



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE IBATIBA - ES  
 Kênia Mara Felipetto Malta Valadares  
 Oficiala  
**CERTIDÃO**

Ficha: 01  
 Matrícula: 4845

CNM 021683.2.0004845-19

**Registro de Imóveis - 1º Ofício de Ibatiba - ES**

Matrícula nº 4.845

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01

**IMÓVEL: UNIDADE 7:** Apartamento 201, com área privativa de 149,75 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e nove metros e setenta e cinco centímetros quadrados), e área construída de **182,00 m<sup>2</sup>** (cento e oitenta e dois metros quadrados), situado no Segundo pavimento do "Edifício H S PEREIRA", contendo Hall com 8,15 m<sup>2</sup> (oito metros e quinze centímetros quadrados), sala de estar com 35,65 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros e sessenta e cinco centímetros quadrados), sala de jantar com 31,05 m<sup>2</sup> (trinta e um metros e cinco centímetros quadrados), cozinha com 22,60 m<sup>2</sup> (vinte e dois metros e sessenta centímetros quadrados), quarto 1 com 21,25 m<sup>2</sup> (vinte e um metros e vinte e cinco centímetros quadrados), quarto 02 com 7,30 m<sup>2</sup> (sete metros e trinta centímetros quadrados), banheiro com 3,75 m<sup>2</sup> (três metros e setenta e cinco centímetros quadrados) e varanda com 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados), piso cerâmico, paredes rebocada, emassada e pintada e teto em gesso; **Fração ideal:** 0,15790 do lote com área total de **150,00m<sup>2</sup>** (cento e cinquenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: frente 15,00 m (quinze metros), com Avenida Cambraia; 15,00 m com Ivanete Amorim Rodrigues; lado direito 10,00 m (dez metros), com Sebastião Vieira de Oliveira; lado esquerdo 10,00 m (dez metros ) com a Rua Olímpio da Silveira, situado na "**AVENIDA CAMBRAIA, Nº 50, ESQUINA COM RUA OLÍMPIO DA SILVEIRA, BAIRRO TOLEDO, EM IBATIBA/ES**". Selo Digital: 021683.NLR2205.00731. Emolumentos: R\$ 20,99; Encargos: R\$ 5,88; Total: R\$ 26,87.//

**PROPRIETÁRIOS:** HENRIQUE SANTOS PEREIRA, casado com LORENA RODRIGUES DE FREITAS, aos 07/04/2018, sob o regime de comunhão parcial de bens, ele brasileiro, empresário, natural de Araçuí/MG, nascido aos 01/09/1989, sendo filho de Modestino Santos Pereira, e Ana Santos Martins, portador da CNH nº 05242995180 Detran-ES e inscrito no CPF sob o nº 107.024.886-07, endereço eletrônico henriquesantospereira@gmail.com, ela brasileira, empresária, natural de Ibatiba/ES, nascida aos 17/06/1997, sendo filha de Vinícius Andrade de Freitas e Elenilda Rodrigues, portadora da CNH nº 06771136606 Detran/ES e inscrita no CPF sob o nº 153.242.897-95, endereço eletrônico lorenamalu1706@gmail.com, residentes e domiciliados na Avenida Cambraia, nº 50, Bairro Toledo, Ibatiba/ES.//

**Registro Anterior:** Matrícula nº 4.682 do livro 02 desta Serventia.//

**AV-1-4.845:** Protocolo nº. 10496 em 27/10/2022: **UNIDADE AUTONOMA:** Título: Requerimento do Interessado, Instrumento Particular de Instituição de Condomínio e Especificação de Unidades Autônomas do "Edifício H S PEREIRA", datado de 22 de agosto de 2022, aprovado pela Prefeitura Municipal de Ibatiba aos 26/08/2022, assinado pela engenheira Civil Adélia Rosa de Souza - Setor de Engenharia. **Projeto:** Projeto arquitetônico de Uso Misto - Residencial e Comercial / Memorial Descritivo, RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) nº SI10340606100, devidamente quitada aos 05/01/2021, quadros da NBR 12.721. **Responsável Técnico:** Maria Eduarda Alcure Galdino.

Continua no verso.

4.845

Protocolo nº 22.437

Continua no verso.

