

Matrícula nº 4.845

Livro nº 2 - Registro Geral

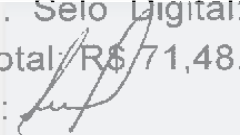
Ficha nº 01

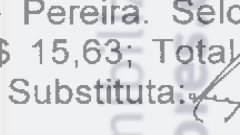
IMÓVEL: UNIDADE 7: Apartamento 201, com área privativa de 149,75 m² (cento e quarenta e nove metros e setenta e cinco centímetros quadrados), e área construída de **182,00 m²** (cento e oitenta e dois metros quadrados), situado no Segundo pavimento do "**Edifício H S PEREIRA**", contendo Hall com 8,15 m² (oito metros e quinze centímetros quadrados), sala de estar com 35,65 m² (trinta e cinco metros e sessenta e cinco centímetros quadrados), sala de jantar com 31,05 m² (trinta e um metros e cinco centímetros quadrados), cozinha com 22,60 m² (vinte e dois metros e sessenta centímetros quadrados), quarto 1 com 21,25 m² (vinte e um metros e vinte e cinco centímetros quadrados), quarto 02 com 7,30 m² (sete metros e trinta centímetros quadrados), banheiro com 3,75 m² (três metros e setenta e cinco centímetros quadrados) e varanda com 20,00 m² (vinte metros quadrados), piso cerâmico, paredes rebocada, emassada e pintada e teto em gesso; Fração ideal: 0,15790 do lote com área total de **150,00m²** (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.//

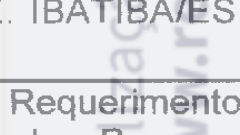
PROPRIETÁRIOS: HENRIQUE SANTOS PEREIRA, ~~casado~~ com LORENA RODRIGUES DE FREITAS, aos 07/04/2018, sob o regime de comunhão parcial de bens, ele brasileiro, empresário, natural de Araçuaí/MG, nascido aos 01/09/1989, sendo filho de Modestino Santos Pereira, e Ana Santos Martins, portador da CNH nº 05242995180 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 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 lorenamalulu1706@gmail.com, residentes e domiciliados na Avenida Cambraia, nº 50, Bairro Toledo, Ibatiba/ES.//

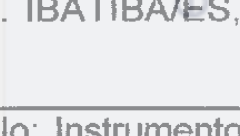
Registro Anterior: Matrícula nº 4.682 do livro 02 desta Serventia.//

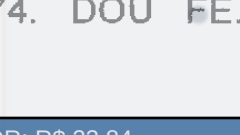
AV-1-4.845: Protocolo nº. 10496 em 27/10/2022: **UNIDADE AUTONOMA:** Título: Requerimento do Interessado, Instrumento Particular de Instituição de Condomínio e Especificação de Unidades Autônomas do "**Edifício H S PEREIRA**", datado de 22 de agosto de 2022, aprovado pela Prefeitura Municipal de Ibatiba 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 SI10340606I00, devidamente quitada aos 05/01/2021, quadros da NBR 12.721. Responsável Técnico: Maria Eduarda Aleixo Galdino. SOLICITADO POR: ANA FRAZAO - CPF/CNPJ: ***.651.468-** DATA: 05/09/2025 16:29:53 - VALOR: R\$ 23,84

CREAL/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. 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-4-4.845: 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 Avencas - Instrumento Particular com Força de Escritura Pública. **Data:** 17 de fevereiro de 2023. **Contrato nº:** 10181522203. **Vendedores:** HENRIQUE SANTOS PEREIRA, hash: 0392.f75d.6579.e922.0f29.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: 

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula nº 4.845

Ficha nº 02

Reu

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 o 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 Interveniente 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:

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. Transmitedor: **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:

AV-9-4.845: Protocolo nº. 11237 em 29/07/2024: **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Protocolo: 202407.2914.03476178-IA-091, datado de 29/07/2024. Processo: 00102232620135060014. Instituição: TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> PE - TRIBUNAL. Fórum: PE - RECIFE -> PE - SECRETARIA DE DISTRIBUICAO DE MANDADOS JUDICIAS. Usuário: ANDREIA KATIA DE JESUS BERNARDINO E SILVA. Requeridos: ITAU UNIBANCO S.A. (ITAÚ UNIBANCO) e ITAU UNIBANCO S.A. (EST UNIF). Objeto: Indisponibilidade sobre o imóvel constante na matrícula, de propriedade de ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04. Referência aos demais livros: LRI nº 202407.2914.03476178-IA-091. Selo Digital: 021683.UEQ2403.00426. Emolumentos:

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula nº 4.845

Ficha nº 03

R\$ 0,00 - código RQPJ. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 02 de agosto de 2024. A Substituta Legal:

AV-10-4.845: Protocolo nº. 11238 em 30/07/2024: **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Protocolo: 202407.3011.03478743-TA-091, datado de 29/07/2024. Processo: 00102232620135060014. Instituição: TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -> PE - TRIBUNAL. Fórum: PE - RECIFE -> PE - SECRETARIA DE DISTRIBUICAO DE MANDADOS JUDICIAS. Usuário: JUCELINO BARBOSA LIRA. Requeridos: ITAU UNIBANCO S.A. (ITAUNIBANCO) e ITAU UNIBANCO S.A. (EST UNIF). Objeto: Cancelamento da Indisponibilidade objeto da **AV-9-4.845 do imóvel constante na matrícula**, de de propriedade de **ITAUNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04. Referência aos demais livros: LRI nº 202407.3011.03478743-TA-091. Selo Digital: 021683.UEQ2403.00427. Emolumentos: R\$ 0,00/- código RQPJ. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 02 de agosto de 2024. A Substituta Legal:

AV-11-4.845: Protocolo nº. 11429 em 22/11/2024. **2º AUTO DE LEILAO:** Título: Requerimento e Termo de Quitação assinados eletronicamente por Carlos Alberto Araujo Rovel, representante da empresa credora ITAU-UNIBANCO S/A. Objeto: Constar que foi efetuado 2º auto do Leilão Negativo. Credor: ITAU-UNIBANCO S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo /SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - T. Olavo Setubal - Bairro Rq Jabaquara, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04. Proprietário: **LUCAS SANTOS CUNHA** - CPF: 107.972.196-76, já qualificado. Referência aos demais livros: Registro auxiliar nº 1.605 (AV-3) do Livro 03. Selo Digital: 021683.GLO2407.00451. Emolumentos: R\$ 62,33; Encargos: R\$ 17,46; Total: R\$ 79,79. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 11 de dezembro de 2024. A Escrevente Autorizada:

AV-12-4.845: Protocolo nº. 11629 em 10/04/2025: **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Protocolo: 202504.0909.03946243-IA-433, datado de 09/04/2025. Processo: 10012037820235020038. Instituição: TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIAO -> TRIBU. Fórum: GRUPO AUXILIAR DE EXECUCAO E PESQUISA PATRIMONIAL -. Usuário: ISAURA MITIE HIRAI. Requeridos: ITAU UNIBANCO S.A. (ITAUNIBANCO), ITAU UNIBANCO S.A. (EST UNIF), ITAU UNIBANCO S.A. Objeto: Indisponibilidade sobre **o imóvel constante na matrícula**, de propriedade de **ITAUNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04. Referência aos demais livros: LRI nº 202504.0909.03946243-IA-433. Selo Digital: 021683.ASC2412.00148. Emolumentos: R\$ 0,00 - código RQPJ. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 10 de abril de 2025. A Escrevente Autorizada:

AV-13-4.845: Protocolo nº. 11633 em 11/04/2025: **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Protocolo: 202504.1018.03946243-TA-272, datado de 09/04/2025. Processo: 10012037820235020038. Instituição: TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIAO -> TRIBU. Fórum: GRUPO AUXILIAR DE EXECUCAO E

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula nº 4.845

Ficha nº 03

v.



PESQUISA PATRIMONIAL -. Usuário: LUCIA SIMABUKURO MARTINS. Requeridos: ITAU UNIBANCO S.A., ITAU UNIBANCO S.A. (ITAU UNIBANCO) e ITAU UNIBANCO S.A. (EST UNIF). Objeto: Cancelamento da Indisponibilidade objeto da AV-12-4.845 do imóvel constante na matrícula, de propriedade de ITAU UNIBANCO S.A., 202504.1018.03946243-TA-272. Referência aos demais livros: LRI nº 202504.1018.03946243-TA-272. Selo Digital: 021683.ASC2412.00148. Emolumentos: R\$ 0,00 - código RQPJ. DOU FÉ. IBATIBA/ES, 11 de abril de 2025. A Escrevente Autorizada: 

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 23,84

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

:onr

Visualização disponível em www.registradores.org.br