

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 120428.2.0097621-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

97.621

01

Poá, 21 de Março de 2024

Matrícula 86153 - AP 25 TORRE B

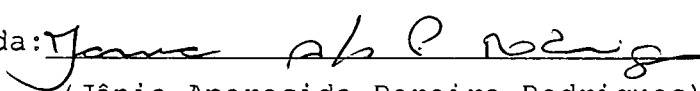
IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 25, localizado no 2º. Andar ou Pavimento, da Torre B, do empreendimento denominado "RESERVA DA PRAÇA", com entrada pela Rua Marabá nº 179, esquina com a Rua General Dutra e Avenida Vital Brasil, nº 916 e 926, no Bairro do Aracaré, em perímetro urbano deste Município de Poá, possuindo uma área privativa coberta de 47,380m², uma área de uso comum coberta de 8,575m², totalizando uma área de 55,955m², e uma área comum descoberta de 33,141m², encerrando uma área de 89,096m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,002749, coeficiente de proporcionalidade; com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada na área comum, para estacionar um veículo de pequeno porte.

CADASTRO MUNICIPAL: 43212.13.10.0640.00.000-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.03/74.743, de 08/09/2008 e matrícula 86.153, de 12/06/2018, na qual a incorporação imobiliária foi registrada sob nº 05, em 08/10/2021.

Selo Digital: 120428311000000011465722R.

A Substituta Designada: 
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

(continua no verso)

CNM 120428.2.0097621-33



matrícula	ficha
97.621	01
	verso

Av.01/ 97.621 - Em 25 de maio de 2022 - TRASLADAMENTO.

Procedo a presente averbação para constar o traslado dos seguintes atos da matrícula nº **86.153**, ou seja: **a) Av. 02, feita em 24/02/2021:** Conforme escritura lavrada em 05/02/2021, no 19º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo-SP, no Lvº 4424, fls. 059/063, **GRAUNA INCORPORADORA S.A.**, já qualificada, na qualidade de instituidora e beneficiária **INSTITUIU** em caráter irrevogável e irretratável, uma **servidão de passagem, perpétua e gratuita** sobre parte do imóvel matriculado, destinada à instalação e manutenção de galerias pluviais (drenagem), faixa essa individualizada no imóvel, com a seguinte descrição: A faixa de servidão é delimitada por um polígono irregular e se inicia no vértice 1, com coordenadas planas Este (E) 362.705,748 e Norte (N) 7.399.179,746, referenciadas no sistema UTM, DATUM SIRGAS2000, do vértice 1 segue confrontando do ponto 1 ao 1A com Avenida Vital Brasil até o vértice 1A, com coordenadas UTM E=362.708.5720 e N=7.399.177,6790, no azimuth de 126º11'48", na extensão de 3,500m; do vértice 1A deflete à esquerda e segue até o vértice 1B, com coordenadas UTM E=362.717,5440 e N=7.399.189,9380, no azimuth de 36º11'48", na extensão de 15,190m; do vértice 1B deflete à esquerda e segue até o vértice 1C, com coordenadas UTM E=362.716,9970 e N=7.399.190,3840, no azimuth de 309º12'10", na extensão de 0,710m; do vértice 1C deflete à direita e segue até o vértice 1D, com coordenadas UTM E=362.725,0340 e N=7.399.21,0170, no azimuth de

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0097621-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