Rua Mickeil Chequer nº 56, Centro, Ibatiba - ES  
 Fones: (28) 3543-1976 / 99973-5023  
 E-mail: cartorioibatiba@bol.com.br  
[cartorioibatibamv@gmail.com](mailto:cartorioibatibamv@gmail.com)



Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo  
 Selo Digital de Fiscalização  
**021683.UEQ2403.00346**

Emolumentos: 59,28 Taxas: 16,59 Total: 75,87

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

Código de Segurança: 7274-4f2e-a63b-9307-6b58-324e-14ef-e421

Consulte a autenticidade no site em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)

Selo: 021683.UEQ2403.00346





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE IBATIBA - ES  
Kênia Mara Felipetto Malta Valadares  
Oficiala

CERTIDÃO

Ficha: 01 v.  
Matrícula: 4845

CNM 021683.2.0004845-19

**CREA/ES nº:** CAU 219790-1. **Proprietários:** HENRIQUE SANTOS PEREIRA casado com LORENA RODRIGUES DE FREITAS, já qualificados. **Objeto:** o imóvel da matrícula foi individualizado como unidade autônoma do "Edifício H S PEREIRA", com instituição e especificação, registrada conforme R-3-4.682, do Livro 02 desta Serventia. Selo Digital: 21683.NLR2205.00731. Emolumentos: R\$ 55,85; Encargos: R\$ 15,63; Total: R\$ 71,48. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 04 de novembro de 2022. A Escrevente Substituta:

**AV-2-4.845:** Protocolo nº. 10536 em 30/11/2022: **ÍNDICE CADASTRAL:** Título: Requerimento do interessado e Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Prefeitura Municipal de Ibatiba-ES. **Data:** 30/11/2022. **Contribuinte:** Henrique Santos Pereira. **CPF:** 107.024.886-07. **Inscrição:** 01021200005005. **Processo:** 006961/2022. **Assunto:** Alteração de Resposta do Contribuinte e Cadastro de IPTU. **Fiscal:** Adilson Jose Pereira. Selo Digital: 021683.NLR2205.00857. Emolumentos: R\$ 55,85; Encargos: R\$ 15,63; Total: R\$ 71,48. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 30 de novembro de 2022. A Escrevente Substituta:

**AV-3-4.845:** Protocolo nº. 10536 em 30/11/2022: **LOGRADOURO:** Título: Requerimento do interessado e Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Prefeitura Municipal de Ibatiba-ES. **Data:** 30/11/2022. **Objeto:** Constar que o imóvel desta matrícula está localizado na "RUA PROJETADA (1), S/Nº, APT.201 - AV.CAMBRAIA - ESQ.C/R. OLÍMPIO DA SILVEIRA, TOLEDO". Selo Digital: 021683.NLR2205.00857. Emolumentos: R\$ 55,85; Encargos: R\$ 15,63; Total: R\$ 71,48. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 30 de novembro de 2022. A Escrevente Substituta:

**AV-4-4.845:** Protocolo nº. 10642 em 14/03/2023: **NOME CORRETO:** Título: Requerimento do interessado e Certidão de Casamento expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Ibatiba/ES, sob a matrícula nº. 0224750155 2018 2 00028 065 0004157 33. **Objeto:** Constar o nome correto de LORENA RODRIGUES DE FREITAS, qual seja: **LORENA RODRIGUES DE FREITAS SANTOS**. Selo Digital: 021683.GUC2212.00427. Emolumentos: R\$ 59,46; Encargos: R\$ 16,64; Total: R\$ 76,10. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 15 de março de 2023. A Escrevente Autorizada:

