



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficial e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
97.620

FOLHA
01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 504 TORRE E, com área privativa real de **45,65m²**, área de uso comum de **46,153m²**, área total real de **91,803m²** e fração ideal de **0,002255**, composto de 01 (um) quarto, 01 (uma) suíte, 02 (dois) banhos, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala e 01 (uma) circulação, com direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, integrante do "**VISTA DO HORIZONTE CONDOMÍNIO CLUBE**", edificado na ÁREA CD1, medindo 21.893,45m² (vinte e um mil, oitocentos e noventa e três metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados), situada na Rua Castro Alves, nº 237, em JARDIM LIMOEIRO, Distrito de Carapina, Município de Serra-ES, confrontando-se pela frente com Rua Castro Alves, medindo 134,54m; pelos fundos com Área G, medindo 130,20m; pelo lado direito com Área B, medindo 182,20m e pelo lado esquerdo com Rua Érico Veríssimo e Área CD2, medindo segmentos de 131,36m + 51,27m + 39,36m + 15,82m + 22,93m + 2,98m + 8,87m + 9,46m = 282,05m.

PROPRIETÁRIO: SÃO NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ sob o número 20.488.064/0001-90, com sede à Rua da Aldeia, 76, Sala 8A-parte, Centro Comercial Aldeia, Bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 93.879 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 26 de setembro de 2018. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº 226.807, em 13/09/2018. Selo Digital: 022954.SCB1806.00421. Emolumentos: R\$ 11540,68 Encargos: R\$ 2878,74 Total: R\$ 14419,42 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. mfgd#.

AV. Nº 01/ 97.620: SERVIDÃO. Protocolo nº 226.807, em 13/09/2018. Conforme **ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO GRATUITA DE SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM**, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas de Vitória - Tabelionato Castello, ES, no livro 1.465 às fls. 39/48, em 29 de agosto de 2016, assinada pelo Tabelião Roberto Duia Castello, objeto do registro nº 20 de ordem da matrícula nº 61.297 e do registro nº 02 de ordem da matrícula nº 91.916 deste Cartório, em que figuram como **OUTORGANTE - SÃO NICOLAU EMPREENDIMENTOS**

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



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
97.620

FOLHA
01V

IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 20.488.064/0001-90, com sede na Rua da Aldeia, 76, Sala 8A, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES e como **INTERVENIENTE - BANESTES S.A - BANCO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, CNPJ nº 28.127.603/0001-78, com sede na Avenida Princesa Isabel, 574, Edifício Palas Center, Bloco B, 9 andar, Centro, Vitória-ES, do imóvel acima matriculado, estabelecem e instituem em favor da **SANTA PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 22.080.624/0001-07, com sede na Rua da Aldeia, 76, Sala 8A-parte, Centro Comercial Aldeia, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES, uma **SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM** constituída de **UMA ÁREA DE TERRA MEDINDO 1.274,07m²** (um mil, duzentos e setenta e quatro metros quadrados e sete décimos quadrados), achando-se a referida área devidamente descrita e caracterizada na **PLANTA DE SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM e MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO**, em virtude da necessidade de instalação de redes de drenagem e esgoto nas áreas "C" e "D", para dar acesso ao Empreendimento "Vista do Limoeiro Condomínio Clube", a ser implantado no terreno "AB", objeto da matrícula nº 91.061 de ordem do livro 2 deste Cartório, de propriedade de SANTA PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada anteriormente, de forma perpétua e também conforme planta descrita na averbação nº 08 de ordem da matrícula nº 93.879 de ordem do Livro 02 deste Cartório, a **Secretaria de Meio Ambiente** localizou uma área com **1.047,59m² (um mil e quarenta e sete metros quadrados e cinquenta e nove décimos quadrados)**, como sendo **APP - Área de Preservação Permanente**, inserida na área da Servidão Perpétua de Passagem. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 26 de setembro de 2018. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.SCB1806.00421. Emolumentos: R\$ 11540,68. Encargos: R\$ 2878,74. Total: R\$ 14419,42. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. mfgd#.

