

CNM: 022954.2.0104503-91**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

LIVRO NÚMERO 2

Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 302 TORRE F, com área privativa real de 44,36m², área de uso comum real de 43,009m², área total real de 87,369m² e fração ideal de 0,002116, composto de 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos e 1 Banho, com direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, integrante do Condomínio "VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE", situado na Avenida Meridional, nº 2.100, Bairro Bicanga, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, edificado na GLEBA 02 (DOIS) com área total de 42.259,53m² (quarenta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados) e com perímetro de 1.230,54m, localizado na Avenida Meridional, nº 2.100, Bairro Bicanga, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, confrontando-se por seus diversos lado com frente com Avenida Meridional, medindo $1,89 + 4,23 + 25,99 + 18,75 = 50,86m$; fundos com Carlos Roberto Nunes Tolentino, Ronaldo Lúcio M. Neli, Emanuel Mateus De Castro e Metalúrgica Laranjeiras, medindo $19,75 + 33,67 + 27,29 + 54,14 + 60,08 + 26,79 = 221,72m$; lado direito com Gleba 01, medindo $154,06 + 18,76 + 19,98 + 49,60 + 46,88 + 87,80 + 40,63 = 417,71m$; e lado esquerdo com Gleba 03, medindo $35,69 + 178,04 + 25,67 + 108,85 + 9,18 + 23,14 + 31,95 + 18,98 + 108,75 = 540,25m$. Contendo uma ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP de 14.509,01m² e com perímetro de 560,78m e uma ÁREA ÚTIL de 27.750,52m² e com perímetro de 882,62m.

PROPRIETÁRIO: VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, CNPJ sob o número 40.692.409/0001-30, com sede à Avenida Eldes Scherrer de Souza, 1.969, Bairro Planalto de Carapina, CEP 29162-741, Serra - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 102.467 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 31 de março de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº 263.891, em 29/03/2022. Selo Digital: 022954.OMH2201.03573. Emolumentos: R\$ 10800,74 Encargos: R\$ 2693,94 Total: R\$ 13494,68 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.dcsc#.

AV. Nº 01/ 104.503: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 263.891, em 29 de

CNM: 022954.2.0104503-91**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

104.503

FOLHA

01V

março de 2022. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 19/11/2021 da empresa **Vista de Bicanga Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA**, assinado eletronicamente por seu Sebastião Jayme de Almeida, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 688/D - CREA/DF, CPF nº 004.331.281-00, com endereço profissional à Av. Fernando Ferrari, 1080 - 6º andar, Mata da Praia, Vitória/ES, protocolo eletrônico nº AC001143919, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - SP, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento **"VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE"** foi submetido ao Regime de Afetação, nos termos e para fins previstos nos artigos 31-A à 31-E 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, 31 de março de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OMH2201.03573. Emolumentos: R\$ 10814,86. Encargos: R\$ 2697,49. Total: R\$ 13512,35. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 02/ 104.503: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA. Protocolo nº 263.891, em 29 de março de 2022. Conforme **DECLARAÇÃO**, datada de 01 de dezembro de 2021, assinada digitalmente por Murilo Barbosa Nunes, protocolo eletrônico nº AC001143919, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - SP, o Empreendimento **VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE**, proposto pela Incorporadora VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 40.692.409/0001-30, com sede na Avenida Eldes Scherrer Souza, nº 1969, Planalto de Carapina, Município da Serra-ES, possui um total de 432 unidades, sendo que 252 unidades estão enquadradas no Programa Casa Verde e Amarela, instituído pela Lei 14.118/2021.

54 unidades - Ap. 202 a 402; 205 a 405; 211 a 411 - Torres A, B, D, G, H, I.

CNM: 022954.2.0104503-91**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

LIVRO NÚMERO 2

*Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

02

36 unidades - Ap. 207 - Torres A, B, C, D, E, F, G, H, I / 307 e 407 - Torres A, B, C, D, E, F, G, H, I / 206 a 406 - Torres C, E e F.**36 unidades** - Ap. 208 a 408 - Torres A, B, D, G, H, I / 205 a 405 e 208 a 408 - Torres C, E e F.**36 unidades** - Ap. 212 a 412 - Torres A, B, D, G, H, I / 201 a 401 e 212 a 412 - Torres C, E e F.**36 unidades** - Ap. 203 a 403; 204 a 404; 209 a 409; 210 a 410 - Torres C, E e F.**18 unidades** - Ap. 202 a 402 e 211 a 411 - Torres C, E e F.**36 unidades** - Ap. 201 a 401 e 206 a 406 - Torres A, B, D, G, H, I.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 31 de março de 2022.

ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OMH2201.03573. Emolumentos: R\$ 10814,86. Encargos: R\$ 2697,49. Total: R\$ 13512,35. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br, dcsc#.

