



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

84.908

FOLHA

1

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, que corresponderá ao futuro APARTAMENTO Nº 1002 TORRE 3, com área privativa real de 68,32m², área de uso comum real de 69,92m², área total real de 138,24m² e fração ideal de 0,0074965, composto de 03 (três) quartos, com uma suíte, Wc social, sala estar, cozinha, área de serviço e varanda com direito de uso de vaga(s) de garagem nº 54 - 54A (presas), integrante do CONDOMÍNIO "VILLAGGIO MANGUINHOS - PORTAL 02 - CONDOMÍNIO SAN REMO", edificado no LOTE 1-B(UM - B) da QUADRA 33(TRINTA E TRÊS), com área de 7.626,86M2 (SETE MIL, SEISCENTOS E VINTE E SEIS METROS QUADRADOS E OITENTA E SEIS DECÍMETROS QUADRADOS), situado na Rua das Cotovias, nº 100, no LOTEAMENTO PORTAL DE MANGUINHOS, Bairro Morada de Laranjeiras, Distrito de Carapina, neste Município da Serra-ES, confrontando-se pela FRENTE com Rua das Cotovias, medindo 174,46m; pelos FUNDOS com Via de Fiscalização, medindo 154,76m em 23 segmentos de 2,94m + 11,23m + 6,47m + 6,65m + 6,10m + 8,97m + 16,38m + 15,27m + 11,69m + 2,93m + 3,26m + 8,79m + 12,00m + 12,43m + 8,24m + 4,05m + 4,05m + 6,91m + 2,62m + 2,82m + 9,20m + 12,00m + 25,74m; pelo LADO DIREITO com lote 16, medindo 58,63m e LADO ESQUERDO com Rua dos Rouxinóis, medindo 34,80m em 3 segmentos de 5,20m+14,40m+15,20m.

PROPRIETÁRIO: CYRELA MALÁSIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o número 09.474.386/0001-48, com sede à Avenida Engenheiro Roberto Zuccolò, nº 555, 1º Andar - sala 1001 - parte, Bairro Vila Leopoldina, São Paulo - SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula Nº 67809 de ordem do Livro 2 deste Cartório. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2014. Protocolo nº 162.682, em 07/01/2014. Selo Digital: 022954.1MA1312.01259.msts#.

AV. Nº 01/ 84.908: GARANTIA. Protocolo nº 162.682, em 07/01/2014. Conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE ABERTURA DE CRÉDITO, COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS - Nº 000617830-8, datado de 25 de agosto de 2010, em que figuram como DEVEDORA - CYRELA MALASIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

84.908

FOLHA

1v

09.474.386/0001-48, com sede na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º Andar - sala 1001 - parte, Bairro Vila Leopoldina, São Paulo - SP, como **INTERVENIENTE FIADORA - CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, Conjunto 71, Chácara Santo Antonio, São Paulo, SP, como **INTERVENIENTE CONSTRUTORA - CYRELA CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 66.703.554/0001-63, com sede na Avenida Professor Manoelito de Ornellas, 303, 7º andar, parte, Q4, São Paulo-SP, e como **CREDOR - BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco, SP, o imóvel acima matriculado de propriedade da **DEVEDORA - CYRELA MALASIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada anteriormente, foi dado em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA SEM CONCORRÊNCIA** a favor do **CREDOR - BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado anteriormente, para garantir o crédito aberto no valor de R\$ 11.462.000,00 (onze milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil reais) destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado "**VILLAGGIO MANGUINHOS - PORTAL 02 - (CONDOMÍNIO SAN REMO)**", que será liberado em 32 (trinta e duas) parcelas, sendo a primeira parcela liberada em **25.08.2010** e o vencimento da dívida em **25.03.2014**. Demais condições as mesmas do Instrumento. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2014. Selo Digital: 022954.IMA1312.01259. msts#.

