

# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

D

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficiala e Tabelã

MATRICULA

62.208

FOLHA

01

**IMÓVEL:** APARTAMENTO 503, BLOCO 01, que corresponderá à unidade futura com área privativa de 78,96m², área privativa descoberta de 20,70m², área de uso comum de 6,13m², área total de 105,79m², fração ideal de 0,001845, composto de 01 varanda, 01 sala, 01 suíte, 01 quarto, 01 quarto reversível, 01 banheiro suíte, 01 banheiro social, 01 circulação, 01 cozinha, 01 área de serviço e vaga(s) de garagem nº(s) 538 e 539, integrante do CONDOMÍNIO "ROSSI ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS", situado na Rua Guaíba e Rodovia Norte Sul, a ser construído na área com 59.318,93m² (cinquenta e nove mil, trezentos e dezoito metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados), no lugar denominado NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO DE FÁTIMA, distrito de Carapina, Município de Serra-ES.

**PROPRIETÁRIO:** GAZÂNIA EMPREENDIMENTOS S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.301.923/0001-58, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padinha nº 5.200, Edifício Miami – Bloco C, conjunto 31 H-24, Jardim Morumbi.....

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 61.330 Livro 2 deste Cartório.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 30 de junho de 2008.

ilga.....

  
EVELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO  
Tabelã e Oficiala

R. Nº 01/62.208: **HIPOTECA.** Protocolo 110.184, em 03/11/2008. Conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO, PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS – CONTRATO Nº 331/08, datado de 24 de setembro de 2008, assinado pelas partes contratantes, onde figuram como **CREDOR HIPOTECÁRIO** denominado BANCO SANTANDER S/A, na

Certidão Digital

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 01 de 07.

# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

62.208

FOLHA

1v

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficiala e Tabeliã

qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, com sede na Cidade São Paulo/SP, na Rua Amador Bueno, nº 474, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, como **DEVEDORA HIPOTECANTE** denominada **SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31 G-38, Jardim Morumbi, cidade São Paulo/ SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.554.100/0001-34, com a **interveniência** da **Construtora e Fiadora ROSSI RESIDENCIAL S/A**, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31, Jardim Morumbi, Cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.065.751/0001-80, e tendo como **Interveniente Hipotecante GAZÂNIA EMPREENDIMENTOS S/A**, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31 H-24, Jardim Morumbi, Cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.301.923/0001-58, o imóvel acima matriculado foi dado em **HIPOTECA em PRIMEIRO GRAU** ao credor hipotecário, em garantia de parte do pagamento do financiamento concedido no valor de R\$ 42.340.000,00 (QUARENTA E DOIS MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS), com vencimento em 15/08/2011 a ser liberado em 22 parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira em 15/05/2008 e a última em 15/02/2011, **destinado a construção do empreendimento imobiliário residencial, denominado "ROSSI ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS", cuja incorporação imobiliária foi registrada sob o nº 04 na matrícula 61.330 deste Cartório.** Demais condições as mesmas do Instrumento. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra, ES, 20 de novembro de 2008.....  
ds.....

ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - TABELIÃ E OFICIALA

**AV. Nº 02/ 62.208: RETIFICAÇÃO** - Protocolo nº 112.088 em 13/02/2009. Por equívoco, constou no Registro 01 que a Empresa **SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** era **DEVEDORA HIPOTECANTE**, quando na realidade ela é apenas **DEVEDORA**, conforme consta na cláusula décima sétima do contrato registrado e a data da liberação da parcela 01, é de **15/05/2009** (quinze de maio de 2009) e não como constou anteriormente. A retificação é feita

Certidão Digital

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 01v de 07.

# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

62.208

FOLHA

2

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*  
Oficiala e Tabeliã

com base no artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra, ES, 18 de fevereiro de 2009 .....

Mst.....

*au*  
ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO  
OFICIALA E TABELIÃ

**AV. Nº 03/ 62.208: MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL.** Protocolo nº 131.730, em 27/06/2011. Conforme **CERTIDÃO ESPECÍFICA**, datada de 23 de maio de 2011, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, assinada eletronicamente, por Katia Regina Bueno de Godoy, consta arquivada na JUCESP sob o nº 479.758/09-8 em 28/12/2009 a **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA GAZÂNIA EMPREENDIMENTOS S/A**, onde ocorreu a aprovação da transformação da sociedade anônima em sociedade empresária limitada, e a empresa passou a denominar-se **GAZÂNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 05 de julho de 2011.....

dbg.....

