



IMÓVEL: Apartamento nº 1002 com duas vagas de garagem do Edifício "SAN MARINO", que será construído na Rua Chafic Murad, nº 319, Bento Ferreira, Vitória-ES, e possuirá duas varandas, três banheiros, uma suíte, dois quartos, uma sala de estar/jantar, uma área de serviço, uma cozinha, uma circulação, com área real de 155,56m², área de custo padrão de 130,20m² e a respectiva fração ideal de 0,026 do lote nº 09-A da quadra 76, com a área de 840,00m², confrontando-se pela frente com a Rua Chafic Murad, onde mede 28,00m; pelos fundos com o lote nº 07 da quadra 76, onde mede 28,00m; pelo lado direito com os lotes nºs 11 e 12, onde mede 30,00m; e pelo lado esquerdo com o lote nº 08 da quadra 76, onde mede 30,00m. **PROPRIETÁRIA DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO E INCORPORADORA:** PINHEIRO DE SÁ ENGENHARIA LTDA, CNPJ nº 06.880.255/0001-72, com sede na Rua Adalberto Simão Nader, nº 425, sala 207, Edifício Milano, Mata da Praia, Vitória-ES. **MATRÍCULA ANTERIOR:** 68.757, deste Cartório. **Abertura de Matrícula efetuada em decorrência do Registro do Memorial de Incorporação lançado sob o R-5-68.757, nesta data.** Lançado no Protocolo sob o nº 147.168. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 29 de abril de 2009. Eu, [Assinatura] a conferi. O OFICIAL, [Assinatura] (MLHH)

AV-1-68.783: Conforme AV-3 e AV-4 da matrícula nº 68.757, deste Cartório, a totalidade do terreno onde será construído o Edifício "SAN MARINO" acha-se onerada pela obrigação da PINHEIRO DE SÁ ENGENHARIA LTDA construir e entregar a DAMASO SODRÉ JUNIOR, brasileiro, engenheiro, CPF nº 353.476.867-15 e sua mulher RITA ROSANE CINTRA SODRÉ, brasileira, do lar, CPF nº 763.705.697-04, casados, residentes em Vitória-ES; DANIEL DA SILVA SODRÉ, brasileiro, engenheiro mecânico, CPF nº 395.434.397-53, solteiro, residente em Vitória-ES; MARCUS JOSÉ DA SILVA SODRÉ, brasileiro, engenheiro mecânico, CPF nº 450.598.967-49 e sua mulher LIGIA MARIA FERREIRA CASCELLI SODRÉ, brasileira, cirurgiã dentista, CPF nº 605.483.206-91, casados, residentes em Vitória-ES; e EDUARDO SÉRGIO DA SILVA SODRÉ, brasileiro, autônomo, CPF nº 479.602.567-72, divorciado, residente em Vitória-ES, os apartamentos nºs 501, 502, 503 e 504, cada um com 02 (duas) vagas de garagem e ao SINDICATO DOS MÉDICOS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, CNPJ nº 27.470.525/0001-47, com sede na Rua Alberto de Oliveira Santos, nº 42, Edifício AMES, 20º andar, Centro, Vitória-ES, os apartamentos nºs 401, 402, 403 e 404, com 02 (duas) vagas de garagem cada um, todos do Edifício "SAN MARINO". Lançado no Protocolo sob o nº 147.168. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 29 de abril de 2009. Eu, [Assinatura] a conferi. O OFICIAL [Assinatura] (MLHH)

CANCELADO **AV-2-68.783:** Conforme R-9 da matrícula nº 68.757, deste Cartório, o imóvel constante desta matrícula, acha-se onerado por uma primeira hipoteca a favor do BANCO DO BRASIL S/A, no valor de R\$ 2.741.120,35 (dois milhões, setecentos e quarenta e um mil, cento e vinte reais e trinta e cinco centavos), com vencimento previsto da primeira prestação em 27/07/2011, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, e data prevista para o vencimento final do financiamento em 27/09/2015. Lançado no Protocolo sob o nº 153.600. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de outubro de 2010. Eu, [Assinatura] a conferi. O OFICIAL [Assinatura] (JGN)





