

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM 120428.2.0094573-59

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12.042-8

matrícula

94.573

ficha

01

Poá, 15 de Fevereiro de 2023

Matrícula 86154 - AP 108, BL B

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 108 localizado no 10º Andar ou Pavimento, da TORRE B, do empreendimento denominado "RESERVA BOTÂNICA", com entrada pela Rua Marabá, nº 141, no Bairro do Aracaré, em perímetro urbano deste Município de Poá, possuindo uma área privativa coberta de 47,380m², uma área de uso comum coberta de 9,129m², totalizando uma área de 56,509m², e uma área comum descoberta de 33,319m², encerrando uma área de 89,828m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,004543, coeficiente de proporcionalidade; com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada na área comum, para estacionar um veículo de tamanho pequeno.

CADASTRO MUNICIPAL: 43212.13.10.0568.00.000-AM

PROPRIETÁRIA: GRAÚNA INCORPORADORA S.A., CNPJ/MF nº 09.094.298/0001-10, com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigência, nº 299, Bairro Moema.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.3/74.743, de 08/09/2008 deste R.I. de Poá-SP (matrícula nº 86.154, de 12/06/2018, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 04, em 30/09/2020).

Selo Digital: 120428311000000009836122P.

✓ O Oficial Delegado:

(Donizete Rodrigues)

(continua no verso)

CNM 120428.2.0094573-59

matrícula	ficha
94.573	01
	verso

Av.01/94.573 - Em 19 de janeiro de 2022 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar o traslado dos seguintes atos da matrícula nº 86.154, ou seja: **a) Av. 05, feita em 30/09/2020:** À vista do Memorial de Incorporação de 13/08/2020, e do requerimento firmado em 13/08/2020, pela proprietária **GRAÚNA INCOPORADORA S.A.**, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"RESERVA BOTÂNICA"** está submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64, constituindo patrimônio de afetação; e **b) R.7, feito em 12/04/2021:** Por Instrumento Particular de abertura de crédito, com força de escritura pública, datado de 12/03/2021, a proprietária **GRAÚNA INCOPORADORA S.A.**, já qualificada, deu em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, a fração ideal correspondente ao terreno e **às futuras unidades autônomas que totalizarão 216 apartamentos** que integrarão as **TORRES "A" e "B"** do empreendimento residencial denominado **"RESERVA BOTANICA"**, neste Município de Poá-SP, na Rua Marabá, nº 141, Vila Aracaré, para garantir uma operação de crédito no valor de **R\$27.200.000,00**, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado condomínio residencial **"RESERVA BOTANICA"**, que será composto de **216 unidades residenciais**, cuja incorporação foi registrada sob nº 04, nesta matrícula. Expirado o prazo de carência, o prazo de amortização é de até 36 meses. O desembolso do

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0094573-59

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

94.573

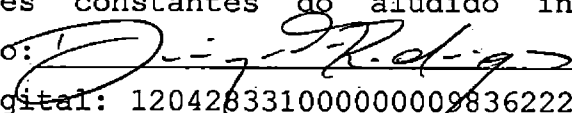
ficha

02

Poá, 19 de Janeiro

de 2022

Matrícula 86154 - AP 108 BL B

financiamento será efetuado em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento - RAE emitido pela Caixa, sendo que o desembolso será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra, os recursos relativos à contrapartida do devedor. A exclusivo critério da credora poderá ser antecipada a liberação de até 10% do valor do financiamento ora contratado, sendo que as demais liberações somente ocorrerão após o cumprimento após a comprovação da aplicação, em obras do empreendimento, do valor antecipado. O prazo para conclusão das obras é de 36 meses a partir da data de realização do primeiro desembolso. Comparece como fiadora e construtora, **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00, com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, e como fiadora **DIRECIONAL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ/MF nº 13.458.099/0001-11, com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênica. O valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do C.C., é de R\$47.865.200,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000009836222J.

Av.02/94.573 - Em 19 de janeiro de 2022 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

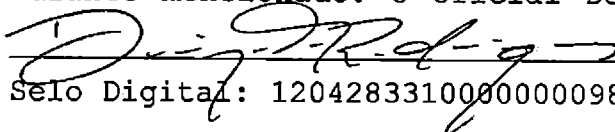
Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 07, na matrícula nº 86.154, deste R.I., mencionada na averbação nº 1, tão somente em relação à fração ideal do

(continua no verso)

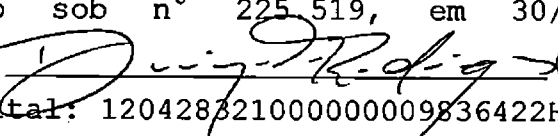
CNM 120428.2.0094573-59

matrícula	ficha
94.573	02
	verso

terreno correspondente ao apartamento objetivado, por autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, contida no instrumento particular adiante mencionado. O Oficial Delegado:-----

 (Donizete Rodrigues).
Selo Digital: 120428331000000009836322H.