97.621

02

Poá, 25 de Maio de 2022

Matrícula 86153 - AP 25 TORRE B

37°05'12", na extensão de 13,330m; Do vértice 1D segue até o vértice 1E, com coordenadas UTM E=362.737,3520 e N=7.399.217,3990, no azimute de 36°56'16", na extensão de 20,500m; Do vértice 1E segue até o vértice 1F, com coordenadas UTM E=362.745,1690 e N=7.399.227,7590, no azimute de 37°02'24", na extensão de 12,980m; Do vértice 1F segue até o vértice 1G, com coordenadas UTM E=362.784,7950 e N=7.399.280,2050, no azimute de 37°04'21", na extensão de 65,730m; Do vértice 1G deflete à esquerda e segue confrontando do ponto 1G ao 18A com parte da matrícula 86.154 até o vértice 18A, com coordenadas UTM E=362.782,0170 e N=7.399.282,3340, no azimute de 307°28'19", na extensão de 3,500m; Do vértice 18A deflete à esquerda e segue até o vértice 19, com coordenadas UTM E=362.742,3760 e N=7.399.229,8670, no azimute de 217°04'21", na extensão de 65,760m; Do vértice 19 segue até o vértice 20, com coordenadas UTM E=362.734,5560 e N=7.399.219,5050, no azimute de 217°02'24", na extensão de 12,980m; Do vértice 20 segue até o vértice 21, com coordenadas UTM E=362.722,2400 e N=7.399.203,1240, no azimute de 216°56'16", na extensão de 20,500m; Do vértice 21 segue até o vértice 22, com coordenadas UTM E=362.712,1710 e N=7.399.189,8040, no azimute de 217°05'12", na extensão de 16,700m; Do vértice 22 deflete à esquerda e segue até o vértice 23, com coordenadas UTM E=362.712,7580 e N=7.399.189,3250, no azimute de 129°12'10", na extensão de 0,760m; Finalmente do vértice 23 deflete à direita e segue confrontando do ponto 18A ao 1 com Odair Lopes Pereira, Agnaldo Ângelo Roberto, José

(continua no verso)

CNM 120428.2.0097621-33

matrícula	ficha
97.621	02
	verso

Ricardo Massa e Neide Borges Bezerra Bispo até o vértice 1, (início da descrição), no azimuth 216°11'48", na extensão de 11,87m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 449,739m² e um perímetro de 264,01m. A servidão instituída tem como imóvel dominante o terreno designado Área 2, no Bairro Aracaré, em perímetro urbano deste município, matriculado sob o nº 86.154, neste R.I de Poá-SP. Valor venal proporcional 2021: R\$34.817,50; b) Av.06, feita em 08/10/2021: À vista do Memorial de Incorporação registrado sob nº 05, e do Instrumento Particular firmado em 13/09/2021, procedo a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "RESERVA DA PRAÇA" 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 c) R.26, feito em 12/05/2022: Por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, com força de escritura pública, datado de 30/03/2022, a proprietária: GRAUNA INCORPORADORA 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 as futuras 240 (duzentos e quarenta) unidades autônomas - apartamentos, que integrarão as TORRES "A" e "B" do empreendimento residencial denominado "RESERVA DA PRAÇA", situado neste Município de

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0097621-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

97.621

03

Poá, 25 de Maio de 2022

Matrícula 86153 - AP 25 TORRE B

Poá-SP, com entrada pela Rua Marabá, nº 179, esquina com a Rua General Dutra e Avenida Vital Brasil, nºs 916 e 926, a saber: **TORRE "A"** no Pavimento Térreo: Apartamentos nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08; no 1º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18; no 2º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28; no 3º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38; no 4º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48; no 5º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58; no 6º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68; no 7º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78; no 8º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88; no 9º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98; no 10º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108; no 11º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118; no 12º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128; no 13º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 e 138; e 14º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148; e à **TORRE B**: no Pavimento Térreo: Apartamentos nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08; no 1º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18; no 2º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 21, 22, 23, 24, 25,

(continua no verso)

CNM 120428.2.0097621-33

matrícula	ficha
97.621	03
	verso

26, 27 e 28; no 3º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38; no 4º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48; no 5º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58; no 6º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68; no 7º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78; no 8º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88; no 9º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98; no 10º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108; no 11º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118; no 12º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128; 13º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 e 138; e 14º Andar ou Pavimento: Apartamentos nºs 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148, para garantir uma operação de crédito no valor de R\$29.575.582,49, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, destinado ao financiamento da construção das 240 unidades autônomas distribuídas nas Torres "A" e "B" do empreendimento denominado condomínio "RESERVA DA PRAÇA", cuja incorporação imobiliária foi registrada sob nº 05, nesta matrícula. O prazo de carência do financiamento é de até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra. Expirado o prazo de carência o eventual saldo devedor

