



**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 Cíveis das Pessoas Jurídicas  
do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital

Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki  
Oficial

CNM 024455.2.0181245-23

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

**Código Nacional de Matrícula**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**024455.2.0181245-23**

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
**181.245**

FICHA  
**01**

**IMÓVEL:** Apartamento E 408, Torre E, 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.

Selo Digital: 024455.XDL2102.04772

Emolumentos: R\$25,53 Taxas: R\$6,91 Total: R\$32,44

Alexandre José de Araújo  
Escrevente Autorizado

**AV-1-181.245** - 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.

Selo Digital: 024455.XDL2102.04772

Emolumentos: R\$0,00 Taxas: R\$0,00 Total: R\$0,00

Alexandre José de Araújo  
Escrevente Autorizado

**AV-2-181.245** - 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.

Selo Digital: 024455.XDL2102.04772

Emolumentos: R\$0,00 Taxas: R\$0,00 Total: R\$0,00

Alexandre José de Araújo  
Escrevente Autorizado

**AV-3-181.245** - 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.

Selo Digital: 024455.XDL2102.04772

Emolumentos: R\$0,00 Taxas: R\$0,00 Total: R\$0,00

Alexandre José de Araújo  
Escrevente Autorizado

**AV-4-181.245** - 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.

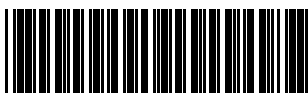
Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b2930ff5-65fd-420e-9af9-9833f0bb4352

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

**saec**

Esse documento foi assinado digitalmente por PATRICIA MUNIZ REIS GAMA - 24/03/2026 12:54



589.556

Avenida Antônio Gil Velloso, nº 1998, Praia da Costa, Vila Velha/ES.

CEP: 29101-011 E-mail: [contato@registrovilavelha.com.br](mailto:contato@registrovilavelha.com.br)

Telefone: (27) 3038-1585

Substituta:

Luciane Bueno de Andrade Oliveira

Código Nacional de Matrícula

024455.2.0181245-23



MATRÍCULA

181.245

FICHA

01

VERSO

**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: Alexandre José de Araujo, 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-5-181.245** - 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: Alexandre José de Araujo, MLS/MFGD, Alexandre José de Araujo, Escrevente Autorizado. Selo Digital: 024455.VZ12205.03936. Emolumentos: R\$0,00 Taxas: R\$0,00 Total: R\$0,00

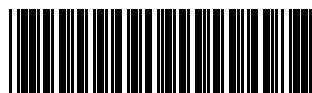
**AV-6-181.245** - Protocolo 407.267 de 24/01/2023 - **HIPOTECA** - O imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com **HIPOTECA** em favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, conforme R-15, da matrícula nº 179.209, Livro 2 - Registro Geral desta Serventia. Vila Velha-ES, 10 de fevereiro de 2023. A OFICIAL: Alexandre José de Araujo, 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-7-181.245** - Protocolo nº 416.260 de 31/08/2023 - **INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Conforme instrumento particular adiante mencionado e Certidão de Quitação de ITBI expedida pelo Município em 29/08/2023, o **IMÓVEL** possui a inscrição imobiliária nº **04.07.331.0567.290** e inscrição fiscal nº **540977**. Vila Velha-ES, 04 de setembro de 2023. A OFICIAL: Alexandre José de Araujo, FM/LEMGC, Alexandre José de Araujo, Escrevente Autorizado. Selo Digital: 024455.TKH2304.04390. Emolumentos: R\$67,19 Taxas: R\$18,14 Total: R\$85,33

**AV-8-181.245** - Protocolo nº 416.260 de 31/08/2023 - **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, 04 de setembro de 2023. A OFICIAL: Alexandre José de Araujo, FM/LEMGC, Alexandre José de Araujo, Escrevente Autorizado. Selo Digital: 024455.TKH2304.04390. Emolumentos: R\$33,59 Taxas: R\$9,08 Total: R\$42,67

**R-9-181.245** - Protocolo nº 416.260 de 31/08/2023 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: VISTA DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrito 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. **ADQUIRENTE: MARCIO DUTRA DOS SANTOS JUNIOR**, brasileiro, bombeiro civil, solteiro, CPF nº 152.748.097-66, RG nº 3.445.954 SSP/ES, residente e domiciliado na Avenida Miramar nº 99, Praia dos Recifes, Vila Velha/ES. **TÍTULO: Instrumento Particular nº 8.7877.1653526-6**, datado de 29/06/2023, emitido em Vila Velha/ES, enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida. **OBJETO: o imóvel. VALOR: R\$212.013,71. VALOR FISCAL: R\$212.013,71. ITBI pago.** Vila Velha-ES, 04 de setembro de 2023. A OFICIAL: Alexandre José de Araujo, FM/LEMGC, Alexandre José de Araujo, Escrevente Autorizado. Selo Digital: 024455.TKH2304.04390

Continua na ficha 02



589.556

Avenida Antônio Gil Velloso, nº 1998, Praia da Costa, Vila Velha/ES.  
CEP: 29101-011 E-mail: contato@registrovilavelha.com.br  
Telefone: (27) 3038-1585

Substituta:  
Luciane Bueno de Andrade Oliveira

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

Esse documento foi assinado digitalmente por PATRICIA MUNIZ REIS GAMA - 24/03/2026 12:54

