada **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO - AFERIÇÃO:** 90.005.03494/73-002, expedida pelo **MINISTÉRIO DA ECONOMIA**, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, em 07 de outubro de 2025. **Categoria: Obra Nova. Destinação: Residencial multifamiliar. Área (m²): 11.688,72**, de acordo com protocolo eletrônico nº AC011681392, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de outubro de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JTE2507.02854. Emolumentos: R\$ 20401,44. Encargos: R\$ 5093,68. Total: R\$ 25495,12. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

R. Nº 09/ 102.843: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 311.371, em 28/10/2025. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA**, datada de 17 de setembro de 2025, assinada digitalmente por Paula de Castro Gilberto Alves, procuradora da Incorporadora **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Primeira Avenida, nº 26, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, de acordo com protocolo eletrônico nº AC011681392, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, na condição de Incorporadora da **ÁREA 01A-2B (UM A - DOIS B)** medindo 32.259,44m² (trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), sendo uma **ÁREA ÚTIL** de 23.888,94m² (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e oito metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados) e uma **ÁREA ZPA-2 NÃO EDIFICANTE** de 8.370,50m² (oito mil, trezentos e setenta metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), desmembrada da **ÁREA 01A-2**, medindo 64.333,68m², situada na Avenida Desembargador Antonio José Miguel Feu Rosa, BAIRRO PRAIA DA BALEIA, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com incorporação registrada sob o nº 04 da matrícula 100.203 desta Serventia, tendo sido construído o empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA** sobre a referida área, com área edificada de 11.688,72m², correspondente



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
D^o Erelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS	LIVRO NÚMERO 2
CNM: 022954.2.0102843-27	
MATRÍCULA	FOLHA
102.843	05

aos BLOCOS 11 a 22. Fica estabelecido que:
Integram o condomínio **520 (quinhentos e vinte) apartamentos residenciais**, considerados unidades autônomas com suas partes acessórias e de propriedade exclusiva.

A área destinada ao estacionamento é classificada como **área comum**, sendo composta por:

526 (quinhentas e vinte e seis) vagas descobertas para estacionamento de pequeno e médio porte, das quais **16 (dezesseis) vagas são destinadas a PCD**, e **54 (cinquenta e quatro) vagas descobertas para motocicletas**, todas como **áreas comuns de divisão não proporcional**;

33 (trinta e três) vagas descobertas para veículos de pequeno e médio porte, sendo **02 (duas) vagas PCD** e **14 (quatorze) vagas descobertas para motocicletas**, todas como **áreas comuns de divisão proporcional**, destinadas ao uso comum dos condôminos e visitantes;

O empreendimento conta ainda com **bicicletários** com capacidade para **260 (duzentas e sessenta) vagas descobertas** para bicicletas, como área de uso comum.

Por consequência, a incorporadora submete as unidades ora instituídas às disposições do art. 7º da Lei nº 4.591/64, bem como dos arts. 1.331 e seguintes da Lei nº 10.406/2002, ficando, desde já, instituído o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA**, do qual o imóvel acima matriculado constitui parte integrante. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de outubro de 2025. Selo Digital: 022954.JTE2507.02854. Emolumentos: R\$ 20401,44 Encargos: R\$ 5093,68 Total: R\$ 25495,12 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

[Assinatura]

AV. Nº 10/ 102.843: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 311.371, em 28 de outubro de 2025. Conforme **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA**, datada de 10 de janeiro de 2025, assinada digitalmente por Amanda de Oliveira Merlo Zardo, procuradora da Incorporadora **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 27.669.201/0001-32, com sede na Av. Primeira Avenida, nº 26, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES, de acordo com protocolo eletrônico nº AC004976053, cuja autenticidade foi confirmada no



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: 022954.2.0102843-27
102.843 05V

endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - SP, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 16.168 de ordem deste Cartório, em 17 de fevereiro de 2025. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de outubro de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JTE2507.02854. Emolumentos: R\$ 20401,44. Encargos: R\$ 5093,68. Total: R\$ 25495,12. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

AV. Nº 11/ 102.843: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).
Protocolo nº 319.711, em 02/06/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 318.257, em 29/04/2026 e registrada sob o nº 17.093 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 25757/2026 CESAV/BU-PROTOCOLO ELETRONICO IN01535902C, em 03/02/2026, referente ao CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1612119-4, firmado em 10/02/2023, em que figura como FIDUCIANTE – CAMILA DE JESUS COSTA PASSOS, orde a mesma foi intimada a pagar a dívida vencida, posicionada em 13/03/2026 no valor de R\$ 5.424,54 (cinco mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), conforme diligência realizada no dia 06/03/2026 às 14:30h, no endereço informado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi informado por Simone Martins, portadora do RG 2.288.605-ES, porteira-do condomínio, que CAMILA DE JESUS COSTA PASSOS é desconhecida, ficando certificado local ignorado. Conforme disposição legal, a intimação foi realizada por meio de edital eletrônico, publicado no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico www.registrodeimoveis.org.br nos dias 31 de março de 2026 e 01 e 02 de abril de 2026, e que decorrido o prazo da Lei acima mencionada, não foi paga no todo ou em parte pelo(s) fiduciante(s). O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 19 de junho de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.KTD2604.04484. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 12/ 102.843: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**D^{ra} Eteelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficial e Tabelã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2
CNM: 022954.2.0102843-27MATRÍCULA
102.843FOLHA
06

Protocolo nº 319.711, em 02/06/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 01 de junho de 2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Daniele Fydryszewski Vilasfam - Gerente de Centralizadora S.E, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01535902G, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e <https://assinador.registroidoimoveis.org.br/validate/> DDCMK-JRZD6-NT8JG-CT883, 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, em Brasília-DF, pelo valor de R\$ 241.452,17 (duzentos e quarenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e dezessete centavos). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES; Certidão de Quitação de ITBI nº 12211100, expedida em 28 de Maio de 2026. Número da Declaração de Transmissão: 161397. Inscrição Fiscal nº 21771475. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.368. Data de Transação: 13/05/26_. Id Guia: 43771295. Nº Processo: 48885/2026. Valor declarado da Aquisição: R\$ 198.933,09. Base de Cálculo: R\$ 241.452,17. **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, 19 de junho de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIAL E TABELÃ. Selo Digital: 022954.KTD2604.04484. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.dcsch.



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 _____

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, 23 de junho de 2026. - hs. 16:15

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
022954.KTD2604.04484
Emolumentos: 2439,90 Encargos: 757,56 Total: 3197,46
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: P334D-8Z3UR-PUKPJ-WV89G

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/P334D-8Z3UR-PUKPJ-WV89G>

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

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