Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 606a4b86-cf24-4763-bc42-3ce6d195e173

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Cartório do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis da 1ª Zona, Protesto de Títulos, Registro de Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital

Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki
Oficial

CNM 024455.2.0181437-29

1º OFÍCIO - 1ª ZONA DE VILA VELHA - ES

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matrícula
024455.2.0181437-29

MATRÍCULA **181.437** FICHA **01**

IMÓVEL: Apartamento H 408, Torre H, com **direito ao uso de uma Vaga de Garagem**, com área privativa principal de 46,21m², área privativa total de 46,21m², área de uso comum de 33,688m², área real total de 79,898m² e fração ideal de 0,001856, integrante do condomínio **VISTA DO VALE CONDOMÍNIO CLUBE, a ser construído** sobre a Gleba 01, com a área de 19.521,35m², perímetro de 590,39m, situado na Avenida São Gabriel da Palha, nº 1001, bairro Vale Encantado, Vila Velha-ES.
PROPRIETÁRIA: VISTA DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 35.605.921/0001-62, com sede na Avenida Fernando Ferrari, nº 1.080, sala 601, Torre Norte, Ed. América Centro Empresarial, Mata da Praia, Vitória/ES.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 179.209, Livro 2 - Registro Geral desta Serventia.
Protocolo nº 384.733 de 15/07/2021. Vila Velha-ES, 28 de setembro de 2021. A OFICIAL: _____. (CONF. MLS) BBCO.
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.XDL2102.04772
Emolumentos: R$25,53 Taxas: R$6,91 Total: R$32,44

AV-1-181.437 - Protocolo nº 384.733 de 15/07/2021 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do **VISTA DO VALE CONDOMÍNIO CLUBE** está registrada sob o nº **15.722**, Livro 3 - Registro Auxiliar desta Serventia. Vila Velha-ES, 28 de setembro de 2021. A OFICIAL: _____. (CONF. MLS) BBCO.
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.XDL2102.04772
Emolumentos: R$0,00 Taxas: R$0,00 Total: R$0,00

AV-2-181.437 - Protocolo nº 384.733 de 15/07/2021 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Conforme instrumento particular de instituição de patrimônio de afetação, já averbado na **AV-7**, da **matrícula nº 179.209**, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, o empreendimento constituído pelo condomínio **VISTA DO VALE CONDOMÍNIO CLUBE** ficou submetido ao regime de afetação previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Vila Velha-ES, 28 de setembro de 2021. A OFICIAL: _____. (CONF. MLS) BBCO.
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.XDL2102.04772
Emolumentos: R$0,00 Taxas: R$0,00 Total: R$0,00

AV-3-181.437 - Protocolo nº 384.733 de 15/07/2021 - **SERVIDÃO** - Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 182/185, do livro 532, em 28/04/2021, e Escritura Pública de Re-ratificação lavrada às fls. 100/103, do livro 547, em 24/08/2021, ambas no Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Notas da 1ª Zona do Juízo de Vitória da Comarca da Capital, foi instituída uma **servidão pública perpétua de passagem**, voltada para viabilizar a implantação do passeio público frontal ao empreendimento, e uma outra **servidão perpétua de passagem**, voltada para viabilizar a implantação redes de instalações hidrosanitárias do empreendimento que será construído na Gleba 02, a título gratuito, já registrada no **R-4**, da **matrícula nº 179.209**, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, obrigando as partes as condições estipuladas na escritura. Vila Velha-ES, 28 de setembro de 2021. A OFICIAL: _____. (CONF. MLS) JTSM.
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.XDL2102.04772
Emolumentos: R$0,00 Taxas: R$0,00 Total: R$0,00

AV-4-181.437 - Protocolo nº 391.125 de 01/12/2021 - **PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA** - Conforme requerimento datado de 24/11/2021 e Declaração de Enquadramento no Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, datada de 24/11/2021, expedida pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, o imóvel desta matrícula, integrante do empreendimento **VISTA DO VALE**

Continua no verso.

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por PATRICIA MUNIZ REIS GAMA - 07/10/2026 09:46

CONDOMÍNIO CLUBE, está enquadrado no **PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA**, instituído pela Lei nº 14.118 de 12/01/2021. Vila Velha-ES, 15 de dezembro de 2021. A OFICIAL. _____. BAP/BBCO
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.XDL2102.21455
Emolumentos: R$0,00 Taxas: R$0,00 Total: R$0,00