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b2930ff5-65fd-420e-9af9-9833f0bb4352



**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 Cíveis das Pessoas Jurídicas  
do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital

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

**Código Nacional de Matrícula**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**024455.2.0181245-23**

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

**181.245**

FICHA

**02**

i-23

ONI

www.registradores.onr.org.br

Sapec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Sapec

Esse documento foi assinado digitalmente por PATRICIA MUNIZ REIS GAMA - 24/03/2026 12:54

Emolumentos: R\$1.987,24 Taxas: R\$536,56 Total: R\$2.523,80

**R-10-181.245** - Protocolo nº 416.260 de 31/08/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - DEVEDOR-FIDUCIANTE: **MARCIO DUTRA DOS SANTOS JUNIOR**, acima qualificado. 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 ao devedor-fiduciante, nas seguintes condições: **Valor total da dívida (financiamento): R\$167.200,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazos: de construção: 30 meses e de amortização: 360 meses. Taxa de juros anual: nominal: 7,6600% e efetiva: 7,9347%. Valor e data de vencimento do encargo mensal inicial: R\$1.245,51 em 25/07/2023. Reajuste dos encargos: de acordo com item 6.3. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$209.000,00. Prazo de carência para fins de intimação: 30 dias. Subordinam-se às demais disposições do contrato. Vila Velha-ES, 04 de setembro de 2023. A OFICIAL:**

FM/LEMGC

Selo Digital: 024455.TKH2304.04390

Emolumentos: R\$1.987,24 Taxas: R\$536,56 Total: R\$2.523,80

Alexandre José de Araujo  
Escrevente Autorizado

**AV-11-181.245** - 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.

Selo Digital: 024455.TKH2304.31812

Emolumentos: R\$0,00 Taxas: R\$0,00 Total: R\$0,00

Alexandre José de Araujo  
Escrevente Autorizado

**AV-12-181.245** - 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

Selo Digital: 024455.RYF2406.33251

Emolumentos: R\$0,00 Taxas: R\$0,00 Total: R\$0,00

Alexandre José de Araujo  
Escrevente Autorizado

**AV-13-181.245** - Protocolo 447.205 de 02/09/2025 - **INTIMAÇÃO** - Conforme registro nº **19.766** do Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia, foi registrado o processo de intimação referente a alienação fiduciária objeto do **R-10**, e após a intimação do devedor fiduciante, decorrido o prazo de 15 dias, o pagamento não foi efetuado nesta Serventia. Vila Velha-ES, 23 de outubro de 2025. A OFICIAL:

EMSA/PMRG.

Selo Digital: 024455.RYF2406.33251

Emolumentos: R\$0,00 Taxas: R\$0,00 Total: R\$0,00

Alexandre José de Araujo  
Escrevente Autorizado

Continua no verso.



589.556

Avenida Antônio Gil Velloso, nº 1998, Praia da Costa, Vila Velha/ES.

CEP: 29101-011 E-mail: contato@registrovilavelha.com.br

Telefone: (27) 3038-1585

Substituta:

Luciane Bueno de Andrade Oliveira

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matrícula

024455.2.0181245-23

MATRÍCULA

181.245


FICHA

02

VERSO

Selo Digital: 024455.SWO2501.39235

Emolumentos: R\$73,79 Taxas: R\$22,10 Total: R\$95,89

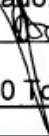
**AV-14-181.245** - Protocolo nº 455.543 de 12/03/2026 - **INSERÇÃO DE CEP** - Conforme Certidão de Quitação de ITBI expedida pelo Município em 10/03/2026, o IMÓVEL possui o CEP nº **29.113-300**. Vila Velha-ES, 20 de março de 2026. A OFICIAL:  GLS/PMRG

Selo Digital: 024455.YCZ2506.19732

Alexandre José de Araújo

Emolumentos: R\$0,00 Taxas: R\$0,00 Total: R\$0,00

Escrevente Autorizado

**AV-15-181.245** - Protocolo nº 455.543 de 12/03/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Conforme requerimento datado de 11/03/2026, 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 - CEF**, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo devedor fiduciante, após devidamente intimado. Valor fiscal: R\$218.410,00. ITBI pago. Vila Velha-ES, 20 de março de 2026. A OFICIAL:  GLS/PMRG.

Selo Digital: 024455.YCZ2506.19732

Alexandre José de Araújo

Emolumentos: R\$2.288,75 Taxas: R\$686,60 Total: R\$2.975,35

Escrevente Autorizado

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 181245 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, 23 de março de 2026.

Assinado digitalmente por: PATRICIA MUNIZ REIS GAMA - Escrevente

Emolumento: 73,90 - Taxas: 22,16 - Total: 96,06

Selo: 024455.YCZ2506.20080

Consulte autenticidade em: [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)

Certidão válida por 30 (trinta) dias - Art. 497, caput, CN-CGJES.

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PATRICIA MUNIZ REIS GAMA - 24/03/2026 12:54



589.556

Avenida Antônio Gil Velloso, nº 1998, Praia da Costa, Vila Velha/ES.

CEP: 29101-011 E-mail: [contato@registrovilavelha.com.br](mailto:contato@registrovilavelha.com.br)

Telefone: (27) 3038-1585

Substituta:

Luciane Bueno de Andrade Oliveira