

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
105.164FOLHA
01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro **APARTAMENTO Nº 208 TORRE B**, com área privativa real de **44,290m²**, área de uso comum real de **36,148m²**, área total real de **80,438m²** e fração ideal de **0,002692**, 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 MATA DA SERRA CONDOMÍNIO CLUBE**", situado na Rua **Projetada 03**, nº 80, Bairro Porto Canoa, Distrito de Carapina, Município de **Serra/ES**, edificado na ÁREA "A-3.A1" (A-Três. A um), medindo 14,169,79m² (quatorze mil, cento e sessenta e nove metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados) e PERÍMETRO de 491,24m, desmembrada da Área A-3-A medindo 33.295,59m² (trinta e três mil, duzentos e noventa e cinco metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados), confrontando-se pela **FRENTE** com a (ÁREA A-3D) Rua Projetada 03, medindo em 03 (três) segmentos (vértices 24-25-26-27) = 27,46m+ 49,59m+ 17,08m = 94,13m, pelos **FUNDOS** com Área A-3.A9, Área A-3.A10 e Área A-3.A11 medindo em 07 (sete) segmentos (vértices A14-A15-A16-A18-A19-A21-A22-A23) = 18,25m+11,30m+22,21m+11,11m+21,89m+ 27,18m+30,00m = 141,94m, pelo **LADO DIREITO** com a Área A-3.A2, medindo em 01 (um) segmento (vértices 27-A14) = 149,44m, e pelo **LADO ESQUERDO** com a Área (ÁREA A-3D) Rua Projetada 03, medindo em 02 (dois) segmentos (vértices A23-23-24) = 69,26m+ 36,47m = 105,73m.

PROPRIETÁRIO: VISTA MATA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

SPE LTDA, CNPJ sob o número 37.821.372/0001-99, com sede à Avenida Elides Scherrer Souza, 1.969, Bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 87.465 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de novembro de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIAL E TABELA. Protocolo nº 272.627, em 09/11/2022. Selo Digital 0222954.TOR2208.03040. Emolumentos: R\$ 6448,87 Encargos: R\$ 1606,28 Total: R\$ 8055,15 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.dcsch#.

AV. Nº 01/ 105.164: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 272.627, em 09 de

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOREGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2D^{ra} Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e TabeliãoMATRÍCULA
105.164FOLHA
01V

novembro de 2022. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 06 de maio de 2022, assinado por Sebastião Jayme de Almeida, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento "VISTA MATA DA SERRA 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, 29 de novembro de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.TOR2208.03040. Emolumentos: R\$ 6448,87. Encargos: R\$ 1606,28. Total: R\$ 8055,15. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 02/ 105.164: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA. Protocolo nº 272.627, em 09 de novembro de 2022. Conforme **DECLARAÇÃO**, datada de 17 de maio de 2022, assinada por Murilo Barbosa Nunes - Gerente de Clientes e Negócios II, com firma reconhecida no Cartório de Notas do Distrito de Goiabeiras, Vitória/ES, o Empreendimento **VISTA MATA DA SERRA CONDOMÍNIO CLUBE**, proposto pela Incorporadora VISTA MATA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 37.821.372/0001-99, situado na Avenida Elides Scherrer Souza, 1969, Planalto de Carapina, Município da Serra-ES, possui o total de 352 unidades, sendo que 252 unidades se enquadram no Programa Casa Verde e Amarela, instituído pela Lei 11.977/09. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de novembro de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.TOR2208.03040. Emolumentos: R\$ 6448,87. Encargos: R\$ 1606,28. Total: R\$ 8055,15. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

R. Nº 03/ 105.164: GARANTIA. Protocolo nº 276.491, em 20 de março 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 VISTA MATA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA E CAIXA

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOREGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2Drª *Eleivina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e TabeliaMATRÍCULA
105.164FOLHA
02

ECONÔMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - FGTS - Nº 8.7877.1649378-4, datado de 15 de março de 2023, assinado pelas partes contratantes, 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 - VISTA MATA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 37.821.372/0001-99, com sede na Avenida Elides Scherrer Souza, nº 1.969, Parque Residencial Laranjeiras, 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-SI 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-SI 601, Mata da Praia, Vitória - ES e como e **CONSTRUTORA / FIADORA - MORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 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 nas TORRES B e C que integram o Módulo II do empreendimento denominado "VISTA MATA DA SERRA CONDOMÍNIO CLUBE", matrículas nºs 105.145 a 105.336 deste Cartório, avaliados em R\$ 37.632.016,00 (trinta e sete milhões, seiscentos e trinta e dois mil, dezesseis 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 **18.095.362,47 (dezoito milhões e noventa e cinco mil, trezentos e sessenta e dois reais e quarenta e sete centavos)**, destinado a **financiar a construção do MÓDULO II do empreendimento imobiliário residencial, denominado "VISTA MATA DA SERRA CONDOMÍNIO CLUBE"**, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 05 de ordem da matrícula nº 87.465 do livro 2 deste Cartório, pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Dra Estelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
105.164

FOLHA
02V

todas as obrigações assumidas, com as seguintes condições:

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

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 18.095.362,47.

PRAZO TOTAL EM MESES: CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 36 MESES.

AMORTIZAÇÃO: 24 MESES.

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

VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 37.632.016,00. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de março de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.AAJ2302.01412. Emolumentos: R\$ 4090,45. Encargos: R\$ 1022,74. Total: R\$ 5113,19. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.lcmg#.

AV. Nº 04/ 105.164: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 281.715, em 17/08/2023. 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 8.7877.1722390-0, datado de 21 de julho de 2023, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como ALIENANTE/INCORPORADORA/FIADORA E ENTIDADE ORGANIZADORA - VISTA MATA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, CNPJ nº 37.821.372/0001-99, com sede na Avenida Elides Scherrer 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, Salas 601 e 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 COMPRADORES/ DEVEDORES/ FIDUCIANTES - HANA COSTA DE PAULA BOMFIM, brasileiro(a), nascido(a) em 27/09/1991, solteiro(a), segurança eletrônica, portador(a) do CPF nº 139.345.197-76, CNH nº 06137713358 - DETRAN/ES, emitido em 13/03/2019, e

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTODrª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelia

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

105.164

FOLHA

03

DANIELY CAVALCANTE MONTEIRO, brasileira, nascida em 02/01/1993, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora do CPF nº 140.354.257-02, RG nº 3.397.056 - SSP/ES, emitido em 28/04/2010, residentes e domiciliadas na Rua Dos Pardais, 81, Casa, Porto Canoa, 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, 06 de setembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NOS2307.02024. Emolumentos: R\$ 4267,59. Encargos: R\$ 1066,86. Total: R\$ 5334,45. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dscsf#

R. Nº 05/ 105.164: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 281.715, em 17/08/2023.

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 8.7877.1722390-0, datado de 21 de julho de 2023, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para HANA COSTA DE PAULA BOMFIM e DANIELY CAVALCANTE MONTEIRO, já qualificados anteriormente, pelo valor de R\$ 207.229,37 (duzentos e sete mil, duzentos e vinte e nove reais e trinta e sete centavos), valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, composto pela integralização dos valores abaixo: Recursos próprios: R\$ 41.445,88. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 165.783,49. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 140535/2023, no valor de R\$ 4.144,59, pago em 14/08/2023. Id Guia: 39213760. Certidão de Quitação de ITBI nº 140535/2023, expedida em 21 de agosto de 2023. Número da Declaração de Transmissão: 140535/2023. Inscrição Fiscal nº 21685365. Inscrição Imobiliária nº 011.1.428.0200.001. Data de Entrada: 07/08/2023. Avaliação Externa: R\$ 207.229,37. Valor declarado da Aquisição: R\$ 207.229,37. Base Cálculo: R\$ 207.229,37. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11695303/2023. Data da Geração: 14/07/2023. Data de Validade:

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
105.164FOLHA
03 V

14/09/2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 06 de setembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NOS2307.02024. Emolumentos: R\$ 4267,59. Encargos: R\$ 1066,86. Total: R\$ 5334,45. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.dccsc#. 

R. Nº 06/ 105.164: GARANTIA. Protocolo nº 281.715, em 17/08/2023. 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 - **HANA COSTA DE PAULA BOMFIM e DANIELY CAVALCANTE MONTEIRO**, já qualificadas 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\$ 207.229,37 (duzentos e sete mil, duzentos e vinte e nove reais e trinta e sete centavos) para fins de venda em público leilão**, em pagamento da dívida no valor de R\$ 165.783,49 (cento e sessenta e cinco mil, setecentos e oitenta e três reais e quarenta e nove centavos), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO TOTAL: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 35 MESES.

DE CARÊNCIA: 0.

DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.