R. Nº 03/ 104.503: GARANTIA. Protocolo nº 268.933, em 28 de julho de 2022.

Conforme **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - SBPE - Nº 1.7877.0187752-4**, datado de 21 de julho de 2022, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 lotes 3/4, Brasília - DF, como **DEVEDOR - VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 40.692.409/0001-30, com sede na Avenida Eldes Scherrer de Souza, 1.969, Planalto de Carapina, Serra - ES e como **FIADORES - FERA ENGENHARIA LTDA**, CNPJ nº 17.237.691/0001-44, com sede na Avenida Fernando Ferrari, 1.080, America Centro Empresarial - Torre Norte - Sala 601, Mata da Praia, Vitória - ES; **PONTEVIX ENGENHARIA LTDA**, CNPJ nº 17.242.624/0001-18, com sede na Avenida Fernando Ferrari, 1.080, Ed. America Centro Empresarial - Torre Norte -

CNM: 022954.2.0104503-91**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

104.503

FOLHA

02 V

Sala 602, Mata da Praia, Vitória - ES; **AMORA PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 17.242.666/0001-59, com sede na Avenida Fernando Ferrari, 1.080, Ed. America Centro Empresarial - Torre Norte - Sala 601, Mata da Praia, Vitória - ES e como **FIADORA / CONSTRUTORA - MORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, 27.318.674/0001-95, com sede na Avenida Fernando Ferrari, 1.080, Sala 601 e 602, Torre Norte, América Centro Empresarial, Mata da Praia, Vitória - ES, o imóvel acima matriculado, bem como as frações ideais correspondentes ao terreno e as 192 futuras unidades residenciais distribuídas em 04 TORRES (E, F, H e I) que integram o MÓDULO 02 do empreendimento denominado "VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE", avaliados em R\$ 41.486.830,00 (quarenta e um milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil, oitocentos e trinta 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\$ 20.674.217,51 (vinte milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, duzentos e dezessete reais e cinquenta e um centavos), destinado a financiar a construção do MÓDULO 02 do empreendimento imobiliário residencial denominado "VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE", cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 05 de ordem da matrícula 102.467 do Livro 2 deste Cartório, pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas, com as seguintes condições:

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 20.674.217,51.

PRAZO DE CARÊNCIA: ATÉ 12 MESES.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: ATÉ 36 MESES.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 36 MESES.

VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 41.486.830,00. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 16 de agosto de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VJQ2205.01476. Emolumentos: R\$ 3958,01. Encargos: R\$ 989,33. Total: R\$ 4947,34. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.irs#.

CNM: 022954.2.0104503-91**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

104.503

FOLHA

03

AV. Nº 04/ 104.503: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 277.140, em 12/04/2023. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV) - RECURSOS DO FGTS - Nº 8.7877.1648457-2**, datado de 27 de março de 2023, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **ALIENANTE / INCORPORADORA / FIADORA E ENTIDADE ORGANIZADORA - VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 40.692.409/0001-30, com sede na Avenida Eldes Scherrer de Souza, 1.969, Planalto de Carapina, Serra - ES, como **CONSTRUTORA / FIADORA - MORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 27.318.674/0001-95, com sede na Avenida Fernando Ferrari, 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 **ADQUIRENTES / DEVEDORES / FIDUCIANTES - MARIO SERGIO KLIPPEL**, brasileiro, nascido em 07/06/1989, vendedor domicilio, ambulantes, bancas, portador do CPF nº 124.218.897-58, CNH nº 07308456830 - DETRAN/ES, emitido em 24/09/2020, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **BERNADETE FEU NASCIMENTO WANDERLEY KLIPPEL**, brasileira, nascida em 11/08/1990, vendedora de comercio varejista e atacadista, portadora do CPF nº 116.601.137-25, RG nº 3.137.677 - SSP/ES, emitido em 31/08/2021, residentes e domiciliados na Rua São José dos Campos, 41, Qd. 60, Marcílio de Noronha, Viana - 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, 26 de abril de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JOG2303.00848. Emolumentos: R\$ 3820,58. Encargos: R\$ 955,12. Total: R\$ 4775,70. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

R. Nº 05/ 104.503: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 277.140, em 12/04/2023. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA**

CNM: 022954.2.0104503-91**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

104.503

FOLHA

03 V

CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV) - RECURSOS DO FGTS - Nº 8.7877.1648457-2, datado de 27 de março de 2023, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **MARIO SERGIO KLIPPEL e sua esposa BERNADETE FEU NASCIMENTO WANDERLEY KLIPPEL**, já qualificados anteriormente, pelo valor de **R\$ 199.620,00 (cento e noventa e nove mil, seiscentos e vinte reais)**, valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, composto pela integralização dos valores abaixo: Recursos próprios: R\$ 39.924,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 159.696,00. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 138201/2023, no valor de R\$ 3.992,40, pago em 10/04/2023. Id Guia: 38985562. Certidão de Quitação de ITBI, expedida em 14 de abril de 2023. Número da Declaração de Transmissão: 138201/2023. Inscrição Fiscal nº 21716956. Inscrição Imobiliária nº 005.2.057.0677.001. Data de Entrada: 03/04/2023. Avaliação Externa: R\$ 199.620,00. Valor declarado da Aquisição: R\$ 199.620,00. Base Cálculo: R\$ 199.620,00. Certidão Positiva com Efeito de Negativa nº 11611241/2023. Data da Geração: 04/04/2023. Data de Validade: 04/05/2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 26 de abril de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JOG2303.00848. Emolumentos: R\$ 3820,58. Encargos: R\$ 955,12. Total: R\$ 4775,70. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

R. Nº 06/ 104.503: GARANTIA. Protocolo nº 277.140, em 12/04/2023. Conforme **CONTRATO** objeto do registro nº 05, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, os compradores e fiduciantes - **MARIO SERGIO KLIPPEL e sua esposa BERNADETE FEU NASCIMENTO WANDERLEY KLIPPEL**, 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 avallado em **R\$ 199.620,00 (cento**

CNM: 022954.2.0104503-91**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

104.503

FOLHA

04

e noventa e nove mil, seiscentos e vinte reais) para fins de venda em público leilão, em pagamento da dívida no valor de R\$ 159.696,00 (cento e cinquenta e nove mil, seiscentos e noventa e seis reais), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 30 MESES.

DE CARÊNCIA: 0.

DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 7,1600 EFETIVA: 7,3997.

TAXA MENSAL DE JUROS (%): NOMINAL: 0.5950 EFETIVA: 0.5967.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 01/05/2023.

ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM O 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\$ 1.138,79. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Carapina, Serra-ES, 26 de abril de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JOG2303.00848 Emolumentos: R\$ 3820,58 Encargos: R\$ 955,12 Total: R\$ 4775,70 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

AV. Nº 07/ 104.503: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE. Protocolo nº 290.466, em 08 de maio de 2024. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA E DE HABITABILIDADE Nº 2967/2024** datada de 03 de abril de 2024, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra/ES, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Departamento de Controle de Edificações - DCE, Processo de Aprovação de Projetos protocolado sob o nº 47543/2021 - PMS de 06/10/2021, assinada eletronicamente por Naiza Fróes Trindade - Matrícula 77836, cuja autenticidade foi confirmada no site prefeiturasempapel.serra.es.gov.br, identificador nº 3900320030003500300034003 A00540052004100, em 13 de maio de 2024, fica provado que foi construído **parcialmente** o imóvel residencial de uso multifamiliar com **09 (nove) torres**, sendo todas as torres com 04 (quatro) pavimentos tendo as **Torres E e F** - 01 pavimento térreo e 03 pavimentos tipo e as Torre H e I - 01 pavimento térreo, 01 segundo

CNM: 022954.2.0104503-91**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: 022954.2.0104503-91

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

04 V

pavimento e 02 pavimentos tipo, denominado "**VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE**", situado à Avenida Meridional, Gleba 02, 2.100, com área de terreno **42.259,53m²** (quarenta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e cinquenta e três décímetros quadrados), integrante do bairro denominado **BICANGA**, Distrito de Carapina no Município de Serra/ES, com área construída de **10.469,54 m²** (dez mil, quatrocentos e sessenta e nove metros quadrados e cinquenta e quatro décímetros quadrados), **concernente das Torres E, F, H e I**; tendo as seguintes características de construção:

COMPARTIMENTOS DAS TORRES E e F:

APARTAMENTOS 101E, 101F, 102E, 102F, 105E, 105F, 106E, 106F, 108E, 108F, 111E, 111F, 112E, 112F com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 103E, 103F, 104E, 104F, 109E, 109F, 110E, 110F com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Lavabo, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTO 107E, 107F com os seguintes compartimentos: 1 Quarto, 1 Depósito, Banheiro Social, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTO 201E, 201F, 202E, 202F, 205E, 205F, 206E, 206F, 207E, 207F, 208E, 208F, 211E, 211F, 212E, 212F, 301E, 301F, 302E, 302F, 305E, 305F, 306E, 306F, 307E, 307F, 308E, 308F, 311E, 311F, 312E, 312F, 401E, 401F, 402E, 402F, 405E, 405F, 406E, 406F, 407E, 407F, 408E, 408F, 411E, 411F, 412E, 412F com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTO 203E, 203F, 204E, 204F, 209E, 209F, 210E, 210F, 303E, 303F, 304E, 304F 309E, 309F, 310E, 310F, 403E, 403F, 404E, 404F, 409E, 409F, 410E, 410F com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Lavabo, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

COMPARTIMENTOS DAS TORRE H e I:

APARTAMENTOS 101H, 101I, 106H, 106I com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Banheiro Suíte, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 102H, 102I, 105H, 105I, 108H, 108I, 111H, 111I, 112H, 112I

CNM: 022954.2.0104503-91



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0104503-91

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

05

com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 103H, 103I, 104H, 104I, 109H, 109I, 110H, 110I com os seguintes compartimentos: 2 Quartos e 1 Quarto Serviço, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala, Circulação e Lavabo.

APARTAMENTOS 107H, 107I com os seguintes compartimentos: 1 Quarto e 1 Depósito, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 201H, 201I, 206H, 206I com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Banheiro Suíte, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação. **APARTAMENTOS 202H, 202I, 205H, 205I, 208H, 208I, 211H, 211I, 212H, 212I com os seguintes compartimentos:** 2 Quartos, Banheiro Social, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 203H, 203I, 204H, 204I, 209H, 209I, 210H, 210I com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, 1 Quarto de Serviço, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala, Circulação e Lavabo.

APARTAMENTOS 207H, 207I com os seguintes compartimentos: 1 Quarto, 1 Depósito, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 301H, 301I, 306H, 306I, 401H, 401I, 406H, 406I com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Banheiro Suíte, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 302H, 302I, 305H, 305I, 307H, 307I, 308H, 308I, 311H, 311I, 312H, 312I, 402H, 402I, 405H, 405I, 407H, 407I, 408H, 408I, 411H, 411I, 412H, 412I com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 303H, 303I, 304H, 304I, 309H, 309I, 310H, 310I, 403H, 403I, 404H, 404I, 409H, 409I, 410H, 410I com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, 1 Quarto Serviço, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala, Circulação e Lavabo.

ÁREAS COMUNS PAVIMENTO TÉRREO DAS TORRES E, F, H e I com os seguintes compartimentos: 02 Circulações, Entrada Coberta, Hall, Depósito, Elevador e Escada.