AV-3-68.783: Em virtude do Requerimento datado de 20/05/2011 da PINHEIRO DE SÁ ENGENHARIA LTDA, acompanhado da Certidão Detalhada nº 186/2011 - GCE/EC, expedida em 28/04/2011, pelo Município de Vitória, e do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 28/04/2011, averbado e registrado sob os nºs 10 e 11 da matrícula 68.757, deste Cartório, ficou provado que foi concluído e instituído o condomínio do Edifício "SAN MARINO", conforme artigo 7º combinado com artigo 1º da Lei 4.591/64. Lançado no Protocolo sob o nº 156.816. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 16 de junho de 2011. Eu, Simone a conferi. O OFICIAL Opastus (SAS)
Selo Digital: 024448.IYP1102.00119

AV-4-68.783: Em virtude do Contrato Particular de Compra e Venda e de Alienação Fiduciária nº 155551396521 celebrado em 09/08/2011, na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, fica cancelada para todos os fins de direito a hipoteca constante da AV-2-68.783. Lançado no Protocolo sob o nº 158.178. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 30 de agosto de 2011. Eu, Castello a conferi. O OFICIAL Opastus (SGS)
Selo Digital: 024448.LDY1107.00888

TRANSFERIDO R-5-68.783: TRANSMITENTE: PINHEIRO DE SÁ ENGENHARIA LTDA, CNPJ nº 06.880.255/0001-72, com sede na Avenida Adalberto Simão Nader, nº 425, sala 207, Mata da Praia, Vitória-ES. **ADQUIRENTES:** RENATO COSTA SALOMÃO, brasileiro, empresário, CPF nº 030.163.466-13 e sua mulher DULCIANE FLORENCIO VIEIRA, brasileira, analista de comunicação social, CPF nº 035.902.697-40, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes na Rua Comandante Álvaro Martins, nº 71, aptº 1002 B, Mata da Praia, Vitória-ES. **TÍTULO:** Contrato Particular nº 155551396521 celebrado em 09/08/2011, na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **FORMA:** Compra e Venda. **VALOR:** R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Lançado no Protocolo sob o nº 158.178. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 30 de agosto de 2011. Eu, Castello a conferi. O OFICIAL Opastus (SGS)
Selo Digital: 024448.LDY1107.00888

CANCELADO R-6-68.783: DEVEDORES FIDUCIANTES: RENATO COSTA SALOMÃO, brasileiro, empresário, CPF nº 030.163.466-13 e sua mulher DULCIANE FLORENCIO VIEIRA, brasileira, analista de comunicação social, CPF nº 035.902.697-40, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes na Rua Comandante Álvaro Martins, nº 71, aptº 1002 B, Mata da Praia, Vitória-ES. **CREDORES FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **TÍTULO:** Contrato Particular nº 155551396521 celebrado em 09/08/2011, na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **FORMA:** Alienação Fiduciária. **VALOR:** R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais). **FORMA DE PAGAMENTO:** 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais e sucessivas, vencíveis a partir de 09/09/2011, tendo a primeira parcela o valor de





R\$ 2.873,54 (dois mil, oitocentos e setenta e três reais e cinquenta e quatro centavos), reajustadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, com taxa anual de juros nominal de 8,0930% e efetiva de 8,4000%. Reajuste dos Encargos - A quantia mutuada será restituída pelos devedores fiduciários à CEF, por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, devidos a partir do mês subsequente ao da contratação, conforme constante na letra "D9" do contrato. O valor das doze primeiras parcelas de amortização é estabelecido no ato da contratação, sendo calculado pela divisão do valor financiado pelo prazo de amortização contratado. A cada período de doze meses, na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização da prestação é recalculado pela divisão do saldo devedor apurado pelo prazo remanescente. O recálculo da prestação de amortização e juros é realizado em função do saldo devedor atualizado, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente. Os prêmios de seguro MIP e DFI são recalculados mensalmente, considerando os respectivos valores do saldo devedor e da garantia atualizados pelo índice de atualização da caderneta de poupança do dia do vencimento do encargo mensal, aplicando aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data de recálculo. A partir do terceiro ano de vigência do contrato, os valores da prestação de amortização e juros poderão ser recalculados trimestralmente, no dia correspondente ao da sua assinatura, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do mesmo. Demais condições: As constantes do Contrato. Composição de renda para fins de indenização securitária: RENATO COSTA SALOMÃO: 51,48% e DULCIANE FLORENCIO VIEIRA: 48,52%. **Pelo presente registro a Credora adquire a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do que dispõe a Lei Federal nº 9.514/97, de 20/11/1997.** Lançado no Protocolo sob o nº 158.178. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 30 de agosto de 2011. Eu, Castello a conferi. O OFICIAL, Castello (SGS)
Selo Digital: 024448.LDY1107.00888

