



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EDNWV-BSVBW-7GTUV-QA8HH>

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.719-9

matrícula
8.845

ficha
01

Embu, 07 de janeiro de 2015

IMÓVEL: TERRENO situado na Rua 07, constituído pelo lote 04 da quadra 11 do loteamento denominado Residencial Vintage Munck, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que assim se descreve: mede 16,70m de frente para a Rua 07; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel mede 30,00m do lado direito, confrontando com o lote 05; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 03; e nos fundos mede 16,70m e confronta com a área de lazer 13, encerrando área de 501,00m².

CADASTRO: nº 02.53.82.0100.01.000

PROPRIETÁRIO: EPC – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Cotia, na Rua Martiniano Lemos Leite, nº 30, prédio nº 1, CNPJ/MF nº 01.602.789/0001-13.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03/189, R. 03/190 e R. 03/191, de 26 de janeiro de 2010, e R. 01 da matrícula nº 5.013 (loteamento) desta serventia.

Michael Rosset Piccini Arruda Vieira
Michael Rosset Piccini Arruda Vieira – Oficial

AV. 01 – em 07 de janeiro de 2015 (RESTRICÇÕES CONVENCIONAIS)
(prenotado em 05 de dezembro de 2014 – protocolo 17.463)

O loteamento está sujeito às seguintes restrições convencionais: **I – Restrições ao uso do lote:** (a) se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante; (b) fica terminantemente proibido o desmembramento do lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita; (c) toda e qualquer construção a ser acrescida ao terreno do lote será obrigatoriamente de alvenaria, salvo prévia e escrita autorização da loteadora para emprego de outro material e terá a construção mínima de 150,00m²; (d) a projeção (taxa de ocupação) da construção no terreno poderá ser no máximo de 50% (cinquenta por cento) do total do lote, e o coeficiente de aproveitamento deve ser no máximo 1,00 (um), ou seja, o total da área de construção, não poderá ultrapassar a totalidade da área do respectivo lote; (e) não é permitida a construção de edícula, porém quiosques, churrasqueiras e espaço gourmet poderão ser construídos destacados do corpo da edificação principal desde que atendam os recuos mínimos especificados; (f) é vedada a colocação no lote de anúncios de qualquer espécie ou natureza, salvo prévia e expressa autorização escrita da loteadora. Essa proibição não atinge, contudo, a loteadora, a quem se assegura o direito de utilizar, por si ou por quem vier a indicar, das áreas de lazer e calçadas para colocação de placas e ou anúncios, enquanto existirem lotes a serem vendidos; (g) o adquirente compromete-se a manter o lote objeto deste contrato sempre limpo, roçado, livre de entulho e detritos. Notificado por carta para adimplir essa obrigação no prazo de 15 (quinze) dias, e não o fazendo, poderá a loteadora ou a quem por esta for indicado, fazê-lo, cobrando do adquirente o seu custo acrescido de uma taxa de administração de 20% (vinte por cento) do seu valor total atualizado, o qual deverá ser pago imediatamente após a comunicação de seu valor global, isto se não preferir a loteadora rescindir a avença por infração contratual; (h) fica terminantemente proibida a abertura do