AV. Nº 02/ 84.908: AFETAÇÃO. Protocolo nº 162.682, em 07/01/2014. Conforme **REQUERIMENTO**, datado de 03 de maio de 2012, da empresa **CYRELA MALÁSIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, assinado por Eliana Florindo - procuradora da empresa e Maria Cecília Zon Rody Rogério, administradora da empresa, foi requerido a averbação da submissão ao **REGIME DE AFETAÇÃO** do empreendimento denominado "**VILLAGGIO MANGUINHOS - PORTAL 02 - (CONDOMÍNIO SAN REMO)**", com incorporação imobiliária registrada sob o nº 01 da matrícula nº 65.702 de ordem do livro 2 deste Cartório, **conforme previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04.** O REFERIDO

D



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

84.908

FOLHA

2

É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de janeiro de 2014. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.1MA1312.01259. msts#.

AV. Nº 03/ 84.908: CONSTRUÇÃO. Protocolo nº 165.437, em 14/03/2014. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA Nº 236/2013**, datada de 29 de agosto de 2013, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra, Estado do Espírito Santo, Secretaria de Desenvolvimento Urbano, conforme processo de modificação de projeto protocolado sob o nº 39845/2013 - PMS, de 14/05/2013, assinada por Mara Lúcia Aparecida da Silva Penha - Chefe da Divisão de Avaliação de Habite-se e Detalhada e p/ Grazielly Suely Prado Rangel - Diretora do Departamento de Controle de Edificações, fica provado que sobre o imóvel acima matriculado foi construído o Imóvel residencial multifamiliar com **12 (doze) pavimentos**, denominado "**VILLAGGIO MANGUINHOS - PORTAL 02 - (CONDOMÍNIO SAN REMO)**", situado na Rua das Cotovias, Quadra 33, Lote 01-B, nº 100, no **BAIRRO MORADA DE LARANJEIRAS**, Distrito de Carapina, Serra - ES, com área construída de **10.925,09m²** (dez mil, novecentos e vinte e cinco metros quadrados e nove decímetros quadrados), e valor venal **R\$ 11.505.557,66** (onze milhões, quinhentos e cinco mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e sessenta e seis centavos), concernente de **03 (três) Torres 01, 02 e 03**, totalizando **144** (cento e quarenta e quatro) apartamentos, distribuídos com 4 (quatro) apartamentos de 02 (dois) quartos sendo um suíte cada na torre **02** e com 04 (quatro) apartamentos de 3 (três) quartos sendo um suíte cada nas torres **01 e 03 e 165 (cento e sessenta e cinco) vagas de garagem privativas**, demarcadas e numeradas e **08 (oito) vagas para visitantes, 173** vagas todas localizadas no Térreo para automóveis não se incluindo utilitários, caminhonetes ou similares e 10 (dez) vagas para motocicletas.

Os apartamentos são numerados de "101 a 1204". Sendo os dois últimos algarismos da numeração a designação do apartamento, e os demais a identificação do pavimento.

No pavimento térreo situam-se jardins, portaria, circulação, guarita com depósito, portaria, vestiários masculino e feminino, casa de bombas, sala dos ventiladores das escadas pressurizadas, Lixeira, Caixa d'água, medidores de energia, o portão de



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etefvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

84.908

FOLHA

2v

acesso de veículos, área de circulação de veículos, vagas de garagem em número de 173 (cento e setenta e três), demarcadas e numeradas, área de lazer com piscina infantil e adulto, churrasqueira, brinquedoteca, wc especial, wc feminino, wc masculino, área de serviço, copa, salão de festas e central de gás.

Ainda no pavimento térreo da torre 02 situam-se elevadores, escada enclausurada, 4 (quatro) Apartamentos tipo "01", "02", "03" e "04" que possuem: pátio privativo, sala de estar, 2 (dois) quartos, (sendo um suíte), banheiro da suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço nas torres 01 e 03, 8 (oito) apartamentos tipo "01", "02", "03" e "04", possuem: varanda, sala de estar, 3 (três) quartos (sendo um suíte), banheiro da suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço.

