

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL

CNM: 024588.2.0047001-90

MATRÍCULA Nº

47.001

MATRÍCULA Nº

47.001

LIVRO Nº 2

15 janeiro 2020

FICHA

01


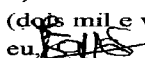
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESPÍRITO SANTO

IMÓVEL: O APARTAMENTO a ser construído, que corresponderá à futura unidade número quatrocentos e três (403) do "BLOCO 10", no terceiro pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAIS RUBI", constituído de 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (um) quarto, 01 (um) cômodo reversível, 01 (um) banheiro social, 01 (um) hall, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) vaga de estacionamento descoberta número 434, com área privativa real de 45,30m², área de uso comum não proporcional de 10,35m², área de uso comum 21,30m², área total de construção 76,95m², área equivalente de construção 61,91m² e fração ideal 0,0021996 de uma área de terreno medindo pela frente uma linha com oito segmentos, sendo o primeiro com dez metros e seiscentos e um milímetros (10,601m), o segundo com trinta e quatro metros e setecentos e sessenta milímetros (34,760m), o terceiro com dezessete metros e quinhentos e dois milímetros (17,502m), o quarto com doze metros e oitocentos e oitenta e nove milímetros (12,889m), o quinto com vinte e sete metros e trezentos e oitenta e um milímetros (27,381m), o sexto com quinze metros e oito milímetros (15,008m), o sétimo com trinta metros e setecentos e sessenta milímetros (30,760m), e o oitavo com oito metros e seiscentos e quarenta e seis milímetros (8,646m), confrontando com a Rua Leopoldina Smarzaró; cento e quarenta e nove metros e setecentos e trinta e nove milímetros (149,739m) de fundos, confrontando com Deudina da Penha Smarzaró, Cedina Santos Smarzaró, Luiz Carlos Smarzaró, Viviane de Lima Smarzaró e Alexandra Santa de Lima Smarzaró; do lado direito uma linha com quatro segmentos, sendo o primeiro com vinte e cinco metros e oitocentos e trinta e um milímetros (25,831m), o segundo com cento e setenta e dois metros e quatrocentos e vinte milímetros (172,420m), o terceiro com cento e cinquenta e oito metros e duzentos e vinte e dois milímetros (158,222m), e o quarto com quarenta e três metros e seiscentos e trinta e cinco milímetros (43,635m), confrontando com Wilson Marques; e do lado esquerdo uma linha com quatro segmentos, sendo o primeiro com cento e um metros e setecentos e setenta milímetros (101,770m), o segundo com cento e cinquenta e um metros e duzentos e vinte e nove milímetros (151,229m), o terceiro com sessenta e dois metros e seiscentos e cinquenta e cinco milímetros (62,655m), e o quarto com trinta e oito metros e quatrocentos e quarenta e quatro milímetros (38,444m), confrontando com José Clésio Moreno, totalizando cinquenta e seis mil, oitocentos e setenta e dois metros quadrados (56.872,00m²), situado na Avenida Leopoldina Smarzaró, nº 322/386, Bairro São Lucas, nesta cidade. -----


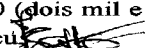
PROPRIETÁRIA: MOREMAIS 1601 SPE LTDA, empresa com sede na Rod. Fued Nemer, s/nº, Km 7,5, sala 208, Distrito de Aracuí, Município de Castelo-ES, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.705.531/0001-48. -----

REGISTRO ANTERIOR: R.2 e 3- 41.981 Lº 2, fls. 01. -----

CADASTRO: 401-466-0325-0000 (75663). -----

Protocolo: 120.224. Data: 13 de janeiro de 2020. Selo Digital de Fiscalização: 024588 UME190300987. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 15,44. Taxas: R\$ 4,66. Total: R\$ 20,10. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quarta-feira, 15 (quinze) de janeiro de 2020 (dois mil e vinte). Eu,  (Gabrielle Jacomelli Silva), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo. -----

AV.1- 47.001. Protocolo: 120.224. Data: 13 de janeiro de 2020.