2º PAVIMENTO E TIPOS DAS TORRES E, F, H e I com os seguintes

CNM: 022954.2.0104503-91**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: 022954.2.0104503-91

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

05 V

compartimentos: 2 Circulações, Hall, Elevador e Escada, cuja construção abrange o imóvel acima matriculado. FICA PROVADO TAMBÉM QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de maio de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VFX2403.01488. Emolumentos: R\$ 3264,64. Encargos: R\$ 816,04. Total: R\$ 4080,68. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

AV. Nº 08/ 104.503: CND DE INSS. Protocolo nº 290.466, em 08 de maio de 2024. Conforme CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO - AFERIÇÃO: 90.008.55686/78-002, expedida pelo MINISTÉRIO DA ECONOMIA, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, em 06 de maio de 2024. **Categoria: Obra Nova. Destinação: Residencial Multifamiliar. Área (m²): 10.469,54.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de maio de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VFX2403.01488. Emolumentos: R\$ 3264,64. Encargos: R\$ 816,04. Total: R\$ 4080,68. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

R. Nº 09/ 104.503: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 290.466, em 08 de maio de 2024. Conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE - FASE 2, datada de 06 de maio de 2024, assinada por Delva Gomes de Almeida, com firma reconhecida no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Goiabeiras do Juízo de Vitória - ES, abaixo transcrita, sobre o imóvel acima matriculado foi instituído o "VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE". **"INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE – FASE 2.** Pelo presente Instrumento Pelo presente Instrumento Particular de Instituição e Especificação do Vista de Bicanga Condomínio Clube, o VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede à Av. Eldes Scherrer Souza, 1969, Planalto de Carapina, Serra/ES, Cep 29.162-741, inscrita no CNPJ/MF sob nº 40.692.409/0001-30, com



CNM: 022954.2.0104503-91

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0104503-91

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

06

seus estatutos sociais registrados na Junta Comercial deste Estado sob o nº 32.202.720.370, neste ato representada por sua administradora **DELVA GOMES DE ALMEIDA**, brasileira, casada, portadora da Carteira de identidade nº 943/D CREA/DF e do CPF/MF nº 001.835.201-49 na condição de proprietária do imóvel situado à Avenida Meridional, Gleba 02, nº 2100, Bairro Bicanga, Distrito de Carapina, Serra-ES, em um terreno com área total escriturada de 42.259,53m², com área construída de 24.390,66m. O condomínio possui 09 torres (torres A, B, C, D, E, F, G, H e I) compostas por: 06 torres (torres A, B, D, G, H e I): 01 pavimento Térreo, 01 segundo pavimento e 02 pavimentos tipos com 12 apartamentos por andar e 01 pavimento cobertura/reservatório em cada torre e 03 torres (torres C, E e F): 01 pavimento Térreo e 03 pavimentos tipos com 12 apartamentos andar e 01 pavimento cobertura/reservatório em cada torre. Totalizando 432 unidades autônomas. Esta Instituição de Condomínio refere-se à segunda fase do empreendimento, com uma área total construída de 24.390,66m², sendo 2.522,49m² da torre E; 2.522,49m² da torre F; 2.712,28m² da torre H e 2.712,28m² da torre I. Resolve submeter referido Condomínio, destinado a uso exclusivamente residencial, às disposições do Art.7º da Lei nº 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.

Torres E e F	
Torres E e F - Pavimento térreo	
101, 102, 105, 106, 108, 111 e 112	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Banho e 1 Quintal Descoberto
103, 104, 109 e 110	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Lavabo, 1 Banho e 1 Quintal Descoberto
107	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 1 Quarto, 1 Depósito, 1 Banho e 1 Quintal Descoberto
107 (quando com opcional PCD)	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 1 Quarto, 1 Depósito, 1 Banho e 1 Quintal Descoberto
Torres E e F - 2º ao 4º Pavimento tipo	

CNM: 022954.2.0104503-91**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0104503-91**Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

06 V

201, 301, 401 202, 302, 402 205, 305, 405 206, 306, 406 207, 307, 407 208, 308, 408 211, 311, 411 212, 312, 412	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos e 1 Banho
--	---

203, 303, 403 204, 304, 404 209, 309, 409 210, 310, 410	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Lavabo e 1 Banho
--	---

Torres H e I**Torres H e I - Pavimento térreo**

101 e 106	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Banho Social, 1 Banho Suíte e 1 Quintal Descoberto
102, 105, 108, 111 e 112	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Banho e 1 Quintal Descoberto
103, 104, 109 e 110	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 3 Quartos sendo 1 Quarto de Serviço, 1 Lavabo, 1 Banho e 1 Quintal Descoberto
103, 104, 109 e 110 (quando com opcionais de quarto ampliado)	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Lavabo, 1 Banho e 1 Quintal Descoberto
107	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 1 Quarto, 1 Depósito, 1 Banho e 1 Quintal Descoberto
107 (quando com opcional PCD)	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 1 Quarto, 1 Depósito, 1 Banho e 1 Quintal Descoberto

Torres H e I - 2º Pavimento

201 e 206	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Banho Social e 1 Banho Suíte
202, 205, 208, 211 e 212	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos e 1 Banho
203, 204, 209 e 210	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 3 Quartos sendo 1 Quarto de Serviço, 1 Lavabo e 1 Banho
203, 204, 209 e 210 (quando com opcionais de quarto ampliado)	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Lavabo e 1 Banho
207	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 1 Quarto, 1 Depósito e 1 Banho
207 (quando com opcional PCD)	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 1 Quarto, 1 Depósito e 1 Banho



CNM: 022954.2.0104503-91

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0104503-91

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

07

Torres H e I - 3º e 4º Pavimento tipo	
301 e 401 306 e 406	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Banho Social e 1 Banho Suíte
302 e 402 305 e 405 307 e 407 308 e 408 311 e 411 312 e 412	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos e 1 Banho
303 e 403 304 e 404 309 e 409 310 e 410	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 3 Quartos sendo 1 Quarto de Serviço, 1 Lavabo e 1 Banho
303 e 403 304 e 404 309 e 409 310 e 410 (quando com opcionais de quarto ampliado)	1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Lavabo e 1 Banho