**R-5-4.845:** Protocolo nº. 10642 em 14/03/2023: **COMPRA E VENDA:** Título: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Instrumento Particular com Força de Escritura Pública. **Data:** 17 de fevereiro de 2023. **Contrato nº:** 10181522203. **Vendedores:** HENRIQUE SANTOS PEREIRA, **hash:** 0392.f75d.6579.c922.0f29.b867.13d7.e845.e2aa.7fb3, e s/m LORENA RODRIGUES DE FREITAS SANTOS, **hash:** a7d7.2279.d55e.d7e6.161a.e09d.0454.6371.c28c.ef94, já qualificados. **Comprador:** LUCAS SANTOS CUNHA, **hash:** 70c9.2ff7.fbb9.7283.72f1.c923.08cd.aab1.6745.0e1a, brasileiro, maior, capaz, solteiro, declara não manter nenhum vínculo que constitua união estável, empresário, portador da CNH nº. 05827644224 DETRAN/SP e inscrito no CPF sob o nº 107.972.196-76, endereço eletrônico: iscmotasltda@gmail.com residente e domiciliado na Avenida Cambraia, s/n, Alvarino Toledo, Centro Ibatiba/ES. **Objeto:** o imóvel constante na matrícula. **Preço:** 470.178,93 (quatrocentos e setenta mil, cento e setenta e oito reais e nventa e três centavos), pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 100.000,00. **Forma de Pagamento do Preço de Venda:** Recursos Próprios: R\$100.000,00. Recursos do FGTS: R\$0,00; Recurso do Financiamento: R\$400.000,00; ITBI quitado aos 02/03/2023. **Imóvel avaliado em:** R\$ 470.178,93. Faz parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular. Selo Digital: 021683.GUC2212.00427. Emolumentos: R\$1.983,39; Encargos: R\$ 555,35; Total: R\$2.538,74. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 15 de março de 2023. A Escrevente Autorizada:

Continua na ficha 02

Consulte a autenticidade no site em www.tjes.jus.br

Selo: 021683.UEQ2403.00346





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE IBATIBA - ES  
Kênia Mara Felipetto Malta Valadares  
Oficiala

**CERTIDÃO**

Ficha: 02  
Matrícula: 4845

**Registro de Imóveis - 1º Ofício de Ibatiba-ES**

**CNM: 021683.2.0004845-19**

**Livro nº 2 - Registro Geral**

**Matrícula nº 4.845**

**Ficha nº 02**

**R-6-4.845:** Protocolo nº. 10642 em 14/03/2023: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Título: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Instrumento Particular com Força de Escritura Pública. Data: 17 de fevereiro de 2023. Contrato nº: 10181522203. **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** LUCAS SANTOS CUNHA, já qualificado. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, IZABELLE DE OLIVEIRA FERNANDES DE LIMA, RG nº 55.055.193-1, CPF sob o nº 458.355.498-22 e THIAGO GASPARINO DE SANTANA, RG nº 49.256.642-2, CPF sob o nº 412.514.298-07. Objeto: Alienação fiduciária sobre o imóvel constante na matrícula. Valor: R\$ 470.178,93. Forma de Pagamento do Preço de Venda do Imóvel: - Recursos próprios R\$100.000,00 - Recursos do FGTS R\$0,00 - Recursos do financiamento R\$400.000,00. Financiamento: - Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R\$400.000,00 - Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$0,00 - Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$400.000,00. Condições do Financiamento: - Taxa efetiva anual de juros 11.7% - Taxa nominal anual de juros 11.1158% - Taxa efetiva anual de juros com benefício 9.9900% - Taxa nominal anual de juros com benefício 9,5598% - Taxa efetiva mensal de juros 0.9263 - Taxa nominal mensal de juros 0,9263% - Taxa efetiva mensal de juros com benefício 0.7966% - Taxa nominal mensal de juros com benefício 0.7966% - IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial - R\$0,00 - Prazo de amortização (número de prestações) 420 meses - Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante - Periodicidade de atualização da prestação - Mensal - Data vencimento da primeira prestação: 17/03/2023 - Data de vencimento da última prestação: 17/02/2058 - Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente - Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros: 12,2500% - Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros com benefício: 10.5500% - Custo Efetivo total (CET) mensal - Taxa de juros: 0.9700% - Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros com benefício 0.8400% - Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$1.231,13 sendo constituída por: - R\$670,00. Análise documental - R\$345,00 Análise técnica do imóvel - R\$97,33. Sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel - R\$118,81 Imposto (PIS, COFINS, ISS). Valor Total da Prestação Mensal Nesta Data: R\$4.255,08 - Valor da amortização do saldo devedor R\$952,38 - Valor de Juros R\$3.186,60 - Valor do prêmio de seguros - Morte e Invalidez Permanente R\$63,24 - Valor do prêmio de seguro - Danos físicos no imóvel R\$27,86 - Tarifa de Administração do Contrato R\$25,00. Valor a ser Liberado ao Vendedor: R\$400.000,00. Nome: Henrique Santos Pereira, CPF nº 107.024.886-07, Cód.banco: 021, Agência: 0164- Conta: 24503765, Percentual: 100.00%. Valor a ser Liberado ao Comprador: R\$0,00; Banco: 341; Ag: 9642- Conta: 04658-6. Valor Líquido a ser Liberado ao Interviente Quitante: R\$0,00 - Seguro Habitacional: Seguradora: ITAÚ SEGUROS S.A - Lucas Santos Cunha - 100.00% - Custo Efetivo do Seguro Habitacional -CESH: 3.1284%. Enquadramento do Financiamento: Não âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - Prazo de Carência para expedição de intimação: 30 dias. Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público:

Continua no verso.

