

D



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
102.881

FOLHA
01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 202 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 328 - 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 Eldes 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 TABELIÃO. Protocolo nº 258.624, em 28/10/2021. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ 18431,28 Encargos: R\$ 4590,66 Total: R\$ 23021,94 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br/dccsc#.

AV. Nº 01/ 102.881: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. Protocolo nº 258.624, em 28 de outubro de 2021. Conforme DECLARAÇÃO

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

MATRÍCULA

102.881

FOLHA

01V

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

AV. Nº 02/ 102.881: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 258.624, em 28 de outubro de 2021. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 11 de janeiro de 2021, assinado por Cecília Mendes Scheydegger e Rafaela Vieira Mota, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Carapina da Comarca da Serra/ES, procuradores da empresa **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA" foi submetido ao Regime de Afetação, nos termos e para fins previstos nos artigos 31-A à 31-F da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, acrescido pela Lei 10.931/2004, passando o terreno e suas futuras acessões, bem como os demais direitos a ela vinculados a se constituírem "PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" e suas consecuições até o previsto no artigo 31-E da Lei 4.591/64. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ 18431,28. Encargos: R\$ 4590,66. Total: R\$ 23021,94. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOREGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2Drª **Evelina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficial e TabeliãMATRÍCULA
102.881FOLHA
02**R. N° 03/ 102.881: 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 ARISP - 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 Eldes 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

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOREGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2**D^{ra} Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficial e TabeliãMATRÍCULA
102.881FOLHA
02V

assumidas, com as seguintes condições:

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

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 14.749.104,23.

PRAZO TOTAL EM MESES: CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 36.

AMORTIZAÇÃO: 24.

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

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

VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 23.185.100,00. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 03 de fevereiro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2301.00286. Emolumentos: R\$ 9700,84.

Encargos: R\$ 2422,45 Total R\$ 12128,45. Consulte autenticidade em

www.tjes.jus.br.eas#

AV. Nº 04/ 102.881: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 278.408, em 19/05/2023. 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 - COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES) - Nº 8.7877.1689854-7, datado de 05 de maio de 2023, assinado pelas partes contratantes, de acordo com protocolo eletrônico nº AC002477932, 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 -

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOREGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2**D^{re} Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficial e TabelêMATRÍCULA
102.881FOLHA
03

MG, como **CREDORE 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 / DEVEDORA / FIDUCIANTE - LARA CAROLINE COSTA**, brasileira, nascida em 30/09/1994, solteira, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, portadora do CPF nº 128.902.977-64, RG nº 3398275ES - SSP/ES, emitido em 21/03/2013, residente e domiciliada na Escadaria Lindaura Correa da Silva Rocha, 32, Gurigica, 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, 30 de maio de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELÊ.
Selo Digital: 022954.ASQ2304.02198 Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.

R. Nº 05/ 102.881: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 278.408, em 19/05/2023.

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 - COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DÉVEDOR(ES) - Nº 8.7877.1689854-7**, datado de 05 de maio de 2023, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **LARA CAROLINE COSTA**, já qualificada anteriormente, pelo valor de **R\$ 207.900,00 (duzentos e sete mil e novecentos reais)**, valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, composto pela integralização dos valores abaixo: Recursos próprios: R\$ 60.658,08. Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 4.219,77. Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 47.500,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 95.522,15. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Espelho de Pagamento do Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 138968/2023, no valor de R\$ 4.158,00, pago em 17/05/2023. Id Guia: 39106681. Certidão de Quitação de ITBI nº 11680121, expedida em 19 de

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOREGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2**Dra. Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficial e TabeliãoMATRÍCULA
102.881FOLHA
03 V

maio de 2023. Número da Declaração de Transmissão: 138968/2023. Inscrição Fiscal nº 21708741. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.001. Data de Entrada: 16/05/2023. Valor declarado de Aquisição: R\$ 207.900,00. Base Cálculo: R\$ 207.900,00. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11679898/2023. Data da Geração: 18/05/2023. Data de Validade: 18/07/2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de maio de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIAL E TABELIÃO. Selo Digital: 022954.ASQ2304.02198. Emolumentos: R\$ 4105,95. Encargos: R\$ 1026,51. Total: R\$ 5132,46. Consulte autenticidade em www.fesjus.br. gfs#

R. Nº 06/ 102.881: GARANTIA. Protocolo nº 278.408, em 19/05/2023. Conforme **CONTRATO** objeto do registro nº 05, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, a compradora e fiduciante - **LARA CAROLINE COSTA**, já qualificada anteriormente, dá em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, o imóvel **acima matriculado avaliado em R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais) para fins de venda em público leilão**, em pagamento da dívida no valor de R\$ 95.522,15 (noventa e cinco mil, quinhentos e vinte e dois reais e quinze centavos), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 33 MESES.

DE CARÊNCIA: 0.

DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.

