

CNM: 022954.2.0101621-07



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

101.621

FOLHA

01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro **APARTAMENTO Nº 201 BLOCO 09**, com área privativa real de **40,83m²**, área de uso comum de **21,5549m²**, área total real de **62,3849m²** e fração ideal de **0,004818609**, composto de 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) sala de estar e jantar, com direito de uso da(s) vaga(s) de garagem 105 - Descoberta Livre, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS", edificado na CHÁCARA 291 A (DUZENTOS E NOVENTA E UM A), localizada na Rua Gustavo Barroso, nº 919, Loteamento Jardim Limoeiro, Bairro Guaraciaba, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com área de 19.671,64m² (dezenove mil, seiscentos e setenta e um metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados), resultante do desmembramento da Chácara nº 291 A, confrontando-se pela frente com a Rua Gustavo Barroso, medindo 23,00m; pelos fundos com Córrego, medindo segmentos de 97,00 + 102,00 = 199,00m; pelo lado direito com Chácara 290, medindo segmentos de 129,22 + 86,78 = 216,00m e pelo lado esquerdo com Chácara 291 B e Chácara 293, medindo segmentos de 8,71 + 7,79 + 8,52 + 98,34 + 2,25 + 3,31 + 3,21 + 3,94 + 3,68 + 3,17 + 7,44 + 34,32 = 184,68m. Área Edificável: 9.677,63m² (nove mil, seiscentos e setenta e sete metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados). Área de Proteção Ambiental: 9.994,01m² (nove mil, novecentos e noventa e quatro metros quadrados e um decímetro quadrado).

PROPRIETÁRIO: PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ sob o número 25.197.527/0001-89, com sede à Avenida Elides Scherer Souza, 1.025, sl. 606, Bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 93.737 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ. Carapina, Serra-ES, 25 de janeiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº 248.752, em 30/12/2020. Selo Digital: 022954.ENI2006.04915. Emolumentos: R\$ 11215,38 Encargos: R\$ 2803,46 Total: R\$ 14018,84 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.docsc#.

**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**
*Oficiala e Tabelia*MATRÍCULA
101.621FOLHA
01 V**AV. Nº 01/ 101.621: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA**

VIDA. Protocolo nº 248.752, em 30 de dezembro de 2020. Conforme **DECLARAÇÃO**, datada de 20 de outubro de 2017, assinada por Gabriel Octavio Mendes e Oliveira e Brito e Luine Pereira Venturini, procuradores da empresa **PARQUE VILA DAS ORQUIDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, com firmas reconhecidas, o Empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUIDEAS**, proposto pela Incorporadora **PARQUE VILA DAS ORQUIDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ nº 25.197.527/0001-89, situado na Chácara 291 A, Jardim Limoeiro, Município da Serra-ES, composto de 204 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, 25 de janeiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIA. Selo Digital: 022954.ENI2006.04915. Emolumentos: R\$ 11215,38. Encargos: R\$ 2803,46. Total: R\$ 14018,84. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsch.

AV. Nº 02/ 101.621: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 248.752, em 30 de dezembro de 2020. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 20/10/2017, assinado por Gabriel Octavio Mendes e Oliveira e Brito e Luine Pereira Venturini, procuradores da empresa **PARQUE VILA DAS ORQUIDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, com firmas reconhecidas, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUIDEAS" foi submetido ao Regime de Afetação, nos termos e para fins previstos nos artigos 31-A à 31-F da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, acrescido pela Lei 10.931/2004, passando o terreno e suas futuras acessões, bem como os demais direitos a ela vinculados a se constituírem "PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO" e suas consequências até o previsto no artigo 31-E da Lei 4.591/64. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 25 de janeiro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIA. Selo Digital: 022954.ENI2006.04915. Emolumentos: R\$ 11215,38. Encargos: R\$ 2803,46. Total: R\$ 14018,84. Consulte autenticidade em



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SARAIA - COMARCA DA CAPITAL,
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Estelina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2

101.621

101.621

FO. 02

02

www.tjes.jus.br, dcsch.