AV. Nº 02/ 97.620: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. Protocolo nº 226.807, em 13/09/2018. Conforme **DECLARAÇÕES**, datadas de 01 de novembro de 2017, assinadas pelo Representante do Banco do Brasil Adauto Jose da Gama Volpe Junior - Gerente Geral, com firma reconhecida, o Empreendimento **VISTA DO HORIZONTE CONDOMÍNIO CLUBE**, proposto pela

ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

D



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
97.620

FOLHA
02

Incorporadora SÃO NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 20.488.064/0001-90, situado na Rua da Aldeia, 76 - Sala 8A parte, Centro Comercial da Aldeia, Parque Residencial Laranjeiras, Município da Serra - ES, composto de 432 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, 26 de setembro de 2018. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.SCB1806.00421. Emolumentos: R\$ 11540,68. Encargos: R\$ 2878,74. Total: R\$ 14419,42. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. mfgd#.

AV. N° 03/ 97.620: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 226.807, em 13/09/2018. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 05 de março de 2018, assinado por Rodrigo Gomes de Almeida, Administrador da empresa SÃO NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com firma reconhecida, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento "VISTA DO HORIZONTE CONDOMÍNIO CLUBE" foi submetido ao Regime de Afetação, nos termos e para fins previstos nos artigos 31-A 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, 26 de setembro de 2018. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.SCB1806.00421. Emolumentos: R\$ 11540,68. Encargos: R\$ 2878,74. Total: R\$ 14419,42. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. mfgd#.

R. N° 04/ 97.620: GARANTIA. Protocolo nº 228.751, em 19/11/2018. Conforme **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM SÃO NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - FGTS, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - CONTRATO N° 8.7877.0482814-0,**

.ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



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

97.620

FOLHA

02 V

datado de 09 de novembro de 2018, assinado pelas partes contratantes, e **ADITAMENTO AO CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR**, datado de 27 de novembro de 2018, assinado pelas partes contratantes, objeto do registro nº 11 de ordem da matrícula nº 93.879 do Livro 02 deste Cartório, onde figuram como **CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília - DF, como **DEVEDOR - SÃO NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 20.488.064/0001-90, com sede na Rua da Aldeia, 76, Sala 8A-parte, Centro Comercial Aldeia, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, e como **FIADORA / CONSTRUTORA - MORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ nº 27.318.674/0001-95, com sede na Avenida Fernando Ferrari, 1.080, sala 601 e 602, Mata da Praia, Vitória - ES, e como **FIADORES - RODRIGO GOMES DE ALMEIDA**, brasileiro, engenheiro civil, portador do CPF nº 009.901.897-75, RG nº 900.387 SSP/ES, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, com **FLAVIA GIACOMIN PIMENTEL DE ALMEIDA**, brasileira, engenheira, portadora do CPF nº 072.520.877-51, RG nº 1.325.163 SSP/ES, residentes e domiciliados em Vitória-ES, o imóvel acima matriculado, foi dado 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\$ 16.003.306,49 (dezesseis milhões, três mil, trezentos e seis reais e quarenta e nove centavos)**, destinado a financiar a construção do **Modulo II do empreendimento imobiliário residencial, denominado "VISTA DO HORIZONTE CONDOMÍNIO CLUBE"**, composto de **216 unidades habitacionais**, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 03 de ordem da matrícula 93.879 do Livro 2 deste Cartório, pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo devedor, com as seguintes condições:
SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE (SAC).

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 16.003.306,49.

PRAZO TOTAL EM MESES: CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 36.

AMORTIZAÇÃO: 24.

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

D



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª **Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficial e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
97.620

FOLHA
03

VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 33.241.500,00. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 04 de dezembro de 2018. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.XOF1807.01705. Emolumentos: R\$ 1552,03. Encargos: R\$ 387,97. Total: R\$ 1940,00. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.eas#.

