



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA 1ª ZONA - SERRA - ES - COMARCA DA CAPITAL
Elisabeth Bergami Rocha
Oficiala e Tabeliã



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona - Serra - Comarca da Capital
Elisabeth Bergami Rocha
Oficiala e Tabeliã

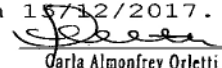
CNM: 023663.2.0048525-06

REGISTRO GERAL

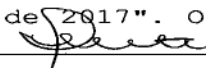
Matrícula Nº 48.525 - Folha Nº 1 - Livro Nº 2

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 106 - TORRE "C", com uma vaga de garagem descoberta, integrante do **"VISTA DO BOSQUE CONDOMÍNIO CLUBE"**, a ser **construído**, composto de: sala, lavabo, quarto 1, banheiro, cozinha, área de serviço e 01 quintal descoberto de uso privativo e exclusivo da respectiva unidade, com área privativa principal de 32,64m², outras áreas privativas (accessórias) 11,63m², área privativa total de 44,27m², área de uso comum de 31,966m², área real total de 76,236m² e fração ideal de 0,001579 da ÁREA A-1 (A-um) medindo 108.270,18m² (cento e oito mil, duzentos e setenta metros quadrados e dezoito decímetros quadrados) e perímetro de 1.629,29m, confrontando-se pela frente com Avenida Pau Brasil, nº 321, fundos com Espólio de Anna Borges Pereira Miguel, lado direito com Espólio de Anna Borges Pereira Miguel e lado esquerdo com Espólio de Anna Borges Pereira Miguel, situado no Bairro **CENTRO DA SERRA**, neste Município da Serra, ES.-

PROPRIETÁRIA:- SÃO BENEDITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.762.864/0001-05, com sede na Rua da Aldeia, nº 76, Sala 8A parte, Parque Residencial Laranjeiras, Serra, ES.-

REGISTRO ANTERIOR:- Nº 46.851 do livro 2, deste Cartório, em 15/12/2017. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 30 de julho de 2019. 

Carla Almonfrey Orletti
Substituta

AVERBAÇÃO Nº 01/48.525:- TRANSPORTE DA AVERBAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - AV-06 da matrícula nº 46.851 do livro 2, deste Cartório: "Conforme requerimento e Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação, datados de 19 de outubro de 2017, a proprietária e incorporadora SÃO BENEDITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, declara que a incorporação imobiliária objeto do R-04 está submetida ao regime de afetação, nos termos e para os efeitos previstos na Lei nº 4.591 de 16/12/1964, arts. 31-A a 31-E, com a redação advinda do art. 53, da Lei nº 10.931/2004, e que não houve alienação ou promessa de alienação de unidade futura do aludido condomínio residencial, razão pela qual não há anuência a ser prestada conforme previsto no artigo 31-B da mesma lei. PROTOCOLO Nº 96.608 L. 1-Z, em 15/12/2017, Talão nº 145892. FUNEPJ: R\$4,98; SELO DIGITAL: 023663.MIS1601.27208. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 15 de dezembro de 2017". O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 30 de julho de 2019. 

Carla Almonfrey Orletti
Substituta

REGISTRO Nº 02/48.525:- COMPRA E VENDA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), nº 8.7877.0622413-6, datado de 03 de julho de 2019, o imóvel objeto da

Segue...

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

Rua Major Pissarra, 196 - Centro - Serra - ES
Telefone: 2730647250
rgiserra@rgiserra.com.br - www.cartorioes.com.br
Horário de Atendimento 09:00 as 18:00

Substituta Legal
Carla Almonfrey Orletti
Substitutos
Keller José de Almeida
Marina Bergami Rocha
Danielly Namara Pimentel Rocha Moraes
Milena Ludmila Lopes Matias



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA 1ª ZONA - SERRA - ES - COMARCA DA CAPITAL
Elisabeth Bergami Rocha
Oficial e Tabeliã



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona - Serra - Comarca da Capital
Elisabeth Bergami Rocha
Oficial e Tabeliã