continua no verso



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula
8.845

ficha
01
verso

muro de fechamento do loteamento para acesso secundário. **II – Restrições quanto à construção:** (a) o projeto de construção da residência deverá ser aprovado pela loteadora ou por quem esta vier a indicar, antes da aprovação das autoridades competentes; todavia, a loteadora ou quem esta vier a indicar limitar-se-á a aferir a adequação da planta às restrições urbanísticas convencionais aqui pactuadas, não envolvendo essa aprovação qualquer responsabilidade quanto a aceitação ou recusa da planta pelo Poder Público; (b) as restrições deverão seguir o código de obras e zoneamento do Município de Embu das Artes. Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal e demais órgãos dos poderes públicos competentes, sendo que essa residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados, exceto para lotes destinados para uso misto; (c) após a expedição do alvará de licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para o depósito de materiais ou uso de guarda da obra. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro de um prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido alvará de licença; (d) quando realizar a edificação no lote, respeitada todas as condições e exigências previstas neste contrato o comprador obriga-se, também, a manter os taludes de aterro e corte, bem como, os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; (e) não será permitida a ocupação de lote vizinho para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário possuidor do lote que se pretende ocupar; (f) as ligações externas de água potável, esgoto, luz e força elétrica, telefone e campainha, serão sempre subterrâneas, entre a divisa inicial do terreno e a edificação principal, devendo ser efetuadas pelo adquirente a quem incumbirão todas as despesas disso decorrente; (g) à loteadora assiste o direito de, por si ou por seu representante, embargar as obras que estiverem sendo realizadas, em desacordo com as normas legais e convencionais, que disciplinam a edificação, uso e ocupação do solo do lote ou de promover a sua demolição, através da via judicial ou administrativa, sem prejuízo de seu direito de considerar rescindida a avença, com a consequente incidência das sanções legais pertinentes e das ora convencionadas; (h) o adquirente não poderá interromper a construção de qualquer edificação no lote, sem antes erguer um tapume, que vede a visão de quem da rua olha para o imóvel, tapume esse que deve ser mantido pintado e conservado enquanto permanecer aquela interrupção; (i) expressamente vedada a ocupação de qualquer construção erigida no lote, enquanto não for vistoriada pela autoridade competente com a expedição do habite-se pela Prefeitura; (j) após a aprovação da planta pelo Poder Público, deverá ser entregue uma via à loteadora ou a quem esta indicar, bem assim uma cópia do respectivo alvará de construção expedido pelo mesmo Poder; (l) o loteamento é de caráter estritamente residencial, ficando vedada a construção de qualquer tipo de estabelecimento industrial, comercial ou prestação de serviços. **III – Afastamento de divisas:** (a) a construção principal deverá seguir os seguintes recuos mínimos obrigatórios: - 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento de frente para Rua; - recuo dos fundos, mínimo de 3,00m (três metros) medidos da divisa dos fundos; - recuos laterais, mínimos de 2,00m (dois metros) de ambos os lados do terreno; (b) todos os recuos do item anterior serão contados a partir da alvenaria; (c) a faixa frontal do lote não poderá ser murada e terá sua destinação exclusiva ao jardim e/ou estacionamento de

continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.719-9

matrícula
8.845

ficha
02

Embu, 07 de janeiro de 2015

[Assinatura]

auto, sem edificação, não podendo ter outra utilização no recuo de 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento de frente para Rua; (d) por definição, a rua principal é a de menor testada do lote e rua secundária é a voltada para a maior dimensão do lote.

[Assinatura]
Michael Rosseti Picchini Arruda Vieira – Oficial

R. 02 – em 05 de abril de 2017(DAÇÃO EM PAGAMENTO)
(prenotado em 27 de março de 2017 – protocolo nº 22.661)

Pela escritura pública de 15 de março de 2017, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Cotia (livro 542, fls. 349/366), a proprietária E.P.C. Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada, transmitiu a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** o imóvel desta matrícula a CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA TAQUARAL LTDA., com sede em São Paulo, na Avenida Ibirapuera, nº 2.907, conjunto 1.420, Bairro de Moema, CNPJ/MF nº 60.560.489/0001-88, pelo valor de R\$2.913,38 (valor venal: R\$1.454,69). A vendedora declarou estar dispensada da apresentação da certidão negativa de débitos relativos a tributos federais por se enquadrar na hipótese prevista no art. 17, inciso I, da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/14.

[Assinatura]
Méril Lau Silva de Oliveira – Escrevente

AV. 03 - em 04 de maio de 2022 (RUA)
(prenotado em 28 de abril de 2022 - protocolo nº 34.833)

Conforme Lei Municipal nº 3.225/21, a Rua 07 passou a ser denominada Rua Tônia Carrero.

