

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

102.887

FOLHA

01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro **APARTAMENTO Nº 304 BLOCO 17**, 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 322 - 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 - OFICIAL 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.tjesjus.br.dcsch#.

AV. Nº 01/ 102.887: 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 SANTO

Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRICULA

102.887

FOLHA

04V

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 Elides 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/ 102.887: 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 consequências 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#.

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOD^{ra} Erelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

102.887

FOLHA

02

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

R. N° 03/ 102.887: GARANTIA. Protocolo n° 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 N° 8.7877.1588230-2, datado de 27 de dezembro de 2022, assinado pelas partes contratantes, de acordo com protocolo eletrônico n° AC002213005, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARIISP

- Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – SP, onde figuram como CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ n° 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 n° 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Elides Scherrer Souza, n° 1.025, Sala 606, Parte E, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES, e como FIADOR/CONSTRUTORA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ n° 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, n° 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 CREDORA - 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 n° 04 da matrícula n° 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

D^{ra} Eleelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelia

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRICULA

102.887

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: 0222954.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/ 102.887: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 281.906, em 23/08/2023. 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 - RECURSOS DO FGTS - Nº 8.7877.1761293-0, datado de 11 de agosto de 2023, assinado pelas partes contratantes, protocolo eletrônico nº AC002743753, 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 PROMOTOR EMPREENDEDOR/ ENTIDADE ORGANIZADORA/ FIADORA - 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 / 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 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 DEVEDOR FIDUCIANTE - PABLO DIAS DE ASSIS, brasileiro, nascido em 12/07/2003,



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

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2

D^{ra} Eletvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

MATRÍCULA
102.887

FOLHA
03

solteiro, porteiro de edifício ascensorista garagista e faxineiro, portador do CPF nº 201.795.857-38, RG nº 4254678 - SSP/ES, emitido em 26/07/2021, residente e domiciliado na Rua Jonael Socrates Medeiros Ferreira, 311, Nova Palestina, Vitória - 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, 04 de setembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NOS2307.01880. Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.rbs#.

R. Nº 05/ 102.887: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 281.906, em 23/08/2023. 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 - RECURSOS DO FGTS - Nº 8.7877.1761293-0, datado de 11 de agosto de 2023, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para PABLO DIAS DE ASSIS, já qualificado anteriormente, pelo valor de R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais), valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, composto pela integralização dos valores abaixo: Recursos próprios: R\$ 49.830,00. Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 570,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 165.600,00. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 140813/2023, no valor de R\$ 4.320,00, pago em 22/08/2023. Id Guia: 39229982. Certidão de Quitação de ITBI, expedida em 23 de agosto de 2023. Número da Declaração de Transmissão: 140813/2023. Inscrição Fiscal nº 21708741. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.001. Data de Entrada: 21/08/2023. Avaliação Externa: R\$ 216.000,00. Valor declarado da Aquisição: R\$ 216.000,00. Base Cálculo: R\$ 216.000,00. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11695611/2023. Data da Geração: 17/07/2023. Data de Validade: 17/09/2023. O REFERIDO É VERDADE E



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
102.887

FOLHA
03 V

DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 04 de setembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NOS2307.01880. Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. rbs#.

R. Nº 06/ 102.887: GARANTIA. Protocolo nº 281.906, em 23/08/2023. Conforme **CONTRATO** objeto do registro nº 05, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, o comprador e fiduciante - **PABLO DIAS DE ASSIS**, já qualificado 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\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais) para fins de venda em público leilão**, em pagamento da dívida no valor de R\$ 165.600,00 (cento e sessenta e cinco mil e seiscentos reais), da seguinte maneira: SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO TOTAL: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 10/02/2026.

DE CARÊNCIA: 0.

DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 7,00 EFETIVA: 7,2290.

TAXA MENSAL DE JUROS (%): NOMINAL: 0.5817 EFETIVA: 0.5833.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 13/09/2023.