AV. Nº 05/ 97.620: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 234.233, em 25/06/2019. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE VINCULADA A EMPREENDIMENTO, COM FIANÇA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - RECURSOS SBPE - CONTRATO Nº 1.7877.0032402-5**, datado de 13 de maio de 2019, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **ALIENANTE / INCORPORADORA / FIADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA - SÃO NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 20.488.064/0001-90, com sede na Rua da Aldeia, 76, Sala 8A - Parte, Parque Residencial Laranjeiras, 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 - EDVALTER DE MENDONÇA VICTER**, brasileiro, nascido em 10/10/1963, mecânico manutenção, portador do CNH nº 06250793878 - DETRAN/ES, emitida em 18/02/2019, CPF nº 761.727.677-04, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, com **JACILEA NASCIMENTO VICTER**, brasileira, nascida em 20/03/1969, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora do RG nº 915522 - SSP/ES, emitido em 26/03/2018, CPF nº 027.848.207-42, residentes e domiciliados na Rua Engenheiro Helio Ferraz, 23, Alto Boa Vista, Cariacica - ES, em seu **ITEM 1.1**, foi autorizado o cancelamento da hipoteca, objeto do registro nº 04 de ordem dessa matrícula, **FICANDO CANCELADA A HIPOTECA**, para todos os efeitos legais. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 28 de junho de 2019.

ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



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

97.620

FOLHA

03 V

ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.SRG1904.00755. Emolumentos: R\$ 2508,43. Encargos: R\$ 627,39. Total: R\$ 3135,82. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. mfgd#

R. Nº 06/ 97.620: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 234.233, em 25/06/2019. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE VINCULADA A EMPREENDIMENTO, COM FIANÇA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - RECURSOS SBPE - CONTRATO Nº 1.7877.0032402-5**, datado de 13 de maio de 2019, assinado pelas partes contratantes, objeto da averbação nº 05, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **EDVALTER DE MENDONÇA VICTER e sua esposa JACILEA NASCIMENTO VICTER**, já qualificados anteriormente, pelo valor de **R\$ 155.663,49 (cento e cinquenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais e quarenta e nove centavos)**, valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 34.649,49. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 121.014,00. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 113092/2019, no valor de R\$ 3.113,27, pago em 20/05/2019. Id Guia: 34359082. Certidão de Quitação de ITBI, expedida em 23 de maio de 2019. Número da Declaração de Transmissão: 113092/2019. Inscrição Fiscal nº 19932405. Inscrição Imobiliária nº 009.5.016.2073.001. Data de Entrada: 16/05/2019. Avaliação Externa: R\$ 155.663,49. Valor declarado da Aquisição: R\$ 155.663,49. Base Cálculo: R\$ 155.663,49. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11010038/2019. Data da Geração: 20/06/2019. Data de Validade: 20/08/2019. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 28 de junho de 2019. Selo Digital: 022954.SRG1904.00755. Emolumentos: R\$ 2508,43. Encargos: R\$ 627,39. Total: R\$ 3135,82. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. mfgd#

R. Nº 07/ 97.620: GARANTIA. Protocolo nº 234.233, em 25/06/2019. Conforme **CONTRATO** objeto da averbação nº 05 e do registro nº 06, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e

.ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



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

97.620

FOLHA

04

demais obrigações assumidas, os compradores e fiduciários - **EDVALTER DE MENDONÇA VICTER e sua esposa JACILEA NASCIMENTO VICTER**, já qualificados anteriormente, dão em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** 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\$ **151.500,00 (cento e cinquenta e um mil e quinhentos reais)** para fins de venda em público leilão, em pagamento da dívida no valor de R\$ 121.014,00 (cento e vinte e um mil e quatorze reais), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE.

PRAZOS, : DE CONSTRUÇÃO: 10 DE JANEIRO DE 2022.
DE AMORTIZAÇÃO: 264 MESES.

TAXA DE JUROS % a.a.:

BALCÃO - NOMINAL: 9,7978 EFETIVA: 10,2500.