*au*  
ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO  
OFICIALA E TABELIÃ

**AV. Nº 04/ 62.208: CONSTRUÇÃO.** Protocolo nº 133.899, em 05/09/2011. Conforme **CERTIDÃO DETALHADA Nº 147/2011**, expedida pela Prefeitura Municipal de Serra, ES, datada de 28 de março de 2011, conforme processo de aprovação de projeto protocolado sob o nº 64.088/2007 - PMS de 13/12/2007, assinada por Danusa Mara Ribeiro Pereira - Divisão de Avaliação de Habite-se e Detalhada e Jefferson Miranda Pimentel - Diretor do Departamento de Controle de Edificações, fica provado que sobre o imóvel acima matriculado foram construídos os **IMÓVEIS RESIDENCIAIS MULTIFAMILIAR, CASAS COM 02 (DOIS) PAVIMENTOS e EDIFÍCIOS 05 (CINCO) PAVIMENTOS**, denominado **"ROSSI ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS"**, situado na Rua Guaíba com Rodovia Norte Sul, Serra - ES, integrante do **"BAIRRO NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO DE FÁTIMA"**, Distrito de Carapina, neste Município de Serra, ES, com área construída de **46.556,14m²** (quarenta e seis mil,

Certidão Digital

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 02 de 07.

# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

62.208

FOLHA

2v

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

quinhentos e cinquenta e seis metros quadrados e quatorze decímetros quadrados) e valor venal de R\$ 69.993.634,48 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e três mil, seiscentos e trinta e quatro reais e quarenta e oito centavos), concernente a **64 (sessenta e quatro) casas e 26 (vinte e seis) Torres com 520 (quinhentos e vinte) apartamentos**, totalizando **584 (quinhentos e oitenta e quatro) unidades**, tendo as seguintes características de construção: **COMPARTIMENTOS**: Cada unidade de casa com 02 (dois) pavimentos. **PAVIMENTO TÉRREO** de cada unidade de casa - 48,96m<sup>2</sup> - contendo: Sala, Circulação, Varanda, Cozinha, Área de Serviço e Lavabo. **PAVIMENTO SUPERIOR** de cada unidade de casa - 44,70m<sup>2</sup> - contendo: Circulação, 03 (três) Quartos, sendo 01 (uma) Suite e 02 (dois) Banheiros. 12 Edifícios de 02 Quartos - Modelo Gabriela, com 05 (cinco) pavimentos (Térreo e 04 Tipos), 04 apartamentos por pavimento, 20 apartamentos por Torre, totalizando 240 apartamentos. **PAVIMENTO TÉRREO** de cada Edifício - 281,23m<sup>2</sup> - contendo: Hall, Elevador, Escada e apartamentos numerados 101, 102, 103 e 104 - Cada apartamento contendo: Sala, Circulação, 02 (dois) Quartos sendo 01 (um) com Suite e Varanda, Cozinha/Área de Serviço e 02 (dois) Banheiros. **PAVIMENTO TIPO** de cada Edifício em número de 04 (quatro), cada um com área de 272,60m<sup>2</sup> contendo Hall, escada de acesso, elevador e 04 (quatro) apartamentos por pavimento, numerados 201, 202, 203 e 204 para o segundo pavimento, 301, 302, 303 e 304 para o terceiro pavimento, 401, 402, 403 e 404 para o quarto pavimento, 501, 502, 503 e 504 para o quinto pavimento - Cada um contendo: Sala, Circulação, 02 (dois) Quartos sendo que 01 (um) com Suite, Cozinha/Área de Serviço, Varanda e 02 (dois) Banheiros. 14 Edifícios de 03 (três) quartos - Modelo Claudia, com 05 (cinco) pavimentos (Térreo e 04 Tipos), 04 (quatro) apartamentos por pavimento, 20 (vinte) apartamentos por Torre, totalizando 280 (duzentos e oitenta) apartamentos com área privativa de 78,96m<sup>2</sup>. **PAVIMENTO TÉRREO** de cada Edifício - 345,06m<sup>2</sup> - contendo: Hall, Elevador e Escada. **APARTAMENTOS - 101, 102, 103 e 104** - Cada apartamento contendo: Sala, Circulação, 03 (três) Quartos, sendo 01 (um) com Suite, Varanda, Cozinha/Área de Serviço e 02 (dois) Banheiros. **PAVIMENTO TIPO** de cada Edifício em número de 04 (quatro), cada um com área de 336,43m<sup>2</sup> contendo Hall, escada de acesso, elevador e 04 (quatro) apartamentos por pavimento, numerados 201, 202, 203 e 204 para o segundo