AFETAÇÃO. - De acordo com a averbação procedida originariamente sob o número 4- 41.981 Lº 2, em 18 de outubro de 2016, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula passa a ter o seu patrimônio de afetação da área total, de acordo com o Artigo 31-A e seguintes da Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Selo Digital de Fiscalização: 024588 UME190300987. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quarta-feira, 15 (quinze) de janeiro de 2020 (dois mil e vinte). Eu,  (Gabrielle Jacomelli Silva), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo. -----

Av. Francisco Lacerda de Aguiar, nº 305, Ed. Fardim, 2º andar - Amarelo,
Cachoeiro de Itapemirim/ES - Tel: (28) 3027-2671

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL

CNM: 024588.2.0047001-90

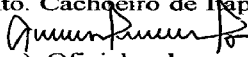

MATRÍCULA Nº

47.001


LIVRO Nº 2

(VERSO)

AV.2- 47.001. Protocolo: 120.224. Data: 13 de janeiro de 2020.

HIPOTECA. – De acordo com o registro procedido originariamente sob o número 139- 41.981 Lº 2, em 13 de novembro de 2019, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, que entre si celebram Moremais 1601 SPE LTDA e Caixa Econômica Federal, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, emitido nesta cidade em 28 de junho de 2019, que fica arquivado, a proprietária MOREMAIS 1601 SPE LTDA, já qualificada neste preâmbulo, deu em HIPOTECA o imóvel objeto desta matrícula para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04; tendo como Devedora: MOREMAIS 1601 SPE LTDA, já qualificada; tendo como Fiadora e Construtora: LATEC ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.110.878.0001-54, com sede na Rod. Fued Nemer, Km 7,5, s/nº, Sala 208, Distrito de Aracuí, Município de Castelo-ES; sendo de R\$ 13.049.494,32 (treze milhões, quarenta e nove mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e trinta e dois centavos) o valor da dívida, tendo o prazo para construção/legalização: 36 (trinta e seis) meses, e, amortização: 24 (vinte e quatro) meses, acrescida da taxa de juros efetiva de 8,3000% ao ano, e demais condições constantes do título. O imóvel foi avaliado em R\$ 127.500,00 (cento e vinte e sete mil e quinhentos reais). Selo Digital de Fiscalização: 024588 UME190300987. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quarta-feira, 15 (quinze) de janeiro de 2020 (dois mil e vinte). Eu,  (Gabrielle Jacomelli Silva), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo. -----

AV.3- 47.001. Protocolo: 120.224. Data: 13 de janeiro de 2020.

ADITIVO. – De acordo com o registro procedido originariamente sob o número 140- 41.981 Lº 2, em 13 de novembro de 2019, pelo aditivo de retificação e ratificação do contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram, Moremais 1601 SPE Ltda e Caixa Econômica Federal, com recursos do fundo de garantia do tempo de serviço- FGTS, no âmbito do programa minha casa, minha vida, emitido em 16 de setembro de 2019, que fica arquivado, as partes resolvem de comum acordo que fica o contrato identificado retificado quanto ao seguinte aspecto: C- O item “1.71”, com o objetivo de alterar o prazo de comprovação das condições suspensivas. Em decorrência disso, tal item passa a contar com a seguinte redação: “1.7. **CONDIÇÕES SUSPENSIVAS-** O DEVEDOR compromete-se a comprovar em até 120 dias contados da assinatura deste Contrato: a) Comercialização mínima de 30% das unidades; ou 20% das unidades, com financiamento na CAIXA aos adquirentes PF; ou 15% das unidades, mediante efetivação e apresentação de EVV. b) 31,25% de unidades com financiamento na CAIXA, em conformidade com o parecer de risco da operação. c) 14% de obra executada com recursos próprios, não- reembolsáveis pela CAIXA. d) 31,25% de financiamentos, na CAIXA, com os adquirentes PF/PJ- valor líquido das UH financiadas: **R\$ 6.241.531,25 (seis milhões, duzentos e quarenta e um mil, quinhentos e trinta e um reais e vinte e cinco centavos)**. e) Aporte ao contrato do valor de **R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)** referente a recursos financeiros do DEVEDOR, provenientes da alienação das frações ideais do terreno do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAIS RUBI- FASE 3- BLOCOS 09, 10, 11, 12, 13 e 14**, procedente dos repasse na CAIXA de financiamentos aos adquirentes Pessoas Físicas, ficam ratificadas os demais termos, condições e cláusulas do contrato anteriormente firmado e pelo presente não modificados. Selo Digital de Fiscalização: 024588 UME19C300987. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quarta-feira, 15 (quinze) de janeiro de 2020 (dois mil e vinte). Eu,  (Gabrielle Jacomelli Silva), Escrevente,

