



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DO JUÍZO DE VIANA DA COMARCA DA CAPITAL

Leticia Mello da Rocha
Oficiala Interina

CERTIDÃO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VIANA - ES

023101.2.0010916-12

matrícula
-10.916-

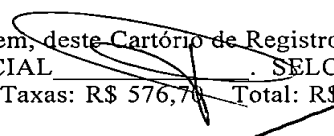
LIVRO Nº 02

ficha
-1-

DATA 29 de setembro de 2020

IMÓVEL: - Um unidade autônoma denominada **CASA 03**, contendo 01 pavimento com 48,41 m² (Quarenta e oito metros e quarenta e um decímetros quadrados) cada, fração ideal de 0,40, situada na Rua Rondon Pacheco, construída sobre o lote nº 01 (um), da Quadra I, com área de 260,00 m² (Duzentos e sessenta metros quadrados), do Loteamento **Parque Residencial Bethânia**, Viana/ES, tendo a referida casa as seguintes compartimentações: **Sala:** Paredes emassadas e pintadas, teto em laje de concreto treliçado com rebaixamento em gesso emassado e pintado; piso em revestimento cerâmico; 01 porta de abrir em madeira, 01 janela de correr em vidro com esquadria de alumínio, com grade de proteção em aço; **Cozinha/Copa:** Paredes emassadas e pintadas com revestimento cerâmico até o teto, teto em laje de concreto treliçado com rebaixamento em gesso emassado e pintado; piso em revestimento cerâmico; 01 porta de abrir em madeira com grade de proteção de aço, 01 janela de correr em vidro com esquadria de alumínio com grade de proteção em aço; 01 Bancada em pedra com cuba em alumínio; **Hall:** paredes emassadas e pintadas; teto em laje de concreto treliçado com rebaixamento em gesso emassado e pintado; piso em revestimento cerâmico; **Banheiro:** Paredes em revestimento cerâmico até o teto, teto em laje de concreto treliçado com rebaixamento em gesso emassado e pintado. Piso em revestimento cerâmico. 01 porta de abrir em madeira. 01 basculante de vidro com esquadria de alumínio. 01 vaso sanit. com caixa acoplada. 01 cuba de coluna em cerâmica, 01 chuveiro. **Quarto 01:** paredes emassadas e pintadas; teto em laje de concreto treliçado com rebaixamento em gesso emassado e pintado; piso em revestimento cerâmico; 01 porta de abrir em madeira, 01 janela de correr em vidro com esquadria de alumínio com grade de aço; **Quarto 02:** paredes emassadas e pintadas; teto em laje de concreto treliçado com rebaixamento em gesso emassado e pintado; piso em revestimento cerâmico; 01 porta de abrir em madeira, 01 janela de correr em vidro com esquadria de alumínio com grade de aço. Foi apresentado o Habite-se nº 012/2020, expedido pela Secretaria Municipal de Obras, desenvolvimento econômico e urbano de Viana/ES, em 01.07.2020, processo nº 013541/2019, Processo de Aprovação nº 013541/2019. Foram apresentadas Plantas, ART nº 0820190117580, devidamente assinadas pelo Engenheiro Civil Tharcisio Bernardo Valli Nardoto, CREA nº 45152/D. Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 001442020-88888656, emitida em 23.07.2020, e Quadros I, II, III, IV A, IV B.1, NBR 12.721 -Informações preliminares, e ART nº 0820200069635, devidamente assinados pelo Engenheiro Civil Luiz Felipe Dalvi Lopes, CREA/ES 022698/D.*****

PROPRIETÁRIO: - **CONSTRUTORA E INCORPORADORA AVANCINI E VITÓRIA LTDA - ME**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Leila Diniz, nº 261, Loja 01, 1º Andar, Novo México, Vila Velha/ES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.982.771/0001-00.*****

REGISTRO ANTERIOR: - Livro nº 02, matrícula nº 1342 de ordem, deste Cartório de Registro Geral de Imóveis. Viana/ES, 29 de setembro de 2020. O OFICIAL  SELO DIGITAL: 023101.RFV2002.01686 Emolumentos: R\$ 2306,67 Taxas: R\$ 576,70 Total: R\$ 2883,37 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRT5A-9QTDV-7U8U6-JWF5E>





Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DO JUÍZO DE VIANA DA COMARCA DA CAPITAL

Letícia Mello da Rocha
Oficiala Interina

CERTIDÃO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS,
PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DO JUÍZO DE
VIANA DA COMARCA DA CAPITAL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM

023101.2.0010916-12

Matrícula

Ficha

10.916

02F

AV.001 – 10.916 – Em 06/06/2022. **RETIFICAÇÃO:** (Artigos 213, I, "c", e 176, II, 3, "b", da Lei n.º 6.015/73). Procede-se a esta averbação retificação com base na Certidão de Recolhimento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, conforme Guia de Transmissão n.º 176/2022, protocolada sob o n.º 7559/2022, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda - SEMFA - Gerência de Fiscalização - GEFIS, da Prefeitura Municipal de Viana/ES, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está localizado no **BAIRRO MORADA DE BETHÂNIA**. Imóvel cadastrado na municipalidade sob a **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA N.º 01.04.250.0149.003**. DOU FÉ. SUBSTITUTA: Eliane Jardim Ferreira Rangel, Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título prenotado sob o n.º 20.848, em 19 de maio de 2022. EJF.
Selo: 023101.IMK2105.03656, Emolumentos: R\$ 31,55, Funepj: R\$ 3,15, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 1,58, ISS: R\$ 0,63, Funemp: R\$ 1,58, Funcad: R\$ 1,58.

R.002 – 10.916 – Em 06/06/2022. **COMPRA E VENDA.** Procede-se a este registro em conformidade com o Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela, sob o n.º 8.4444.2691041-0, devidamente assinado pelas partes contratantes em 13 de maio de 2022, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º, da Lei n.º 4.380/64, lavrado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, representada por Rodrigo Freire Honorato, brasileiro, casado, economiário, portador da Carteira Nacional de Habilitação n.º 02800707702-DETRAN/ES, inscrito no CPF/MF sob o n.º 897.432.967-00, conforme Procuração lavrada no Cartório 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro n.º 3474-P, às fls. 35/36, em 19/04/2021, Substabelecimento de Procuração lavrado no Cartório 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro n.º 3498-P, às fls. 200/201, em 19/10/2021, e Substabelecimento de Procuração lavrado no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Vitória/ES, no livro n.º 1134-P, às fls. 150/155, em 23/11/2021, para constar que a proprietária, antes qualificada, representada por suas sócias administradoras Maria Jose da Vitoria Avancini, brasileira, casada, administradora, portadora da Carteira Nacional de Habilitação n.º 03118292061-DETRAN/ES, inscrita no CPF/MF sob o n.º 875.891.337-87, endereço eletrônico: celioantonioavancini@gmail.com, residente e domiciliada na Avenida Estudante José Julio de Souza, n.º 2650, aptº. 1502, Bairro Praia de Itaparica, Município de Vila Velha/ES, e Fabiana Carla Avancini Pagotto, brasileira, casada, administradora, portadora da Carteira Nacional de Habilitação n.º 00798593979-DETRAN/ES, inscrita no CPF/MF sob o n.º 022.910.527-05, endereço eletrônico: orliebia@hotmail.com, residente e domiciliada na Avenida Hugo Musso, n.º 2370, aptº. 304, Bairro Itapuã, Município de Vila Velha/ES, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula para **LORENA DOS REIS DA SILVA**, brasileira, divorciada, declara não conviver em união estável, saladeira, filha de Evaldo Paulo da Silva e Geni Modesto dos Reis, portadora da Identidade n.º 3.547.520-SSP/ES, inscrita no CPF/MF sob o n.º 159.571.677-70, endereço eletrônico: genivida05110@gmail.com, residente e domiciliada na Rua M, n.º 277, Bairro Campo Verde, Município de Viana/ES, pelo preço de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), integralizado do seguinte modo: Recursos próprios R\$ 6.270,00; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 19.730,00; Financiamento Caixa: R\$ 104.000,00. Foi apresentado: a) Certidão de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, conforme guia de transmissão n.º 176/2022, onde

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRT5A-9QTDV-7U8U6-JWF5E>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DO JUÍZO DE VIANA DA COMARCA DA CAPITAL

Letícia Mello da Rocha
Oficiala Interina

CERTIDÃO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS,
PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DO JUÍZO DE
VIANA DA COMARCA DA CAPITAL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM

023101.2.0010916-12

Matrícula

10.916

Ficha

02V

consta que o imóvel objeto da transação foi avaliado para fins fiscais no valor de R\$ 130.000,00; b) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – Ministério da Fazenda, em 29/04/2022 e válida até 26/10/2022, em nome da outorgante vendedora. Faz parte do registro todo teor do contrato, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. DOU FÉ. SUBSTITUTA: (Assinatura) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título prenotado sob o n.º 20.848, de 19 de maio de 2022: EJF.

Selo: 023101.IMK2105.03656, Emolumentos: R\$ 1.145,63, Funepj: R\$ 114,56, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 57,28, ISS: R\$ 22,91, Funemp: R\$ 57,28, Funcad: R\$ 57,28.