REDUZIDA - NOMINAL: 8,4175 EFETIVA: 8,7500.

ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL - TAXA BALCÃO: R\$ 1.574,14.

ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL - TAXA REDUZIDA: R\$ 1.434,94.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 13/06/2019.

RECÁLCULO DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM O ITEM 8. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 28 de junho de 2019. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.SRG1904.00755 Emolumentos: R\$ 2508,43 Encargos: R\$ 627,39 Total: R\$ 3135,82 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. mfgd#.

AV. Nº 08/ 97.620: CONSTRUÇÃO. Protocolo nº 242.902, em 22 de junho de 2020. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA Nº 115/2020** datada de 31 de março de 2020, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra, Estado do Espírito Santo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEDUR), conforme processo de aprovação de projeto arquitetônico protocolado sob o nº 57551/2016 - PMS de 05/10/2016, processo de Modificação de Projeto protocolado sob o nº 51399/2018 - PMS de

ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Dr^ª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRICULA

97.620

FOLHA

04V

23/08/2018, processo de Habite-se e Certidão Detalhada protocolado sob o nº 54063/2019 - PMS de 05/09/2019 e processo de Reaprovação de Projeto protocolado sob o nº 4650/2020 - PMS de 21/01/2020, assinada por Ana Eliza Aurélio Lucas - Chefe da Divisão de Análise de Habite-se e Detalhada, fica provado que foi construído o Imóvel residencial denominado "**VISTA DO HORIZONTE CONDOMÍNIO CLUBE**" situado à Rua Castro Alves, 237, **JARDIM LIMOEIRO**, Distrito de Carapina, Município de Serra - ES, na área do terreno de **21.893,45m²** (vinte e um mil, oitocentos e noventa e três metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados), objeto desta matrícula, com área total aprovada de **24.649,10m²** (vinte e quatro mil, seiscentos e quarenta e nove metros quadrados e dez decímetros quadrados), sendo **11.767,65m²** (onze mil, setecentos e sessenta e sete metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados) das Torres A, B e C; **279,62m²** (duzentos e setenta e nove metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados) da área de vivência; **149,47m²** (cento e quarenta e nove metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados) da cisterna sobre área de vivência; **12,40m²** (doze metros quadrados e quarenta decímetros quadrados) da casa de bombas da piscina; **31,22m²** (trinta e um metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados) do apoio; **36,96m²** (trinta e seis metros quadrados e noventa e seis decímetros quadrados) da guarita; **34,59m²** (trinta e quatro metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados) do depósito de lixo; **546,38m²** (quinhentos e quarenta e seis metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados) do estacionamento coberto e **23,16m²** (vinte e três metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados) da churrasqueira; e na 2ª etapa uma área total construída de **11.767,65m²** (onze mil, setecentos e sessenta e sete metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), sendo das Torres D, E, F com as seguintes características de construção:

COMPARTIMENTOS DAS TORRES D, E e F:

APARTAMENTOS 101D, 112D, 101F, 106F, 107F, 112F: 02 (dois) quartos, banheiro, área de serviço e cozinha, sala, circulação e quintal.

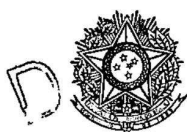
APARTAMENTOS 102D, 105D, 108D, 109D 111D, 102E, 105E, 108E, 109E, 111E, 102F, 105F, 108F, 109F, 111F: 02 (dois) quartos, banheiro, área de serviço e cozinha, sala, circulação e quintal.

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Saec



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

97.620

FOLHA

05

APARTAMENTOS 103D, 110D, 103E, 110E, 110F, : 02 (dois) quartos, escritório, banheiro, área de serviço e cozinha, sala, circulação e quintal.

APARTAMENTO 104D, 104E, 104F: quarto, suíte, 02 (dois) banheiros, área de serviço e cozinha, sala, circulação e quintal.