4.845

Protocolo nº 22.437

Continua no verso.

Rua Miceil Chequer nº 56, Centro, Ibatiba - ES  
Fones: (28) 3543-1976 / 99973-5023  
E-mail: cartorioibatiba@bol.com.br  
cartorioibatibamv@gmail.com



Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo  
Selo Digital de Fiscalização  
021683.UEQ2403.00346

Emolumentos: 59,28 Taxas: 16,59 Total: 75,87

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

Código de Segurança: 7274-4f2e-a63b-9307-6b58-324e-14ef-e421

Consulte a autenticidade no site em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)

Selo: 021683.UEQ2403.00346





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE IBATIBA - ES  
Kênia Mara Felipetto Malta Valadares  
Oficiala

CERTIDÃO

Ficha: 02 v.  
Matrícula: 4845

Registro de Imóveis - 1º Ofício de Ibatiba-ES

CNM: 021683.2.0004845-19

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula nº 4.845

Ficha nº 02 v.

R\$473.000,00. Faz parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular. Selo Digital: 021683.GUC2212.00427. Emolumentos: R\$ 1.983,39; Encargos: R\$555,35; Total: R\$ 2.538,74. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 15 de março de 2023. A Escrevente Autorizada:

**AV-7-4.845:** Protocolo nº. 10908 em 26/10/2023: **INTIMAÇÃO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E NÃO PURGAÇÃO DA MORA:** Título: Requerimento do ITAÚ-UNIBANCO S/A datado de 13/10/2023. Objeto: Constar que, procedi à intimação do fiduciante **LUCAS SANTOS CUNHA**, já qualificado, conforme recibo datado de 26/10/2023. Não purgação: Transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias, o fiduciante não purgou a mora. Referência aos demais livros: Averbada sob o nº. AV-1-1.605 do Lº 03 e AV-7-4.840 do Lº 02, desta serventia. Selo Digital: 021683.BHP2307.00080. Emolumentos: R\$ 59,46; Encargos: R\$ 16,64; Total: R\$ 76,10. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 22 de novembro de 2023. A Escrevente Autorizada:

**AV-8-4.845:** Protocolo nº. 11203 em 24/06/2024: **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Título: Requerimento de Consolidação datado de 12/03/2024, expedido pelo ITAÚ-UNIBANCO S/A e assinado digitalmente pelo seu procurador Dr. Pio Carlos Freiria Junior - OAB/PR 50.945. Transmitente: LUCAS SANTOS CUNHA, *hash:* 722f.31f6.54bb.9c20.3913.8ce6.1492.3093.7c58.d99d, já qualificado. Adquirente: ITAÚ-UNIBANCO S/A, *hash:* a992.d7f8.f7d0.061e.18a6.92df.12da.b078.9b60.6a64, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setúbal - Bairro Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº. 10181522203, registrado na matrícula nº. 4.845, desse Registro de Imóveis. Objeto: Consolidação da propriedade resolúvel do imóvel constante na matrícula em favor do adquirente, para os fins do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, conforme AV-7-4.845 (intimação). OBS: Foi pago ITBI conforme DAM nº 00000000603 quitada no dia 19/06/2024 no valor de R\$ 4.790,80. Imóvel avaliado em: R\$ 473.000,00 (quatrocentos e setenta e três mil reais). Valor Fiscal: R\$ 473.000,00 (quatrocentos e setenta e três mil reais). Selo Digital: 021683.UEQ2403.00306. Emolumentos: R\$ 2.079,00; Encargos: R\$ 582,12; Total: R\$ 2.661,12. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 16 de julho de 2024. A Escrevente Autorizada:

Certifico que não consta(m) nenhum registro(s) de citação de ação real ou pessoal reipersecutória nem ônus reais relativas ao imóvel, além do(s) que porventura consta(m) na presente certidão (matrícula). DOU FÉ. IBATIBA/ES, 22 de julho de 2024. A Substituta Legal:

SUELY HERINGER Assinado de forma digital por SUELY  
HERINGER ELER:13453514700  
ELER:13453514700 Dados: 2024.07.22 14:32:24 -03'00'

O prazo de validade da presente certidão é de 30 (trinta) dias, conforme artigo 497 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo.