R.003 – 10.916 – Em 06/06/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Procede-se a este registro de alienação fiduciária com base no contrato descrito no R.002 – 10.916, para constar que a devedora/fiduciante **LORENA DOS REIS DA SILVA**, antes qualificada, transmitiu a propriedade resolúvel do imóvel objeto da presente matrícula em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, em razão do financiamento concedido referente à aquisição de unidade concluída no valor de R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais), sendo o valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão de R\$ 130.000,00; Condições do financiamento: Origem dos Recursos: FGTS / Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo; Sistema de Amortização: PRICE; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFH; Prazo total (meses): 360 / Amortização (meses): 360; Taxa de juros: Sem Desconto: Nominal % a.a.: 7.6600, Efetiva % a.a.: 7.9347, Nominal % a.m.: 0.6364, Efetiva % a.m.: 0.6383 / Com Desconto: Nominal % a.a.: 5.0000, Efetiva % a.a.: 5.1161, Nominal % a.m.: 0.4159, Efetiva % a.m.: 0.4167 / Com Redutor de 0,5%: Nominal % a.a.: 4.5000, Efetiva % a.a.: 4.5940, Nominal % a.m.: 0.3743, Efetiva % a.m.: 0.3750 / Taxa Contratada: Nominal % a.a.: 4.5000, Efetiva % a.a.: 4.5939, Nominal % a.m.: 0.3743, Efetiva % a.m.: 0.3750; Encargos mensal inicial (Parcela) - Taxa Contratada: Prestação (a+j): R\$ 526,95 / Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 20,56 / Total: R\$ 547,51; Vencimento do primeiro encargo mensal: 15/06/2022; Reajuste dos encargos: de acordo com item 4 do contrato; Forma de pagamento na data da contratação: débito em conta corrente; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de administração: R\$ 4.169,79 / Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 14.605,23; Data do Habite-se: 01/07/2020; Composição de renda para fins de Indenização Securitária: Coube a devedora/fiduciante Lorena dos Reis da Silva o percentual de 100,00%. Faz parte do presente registro as demais cláusulas e condições do referido contrato, inclusive juros, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia Imobiliária. DOU FÉ. SUBSTITUTA: (Assinatura) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título prenotado sob o n.º 20.848, de 19 de maio de 2022. EJF.

Selo: 023101.IMK2105.03656, Emolumentos: R\$ 1.145,63, Funepj: R\$ 114,56, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 57,28, ISS: R\$ 22,91, Funemp: R\$ 57,28, Funcad: R\$ 57,28.

AV.004 – 10.916 – Em 19/01/2026. **RETIFICAÇÃO**: (Artigo 176, II, 3, “b”, da Lei n.º 6.015/73). Procede-se a esta averbação de retificação com base no Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI - Exercício de 2026, emitido pela Prefeitura Municipal de Viana/ES, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está localizado no **BAIRRO MORADA BETHÂNIA**. Imóvel cadastrado na municipalidade sob a **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA N.º 01.04.250.0149.003**. DOU FÉ. ESCREVENTE: (Assinatura) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título Prenotado sob o n.º 24.168, de 02 de janeiro de 2026. Através da Intimação:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRT5A-9QTDV-7U8U6-JWF5E>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DO JUÍZO DE VIANA DA COMARCA DA CAPITAL

Letícia Mello da Rocha
Oficiala Interina

CERTIDÃO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS,
PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DO JUÍZO DE
VIANA DA COMARCA DA CAPITAL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM

023101.2.0010916-12

Matrícula

Ficha

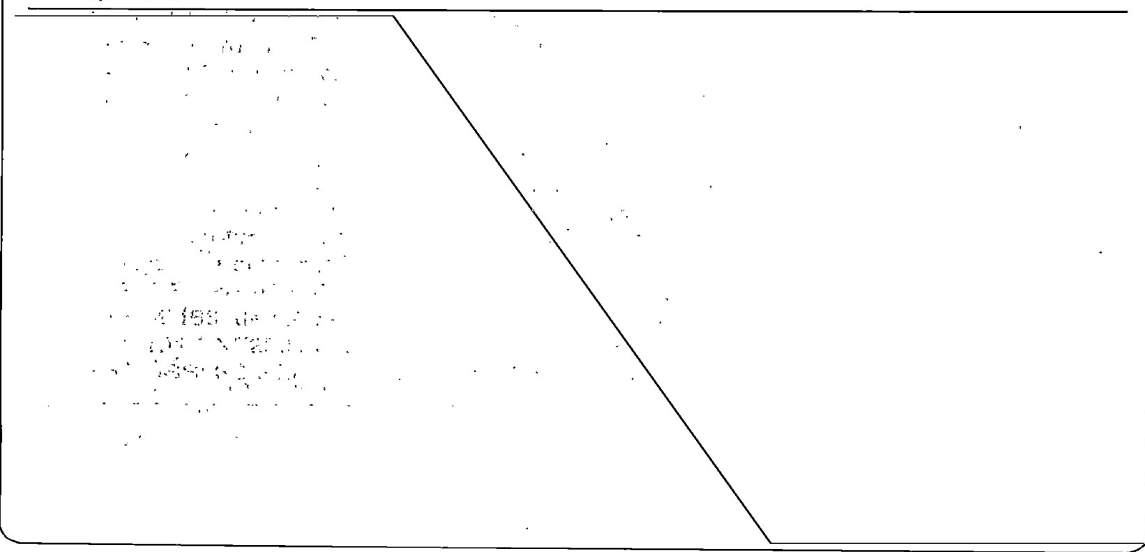
10.916

03F

IN01392462C.MNS.

Selo: 023101.CXF2501.08846, Emolumentos: R\$ 77,25, Funepj: R\$ 7,73, Fadespes: R\$ 3,86, ISS: R\$ 1,54, Funemp: R\$ 3,86, Funcad: R\$ 3,86.

AV.005 - 10.916 – Em 19/01/2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**. (Artigo 26, § 7º, da Lei n.º 9.514/1997): Procede-se a esta averbação com base no requerimento de Consolidação e Cancelamento de Cédula de Crédito Imobiliário em favor do credor fiduciário, datado de 02 de janeiro de 2026, para constar que em virtude do financiamento com alienação fiduciária, devidamente registrada no R.003 - 10.916, houve o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte da devedora/fiduciante **LORENA DOS REIS DA SILVA**, antes qualificada, conforme procedimento de Intimação do Devedor registrado nesta Serventia, no Livro de Registro Auxiliar n.º 03, sob o n.º 1.079, motivo pelo qual o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se consolidado, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, representada por Daniele Fydryszewski Vilasfam, brasileira, casada, economiária, portadora da Identidade n.º 107.470.8031-SJS/RS, inscrita no CPF/MF sob o n.º 986.180.590-72, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes, n.º 111, 4º andar, Agronômica, Florianópolis/SC, conforme Procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília, no livro n.º 3621-P, às fls. 100/101, protocolo 462390, datado em 27/03/2025, e Substabelecimento de Procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília, no livro n.º 3623-P, à fl. 200, protocolo 062566, datado em 17/04/2025, no valor de R\$ 149.259,20 (cento e quarenta e nove mil e duzentos e cinquenta e nove reais e vinte centavos). Foi apresentado: a) Certidão de Quitação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, conforme Guia de Transmissão protocolada sob o n.º 312/2025, Processo n.º 24847/2025, onde consta que o imóvel objeto da presente matrícula foi avaliado para fins fiscais no valor de R\$ 149.259,20. **DOU FE. ESCRIVENTE:** (Assinatura) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título Prenotado sob o n.º 24.168, de 02 de janeiro de 2026. Através da Intimação: IN01392462C.MNS. Selo: 023101.CXF2501.08846, Emolumentos: R\$ 1.593,68, Funepj: R\$ 159,37, Fadespes: R\$ 79,68, ISS: R\$ 31,88, Funemp: R\$ 79,68, Funcad: R\$ 79,68.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRT5A-9QTDV-7U8U6-JWF5E>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Valide aqui
este documento

IO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DO JUÍZO DE VIANA DA COMARCA DA CAPITAL

Letícia Mello da Rocha
Oficiala Interina

CERTIDÃO

(inteiro de teor de matrícula)

CERTIFICO, nos termos do §11º do artigo 19 da Lei 6.015/73, que a presente Certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº **10.916** a que se refere e foi extraída.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Esta certidão foi emitida sob o protocolo de nº **11.178**, sendo válida apenas em meio digital, podendo sua autenticidade ser verificada no *link* exibido na margem esquerda deste documento.

Certidão válida por 30 (trinta) dias, conforme art. 497 do Código de Normas da Eg. Corregedoria Geral da Justiça do Espírito Santo.

Viana/ES, 19 de janeiro de 2026.

Maiara Nunes Sartório
Escrevente

(assinada digitalmente nos termos da MP nº 2.200-2/01,
Lei Federal nº 11.977/09 e Provimento CNJ nº 89/2019)

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

023101.CXF2501.08865

Emolumentos: R\$ 73,90

Encargos: R\$ 19,93

Total: R\$ 93,83

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Provimento
CGJES nº 09/2018.

Av Hozack Ferreira Brant, s/n., Edifício 2, Sala 30, 2º piso, Extracenter, Marçílio de Noronha,
Viana/ES, 29135-334. Tel: (27) 3343-3342. E-mail: rgi@cart1viana.com.br
www.cart1viana.com.br

Letícia Mello da Rocha
Oficiala Interina