Av. Francisco Lacerda de Aguiar, nº 305, Ed. Fardin, 2º andar - Amarelo,
Cachoeiro de Itapemirim/ES - Tel: (28) 3027-2671

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL

CNM: 024588.2.0047001-90

MATRÍCULA Nº

47.001

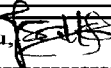
MATRÍCULA Nº

47.001



LIVRO Nº 2

FICHA SUPLEMENTAR Nº

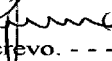
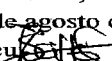
01

digitei. E, eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo. -----

AV.4- 47.001. Protocolo: 123.193. Data: 30 de julho de 2021.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA – De acordo com o contrato por instrumento particular 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, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), com caráter de escritura pública, emitido nesta cidade em 1º de abril de 2021, contrato nº 8.7877.1098246-5, que fica arquivado, a hipoteca averbada sob o nº 2 e o aditivo averbado sob o nº 3- 47.001 Lº 2, foram CANCELADOS por determinação da credora. Selo Digital de Fiscalização: 024588.JKX2102.00449. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 57,02. Taxas R\$ 17,10. Total: R\$ 74,12. Cachoeiro de Itapemirim-ES, sexta-feira, 13 (treze) de agosto de 2021 (dois mil e vinte e um). Eu,  (Sayonara Pereira Altoé), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo. -----

R.5- 47.001. Protocolo: 123.193. Data: 30 de julho de 2021.

COMPRA E VENDA – Pelo contrato por instrumento particular 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, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), com caráter de escritura pública, emitido nesta cidade em 1º de abril de 2021, contrato nº 8.7877.1098246-5, que fica arquivado, a proprietária MOREMAIS 1601 SPE LTDA, já qualificada neste preâmbulo, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), sendo R\$ 22.911,61 (vinte e dois mil, novecentos e onze reais e sessenta e um centavos) de recursos próprios, R\$ 785,94 (setecentos e oitenta e cinco reais e noventa e quatro centavos) de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 10.357,00 (dez mil, trezentos e cinquenta e sete reais) do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$ 100.945,45 (cem mil, novecentos e quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos) mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para JOYCE DA SILVA SANTOS, brasileira, governanta de hotel, camareiro, porteiro, cozinheiro e garçom, inscrita no CPF nº 144.174.677-30 e no RG nº 3.672.855-SPTC/ES, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, em 13/11/2019, com JOÃO LUCAS DA SILVA SANTOS, brasileiro, auxiliar de escritório, inscrito no CPF nº 133.044.117-63 e no RG nº 4.188.699-SPTC/ES, residentes e domiciliados na Rua Ozil Passoni, nº 40, Bairro São Francisco de Assis, nesta cidade. O ITBI foi isento conforme art. 146 CTM, art. 2º, § único, I e art. 4º, I da Lei 6.332/2009, e art. 1º, inciso II, do decreto 27.209/2017, e art. 111, Inc. II do CTN, valor da avaliação do imóvel R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais). Selo Digital de Fiscalização: 024588.JKX2102.00449. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 1.097,64. Taxas R\$ 329,28. Total: R\$ 1.426,92. Cachoeiro de Itapemirim-ES, sexta-feira, 13 (treze) de agosto de 2021 (dois mil e vinte e um). Eu,  (Sayonara Pereira Altoé), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo. -----

R.6- 47.001. Protocolo: 123.193. Data: 30 de julho de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Pelo contrato por instrumento particular 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, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), com caráter de escritura pública, emitido nesta cidade em 1º de abril de 2021, contrato nº 8.7877.1098246-5, que fica arquivado, os proprietários JOYCE DA SILVA SANTOS e seu esposo JOÃO LUCAS DA SILVA SANTOS, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, destinado a construção da unidade indicada no

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESPÍRITO SANTO

Av. Francisco Lacerda de Aguiar, nº 305, Ed. Fardim, 2º andar - Amarelo,
Cachoeiro de Itapemirim/ES - Tel: (28) 3027-2671

Pag.: 003/005

Certidão na última página

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL


CNM: 024588.2.0047001-90

MATRÍCULA Nº

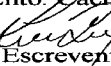
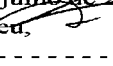
LIVRO Nº 2