Cada um dos 11 pavimentos tipos superiores do edifício com: circulação, escada enclausurada e 4 (quatro) apartamentos com 2 (dois) quartos sendo um suíte, na torre 02 e circulação, escada enclausurada e 4 (quatro) apartamentos com 3 (três) quartos sendo um suíte, nas torres 01 e 03.

Apartamentos tipo "01", "02", "03" e "04" da torre 02 possuem: varanda, sala de estar, 2 (dois) quartos (sendo um suíte), banheiro da suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço.

Apartamentos tipo "01", "02", "03" e "04" das torres 01 e 03 possuem: varanda, sala de estar, 3 (três) quartos (sendo um suíte), banheiro da suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço.

Na cobertura situam-se escadas de acesso à casa de Máquinas dos Elevadores, barrilete, 2 (dois) reservatórios de águas superiores, e o telhado de Fibro Cimento.

Totalizando uma área de 17.861,62m² (dezesete mil, oitocentos e sessenta e um metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados), **calculada de acordo com a NBR 12.721** em todo o empreendimento, **cuja construção abrange o imóvel acima matriculado.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 31 de março de 2014. Selo Digital: 022954.JIP1402.01444.mets#.

AV. N° 04/ 84.908: CND Protocolo nº 165.437, em 14/03/2014. Foi apresentada **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS N° 011052013-21200970**, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, emitida em 19 de novembro de 2013. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 31



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA
84.908

FOLHA
3

de março de 2014. Selo Digital: 022954.JJP1402.01444. msts#.

AV. Nº 05/ 84.908: HABITE-SE. Protocolo nº 165.437, em 14/03/2014. Conforme **CERTIDÃO DE HABITABILIDADE Nº 162/2013**, datada de 29 de agosto de 2013, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra, Estado do Espírito Santo, Secretaria de Desenvolvimento Urbano, conforme processo de modificação de projeto protocolado sob o nº 39845/2013 - PMS, de 14/05/2013, assinada por Mara Lúcia Aparecida da Silva Penha - Chefe da Divisão de Avaliação de Habite-se e Detalhada e p/ Grazielly Suely Prado Rangel - Diretora do Departamento de Controle de Edificações, **FICA PROVADO QUE O IMÓVEL ACIMA MATRICULADO ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE.** O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 31 de março de 2014. Selo Digital: 022954.JJP1402.01444. msts#.

R. Nº 06/ 84.908: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 165.437, em 14/03/2014. Conforme **CONTRATO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO "VILLAGGIO MANGUINHOS - PORTAL 02 - CONDOMINIO SANREMO"**, datado de 07 de março de 2014 assinado por Liliane de Oliveira Vieira Bermudes e Flávio de Paula Ceccatto - Procuradores da Cyrela Malásia Empreendimentos Imobiliários Ltda, com firmas reconhecidas, na condição de proprietária da área medindo 7.626,86m² (sete mil, seiscentos e vinte e seis metros quadrados e oitenta e seis décimos quadrados), situada na Rua dos Cotovias, Nº 100, Lote 01-B, no Loteamento Portal de Manguinhos, **BAIRRO MORADA DE LARANJEIRAS**, Distrito de Carapina, Serra - ES, **com incorporação registrada sob o nº 01 da matrícula 65.702**, tendo construído o "**VILLAGGIO MANGUINHOS - PORTAL 02 - CONDOMÍNIO SAN REMO**", sobre a mesma, com área real construída de 17.861,62m² (dezessete mil, oitocentos e sessenta e um metros quadrados e sessenta e dois décimos quadrados), calculada de acordo com a NBR 12.721, composto de **3 (três) Torres** de apartamentos denominadas de **Torre 01, Torre 02 e Torre 03, sendo que cada torre tem 12 (doze) pavimentos, sendo 1 (um) térreo e 11 (onze) tipos**, tendo a Torre 2 tem 4 (quatro) apartamentos tipo por pavimento com 2 (quartos) sendo um suíte numerados de 101 à 104, 201 à 204, 301 à 304, 401 à 404, 501 à 504, 601 à 604, 701 à 704, 801 à 804, 901 à 904, 1001 à 1004 1101 à 1104, 1201 à 1204 e as Torres 1 e 3 com 4 (quatro) apartamentos tipos por