CNM: 023663.2.0048525-06

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 48.525 -Folha Nº 1 -VERSO

matrícula foi vendido para **VINÍCIUS DO NASCIMENTO DE SIQUEIRA INÁCIO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 07/01/1998, mecânico de manutenção, montador, preparador, operador de maq. e aparelhos prod. indust., portador(a) de CNH nº 06715524194, expedida por Órgão de Trânsito/ES em 09/10/2017, e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 164.103.917-57, solteiro(a), residente e domiciliado(a) na Rua Dom Pedro II, 354, Bl9, Ap407, Colina de Laranjeiras, Serra, ES, pelo valor de R\$114.600,00 (cento e catorze mil e seiscentos reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$80.000,00; recursos próprios R\$20.583,28; recursos da conta vinculada de FGTS: R\$2.887,72; desconto complemento concedido pelo FGTS R\$11.129,00; Valor de aquisição do terreno: R\$4.074,58 (quatro mil, setenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos). Condições: as mesmas do Contrato. Apresentou comprovante de pagamento e certidão de quitação referente ao ITBI nº 114212/2019. Consulta à Central de Indisponibilidade, resultado NEGATIVO, Código HASH: f227.c846.bd5c.d859. 48fb.853c.09cb.3ef0.18e7.9435; 42ea.ce36.e09e.48c7.52e9.85c3.8e5b.c461.69a5.f614. PROTOCOLO Nº 102.047 L. 1-AB, datado de 22/07/2019, Talão nº 168305. Selo Digital de Fiscalização: 023663.YSP1801.21938 - Emolumentos: R\$1613,89 - Encargos: R\$403,52 - Total: R\$2017,41. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 30 de julho de 2019.

Carla Almonfrey Orletti
Substituta

REGISTRO Nº 03/48.525:- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato mencionado no R-02, **VINÍCIUS DO NASCIMENTO DE SIQUEIRA INÁCIO**, já qualificado(a), alienou fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de CREDORA/FIDUCIÁRIA, em garantia a dívida no valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), que deverá ser amortizada no prazo de 360 meses, prazo de construção/legalização: 25/05/2021, com encargo inicial total no valor de R\$444,75, vencendo-se o primeiro encargo em 03/08/2019, sujeitando-se ao recálculo de encargos de acordo com o item 6.3 do referido contrato, mais juros à taxa anual nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, sistema de amortização: PRICE, tendo como CONSTRUTORA E FIADORA: **MORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.318.674/0001-95, com sede na Avenida Fernando Ferrari, nº 1080, Sala 601/602, Mata da Praia, Vitória, ES; e como INCORPORADORA, FIADORA E ENTIDADE ORGANIZADORA: **SÃO BENEDITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), para fins de Leilão Extrajudicial. Demais condições constantes do título, que fica arquivado neste Serviço Registral. PROTOCOLO Nº 102.047 L. 1-AB, datado de 22/07/2019, Talão nº 168305. Selo Digital de Fiscalização: 023663.YSP1801.21938 - Emolumentos: R\$1613,89 - Encargos: **Segue...**

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

Rua Major Pissarra, 196 - Centro - Serra - ES
Telefone: 2730647250
rgiserra@rgiserra.com.br - www.cartorioes.com.br
Horário de Atendimento 09:00 as 18:00

Substituta Legal
Carla Almonfrey Orletti
Substitutos
Keller José de Almeida
Marina Bergami Rocha
Danielly Namara Pimentel Rocha Moraes
Milena Ludmila Lopes Matias



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA 1ª ZONA - SERRA - ES - COMARCA DA CAPITAL
Elisabeth Bergami Rocha
Oficiala e Tabeliã



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona - Serra - Comarca da Capital
Elisabeth Bergami Rocha
Oficiala e Tabeliã

CNM: 023663.2.0048525-06

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 48.525 -Folha Nº 2 -Livro Nº 2

R\$403,52 - Total: R\$2017,41. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 30 de julho de 2019. *[Assinatura]* Carla Almonfrey Orletti Substituta cvc

AVERBAÇÃO Nº 04/48.525:- CONSTRUÇÃO E HABITABILIDADE - Conforme Retificação da Certidão Detalhada Parcial nº 462/2019 de 17/10/2019 e Retificação da Certidão de Habitabilidade Parcial nº 461/2019 de 17/11/2019, expedidas pela Prefeitura Municipal da Serra, ES, em 18/12/2019, averbadas sob nºs 462 e 463 da matrícula nº 46.851 do Livro 2, em 02/03/2020, ficou provado que o imóvel objeto da matrícula **FOI CONSTRUÍDO E ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 02 de março de 2020. *[Assinatura]* Keller José de Almeida Substituto

AVERBAÇÃO Nº 05/48.525:- INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a presente averbação para constar que, a Instituição do Condomínio **"VISTA DO BOSQUE CONDOMÍNIO CLUBE"**, situado na Av. Pau Brasil, nº 321, no Bairro Centro da Serra, neste Município da Serra, ES, foi registrada sob nº R-465 da matrícula nº 46.851, do Livro 2 e a Convenção de Condomínio registrada sob nº 4.151 de ordem do Livro 3-auxiliar, em 02/03/2020, ambos deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 02 de março de 2020. *[Assinatura]* Keller José de Almeida Substituto rms