AV-5-181.437 - Protocolo nº 403.030 de 05/10/2022 - **REVALIDAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** - Conforme requerimento datado de 20/10/2022, declaração datada de 20/10/2022 e certidões apresentadas, foi estabelecida a **Revalidação da Incorporação Imobiliária** do empreendimento **VISTA DO VALE CONDOMÍNIO CLUBE** registrada no **R-6**, bem como o **Patrimônio de Afetação** averbado na **AV-7**, ambos da matrícula 179.209. Ficam ratificados os demais termos. Vila Velha-ES, 04 de novembro de 2022. A OFICIAL: _____. MLS/MFGD.
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.VZI2205.03936
Emolumentos: R$0,00 Taxas: R$0,00 Total: R$0,00

AV-6-181.437 - Protocolo 407.267 de 24/01/2023 - **HIPOTECA** - O imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com **HIPOTECA** em favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, conforme **R-15**, da matrícula nº **179.209**, Livro 2 - Registro Geral desta Serventia. Vila Velha-ES, 10 de fevereiro de 2023. A OFICIAL: _____. BBB/LEMGC.
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.JRW2209.05676
Emolumentos: R$0,00 Taxas: R$0,00 Total: R$0,00

AV-7-181.437 - Protocolo nº 417.240 de 25/09/2023 - **INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Conforme instrumento particular adiante mencionado e Certidão de Quitação de ITBI expedida pelo Município em 22/09/2023, o IMÓVEL possui a inscrição imobiliária nº **04.07.331.0567.482** e inscrição fiscal nº **541170**. Vila Velha-ES, 28 de setembro de 2023. A OFICIAL: _____. SLSB/DBGC.
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.TKH2304.10762
Emolumentos: R$67,19 Taxas: R$18,14 Total: R$85,33

AV-8-181.437 - Protocolo nº 417.240 de 25/09/2023 - **CANCELAMENTO HIPOTECA** - Conforme instrumento particular adiante mencionado e por autorização expressa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, **procedo ao cancelamento da hipoteca constante da AV-6**. Vila Velha-ES, 28 de setembro de 2023. A OFICIAL: _____. SLSB/DBGC.
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.TKH2304.10762
Emolumentos: R$33,59 Taxas: R$9,08 Total: R$42,67

R-9-181.437 - Protocolo nº 417.240 de 25/09/2023 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: VISTA DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 35.605.921/0001-62, com sede na Avenida Fernando Ferrari nº 1080, Sala 601, Torre Norte, Edifício América Centro Empresarial, Mata da Praia, Vitória-ES. **ADQUIRENTES: 1) ESTER MALTA**, brasileira, vendedora de comercio varejista e atacadista, solteira, CPF nº 096.621.457-96, RG nº 2056575 SSP/ES, residente e domiciliada na Rua Mourisco, nº 10, Glória, Vila Velha/ES; **2) GUILHERME MALTA TASSINARI**, brasileiro, vendedor de comercio varejista e atacadista, solteiro, CPF nº 217.644.637-22, RG nº 4319493 SSP/ES, residente e domiciliado na Rua Mourisco, nº 10, Glória, Vila Velha/ES. **TÍTULO:** Instrumento Particular nº 8.7877.1766801-4, datado de 17/08/2023, emitido em Vila Velha/ES, enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida. **OBJETO:** o imóvel. **VALOR:** R$230.750,18. **VALOR FISCAL:**

Continua na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 606a4b86-cf24-4763-bc42-3ce6d195e173
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr
Esse documento foi assinado digitalmente por PATRICIA MUNIZ REIS GAMA - 07/10/2026 09:46

R$230.750,18. ITBI pago. Vila Velha-ES, 28 de setembro de 2023. A OFICIAL: _____. SLSB/DBGC.
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.TKH2304.10762
Emolumentos: R$1.987,24 Taxas: R$536,56 Total: R$2.523,80

R-10-181.437 - Protocolo nº 417.240 de 25/09/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - DEVEDORES-FIDUCIANTES: **ESTER MALTA** e **GUILHERME MALTA TASSINARI**, acima qualificados. CREDORA-FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. Conforme instrumento particular descrito no registro anterior, este **IMÓVEL** foi alienado fiduciariamente, na forma da Lei nº 9.514/97, com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por esta credora aos devedores-fiduciantes, nas seguintes condições: **Valor total da dívida (financiamento):** R$167.813,61. **Sistema de Amortização:** PRICE. **Prazos: de construção:** 29/05/2026 e **de amortização:** 360 meses. **Taxa de juros anual:** nominal: 8,1600% e efetiva: 8,4722%. **Valor e data de vencimento do encargo mensal inicial:** R$1.321,93 em 18/09/2023. **Reajuste dos encargos:** de acordo com item 6.3. **Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão:** R$220.710,00. **Prazo de carência para fins de intimação:** 30 dias. Subordinam-se às demais disposições do contrato. Vila Velha-ES, 28 de setembro de 2023. A OFICIAL: _____. SLSB/DBGC.
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.TKH2304.10762
Emolumentos: R$1.987,24 Taxas: R$536,56 Total: R$2.523,80

