

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

104.386

FOLHA

01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 105 TORRE D, com área privativa real de **79,43m²**, área de uso comum real de **45,551m²**, área total real de **124,981m²** e fração ideal de **0,002280**, composto de 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Sala, 1 Circulação, 2 Quartos, 1 Banho e 1 Quintal Descoberto, com direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, integrante do Condomínio "VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE", situado na Avenida Meridional, nº 2.100, Bairro Bicanga, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, edificado na GLEBA 02 (DOIS) com área total de 42.259,53m² (quarenta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados) e com perímetro de 1.230,54m, localizado na Avenida Meridional, nº 2.100, Bairro Bicanga, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, confrontando-se por seus diversos lado com frente com Avenida Meridional, medindo $1,89 + 4,23 + 25,99 + 18,75 = 50,86m$; fundos com Carlos Roberto Nunes Tolentino, Ronaldo Lúcio M. Neli, Emanuel Mateus De Castro e Metalúrgica Laranjeiras, medindo $19,75 + 33,67 + 27,29 + 54,14 + 60,08 + 26,79 = 221,72m$; lado direito com Gleba 01, medindo $154,06 + 18,76 + 19,98 + 49,60 + 46,88 + 87,80 + 40,63 = 417,71m$; e lado esquerdo com Gleba 03, medindo $35,69 + 178,04 + 25,67 + 108,85 + 9,18 + 23,14 + 31,95 + 18,98 + 108,75 = 540,25m$. Contendo uma ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP de 14.509,01m² e com perímetro de 560,78m e uma ÁREA ÚTIL de 27.750,52m² e com perímetro de 882,62m.

PROPRIETÁRIO: VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, CNPJ sob o número 40.692.409/0001-30, com sede à Avenida Eldes Scherrer de Souza, 1.969, Bairro Planalto de Carapina, CEP 29162-741, Serra - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 102.467 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 31 de março de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº 263.891, em 29/03/2022. Selo Digital: 022954.OMH2201.03573. Emolumentos: R\$ 10800,74 Encargos: R\$ 2693,94 Total: R\$ 13494,68 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 01/ 104.386: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 263.891, em 29 de

**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

104.386

FOLHA

01V

março de 2022. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 19/11/2021 da empresa **Vista de Bicanga Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA**, assinado eletronicamente por seu Sebastião Jayme de Almeida, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 688/D - CREA/DF, CPF nº 004.331.281-00, com endereço profissional à Av. Fernando Ferrari, 1080 - 6º andar, Mata da Praia, Vitória/ES, protocolo eletrônico nº AC001143919, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - SP foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento **"VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE"** foi submetido ao Regime de Afetação, nos termos e para fins previstos nos artigos 31-A à 31-E da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, acrescido pela Lei 10.931/2004, passando o terreno e sua 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, 31 de março de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OMH2201.03573. Emolumentos: R\$ 10800,74. Encargos: R\$ 2693,94. Total: R\$ 13494,68. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

R. Nº 02/ 104.386: GARANTIA. Protocolo nº 263.891, em 29 de março de 2022. Conforme **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - FGTS, NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - Nº 8.7877.1347108-9**, datado de 22 de fevereiro de 2022, e **1º TERMO DE RERRATIFICAÇÃO**, datado de 14 de março de 2022, assinados 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 - VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, CNPJ nº 40.692.409/0001-30**, com sede na Avenida Elides Scherrer Souza, 1.969, Planalto de Carapina, Serra - ES, e como **FIADORES -**

**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

104.386

FOLHA

02

FERA ENGENHARIA LTDA, CNPJ nº 17.237.691/0001-44, com sede na Avenida Fernando Ferrari, 1.080, Sala 601, Torre Norte, America Centro Empresarial, Mata da Praia, Vitória, ES; **PONTEVIX ENGENHARIA LTDA**, CNPJ nº 17.242.624/0001-18, com sede na Avenida Fernando Ferrari, 1.080, Sala 602, Torre Norte, America Centro Empresarial, Mata da Praia, Vitória, ES; **AMORA PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 17.242.666/0001-59, com sede na Avenida Fernando Ferrari, 1.080, Sala 601, Torre Norte, America Centro Empresarial, Mata da Praia, Vitória, 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, Torre Norte, America Centro Empresarial, Mata da Praia, Vitória, ES, o imóvel acima matriculado, bem como as frações ideais correspondentes ao terreno e as 240 futuras unidades residenciais que integram o Módulo 1 do empreendimento denominado "VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE", abaixo relacionadas, avaliados em R\$ 48.789.744,00 (quarenta e oito milhões, setecentos e oitenta e nove mil, setecentos e quarenta e quatro 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\$ 27.849.514,00 (vinte e sete milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, quinhentos e quatorze reais), destinado a financiar a construção do Módulo 1 do empreendimento imobiliário residencial, denominado "VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE", cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 05 da matrícula nº 102.467 de ordem do livro 02 deste Cartório, pelo tempo necessário ao completo e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas, com as seguintes condições:

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

VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 27.849.514,00.

PRAZO TOTAL EM MESES: CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 36 meses.

AMORTIZAÇÃO: 24 meses.

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

VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 48.789.744,00. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 31 de março de 2022. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.OMH2201.03573. Emolumentos: R\$ 10814,86. Encargos: R\$ 2697,49. Total:

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CMM. 022054 2 0404206 EA

MATRÍCULA

104.386

FOLHA

02V

R\$ 13512,35. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 03/ 104.386: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE PARCIAL. Protocolo nº 285.616, em 07 de dezembro de 2023. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA E DE HABITABILIDADE Nº 2781/2023**, datada de 06 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 47543/2021 - PMS de 06/10/2021, assinada eletronicamente por Naiza Fróes Trindade - Matrícula nº 77836, cuja autenticidade foi confirmada no site prefeiturasempapel.serra.es.gov.br, identificador nº 3700370038003200310033003A00540052004100, em 14 de dezembro de 2023, fica provado que foi construído parcialmente o imóvel residencial com 05 (cinco) torres, sendo todas as torres com 04 (quatro) pavimentos tendo as Torres A, B, D e G - 01 Pavimento Térreo, 01 Segundo Pavimento e 02 Pavimentos Tipo e a Torre C 01 Pavimento Térreo e 03 Pavimentos Tipo, denominado "**VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE**", situado à Avenida Meridional, Gleba 02, s/nº, com área de terreno **42.259,53m²** (quarenta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados), integrante do bairro denominado **BICANGA**, Distrito de Carapina no Município de Serra/ES, com área construída de **13.371,61m²** (treze mil, trezentos e setenta e um metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados), concernente das Torres A, B, C, D e G; **335,20m²** (trezentos e trinta e cinco metros quadrados e vinte decímetros quadrados) da **Área de Vivência Coberta**; **51,76m²** (cinquenta e um metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados) do **Quiosque/churrasqueira**; **12,00m²** (doze metros quadrados) da **Casa de Bombas da Piscina**; **41,09m²** (quarenta e um metros quadrados e nove decímetros quadrados) do **Apoio de Funcionários**; **42,86m²** (quarenta e dois metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados) da **Guarita**; **44,98m²** (quarenta e quatro metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados) do **Depósito de Lixo**; **11,64m²** (onze metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados) da **Casa de Bombas de Incêndio e Abastecimento de água** e **9,98m²** (nove metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados) da **Central de Gás Coberta**, totalizando em área de

**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

CNM: 022954.2.0104386-54

MATRÍCULA

104.386

FOLHA

03

construção de 13.921,12m² (treze mil, novecentos e vinte e um metros quadrados e doze decímetros quadrados), tendo as seguintes características de construção:

COMPARTIMENTOS DAS TORRE A, B, D e G:

APARTAMENTOS 101A, 101B, 101D, 101G, 106A, 106B, 106D, 106G, com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Banheiro Suíte, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 102A, 102B, 102D, 102G, 105A, 105B, 105D, 105G, 108A, 108B, 108D, 108G, 111A, 111B, 111D, 111G, 112A, 112B, 112D, 112G com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 103A, 103B, 103D, 103G, 104A, 104B, 104D, 104G, 109A, 109B, 109D, 109G, 110A, 110B, 110D, 110G com os seguintes compartimentos: 2 Quartos e 1 Quarto Serviço, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala, Circulação e Lavabo.

APARTAMENTOS 107A, 107B, 107D, 107G com os seguintes compartimentos: 1 Quarto e 1 Depósito, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 201A, 201B, 201D, 201G, 206A, 206B, 206D, 206G com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Banheiro Suíte, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 202A, 202B, 202D, 202G, 205A, 205B, 205D, 205G, 208A, 208B, 208D, 208G, 211A, 211B, 211D, 211G, 212A, 212B, 212D, 212G com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 203A, 203B, 203D, 203G, 204A, 204B, 204D, 204G, 209A, 209B, 209D, 209G, 210A, 210B, 210D, 210G com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, 1 Quarto de Serviço, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala, Circulação e Lavabo.

APARTAMENTOS 207A, 207B, 207D, 207G com os seguintes compartimentos: 1 Quarto, 1 Depósito, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação

APARTAMENTOS 301A, 301B, 301D, 301G, 306A, 306B, 306D, 306G, 401A, 401B, 401D, 401G, 406A, 406B, 406D, 406G com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Banheiro Suíte, Área de Serviço, Cozinha, Sala e



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

CNM: 022954.2.0104386-54

MATRÍCULA

104.386

FOLHA

03V

Circulação. APARTAMENTOS 302A, 302B, 302D, 302G, 305A, 305B, 305D, 305G, 307A, 307B, 307D, 307G, 308A, 308B, 308D, 308G, 311A, 311B, 311D, 311G, 312A, 312B, 312D, 312G, 402A, 402B, 402D, 402G, 405A, 405B, 405D, 405G, 407A, 407B, 407D, 407G, 408A, 408B, 408D, 408G, 411A, 411B, 411D, 411G, 412A, 412B, 412D, 412G com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 303A, 303B, 303D, 303G, 304A, 304B, 304D, 304G, 309A, 309B, 309D, 309G, 310A, 310B, 310D, 310G, 403A, 403B, 403D, 403G, 404A, 404B, 404D, 404G, 409A, 409B, 409D, 409G, 410A, 410B, 410D, 410G com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, 1 Quarto Serviço, Banheiro, Área de Serviço, Cozinha, Sala, Circulação e Lavabo.

COMPARTIMENTOS DAS TORRES C:

APARTAMENTOS 101C, 102C, 105C, 106C, 108C, 111C, 112C com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTOS 103C, 104C, 109C, 110C com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Lavabo, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTO 107C com os seguintes compartimentos: 1 Quarto, 1 Depósito, Banheiro Social, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTO 201C, 202C, 205C, 206C, 207C, 208C, 211C, 212C, 301C, 302C, 305C, 306C, 307C, 308C, 311C, 312C, 401C, 402C, 405C, 406C, 407C, 408C, 411C, 412C com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

APARTAMENTO 203C, 204C, 209C, 210C, 303C, 304C, 309C, 310C, 403C, 404C, 409C, 410C com os seguintes compartimentos: 2 Quartos, Banheiro Social, Lavabo, Área de Serviço, Cozinha, Sala e Circulação.

ÁREAS COMUNS

PAVIMENTO TÉRREO DAS TORRES A, B, C, D e G com os seguintes compartimentos: 02 Circulações, Entrada Coberta, Hall, Depósito, Elevador e Escada.



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

CNM: 022954.2.0104386-54

MATRÍCULA

104.386

FOLHA

04

2º PAVIMENTO E TIPOS DAS TORRES A, B, C, D e G com os seguintes compartimentos: 2 Circulações, Hall, Elevador e Escada.

GUARITA com os seguintes compartimentos: Guarita, Administração, WC, Pulmão de Segurança e Circulação.

APOIO DE FUNCIONÁRIOS com os seguintes compartimentos: Banheiro Funcionários Feminino, Banheiro Funcionários Masculino, Copa Funcionários, Circulação/Área de Serviço e Depósito da Incorporadora.

DEPÓSITO DE LIXO com os seguintes compartimentos: Depósito de Lixo.

CASAS DE BOMBAS com os seguintes compartimentos: Casas de Bombas.

CENTRAL DE GÁS com os seguintes compartimentos: Central de Gás.

CASA DE BOMBAS DAS PISCINAS com o seguinte compartimento: Casa de Bombas das Piscinas.

ÁREA DE VIVÊNCIA COBERTA com os seguintes compartimentos: Churrasqueira, Salão de Festas Aberto, Salão de Festas Fechado, Apoio, Cozinha, 2 Áreas Técnicas/Depósito, Circulação, WC Masculino, WC Feminino, WC PCD, Sala de Treinamento, Sala de Ginástica.

QUIOSQUE/CHURRASQUEIRA com os seguintes compartimentos: 2 Churrasqueiras e 2 WC's PCD, cuja construção abrange o imóvel acima matriculado. **FICA PROVADO TAMBÉM QUE O IMÓVEL ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Carapina, Serra-ES, 27 de dezembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.CMN2310.01306. Emolumentos: R\$ 3676,87. Encargos: R\$ 919,06. Total: R\$ 4595,93. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. N° 04/ 104.386: CND DE INSS. Protocolo nº 285.616, em 07/12/2023. Foi apresentada **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO - AFERIÇÃO: 90.008.55686/78-001**, expedida pelo **MINISTÉRIO DA ECONOMIA, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil**, em 27 de novembro 2023. **Categoria: Obra Nova. Destinação: Residencial Multifamiliar. Área (m²): 13.921,12.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 27 de dezembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ.

**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

CNM: 022954.2.0104386-54

MATRÍCULA

104.386

FOLHA

04V

Selo Digital: 022954.CMN2310.01306. Emolumentos: R\$ 3676,87. Encargos: R\$ 919,06. Total: R\$ 4595,93. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

R. Nº 05/ 104.386: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 285.616, em 07/12/2023. Conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DO "VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE - FASE 1", datada de 27 de novembro de 2023, assinada por Delva Gomes de Almeida, com firma reconhecida no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Goiabeiras, Vitória/ES, administradora da Empresa **VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, na condição de incorporadora do imóvel localizado na GLEBA 02 (DOIS), com área de 42.259,53m² (quarenta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e cinquenta e três decímetros quadrados), e com perímetro de 1.230,54m, situada na Avenida Meridional, nº 2.100, Bairro Bicanga, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com incorporação registrada sob o nº 05 da matrícula 102.467, tendo construído a primeira etapa do empreendimento denominado Condomínio "VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE", sobre a mesma com uma área total parcial construída de 13.921,12m² (treze mil, novecentos e vinte e um metros quadrados e doze decímetros quadrados), sendo 13.371,61m² das Torres A, B, C, D e G; 42,86m² da Guarita; 41,09m² do Apoio de Funcionários; 44,98m² do Depósito de Lixo; 11,64m² da Casa de Bombas; 9,98m² da Central de Gás Coberta; 12m² da Casa de Bombas Piscina; 335,20m² da Área de Vivência Coberta; 51,76m² do Quiosque/Churrasqueira, de acordo com a Certidão Detalhada Parcial nº 2781/2023, concernente à 05 (cinco) torres, sendo todas as torres com 04 (quatro) pavimentos tendo as TORRE A, B, D e G 01 Pavimento Térreo, 01 Segundo Pavimento e 02 Pavimentos Tipo e a TORRE C 01 Pavimento Térreo e 03 Pavimentos Tipo, 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 DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE, onde o imóvel acima matriculado é parte integrante do mesmo. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 27 de dezembro de 2023. Selo Digital: 022954.CMN2310.01306. Emolumentos: R\$ 3676,87 Encargos: R\$ 919,06 Total: R\$ 4595,93 Consulte autenticidade em

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

CNM: 022954.2.0104386-54

MATRÍCULA

104.386

FOLHA

05

www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 06/ 104.386: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 285.616, em 07/12/2023. Conforme **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO "VISTA DE BICANGA CONDOMÍNIO CLUBE"**, datada de 10 de outubro de 2023, assinada por Delva Gomes de Almeida, com firma reconhecida no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Goiabeiras, Vitória/ES, administradora da Empresa **VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 15.107 de ordem deste cartório, em 27 de dezembro de 2023. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 27 de dezembro de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.CMN2310.01306. Emolumentos: R\$ 3676,87. Encargos: R\$ 919,06. Total: R\$ 4595,93. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. eas#.

AV. Nº 07/ 104.386: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 287.582, em 08/02/2024. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE CONCLUÍDA, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - RECURSOS FGTS - Nº 8.7877.1879741-1**, datado de 28 de dezembro de 2023, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **ALIENANTE / INCORPORADORA - VISTA DE BICANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 40.692.409/0001-30, com sede na Avenida Eldes Scherrer de Souza, 1.969, Planalto de Carapina, 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 **COMPRADORA / DEVEDORA / FIDUCIANTE - DAYANNE FREITAS RAPOZO**, brasileira, nascida em 15/12/1997, solteira, governanta de hotel, camareira, porteira, cozinheira e garçonne, portadora do CPF nº 153.493.837-01, RG nº 3.790.612 - SSP/ES, emitido em 24/11/2022, residente e domiciliada na Rua

**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

CNM: 022954.2.0104386-54

MATRÍCULA

104.386

FOLHA

05 V

das Palmeiras, 94, Itararé, Vitória - ES, em seu **ITEM 1.5**, foi autorizado o cancelamento da hipoteca, objeto do registro nº 02 de ordem dessa matrícula, **FICANDO CANCELADA A HIPOTECA**, para todos os efeitos legais. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 26 de fevereiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ESK2312.01141. Emolumentos: R\$ 4415,84. Encargos: R\$ 1103,52. Total: R\$ 5519,36. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

R. Nº 08/ 104.386: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 287.582, em 08/02/2024. Conforme **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE CONCLUÍDA, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - RECURSOS FGTS - Nº 8.7877.1879741-1**, datado de 28 de dezembro de 2023, assinado pelas partes contratantes, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **DAYANNE FREITAS RAPOZO**, já qualificada anteriormente, pelo valor de **R\$ 281.900,00 (duzentos e oitenta e um mil e novecentos reais)**, composto pela integralização dos valores abaixo: Recursos próprios: R\$ 56.380,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 225.520,00. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 281.900,00 (duzentos e oitenta e um mil e novecentos reais)**. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 143754/2024, no valor de R\$ 8.312,18, pago em 05/02/2024. Id Guia: 39852225. Certidão de Quitação de ITBI, expedida em 09 de fevereiro de 2024. Número da Declaração de Transmissão: 143754/2024. Inscrição Fiscal nº 21722672. Inscrição Imobiliária nº 005.2.057.0677.149. Data de Entrada: 16/01/2024. Avaliação Externa: R\$ 281.900,00. Base de cálculo apurada pelo Município: R\$ 415.609,22. Valor declarado da Aquisição: R\$ 281.900,00. Base Cálculo: R\$ 415.609,22. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11755971/2024. Data da Geração: 09/02/2024. Data de Validade: 09/04/2024. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 26 de fevereiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ESK2312.01141. Emolumentos: R\$ 4415,84. Encargos: R\$ 1103,52. Total: R\$ 5519,36. Consulte autenticidade em

D

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

CNM: 022954.2.0104386-54

MATRÍCULA

104.386

FOLHA

06

www.tjes.jus.br. gfs#.

R. Nº 09/ 104.386: GARANTIA. Protocolo nº 287.582, em 08/02/2024. Conforme **CONTRATO** objeto do registro nº 08 de ordem desta matrícula, o imóvel acima matriculado avaliado em R\$ 281.900,00 (duzentos e oitenta e um mil e novecentos reais), foi dado pela **DEVEDORA FIDUCIANTE - DAYANNE FREITAS RAPOZO**, já qualificada anteriormente, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, para garantir o pagamento da dívida no valor de R\$ 225.520,00 (duzentos e vinte e cinco mil, quinhentos e vinte reais), que deverá ser pago da seguinte forma:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO: DE CARÊNCIA: 0.

DE AMORTIZAÇÃO: 420 MESES.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 7,6600 EFETIVA: 7,9347.

TAXA MENSAL DE JUROS (%): NOMINAL E EFETIVA: 0.6383.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 01/02/2024.

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

ENCARGOS FINANCEIROS: DE ACORDO COM O ITEM 5.

ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL: R\$ 1.615,98. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 26 de fevereiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ESK2312.01141 Emolumentos: R\$ 4415,84 Encargos: R\$ 1103,52 Total: R\$ 5519,36 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

AV. Nº 10/ 104.386: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 315.649, em 20/02/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 312.781, em 02/12/2025 e registrada sob o nº 16.795 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 314649/2025 - CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRÔNICO IN014444558C, em 29

**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
CNM: 022954.2.0104386-54MATRÍCULA
104.386FOLHA
06 V

de setembro de 2025, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1879741-1**, firmado em 28 de dezembro de 2023, em que figura como **FIDUCIANTE – DAYANNE FREITAS RAPOZO**, intimada a pagar(em) a dívida vencida, posicionada em 14/11/2025 no valor de R\$ 17.192,91 (dezesete mil, cento e noventa e dois reais e noventa e um centavos), conforme diligências realizadas nos dias 05/11/2025 às 13:56h, 06/11/2025 às 14:30h e 10/11/2025 às 11:00h, no endereço informado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, certifico que DAYANNE FREITAS RAPOZO não foi localizada. 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 04, 05 e 08 de dezembro de 2025 e que decorrido o prazo da Lei acima mencionada, não foi paga no todo ou em parte pela fiduciante. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de março de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ONX2601.01331. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 609,94. Total: R\$ 3049,84. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. rbs#.

AV. Nº 11/ 104.386: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Protocolo nº 315.649, em 20/02/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 20/02/2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, com firma reconhecida, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01444558C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3H3V7-KZ62K-6GGLQ-HMUVM, 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 nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 lotes 3/4, Brasília - DF, pelo valor de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). **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.** Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da



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
CNM: 022954.2.0104386-54

MATRÍCULA
104.386

FOLHA
07

Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12152010, expedida em 13 de Fevereiro de 2026. Número da Declaração de Transmissão: 159526. Inscrição Fiscal nº 21722672. Inscrição Imobiliária nº 005.2.057.0677.149. Data de Transação: 04/02/2026. Id Guia: 43360625. Nº Processo: 11682/2026. Valor declarado da Aquisição: R\$ 289.320,40. Base de Cálculo: R\$ 420.000,00. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de março de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.ONX2601.01331. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 609,94. Total: R\$ 3049,84. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. rbs#.



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

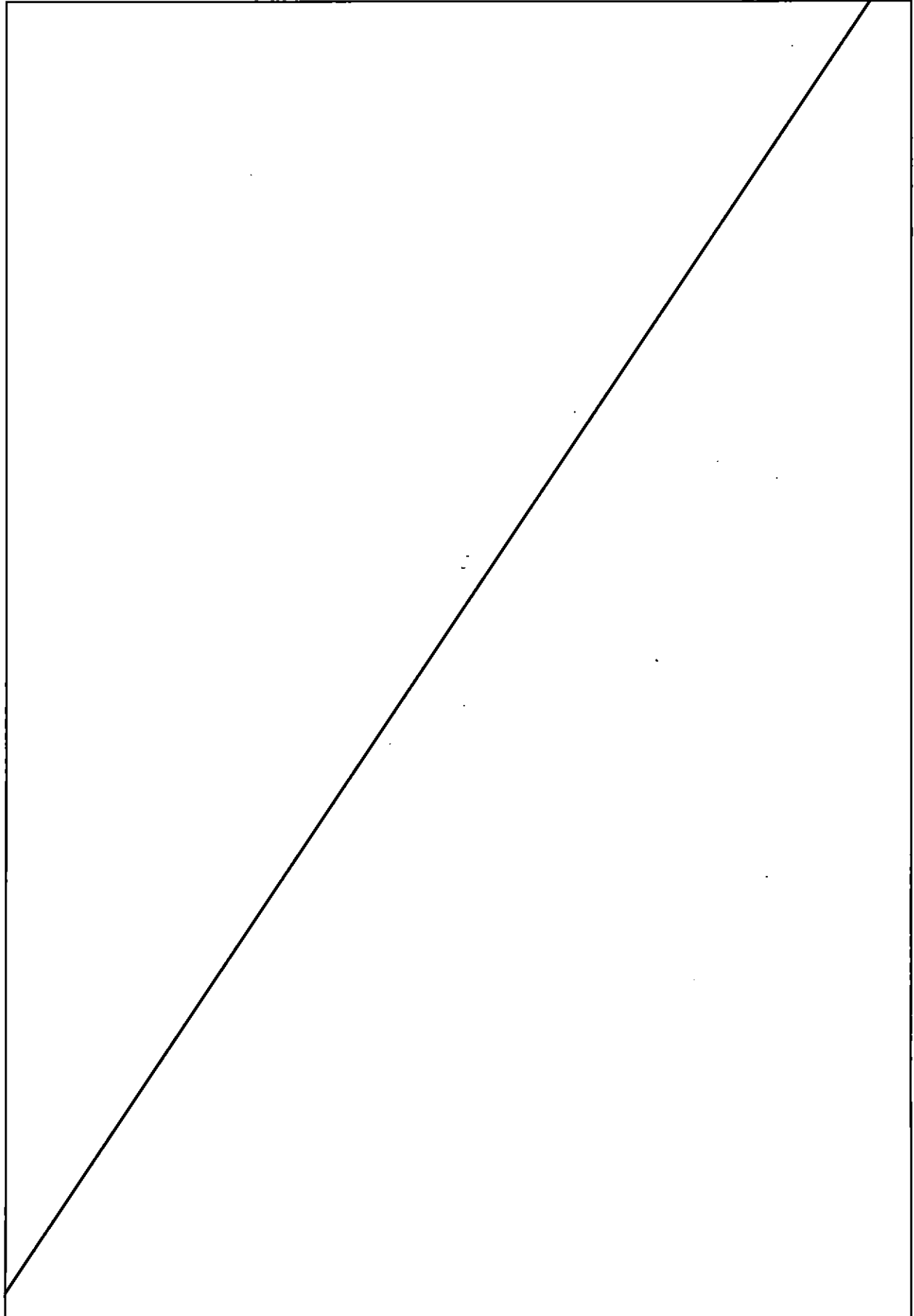
Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

FOLHA





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

CERTIFICO que, o imóvel objeto da matrícula está livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, inclusive com relação a citações de ações reais e pessoais reipersecutórias, COM EXCEÇÃO ao mencionado nessa matrícula, a partir de 04 de Dezembro de 1984 até a presente data.

CERTIFICO FINALMENTE que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para a validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. A presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 497 CN - CGJES. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Jenifer Cristina da Silva Faria Batista
Escrevente

Serra - ES, 12 de março de 2026. - hs. 08:50

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

022954.ONX2601.01331

Emolumentos: 2439,90 Encargos: 609,94 Total: 3049,84

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: T2T5D-XJDUN-AYCL3-8UDBH

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/T2T5D-XJDUN-AYCL3-8UDBH>

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

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