Certidão Digital

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 02v de 07

D



# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

62.208

FOLHA

3

pavimento, 301, 302, 303 e 304 para o terceiro pavimento, 401, 402, 403 e 404 para o quarto pavimento, 501, 502, 503 e 504 para o quinto pavimento - Cada um contendo: Sala, Circulação, 03 (três) Quartos sendo que 01 (um) com Sulte, Cozinha/Área de Serviço, Varanda e 02 (dois) Banheiros, cuja construção abrange o imóvel acima matriculado. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de setembro de 2011

Selo Digital: 022954.EZZ1106.00225

dbg

AV. Nº 05/ 62.208: CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS. Protocolo nº 133.899, em 05/09/2011. Foi apresentada a CERTIDÃO NEGATIVA DE DEBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS Nº 004092011-21200902, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 17 de junho de 2011. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de setembro de 2011

Selo Digital: 022954.EZZ1106.00225

dbg

AV. Nº 06/ 62.208: HABITE-SE. Protocolo nº 133.899, em 05/09/2011. Conforme CERTIDÃO DE HABITABILIDADE Nº 154/2011, datada de 28 de março de 2011, expedida pela Prefeitura Municipal de Serra, Estado do Espírito Santo, Secretaria de Desenvolvimento Urbano, conforme processo de aprovação de projeto protocolado sob o nº. 64.088/2007 - PMS, de 13/12/2007, assinada por Danusa Mara Ribeiro Pereira - Divisão de Avaliação de Habite-se e Detalhada e Jefferson Miranda Pimentel - Diretor 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, 09 de setembro de 2011

Selo Digital: 022954.EZZ1106.00225

dbg

R. Nº 07/ 62.208: INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 133.899, em 05/09/2011. Conforme CONTRATO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E

Certidão Digital

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 03 de 07.



# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficial e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

62.208

FOLHA

3v

ESPECIFICAÇÃO DO "CONDOMÍNIO ROSSI ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS", datado de 28 de junho de 2011, assinado pelos administradores da incorporadora SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Alcides Gonçalves Júnior e Renato Gamba Rocha Diniz, com firmas reconhecidas, na qualidade de titular de direito sobre as unidades autônomas e correspondentes frações ideais de terreno, com incorporação imobiliária registrada sob o nº 04 da matrícula 61.330 de ordem do livro 2 deste cartório, tendo construído o "CONDOMÍNIO ROSSI ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS", composto de 64 (sessenta e quatro) casas de n. 01 a 64, 26 (vinte e seis) Blocos de apartamentos, denominados de Bloco 1, Bloco 2, Bloco 3, Bloco 4, Bloco 5, Bloco 6, Bloco 7, Bloco 8, Bloco 9, Bloco 10, Bloco 11, Bloco 12, Bloco 13, Bloco 14, Bloco 15, Bloco 16, Bloco 17, Bloco 18, Bloco 19, Bloco 20, Bloco 21, Bloco 22, Bloco 23, Bloco 24, Bloco 25 e Bloco 26, sendo que, cada bloco tem 5 (cinco) pavimentos com 4 (quatro) apartamentos tipo por andar numerados de n. 101 à 104, 201 à 204, 301 à 304, 401 à 404, 501 à 504, todos os blocos tem apartamentos no pavimento térreo (1º pavimento), num total de 520 (quinhentos e vinte) unidades, 775 (setecentos e setenta e cinco) vagas de garagem acessórias descobertas, destas, 708 (setecentas e oito) são livres de n. 01 à 708 e 67 (sessenta e sete) são vinculadas de n. 129-A a 133-A, 175-A a 177-A, 205-A, 206-A, 222-A a 232-A, 237-A, 334-A, 346-A, 376-A, 376-A a 379-A, 389-A, 401-A a 406-A, 416-A, 428-A, 474-A, 495-A a 504-A, 542-A, 543-A, 566-A, 587-A, 590-A, 591-A, 603-A a 612-A, 638-A, 639-A e 651-A e 33 (trinta e três) vagas de garagem descobertas de uso comum, sendo 32 (trinta e duas) vagas livres para visitantes (uso comum) de n. 01-V à 32-V, 01 (uma) vaga p/ caminhão (uso comum) de n. 01-C, áreas de lazer, áreas de preservação e áreas permeáveis, com área total real construída de 54.447,06m<sup>2</sup> (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados e seis décimos quadrados), calculada de acordo com a NBR 12721, perfazendo um total de 584 (quinhentos e oitenta e quatro) unidades habitacionais e 808 (oitocentos e oito) vagas de garagem descobertas, sendo 775 (setecentos e setenta e cinco) acessórias e 33 (trinta e três) de uso comum, resolveu submeter as referidas unidades construídas, às disposições do Art. 7º da Lei 4.591/64 e Art. 4º, alínea "a", combinado com o Art. 14 do decreto 55.815/65 e Art. 1.331 e seguintes da Lei 10.406, de

