



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

7ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
97.595

FOLHA
01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 303 TORRE E, com área privativa real de 50,30m², área de uso comum de 49,704m², área total real de 100,004m² e fração ideal de 0,002479, composto de 02 (dois) quartos, 01 (um) escritório, 01 (um) banho, 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/ 97.595: 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 81.297 e do registro nº 02 de ordem da matrícula nº 91.916 deste Cartório, em que figuram como OUTORGANTE - SÃO NICOLAU EMPREENDIMENTOS

CNM: 022954.2.0097595-57



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

1ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drº Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

VALÍCULA

97.595

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 28.127.803/0001-78, 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 22.080.824/0001-07, 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 decímetros 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 decímetros 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 TABELÃ. 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/ 97.595: 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

CNM: 022954.2.0097595-57



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelevina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

NAT/CLLA

97.595

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. Nº 03/ 97.595: 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. Nº 04/ 97.595: 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 Nº 8.7877.0482814-0,

CNM: 022954.2.0097595-57



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

97.595

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 a 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 (dezessais 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.

CNM: 022954.2.0097595-57



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
97.595

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. cas#.

AV. Nº 05/ 97.595: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 239.560, em 30/12/2019. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS ORBIGAÇÕES - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV) -RECURSOS DO FGTS COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES) - CONTRATO Nº 8.7877.0720363-9**, datado de 28 de novembro de 2019, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **ALIENANTE / INCORPORADORA / FIADORA E ENTIDADE ORGANIZADORA - SÃO NICOLAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 20.488.064/0001-90, com sede na Rua da Aldela, 76, Sala 8A, 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 601/602, 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 04, lote 3/4, Brasília - DF, e como **ADQUIRENTE / DEVEDORA / FIDUCIANTE - ANNA KAROLLINA SILVA BULHOES COSTA**, brasileira, nascida em 21/08/1997, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora do CPF nº 102.801.737-50, RG nº 3171063 - SSP/ES, emitido em 19/06/2015, residente e domiciliada na Rua Oscar de Oliveira, 2, Ibes, Vila Velha - ES, em seu **ITEM 1.7**, 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, 30 de dezembro de 2019. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.XBR1907.01777. Emolumentos: R\$ 2644,33.

CNM: 022954.2.0097595-57



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Dr. Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

97.595

FOLHA

03 V

Encargos: R\$ 661,37. Total: R\$ 3305,70. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.gfs#.

R. Nº 06/ 97.595: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 239.560, em 30/12/2019.

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) - CONTRATO Nº 8.7877.0720363-9**, datado de 28 de novembro de 2019, assinado pelas partes contratantes, objeto da averbação nº 05, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **ANNA KAROLLINA SILVA BULHOES COSTA**, já qualificada anteriormente, pelo valor de R\$ 162.987,91 (cento e sessenta e dois mil, novecentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos), valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 37.116,92. Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 3.799,37. Desconto concedido pelo FGTS: R\$ 1.673,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 120.398,62. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 116351/2019, no valor de R\$ 3.259,76, pago em 12/12/2019. Id Guia: 34961549. Certidão de Quitação de ITBI, expedida em 18 de dezembro de 2019. Número da Declaração de Transmissão: 116351/2019. Inscrição Fiscal nº 19932405. Inscrição Imobiliária nº 009.5.016.2073.001. Data de Entrada: 05/12/2019. Avaliação Externa: R\$ 162.987,91. Valor declarado da Aquisição: R\$ 162.987,91. Base Cálculo: R\$ 162.987,91. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11053929/2019. Data da Geração: 27/12/2019. Data de Validade: 27/02/2020. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de dezembro de 2019. Selo Digital: 022954.XBR1907.01777. Emolumentos: R\$ 2644,33. Encargos: R\$ 661,37. Total: R\$ 3305,70. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.gfs#.

R. Nº 07/ 97.595: GARANTIA. Protocolo nº 239.560, em 30 de dezembro de 2019.

Conforme **CONTRATO** objeto da averbação nº 05 e do registro nº 06, em garantia



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

NÚMERO

97.595

FOLHA

04

do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, o comprador e fiduciante - **ANNA KAROLLINA SILVA BULHOES COSTA**, já qualificada anteriormente, dá 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\$ 162.500,00 (cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais) para fins de venda em público leilão, em pagamento da dívida no valor de R\$ 120.398,62 (cento e vinte mil, trezentos e noventa e oito reais e sessenta e dois centavos), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO TOTAL: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 10/01/2022.

DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 5,5000 EFETIVA: 5,6407.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 06/01/2020.

ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM ITEM 6.3.

ENCARGOS FINANCEIROS: DE ACORDO COM O ITEM 5.

ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: DE ACORDO COM O ITEM 5.1.2.

ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$ 707,50. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de dezembro de 2019. **ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO** - OFICIAL E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.XBR1907.01777. Emolumentos: R\$ 2844,33. Encargos: R\$ 661,37. Total: R\$ 3305,70. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

AV. Nº 08/ 97.595: 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 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 Habito-se e Detalhada, fica provado que foi

CNM: 022954.2.0097595-57



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª *Elelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

97.595

FOLHA

04V

construído o Imóvel residencial denominado "**VISTA DO HORIZONTE CONDOMÍNIO CLUBE**" situado à Rua Castro Alvcs, 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.

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.

CNM: 022954.2.0097595-57



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

97.595

05

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.

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.

CNM: 022954.2.0097595-57



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

97.595

05V

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, cujas 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 - OFICIAL 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.dcsct#.

AV. Nº 09/ 97.595: 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 - OFICIAL 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.dcsct#.

AV. Nº 10/ 97.595: 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 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 - OFICIAL E TABELIÃ.

CNM: 022954.2.0097595-57



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

97.595

06

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/ 97.595: 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#](#)

AV. Nº 12/ 97.595: 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

CNM: 022954.2.0097595-57



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

NATRECUA

97.595

FOLHA

06V

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/desc/

AV. Nº 13/ 97.595: INTIMAÇÃO. (S.F.L. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 304.803, em 08/05/2025. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 296.102, em 12/09/2024 e registrada sob o nº 15.599 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, OFÍCIO ELETRÔNICO - PROTOCOLO IN01206263C, em 28 de junho de 2024, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.0720363-9**, firmado em 28 de novembro de 2019, em que figura como FIDUCIANTE – ANNA KAROLLINA SILVA BULHOES COSTA intimada a pagar a dívida vencida, posicionada em 17/06/2024 no valor de R\$ 25.990,02 (vinte e cinco mil, novecentos e noventa reais e dois centavos), conforme diligências realizadas nos dias 22/07/2024 às 10:48h, 24/07/2024 às 15:10h e 26/07/2024 às 09:50h, no endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, certifico que ANNA KAROLLINA SILVA BULHOES COSTA não foi localizada. Conforme disposição legal, a intimação foi realizada por meio do edital eletrônico, publicado no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico www.registrodeimoveis.org.br nos dias 19, 20 e 21 de agosto de 2024 e decorrido o prazo do § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, **A DÍVIDA NÃO FOI QUITADA**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 26 de maio de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.YXQ2503.01303. Emolumentos: R\$ 1871,11. Encargos: R\$ 467,70. Total: R\$ 2338,81. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br/lcmg#.

AV. Nº 14/ 97.595: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Protocolo nº 304.803, em 08/05/2025. Conforme REQUERIMENTO datado de 07 de maio de

CNM: 022954.2.0097595-57



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

7ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2
CNM: 022954.2.0097595-57

MATRÍCULA
97.595

FOLHA
07

2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente CESAVFL, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01206263C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/L9NNV-A7KMS-GW4X6-YGTFZ, 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 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\$ 162.500,00 (cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 11966837, expedida em 19 de Fevereiro de 2025. Número da Declaração de Transmissão: 152569. Inscrição Fiscal nº 21707509. Inscrição Imobiliária nº 009.5.016.2073.315. Data de Transação: 13/02/2025. Id Guia: 40960534. Nº Processo: 88644/2024. Valor declarado da Aquisição: R\$ 162.500,00. Base de Cálculo: R\$ 162.500,00. **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, 26 de maio de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.YXQ2503.01303. Emolumentos: R\$ 1871,11. Encargos: R\$ 467,70. Total: R\$ 2338,81. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

CNM: 022954.2.0097595-57



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

FOLHA

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.

A presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 497 CN - CGJES.

Serra - ES, 29 de maio de 2025. - 16:18

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

022954.YXQ2503.01303

Emolumentos: 1871,11 Encargos: 467,70 Total: 2338,81

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C2FE5-YXX4Q-TNVZK-4RZ5V

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Jenifer Cristina Da Silva Faria Batista (CPF ***.968.997-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/C2FE5-YXX4Q-TNVZK-4RZ5V>

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

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