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0097621-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

ficha

97.621

04

Poá, 25 de Maio de 2022

Matrícula 86153 - AP 25 TORRE B

remanescente, com todos os encargos a ele inerentes, deverá ser amortizado no prazo máximo de 36 meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. 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, e definido no Cronograma Físico Financeiro e de Desembolso, 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 a comprovação da aplicação, em obras no empreendimento, do valor antecipado. Serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso juros à taxa nominal de 11,1700% correspondente à taxa efetiva de 11,7600% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura do contrato, sendo que por livre negociação entre as partes, foi concedido um redutor à referida taxa de juros, passando esta a ser de 8,5656% ao ano (nominal) e de 8,9100% ao ano (efetiva). O prazo para conclusão das obras é de 36 meses a contar da data de realização do primeiro desembolso. **Comparece como construtora e fiadora, DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00, com sede em Belo Horizonte-MG, na**

V

(continua no verso)

CNM 120428.2.0097621-33

matrícula	ficha
97.621	04
	verso

Rua do Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia; **comparecem como fiadora: RIVA INCORPORADORA S/A.**, CNPJ/MF nº 13.457.942/0001-45, com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua do Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia. O valor da garantia hipotecária, para fins do artigo 1.484 do C.C., é de R\$61.884.000,00. 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: 120428331000000011465822L.

Av.02/ 97.621 - Em 25 de maio de 2022 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº 26, na matrícula nº 86.153, 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: 120428331000000011465922J.

R.03/ 97.621 - Em 25 de maio de 2022 - VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com Força de Escritura Pública, de 29/04/2022, protocolado eletronicamente sob nº AC001666508, **GRAUNA INCORPORADORA S.A.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a **THIAGO GUIMARAES**

(continua na ficha 5)

CNM 120428.2.0097621-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 86153 - AP 25 TORRE B

matrícula	ficha
97.621	05

Poá, 25 de Maio de 2022

DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG nº 44.810.771-5-SSP/SP, CPF/MF nº 387.790.338-06, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Frederico Bergius, nº 81, Vila Curuca, pelo valor de R\$196.891,20, sendo R\$52.992,50 referentes a recursos próprios e R\$143.898,70 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2022: R\$50.371,23. O título objetivado foi prenotado sob nº 227.633, em 11/05/2022. A Substituta Designada:-----

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000114660222.

R.04/97.621 - Em 25 de maio de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **THIAGO GUIMARAES DE SOUZA**, já qualificado, **ALIENOU, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel 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 03/04, com o escopo de garantir uma dívida no valor de R\$143.898,70 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 apartamneto 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 7,1600% e efetiva

(continua no verso)

CNM 120428.2.0097621-33

matrícula	ficha
97.621	05
	verso

de 7,3997%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$1.024,98, com o primeiro vencimento no dia 01/06/2022, 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\$256.000,00, 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 (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 1204283210000000114661220.

Av.05/97.621 - Em 21 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 131, na matrícula nº **86.153**, na qual foi registrada sob nº 132, 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 **97.621**. O Oficial Delegado: Donizete Rodrigues (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000021726424S.

R.06/97.621 - Em 21 de março de 2024 - ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

(continua na ficha 6)

CNM 120428.2.0097621-33

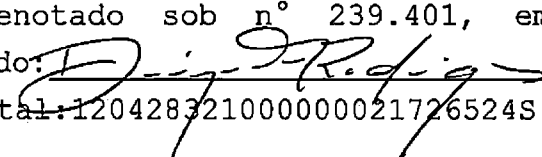
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

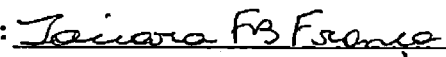
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
CNS: 12.042-8

matrícula	ficha
97.621	06

Poá, 21 de Março de 2024

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 **THIAGO GUIMARÃES DE SOUZA**, 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\$171.896,87. O título objetivado foi prenotado sob nº 239.401, em 23/02/2024. O Oficial Delegado:  (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000021726524S

Av.07/97.621 - Em 28 de abril de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.

À vista do Requerimento de 09/04/2026, protocolado eletronicamente sob nº IN01492608C, 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\$271.607,78, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob nº 254.665, em 13/04/2026. A Substituta Designada:  (Jaciara Ferreira Batista França). Selo Digital: 12042833100000033264726C.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

V

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula n° **97621**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei n° 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 n°s 253.008 em 13/01/2026, 252.150 em 24/11/2025, 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 n° 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, 28/04/2026. 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:
1204283C3000000033292626Q

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.