R. N° 03/ 101.621: GARANTIA. Protocolo nº 255.650, em 03 de agosto de 2021.

Conforme CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - SBPE - CONTRATO N° 1.7877.0115874-9, datado de 28 de junho de 2021, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 lotes 3/4, Brasília - DF, como DEVEDOR - PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ nº 25.197.527/0001-89, com sede na Avenida Eides Scherer Souza, 1.025, sala 606, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, e como FIADOR / CONSTRUTORA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte - MG, o imóvel acima matriculado bem como a fração ideal correspondente ao terreno e as futuras 96 (noventa e seis) unidades autônomas distribuídas em 06 blocos (08 a 13), matriculas de 101.601 a 101.696, que integram o Módulo II do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS", avaliados em R\$ 13.703.000,00 (treze milhões, setecentos e três mil 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\$ 8.221.800,00 (oito milhões, duzentos e vinte e um mil, oitocentos e oitocentos reais), destinado a financiar a construção do Módulo II do empreendimento imobiliário residencial, denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS", cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 03 de ordem da matrícula 93.737 do Livro 2 deste Cartório, pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas. O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 (doze) meses, com termo inicial contado na data

CNM: 022954.2.0101621-07

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOREGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 2**D^o Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
*Oficiala e Tabelia*MATRÍCULA -
101.621FOLHA -
02V

correspondente à data do término da obra, e expirado o prazo de carência, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, no prazo máximo de amortização de até 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 23 de agosto de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIA. Selo Digital: 022954.WDV2104.04473. Emolumentos: R\$ 6812,18. Encargos: R\$ 1699,66. Total: R\$ 8511,84. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br_eas#.

AV. Nº 04/ 101.621: CANCELAMENTO DE HIPÓTECA. Protocolo nº 264.966, em 27/04/2022. Conforme CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - RECURSOS DO FGTS - Nº 8.7877.1370901-8, datado de 31 de março de 2022, assinado pelas partes contratantes, protocolo eletrônico nº ACC001639044, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARI/SP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - SP, onde figuram como ALIENANTE/INCORPORADORA/AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR - PARQUE VILA DAS ORquíDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ nº 25.197.527/0001-89, com sede na Avenida Eldes Scherrer Souza, 1.025, Sala 606, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, como CONSTRUTORA E FIADORA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG, como CREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 lotes 3/4, Brasília - DF, e como ADQUIRENTE/ DEVEDOR/ FIDUCIANTE - ALEX COSTA DIORIO, brasileiro, nascido em 11/05/1986, eletricitista, portador do CPF nº 109.572.557-21, RG nº 1966185 - SSP/ES, emitido em 14/03/2022, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com FERNANDA DE MENEZES VIEIRA DIORIO, brasileira, nascida em 25/07/1976, do lar, portadora do CPF nº 071.756.087-21, RG nº.

CNM: 022954.2.0101621-07



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

D^r Eteclina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

101.621

03

1312811 - SSP/ES, emitido em 27/04/2012, residentes e domiciliados na Rua Gonçalves Dias, 20, Boa Vista II, Vila Velha - ES, em sua **CLÁUSULA 1.7**, foi autorizado o cancelamento da alienação fiduciária, objeto do registro nº 03 de ordem dessa matrícula, **FICANDO CANCELADA A HIPOTECA**, para todos os efeitos legais. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 04 de maio de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIAL E TABELIÃ.
Selo Digital: 022954.NPD2202.02884. Emolumentos: R\$ 2982,68. Encargos: R\$ 745,63. Total: R\$ 3728,31. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br/dscsf

