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 120428.2.0097244-97

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
97.244	01

Poá, 06 de Março de 2024

Matrícula 86624 - AP 02 BL 02

IMÓVEL: O **APARTAMENTO nº 02**, localizado no **Andar ou Pavimento Térreo**, do **BLOCO 02**, do empreendimento denominado **"CONQUISTA POÁ"**, com entrada pela **Rua Clemente Cunha Ferreira, nº 940**, no Bairro Tucunduva, em perímetro urbano deste Município de Poá, possuindo uma área privativa coberta de 43,13m², uma área de uso comum coberta de 6,641m², totalizando uma área de 49,771m²; uma área de uso comum descoberta de 75,78m², encerrando uma area de 125,551m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,003893, 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: 43213.23.79.0217.00.000-AM

PROPRIETÁRIA: INGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF nº 28.585.186/0001-07, com sede em Belo Horizonte - MG, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.03/86.624, de 18/11/2020, deste R.I. de Poá, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 04, em 27/11/2020.
Selo Digital: 1204283110000000006708621S.

A Substituta Designada:
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

(continua no verso)

CNM 120428.2.0097244-97

matrícula	ficha
97.244	01 verso

Av.01/ 97.244 **- Em 16 de junho de 2021 - TRASLADAMENTO.** Procedo a presente averbação para constar o trasladamento dos seguintes atos da matrícula nº **86.624**, ou seja: **a) Av. 05, feita em 27/11/2020:** À vista dos instrumentos particulares firmados em 15/10/2020, pela proprietária **INGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "**CONQUISTA POÁ**", 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.06, feito em 15/04/2021 -** Por Instrumento Particular de abertura de crédito, com força de escritura pública, datado de 16/03/2021, a proprietária **INGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 256 apartamentos** que integrarão **OS BLOCOS de "1" a "7"** do empreendimento residencial denominado **"CONQUISTA POÁ"**, neste Município de Poá-SP, na Rua Clemente Cunha Ferreira, nº 940, Bairro Tucunduva, para garantir uma operação de crédito no valor de **R$27.648.000,00**, destinado ao financiamento da construção do empreendimento denominado condominio residencial **"CONQUISTA POÁ"**, que será composto de **256 unidades residenciais**, cuja incorporação foi registrada sob

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0097244-97

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
97.244	02

Poá, 16 de Junho de 2021

Matrícula 86624 - AP 02 BL 02

nº 04, nesta matrícula. Expirado o prazo de carência, o prazo de amortização é de até 36 meses. O desembolso do 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$46.080.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada: (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283110000000067086215.

Av.02/ 97.244 - Em 16 de junho de 2021 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

(continua no verso)

CNM 120428.2.0097244-97

matrícula	ficha
97.244	02 verso

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 06, na matrícula nº 86.624, deste R.I., mencionada na averbação nº 1, tão somente em relação à fração ideal do terreno correspondente ao apartamento objetivado, por autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, contida no instrumento particular adiante mencionado. A Substituta Designada:----------
Jania Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000006708821K.

R.03/97.244 - Em 16 de junho de 2021 - VENDA E COMPRA.
Por Instrumento Particular de Venda e Compra com Força de Escritura Pública, datado de 18/05/2021, **INGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a **FELIPE BRAGA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, operador de máquina, RG nº 60.935.267-2-SSP/SP, CPF/MF nº 508.589.068-05, residente e domiciliado neste Município de Poá-SP, na Rua Calil Haddad, nº375, Vila Varela, pelo valor de R$180.000,00, sendo R$51.434,68 referentes a recursos próprios, R$1.267,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS e R$127.298,32 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2021: R$53.252,90. O título objetivado foi prenotado sob nº 221.557, em 31/05/2021. A Substituta Designada: Jania Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000006708921K.

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0097244-97

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
97.244	03

Poá, 16 de Junho de 2021

Matrícula 86624 - AP 02 BL 02

R.04/ 97.244 - Em 16 de junho de 2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro n° 03, **FELIPE BRAGA DA SILVA**, já qualificado, **ALIENOU, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal n° 9.514, de 20/11/1997, à **CAIXA ECOMONICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF n° 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-SP, na Setor Bancário Sul, n° s/n, lotes 03/04, quadra 04, com o escopo de garantir uma operação de crédito no valor de R$127.298,32, 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 7,00% e efetiva de 7,2290%, sendo o encargo mensal total inicial de R$898,73, com o primeiro vencimento no dia 18/06/2021, 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$180.000,00, 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. A Substituta Designada: (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000067090211.

(continua no verso)

CNM 120428.2.0097244-97

matrícula	ficha
97.244	03 verso

Av.05/97.244 - Em 06 de março de 2024 - TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA.

À vista do Instrumento Particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que: a) o apartamento objetivado já se encontra concluído nos termos da averbação feita sob nº 101, na matrícula nº **86.624**, na qual foi registrada sob nº 102, 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 **97.244**. O Oficial Delegado: (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000214599 24C.

R.06/97.244 - Em 06 de março de 2024 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado em 29/01/2024, os direitos e obrigações referentes ao apartamento objeto da presente matrícula, foram **ATRIBUÍDOS** a **FELIPE BRAGA DA SILVA**, 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$131.025,92. O título objetivado foi prenotado sob nº 239.041, em 01/02/2024. O Oficial Delegado: (Donizete Rodrigues).Selo Digital:1204283210000000214600243

Av.07/97.244 - Em 18 de fevereiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0097244-97

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
97.244	04

Poá, 18 de Fevereiro de 2026

À vista do Requerimento de 04/02/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01501553C, e nos termos do artigo 26 § 7º, da Lei nº 9.514/97, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R$188.426,85, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 253.421, em 05/02/2026. A Substituta Designada: Jaciara F B Franca (Jaciara Ferreira Batista França. Selo Digital: 12042833100 0000032275326J.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **nº 97244**, 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 252.756 em 23/12/2025, 252.380 em 03/12/2025, 246.212 em 28/01/2025, 244.362 em 15/10/2024, 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 fé. Poá, 18/02/2026. Assinado Eletronicamente - Jaciara Ferreira Batista França - Substituta Designada.

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: **https://selodigital.tjsp.jus.br**
Selo Digital: 1204283C30000000322814 26Z

EMOLUMENTOS:	R$ 45,88
ESTADO:	R$ 13,04
SEC. FAZENDA:	R$ 8,92
REG. CIVIL:	R$ 2,41
T.J.:	R$ 3,15
MP:	R$ 2,20
ISSQN:	R$ 2,29
TOTAL:	R$ 77,89

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.