AV-11-181.437 - Protocolo nº 421.155 de 22/12/2023 - **SERVIDÃO** - Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 01/04, do livro 635, em 23/05/2023, no Registro Civil das Pessoas Naturais e Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Notas da 1ª Zona do Juízo de Vitória/ES, foi instituída uma **servidão perpétua de passagem**, na Gleba 05, destinada à passagem das instalações de redes de drenagem e esgoto sanitário dos empreendimentos a serem construídos nas Glebas 01 e 02 voltada para viabilizar a implantação de redes de esgoto sanitário e drenagem pluvial dos empreendimentos que serão construídos na Gleba 01 e Gleba 02, já registrada no **R-3**, da **matrícula nº 179.213**, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, obrigando as partes as condições estipuladas na escritura. Vila Velha-ES, 28 de dezembro de 2023. A OFICIAL: _____. JHPF/LEMGC.
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.TKH2304.31812
Emolumentos: R$0,00 Taxas: R$0,00 Total: R$0,00

AV-12-181.437 - Protocolo nº 440.504 de 28/03/2025 - **CONSTRUÇÃO** - Conforme **AV-19** e **R-8**, da matrícula nº **179.209**, Livro 2 - Registro Geral desta Serventia, certifico que a construção do imóvel constante desta matrícula foi concluída e o condomínio instituído, estando o **VISTA DO VALE CONDOMÍNIO CLUBE**, situado na Avenida São Gabriel da Palha, nº 1001, bairro Vale Encantado, Vila Velha-ES. Foi apresentada a CND - certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União nº 90.006.62631/75-002. Vila Velha-ES, 02 de abril de 2025. A OFICIAL: _____. MLS/MEMF/RTAR
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.RYF2406.33251
Emolumentos: R$0,00 Taxas: R$0,00 Total: R$0,00

AV-13-181.437 - Protocolo 456.857 de 09/04/2026 - **INTIMAÇÃO** - Conforme registro nº **20.504** do Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia, foi registrado o processo de intimação

Continua no verso.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 606a4b86-cf24-4763-bc42-3ce6d195e173

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PATRICIA MUNIZ REIS GAMA - 07/10/2026 09:46

referente a alienação fiduciária objeto do **R-10**, e após a intimação dos devedores fiduciantes, decorrido o prazo de 15 dias, o pagamento não foi efetuado nesta Serventia. Vila Velha-ES, 30 de julho de 2026. A OFICIAL: _____. GLS/PMRG
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.LYE2607.05857
Emolumentos: R$77,25 Taxas: R$35,99 Total: R$113,24

AV-14-181.437 - Protocolo nº 464.479 de 10/09/2026 - **INSERÇÃO DE CEP** - Conforme Certidão de Quitação de ITBI expedida pelo Município em 01/09/2026, o IMÓVEL possui o **CEP nº 29.113-300**. Vila Velha-ES, 05 de outubro de 2026. A OFICIAL: _____.
GLS/PMRG
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.QBN2610.08037
Emolumentos: R$0,00 Taxas: R$0,00 Total: R$0,00

Av-15-181.437 - Protocolo nº 464.479 de 10/09/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Conforme requerimento datado de 02/09/2026, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, **a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos devedores fiduciantes, após devidamente intimados. Valor fiscal: R$290.000,00. ITBI pago. Vila Velha-ES, 05 de outubro de 2026. A OFICIAL: _____. GLS/PMRG
Alexandre José de Araujo
Escrevente Autorizado
Selo Digital: 024455.QBN2610.08037
Emolumentos: R$2.288,75 Taxas: R$699,42 Total: R$2.988,17

1º OFÍCIO DA 1ª ZONA DE VILA VELHA-ES
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 181437 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01, Lei 11.977/09 e Provimento 47/2015 do CNJ, somente sendo válida em meio digital, sendo o acesso realizado através do site http://registradores.onr.org.br.

Vila Velha-ES, 06 de outubro de 2026.

Assinado digitalmente por: PATRICIA MUNIZ REIS GAMA - Escrevente

Emolumento: 73,90 - Taxas: 22,16 - Total: 96,06
Selo: 024455.QBN2610.08564
Consulte autenticidade em: www.tjes.jus.br
Certidão válida por 30 (trinta) dias - Art. 497, caput, CN-CGJES.

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 606a4b86-cf24-4763-bc42-3ce6d195e173
Esse documento foi assinado digitalmente por PATRICIA MUNIZ REIS GAMA - 07/10/2026 09:46