

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS DO DISTRITO DE CARAPINA DO
JUÍZO DE SERRA DA COMARCA DA CAPITAL

Silvio dos Santos Neto
Oficial de Registro/Tabelião de Notas

CERTIDÃO



Certifica, que atendendo ao pedido verbal da parte interessada, e revendo o Livro de Escritura de nº 077, nele às folhas 193 à 196, consta o registro com o teor seguinte: **ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA: VENDEDORA: BLUE PEAKS EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA, COMPRADORA: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, VALOR DA VENDA: R\$ 3.147.148,40, VALOR VENAL: R\$ 3.208.182,12, NA FORMA ABAIXO:**

Aos quinze dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco (15/09/2025), neste Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do distrito de Carapina do juízo de Serra da comarca da Capital, situado na Av. Civit, 1265, P. Res. Laranjeiras, Serra-ES, comparecem, perante mim, partes entre si, justas e contratadas a saber: - **DAS PARTES:** Como outorgante vendedora, a seguir denominada simplesmente **“VENDEDORA”**: **BLUE PEAKS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o número 16.800.940/0001-03, com sede à Rua Gelu Vervloet dos Santos, 500, 1003, Omni Towers, Jardim Camburi, Vitória-ES, com seus atos constitutivos devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo - JUCEES - NIRE nº 32600148013, desde 06/08/2012, e Certidão Simplificada expedida pela aludida Junta Comercial, neste ato representada, nos termos da Cláusula Sexta da 5ª Alteração com Consolidação de Transformação Automática de Natureza Jurídica da Sociedade Limitada, datado 20/01/2023, registrado em 25/01/2023, sob nº 20230074340, por seu sócio **SERGIO ROBERTO ROBLES VERTIOLA**, chileno, solteiro, empresário, nascido aos 10 de abril de 1960, filho de Grover Abel Robles Pereira e Selma Amada Vertiola Rojas, com endereço profissional na Rua Gelu Vervloet dos Santos, 500, sala 1003, Jardim Camburi, Vitória-ES, CEP 29090-100, portador da cédula de identidade de estrangeiro nº. W234946-2 CGPI/DIREX/DPF, expedida aos 27/07/2016 e inscrito no CPF/MF sob o nº 075.527.658-28, endereço eletrônico: sergio.robles@bluepeaks.com.br, que conforme Provimento nº 149 do CNJ assina digitalmente por meio da plataforma E-notariado, e de outro lado, como outorgada compradora, a seguir denominado simplesmente **“COMPRADORA”**: **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, inscrito no CNPJ nº 27.080.530/0001-43, com sede na Praça João Clímaco, s/n, Palácio do Governo, Centro, Vitória/ES, representado pelo Procurador do Estado **RODRIGO MARQUES DE ABREU JUDICE**, brasileiro, casado, funcionário público estadual, no cargo de Procurador do Estado do Espírito Santo, nascido aos 19 de junho de 1972, filho de Fernando de Abreu Judice e Ana Rita Marques Judice, com endereço profissional na Procuradoria Geral do Estado, Av. Nossa Senhora da Penha, 1590, Barro Vermelho, Vitória-ES, portador da cédula de identidade RG nº. 1.020.341-SSP/ES, CNH nº 01310976600 DETRAN/ES, expedida aos 04/01/2022 e inscrito no CPF/MF sob o nº 020.253.227-55, endereço eletrônico: rodrigo.judice@pge.es.gov.br, por força do Despacho PGE/PCA nº 00076/2025 de 07/07/2025, que conforme Provimento nº 149 do CNJ assina digitalmente por meio da plataforma E-notariado; Os presentes entre si conhecidos e ora reconhecidos como os próprios de que trato, à vista dos documentos de identidade acima citados, os quais me foram apresentados no original e examinados atentamente, constatei que nenhum



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA 1ª ZONA - SERRA/ES - COMARCA DA CAPITAL
ELISABETH BERGAMI ROCHA
Oficiala e Tabelã

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

023663.JOU2501.11592

Emolumentos: R\$ 4432,27
Encargos: R\$ 1107,95

Total: R\$ 5540,22

VALIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS
consulte autenticidade em www.tjes.jus.br



CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS DO DISTRITO DE CARAPINA DO
JUIZ DE SERRA DA COMARCA DA CAPITAL

Silvio dos Santos Neto
Oficial de Registro/Tabelião de Notas

deles apresentava rasuras, borrões ou emendas e que estão em estado perfeito, despidos aparentemente de vícios que os comprometam na sua autenticidade, pelo que porto minha fé pública. Reconheço a capacidade das partes para praticarem o presente ato, pelo que dou fé.- E, perante mim, pelos contratantes, falando cada qual por sua vez, na forma comparecidos, me foi dito, uniforme e sucessivamente, o que segue:- **DO TÍTULO AQUISITIVO E DA PROPRIEDADE:** Que a **VENDEDORA**, por força da **matrícula nº 52.531**, do Livro 2, CNM nº 023663.2.0052531-16, do Oficial do Cartório do Registro Geral de Imóveis da 1ª Zona Judiciária da Serra, Estado do Espírito Santo, tornou-se, portanto, proprietária, senhora e legítima possuidora, completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidade, mesmo por hipotecas, ainda que legais, do seguinte imóvel: **LOTE 01A(UM-A) DA QUADRA 41(QUARENTA E UM)**, com área de 7.152,61m² (sete mil, cento e cinquenta e dois metros e sessenta e um decímetros quadrados), confrontando-se pela frente com Rua Guaraciaba, medindo 116,36m; pelos fundos com Rua Caramuru, medindo 115,34m; pelo lado direito com os lotes 01B, 01C, 01D, 01E e 01F, medindo 60,23m e pelo lado esquerdo com Rua Santa Rita, medindo 4,67 + 54,20 + 4,75 = 63,62m, e **CASA RESIDENCIAL**, com 01(um) pavimento, edificada sobre o mesmo, com área construída de 552,00m² (quinhentos e cinquenta e dois metros quadrados), construída sobre alicerces ciclópico, paredes em alvenaria de lajotas, rebocadas e pintadas, esquadrias de madeiras envernizadas, forro em laje de concreto, cobertura telhas colonial, piso em friso (sala de estar, circulação, 04 quartos, sendo 2 suítes), piso em cerâmica vitrificada, azulejo decorado até o teto (3 banheiros sendo 2 suítes), piso em cerâmica, azulejo liso até o teto (cozinha), piso em cerâmica (varanda), piso em carpete (salão de jogos), 1 quarto de hóspedes, 1 quarto de empregada, piso em lajotão (garagem, lavanderia com azulejo decorado até o teto), piso em lajotão (cozinha), piso em taco (quarto do caseiro), piso em lajotão, parte em azulejo até 2,20m (banheiros e vestuários) piso em pedras São Tomé, com azulejo liso (piscina). Instalações sanitárias, elétricas e hidráulicas completas e embutidas. Possui tal imóvel os seguintes compartimentos: 1 sala de estar, 1 circulação, 4 quartos, sendo 2 suítes, 3 banheiros, sendo 2 suítes, 1 varanda, 2 cozinhas, 1 sala de jogos, 1 quarto de hóspedes, 1 quarto de empregada, 1 garagem, 1 lavanderia, 1 vestuário, 1 quarto de caseiro, 1 banheiro com 3 chuveiros, 1 piscina, situado no **BAIRRO JARDIM ATLÂNTICO**, na Praia de Jacaraípe, Distrito de Nova Almeida, neste Município da Serra, ES, cadastrado na Municipalidade desta cidade sob inscrição fiscal nº 3890614 e inscrição imobiliária 003.2.169.0407.001, e que neste exercício de 2025, teve o valor venal atribuído em **R\$ 3.208.182,12 (três milhões, duzentos e oito mil, cento e oitenta e dois reais e doze centavos)** o qual encontra-se devidamente quitado conforme Certidão Negativa de Débitos com a Fazenda Municipal nº 12059272/2025, fornecida em 03/09/2025 e que possui validade até o dia 03/11/2025, pela Municipalidade da Serra - Estado do Espírito Santo - Secretaria Municipal da Fazenda, referente ao imóvel objeto desta. - **DO PAGAMENTO:** Que pela presente escritura e nos melhores termos de direito, a **VENDEDORA** vende, como de fato e na verdade vendido tem, a **COMPRADORA**, o imóvel retro descrito, mediante o preço certo e ajustado de **R\$ 3.147.148,40 (três milhões, cento e quarenta e sete mil, cento e quarenta e oito reais e quarenta centavos)**, sendo R\$ 1.573.574,20 (um milhão, quinhentos e setenta e três mil, quinhentos e setenta e quatro reais e vinte centavos), a ser recebido em até 10 (dez) dias úteis, a contar desta data, por meio de transferência bancária, para a conta da vendedora nº 635791-0, do Banco XP nº 348 agência 0001 e R\$ 1.573.574,20 (um milhão, quinhentos e setenta e três mil, quinhentos e setenta e quatro reais e vinte centavos), a ser