A numeração dos apartamentos seguirá a seguinte combinação: identificação da torre (A, B, C, D, E, F, G, H e I) + número do pavimento + número da coluna. Exemplo: o apartamento da torre A, localizado no 4º pavimento, coluna 02, receberá a numeração A 402. A numeração das colunas segue o sentido anti horário, iniciando do primeiro apartamento à direita inferior da torre, mostrado em planta. A área comum de divisão não proporcional será composta por 432 vagas de automóveis residenciais livres e descobertas para estacionamento de automóveis, sendo que dentre elas tem-se 308 vagas de automóveis residenciais das quais 09 possuem a marcação de "uso temporário", 87 vagas de automóveis utilitários com dimensões para veículos utilitários, 15 vagas de automóveis para PCD's (destinadas a pessoas com deficiência) e 22 vagas de automóveis para idosos. As vagas de automóveis residenciais são INDETERMINADAS, e cada apartamento terá direito a estacionar apenas 1 (um) veículo de passeio/utilitário. A área da vaga de automóveis já está incluída na fração ideal de cada unidade autônoma. As vagas de automóveis marcadas como PCD (pessoas com deficiência) ou idosos deverão ser utilizadas preferencialmente por pessoas com deficiência ou idosos. As vagas de automóveis utilitários deverão ser utilizadas preferencialmente por veículos utilitários. As vagas de automóveis de uso temporário deverão ser utilizadas

CNM: 022954.2.0104503-91**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0104503-91**Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

07 V

preferencialmente por veículos que estiverem transportando algo de/para os apartamentos e o tempo de permanência do veículo estacionado na vaga temporária será definido pelo condomínio, através do Regimento Interno. A área comum de divisão proporcional será distribuída da seguinte maneira:

TORRES E, F, H e I: PAVIMENTO TÉRREO	Entrada coberta, hall, 2 circulações, depósito da incorporadora, escada e elevador.
TORRES E, F, H e I: PAVIMENTO TIPO	Hall, 2 circulações, escada, elevador e laje impermeabilizada sobre o térreo.
TORRES E, F, H e I: COBERTURA/ RESERVATÓRIO	Espaço descoberto para reservatórios, laje impermeabilizada sobre caixa do elevador e 02 telhados.
GUARITA	Pulmão de segurança, guarita, WC, administração, circulação coberta, laje impermeabilizada.
APOIO DE FUNCIONÁRIOS	Depósito da Incorporadora, circulação/área de serviço, banheiro funcionários masculino, banheiro funcionários feminino, copa funcionários, laje impermeabilizada.
DEPÓSITO DE LIXO/ CASAS DE BOMBAS/ CENTRAL DE GÁS/RESERVATÓRIOS	Depósito de lixo, casa de bombas de Incêndio, casa de bombas de abastecimento de água, central de gás coberta, central de gás descoberta, laje impermeabilizada e espaço descoberto para reservatórios.
CASA DE BOMBAS DAS PISCINAS	Casa de bombas das piscinas.
ÁREA DE VIVÊNCIA COBERTA	Churrasqueira, salão de festas aberto, salão de festas fechado, apoio, cozinha, circulação, WC masculino, WC feminino, WC PCD, 2 áreas técnicas, depósito, sala de treinamento e sala de ginástica.
ÁREA DE LAZER 01	Parquinho 01, piscina adulto, prainha, piscina infantil, solarium, área de vivência descoberta, reservatório de água pluvial.
ÁREA DE LAZER 02	Quadra recreativa descoberta, parquinho 02, horta, área de vivência descoberta, quiosque com duas áreas de churrasqueiras e 2 WC's PCD.
URBANIZAÇÃO	60 vagas de motos residenciais, 22 vagas de automóveis para visitantes, 14 vagas de moto para visitantes, 02 vagas de carga/ descarga, 02 vagas para embarque/ desembarque, 216 vagas de bicicleta, ruas, calçadas, jardins, espaço para pet place, área <i>non edificanti</i> para utilização complementar de calçadas, ciclofaixa, canteiro e acessos ao condomínio e estação elevatória de esgoto.

O uso das vagas de moto e bicicleta da urbanização será definido pelo condomínio, através do Regimento Interno. O uso do morar bike também será regulamentado pelo Regimento Interno. AS PAREDES INTERNAS E EXTERNAS DAS TORRES

**CNM: 022954.2.0104503-91**
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0104503-91**Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