R. Nº 06/ 101.621: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 264.966, em 27/04/2022.
Conforme CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - RECURSOS DO FGTS - Nº 8.7877.1370901-8, datado de 31 de março de 2022, assinado pelas partes contratantes, protocolo eletrônico nº AC001639044, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - SP, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **ALEX COSTA DIORIO e sua esposa FERNANDA DE MENEZES VIEIRA DIORIO**, já qualificados anteriormente, pelo valor de **R\$ 159.273,25 (cento e cinquenta e nove mil, duzentos e setenta e três reais e vinte e cinco centavos)**, valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 30.680,25. Desconto concedido pelo FGTS: R\$ 8.193,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 120.400,00. 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 131910/2022, no valor de R\$ 3.185,46, pago em 20/04/2022. Id Guia: 37779449. Certidão de Quitação de ITBI, expedida em 26 de abril de 2022. Número da Declaração de Transmissão: 131910/2022. Inscrição Fiscal nº 9673402. Inscrição Imobiliária nº 009.8.004.8913.001. Data de Entrada: 08/04/2022. Avaliação Externa: R\$ 159.273,25. Valor declarado da Aquisição: R\$ 159.273,25. Base Cálculo: R\$ 159.273,25. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº

CNM: 022954.2.0101621-07



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

Drº *Fredyana Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e Tabelia

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO NÚMERO 1

MATRICULA
101.621

FOLHA
03V

11259513/2022. Data da Geração: 02/05/2022. Data de Validade: 02/07/2022. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 04 de maio de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIA. Selo Digital: 022954.NPD2202.02884. Emolumentos: R\$ 2982,68. Encargos: R\$ 745,63. Total: R\$ 3728,31. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsch#.

R. Nº 06/ 101.621: GARANTIA. Protocolo nº 264.966, em 27/04/2022. Conforme CONTRATO objeto do registro nº 05, em garantia do financiamento para aquisição do terreno e construção da unidade habitacional e demais obrigações assumidas, os compradores e fiduciários - **ALEX COSTA DIORIO e sua esposa FERNANDA DE MENEZES VIEIRA DIORIO**, já qualificados anteriormente, dão 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\$ 150.500,00 (cento e cinquenta mil e quinhentos reais)** para fins **de venda em público leilão**, em pagamento da dívida no valor de R\$ 120.400,00 (cento e vinte mil e quatrocentos reais), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO, EM MESES:

DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 28 MESES.
DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.
DE CARENÇA: 0.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 5,00 EFETIVA: 5,1161.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 07/05/2022.

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

ENCARGOS FINANCEIROS: DE ACORDO COM O ITEM 5.

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

ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$ 681,69. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 04 de maio de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIA. Selo Digital: 022954.NPD2202.02884 Emolumentos: R\$ 2982,68 Encargos: R\$ 745,63 Total: R\$ 3728,31 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.

dcsch#.



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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101621-07

MATRÍCULA

101.621

FOLHA

04

AV. Nº 07/ 101.621: MUDANÇA DE ENDEREÇO. Protocolo nº 286.539, em 09/01/2024. Conforme **CERTIDÃO ESPECÍFICA** datada de 04 de janeiro de 2024, expedida pela JUCEES - Junta Comercial do Estado do Espírito Santo, assinada eletronicamente por Paulo Cezar Juffo - Secretário-Geral, código de controle nº TZGTHAR, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.simplifica.es.gov.br, consta arquivada sob o nº 20221405577 de 13 de outubro de 2022, a **2ª ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL DO PARQUE VILA DAS ORQUIDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA** datado de 12 de setembro de 2022, onde o endereço da sede da empresa foi alterado para **Avenida Primeira Avenida, nº 26, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, CEP: 29.165-155.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.02505. Emolumentos: R\$ 36009,21. Encargos: R\$ 8975,27. Total: R\$ 44984,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 08/ 101.621: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE. Protocolo nº 286.539, em 09 de janeiro de 2024. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA E DE HABITABILIDADE Nº 2618/2023** datada de 21 de dezembro de 2023, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra/ES, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Sedur), processo de aprovação de projetos protocolado sob o nº 35755/2015 - PMS de 11/06/2015, assinada eletronicamente por Naiza Fróes Trindade - Matrícula nº 77836, cuja autenticidade foi confirmada no site prefeiturasesmapel.serra.es.gov.br, identificador nº 3700390038003400390030003A00540052004100, em 15 de janeiro de 2024, fica provado que sobre o imóvel acima matriculado foi construído um imóvel de uso Residencial Multifamiliar, denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUIDEAS**, situado na Rua Gustavo Barroso, nº 919, chácara 291 A, na área do terreno com **19.671,64m²** (dezenove mil e seiscentos e setenta e um mil metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados), no Loteamento **JARDIM LIMOEIRO**, Bairro Guaraciaba, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES e **com área total construída de 10.582,42 m²** (dez mil e quinhentos e oitenta e dois metros quadrados e quarenta e dois decímetros quadrados), sendo **9,22m²** (nove metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados) da Guarita, **137,58m²** (cento e trinta e sete metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados) do Salão de

