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 120428.2.0094378-62

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
94.378	01

Poá, 15 de Fevereiro de 2023

Matrícula 86154 - AP 05 BL A

IMÓVEL: O **APARTAMENTO nº 05**, localizado no **Pavimento Térreo**, da **TORRE A**, 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 47,620m2, uma área de uso comum coberta de 11,960m2, totalizando uma área de 59,580m2; uma área privativa descoberta de 32,420m2, e uma área comum descoberta de 37,825m2, encerrando uma área de 129,825m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,005950, 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 Efigênia.

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: 1204283110000000006440521X.

A Substituta Designada: _____
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

Av.01/ 94.378 - Em 25 de maio de 2021 - TRASLADAMENTO.
Procedo a presente averbação para constar o trasladamento

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/H73ZW-FGBND-NVJDN-UCJHV.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/H73ZW-FGBND-NVJDN-UCJHV.

CNM 120428.2.0094378-62

matrícula	ficha
94.378	01 verso

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 condominio 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 financiamento será efetuado em parcelas mensais, conforme o

(continua na ficha 2)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/H73ZW-FGBND-NVJDN-UCJHV.

CNM 120428.2.0094378-62

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
94.378	02

Poá, 25 de Maio de 2021

Matrícula 86154 - AP 05 BL A

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. A Substituta Designada: (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000006440621R.

Av.02/ 94.378 - Em 25 de maio de 2021 - 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)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/H73ZW-FGBND-NVJDN-UCJHV.

CNM 120428.2.0094378-62

matrícula	ficha
94.378	02 verso

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:---------- (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000006440721P.

R.03/ 94.378 - Em 25 de maio de 2021 - VENDA E COMPRA. Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública de 28/04/2021, protocolado eletronicamente sob nº AC000827437, **GRAÚNA INCORPORADORA S.A.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal correspondente ao apartamento objetivado, a **JOSINALDO RAMOS CABRAL**, brasileiro, eletricista e assemelhados, RG nº 46.965.572-SSP/SP, CPF/MF nº 351.081.148-85, e sua mulher **KELLY RAFAELA SILVA CABRAL**, brasileira, trabalhador de fabricação de roupas, RG nº 44.042.443-4-SSP/SP, CPF/MF nº 397.000.868-95, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Luiz Vaz de Camões, nº 129, Jardim do Papai, pelo valor de R$229.900,00, sendo R$32.050,00 referentes a recursos próprios, R$28.066,43 referentes ao saldo da conta vinculada do FGTS, R$2.535,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS/União e R$167.248,57 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2021: R$55.052,58. O título objetivado foi prenotado sob nº 221.276, em 12/05/2021. A Substituta Designada: (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).Selo Digital: 1204283210000000006440821P.

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0094378-62

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
94.378	03

Poá, 25 de Maio de 2021

Matrícula 86154 - AP 05 BL A

R.04/ 94.378 - Em 25 de maio de 2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **JOSINALDO RAMOS CABRAL** e sua mulher **KELLY RAFAELA SILVA CABRAL**, já qualificados, **ALIENARAM, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, a fração ideal correspondente ao apartamento 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$167.248,57, correspondente a um financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, para aquisição da fração ideal correspondente ao apartamento objetivado (origem dos recursos = FGTS/UNÃO), 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 6,5000% e efetiva de 6,6971%, sendo o encargo mensal total inicial de R$1.117,90, com o primeiro vencimento no dia 01/06/2021, 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$223.000,00, 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: 1204283210000000006440921N.

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/H73ZW-FGBND-NVJDN-UCJHV.

CNM 120428.2.0094378-62

matrícula	ficha
94.378	03 verso

Av.05/94.378 - Em 15 de fevereiro de 2023 - 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 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 **94.378**. O Oficial Delegado: (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000152477423N.

R.06/94.378 - 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 **JOSINALDO RAMOS CABRAL** e sua mulher **KELLY RAFAELA SILVA CABRAL**, já qualificados, por vincularem-se a fração ideal do terreno por eles adquiridos, 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$184.661,62. O título objetivado foi prenotado sob nº 231.977, em 16/01/2023. O Oficial Delegado:---------- (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000152477523N.

(continua na ficha 4)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/H73ZW-FGBND-NVJDN-UCJHV.

CNM 120428.2.0094378-62

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula	ficha
94.378	04

Poá, 18 de Setembro de 2026

Av.07/94.378 - Em 18 de setembro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 09/09/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01592911C, 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$239.527,66, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 257.900, em 10/09/2026. A Substituta Designada: Jaciara FB França (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 1204283310 000000352926266.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula **nº 94378**, 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 256.760 em 17/07/2026, 255.141 em 07/05/2026, 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, 18/09/2026. 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:
1204283C30000000353014268

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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/H73ZW-FGBND-NVJDN-UCJHV.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: H73ZW-FGBND-NVJDN-UCJHV

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

DONIZETE RODRIGUES (CPF 518.816.836-72)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/H73ZW-FGBND-NVJDN-UCJHV

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/H73ZW-FGBND-NVJDN-UCJHV.