08

DO VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE SERÃO EM ALVENARIA ESTRUTURAL. NESTE SISTEMA ESTRUTURAL AS LAJES DOS PAVIMENTOS SE APOIAM DIRETAMENTE SOBRE AS PAREDES, PORTANTO É PROIBIDO REALIZAR MODIFICAÇÃO, DEMOLIÇÃO (TOTAL OU PARCIAL DAS PAREDES) OU QUALQUER TIPO DE CORTE NA ALVENARIA ESTRUTURAL DO APARTAMENTO E DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO, DE FORMA A PRESERVAR A RIGIDEZ E A SOLIDEZ DAS EDIFICAÇÕES. A INCORPORADORA NÃO SE RESPONSABILIZA POR MODIFICAÇÕES OU DEMOLIÇÕES EXECUTADAS PELOS CONDÔMINOS, SENDO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS MESMOS OS RESULTADOS PROVENIENTES DE TAIS AÇÕES. QUALQUER ALTERAÇÃO NA ALVENARIA ESTRUTURAL PODERÁ COMPROMETER A SOLIDEZ DA ESTRUTURA DE TODA A TORRE, E ACARRETARÁ NA PERDA DE GARANTIA DE TODA A TORRE. É PROIBIDO ABRIR RASGOS NAS PAREDES PARA EMBUTIR QUAISQUER TIPOS DE INSTALAÇÕES. PARA FINS DE FISCALIZAÇÃO DO DISPOSTO NESTE ARTIGO, O SÍNDICO E O SUBSÍNDICO PODERÃO FISCALIZAR O INTERIOR DAS UNIDADES PRIVATIVAS, COMUNICANDO PREVIAMENTE O PROPRIETÁRIO DA UNIDADE. A LAJE DE PISO DO TÉRREO FAZ PARTE DA FUNDAÇÃO DA TORRE E TAMBÉM NÃO PODERÁ SOFRER ALTERAÇÕES, BEM COMO AS LAJES DOS PAVIMENTOS. Para atender o cumprimento da Lei nº 3651 de 2010, parte das vias internas e vagas de automóveis residenciais descobertas do condomínio serão executadas com pavimentação permeável (como blocos de concreto intertravado rejuntados com areia, e/ou blocos vazados preenchidos com grama). É proibido alterar, em qualquer tempo, a área de pavimentação permeável das vias e vagas de automóveis, por qualquer outro tipo de pavimentação que não atenda aos requisitos da lei. É de responsabilidade da administração do condomínio manter as vagas de automóveis com a pavimentação permeável. Em casos de manutenção e/ou necessidade de substituição futura da pavimentação, a administração do condomínio deverá garantir que a pavimentação permeável seja mantida na área das vagas de automóveis e demais áreas entregues originalmente. Haverá previsão para ar condicionado tipo Split, nos dois quartos de maior área dos apartamentos. Os equipamentos deverão ser instalados pelos condôminos levando



CNM: 022954.2.0104503-91

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0104503-91

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

08 V

em consideração as características físicas das unidades e padrões estabelecidos pela Incorporadora no Manual de Uso, Operação e Manutenção. O empreendimento não foi projetado para receber aparelhos de ar condicionado do tipo Janela. **Das Áreas e Frações Ideais.** As áreas de construção e as frações ideais das unidades autônomas constam no demonstrativo seguinte:

APTO	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL				FRAÇÃO IDEAL	ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL	ÁREA DA UNIDADE REAL
	ÁREA PRIVATIVA COBERTA PADRÃO	ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA JARDIM/QUINTAL	ÁREA PRIVATIVA REAL TOTAL	ÁREA PRIVATIVA TOTAL DE CONSTRUÇÃO		ÁREA DE USO COMUM REAL	
	(Coluna 20)	(Coluna 21)	(Coluna 23)	(Coluna 24)		(Coluna 35)	(Coluna 37)
TORRE E							
E 101	44,66	27,63	72,29	47,423	0,002259	34,868	117,508
APTO	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL	FRAÇÃO IDEAL	ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL	ÁREA DA UNIDADE REAL			
	ÁREA PRIVATIVA COBERTA PADRÃO	ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA JARDIM/QUINTAL	ÁREA PRIVATIVA REAL TOTAL	ÁREA PRIVATIVA TOTAL DE CONSTRUÇÃO		ÁREA DE USO COMUM REAL	
	(Coluna 20)	(Coluna 21)	(Coluna 23)	(Coluna 24)	(Coluna 31)	(Coluna 35)	(Coluna 37)
E 102	44,36	29,72	74,08	47,332	0,002255	34,812	119,242
E 103	45,66	44,86	90,52	50,146	0,002386	36,833	137,703
E 104	45,66	45,92	91,58	50,252	0,002391	36,913	138,843
E 105	44,29	31,34	75,63	47,424	0,002259	34,868	120,848
E 106	44,60	37,56	82,16	48,356	0,002302	35,535	128,045
E 107	44,60	38,24	82,84	48,424	0,002306	35,601	128,791
E 108	44,29	31,34	75,63	47,424	0,002259	34,868	120,848
E 109	45,66	45,92	91,58	50,252	0,002391	36,913	138,843
E 110	45,66	60,94	106,60	51,754	0,002461	37,986	154,936
E 111	44,36	43,78	88,14	48,738	0,002320	35,816	134,306
E 112	44,66	35,00	79,66	48,160	0,002293	35,400	125,410
E 201, E 301, E 401	44,66		44,66	44,660	0,002130	32,884	87,894
E 202, E 302, E 402	44,36		44,36	44,360	0,002116	32,659	87,369
E 203, E 303, E 403	45,66		45,66	45,660	0,002177	33,607	89,617
E 204, E 304,	45,66		45,66	45,660	0,002177	33,607	89,617