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

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

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 05/06/2023.

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\$ 507,13. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.



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

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2

MATRICULA
102.881

FOLHA
04

Carapina, Serra-ES, 30 de maio de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ASQ2304.02198 Emolumentos: R\$ 4105,95 Encargos: R\$ 1026,51 Total: R\$ 5132,46 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.gfs#

AV. N° 07/ 102.881: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE. Protocolo n° 311.371, em 28 de outubro de 2025. Conforme Certidão Detalhada e de Habitabilidade n° 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 n° AC011681392, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br

<https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 31003600300033003200390032003A00540052004100, 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, n° 395, Lote 1A-2B, Loteamento Sítio Iremá, 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. N° 08/ 102.881: CND DE INSS. Protocolo n° 311.371, em 28/10/2025. Foi



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

CNM: 022954.2.0102881-10

MATRÍCULA
102.881FOLHA
04V

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

R. Nº 09/ 102.881: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 311.371, em 28/10/2025. Conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA, datada de 17 de setembro de 2025, assinada digitalmente por Paula de Castro Gilberto Alves, procuradora da Incorporadora MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ/MF sob o nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Primeira Avenida, nº 26, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, de acordo com protocolo eletrônico nº AC011681392, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, na condição de Incorporadora da ÁREA 01A-2B (UM A - DOIS B) medindo 32.259,44m² (trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), sendo uma ÁREA ÚTIL de 23.888,94m² (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e oito metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados) e uma ÁREA ZPA-2 NÃO EDIFICANTE de 8.370,50m² (oito mil, trezentos e setenta metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), desmembrada da ÁREA 01A-2, medindo 64.333,68m², situada na Avenida Desembargador Antonio José Miguel Feu Rosa, BAIRRO PRAIA DA BALEIA, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com incorporação registrada sob o nº 04 da matrícula 100.203 desta Serventia, tendo sido construído o empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA sobre a referida área, com área edificada de 11.688,72m², correspondente aos BLOCOS 11 a 22. Fica estabelecido que:



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Drª Erelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial de Tabela

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2

CMM: 022954.2.0102881-10

102.881

05

Integram o condomínio **520 (quinhentos e vinte) apartamentos residenciais**, considerados unidades autônomas com suas partes acessórias e de propriedade exclusiva.

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

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

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

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

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

AV. Nº 10/ 102.881: 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 ARIISP - Associação dos Registradores

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 022954.2.0102881-10
CNM: 022954.2.0102881-10MATRÍCULA
102.881FOLHA
05V

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

AV. Nº 11/ 102.881: INTIMAÇÃO. (S.F.L. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 321.528, em 16/07/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 316.861, em 23/03/2026 e registrada sob o nº 17.121 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 34267/2026 CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRÔNICO IN01541267C, em 12 de fevereiro de 2026, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1689854-7, firmado em 05 de maio de 2023**, em que figura como **FIDUCIANTE – LARA CAROLINE COSTA**, intimada a pagar a dívida vencida, posicionada em 12/02/2026 no valor de R\$ 3.143,02 (três mil, cento e quarenta e três reais e dois centavos), conforme diligência realizada no dia 19/03/2026 às 11:03h, no primeiro endereço informado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, na Avenida Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, nº 395, Apartamento 202, Bloco 17, Condomínio Residencial Viva Laguna, Praia da Baleia, Serra-ES, foi informado por Thayna de Souza Teixeira, portadora do RG 3.930.621-ES, porteira do condomínio, que LARA CAROLINE COSTA é desconhecida, ficando certificado local ignorado e conforme diligência realizada no dia 24/03/2026, pelos Correios, através do AR nº AD247788820BR, no segundo endereço informado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, na Escadaria Lindaura Correa da 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, 06 de agosto de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.PZM2606.01872. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. hcvy#.

AV. Nº 12/ 102.881: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Protocolo nº 321.528, em 16/07/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 15

**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: 022954.2.0102881-10

MATRÍCULA

102.881

FOLHA

06

de julho de 2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01541267C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, 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\$ 241.639,72 (duzentos e quarenta e um mil, seiscentos e trinta e nove reais e setenta e dois centavos). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12234229, expedida em 13 de julho de 2026. Número da Declaração de Transmissão: 162089. Inscrição Fiscal nº 21771579. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.406. Data de Transação: 22/06/2026. Id. Guia: 43959139. Nº Processo: 62068/2026. Valor declarado da Aquisição: R\$ 215.858,69. Base Cálculo: R\$ 241.639,72. **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, 06 de agosto de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIAL E TABELIÃO. Selo Digital: 022954.PZM2606.01872. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. hcv#.



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, 11 de agosto de 2026. - hs. 15:51

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
022954.PZM2606.01872

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

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KBGUD-3WRC7-PWJ7S-KTA76

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/KBGUD-3WRC7-PWJ7S-KTA76>

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

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