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

TAXA MENSAL DE JUROS (%): NOMINAL: 0.6364 EFETIVA: 0.6383.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 21/08/2023.

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 ITEM 5.1.2.

ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL: R\$ 1.236,57. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Carapina, Serra-ES, 06 de setembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NOS2307.02024 Emolumentos: R\$ 4267,59 Encargos: R\$ 1066,86 Total: R\$ 5334,45 Consulte

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOREGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2D^{ra} Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e TabeliãoMATRÍCULA
105.164FOLHA
04autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 07/ 105.164: UNIÃO ESTÁVEL. Protocolo nº 281.715, em 17/08/2023. Conforme **ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE UNIÃO ESTÁVEL**, lavrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Carapina, Serra - ES, no livro 377 às fls. 147/148, em 19 de junho de 2023, assinada por Leilian Antonio Gonçalves - Escrevente, e registrada no Registro de Títulos e Documentos, sob o nº 56.763 de ordem do Livro B em 05/09/2023 dessa serventia, onde figuram como OUTORGANTES e reciprocamente OUTORGADOS, **HANA COSTA DE PAULA BOMFIM**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do CPF nº 139.345.197-76, CNH nº 06137713358 DETRAN/ES, emitido em 13/03/2019, e **DANIELY CAVALCANTE MONTEIRO**, brasileira, solteira, cuidadora de idosos, portadora do CPF nº 140.354.257-02, RG nº 3.397.056 SPTC/ES, emitido em 28/04/2010, residentes e domiciliados na Rua Dos Pardais, 81B, Porto Canoa, Serra-ES, em conformidade com os artigos 1.723 e seguintes do Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), declararam os outorgantes e outorgados que vivem em União Estável, pelo Regime da Comunhão Universal de Bens. Demais condições as mesmas da Escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 06 de setembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NOS2307.02024. Emolumentos: R\$ 4267,59. Encargos: R\$ 1066,86. Total: R\$ 5334,45. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 08/ 105.164: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE PARCIAL. Protocolo nº 298.098, em 31 de outubro de 2024. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA E DE HABITABILIDADE Nº 3291/2024**, datada de 22 de agosto de 2024, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra/ES, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Departamento de Controle e Edificações - DCE, processo de aprovação de projetos protocolado sob o nº 52864/2021 - PMS de 10/11/2021, assinada eletronicamente por Naiza Froes Trindade - Matrícula nº 77836, cuja autenticidade foi confirmada no site prefeiturasempapel.serra.es.gov.br, identificador nº

**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

CNM: 022954.2.0105164-48

MATRÍCULA

105.164

FOLHA

04 V

31003100300038003600370036003A00540052004100 em 06 de novembro de 2024, fica provado que sobre o imóvel acima matriculado **foi construído parcialmente o imóvel de Uso Residencial Multifamiliar, com 08 (oito) pavimentos, referente a 2ª Etapa - Torres B e C, com área construída de 10.092,48m² (dez mil e noventa e dois metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), situado na Rua Projetada 03, 80, Área A3A1, Bairro Porto Canoa, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com área de terreno de 14.169,79m² (quatorze mil, cento e sessenta e nove metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), de propriedade de VISTA MATA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, contendo 04 Torres com 08 Pavimentos - 19.091,75m² e área de Uso Comum - 309,36m². Totalizando em 19.401,11m² de Área Construída, sendo as torres com 8 (oito) pavimentos, tendo a TORRE B e a TORRE C: pavimento térreo, 01 segundo pavimento, 01 terceiro pavimento e 05 pavimentos tipos, denominado **VISTA MATA DA SERRA CONDOMÍNIO CLUBE**, com as seguintes características de construção:**

COMPARTIMENTOS DAS TORRES B e C

APARTAMENTOS 101B, 101C, 102B, 102C, 105B, 105C, 106B, 106C, 108B, 108C, 111B e 111C com os seguintes compartimentos: 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos e 1 Banho.

APARTAMENTOS 103B, 103C, 104B, 104C, 109B, 109C, 110B e 110C com os seguintes compartimentos: 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos e 1 Banho.

APARTAMENTO 107B e 107C com os seguintes compartimentos: 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 1 Quarto, 1 Depósito e 1 Banho.

APARTAMENTOS 112B e 112C com os seguintes compartimentos: 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala/Circ., 2 Quartos e 1 Banho.