R.03/ 94.573 - Em 19 de janeiro de 2022 - VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de escritura pública, de 17/12/2021, protocolada eletronicamente sob nº AC001228074, **GRAÚNA INCORPORADORA S.A.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a **JESIEL RODRIGUES LEITE**, brasileira, divorciada, administradora, RG nº 32.539.844-SSP/SP, CPF/MF nº 819.697.244-04, residente e domiciliada em Suzano-SP, na Rua Ipiranga, nº42, Vila Paiva, pelo valor de R\$217.000,00, sendo R\$43.400,00 referentes a recursos próprios e R\$173.600,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2021: R\$45.514,80. O título objetivado foi prenotado sob nº 225.519, em 30/12/2021. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues).
Selo Digital: 120428321000000009836422H.

R.04/94.573 - Em 19 de janeiro de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **JESIEL RODRIGUES LEITE**, já qualificado, **ALIENOU, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, a fração ideal correspondente ao apartamento

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0094573-59

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

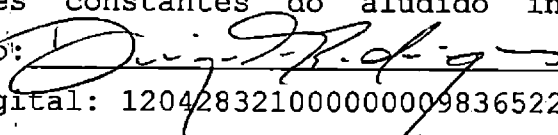
94.573

ficha

03

Poá, 19 de Janeiro de 2022

Matrícula 86154 - AP 108 BL B

objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, com o escopo de garantir uma dívida no valor de R\$173.600,00, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Programa Casa Verde e Amarela, para aquisição da fração ideal correspondente ao apartamento objetivado, (origem dos recursos = FGTS/União), a ser amortizada no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, com juros à taxa anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.339,28, com o primeiro vencimento no dia 04/01/2022, sendo que o saldo devedor e as prestações serão reajustadas nas épocas e condições pactuadas no título, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. O valor da garantia fiduciária é de R\$217.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para início do processo de execução contratual. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000009836522F.

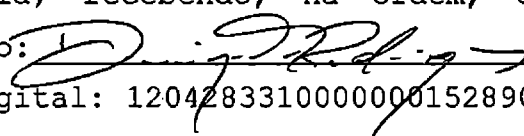
Av.05/94.573 - Em 15 de fevereiro de 2023 - TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

À vista do Instrumento Particular adiante mencionado,

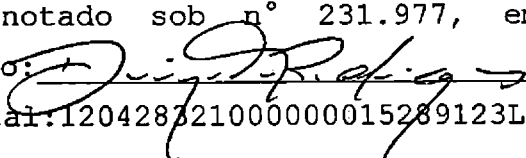
(continua no verso)

CNM 120428.2.0094573-59

matrícula	ficha
94.573	03
	verso

procedo a presente averbação para constar que: a) o apartamento objetivado já se encontra concluído nos termos da averbação feita sob nº 77, na matrícula nº 86.154, na qual foi registrada sob nº 78, nesta data, a Instituição e Especificação do Condomínio correspondente, e b) a presente ficha complementar fica, em consequência, transformada em matrícula, recebendo, na ordem, o nº 94.573. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000015289023L.

R.06/94.573 - Em 15 de fevereiro de 2023 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio firmado em 13/01/2023, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram ATRIBUÍDOS a JESIEL RODRIGUES LEITE, já qualificado, por vincularem-se a fração ideal do terreno por ele adquirido conforme o registro nº 03, dando quitação do valor correspondente ao custo da respectiva construção, a qual foi estimada para fins de registro em R\$140.994,58. O título objetivado foi prenotado sob nº 231.977, em 16/01/2023. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283321000000015289123L

Av.07/94.573 - Em 25 de agosto de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

v À vista do Requerimento de 13/08/2025, e nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, protocolado

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0094573-59

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
94.573	04

Poá, 25 de Agosto de 2025

eletronicamente sob nº IN01362245C, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$228.191,98. Valor Venal R\$68.391,85, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 250.058, em 14/08/2025. A Substituta Designada: Jaciara FB França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283310000000299536251.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **94573**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, referindo-se ao seu **INTEIRO TEOR NADA MAIS HAVENDO** a certificar, inclusive com referência a alienações, inscrições de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real, em que figure como devedor e grave o aludido imóvel, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data Certifico ainda que se encontram prenotados sob nºs 247.429 em 04/04/2025, 241.837 em 12/06/2024, referente ao imóvel desta matrícula., sendo a presente expedida em forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Dou fê. Poá, 25/08/2025. Assinado Eletronicamente - Aline Marques de Freitas Abussamra - Escrevente Autorizada.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1204283C30000000299721250

EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20
ESTADO:	R\$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,60
REG. CIVIL:	R\$ 2,33
T.J.:	R\$ 3,03
MP:	R\$ 2,12
ISSQN:	R\$ 2,21
TOTAL:	R\$ 75,05

SELOS PAGOS POR VERBA

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA pertenceu a Comarca de Suzano até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.

POÁ e FERRAZ DE VASCONCELOS: Pertenceram anteriormente a 12/08/1967 à Comarca de Suzano - SP

Para lavrar escritura pública os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.