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS DO DISTRITO DE CARAPINA DO
JUÍZO DE SERRA DA COMARCA DA CAPITAL

Silvio dos Santos Neto
Oficial de Registro/Tabelião de Notas

recebido em até 10 (dez) dias úteis, após o ato do registro, para conta da vendedora nº 635791-0, do Banco XP nº 348 agência 0001, conforme contrato nº. 2025.000074.42101.01, referente ao Processo nº 2022-65DP7, após o recebimento total do valor do negócio jurídico, qualquer das pessoas identificadas aqui como parte vendedora, emitirá termo de recebimento e quitação; **DA TRANSMISSÃO**: - Que tendo em vista a venda acima realizada e a informação de como se dará a quitação do preço, por esta escritura e na melhor forma de direito, a parte vendedora transmite à parte compradora, toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que sobre o imóvel tinha e vinha exercendo, para que a parte compradora possa, desta data em diante, usar, gozar e livremente dispor. - Contudo, por se tratar de uma alienação onerosa, obriga-se a parte vendedora, por si e por seus sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da lei. **DAS DECLARAÇÕES**: Declara mais a **VENDEDORA**, na forma e sob as penas da lei o que segue: **I** - Que apresenta para este ato, a certidão de inteiro teor na matrícula nº 52.531, expedida aos 15/09/2025, pelo Oficial de Registro de Imóveis da 1ª Zona Judiciária da Serra, Estado do Espírito Santo, pela qual verifica-se não haver inscrito ou anotado quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutória, que possa de alguma forma prejudicar o negócio realizado pela presente escritura. **II** - Que não possui em trâmite ação fundada em direito real ou pessoal reipersecutória, ou ação de crédito preferencial, incidentes sobre o imóvel retro descrito, que de alguma forma possa prejudicar o negócio realizado por esta escritura. **DAS CERTIDÕES** - **I** - Que apresenta para este ato a certidão negativa de débitos trabalhistas nº 39130304/2025, emitida pelo sítio eletrônico www.tst.jus.br em 09/07/2025 e que possui validade até o dia 05/01/2026. **II** - Certidão Negativa da Fazenda Pública Estadual do Estado do Espírito Santo, nº. 20250001004274, fornecida em 09/07/2025 e que possui validade até o dia 07/10/2025. **III** - Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da Fazenda - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Código de controle da certidão A40A.37B8.DA10.85D1, fornecida em 09/07/2025 e que possui validade até o dia 05/01/2026. **IV** - Certidão Negativa de Débitos com a Fazenda Municipal nº 12065304/2025, fornecida em 15/09/2025 e que possui validade até o dia 15/11/2025 pela Municipalidade da Serra - Estado do Espírito Santo - Secretaria Municipal da Fazenda. - Pela **COMPRADORA**, foi dito mais o seguinte: **I** - Que aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, como nela se contém e declara. **II** - Que a **COMPRADORA** por ser ESTADO DO ESPÍRITO SANTO possui imunidade tributária, nos termos do art. 150, VI, "a", da Constituição Federal. - Por todos os contratantes, foi dito mais que: **I** - Autorizam o senhor Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder todos os atos registrários que se fizerem necessários a perfeita regularização deste título, inclusive os averbatórios. **II** - Que assume solidariamente a responsabilidade por eventuais débitos fiscais porventura incidentes sobre o imóvel retro descrito, ressalvado, porém, entre eles, os períodos de propriedade de cada um; - Por esta serventia foi informado que: **I** - As partes desde já declaram ter ciência do disposto no art. 98-A do código de normas, que prevê que "caso a base de cálculo utilizada para lavratura da escritura pública seja inferior à utilizada pelo registrador de imóveis para o registro e averbação, deverá o delegatário emitir nota devolutiva com a exigência de complementação do selo ou congênere e devolver a escritura para complementação do recolhimento dos emolumentos junto ao serviço de Tabelionato de Notas", sendo que o Outorgado Comprador será o responsável por arcar com as despesas decorrentes da complementação e



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA 1ª ZONA - SERRA/ES - COMARCA DA CAPITAL
ELISABETH BERGAMI ROCHA
Oficiala e Tabeliã

Protocolo n 127.590 Livro: 1-AJ.
Apresentado em 19 de novembro de 2025.
Matricula n 52.531 Livro 02, Reg. 02.
Serra, ES, 04 de dezembro de 2025.