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\$ 1.155,53. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Carapina, Serra-ES, 04 de setembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.NOS2307.01880 Emolumentos: R\$ 4105,95 Encargos: R\$ 1026,51 Total: R\$ 5132,46 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. rbs#.



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: 022954.2.0102887-89

102.887

04

AV. Nº 07/ 102.887: 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://prefeiturasesmpapel.serra.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3100360033003200390032003A00540052004100, 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#.

AV. Nº 08/ 102.887: 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):

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2
CNM: 022954.2.0102887-89MATRÍCULA
102.887FOLHA
04V

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/ 102.887: 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 décimos quadrados), sendo uma **ÁREA ÚTIL** de 23.888,94m² (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e oito metros quadrados e noventa e quatro décimos 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 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:



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

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

CNM: 022954.2.0102887-89
102.887 05

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#.

AV. Nº 101/ 102.887: 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 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.

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0102887-89

D^{ra} Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e TabeliãMATRÍCULA
102.887FOLHA
05VR\$ 25495,12. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.lcmg#.**AV. Nº 11/ 102.887: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).**

Protocolo nº 321.527, em 16/07/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 317.747, em 15/04/2026 e registrada sob o nº 17.068 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 23010/2026 CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRÔNICO IN01534077C, em 02 de fevereiro de 2026, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1761293-0, firmado em 11 de agosto de 2023**, em que figura como **FIDUCIANTE – PABLO DIAS DE ASSIS** intimado a pagar a dívida vencida, posicionada em 31/03/2026 no valor de R\$ 10.178,17 (dez mil, cento e setenta e oito reais e dezessete centavos), conforme diligência realizada no dia 06/03/2026 às 14:30h, no primeiro endereço informado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, na Avenida Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, nº 395, Apartamento 304, Bloco 17, Condomínio Residencial Viva Laguna, Praia da Baleia, Serra-ES, foi informado por Simone Martins, portadora do RG 2.288.605-ES, porteira do condomínio, que PABLO DIAS DE ASSIS é desconhecido, ficando certificado local ignorado e conforme diligências realizadas nos dias 16/03/2026 às 15:30h, 17/03/2026 às 14:44h e 18/03/2026 às 11:10h, pelos Correios, através do AR nº AD213127439BR, no segundo endereço informado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, na Rua Jonael Sócrates Medeiros Ferreira, 311, Nova Palestina, Vitória-ES, foi certificado que PABLO DIAS DE ASSIS encontrava-se ausente. Conforme disposição legal, a intimação foi realizada por meio de edital eletrônico, publicado no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico www.registroimoveis.org.br nos dias 16, 17 e 20 de abril 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, 11 de agosto de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.PZM2606.02280. 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

D^{ra} Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0102887-89

MATRÍCULA

102.887

FOLHA

06

AV. Nº 121 102.887: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Protocolo nº 321.527, em 16/07/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 15/07/2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, com firma reconhecida, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01534077C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NPR5D-64BJB-HTQ4Z-K9UZf>, 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\$ 257.826,20 (duzentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e vinte e seis reais e vinte centavos). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12234219, expedida em 13 de julho de 2026. Número da Declaração de Transmissão: 162073. Inscrição Fiscal nº 21771585. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.412. Data de Entrada: 19/06/2026. Id Guia: 43977322. Nº Processo: 61936/2026. Valor declarado da Aquisição: R\$ 215.042,52. Base Cálculo: R\$ 257.826,20. **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, 11 de agosto de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIAL E TABELIÃO. Selo Digital: 022954.PZM2606.02280. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.ijes.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, 14 de agosto de 2026. - hs. 09:35

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo Selo Digital de Fiscalização 022954.PZM2606.02280
Emolumentos: 2439,90 Encargos: 757,56 Total: 3197,46
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5F9YG-YY5EN-VJQF9-7BUJX

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/5F9YG-YY5EN-VJQF9-7BUJX>

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

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