Consulte a autenticidade no site em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)

Selo: 021683.UEQ2403.00346



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE IBATIBA - ES**  
**Kênia Mara Felipetto Malta Valadares**  
**Oficiala**  
**CERTIDÃO**

Ficha: 01  
 Matrícula: 4840

CNM 021683.2.0004840-34

**Registro de Imóveis - 1º Ofício de Ibatiba - ES**

Matrícula nº 4.840

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01

**IMÓVEL: UNIDADE 2:** Garagem 02 com área privativa de 24,00 m<sup>2</sup> (vinte e quatro metros quadrados), e área construída de 24,00 m<sup>2</sup> (vinte e quatro metros quadrados), situado no Subsolo do "**Edifício H S PEREIRA**", contendo piso pintado, paredes rebocadas, emassada e pintada, teto de gesso; Fração ideal: 0,06000 do lote com área total de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: frente 15,00 m (quinze metros), com Avenida Cambraia; 15,00 m com Ivanete Amorim Rodrigues; lado direito 10,00 m (dez metros), com Sebastião Vieira de Oliveira; lado esquerdo 10,00 m (dez metros) com a Rua Olímpio da Silveira, situado na "**AVENIDA CAMBRAIA, Nº 50, ESQUINA COM RUA OLÍMPIO DA SILVEIRA, BAIRRO TOLEDO, EM IBATIBA/ES**". Selo Digital: 021683.NLR2205.00731. Emolumentos: R\$ 20,99; Encargos: R\$ 5,88; Total: R\$ 26,87.//

**PROPRIETÁRIOS:** HENRIQUE SANTOS PEREIRA, casado com LORENA RODRIGUES DE FREITAS, aos 07/04/2018, sob o regime de comunhão parcial de bens, ele brasileiro, empresário, natural de Araçuaí/MG, nascido aos 01/09/1989, sendo filho de Modestino Santos Pereira, e Ana Santos Martins, portador da CNH nº 05242995180 Detran-ES e inscrito no CPF sob o nº 107.024.886-07, endereço eletrônico henriquesantospereira@gmail.com, ela brasileira, empresária, natural de Ibatiba/ES, nascida aos 17/06/1997, sendo filha de Vinicius Andrade de Freitas e Elenilda Rodrigues, portadora da CNH nº 06771136606 Detran/ES e inscrita no CPF sob o nº 153.242.897-95, endereço eletrônico lorenamalu1706@gmail.com, residentes e domiciliados na Avenida Cambraia, nº 50, Bairro Toledo, Ibatiba/ES.//

**Registro Anterior:** Matrícula nº 4.682 do livro 02 desta Serventia.//

**AV-1-4.840:** Protocolo nº. 10496 em 27/10/2022: **UNIDADE AUTONOMA:** Título: Requerimento do Interessado, Instrumento Particular de Instituição de Condomínio e Especificação de Unidades Autônomas do "**Edifício H S PEREIRA**", datado de 22 de agosto de 2022, aprovado pela Prefeitura Municipal de Ibatiba aos 26/08/2022, assinado pela engenheira Civil Adélia Rosa de Souza - Setor de Engenharia. Projeto: Projeto arquitetônico de Uso Misto - Residencial e Comercial / Memorial Descritivo, RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) nº SI10340606100, devidamente quitada aos 05/01/2021, quadros da NBR 12.721. Responsável Técnico: Maria Eduarda Alcure Galdino. CREA/ES nº: CAU 219790-1. Proprietários: **HENRIQUE SANTOS PEREIRA** casado com **LORENA RODRIGUES DE FREITAS**, já qualificados. Objeto: o imóvel da matrícula foi individualizado como unidade autônoma do "**Edifício H S PEREIRA**", com instituição e especificação, registrada conforme R-3-4.682, do Livro 02 desta Serventia. Selo Digital: 21683.NLR2205.00731. Emolumentos: R\$ 55,85; Encargos: R\$ 15,63; Total: R\$ 71,48. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 04 de novembro de 2022. A Escrevente Substituta: *[Assinatura]*

Continua no verso.