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

84.908

FOLHA

3v

pavimento com 3 (três) quartos sendo um suíte numerados de 101 à 104, 201 à 204, 301 à 304, 401 à 404, 501 à 504, 601 à 604, 701 à 704, 801 à 804, 901 à 904, 1001 à 1004 1101 à 1104, 1201 à 1204, possuindo **183 (cento e oitenta e três) vagas de garagem**, sendo 165 (cento e sessenta e cinco) vagas acessórias, 08 (oito) vagas para visitantes (uso comum), 10 (dez) privativas (autônomas) para motocicletas, **resolveu submeter as referidas unidades construídas, às disposições do Art. 7º da Lei 4.591/64 e Art. 1.331 e seguintes da Lei 10.406, de 10/01/2002, ficando, desde já, instituído o "VILLAGGIO MANGUINHOS - FORTAL 02 - CONDOMÍNIO SAN REMO"**, onde o imóvel acima matriculado é parte integrante do mesmo. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 31 de março de 2014. Selo Digital: 022954.JJP1402.01444. msts#.

AV. Nº 07/ 84.908: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 165.437, em 14/03/2014. Conforme **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO VILLAGGIO MANGUINHOS - PORTAL 02 - CONDOMÍNIO SAN REMO**", datada de 07 de março de 2014, Liliane de Oliveira Vieira Bermudes e Flávio de Paula Ceccatto - Procuradores da Cyrela Malásia Empreendimentos Imobiliários Ltda, com firmas reconhecidas, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 6.478 de ordem deste cartório, em 31/03/2014. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 31 de março de 2014. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.JJP1402.01444. msts#.

AV. Nº 08/ 84.908: CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Protocolo nº 180.647, em 02/02/2015. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUITAÇÃO**, expedido pelo **BANCO BRADESCO S/A**, em 19 de janeiro de 2015, assinado por Priscila Cardoso Gama e Maria Luiza Farezin Camilo, com firmas reconhecidas, **foi autorizado o cancelamento da hipoteca averbada sob o nº 01 de ordem desta matrícula, FICANDO ASSIM CANCELADA A HIPOTECA**, para todos os efeitos legais. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 05 de fevereiro de 2015. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.APO1410.03250. mfgd#

D

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª **Etelvina Abreu do Valle Ribeiro**
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

84.908

FOLHA

04

R. Nº 09/ 84.908: COMPRA E VENDA. Protocolo nº 189.011, em 09/07/2015. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - LEIS NºS 4.380/64 E 5.049/66 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - LEI Nº 9.514/97 - CONTRATO Nº 073944230011382**, datado de 21 de maio de 2015, assinado pelas partes contratantes, onde figura como **VENDEDORA - CYRELA MALASIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 09.474.386/0001-48, com sede na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º Andar - sala 1001 - parte, Vila Leopoldina, São Paulo-SP, como **CREDOR FIDUCIÁRIO - BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041, 2235 - Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo - SP, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **MARIA GERALDA GOUVEIA SOARES**, brasileira, professora, CPF nº 089.715.557-26, RG nº 1.759.862 - SPTC/ES, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **HUEUDISON DE ANDRADE PEREIRA**, brasileiro, analista de projetos, RG nº 1.710.048 - SPTC/ES, CPF nº 088.600.557-41, residentes e domiciliados na Rua Irupi, 9, Parque das Gaivotas, Serra - ES, pelo valor de **R\$ 252.100,00 (duzentos e cinquenta e dois mil e cem reais)**, a ser pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 74.720,00. Recursos do financiamento: R\$ 177.380,00. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 252.100,00 (duzentos e cinquenta e dois mil e cem reais)**. Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 83535/2015, no valor de R\$ 5.228,72, pago em 03/07/2015 e Certidão de Quitação de ITBI, expedida pela PMS em 06 de julho de 2015. Imóvel com Inscrição Fiscal nº 21679533 e Inscrição Imobiliária nº 010.8.033.0221.134. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES 05 de agosto de 2015. Selo Digital: 022954.BKF1505.03385. dcsc#