CNM: 022954.2.0104503-91

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0104503-91

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

09

E 404							
E 205, E 305, E 405	44,29	-	44,29	44,290	0,002113	32,618	87,258
E 206, E 306, E 406	44,60	-	44,60	44,600	0,002127	32,832	87,782
E 207, E 307, E 407	44,60	-	44,60	44,600	0,002127	32,832	87,782
E 208, E 308, E 408	44,29	-	44,29	44,290	0,002113	32,618	87,258
E 209, E 309, E 409	45,66	-	45,66	45,660	0,002177	33,607	89,617
E 210, E 310, E 410	45,66	-	45,66	45,660	0,002177	33,607	89,617
E 211, E 311, E 411	44,36	-	44,36	44,360	0,002116	32,659	87,369
E 212, E 312, E 412	44,66	-	44,66	44,660	0,002130	32,884	87,894
TORRE F							
F 101	44,66	26,72	71,38	47,332	0,002255	34,812	116,542
F 102	44,36	27,97	72,33	47,157	0,002246	34,667	117,347
F 103	45,66	42,85	88,51	49,945	0,002376	36,674	135,534
F 104	45,66	41,85	87,51	49,845	0,002372	36,619	134,479
F 105	44,29	27,78	72,07	47,068	0,002242	34,611	117,031
F 106	44,60	33,27	77,87	47,927	0,002282	35,227	123,447
F 107	44,60	33,88	78,48	47,988	0,002285	35,269	124,099
F 108	44,29	27,78	72,07	47,068	0,002242	34,611	117,031
F 109	45,66	41,85	87,51	49,845	0,002372	36,619	134,479
F 110	45,66	55,92	101,58	51,252	0,002437	37,622	149,552
F 111	44,36	39,39	83,75	48,299	0,002300	35,508	129,608
F 112	44,66	34,91	79,57	48,151	0,002293	35,400	125,320
F 201, F 301, F 401	44,66		44,66	44,660	0,002130	32,884	87,894
F 202, F 302, F 402	44,36		44,36	44,360	0,002116	32,659	87,369
F 203, F 303, F 403	45,66		45,66	45,660	0,002177	33,607	89,617
F 204, F 304,	45,66		45,66	45,660	0,002177	33,607	89,617



CNM: 022954.2.0104503-91

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2
CNM: 022954.2.0104503-91

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

09 V

F 404							
F 205, F 305, F 405	44,29	-	44,29	44,290	0,002113	32,618	87,258
APTO	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL	FRACÃO IDEAL	ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL	ÁREA DA UNIDADE REAL			
	ÁREA PRIVATIVA COBERTA PADRÃO	ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA JARDIM/ QUINTAL	ÁREA PRIVATIVA REAL TOTAL	ÁREA PRIVATIVA TOTAL DE CONSTRUÇÃO		ÁREA DE USO COMUM REAL	
	(Coluna 20)	(Coluna 21)	(Coluna 23)	(Coluna 24)	(Coluna 31)	Coluna 35)	(Coluna 37)
F 206, F 306, F 406	44,60	-	44,60	44,600	0,002127	32,832	87,782
F 207, F 307, F 407	44,60	-	44,60	44,600	0,002127	32,832	87,782
F 208, F 308, F 408	44,29	-	44,29	44,290	0,002113	32,618	87,258
F 209, F 309, F 409	45,66	-	45,66	45,660	0,002177	33,607	89,617
F 210, F 310, F 410	45,66	-	45,66	45,660	0,002177	33,607	89,617
F 211, F 311, F 411	44,36	-	44,36	44,360	0,002116	32,659	87,369
F 212, F 312, F 412	44,66	-	44,66	44,660	0,002130	32,884	87,894
TORRE H							
H 101	51,93	46,80	98,73	56,610	0,002687	41,478	150,558
H 102	44,36	48,05	92,41	49,165	0,002340	36,124	138,884
H 103	53,48	73,27	126,75	60,807	0,002883	44,503	181,603
H 104	53,48	89,47	142,95	62,427	0,002958	45,666	198,966
H 105	44,36	62,59	106,95	50,619	0,002408	37,169	154,469
H 106	51,93	83,37	135,30	60,267	0,002858	44,116	189,766
H 107	44,60	81,50	126,10	52,750	0,002507	38,696	175,146
H 108	44,29	63,22	107,51	50,612	0,002408	37,169	155,029
H 109	53,48	89,49	142,97	62,429	0,002958	45,666	198,986
H 110	53,48	70,82	124,30	60,562	0,002871	44,316	178,966
H 111	44,36	43,36	87,72	48,696	0,002318	35,778	133,848
H 112	44,66	38,26	82,92	48,486	0,002308	35,629	128,899
H 201, H 301, H 401	51,93		51,93	51,930	0,002469	38,117	100,397



CNM: 022954.2.0104503-91

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0104503-91

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

10

H 202, H 302, H 402	44,36	-	44,36	44,360	0,002116	32,659	87,369
H 203, H 303, H 403	53,48	-	53,48	53,480	0,002541	39,228	103,058
H 204, H 304, H 404	53,48	-	53,48	53,480	0,002541	39,228	103,058
H 205, H 305, H 405	44,36	-	44,36	44,360	0,002116	32,659	87,369
H 206, H 306, H 406	51,93	-	51,93	51,930	0,002469	38,117	100,397
H 207, H 307, H 407	44,60	-	44,60	44,600	0,002127	32,832	87,782
H 208, H 308, H 408	44,29	-	44,29	44,290	0,002113	32,618	87,258
H 209, H 309, H 409	53,48	-	53,48	53,480	0,002541	39,228	103,058
H 210, H 310, H 410	53,48	-	53,48	53,480	0,002541	39,228	103,058
H 211, H 311, H 411	44,36	-	44,36	44,360	0,002116	32,659	87,369
H 212, H 312, H 412	44,66	-	44,66	44,660	0,002130	32,884	87,894
TORRE I							
1101	51,93	36,45	88,38	55,575	0,002639	40,741	139,471
1102	44,36	36,27	80,63	47,987	0,002285	35,269	126,249
1103	53,48	67,84	121,32	60,264	0,002857	44,102	175,772
1104	53,48	74,46	127,94	60,926	0,002888	44,583	182,873
1105	44,36	62,23	106,59	50,583	0,002406	37,141	154,081
1106	51,93	80,47	132,40	59,977	0,002844	43,901	186,651
1107	44,60	76,88	121,48	52,288	0,002486	38,374	170,204
APTO	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL	FRACÃO IDEAL	ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL	ÁREA DA UNIDADE REAL			
	ÁREA PRIVATIVA COBERTA PADRÃO	ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA JARDIM/ QUINTAL	ÁREA PRIVATIVA REAL TOTAL	ÁREA PRIVATIVA TOTAL DE CONSTRUÇÃO		ÁREA DE USO COMUM REAL	
	(Coluna 20)	(Coluna 21)	(Coluna 23)	(Coluna 24)	(Coluna 31)	(Coluna 35)	(Coluna 37)
1108	44,29	62,92	107,21	50,582	0,002406	37,141	154,701