Certidão Digital

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 03v de 07.

D



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

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

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*  
Oficiala e Tabeliã

VALORES

62.208

FOLHA

4

10/01/2002, ficando, desde já, instituído o CONDOMÍNIO ROSSI ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS, onde o imóvel acima matriculado é parte integrante do mesmo. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de setembro de 2011 .....

Selo Digital: 022954.EZZ1106.00225 .....

dbg .....

AV. Nº 08/ 62.208: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo nº 133.899, em 05/09/2011. Conforme CONVENÇÃO DO "CONDOMÍNIO ROSSI ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS", datada de 28 de junho de 2011, assinada pelos administradores da incorporadora **SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, Alcides Gonçalves Júnior e Renato Gamba Rocha Diniz, com firmas reconhecidas, foi a mesma registrada no Livro 3 Auxiliar sob o nº 4.468 de ordem deste cartório, em 09/09/2011. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 09 de setembro de 2011 .....

Selo Digital: 022954.EZZ1106.00225 .....

dbg .....

ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ

AV. Nº 09/ 62.208: ENDEREÇO OFICIAL. Protocolo nº 138.460, em 06/02/2012. Conforme CERTIDÃO DE ENDEREÇO OFICIAL Nº 557/2011, datada de 19 de dezembro de 2011, expedida pela Prefeitura Municipal da Serra, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Departamento de Planejamento Urbano, protocolada sob nº 87.715/2011 de 10/10/2011, devidamente assinada por Isabelle Santos Vassallo - Diretora do Departamento de Planejamento Urbano, FICA PROVADO QUE O CONDOMÍNIO ROSSI ARBORETTO PRAÇAS RESIDENCIAIS localizado na Área A-2, está situado na Rua Rachel Vitalino de Brito, Bairro Hélio Ferraz, Distrito de Carapina, Município da Serra, ES, e recebeu o número 110 (cento e dez). O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 08 de fevereiro de 2012 .....

Selo Digital: 022954.PWZ1201.02368 .....

dbg .....

ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO - OFICIALA E TABELIÃ

Certidão Digital

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 04 de 07.



# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

62.208

FOLHA

04 V

**AV. Nº 10/ 62.208: MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL.** Protocolo nº 145.191, em 28/08/2012. Conforme **CERTIDÃO ESPECÍFICA** da Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, datada de 07/05/2009, consta arquivada a **ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE ABRIL DE 2009**, sob nº 144757096, em 24/04/2009, na qual foi aprovada alteração da denominação social de **BANCO SANTANDER S/A** para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 14 de setembro de 2012.....  
Selo Digital: 022954.BXA1204.01671.....  
msts.....