APARTAMENTOS 201B, 201C, 301B, 301C, 202B, 202C, 302B, 302C, 205B, 205C, 305B, 305C, 206B, 206C, 306B, 306C, 208B, 208C, 308B, 308C, 211B, 211C, 311B e 311C com os seguintes compartimentos: 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos e 1 Banho.

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2
CNM: 022954.2.0105164-48

MATRÍCULA
105.164FOLHA
05

APARTAMENTOS 203B, 203C, 303B, 303C, 204B, 204C, 304B, 304C, 209B, 209C, 309B, 309C, 210B, 210C, 310B e 310C com os seguintes compartimentos: 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Lavabo e 1 Banho.

APARTAMENTOS 207B, 207C, 307B e 307C com os seguintes compartimentos: 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 circulação, 1 Quarto, 1 Depósito e 1 Banho.

APARTAMENTOS 212B, 212C, 312B e 312C com os seguintes compartimentos: 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala/Circ., 2 Quartos e 1 Banho.

APARTAMENTOS 401B,401C, 402B, 402C, 405B, 405C, 406B, 406C, 407B, 407C, 408B, 408C, 411B, 411C, 501B, 501C, 502B, 502C, 505B, 505C, 506B, 506C, 507B, 507C, 508B, 508C, 511B, 511C, 601B, 601C, 602B, 602C, 605B, 605C, 606B, 606C, 607B, 607C, 608B, 608C, 611B, 611C, 701B, 701C, 702B, 702C, 705B, 705C, 706B, 706C, 707B, 707C, 708B, 708C, 711B, 711C, 801B, 801C, 802B, 802C, 805B, 805C, 806B, 806C, 807B, 807C, 808B, 808C, 811B e 811C com os seguintes compartimentos: 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos e 1 Banho.

APARTAMENTOS 403B, 403C, 404B, 404C, 409B, 409C, 410B, 410C, 503B, 503C, 504B, 504C, 509B, 509C, 510B, 510C, 603B, 603C, 604B, 604C, 609B, 609C, 610B, 610C, 703B, 703C, 704B, 704C, 709B, 709C, 710B, 710C, 803B, 803C, 804B, 804C, 809B, 809C, 810B e 810C com os seguintes compartimentos: 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Lavabo e 1 Banho.

APARTAMENTOS 412B, 412C, 512B, 512C, 612B, 612C, 712B, 712C, 812B e 812C com os seguintes compartimentos: 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala/Circ., 2 Quartos e 1 Banho.

ÁREAS COMUNS

PAVIMENTO TÉRREO DAS TORRES B e C com os seguintes compartimentos: Hall, 2 Circulações, depósito da incorporadora, entrada coberta, escada e 2 elevadores.

2º e 3º PAVIMENTO E TIPO DAS TORRES B e C com os seguintes compartimentos: Hall, 2 Circulações, escada e 2 elevadores, cujas construções

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTODrº EteLVina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0105164-48

MATRÍCULA

105.164

FOLHA

05 V

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, 19 de novembro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ADQ2409.00113. Emolumentos: R\$ 3288,94. Encargos: R\$ 822,11. Total: R\$ 4111,05. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 09/ 105.164: CND DE INSS. Protocolo nº 298.098, em 31 de outubro de 2024. Foi apresentada **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO - AFERIÇÃO: 90.009.42569/78-002**, expedida pelo **MINISTÉRIO DA ECONOMIA, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil**, em 30/10/2024. **Categoria: Obra Nova. Destinação: Residencial Multifamiliar. Área (m²): 10.092,48.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 19 de novembro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ADQ2409.00113. Emolumentos: R\$ 3288,94. Encargos: R\$ 822,11. Total: R\$ 4111,05. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

R. Nº 10/ 105.164: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO PARCIAL. Protocolo nº 298.098, em 31 de outubro de 2024. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DO "VISTA MATA DA SERRA CONDOMÍNIO CLUBE - FASE 2"**, datado de 15 de outubro de 2024, assinado por Marcelo Oliveira de Araujo e Lissandra Ramos, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Goiabeiras, Vitória/ES, procuradores da empresa **VISTA MATA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, na condição de proprietária e incorporadora do imóvel, que possui uma área total de 14.169,79m², com área construída de 19.401,11m², **e incorporação registrada sob o nº 05 da matrícula 87.465 de ordem do Livro 2 deste Cartório**, concernente a 04 torres (Torres A, B, C e D) compostas por: Torre A, 01 pavimento térreo, 01 segundo pavimento e 06 pavimentos tipos com 08 apartamentos por andar e 01 pavimento