APARTAMENTOS 106D, 107D, 101E, 106E, 107E, 112E: 02 (dois) quartos, escritório, banheiro, área de serviço e cozinha, sala, circulação, lavabo e quintal.

APARTAMENTOS 201D, 206D, 207D, 212D, 301D, 306D, 307D, 312D, 401D, 406D, 407D, 412D, 501D, 506D, 507D, 512D, 601D, 606D, 607D, 612D, 201E, 206E, 207E, 212E, 301E, 306E, 307E, 312E, 401E, 406E, 407E, 412E, 501E, 506E, 507E, 512E, 601E, 606E, 607E, 612E, 201F, 206F, 207F, 212F, 212F, 301F, 306F, 307F, 312F, 401F, 406F, 407F, 412F, 501F, 506F, 507F, 512F, 601F, 606F, 607F, 612F: 02 (dois) quartos, escritório, banheiro, área de serviço e cozinha, sala, circulação e lavabo.

APARTAMENTOS 202D, 205D, 208D, 209D, 211D, 302D, 305D, 308D, 309D, 311D, 402D, 405D, 408D, 409D, 411D, 502D, 505D, 508D, 509D, 511D, 602D, 605D, 608D, 609D, 611D, 202E, 205E, 208E, 209E, 211E, 302E, 305E, 308E, 309E, 311E, 402E, 405E, 408E, 409E, 411E, 502E, 505E, 508E, 509E, 511E, 602E, 605E, 608E, 609E, 611E, 202F, 205F, 208F, 209F, 211F, 302F, 305F, 308F, 309F, 311F, 402F, 405F, 408F, 409F, 411F, 502F, 505F, 508F, 509F, 511F, 602F, 605F, 608F, 609F, 611F, : 02 (dois) quartos, banheiro, área de serviço e cozinha, sala e circulação.

APARTAMENTOS 203D, 210D, 303D, 310D, 403D, 410D, 503D, 510D, 603D, 610D, 203E, 210E, 303E, 310E, 403E, 410E, 503E, 510E, 603E, 610E, 203F, 210F, 303F, 310F, 403F, 410F, 503F, 510F, 603F, 610F: 02 (dois) quartos, escritório, banheiro, área de serviço e cozinha, sala, circulação.

APARTAMENTOS 204D, 304D, 404D, 504D, 604D, 204E, 304E, 404E, 504E, 604E, 204F, 304F, 404F, 504F, 604F: quarto, suíte, 02 (dois) banheiros, área de serviço e cozinha, sala, circulação.

PAVIMENTO TÉRREO/TIPO E COBERTURAS DAS TORRES "D, E e F": hall enclausurado, 2 (duas) circulações, elevador, escada, barrilete e depósitos e cobertura.

ÁREA DE VIVÊNCIA: sala de ginástica, circulação, WC feminino, WC masculino e WC PNE, depósito, casa de bombas, cozinha, espaço gourmet e varanda.

ÁREA DE LAZER: piscina adulto e piscina infantil, solarium adulto e infantil, casa de bombas piscina, parquinho, quadra recreativa e churrasqueira.

www.onf

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



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

97.620

FOLHA

05V

GUARITA: guarita, WC, administração, pulmão de segurança coberto e circulação coberta.

APOIO: WC feminino e WC masculino, copa, circulação coberta e depósito para material de reposição de incorporadora.

DEPÓSITO DE LIXO: depósito de lixo.

EDIFÍCIO GARAGEM: pavimento garagem coberto, pavimento garagem descoberto, escada e rampa e reservatório de reaproveitamento de águas pluviais.