AV-7-68.783: Em virtude do Documento de Arrecadação Municipal emitido em 11/08/2011, pelo Município de Vitória, ficou provado que o imóvel objeto desta matrícula, com inscrição fiscal nº 17031887 acha-se cadastrado no CIM sob o nº 03.02.011.0043.027 Fc: 1. Lançado no Protocolo sob o nº 158.178. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 30 de agosto de 2011. Eu, Castello a conferi. O OFICIAL, Castello (SGS)
Selo Digital: 024448.LDY1107.00888

AV-8-68.783: Em virtude do Contrato Particular de Compra e Venda e de Alienação Fiduciária nº 1.4444.0836410-9 celebrado em 02/04/2015 na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica cancelada para todos os fins de direito a alienação fiduciária constante do R-6-68.783. Lançado no Protocolo sob o nº 177.883. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de abril de 2015. Eu, Castello a conferi. O OFICIAL, Castello (JPPM)
Selo Digital: 024448.BQN1503.00232
Emolumentos R\$ 42,03 Taxas R\$ 16,21 Total R\$ 58,24

TRANSFERIDO

R-9-68.783: TRANSMITENTES: RENATO COSTA SALOMÃO.





brasileiro, servidor público federal, CPF nº 030.163.466-13 e sua mulher DULCIANE FLORENCIO VIEIRA, brasileira, servidora pública federal, CPF nº 035.902.697-40, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes na Rua Chafic Murad, nº 319, aptº 1.002, Bento Ferreira, Vitória-ES. **ADQUIRENTE:** VALDEIR LOPES DE SÁ, brasileiro, empresário, CPF nº 897.475.777-04, solteiro, residente na Travessa Lindolfo da Conceição, nº 06, Santo Antônio, Vitória-ES. **TÍTULO:** Contrato Particular nº 1.4444.0836410-9 celebrado em 02/04/2015 na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **FORMA:** Compra e Venda. **VALOR:** R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais), sendo R\$ 100.000,00 (cem mil reais), através de recursos próprios do adquirente e R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), mediante financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Lançado no Protocolo sob o nº 177.883. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de abril de 2015. Eu, Daniel de Almeida a conferi. O OFICIAL, Opasius (JPPM)
Selo Digital: 024448.BQN1503.00232
Emolumentos R\$ 1245,39 Taxas R\$ 297,24 Total R\$ 1542,63