(VERSO)

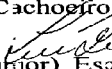
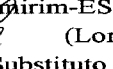
47.001

preâmbulo, para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília, DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, sendo de R\$ 100.945,45 (cem mil, novecentos e quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos) o valor da dívida, que será amortizada em 360 (trezentos e sessenta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 10/05/2021, e com a taxa de juros efetiva de 5,1161% ao ano e demais condições constantes do título, tendo como Agente Promotor Empreendedor: **MOREMAIS 1601 SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.705.531/0001-48, com sede na Rod. Fued Nemer, s/n, Km 7,5, sala 208, Aracuí, Castelo, ES, e como Interveniente Construtora e Fiadora: **LATEC ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.110.878/0001-54, com sede na Rod. Fued Nemer, s/n, Km 7,5, Aracuí, Castelo, ES; e, **LACCHENG PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.531.096/0001-08, com sede à Rod. Fued Nemer, s/n, Km 7,5, sala 207, Aracuí, Castelo, ES. Prazo de construção/legalização: 18/10/2022. O valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de leilão público é de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais). Selo Digital de Fiscalização: 024588.JKX2102.00449. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 1.097,64. Taxas R\$ 329,28. Total: R\$ 1.426,92. Cachoeiro de Itapemirim-ES, sexta-feira, 13 (treze) de agosto de 2021 (dois mil e vinte e um). Eu,  (Juliano de Salles), Oficial, subscrevo. -----


AV.7- 47.001. Protocolo: 128.570. Data: 26 de junho de 2023.

CONCLUSÃO DE OBRA – De acordo com os documentos arquivados, o imóvel objeto desta matrícula, situado na Avenida Leopoldina Smarzaró, nº 322 a 386, Bairro São Lucas, nesta cidade, foi totalmente concluído, conforme “Habite-se” nº 18/2022, datado de 18 de maio de 2022; Certidão Detalhada nº 037/2022, datada de 18 de maio de 2022, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade; e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida em 22/06/2023, Aferição nº 60.023.01579/73-001, averbados sob o nº 144- 41.981 Lº 2. Selo Digital de Fiscalização: 024588.ATG2302.00492. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim-ES, quinta-feira, 13 (treze) de julho de 2023 (dois mil e vinte e três). Eu  (Lorena Buffolo), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo. -----

AV.8- 47.001. Protocolo: 128.570. Data: 26 de junho de 2023.

INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – De acordo com os documentos arquivados, procede-se esta averbação para constar que a Instituição e Especificação de Condomínio foi registrada sob o nº 145- 41.981 Lº 2 e a respectiva Convenção de Condomínio registrada sob o nº **8370 Lº 3**. Selo Digital de Fiscalização: 024588.ATG2302.00492. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: Isento. Cachoeiro de Itapemirim-ES, quinta-feira, 13 (treze) de julho de 2023 (dois mil e vinte e três). Eu  (Lorena Buffolo), Escrevente, digitei. E, eu,  (Juliano de Salles Junior), Escrevente Substituto, subscrevo. -----

AV.9- 47.001. Protocolo: 128.570. Data: 26 de junho de 2023.

CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO – Pelo requerimento para cancelamento de afetação, emitido nesta cidade, em 10 de julho de 2023, que fica arquivado, a afetação originariamente averbada sob o nº 4- 41.981 Lº 02 e respectivamente averbada sob o nº 1- 47.001 Lº 02, foi CANCELADA por determinação da incorporadora, em virtude da conclusão de obra. Selo Digital de Fiscalização: 024588.ATG2302.00492. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 37,46. Taxas: R\$ 11,26. Total: R\$ 48,72. Cachoeiro de Itapemirim-ES, quinta-feira, 13 (treze) de julho de 2023 (dois mil e vinte e três). Eu  (Lorena Buffolo), Escrevente, digitei. E,

Av. Francisco Lacerda de Aguiar, nº 305, Ed. Fardin, 2º andar - Amarelo,
Cachoeiro de Itapemirim/ES - Tel: (28) 3027-2671



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SEHDS-V5HWM-ZSUDS-DGEW4

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

Alaécio Sant Anna Carloto (CPF 811.342.827-53)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SEHDS-V5HWM-ZSUDS-DGEW4>

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

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