CNM: 022954.2.0101621-07**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**D^o Erelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101621-07

MATRÍCULA

101.621

FOLHA

04V

Festa, 34,19m² (vinta e quatro metros quadrados e dezenove decímetros quadrados) de Apoio, 23,19 m² (vinte e três metros quadrados e dezenove decímetros quadrados) de Lixeira, 11,19m² (onze metros quadrados e dezenove decímetros quadrados) de Gás, 7,92m² (sete metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados) de Casa de bombas, 4,14m² (quatro metros quadrados e quatorze decímetros quadrados) de Gerador, 21,12m² (vinte e um metros quadrados e doze decímetros quadrados) de Elevatória, 8.815,95m² (oito mil e oitocentos e quinze metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados), referente a 11 (onze) blocos, sendo 04 (quatro) unidades autônomas por pavimento, distribuídos em 04 (quatro) pavimentos, 614,13m² (seiscentos e quatorze metros quadrados e treze decímetros quadrados) referente a 01 (um) bloco, sendo 04 (quatro) unidades autônomas por pavimento, distribuídos em 03 (três) pavimentos, 903,79m² (novecentos e três metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), referente a 01 (um) bloco, sendo 04 (unidades) unidades autônomas por pavimento, distribuídos em 04 (quatro) pavimentos, totalizando 13 (treze) Blocos e 204 (duzentos e quatro) Apartamentos, com as seguintes características de construção:

COMPARTIMENTOS POR BLOCO:

BLOCO 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12 e 13:

APARTAMENTO - 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404 - contendo: Sala, Circulação, 02 (dois) Quartos, 01 (um) Banheiro, Cozinha e Área de Serviço.

BLOCO 07:

APARTAMENTO - 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303 e 304 - contendo: Sala, Circulação, 02 (dois) Quartos, 01 (um) Banheiro, Cozinha e Área de Serviço.

GUARITA: Guarita e banheiro;

SALÃO DE FESTA: Salão, 2 (dois) banheiros e churrasqueira;

APOIO: DML, 2 (dois) Vestiários, Copa e Administração;

LIXEIRA.

GÁS.

CASA DE BOMBAS.

GERADOR.

CNM: 022954.2.0101621-07



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 NOMEIO 2

CNM: 022954.2.0101621-07

101.621

05

ELEVATÓRIA. FICA PROVADO TAMBÉM QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.02505. Emolumentos: R\$ 36009,21. Encargos: R\$ 8975,27. Total: R\$ 44984,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.eas#.

AV. Nº 09/ 101.621: CND DE INSS. Protocolo nº 286.539, em 09/01/2024. Foi apresentada CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO - AFERIÇÃO: 51.242.86759/72-001, expedida pelo MINISTÉRIO DA ECONOMIA, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, em 26 de dezembro de 2023. Categoria: Obra Nova. Destinação: Residencial Multifamiliar. Área (m²): 10.582,42. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.02505. Emolumentos: R\$ 36009,21. Encargos: R\$ 8975,27. Total: R\$ 44984,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.eas#.

R. Nº 10/ 101.621: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 286.539, em 09/01/2024. Conforme INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORquíDEAS, datada de 08 de janeiro de 2024, assinada por Ericles Paulo Pereira dos Santos e Amanda de Oliveira Merlo Zardo, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Carapina da Comarca da Serra/ES, procuradores da Empresa PARQUE VILA DAS ORquíDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA, na condição de incorporadora da CHÁCARA 291 A, com área de 18.671,64² (dezenove mil, seiscentos e setenta e um metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados), situado na Rua Gustavo Barroso, nº 919, Loteamento Jardim Limoeiro, Bairro Guaraciaba, Distrito de Carapina, Município da Serra/ES, com Incorporação registrada sob o nº 03 da matrícula 93.737 da ordem do Livro 2 deste Cartório, tendo construído o empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORquíDEAS, sobre o mesmo com área construída de 10.582,42m² (dez mil e quinhentos e oitenta e dois metros quadrados e quarenta e

CNM: 022954.2.0101621-07

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

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

REGISTRO DE MOVIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101621-07

MATRÍCULA

101.621

FOLHA

05V

dois decímetros quadrados), composto por 13 (treze) Blocos, 204 (duzentas e quatro) unidades de apartamentos, sendo numericamente designados por apartamentos 101 a 104, 201 a 204 e 301 a 304 no Bloco 07, por apartamentos 101 a 104, 201 a 204, 301 a 304 e 401 a 404 em cada um dos Blocos 01 a 06 e 08 a 13; de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra-ES, 217 (duzentos e dezessete) vagas de estacionamento para veículos sendo 204 vagas de uso dos apartamentos e 11 vagas de uso comum destinadas a visitantes e mais 1 vaga de embarque e desembarque e 1 vaga de carga e descarga, também de uso comum; e mais 28 (vinte e oito) vagas para motos de uso dos apartamentos. Todas as unidades têm seus demais indicativos e disposição interna de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra, com a seguinte composição de seus pavimentos:

Pavimento térreo: Possui área de lazer com piscina adulto e infantil, salão de festas, copa, espaço gourmet com sanitários PNE, bloco de apoio com sala para administração, vestiários masculino e feminino, copa, depósito de material de limpeza - DML, lixeira, central de gás, elevatória com casa de bombas, estacionamento descoberto com 217 vagas para veículos e 28 vagas para motos, 3 bicicletários, portaria principal de entrada com guarita e sanitário, áreas verdes permeáveis, os apartamentos 101, 102, 103, 104, escada, circulação, elevador no Bloco 01 e previsão para elevador nos Blocos 02 a 13, e acesso coberto. **Pavimentos tipo 2º e 3º:** Possuem os apartamentos 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, escadas e circulações, elevador no Bloco 01 e previsão para elevador nos Blocos 02 a 13. **4º Pavimento:** Possui os apartamentos 401, 402, 403, 404, escada, circulação, elevador no Bloco 01 e previsão para elevador em cada um dos Blocos 02 a 16 e 08 a 13. Barilete: Possuem os bariletes e os telhados de cobertura em cada um dos Blocos 01 a 13. **Caixa d'Água:** Possuem os reservatórios superiores de água em cada um dos Blocos 01 a 13. **DESCRIÇÃO DOS COMPARTIMENTOS POR BLOCOS:** **BLOCO 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12 e 13:** APARTAMENTO – 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404 – contendo: Sala, Circulação, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço. **BLOCO 07:** APARTAMENTO – 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303 e 304 - contendo: Sala, Circulação, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço. A área determinada para estacionamento de automóveis é composta de uma área comum, e 217 (duzentos e dezessete) vagas de

CNM: 022954.2.0101621-07



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drº Eudirina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0101621-07

101.621

06

estacionamento para veículos sendo 204 vagas de uso dos apartamentos e 11 vagas de uso comum destinadas a visitantes e mais 1 vaga de embarque e desembarque e 1 vaga de carga e descarga, também de uso comum; e mais 28 (vinte e oito) vagas para motos de uso dos apartamentos tendo o seu uso regulamento conforme a Convenção De Condomínio, resolve 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 o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS, onde o imóvel acima matriculado é parte integrante do mesmo. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2024. Selo Digital: 022954.HML2311.02505. Emolumentos: R\$ 36009,21 Encargos: R\$ 8975,27 Total: R\$ 44984,48 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.eas#.

AV. Nº 11/ 101.621: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 286.539, em 09/01/2024. Conforme **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS**, datada de 08 de janeiro de 2024, assinada por Ericles Paulo Pereira dos Santos e Amanda de Oliveira Merlo Zardo, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabeionato do Distrito de Carapina da Comarca da Serra/ES, procuradores da Empresa **PARQUE VILA DAS ORQUÍDEAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 15.161 de ordem deste cartório, em 30 de janeiro de 2024. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.02505. Emolumentos: R\$ 36009,21. Encargos: R\$ 8975,27. Total: R\$ 44984,48. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.eas#.

AV. Nº 12/ 101.621: INTIMAÇÃO. (S.F.J. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26). Protocolo nº 306.752, em 02/07/2025. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 301.100, em 22/01/2025 e registrada sob o nº 15.943 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 230077/2024 CESA/VBU - PROTOCOLO ELETRONICO IN01275987C, em 01 de novembro de 2024, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

CNM: 022954.2.0101621-07



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTOD^{ra} Evelynia Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 022954.2.0101621-07

MAT. CL. 101.621

FEU. 4 06 V

Nº 8.7877.1370901-8, firmado em 31 de março de 2022, em que figuram como FIDUCIANTES – ALEX COSTA DIORIO e FERNANDA DE MENEZES VIEIRA DIORIO intimados a pagarem a dívida vencida, posicionada em 03/12/2024 no valor de R\$ 8.439,93 (oito mil, quatrocentos e trinta e nove reais e noventa e três centavos), conforme diligências realizadas nos dias 22/11/2024 às 16:00h, 27/11/2024 às 09:17h e 28/11/2024 às 14:48h, no endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, certifico que ALEX COSTA DIORIO e FERNANDA DE MENEZES VIEIRA DIORIO não foram localizados. Conforme disposição legal, a intimação foi realizada por meio de edital eletrônico, publicado no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico www.registrodeimoveis.org.br nos dias 24, 26 e 27 de dezembro de 2024 e que 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, 15 de julho de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.VXH2504.02719. Emolumentos: R\$ 2126,50. Encargos: R\$ 531,55. Total: R\$ 2658,05. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.lcmg#.

AV. Nº 13/ 101.621: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Protocolo nº 306.752, em 02/07/2025. Conforme REQUERIMENTO datado de 30 de junho de 2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, com firma reconhecida, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01275987C, 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 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\$ 187.975,00 (cento e oitenta e sete mil, novecentos e setenta e cinco reais). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12019467, expedida em 23 de junho de 2025. Número da Declaração de Transmissão: 154864. Inscrição Fiscal nº 21723592. Inscrição Imobiliária nº 009.8.004.8913.129.

CNM: 022954.2.0101621-07



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM: 022954.2.0101621-07

D^{ra} Kleivina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabelã

Matrícula
101.621

Folha
07

Data de Transação: 10/06/25. Id Guia: 41974934. N° Processo: 57734/2025. Valor declarado da Aquisição: R\$ 156.935,61. Base de Cálculo: R\$ 187.975,00. **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, 15 de julho de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELÃ. Selo Digital: 022954.VXH2504.02719. Emolumentos: R\$ 2126,50. Encargos: R\$ 531,55. Total: R\$ 2658,05. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.lcmg#.



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

Dra. Evelynia Abreu do Valle Ribeiro

Oficiada e Tabelã

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 - CGES. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.

Líciane Benvidó dos Santos Medeiros

Escrivente

Serra - ES, 18 de julho de 2025. - hs. 17:35

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo

Selo Digital da Fiscalização

022954.VXH2504.02719

Emplacamentos: 2128,50 Encargos: 531,55 Total: 2658,05

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: B86LD-55UVJ-L8FMZ-AG3S7

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

Lidiane Benvindo Dos Santos Medeiros (CPF ***.626.627-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/B86LD-55UVJ-L8FMZ-AG3S7>

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

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