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
CNM: 022954.2.0105164-48MATRÍCULA
105.164FOLHA
06

cobertura/reservatório em cada torre e Torres B, C e D com 01 pavimento térreo, 01 segundo pavimento, 01 terceiro pavimento e 05 pavimentos tipos com 12 apartamentos por andar e 01 pavimento cobertura/reservatório em cada torre, totalizando 352 unidades autônomas, resolveu submeter referido Condomínio, destinado à 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, ficando, desde já, instituído parcialmente o VISTA MATA DA SERRA CONDOMÍNIO CLUBE, onde o imóvel acima matriculado é parte integrante do mesmo. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 19 de novembro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ADQ2409.00113. Emolumentos: R\$ 3288,94. Encargos: R\$ 822,11. Total: R\$ 4111,05. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 11/ 105.164: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 298.098, em 31 de outubro de 2024. Conforme **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DO VISTA MATA DA SERRA CONDOMÍNIO CLUBE**, datada de 14 de junho de 2024, assinada por Marcelo Oliveira de Araújo e Lissandra Ramos, procuradores da Empresa Vista Mata da Serra Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Goiabeiras do Juízo de Vitória Comarca da Capital/ES, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 15.683 de ordem deste cartório, em 26 de agosto de 2024. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 19 de novembro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ADQ2409.00113. Emolumentos: R\$ 3288,94. Encargos: R\$ 822,11. Total: R\$ 4111,05. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 12/ 105.164: INTIMAÇÃO. (S.F.L. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 319.349, em 26/05/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 316.291, em 11/03/2026 e registrada sob o nº 16.962 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTODra. Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0105164-48

MATRÍCULA

105.164

FOLHA

06 V

365435/2025 CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRÔNICO IN01489870C, em 12 de dezembro de 2025, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1722390-0, firmado em 21 de julho de 2023**, em que figuram como **FIDUCIANTES - DANIELY CAVALCANTE MONTEIRO e HANA COSTA DE PAULA BOMFIM** intimados a pagarem a dívida vencida, posicionada em 21/01/2026 no valor de R\$ 12.566,84 (doze mil, quinhentos e sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), conforme diligência realizada no dia 13/01/2026 às 15:20h, no endereço informado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi informado por Marcelo dos Santos Neves, portador do RG 247371518-SP, funcionário do condomínio - administração, que HANA COSTA DE PAULA BOMFIM e DANIELY CAVALCANTE MONTEIRO mudaram-se, 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 06, 09 e 10 de fevereiro de 2026 e decorrido o prazo definido no § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, **A DÍVIDA NÃO FOI QUITADA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Carapina, Serra-ES, 23 de junho de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.QWZ2605.00153. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

AV. Nº 131 105.164: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Protocolo nº 319.349, em 26/05/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 15 de maio de 2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01489870C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5QSS28-FSD4V-HMCKM-MFWGE>, 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\$ 244.816,51 (duzentos e

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0105164-48

MATRÍCULA

105.164

FOLHA

07

quarenta e quatro mil, oitocentos e dezesseis reais e cinquenta e um centavos). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12203353, expedida em 14 de Maio de 2026. Número da Declaração de Transmissão: 160880. Inscrição Fiscal nº 21723941. Inscrição Imobiliária nº 011.1.428.0200.084. Data de Transação: 16/04/26. Id Guia: 43747354. N° Processo: 40027/2026. Valor declarado da Aquisição: R\$ 214.988,23. Base de Cálculo: R\$ 244.816,51. **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, 23 de junho de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.QWZ2605.00153. 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

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA _____

FOLHA _____

CERTIFICO que, o imóvel objeto da matrícula está livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, inclusive com relação a citações de ações reais e pessoais reipersecutórias, COM EXCEÇÃO ao mencionado nessa matrícula, a partir de 04 de Dezembro de 1984 até a presente data.
CERTIFICO FINALMENTE que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para a validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. A presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 497 CN - CGJES. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Fabiana Barreto Medeles Pavesi
Escrevente

Serra - ES, 30 de junho de 2026. - hs. 09:21

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
022954.QWZ2605.00153
Emolumentos: 2439,90 Encargos: 757,56 Total: 3197,46
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5AU7E-BB67S-UJEAK-3ML6Q

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/5AU7E-BB67S-UJEAK-3ML6Q>

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

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