**AV. Nº 11/ 62.208: CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Protocolo nº 145.191, em 28/08/2012. Conforme **TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA**, expedido pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, em 14 de outubro de 2011, assinado por Carlos Alberto de Lima e Maria Aparecida Floriano, com firmas reconhecidas, foi autorizado o cancelamento da hipoteca registrada 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, 14 de setembro de 2012.....  
Selo Digital: 022954.BXA1204.01671.....  
msts.....

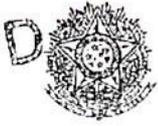
**R. Nº 12/ 62.208: COMPRA E VENDA.** Protocolo nº 145.191, em 28/08/2012. Conforme **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS - CONTRATO Nº 073442230000307**, datado de 30 de novembro de 2011, assinado pelas partes contratantes, onde figura como **CREDOR - BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235 - Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **HUDSON GARROCHO BRANDIÃO**, brasileiro, solteiro, maior, gerente comercial, RG nº 1.564.965-SESP/ES, CPF/MF nº 087.463.277-38, residente e domiciliado na Rua Amélia Tartuce Nasser, 171, Aptº 303, Jardim da Penha, Vitória - ES, e **NAGLA MARIA MARQUES GARROCHO BRANDIÃO**, brasileira, viúva, autônoma, RG nº M764622-SSP/MG, CPF/MF nº

Certidão Digital

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 04v de 07.



# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficiala e Tabelia

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

62.208

FOLHA

05

Certidão Digital

219.759.576-87, residente e domiciliada na Rua Pernambuco, 495, Praia Grande, Fundão - ES, pelo valor de R\$ 240.825,18 (duzentos e quarenta mil, oitocentos e vinte e cinco reais e dezoito centavos), que será pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 49.675,09. Recursos de FGTS: R\$ 10.376,49. Recursos deste financiamento : R\$ 180.773,60. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 235.600,00 (DUZENTOS E TRINTA E CINCO MIL E SEISCENTOS REAIS).** Demais condições as mesmas do contrato. Foram apresentados os seguintes documentos: Documento de Arrecadação referente ao ITBI nº 55013/2012, no valor de R\$ 4.816,00, pago em 13/08/2012 e Certidão de Quitação de ITBI, expedida pela PMS em 29 de agosto de 2012. Imóvel com Inscrição Fiscal nº 21195366 e Inscrição Imobiliária nº 006.1.096.1158.083. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 14 de setembro de 2012.....  
Selo Digital: 022954.BXA1204.01671.....  
msts.....

**R. Nº 13/ 62.208: GARANTIA.** Protocolo nº 145.191, em 28/08/2012. Conforme **CONTRATO** objeto do registro nº 12 de ordem desta matrícula, o imóvel acima matriculado avaliado em R\$ 235.600,00 (duzentos e trinta e cinco mil e seiscentos reais), foi dado pelos **DEVEDORES FIDUCIANTES - HUDSON GARROCHO BRANDIÃO e NAGLA MARIA MARQUES GARROCHO BRANDIÃO**, já qualificados anteriormente, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**, nos termos 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\$ 188.480,00 (cento e oitenta e oito mil, quatrocentos e oitenta reais), que deverá ser pago da seguinte forma:.....

VALOR DA GARANTIA: R\$ 235.600,00  
 VALOR DA DESPESAS ACESSÓRIAS: R\$ 7.706,40  
 VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 180.773,60  
 VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO: R\$ 188.480,00  
 PRAZO: 300 meses.  
 VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 30/12/2011.  
 TAXA DE JUROS: MENSAL: 0,75% a.m.

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.





# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficial e Tabelã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

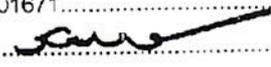
MATRÍCULA

62.208

FOLHAS

05 V

ANUAL: NOMINAL: 9,10% a.a. EFETIVA: 9,50% a.a.  
SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC – Sistema de Amortização Constante.  
RAZÃO DE DECRÉSCIMO: R\$ 4,76.  
VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL: R\$ 2.428,10.  
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Carapina, Serra-ES, 14 de setembro de 2012.  
Selo Digital: 022954.BXA1204.01671.....  
msts.....