R. Nº 10/ 84.908: GARANTIA. Protocolo nº 189.011, em 09/07/2015. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR** objeto do registro nº 09 de ordem desta matrícula, o imóvel acima matriculado avaliado em R\$ 252.100,00 (duzentos e cinquenta e dois mil e cem reais), foi dado **pelos DEVEDORES FIDUCIANTES - MARIA GERALDA GOUVEIA SOARES** e seu marido **HUEUDISON DE ANDRADE PEREIRA**, já qualificados anteriormente, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**, nos termos



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

84.908

FOLHA

04 V

e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, para garantir o pagamento da dívida no valor de **R\$ 177.380,00** (cento e setenta e sete mil, trezentos e oitenta reais), que deverá ser pago da seguinte forma:

TAXA EFETIVA DE JUROS ANUAL: 9,70%.

TAXA NOMINAL DE JUROS ANUAL: 9,29%.

TAXA DE JUROS MENSAL: 0,77%.

DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 21/06/2015.

CUSTO EFETIVO TOTAL - CET (ANUAL): 10,60%.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC.

DATA DE VENCIMENTO DO FINANCIAMENTO: 21/05/2050.

VALOR DO ENCARGO MENSAL: R\$ 1.883,47. Demais condições as mesmas do Contrato/Instrumento. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 05 de agosto de 2015. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ.
Selo Digital: 022954.BKF1505.03385. dcscz.

AV. Nº 11/ 84.908: MANDADO DE SEGURANÇA/LIMINAR. Protocolo nº 208.668, em 02/02/2017. Conforme **DECISÃO/MANDADO - PROCESSO Nº 0027383-48.2016.8.08.0048**, datado de 31 de janeiro de 2017, expedido pela Vara da Fazenda Pública Estadual, Registros Públicos e Meio Ambiente da Serra/ES, assinado pelo MM. Juiz Substituto - Dr. Dener Carpaneda, abaixo transcrito, **FOI CONCEDIDA A MEDIDA LIMINAR PLEITEADA, PARA DETERMINAR QUE SE PROCEDA A AVERBAÇÃO DAS DAÇÕES EM PAGAMENTO À MARGEM DAS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS Nº 78.554, 78.553, 85.002, 62.208 e 84.908 DE ORDEM DO LIVRO 2 DESTES CARTÓRIOS**, para todos os efeitos legais. "ARMAS DO ESTADO. AUTOS DO PROCESSO N. 0027383-48.2016.8.08.0048. **DECISÃO/MANDADO.** Cuidam os autos de Mandado de Segurança impetrado por **Banco Santander Brasil S.A.** em face de ato, supostamente, ilegal e arbitrário praticado pela **Oficiala e Tabeliã do Cartório do 1.º Ofício da 2.ª Zona da Serra**, sob os fundamentos de fato e de direito a seguir aduzidos. Sustenta o impetrante que, na qualidade de credor fiduciário, realizou junto a quatro de seus devedores fiduciários, a dação em pagamento de cinco imóveis, matriculados no Cartório do