URBANIZAÇÃO: vagas de garagens e ruas, jardins e gramados e calçadas, cuja construção abrange o imóvel acima matriculado. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 25 de junho de 2020. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.RLC2003.00101. Emolumentos: R\$ 3621,77. Encargos: R\$ 905,97. Total: R\$ 4527,74. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. *dcsc#*

AV. Nº 09/ 97.620: CND DE INSS. Protocolo nº 242.902, em 22 de junho de 2020. Foi apresentada **CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS - CND Nº 000712020-88888629**, expedida pelo **MINISTÉRIO DA FAZENDA, SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL**, em 08/04/2020. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 25 de junho de 2020. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.RLC2003.00101. Emolumentos: R\$ 3621,77. Encargos: R\$ 905,97. Total: R\$ 4527,74. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. *dcsc#*

AV. Nº 10/ 97.620: HABITE-SE. Protocolo nº 242.902, em 22 de junho de 2020. Conforme **CERTIDÃO DE HABITABILIDADE Nº 115/2020**, datada de 31 de março de 2020, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra, Estado do Espírito Santo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEDUR), conforme processo de Aprovação de Projeto Arquitetônico protocolado sob o nº 57551/2016 - PMS de 05/10/2016, processo de Modificação de Projeto protocolado sob o nº 51399/2018 - PMS de 23/08/2018, processo de Habite-se e Certidão Detalhada protocolado sob o nº 54063/2019 - PMS de 05/09/2019 e processo de Reaprovação de Projeto protocolado sob o nº 4650/2020 - PMS de 21/01/2020, assinada por Ana Eliza Aurélio

ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

D



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

97.620

FOLHA

06

Lucas - Chefe da Divisão de Análise de Habite-se e Detalhada, **FICA PROVADO QUE O IMÓVEL ACIMA MATRICULADO ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 25 de junho de 2020. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.RLC2003.00101. Emolumentos: R\$ 3621,77. Encargos: R\$ 905,97. Total: R\$ 4527,74. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

R. Nº 11/ 97.620: INSTITUIÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 242.902, em 22 de junho de 2020. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DO "VISTA DO HORIZONTE CONDOMÍNIO CLUBE"**, datado de 15 de abril de 2020, assinado por Delva Gomes de Almeida, com firma reconhecida, representante da empresa **SÃO NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, na condição de proprietária da ÁREA CD1, com área total de 21.893,45m² (vinte e um mil, oitocentos e noventa e três metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados), situado em JARDIM LIMOEIRO, **com incorporação registrada sob o nº 03 da matrícula 93.879**, sendo esta Instituição de Condomínio referente às Torres D, E e F, com **área total de construção de 11.767,65m²** (onze mil setecentos e sessenta e sete metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), de acordo com a Certidão Detalhada Parcial nº 115/2020, **concernente à 216 apartamentos, referente à TORRE D, TORRE E e TORRE F, com 72 apartamentos em cada torre, sendo que no pavimento térreo das torres existem 12 (doze) apartamentos, numerados de 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 e 112 e nos demais cinco pavimentos das Torres, com 12 apartamentos sendo respectivamente numerados de 201 a 212, 301 a 312, 401 a 412, 501 a 512, 601 a 612, resolveu submeter as referidas unidades construídas às disposições do art. 7º da Lei 4.591/64 e art. 1.331 e seguintes da Lei 10.406, de 10/01/2002, ficando, desde já, instituído parcialmente o VISTA DO HORIZONTE CONDOMÍNIO CLUBE, onde o imóvel acima matriculado é parte integrante do mesmo.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 25 de junho de 2020. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.RLC2003.00101. Emolumentos: R\$ 3621,77. Encargos: R\$ 905,97. Total: R\$ 4527,74. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

.ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



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

97.620

FOLHA

06V

AV. Nº 12/ 97.620: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 242.902, em 22 de junho de 2020. Conforme **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO "VISTA DO HORIZONTE CONDOMÍNIO CLUBE"**, datado de 05 de dezembro de 2019, assinada por Delva Gomes de Almeida, com firma reconhecida, representante da empresa **SÃO NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 12.524 de ordem deste Cartório, em 20 de fevereiro de 2020. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 25 de junho de 2020. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.RLC2003.00101. Emolumentos: R\$ 3621,77. Encargos: R\$ 905,97. Total: R\$ 4527,74. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 13/ 97.620: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 282.743, em 15/09/2023. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 278.149, em 15/05/2023 e registrada sob o nº 14.457 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 5823/2023 - PROTOCOLO ELETRÔNICO IN00932667C, em 24/03/2023, referente ao CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 178770032402, firmado em 13/05/2019, em que figuram como **FIDUCIANTES – EDVALTER DE MENDONÇA VICTER e sua esposa JUCILEA NASCIMENTO VICTER**, intimados a pagarem a dívida vencida, posicionada em 22/03/2023 no valor de R\$ 30.148,70 (trinta mil, cento e quarenta e oito reais e setenta centavos), conforme diligência realizada no dia 13/04/2023 às 14:35h, no primeiro endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na Rua Castro Alves, nº 237, Apartamento 504, Torre E, Vista do Horizonte Condomínio Clube, Jardim Limoeiro, Serra/ES, foi informado por Ariane Pereira, portadora do RG 2.335.771, funcionária da portaria, que EDVALTER DE MENDONÇA VICTER e JACILEA NASCIMENTO VICTER não residem no local, ficando certificado local ignorado e conforme diligências realizadas nos dias 25/04/2023 às 11:12h e 26/04/2023 às 11:32h, pelos Correios, através do AR nº 01412310076BR, no segundo endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL na Rua Engenheiro Helio Ferraz, 23, Alto Boa Vista, Cariacica/ES, foi



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
97.620

FOLHA
07

certificado que EDVALTER DE MENDONÇA VICTER e JACILEA NASCIMENTO VICTER foram intimados, ela pessoalmente, ficando ciente e de posse de 01 via da intimação, ele por procuração conforme item 41 do Contrato de Compra e Venda nº 178770032402 registrado nesta Serventia sob o nº 97.620 do livro 2 e que decorrido o prazo da Lei acima mencionada, não foi paga no todo ou em parte pelos fiduciantes, O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 28 de setembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OPR2308.01075. Emolumentos: R\$ 1936,53. Encargos: R\$ 484,17. Total: R\$ 2420,70. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. N° 14/ 97.620: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Protocolo nº 282.743, em 15/09/2023. Conforme REQUERIMENTO datado de 14 de setembro de 2023, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, de acordo com protocolo eletrônico nº IN00932667C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – SP, devidamente acompanhado do pagamento do imposto de transmissão respectivo, foi solicitado o **registro da transmissão definitiva do imóvel acima matriculado, CONSOLIDANDO A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 lotes 3/4, Brasília, DF, pelo valor de R\$ 187.053,23 (cento e oitenta e sete mil e cinquenta e três reais e vinte e três centavos). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 141290/2023, no valor de R\$ 3.741,06, pago em 12/09/2023. Id Guia: 39249313. Certidão de Quitação de ITBI, expedida em 28/09/2023. Número da Declaração de Transmissão: 141290/2023. Inscrição Fiscal nº 21707534. Inscrição Imobiliária nº 009.5.016.2073.340. Data de Entrada: 11/09/2023. Avaliação Externa: R\$ 156.015,37. Valor apurado pelo Município: R\$ 187.053,23. Valor declarado da aquisição: R\$ 156.015,37. Base de cálculo: R\$ 187.053,23. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11712984/2023. Data da Geração: 19/09/2023. Data de



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Dr^a Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
97.620

FOLHA
07 V

Validade: 19/11/2023. **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 30 dias.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 28 de setembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OPR2308.01075. Emolumentos: R\$ 1936,53. Encargos: R\$ 484,17. Total: R\$ 2420,70. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

CERTIDÃO

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. A presente certidão foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015 de 31/12/73. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Eu, Jenifer Cristina da Silva Faria Batista, Escrevente, digitei, imprimi e assinei a presente certidão.

Serra - ES, 3 de outubro de 2023. - 16:48

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

022954.OPR2308.01075

Emolumentos: 1936,53 Encargos: 484,17 Total: 2420,70

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br



.ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec