

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

102.954

FOLHA

01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 503 BLOCO 20, com área privativa real de **42,47m²**, área de uso comum de **19,8923m²**, área total real de **62,3623m²** e fração ideal de **0,001890200**, composto de sala, 02 quartos, banho, circulação, cozinha/A.S, com direito de uso da(s) vaga(s) de garagem 299 - Descoberta Livre, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA", edificado na ÁREA 01A-2B (UM A - DOIS B), localizado na Avenida Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, nº 395, Bairro Praia da Baleia, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com área total de 32.259,44m² (trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), sendo uma ÁREA ÚTIL de 23.888,94m² (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e oito metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados) e uma ÁREA ZPA-2 NÃO EDIFICANTE de 8.370,50m² (oito mil, trezentos e setenta metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), confrontando-se pela frente com Avenida Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, medindo segmentos de $5,06 + 13,34 + 0,19 = 18,59\text{m}$; pelos fundos com Brejos e quem de direito, medindo segmentos de $34,90 + 142,73 + 50,04 = 227,67\text{m}$; pelo lado direito com Área 01A-3, medindo segmentos de $77,23 + 97,25 + 52,83 + 26,00 + 48,02 = 301,33\text{m}$ e pelo lado esquerdo com Área 01A-2A, medindo segmentos de $38,07 + 98,59 + 7,00 + 106,34 + 37,74 + 85,21 = 372,95\text{m}$.

PROPRIETÁRIO: MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ sob o número 27.669.201/0001-32, com sede à Avenida Eldes Scherrer Souza, 1.025, sala 606, Letra E, Bairro Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 100.203 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Protocolo nº 258.624, em 28/10/2021. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ 18431,28 Encargos: R\$ 4590,66 Total: R\$ 23021,94 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br.dcsc#.

AV. Nº 01/ 102.954: ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. Protocolo nº 258.624, em 28 de outubro de 2021. Conforme DECLARAÇÃO

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

102.954

FOLHA

01V

DE ENQUADRAMENTO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, datada de 05 de abril de 2018, assinada por Alexandre Fonseca de Sá - Gerente de Clientes e Negócios - Caixa Econômica Federal, com firma reconhecida no 9º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, o Empreendimento denominado **RESIDENCIAL VIVA LAGUNA**, proposto pela Incorporadora **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Eldes Scherrer de Souza, 1.025, Sala 606 - Parte E, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES, composto de 520 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, 09 de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ 18431,28. Encargos: R\$ 4590,66. Total: R\$ 23021,94. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

AV. Nº 02/ 102.954: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Protocolo nº 258.624, em 28 de outubro de 2021. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 11 de janeiro de 2021, assinado por Cecília Mendes Scheydegger e Rafaela Vieira Mota, com firmas reconhecidas no Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Carapina da Comarca da Serra/ES, procuradores da empresa **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, foi requerida a averbação do **TERMO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, declarando que o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA" 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 consecuições até o previsto no artigo 31-E da Lei 4.591/64. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de novembro de 2021. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JVB2105.04891. Emolumentos: R\$ 18431,28. Encargos: R\$ 4590,66. Total: R\$ 23021,94. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. dcsc#.

**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

MATRÍCULA

102.954

FOLHA

02

R. N° 03/ 102.954: GARANTIA. Protocolo nº 280.243, em 07 de julho de 2023. Conforme **CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO – FGTS - Nº 8.7877.1727817-8**, datado de 16 de junho de 2023, assinado pelas partes contratantes, de acordo com protocolo eletrônico nº AC002604575, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – SP, 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 **DEVEDORA - MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Eldes Scherrer Souza, 1.025, sala 606, Letra E, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES e como **FIADORA E CONSTRUTORA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte - MG, o imóvel acima matriculado, bem como as frações ideais, correspondentes ao terreno e aos futuros 120 apartamentos que integram o MÓDULO III composto por 06 BLOCOS (13, 14, 19, 20, 21 e 22) do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA", avaliados em R\$ 25.595.000,00 (vinte e cinco milhões, quinhentos e noventa e cinco 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\$ 13.937.300,93 (treze milhões, novecentos e trinta e sete mil e trezentos reais e noventa e três centavos)**, destinado a financiar a construção do empreendimento imobiliário residencial, denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA"**, cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 04 da matrícula nº 100.203 ordem desta matrícula, 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\$ 13.937.300,93.

CNM: 022954.2.0102954-82

**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

102.954

FOLHA

02V**PRAZO TOTAL EM MESES: CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 36 MESES.****AMORTIZAÇÃO: 24 MESES.****TAXA DE JUROS % (a.a.): NOMINAL: 8,0000 EFETIVA: 8,3000.****TAXA DE RISCO DE CRÉDITO % (a.a): NÃO SE APLICA.**

VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 25.595.000,00. Demais condições as mesmas do Contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 18 de julho de 2023. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.PXB2306.00097. Emolumentos: R\$ 11688,10. Encargos: R\$ 2924,44. Total: R\$ 14612,54. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

AV. Nº 04/ 102.954: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo nº 286.177, em 22/12/2023. 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 - RECURSOS DO FGTS - CONTRATO Nº 8.7877.1866622-8**, datado de 12 de dezembro de 2023, assinado pelas partes contratantes, de acordo com protocolo eletrônico nº AC003154868, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – SP, onde figuram como **ALIENANTE / VENDEDORA / AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR / INCORPORADORA / FIADORA - MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Eldes Scherrer Souza, 1.025, sala 606, Letra E, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, como **CONSTRUTORA / FIADORA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A**, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario 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 **ADQUIRENTES / DEVEDORES / FIDUCIANTES - RAPHAEL ANDRE PHELLIPPE LUIZ GEREMIAS**, brasileiro, nascido em 06/02/1991, proprietário de microempresa, portador da CNH nº 05042129145 - DETRAN/ES, emitido em 30/09/2020, CPF nº

CNM: 022954.2.0102954-82

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: 022954.2.0102954-82

MATRÍCULA

102.954

FOLHA

03

131.462.157-21, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **GENIENE AUGUSTA MOREIRA DE SOUZA GEREMIAS**, brasileira, nascida em 22/12/1990, vendedora, portadora da CNH nº 05368142807 - DETRAN/ES, emitido em 23/08/2023, CPF nº 148.031.467-64, residentes e domiciliados na Rua Panamá, 21, Apt 2, Jardim America, Cariacica - ES, em seu **ITEM 1.5**, foi autorizado o cancelamento da hipoteca, 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, 09 de janeiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.00168. Emolumentos: R\$ 4303,91. Encargos: R\$ 1075,92. Total: R\$ 5379,83. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

R. Nº 05/ 102.954: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 286.177, em 22/12/2023. 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 - RECURSOS DO FGTS - CONTRATO Nº 8.7877.1866622-8**, datado de 12 de dezembro de 2023, assinado pelas partes contratantes,, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido para **RAPHAEL ANDRE PHELLIPPE LUIZ GEREMIAS e sua esposa GENIENE AUGUSTA MOREIRA DE SOUZA GEREMIAS**, já **qualificados anteriormente, pelo valor de R\$ 223.000,00 (duzentos e vinte e três mil reais)**, **valor este destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano**, composto pela integralização dos valores abaixo: Recursos próprios: R\$ 50.200,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 172.800,00. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 143264/2023, no valor de R\$ 4.460,00, pago em 20/12/2023. Id Guia: 39339129. Certidão de Quitação de ITBI, expedida em 21 de dezembro de 2023. Número da Declaração de Transmissão: 143264/2023. Inscrição Fiscal nº 21708741. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.001. Data de Entrada: 19/12/2023. Avaliação Externa: R\$ 223.000,00. Valor declarado da Aquisição: R\$ 223.000,00. Base Cálculo:

CNM: 022954.2.0102954-82

**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: 022954.2.0102954-82

MATRÍCULA

102.954

FOLHA

03 V

R\$ 223.000,00. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 11728961/2023. Data da Geração: 16/11/2023. Data de Validade: 16/01/2024. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de janeiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.00168. Emolumentos: R\$ 4303,91. Encargos: R\$ 1075,92. Total: R\$ 5379,83. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

R. Nº 06/ 102.954: GARANTIA. Protocolo nº 286.177, em 22/12/2023. 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 fiduciantes - **RAPHAEL ANDRE PHELLIPPE LUIZ GEREMIAS e sua esposa GENIENE AUGUSTA MOREIRA DE SOUZA GEREMIAS**, 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\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)** para fins de venda em público leilão, em pagamento da dívida no valor de R\$ 172.800,00 (cento e setenta e dois mil e oitocentos reais), da seguinte maneira:

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE.

PRAZO: DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 30/06/2026.

DE CARÊNCIA: 0.

DE AMORTIZAÇÃO: 420 MESES.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 8,1600 EFETIVA: 8,4722.

TAXA MENSAL DE JUROS (%): NOMINAL e EFETIVA: 0.6800.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 15/01/2024.

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

ENCARGOS FINANCEIROS: DE ACORDO COM O ITEM 5.

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

ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL: R\$ 1.307,03. Demais condições as mesmas do contrato. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de janeiro de 2024. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO -

CNM: 022954.2.0102954-82

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: 022954.2.0102954-82

MATRÍCULA

102.954

FOLHA

04

OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.HML2311.00168 Emolumentos: R\$ 4303,91 Encargos: R\$ 1075,92 Total: R\$ 5379,83 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. gfs#.

AV. Nº 07/ 102.954: CONSTRUÇÃO E HABITE-SE. Protocolo nº 311.371, em 28 de outubro de 2025. Conforme Certidão Detalhada e de Habitabilidade nº 340/2025, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra/ES, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Departamento de Controle e Edificações, em 04 de agosto de 2025, assinada eletronicamente por Warley Ferreira dos Santos Rangel, protocolo eletrônico nº AC011681392, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e <https://prefeiturasempapel.serra.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 31003600300033003200390032003A00540052004100, consta que sobre o imóvel foi edificado o empreendimento residencial multifamiliar denominado **Condomínio Viva Laguna**, composto por 26 (vinte e seis) blocos residenciais, numerados de 01 a 26, com 05 (cinco) pavimentos cada, sendo 01 (um) pavimento térreo e 04 (quatro) pavimentos tipos, dotado de área comum contendo guarita, lazer, apoio, lixeira, gás, casa de bombas, castelos d'água, apoio técnico PCD (gerador) e salão de jogos. **A área construída total do empreendimento é de 25.850,79 m²** (vinte e cinco mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados e setenta e nove décímetros quadrados), inserida em área de terreno de **32.259,44 m²** (trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e quarenta e quatro décímetros quadrados), situada na Avenida Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, nº 395, Lote 1A-2B, Loteamento Sítio Irema, Bairro Praia da Baleia, Distrito de Carapina, Município de Serra - ES. A referida certidão atesta o **habite-se integral** do empreendimento e **que o imóvel se encontra em condições de habitabilidade**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de outubro de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JTE2507.02854. Emolumentos: R\$ 20401,44. Encargos: R\$ 5093,68. Total: R\$ 25495,12. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

AV. Nº 08/ 102.954: CND DE INSS. Protocolo nº 311.371, em 28/10/2025. Foi apresentada **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS**

CNM: 022954.2.0102954-82

**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

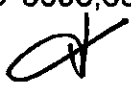
CNM: 022954.2.0102954-82

MATRÍCULA

102.954

FOLHA

04V

FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO - AFERIÇÃO: 90.005.03494/73-002, expedida pelo **MINISTÉRIO DA ECONOMIA, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil**, em 07 de outubro de 2025. **Categoria: Obra Nova. Destinação: Residencial multifamiliar. Área (m²): 11.688,72**, de acordo com protocolo eletrônico nº AC011681392, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de outubro de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JTE2507.02854. Emolumentos: R\$ 20401,44. Encargos: R\$ 5093,68. Total: R\$ 25495,12. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#. 

R. Nº 09/ 102.954: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 311.371, em 28/10/2025. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA**, datada de 17 de setembro de 2025, assinada digitalmente por Paula de Castro Gilberto Alves, procuradora da Incorporadora **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 27.669.201/0001-32, com sede na Avenida Primeira Avenida, nº 26, Parque Residencial Laranjeiras, Serra - ES, de acordo com protocolo eletrônico nº AC011681392, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, na condição de Incorporadora da ÁREA 01A-2B (UM A - DOIS B) medindo 32.259,44m² (trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), sendo uma ÁREA ÚTIL de 23.888,94m² (vinte e três mil, oitocentos e oitenta e oito metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados) e uma ÁREA ZPA-2 NÃO EDIFICANTE de 8.370,50m² (oito mil, trezentos e setenta metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), desmembrada da ÁREA 01A-2, medindo 64.333,68m², situada na Avenida Desembargador Antonio José Miguel Feu Rosa, BAIRRO PRAIA DA BALEIA, Distrito de Carapina, Município de Serra/ES, com incorporação registrada sob o nº 04 da matrícula 100.203 desta Serventia, tendo sido construído o empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA** sobre a referida área, com área edificada de 11.688,72m², correspondente aos BLOCOS 11 a 22. Fica estabelecido que:

Integram o condomínio **520 (quinhentos e vinte) apartamentos residenciais**,

CNM: 022954.2.0102954-82

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: 022954.2.0102954-82

102.954

05

considerados unidades autônomas com suas partes acessórias e de propriedade exclusiva.

A área destinada ao estacionamento é classificada como **área comum**, sendo composta por:

526 (quinhentas e vinte e seis) vagas descobertas para estacionamento de pequeno e médio porte, das quais **16 (dezesesseis) vagas são destinadas a PCD**, e **54 (cinquenta e quatro) vagas descobertas para motocicletas**, todas como **áreas comuns de divisão não proporcional**;

33 (trinta e três) vagas descobertas para veículos de pequeno e médio porte, sendo **02 (duas) vagas PCD** e **14 (quatorze) vagas descobertas para motocicletas**, todas como **áreas comuns de divisão proporcional**, destinadas ao uso comum dos condôminos e visitantes;

O empreendimento conta ainda com **bicicletários** com capacidade para **260 (duzentas e sessenta) vagas descobertas** para bicicletas, como área de uso comum.

Por consequência, a incorporadora **submete as unidades ora instituídas às disposições do art. 7º da Lei nº 4.591/64, bem como dos arts. 1.331 e seguintes da Lei nº 10.406/2002**, ficando, desde já, **instituído o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA**, do qual o imóvel acima matriculado constitui parte integrante. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de outubro de 2025. Selo Digital: 022954.JTE2507.02854. Emolumentos: R\$ 20401,44 Encargos: R\$ 5093,68 Total: R\$ 25495,12 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#

AV. Nº 10/ 102.954: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 311.371, em 28 de outubro de 2025. Conforme **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA LAGUNA**, datada de 10 de janeiro de 2025, assinada digitalmente por Amanda de Oliveira Merlo Zardo, procuradora da Incorporadora **MRV MDI PRAIA DA BALEIA II INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 27.669.201/0001-32, com sede na Av. Primeira Avenida, nº 26, Parque Residencial Laranjeiras, Serra-ES, de acordo com protocolo eletrônico nº AC004976053, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br, site da ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - SP, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº

**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: 022954.2.0102954-82

MATRÍCULA

102.954

FOLHA

05V

16.168 de ordem deste Cartório, em 17 de fevereiro de 2025. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 29 de outubro de 2025. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JTE2507.02854. Emolumentos: R\$ 20401,44. Encargos: R\$ 5093,68. Total: R\$ 25495,12. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

AV. Nº 11/ 102.954: INTIMAÇÃO. (S.F.I. – Lei 9.514 de 20/11/1997 – Artigo 26).

Protocolo nº 320.790, em 30/06/2026. Conforme **INTIMAÇÃO**, protocolada sob o nº 319.110, em 20/05/2026 e registrada sob o nº 17.065 no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Cartório, expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, OFÍCIO Nº 23017/2026 CESAV/BU - PROTOCOLO ELETRONICO IN01534087C, em 02 de fevereiro de 2026, referente ao **CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO Nº 8.7877.1866622-8, firmado em 12 de dezembro de 2023**, em que figuram como **FIDUCIANTES – RAPHAEL ANDRE PHELLIPPE LUIZ GEREMIAS e GENIENE AUGUSTA MOREIRA DE SOUZA GEREMIAS** intimados a pagarem a dívida vencida, posicionada em 09/04/2026 no valor de R\$ 11.601,72 (onze mil, seiscentos e um reais e setenta e dois centavos), conforme diligência realizada no dia 06/03/2026 às 14:30h, no primeiro endereço informado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, na Avenida Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, nº 395, Apartamento 503, Bloco 20, Condomínio Residencial Viva Laguna, Praia da Baleia, Serra-ES, foi informado por Simone Martins, portadora do RG 2.288.605-ES, porteira do condomínio, que RAPHAEL ANDRE PHELLIPPE LUIZ GEREMIAS e GENIENE AUGUSTA MOREIRA DE SOUZA GEREMIAS são desconhecidos, ficando certificado local ignorado e conforme diligências realizadas nos dias 16/03/2026, 18/03/2026 às 13:40h e 23/03/2026, pelos Correios, através do AR nº AD213150358BR, no segundo endereço informado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, na Rua Panamá, 21, Jardim América, Cariacica-ES, foi certificado que RAPHAEL ANDRE PHELLIPPE LUIZ GEREMIAS e GENIENE AUGUSTA MOREIRA DE SOUZA GEREMIAS encontravam-se ausentes. A intimação ficou à disposição na Agência dos Correios até o dia 01/04/2026, não sendo retirada pelos destinatários. 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 20, 22 e 23 de abril de 2026, decorrido o

CNM: 022954.2.0102954-82**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: 022954.2.0102954-82

MATRÍCULA

102.954

FOLHA

06

prazo definido no § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, **A DÍVIDA NÃO FOI QUITADA.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 16 de julho de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.QWZ2605.03067. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.

AV. Nº 12/ 102.954: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Protocolo nº 320.790, em 30/06/2026. Conforme REQUERIMENTO datado de 29 de junho de 2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, de acordo com protocolo eletrônico nº IN01534087C, cuja autenticidade foi confirmada no endereço www.oficioeletronico.com.br e <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TJKPG-KFYJ5-PN43Q-7FU69>, 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 ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília, DF, pelo valor de R\$ 223.264,19 (duzentos e vinte e três mil, duzentos e sessenta e quatro reais e dezenove centavos). Foram apresentados os seguintes documentos: Prefeitura Municipal da Serra/ES: Certidão de Quitação de ITBI nº 12224689, expedida em 24 de Junho de 2026. Número da Declaração de Transmissão: 161895. Inscrição Fiscal nº 21771655. Inscrição Imobiliária nº 004.2.010.0710.479. Data de Transação: 09/06/26. Id Guia: 43950705. Nº Processo: 58469/2026. Valor declarado da Aquisição: R\$ 223.264,19. Base de Cálculo: R\$ 238.789,11. **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, 16 de julho de 2026. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.QWZ2605.03067. Emolumentos: R\$ 2439,90. Encargos: R\$ 757,56. Total: R\$ 3197,46. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. lcmg#.



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, 20 de julho de 2026. - hs. 16:58

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

022954.QWZ2605.03067

Emolumentos: 2439,90 Encargos: 757,56 Total: 3197,46

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YCL93-WGCD8-SG3SH-4FNKB

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/YCL93-WGCD8-SG3SH-4FNKB>

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

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