[Assinatura]
Tamires Pacini Marretto - Escrevente

Selo digital nº 1471993E10000000269675229

R. 04 - em 04 de maio de 2022 (COMPRA E VENDA)
(prenotado em 28 de abril de 2022 - protocolo nº 34.833)

Pelo instrumento particular de 21 de fevereiro de 2022, com força de escritura pública, nos termos do art. 61 e seus parágrafos da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, a proprietária Construtora e Administradora Taquaral Ltda., já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a VINICIUS DA SILVA POVOA SANTOS, brasileiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, RG/SP nº 42.119.908-8, CPF nº 334.805.618-70, e sua mulher ANA CAROLINA DA SILVA MELO POVOA, brasileira, agente administrativa, RG/SP nº 32.007.143-1, CPF nº 337.574.608-39, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Delmar, nº 277, Aphaville Empresarial, Barueri, pelo valor de R\$1.060.000,00 (valor venal: R\$38.642,13).

continua no verso



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
8.845

ficha
02
verso

CNM 147199.2.0008645-48

Deste montante, foram pagos R\$260.000,01 com recursos próprios. A vendedora apresentou certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União expedida em 23 de março de 2022 (controle nº F273 E7D2 586A E9EF) pela Receita Federal do Brasil.

Tamires Pacini Marretto - Escrevente

Selo digital nº 147199321000000026967622V

R. 05 - em 04 de maio de 2022 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)
(prenotado em 28 de abril de 2022 - protocolo nº 34.833)

Pelo instrumento particular retro mencionado (R. 04), os adquirentes Vinicius da Silva Povoá Santos e Ana Carolina da Silva Melo Povoá **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03/04, CNPJ/ME nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 3550000381, em garantia ao financiamento concedido no valor de R\$799.999,99, com prazo de amortização de 360 meses e mais 06 meses de construção, encargo inicial de R\$6.471,30, neste já incluídos juros a taxa nominal de 8,6395 a.a. e efetiva de 8,9900 a.a., vencendo a primeira prestação em 18 de março de 2022. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$1.407.000,00. O título, contendo as demais condições do financiamento, será digitalizado.

Tamires Pacini Marretto - Escrevente

Selo digital nº 147199321000000026967722T

AV. 06 - em 28 de novembro de 2025 (LOCALIZAÇÃO)
(prenotado em 11 de novembro de 2025 - protocolo nº 49.277)

Procedo a presente averbação, nos termos do art. 440-AQ, inciso IV, §1º, do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Nacional de Justiça, para constar que o imóvel desta matrícula está situado na Rua Tônia Carrero, Embu das Artes, Estado de São Paulo (CEP: 06805-392).

Kathleen Ferreira de Moura - Escrevente

Selo digital nº 1471993E1000000038384025D

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU DAS ARTES**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.719-9

CNM 147199.2.0008645-48

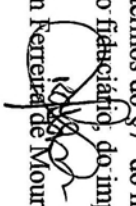
matrícula **8.845**

ficha **03**

Embu, 28 de Novembro de 2025

AV. 07 - em 28 de novembro de 2025 (CONSOLIDAÇÃO)
(prenotado em 11 de novembro de 2025 - protocolo nº 49.277)

Nos termos do requerimento de 05 de novembro de 2025, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado sob nº 46.191, foi procedida a intimação dos devedores Vinicius da Silva Pavoia Santos e Ana Carolina da Silva Melo Pavoia e transcorreu o prazo previsto no artigo 26, §1º, da Lei 9.514/97, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do §7º do mesmo artigo e Lei. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento, pelo *fiduciário*, do imposto de transmissão *inter vivos*.


Kathleen Ferreira de Moura - Escrevente

Selo digital nº 147199331000000038384125X

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EDNWV-BSVBW-7GTUV-QA8HH>



Valide aqui
este documento

CERTIFICO que conforme buscas nos livros existentes nesta Serventia, até 26/11/2025 a presente certidão é extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **8.845**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais, que a presente certidão foi extraída sob a 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, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **Certifico ainda que, em relação ao referido imóvel, existe nesta serventia um título prenotado sob o número 46.191 em 05/02/2025.**

Observação. Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

O REFERIDO é verdade e dou fé.

Embu das Artes - SP, 28/11/2025.

Ao Oficial:	R\$ 44,20
Ao Estado:	R\$ 12,56
Ao Sec. Fazenda:	R\$ 8,60
Ao Reg. Civil:	R\$ 2,33
Ao Trib. Justiça:	R\$ 3,03
Ao Município:	R\$ 1,33
Ao Min. Público	R\$ 2,12
Total:	R\$ 74,17
Protocolo:	Nº 49277

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1471993C30000000383934256



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EDNWV-BSVBW-7GTUV-QA8HH>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

