

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 120428.2.0094399-96

LIVRO Nº 2 -REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

94.399

01

Poá, 15 de Fevereiro de 2023

Matrícula 86154 - AP 32 BL A

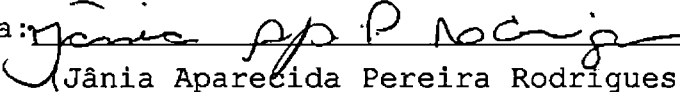
IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 32, localizado no 3º Andar ou Pavimento, da TORRE A, do empreendimento denominado "RESERVA BOTÂNICA", com entrada pela Rua Marabá, nº 141, no Bairro do Aracaré, em perímetro urbano deste Município de Poá, possuindo uma área privativa coberta de 48,440m², uma área de uso comum coberta de 9,312m², totalizando uma área de 57,752m², e uma área comum descoberta de 33,609m², encerrando uma área de 91,361m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,004634, 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: 120428311000000006880821F.

A Substituta Designada: 
Jânia Aparecida Pereira Rodrigues

(continua no verso)

CNM 120428.2.0094399-96

matrícula	ficha
94.399	01 verso

Av.01/ 94.399 - Em 28 de junho de 2021 - 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

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0094399-96

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 86154 - AP 32 BL A

matrícula	ficha
94.399	02

Poá, 28^{de} Junho de 2021

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\$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 (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283310000000068809219.

Av.02/ 94.399 - Em 28 de junho de 2021 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica CANCELADA PARCIALMENTE a hipoteca registrada sob nº

(continua no verso)

CNM 120428.2.0094399-96

matrícula	ficha
94.399	02 verso

07, na matrícula nº 86.154, 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:-----

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000006881021Q.

R.03/ 94.399 - Em 28 de junho de 2021 - **VENDA E COMPRA.**

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública de 04/06/2021, protocolado eletronicamente sob nº AC000878237, **GRAÚNA INCORPORADORA S.A.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal correspondente ao apartamento objetivado, a **SIDNEY DOS SANTOS BISPO**, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro e nutricionista, RG nº 41.124.055-SSP/SP, CPF/MF nº 365.960.968-40, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Allegros e Surdinas, nº 59, Itaquera, pelo valor de R\$226.300,00, sendo R\$45.260,00 referentes a recursos próprios e R\$181.040,00 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2021: R\$55.052,58. O título objetivado foi prenotado sob nº 221.787, em 15/06/2021. A Substituta Designada:-----

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000006881121Q.

R.04/ 94.399 - Em 28 de junho de 2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

(continua na ficha 3)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

CNM 120428.2.0094399-96

Matrícula 86154 - AP 32 BL A

matrícula	ficha
94.399	03

Poá, 28^{de} Junho de 2021

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **SIDNEY DOS SANTOS BISPO**, já qualificado, **ALIENOU, 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\$181.040,00, 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\$1.346,97, com o primeiro vencimento no dia 10/07/2021, 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\$226.300,00, 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:

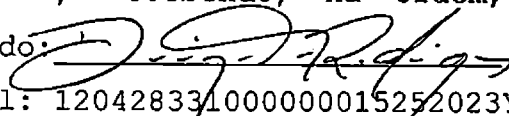
v *Jânia Aparecida Rodrigues* (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000068812210.

(continua no verso)

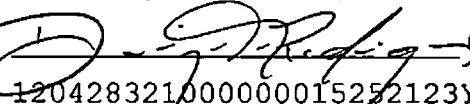
CNM 120428.2.0094399-96

matrícula	ficha
94.399	03 verso

Av.05/94.399 - 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 94.399. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000015252023Y.

R.06/94.399 - 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 **SIDNEY DOS SANTOS BISPO**, já qualificado, 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\$143.818,82. O título objetivado foi prenotado sob nº 231.977, em 16/01/2023. O Oficial Delegado:-----
 (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000015252123Y.

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0094399-96

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

matrícula 94.399	ficha 04
----------------------------	--------------------

Poá, 7 de Novembro de 2025

**Av.07/94.399 - Em 07 de novembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA
PLENA PROPRIEDADE.**

À vista do Requerimento de 22/10/2025, e nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, protocolado eletronicamente sob nº IN01333769C, procedo a presente averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$238.660,30, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 251.575, em 24/10/2025. A Substituta Designada:-----

Jaciara F.B. França (Jaciara Ferreira Batista França).
Selo Digital: 120428331000000031071325T.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **94399**, 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 250.050 em 13/08/2025, 249.341 em 10/07/2025, 248.094 em 13/05/2025, 246.546 em 14/02/2025, 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, 07/11/2025. 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: 1204283C3000000031098925M

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

V

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.