4.840

Protocolo nº 22.436

Continua no verso.

Rua Mickeil Chequer nº 56, Centro, Ibatiba - ES  
 Fones: (28) 3543-1976 / 99973-5023  
 E-mail: [cartorioibatiba@bol.com.br](mailto:cartorioibatiba@bol.com.br)  
[cartorioibatibamv@gmail.com](mailto:cartorioibatibamv@gmail.com)



Código de Segurança: fff5-daa4-3ab6-cf90-667f-9347-c92d-d1b4

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo  
 Selo Digital de Fiscalização  
**021683.UEQ2403.00345**

Emolumentos: 59,28 Taxas: 16,59 Total: 75,87

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

Consulte a autenticidade no site em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)

Selo: 021683.UEQ2403.00345





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE IBATIBA - ES  
Kênia Mara Felipetto Malta Valadares  
Oficiala

CERTIDÃO

Ficha: 01 v.  
Matrícula: 4840

CNM 021683.2.0004840-34

**AV-2-4.840:** Protocolo nº. 10536 em 30/11/2022: **ÍNDICE CADASTRAL:** Título: Requerimento do interessado e Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Prefeitura Municipal de Ibatiba-ES. Data: 30/11/2022. Contribuinte: Henrique Santos Pereira. CPF: 107.024.886-07. Inscrição: **01021200005006**. Processo: 006961/2022. Assunto: Alteração de Resposta do Contribuinte e Cadastro de IPTU. Fiscal: Adilson Jose Pereira. Selo Digital: 021683.NLR2205.00857. Emolumentos: R\$ 55,85; Encargos: R\$ 15,63; Total: R\$ 71,48. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 30 de novembro de 2022. A Escrevente Substituta:

**AV-3-4.840:** Protocolo nº. 10536 em 30/11/2022: **LOGRADOURO:** Título: Requerimento do interessado e Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Prefeitura Municipal de Ibatiba-ES. Data: 30/11/2022. Objeto: Constar que o imóvel desta matrícula está localizado na "RUA PROJETADA (1), S/Nº, GAR.APT.201, AV.CAMBRAIA - ESQ.C/R. OLIMPIO DA SILVEIRA, TOLEDO". Selo Digital: 021683.NLR2205.00857. Emolumentos: R\$ 55,85; Encargos: R\$ 15,63; Total: R\$ 71,48. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 30 de novembro de 2022. A Escrevente Substituta:

**AV-4-4.840:** Protocolo nº. 10642 em 14/03/2023: **NOME CORRETO:** Título: Requerimento do interessado e Certidão de Casamento expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Ibatiba/ES, sob a matrícula nº. 0224750155 2018 2 00028 065 0004157 33. Objeto: Constar o nome correto de LORENA RODRIGUES DE FREITAS, qual seja: **LORENA RODRIGUES DE FREITAS SANTOS**. Selo Digital: 021683.GUC2212.00427. Emolumentos: R\$ 59,46; Encargos: R\$ 16,64; Total: R\$ 76,10. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 15 de março de 2023. A Escrevente Autorizada:

**R-5-4.840:** Protocolo nº. 10642 em 14/03/2023: **COMPRA E VENDA:** Título: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Instrumento Particular com Força de Escritura Pública. Data: 17 de fevereiro de 2023. Contrato nº: 10181522203. Vendedores: HENRIQUE SANTOS PEREIRA, hash: 0392.f75d.6579.c922.0f29.b867.13d7.e845.e2aa.7fb3, e s/m LORENA RODRIGUES DE FREITAS SANTOS, hash: a7d7.2279.d55e.d7e6.161a.e09d.0454.6371.c28c.ef94, já qualificados. Comprador: LUCAS SANTOS CUNHA, hash: 70c9.2ff7.fbb9.7283.72f1.c923.08cd.aab1.6745.0e1a, brasileiro, maior, capaz, solteiro, declara não manter nenhum vínculo que constitua união estável, empresário, portador da CNH nº. 05827644224 DETRAN/SP e inscrito no CPF sob o nº 107.972.196-76, endereço eletrônico: iscmotasltda@gmail.com residente e domiciliado na Avenida Cambraia, s/n, Alvarino Toledo, Centro Ibatiba/ES. Objeto: **o imóvel constante na matrícula**. Preço: 29.821,07 (vinte e nove mil, oitocentos e vinte e um reais e sete centavos), pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 100.000,00. Forma de Pagamento do Preço de Venda: Recursos Próprios: R\$100.000,00. Recursos do FGTS: R\$0,00; Recurso do Financiamento: R\$400.000,00; ITBI quitado aos 02/03/2023. Imóvel avaliado em: R\$ 29.821,07. Valor Fiscal: R\$29.821,07. Faz parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular. Selo Digital: 021683.GUC2212.00427. Emolumentos: R\$ 285,60; Encargos: R\$ 79,97; Total: R\$ 365,57. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 15 de março de 2023. A Escrevente Autorizada:

**R-6-4.840:** Protocolo nº. 10642 em 14/03/2023: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Título: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Instrumento Particular com Força de Escritura Pública. Data: 17 de fevereiro de 2023. Contrato nº: 10181522203. DEVEDOR/FIDUCIANTE: LUCAS SANTOS CUNHA, já qualificado. CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob o nº

Continua na ficha 02

Consulte a autenticidade no site em www.tjes.jus.br

Selo: 021683.UEQ2403.00345





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE IBATIBA - ES  
Kênia Mara Felipetto Malta Valadares  
Oficiala

CERTIDÃO

Ficha: 02  
Matrícula: 4840

Registro de Imóveis - 1º Ofício de Ibatiba-ES

CNM: 021683.2.0004840-34

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula nº 4.840

Ficha nº 02

60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, IZABELLE DE OLIVEIRA FERNANDES DE LIMA, RG nº 55.055.193-1, CPF sob o nº 458.355.498-22 e THIAGO GASPARINO DE SANTANA, RG nº 49.256.642-2, CPF sob o nº 412.514.298-07. **Objeto:** Alienação fiduciária sobre o imóvel constante na matrícula. **Valor:** R\$ 29.821,07. **Forma de Pagamento do Preço de Venda do Imóvel:** - Recursos próprios R\$100.000,00 - Recursos do FGTS R\$0,00 - Recursos do financiamento R\$400.000,00. **Financiamento:** - Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R\$400.000,00 - Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$0,00 - Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$400.000,00. **Condições do Financiamento:** - Taxa efetiva anual de juros 11.7% - Taxa nominal anual de juros 11.1158% - Taxa efetiva anual de juros com benefício 9.9900% - Taxa nominal anual de juros com benefício 9,5598% - Taxa efetiva mensal de juros 0.9263 - Taxa nominal mensal de juros 0,9263% - Taxa efetiva mensal de juros com benefício 0.7966% - Taxa nominal mensal de juros com benefício 0.7966% - IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial - R\$0,00 - Prazo de amortização (número de prestações) 420 meses - Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante - Periodicidade de atualização da prestação - Mensal - Data vencimento da primeira prestação: 17/03/2023 - Data de vencimento da última prestação: 17/02/2058 - Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente - Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros: 12,2500% - Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros com benefício: 10.5500% - Custo Efetivo total (CET) mensal - Taxa de juros: 0.9700% - Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros com benefício 0.8400% - Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$1.231,13 sendo constituída por: - R\$670,00. Análise documental - R\$345,00 Análise técnica o imóvel - R\$97,33. Sistema informatizado referente á avaliação técnica do imóvel - R\$118,81 Imposto (PIS, COFINS, ISS). **Valor Total da Prestação Mensal Nesta Data:** R\$4.255,08 - Valor da amortização do saldo devedor R\$952,38 - Valor de Juros R\$3.186,60 - Valor do prêmio de seguros - Morte e Invalidez Permanente R\$63,24 - Valor do prêmio de seguro - Danos físicos no imóvel R\$27,86 - Tarifa de Administração do Contrato R\$25,00. **Valor a ser Liberado ao Vendedor:** R\$400.000,00. **Nome:** Henrique Santos Pereira, CPF nº 107.024.886-07, Cód.banco: 021, Agência: 0164- Conta: 24503765, Percentual: 100.00%. **Valor a ser Liberado ao Comprador:** R\$0,00; Banco: 341; Ag: 9642- Conta: 04658-6. **Valor Líquido a ser Liberado ao Interveniente Quitante:** R\$0,00 - Seguro Habitacional: Seguradora: ITAU SEGUROS S.A - Lucas Santos Cunha - 100.00% - Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH: 3.1284%. **Enquadramento do Financiamento:** Não âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - **Prazo de Carência para expedição de intimação:** 30 dias. **Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público:** R\$30.000,00. Faz parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular. Selo Digital: 021683.GUC2212.00427. Emolumentos: R\$ 285,60; Encargos: R\$ 79,97; Total: R\$ 365,57. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 15 de março de 2023. A Escrevente Autorizada:

**AV-7-4.840:** Protocolo nº. 10908 em 26/10/2023: **INTIMAÇÃO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E NÃO PURGAÇÃO DA MORA:** Titulo: Requerimento do ITAÚ-UNIBANCO S/A datado

Continua no verso.