  
ETELVINA ABREU DO VALLE RIBEIRO  
OFICIALA E TABELÃ

**AV. Nº 14/ 62.208: 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 DESTE CARTÓRIO**, 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 Tabelã 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 1.º Ofício da 2.ª Zona da Serra, sendo as referidas transações formalizadas junto ao Cartório de Registro Civil e Tabelionato de 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

Certidão Digital

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 05v de 07.



## CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drº Etelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficiala e Tabeliã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

VALORZELA

62.208

FOLHA

06

Certidão Digital

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 fiduciários, 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 alinação fiduciária de coisa imóvel, o devedor fiduciante pode, com a anuência do credeor 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,



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 06 de 07.

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª *Etelvina Abreu do Valle Ribeiro*  
Oficiala e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

62.208

FOLHA

06 V

Certidão Digital

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, 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

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116480 - Mat.: 62208  
Folha 06v de 07.



# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficial e Tabelião

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

62.208

FOLHA

07

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. Selo Digital: 022954.WRM1609.02913. mfgd#.

**AV. Nº 15/ 62.208: DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Protocolo nº 208.666, 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. 196/200, em 24 de outubro de 2016, assinada pela Substituta Irazy Zidória Joaquim Borges, onde figuram como **OUTORGANTES DEVEDORES - HUDSON GARROCHO BRANDIÃO**, brasileiro, solteiro, gerente comercial, portador do RG nº 1.564.965-ES, expedido em 15/10/1996, CPF nº 087.463.277-38, residente e domiciliado no Apto 503, Bloco 01, Condomínio Rossi Arboretto, Nossa Senhora do Rosário de Fátima, Serra-ES e **NAGLA MARIA MARQUES GARROCHO BRANDIÃO**, brasileira, viúva, autônoma, portadora do RG nº M764622-MG, expedido em 20/10/1983, CPF nº 219.759.576-87, residente e domiciliada na Rodovia Norte Sul, Apto 503, Bloco 01, Condomínio Rossi Arboretto, Nossa Senhora do Rosário de Fátima, 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 Olímpia, São Paulo - SP, em decorrência do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública de Alienação de Imóvel em Garantia - Contrato nº 073442230000307, firmado entre as partes, onde os Outorgantes receberam por empréstimo do Outorgado a importância de R\$ 180.773,60 (cento e oitenta mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta centavos) para aquisição do imóvel acima matriculado, cujo valor de compra e venda era, na ocasião, de R\$ 240.825,18 (duzentos e quarenta mil, oitocentos e vinte e cinco reais e dezoito centavos), para ser pago em 300 parcelas mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$ 2.428,10 (dois mil, quatrocentos e vinte e oito reais e dez centavos), onde o valor atualizado do débito até 24/10/2016 é de R\$ 368.340,62 (trezentos e sessenta e oito mil, trezentos e quarenta reais e sessenta e dois 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

Certidão Digital

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 07 de 07.



# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

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

Drª Etelvina Abreu do Valle Ribeiro  
Oficiala e Tabelã

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO NÚMERO 2

MATRÍCULA

62.208

FOLHA

07 V

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\$ 368.340,62 (trezentos e sessenta e oito mil, trezentos e quarenta reais e sessenta e dois 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.WRM1609.02922. mfgd#

## CERTIDÃO

CERTIFICO que, o imóvel objeto da matrícula esta livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, inclusive com relação as citações de ações reais e pessoais reipersecutórias. COM EXCEÇÃO ao mencionado nessa matrícula a partir de 04 de Dezembro de 1984 até a presente data. A presente certidão foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015 de 31/12/73. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Eu, Maria da Penha Eduardo, Escrevente, conferi, imprimi e assinei a presente certidão.

Serra-ES, 08 de março de 2017.

Código de Autenticidade: 1350o.538117237113402/2LIVRO 0262208

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo  
Selo Digital de Fiscalização

022954.WRM1609.04039

Emolumentos: R\$ 41,95 Taxas: R\$ 10,50 Total: R\$ 52,45  
Consulte autencidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)

Certidão Digital

Esta certidão atende os requisitos do art. 38 da Lei Federal nº 11.977/2009 e o Parágrafo Único do art. 17 da Lei Federal nº 6.015/1973, portanto é documento hábil para utilização em todo o território nacional, desde que mantido em formato digital.



Prot.: 116460 - Mat.: 62208  
Folha 07v de 07