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

84.908

FOLHA

05

1.º Ofício da 2.ª Zona da Serra, sendo as referidas transações formalizadas junto ao Cartório de Registro Civil e Tabelionato se Serra. No entanto, a averbação das Escrituras de Dação em Pagamento nas respectivas matrículas de cada imóvel em questão, é medida imprescindível à produção dos efeitos jurídicos desejados. Afirma que, protocolados os pedidos de averbação das dações em pagamento em questão, junto à matrícula dos imóveis, a indigitada autoridade coatora negou as pretendidas averbações, sob a alegação de que a dação em pagamento não é meio adequado para quitação de débitos decorrentes de alienação fiduciária dos imóveis. Sustenta que, não obstante a negativa da autoridade em proceder as averbações pleiteadas, certo é que a dação em pagamento é meio expressamente previsto no artigo 26, § 8.º, da Lei n.º 9.514/97, para a extinção da dívida e consolidação da propriedade de imóveis com alienação fiduciária, em favor do credor. Requereu, assim, a concessão de medida liminar, na forma do artigo 7.º, III, da Lei Federal n.º 12.016/09, a fim de que seja a autoridade coatora compeliuda a averbar as dações em pagamento pactuadas nas respectivas matrículas dos imóveis. **Relatados.** **Decido.** Dispõe o artigo 7.º, III, da Lei Federal n.º 12.016/09, que o juiz, ao despachar a inicial do mandado de segurança, poderá ordenar a suspensão do ato que deu motivo ao pedido, quando houver fundamento relevante e do ato impugnado puder resultar a ineficácia da medida, caso seja finalmente deferida. No caso dos autos, sustenta o impetrante que realizou, junto aos seus devedores fiduciantes, dações em pagamento de cinco imóveis, todos matriculados junto ao Cartório do 1.º Ofício da 2.ª Zona da Serra-ES e, na oportunidade em que tentou averbar as Escrituras Públicas de Dação em Pagamento à margem das matrículas dos imóveis em questão, teve negado o seu pedido, sob o argumento de que não há outro meio jurídico idôneo para quitar o débito decorrente de dívida fiduciária de imóvel, a não ser o Leilão, conforme disposto no artigo 27, da Lei Federal n.º 9.514/97. Como é cediço, a dação em pagamento é negócio jurídico previsto nos artigos 356 a 359, do Código Civil, pelo qual o credor anui que o devedor dê fim à relação de obrigação existente entre eles pela substituição do objeto da prestação, ou seja, o devedor realiza o pagamento na forma de algo que não estava originalmente na obrigação. Nos termos do parágrafo 8º do artigo n. 26 da Lei n. 9.514/97, que regulamente o Sistema Financeiro de Habitação e a alineção



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

84.908

FOLHA

05 V

fiduciária de coisa imóvel, o devedor fiduciante pode, com a anuência do credor fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensado o procedimento previsto no artigo 27 do citado diploma legal (leilão). Portanto, é perfeitamente possível o fiduciante realizar o pagamento de sua dívida com o fiduciário mediante dação em pagamento, caso em que se transmitirá ao credor seu direito eventual, consolidando-se a propriedade definitivamente no patrimônio deste, dispensada a realização do leilão do imóvel, conforme prevista expressa contida na parte final do artigo 26, §8.º, da Lei Federal n.º 9.514/97. Em sendo assim, no caso dos autos, reputo presentes os requisitos autorizadores da medida liminar pleiteada. A relevância dos fundamentos da impetrante encontra-se assentada na expressa previsão do artigo 26, §8.º, da Lei Federal n.º 9.514/97, quando à dação em pagamento como meio idôneo de quitação de dívida fiduciária, o que impõe reconhecer a legalidade das dações em pagamento consubstanciadas nas Escrituras Públicas de fls.18- 55, sobretudo diante da expressa anuência manifestada pelo credor fiduciário quanto ao recebimento do imóvel como garantia de quitação do débito do financiamento tomado através do Sistema Financeiro de Habitação. Ademais, a recusa da Oficiala em averbar as dações em pagamento à margem das matrículas dos imóveis acarretará inegável dano tanto à impetrante, que não poderá dispor dos imóveis que lhe foram dados em pagamento, o que configuraria, em termos práticos, efeitos idênticos ao do inadimplemento do devedor fiduciante, eis que o débito continuará não adimplido, e, principalmente, aos devedores fiduciante, na medida em que, não averbado o negócio jurídico à margem da matrícula do imóvel, obstados estarão os efeitos jurídicos da dação em pagamento efetivada e, com isso, não estarão os devedores desonerados de suas obrigações, remanescendo, com isso, a negativação de seus nomes juntos aos órgãos de proteção ao crédito, impedindo-os de exercer, com plenitude, os atos inerentes e cotidianos na vida civil, como, por exemplo, transações bancárias, aquisições de bens no comércio, contratação de empréstimos ou cartões de crédito. Ante o exposto, presentes os requisitos autorizadores da medida, previsto no artigo 7.º, III, da Lei Federal n.º 12.016/09, **concedo a medida liminar pleiteada**, para determinar à autoridade coatora que proceda a averbação das dações em pagamento à margem das matrículas dos imóveis n.º 78.554, 78.553, 85.002,