4.840

Protocolo nº 22.436

Continua no verso.

Rua Miceil Chequer nº 56, Centro, Ibatiba - ES  
Fones: (28) 3543-1976 / 99973-5023  
E-mail: cartorioibatiba@bol.com.br  
cartorioibatibamv@gmail.com



Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo  
Selo Digital de Fiscalização  
021683.UEQ2403.00345

Emolumentos: 59,28 Taxas: 16,59 Total: 75,87

Consulte autenticidade em: www.tjes.jus.br

Código de Segurança: fff5-daa4-3ab6-cf90-667f-9347-c92d-d1b4

Consulte a autenticidade no site em www.tjes.jus.br

Selo: 021683.UEQ2403.00345



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE IBATIBA - ES  
Kênia Mara Felipetto Malta Valadares  
Oficiala

CERTIDÃO

Ficha: 02 v.  
Matrícula: 4840

Registro de Imóveis - 1º Ofício de Ibatiba-ES

CNM: 021683.2.0004840-34

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula nº 4.840

Ficha nº 02 v.

de 13/10/2023. Objeto: Constar que, procedi à intimação do fiduciante **LUCAS SANTOS CUNHA**, já qualificado, conforme recibo datado de 26/10/2023. Não purgação: Transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias, o fiduciante não purgou a mora. Referência aos demais livros: Averbada sob o nº. AV-1-1.605 do Lº 03 e AV-7-4.845 do Lº 02, desta serventia. Selo Digital: 021683.BHP2307.00080. Emolumentos: R\$ 59,46; Encargos: R\$ 16,64; Total: R\$ 76,10. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 22 de novembro de 2023. A Escrevente Autorizada:

**AV-8-4.840**: Protocolo nº. 11203 em 24/06/2024: **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**:

Título: Requerimento de Consolidação datado de 12/03/2024, expedido pelo ITAÚ-UNIBANCO S/A e assinado digitalmente pelo seu procurador Dr. Pio Carlos Freiria Junior - OAB/PR 50.945. Transmitente: LUCAS SANTOS CUNHA, hash: 722f.31f6.54bb.9c20.3913.8ce6.1492.3093.7c58.d99d, já qualificado. Adquirente: ITAÚ-UNIBANCO S/A, hash: a992.d7f8.f7d0.061e.18a6.92df.12da.b078.9b60.6a64, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setúbal - Bairro Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº. 10181522203, registrado na matrícula nº. 4.840, desse Registro de Imóveis. Objeto: Consolidação da propriedade resolúvel do **imóvel constante na matrícula** em favor do adquirente, para os fins do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, conforme AV-7-4.840 (intimação). OBS: Foi pago ITBI conforme DAM nº 00000000605 quitada no dia 19/06/2024 no valor de R\$ 360,80. Imóvel avaliado em: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Valor Fiscal: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Selo Digital: 021683.UEQ2403.00306. Emolumentos: R\$ 299,37; Encargos: R\$ 83,83; Total: R\$ 383,20. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 16 de julho de 2024. A Escrevente Autorizada:

Certifico que não consta(m) nenhum registro(s) de citação de ação real ou pessoal reipersecutória nem ônus reais relativas ao imóvel, além do(s) que porventura consta(m) na presente certidão (matrícula). DOU FÉ. IBATIBA/ES, 22 de julho de 2024. A Substituta Legal:

SUELY HERINGER   
Assinado de forma digital por  
SUELY HERINGER  
ELER:13453514700  
Dados: 2024.07.22 14:33:08 -03'00'

O prazo de validade da presente certidão é de 30 (trinta) dias, conforme artigo 497 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo.

Consulte a autenticidade no site em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)

Selo: 021683.UEQ2403.00345