AVERBAÇÃO Nº 06/48.525:- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE - Conforme requerimento, datado de 20 de fevereiro de 2026, instruído com prova de intimação dos devedores fiduciários realizada através de edital, bem como certidão do decurso do prazo sem purgação de mora, averbada à margem do registro nº 5.354 de ordem do livro 3-auxiliar, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor da credora e proprietária fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do artigo 27, do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal da Serra, ES, sob Inscrição Fiscal nº 21706792 e Inscrição Imobiliária nº 001.6.751.0238.102. Apresentou Certidão de Quitação nº 12051362 referente ao ITBI nº 156102/2025; Base de Cálculo: R\$172.092,76. Consulta a Central de Indisponibilidade, resultado NEGATIVO, Código HASH: un4d0sflrf;fu7b2rr3o2. PROTOCOLO Nº 128.859 L. 1-AK, datado de 17/03/2026, Talão nº 281168. Selo Digital de Fiscalização: 023663.JOU2501.25471 - Emolumentos: R\$2336,07 - Encargos: R\$583,85 - Total: R\$2919,92. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 20 de março de 2026. *[Assinatura]* Carla Almonfrey Orletti Substituta Legal

AVERBAÇÃO Nº 07/48.525:- ENDEREÇO OFICIAL - Conforme requerimento datado de 05 de março de 2026, e Certidão de Endereço Oficial, nº 955/2025, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra, ES, em 06 de outubro de 2025, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto da matrícula está localizado na **Avenida Audifax Barcelos Neves** (anteriormente denominada Avenida Pau Brasil), **Bairro Residencial Centro da Serra, Distrito Sede, Município de Serra, ES, CEP 29.179-075**, e recebeu o número **Segue...**

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

Rua Major Pissarra, 196 - Centro - Serra - ES
Telefone: 2730647250
rgiserra@rgiserra.com.br - www.cartorioes.com.br
Horário de Atendimento 09:00 as 18:00

Substituta Legal
Carla Almonfrey Orletti
Substitutos
Keller José de Almeida
Marina Bergami Rocha
Danielly Namara Pimentel Rocha Moraes
Milena Ludmila Lopes Matias



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA 1ª ZONA - SERRA - ES - COMARCA DA CAPITAL
Elisabeth Bergami Rocha
Oficiala e Tabeliã



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona - Serra - Comarca da Capital
Elisabeth Bergami Rocha
Oficiala e Tabeliã

CNM: 023663.2.0048525-06

REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 48.525 - Folha Nº 2 - VERSO

321(trezentos e vinte e um), complemento Apartamento 106(cento e seis), Torre "C", como oficial. O Logradouro foi oficializado através da Lei Municipal nº 5.152/2020. PROTOCOLO Nº 128.859 L. 1-AK, datado de 17/03/2026, Talão nº 281168. Selo Digital de Fiscalização: 023663.JOU2501.25471 - Emolumentos: R\$2336,07 - Encargos: R\$583,85 - Total: R\$2919,92. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, 20 de março de 2026. *Carla Almonfrey Orletti* **dbb**
Substituta Legal

CERTIFICO que o imóvel objeto da presente matrícula acha-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, COM EXCEÇÃO ao mencionado nesta matrícula, abrangendo apenas e tão somente as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior a data de sua expedição. 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 validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Serra, ES, sexta-feira, 20 de março de 2026, às 15h31min5seg.

Carla Almonfrey Orletti
Substituta Legal

CERTIDÃO Nº 281399
Poder Judiciário do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização: 023663.JOU2501.25483
Emolumentos: R\$ 73,90 Encargos: R\$ 18,46 Total: R\$ 92,36
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br



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

Rua Major Pissarra, 196 - Centro - Serra - ES
Telefone: 2730647250
rgiserra@rgiserra.com.br – www.cartorioes.com.br
Horário de Atendimento 09:00 as 18:00

Substituta Legal
Carla Almonfrey Orletti
Substitutos
Keller José de Almeida
Marina Bergami Rocha
Danielly Namara Pimentel Rocha Moraes
Milena Ludmila Lopes Matias



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VVLPU-MELTV-TRXXD-362KX

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

Carla Almonfrey Orletti (CPF ***.831.827-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/VVLPU-MELTV-TRXXD-362KX>

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

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