

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 120428.2.0097263-40

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 86624 - AP 109 BL 02

matrícula  
97.263

ficha  
01

Poá, 06 de Março de 2024

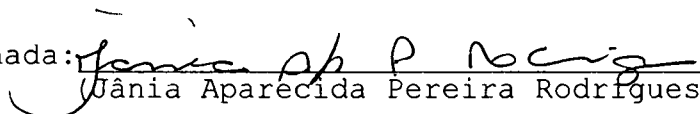
**IMÓVEL:** O APARTAMENTO nº 109, localizado no 1º. Andar ou Pavimento, do BLOCO 02 do empreendimento denominado "CONQUISTA POÁ", com entrada pela Rua Clemente Cunha Ferreira, nº 940, no Bairro Tucunduva, em perímetro urbano deste Município de Poá, possuindo uma área privativa coberta de 43,3m², uma área de uso comum coberta de 6,666m², totalizando uma área de 49,966m²; uma área de uso comum descoberta de 76,026m², encerrando uma área de 125,992m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,003908, 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: 120428311000000010102222L.

A Substituta Designada:   
(Jânia Aparecida Pereira Rodrigues)

(continua no verso)

CNM 120428.2.0097263-40

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 97.263    | 01    |
|           | verso |

**Av.01/97.263 -Em 11 de fevereiro de 2022 - TRASLADAMENTO.**

Procedo a presente averbação para constar o traslado 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 condomínio residencial "**CONQUISTA POÁ**", que será composto de **256 unidades residenciais**, cuja incorporação foi registrada sob

(continua na ficha 2)

CNM 120428.2.0097263-40

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 86624 - AP 109 BL 02

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 97.263    | 02    |

Poá, 11 de Fevereiro de 2022

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 (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000010102322F.

**Av.02/ 97.263 - Em 11 de fevereiro de 2022 - CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA.**

Fica **CANCELADA PARCIALMENTE** a hipoteca registrada sob nº

(continua no verso)

CNM 120428.2.0097263-40

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 97.263    | 02    |
|           | verso |

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:-----  
*Jânia Aparecida Pereira Rodrigues* (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000010102422D.

**R.03/97.263 - Em 11 de fevereiro de 2022 - VENDA E COMPRA.**

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com Força de Escritura Pública, de 18/01/2022, protocolado eletronicamente sob nº AC001284009, **INGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** a fração ideal correspondente ao apartamento objetivado a **RODRIGO HONORATO BRAZAO**, brasileiro, solteiro, maior, porteiro de edifício ascensorista garagista e faxineiro, RG nº 33.787.340-9-SSP/SP, CPF/MF nº 308.733.998-97, residente e domiciliado em Ferraz de Vasconcelos-SP, na Rua Marcos Roberto Cavazana, nº 62, Ap 22, Parque Dourado, pelo valor de R\$177.000,00, sendo R\$33.975,06 referentes a recursos próprios, R\$2.535,00 referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$140.489,94 referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. Valor Venal 2022: R\$58.934,98. O título objetivado foi prenotado sob nº 225.968, em 01/02/2022. A Substituta Designada: *Jânia Aparecida Pereira Rodrigues* (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000010102522D.

(continua na ficha 3)

CNM 120428.2.0097263-40

LIVRO Nº 2 -REGISTRO  
GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

Matrícula 86624 - AP 109 BL 02

matrícula  
97.263

ficha  
03

Poá, 11 de Fevereiro de 2022

R.04/97.263 - Em 11 de fevereiro de 2022 - ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA.

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro nº 03, **RODRIGO HONORATO BRAZÃO**, 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, lotes 03/04, quadra 04, com o escopo de garantir uma dívida no valor de R\$140.489,94 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 6,5000% e efetiva de 6,6971%, sendo o encargo mensal total inicial de R\$948,37, com o primeiro vencimento no dia 15/02/2022, 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\$207.000,00, 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

v

CNM 120428.2.0097263-40

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 97.263    | 03    |
|           | verso |

subordinadas a outras cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. A Substituta Designada:-----

Jânia Aparecida Pereira Rodrigues (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000010102622B.

**Av.05/97.263 - 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 **97.263**. O Oficial Delegado: Donizete Rodrigues (Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428331000000021463724K.

**R.06/97.263 - 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 **RODRIGO HONORATO BRAZAO**, 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,

(continua na ficha 4)

CNM 120428.2.0097263-40

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12.042-8

matrícula

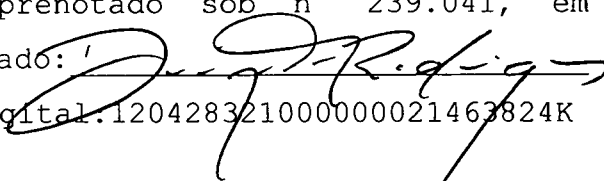
97.263

ficha

04

Poá, 6 de Março

de 2024

a qual foi estimada para fins de registro em R\$131.530,77.  
O título objetivado foi prenotado sob nº 239.041, em  
01/02/2024. O Oficial Delegado:   
(Donizete Rodrigues). Selo Digital: 120428321000000021463824K

**Av.07/97.263 - Em 06 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 IN01349216C, procedo a presente  
averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do  
imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de  
R\$218.193,40, em nome da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -  
CEF.**, já qualificada. O título objetivado foi prenotado sob  
nº 251.549, em 23/10/2025. A Substituta Designada:-----  
Jaciara F.B. França (Jaciara Ferreira Batista França).  
Selo Digital: 120428331000000031057525N.

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

**CERTIFICA MAIS**, que a presente reprodução da matrícula n° **97263**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1° 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 250.052 em 13/08/2025, 249.346 em 10/07/2025, 248.176 em 16/05/2025, 247.046 em 17/03/2025, 242.761 em 26/07/2024, 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 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, 06/11/2025. 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:  
1204283C30000000310664254

|               |           |
|---------------|-----------|
| 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.