CNM: 022954.2.0104503-91**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2
CNM: 022954.2.0104503-91**Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

10 V

1109	53,48	92,20	145,68	62,700	0,002971	45,867	201,897
1110	53,48	58,36	111,84	59,316	0,002813	43,420	165,610
1111	44,36	36,27	80,63	47,987	0,002285	35,269	126,249
1112	44,66	33,87	78,53	48,047	0,002288	35,321	124,201
1201, 1301, 1401	51,93		51,93	51,930	0,002469	38,117	100,397
1202, 1302, 1402	44,36	-	44,36	44,360	0,002116	32,659	87,369
1203, 1303, 1403	53,48	-	53,48	53,480	0,002541	39,228	103,058
1204, 1304, 1404	53,48	-	53,48	53,480	0,002541	39,228	103,058
1205, 1305, 1405	44,36	-	44,36	44,360	0,002116	32,659	87,369
1206, 1306, 1406	51,93	-	51,93	51,930	0,002469	38,117	100,397
1207, 1307, 1407	44,60	-	44,60	44,600	0,002127	32,832	87,782
1208, 1308, 1408	44,29	-	44,29	44,290	0,002113	32,618	87,258
1209, 1309, 1409	53,48	-	53,48	53,480	0,002541	39,228	103,058
1210, 1310, 1410	53,48	-	53,48	53,480	0,002541	39,228	103,058
1211, 1311, 1411	44,36	-	44,36	44,360	0,002116	32,659	87,369
1212, 1312, 1412	44,66	-	44,66	44,660	0,002130	32,884	87,894

Vitória-ES, 06 de maio de 2024. Vista de Bicanga Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de maio de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VFX2403.01488. Emolumentos: R\$ 3264,64. Encargos: R\$ 816,04. Total: R\$ 4080,68. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

**CNM: 022954.2.0104503-91**
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0104503-91**Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

11

AV. Nº 10/ 104.503: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 290.466, em 08 de maio de 2024. Conforme **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO "VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE"**, datada de 10 de outubro de 2023, assinada por Delva Gomes de Almeida, com firma reconhecida no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Goiabeiras, Vitória/ES, administradora da Empresa **VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 15.107 de ordem deste cartório, em 27 de dezembro de 2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de maio de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VFX2403.01488. Emolumentos: R\$ 3264,64. Encargos: R\$ 816,04. Total: R\$ 4080,68. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.lcmg#. 

AV. Nº 11/ 104.503: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 316.344, em 12/03/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 314.315, em 16/01/2026 e registrada sob o nº 16.796 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 314609/2025 CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRÔNICO IN01444519C, em 29 de setembro de 2025, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1648457-2**, firmado em 27 de março de 2023, em que figuram como **FIDUCIANTES – MARIO SERGIO KLIPPEL e BERNADETE FEU NASCIMENTO WANDERLEY KLIPPEL** intimados a pagarem a dívida vencida, posicionada em 27/11/2025 no valor de R\$ 14.605,85 (quatorze mil, seiscentos e cinco reais e oitenta e cinco centavos), conforme diligências realizadas nos dias 05/11/2025 às 13:52h, 06/11/2025 às 14:36h e 12/11/2025 às 10:10h, no endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, certifico que **MARIO SERGIO KLIPPEL e BERNADETE FEU NASCIMENTO WANDERLEY KLIPPEL** não foram localizados. 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 17, 18 e 19 de dezembro de 2025 e decorrido o prazo do § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, **A DÍVIDA NÃO FOI QUITADA.**

CNM: 022954.2.0104503-91**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 022954.2.0104503-91

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA

104.503

FOLHA

11V

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de março de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ZAK2602.00069. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 609,94. Total: R\$ 3049,84. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

AV. Nº 12/ 104.503: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Protocolo nº 316.344, em 12/03/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 09 de março de 2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01444519C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RTQ5V-AQN87-NBYDE-V9DD2>, 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, Lote 3/4, Brasília, DF, pelo valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12163148, expedida em 05 de Março de 2026. Número da Declaração de Transmissão: 159726. Inscrição Fiscal nº 21722789. Inscrição Imobiliária nº 005.2.057.0677.266. Data de Transação: 19/02/26. Id Guia: 43471283. Nº Processo: 15836/2026. Valor declarado da Aquisição: R\$ 207.833,69. Base de Cálculo: R\$ 320.000,00. **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, 30 de março de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ZAK2602.00069. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 609,94. Total: R\$ 3049,84. 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, 2 de abril de 2026. - hs. 11:57

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

022954.ZAK2602.00069

Emolumentos: 2439,90 Encargos: 609,94 Total: 3049,84

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: N6HJ8-MHJYC-5P7RR-X6V9E

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/N6HJ8-MHJYC-5P7RR-X6V9E>

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

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