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRICULA

84.908

FOLHA

06

62.208 e 84.908, no Cartório do 1.º Ofício da 2.ª Zona de Serra. Intimem-se as partes, cientificando-as dos termos desta decisão. Sirva-se a presente de mandado, o qual poderá ser enviado através do malote digital. Notifique-se a Autoridade Coatora, para prestar informações, no prazo de 10 (dez) dias. Nos termos do artigo 7.º, II, da Lei 12.016/09, dê-se ciência da impetração do presente *mandamus* ao Estado do Espírito Santo, enviando-lhe cópia da inicial, sem os documentos, a fim de que, querendo, ingresse no feito. Serra-ES, 31 de janeiro de 2017. (as.) DENER CARPANEDA. Juiz Substituto." O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 17 de fevereiro de 2017. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.WRM1609.02913. mfgd#.

AV. N° 12/ 84.908: DAÇÃO EM PAGAMENTO. Protocolo nº 208.663, em 02/02/2017. Conforme **ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO**, lavrada no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito da Sede - Serra - Cartório Maria Amado, Serra - ES, no livro 296-E às fls. 105/109, em 10 de outubro de 2016, assinada pela Substituta Irary Zidória Joaquim Borges, onde figuram como OUTORGANTES DEVEDORES - **MARIA GERALDA GOUVEIA SOARES**, brasileira, professora, portadora do CPF nº 089.715.557-26, RG nº 1.759.862-ES, expedido em 09/05/2001, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **HUEUDISON DE ANDRADE PEREIRA**, brasileiro, analista de projetos, portador do RG nº 1.710.048-ES, expedido em 22/09/1998, CPF nº 088.600.557-41, residentes e domiciliados na Rua Irupi, 9, Parque das Gaivotas, Serra-ES e como OUTORGADO CREDOR - **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2235, Bloco A, Vila Olimpia, São Paulo - SP, em decorrência do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública de Alienação de Imóvel em Garantia - Contrato nº 073944230011382, firmado entre as partes, onde os Outorgantes receberam por empréstimo do Outorgado a importância de R\$ 177.380,00 (cento e setenta e sete mil, trezentos e oitenta reais) para aquisição do imóvel acima matriculado, cujo valor de compra e venda era, na ocasião, de R\$ 252.100,00 (duzentos e cinquenta e dois mil e cem reais), para ser pago em 420 parcelas mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$ 1.883,47 (um mil, oitocentos e



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

2ª ZONA DA SERRA - COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

84.908

FOLHA

06 V

oitenta e três reais e quarenta e sete centavos), onde o valor atualizado do débito até 10/10/2016 é de R\$ 190.920,23 (cento e noventa mil, novecentos e vinte reais e vinte e três centavos), e devido aos Outorgantes Devedores não puderem, por motivos alheios à sua vontade, honrar o pagamento na forma convencionada, propuseram ao Outorgado Credor dar-lhe em pagamento da totalidade da dívida seus diretos de fiduciante sobre o imóvel, o que foi aceito pelo mesmo, com fundamento nos artigos 26, §8º e artigo 38 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, e o imóvel acima matriculado foi dado em pagamento pelo valor de R\$ 190.920,23 (cento e noventa mil, novecentos e vinte reais e vinte e três centavos), para o OUTORGADO CREDOR - BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado anteriormente, e em face da presente dação em pagamento, o Outorgado Credor dá aos Outorgantes Devedores plena, rasa, geral e irrevogável quitação da mencionada dívida. Demais condições as mesmas da escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 17 de fevereiro de 2017. ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ. Selo Digital: 022954.WRM1609.02919. mfgd#.