Danielly Namara Pimentel Rocha Moraes
Substituta

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
1ª ZONA - SERRA / ES
Elisabeth Bergami Rocha
Oficiala e Tabeliã
Carla Almonfrey Orletti
Substituta Legal
Keller José de Almeida
Marina Bergami Rocha
Danielly Namara Pimentel Rocha Moraes
Milena Ludmila Lopes Matias
Substitutos

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS DO DISTRITO DE CARAPINA DO
JUIZ DE SERRA DA COMARCA DA CAPITAL

Silvio dos Santos Neto
Oficial de Registro/Tabelião de Notas

correção do selo. II - Para a prática do presente ato, foi acessado o sítio eletrônico www.indisponibilidade.org.br e verificado que a vendedora não possui restrições de indisponibilidade cadastradas até a presente data, e para tanto, foi gerado o código hash: w162xkm7zz, em nome de BLUE PEAKS EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA - **Resultado: NEGATIVO.** **III** - Será emitida a **D.O.I. - Declaração sobre Operação Imobiliária**, conforme instrução normativa da Secretaria da Receita Federal vigente. **IV** - As partes foram informadas por esta serventia da proibição e ilegalidade de concessão de descontos ou comissões na cobrança dos emolumentos, nos termos dos artigos 6º, inciso XVIII e 7º, incisos III e IV do Provimento da CGJ/ES nº 07/2024 (Código de ética e de conduta dos responsáveis pelas serventias extrajudiciais do Estado do Espírito Santo), sem prejuízo da apuração de condutas que constituam falta disciplinar, nos termos da lei e dos regulamentos da Corregedoria Geral da Justiça, ficando ressalvadas as hipóteses legais. Todos os documentos mencionados nesta escritura ficam arquivados nestas notas em pasta própria. ASSIM DISSERAM do que dou fé e me pediram este instrumento que lhes li, aceitam e assinam, dispensando a presença de testemunhas instrumentárias, nos termos do parágrafo único, do art. 634, do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo. Eu, (sinal público), Aleck Warley de Melo Ronconi, Escrevente, identifiquei e reconheci as partes e seus documentos, atestei a capacidade, digitei e a fiz lavar. Eu, (sinal público), Caio César Cordeiro Francisco, Escrevente Substituto, que a subscrevi e assino em público e raso e dou fé. SELO: 024547.GQA2502.24999 - Emolumentos: R\$ 7.023,55 Encargos: R\$ 1.755,76 Total: R\$ 8.779,31. EMOLUMENTOS: Lei Estadual nº 4.847/93, Ato nº 2.834/12/2011 CGJ/ES. FARPEN: Lei Estadual nº 6.670/01, Ato nº 2.835/12/2011 CGJ/ES. FUNEPJ: Lei Complementar Estadual nº 257/02. FADESPES: Lei Complementar Estadual nº 595/11. FUNCAD: Lei Complementar Estadual nº 794/2014. Em Testemunho (sinal público) da verdade. (a) Caio César Cordeiro Francisco, Escrevente Substituto, (aa) SERGIO ROBERTO ROBLES VERTIOLA representante da BLUE PEAKS EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA - RODRIGO MARQUES DE ABREU JUDICE representante do ESTADO DO ESPÍRITO SANTO SELO: 024547.GQA2502.24999 - Emolumentos: R\$ 7.023,55 Encargos: R\$ 1.755,76 - Total: R\$ 8.779,31. EMOLUMENTOS: Lei Estadual nº 4.847/93, Ato nº 2.834/12/2011 CGJ/ES. FARPEN: Lei Estadual nº 6.670/01, Ato nº 2.835/12/2011 CGJ/ES. FUNEPJ: Lei Complementar Estadual nº 257/02. FADESPES: Lei Complementar Estadual nº 595/11. FUNCAD: Lei Complementar Estadual nº 794/2014. **Averbação de retificação conforme artigo 629 do CN/ES:** Que na presente escritura livro 077, folhas 193/196, constou no preâmbulo, no código hash e no campo de assinatura o nome da vendedora como sendo BLUE PEAKS EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA, quando na verdade o correto é **BLUE PEAKS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**. Serra-ES, 14/10/2025. (a) Rochester Vivaldi Paysan, Escrevente, digitei e assino. ERA somente o que continha no(a) Escritura a que me reporto da qual bem e fielmente fiz extrair a presente **CERTIDÃO Aos dezenove (19) dias do mês de novembro (11) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025).** SELO: 024547.GQA2502.62317 - Emolumentos: R\$ 0,00 Encargos: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00. EMOLUMENTOS: Lei Estadual nº 4.847/93, Ato nº 2.834/12/2011 CGJ/ES. FARPEN: Lei Estadual nº 6.670/01, Ato nº 2.835/12/2011 CGJ/ES. FUNEPJ: Lei Complementar Estadual nº 257/02. FADESPES: Lei Complementar Estadual nº 595/11. FUNCAD: Lei Complementar Estadual nº 794/2014.

Em Testemunho *[assinatura]* da verdade.

Aleck Warley de Melo Ronconi
Escrevente



Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
024547.GQA2502.62317
Emolumentos: R\$ 0,00 Encargos: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br