ANCELADO

R-10-68.783: DEVEDOR FIDUCIANTE: VALDEIR LOPES DE SÁ, brasileiro, empresário, CPF nº 897.475.777-04, solteiro, residente na Travessa Lindolfo da Conceição, nº 06, Santo Antônio, Vitória-ES. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **TÍTULO:** Contrato Particular nº 1.4444.0836410-9 celebrado em 02/04/2015 na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **FORMA:** Alienação Fiduciária. **VALOR:** R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais). **FORMA DE PAGAMENTO:** 382 (trezentas e oitenta e duas) prestações mensais e sucessivas, vencíveis a partir de 02/05/2015, tendo a primeira parcela com taxa de juros balcão o valor de R\$ 4.638,08 (quatro mil, seiscentos e trinta e oito reais e oito centavos) e com taxa de juros reduzida o valor de R\$ 4.587,29 (quatro mil, quinhentos e oitenta e sete reais e vinte e nove centavos), reajustadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, com taxa anual de juros nominal de 8,7873% e efetiva de 9,1500% e taxa anual de juros nominal reduzida de 8,6488% e efetiva reduzida de 9,0000%. **Do Encargo Mensal** - O encargo mensal é composto pela amortização, juros, taxa de administração e prêmios de seguro, cujo pagamento deve ser realizado até a data do vencimento independentemente de qualquer aviso ou notificação sendo que se não existir, o dia do vencimento nos meses subsequentes, a obrigação vencerá no último dia daqueles meses e, se o vencimento for em dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo. O valor das 12 (doze) primeiras parcelas de amortização é estabelecido na contratação, com base no valor de financiamento, taxas de juros, sistema e prazo de amortização contratados. As parcelas de amortização são recalculadas anualmente, na data correspondente a do vencimento do encargo mensal, e as parcelas de juros mensalmente, com base no saldo devedor atualizado. Os Prêmios de Seguro são calculados mensalmente pelo índice de atualização dos depósitos de poupança do dia do vencimento do encargo mensal, sendo o prêmio Morte e Invalidez Permanente - MIP calculado sobre o saldo devedor e o prêmio Danos Físicos ao Imóvel - DFI sobre o valor da garantia atualizada. A Taxa de Administração, se devida, não é reajustada e deverá ser paga independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês. **Demais Condições:** As constantes do





Contrato. Percentual de Participação na Composição de Renda: VALDEIR LOPES DE SÁ: 100,00%. Pelo presente registro a Credora adquire a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do que dispõe a Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1997.

Lançado no Protocolo sob o nº 177.883. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de abril de 2015. Eu, Doutor Osmir a conferi. O OFICIAL, Osmir (JPPM)

Selo Digital: 024448.BQN1503.00232

Emolumentos R\$ 1245,39 Taxas R\$ 297,24 Total R\$ 1542,63

CANCELADO AV-11-68.783: Em virtude do Contrato Particular de Compra e Venda e de Alienação Fiduciária nº 1.4444.0836410-9, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, detentora do crédito de R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), decorrente da alienação fiduciária constante do R-10-68.783, emitiu em 02/04/2015 uma **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI nº 1.4444.0836410-9, Série: 0315**, Integral e Cartular, no valor do referido crédito, cujo devedor é VALDEIR LOPES DE SÁ, CPF nº 897.475.777-04, com as seguintes características: Data base: 02/04/2015; Prazo de amortização: 382 (trezentos e oitenta e dois) meses; Data do vencimento do 1º encargo: 27/04/2015; Valor total da parcela com taxa de juros balcão: R\$ 4.638,08 (quatro mil, seiscentos e trinta e oito reais e oito centavos) e com taxa de juros reduzida: R\$ 4.587,29 (quatro mil, quinhentos e oitenta e sete reais e vinte e nove centavos); Taxa de juros nominal: 8,7873% a.a.; Taxa de juros efetiva: 9,1500% a.a.; Taxa de juros nominal reduzida: 8,6488% a.a.; Taxa de juros efetiva reduzida: 9,0000% a.a.; Forma de reajuste: anual. Demais cláusulas e condições: as constantes da Cédula. Lançado no Protocolo sob o nº 177.883. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 27 de abril de 2015. Eu, Doutor Osmir a conferi. O OFICIAL, Osmir (JPPM)

Selo Digital: 024448.BQN1503.00232

Emolumentos R\$ 0 Taxas R\$ 0 Total R\$ 0

R-12-68.783: Em virtude do Ofício expedido em 20/12/2019 (Requisição nº 19.00.02.52.36) pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Vitória-ES, com a respectiva **RELAÇÃO DE BENS E DIREITOS PARA ARROLAMENTO**, procede-se ao presente registro para constar que os direitos expectativos sobre **o imóvel objeto desta Matrícula foram arrolados pela Receita Federal do Brasil**, nos termos do § 5º, do art. 64 da Lei Federal nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, devendo quaisquer atos de alienação, transferência ou oneração serem comunicados à Receita Federal do Brasil no prazo de 48 (quarenta e oito) horas (art. 64, § 3º, da mesma Lei Federal nº 9.532/97 e IN SRF 1.171/2011). Lançado no Protocolo sob o nº 199.960. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 06 de janeiro de 2020. Eu, Eugenia P. Ferraz conferi. O OFICIAL, Osmir (JGN)


Selo Digital: 024448.TCV1916.00880


Emolumentos R\$ 0 Taxas R\$ 0 Total R\$ 0

AV-13-68.783: Em virtude do Requerimento datado de 05/07/2020,







acompanhado da Certidão expedida em 22/06/2020 pela 17ª Vara Cível de Belo Horizonte-MG, procede-se a esta averbação com fulcro no art. 828 do CPC, com redação dada pela Lei 13.105/2015, para constar que tramita naquele Juízo Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 5058549-08.2020.8.13.0024, onde figuram como exequente MARIA DA CONCEIÇÃO FROIS, CPF nº 229.174.036-91, e como executados VALDEIR LOPES DE SÁ, CPF nº 897.475.777-04 e STRATUS IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA - EPP, CNPJ nº 01.724.928/0001-81, sendo o valor da causa R\$ 126.964,94 (cento e vinte e seis mil, novecentos e sessenta e quatro reais e noventa e quatro centavos). Lançado no Protocolo sob o nº 201.750. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 21 de julho de 2020. Eu,  a conferi. O OFICIAL,

 (JPPM)


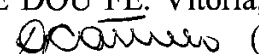
Selo Digital: 024448.LAJ2004.00946

Emolumentos R\$ 54,87 Taxas R\$ 16,49 Total R\$ 71,36

AV-14-68.783: Em virtude do Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI expedido em 04/08/2025 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica cancelada para todos os fins de direito a cédula de crédito imobiliário constante da AV-11 desta matrícula. Lançado no Protocolo sob o nº 228.315. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 20 de agosto de 2025. Eu,  a conferi. O OFICIAL,  (ISDS)

Selo Digital: 024448.HRF2505.03320

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

AV-15-68.783: TRANSMITENTE: VALDEIR LOPES DE SÁ, brasileiro, empresário, CPF nº 897.475.777-04, solteiro, residente na Travessa Lindolfo da Conceição, nº 06, Santo Antônio, Vitória-ES. **ADQUIRENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF. **TÍTULO:** Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI expedido em 04/08/2025 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **FORMA:** Consolidação da Propriedade. **VALOR:** R\$ 581.051,98 (quinhentos e oitenta e um mil, cinquenta e um reais e noventa e oito centavos). Lançado no Protocolo sob o nº 228.315. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 20 de agosto de 2025. Eu,  a conferi. O OFICIAL,  (ISDS)

Selo Digital: 024448.HRF2505.03320

Emolumentos R\$ 2.186,42 Taxas R\$ 655,92 Total R\$ 2.842,34

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS**2ª ZONA DE VITÓRIA-ES**

Helvécio Dujia Castello
OFICIAL

Roberta Gonçalves Dujia Castello
SUBSTITUTA LEGAL

Bárbara Maria Gonçalves Dujia Castello
SUBSTITUTA

Jocilene Luz Souza Braz
Juliana Gisele do Nascimento Ferreira

Vinicius Souza Simões

Cintia Maria Tessinari Castello

Claudiana da Silva Carmo

ESCREVENTES AUTORIZADOS

Certidão gerada por

CLAUDIANA DA SILVA CARMO

022.776.197-95

CERTIFICO que a presente matrícula/transcrição acha-se livre e desembaraçada de todo e qualquer outro ônus, inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias, com exceção ao mencionado nesta matrícula, isto conforme busca procedida no período compreendido entre 22-06-62 (data da instalação deste Cartório) e o último dia útil anterior à presente data. **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Vitória, 22 de agosto de 2025

Certidão assinada digitalmente por
CLAUDIANA DA SILVA CARMO

