

MATRÍCULA 245.484	FICHA 1	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP CNS nº 11.146-8 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL/SUBSTITUTO
----------------------	------------	--

Em 11 de setembro de 2023.

IMÓVEL: A unidade residencial autônoma nº 162, localizada na quadra "F", integrante do condomínio denominado "RESIDENCIAL EDEN VILLAGE", em construção, com uma área construída privativa de 47,38 metros quadrados, uma área comum de 1,4573 metros quadrados, perfazendo uma área construída total de 48,8373 metros quadrados, e seu respectivo terreno, que faz frente para a via de circulação interna 04, onde mede 7,00 metros; no lado direito de quem da referida via olha para o imóvel, onde mede 18,00 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 161; no lado esquerdo, onde mede 18,00 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 163; e nos fundos, onde mede 7,00 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 108; contendo uma área privativa de 126,00 metros quadrados, uma área comum de 188,9408 metros quadrados, perfazendo a área total de 314,9408 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003025 ou 0,3025% nas partes comuns do condomínio.

CADASTRO: 77.14.35.0051.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL EDEN VILLAGE INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 31.774.518/0001-06 e na JUCESP sob o NIRE 35231285174, com sede nesta cidade, na Rua Julio Marcondes Guimarães, nº 115, 8º andar, Parque Campolim.

REGISTRO ANTERIOR: R.22, R.23 e R.24 da Matrícula nº 96.030, todos de 03/04/2020, transportados para a Matrícula nº 223.342, de 18/09/2020; Av.1/223.342, de 12/11/2020 - (desm.), transportados para a Matrícula nº 224.456, de 12/11/2020; R.2/224.456, de 27/10/2021 - (Incorporação Imobiliária). (Protocolo nº 592.642 de 18/08/2023).

Selo digital [111468311Y001400424QE23J]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Av.1, em 11 de setembro de 2023.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.1 da Matrícula nº 224.456, feita em 27/10/2021, consta que parte da área comum de terreno do condomínio denominado "RESIDENCIAL EDEN VILLAGE", consistente numa área de 37.557,73 metros quadrados, dividida em três áreas, foi declarada "**ÁREA VERDE**", conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde emitido pela CETESB, em 08/10/2021, número 0000055299/2021, no Processo 000000600766/2020, com as condições constantes do referido termo. (Protocolo nº 592.642 de 18/08/2023).

Selo digital [111468331NS001400425BQ23Z]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA
245.484FICHA
1
VERSO

Av.2, em 11 de setembro de 2023.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.3 da Matrícula nº 224.456, feita em 27 de outubro de 2021, consta que a incorporação do condomínio denominado "RESIDENCIAL EDEN VILLAGE" foi submetida ao **regime de patrimônio da afetação**, conforme termo firmado pela incorporadora RESIDENCIAL EDEN VILLAGE INCORPORADORA SPE LTDA, datado de 19 de agosto de 2021, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo nº 592.642 de 18/08/2023).

Selo digital [111468331CR001400426VK23D]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

R.3, em 11 de setembro de 2023.

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de 11 de agosto de 2023, RESIDENCIAL EDEN VILLAGE INCORPORADORA SPE LTDA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta matrícula** a LILIAN VIVIANE HERCULANO DOS SANTOS, RG nº 5399601-PE, CPF nº 025.721.224-80, brasileira, solteira, maior, servidora pública municipal, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Hortência Gonçalves da Cruz, nº 18, Vila Dalmatas, pelo preço de R\$36.542,00. O valor de aquisição do terreno, somado à futura construção, equivale a R\$228.602,00, composto mediante a somatória das parcelas relacionadas no referido instrumento, incluindo os recursos da conta vinculada do FGTS da adquirente no valor de R\$8.116,92. Valor Venal R\$6.261,49. Guia de ITBI nº 15722282344. (Protocolo nº 592.642 de 18/08/2023).

Selo digital [111468321OB001400427WB23M]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

R.4, em 11 de setembro de 2023.

Pelo mesmo Instrumento Particular individualizado no registro anterior, a citada adquirente, na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta matrícula**, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e na JCDF sob o NIRE 53500000381, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento do valor de R\$182.881,60, o qual deverá ser pago no prazo de 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 11/09/2023, cuja atualização monetária está atrelada a Taxa

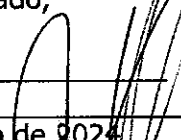
(CONTINUA NA FICHA 2)

MATRÍCULA 245.484	FICHA 2	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP CNS nº 11.146-8
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		
OFICIAL/SUBSTITUTO		

Referencial – TR, com taxa de juros efetiva de 7,9347% a.a. e demais modalidades de taxas de juros e percentuais, sistema de amortização, condições do reajuste/recálculo dos encargos, demais ajustes, tudo conforme previsto no citado instrumento, que fica arquivado digitalmente nesta Serventia Predial. Consta, ainda, do contrato, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, para efeito de intimação da devedora fiduciante. Para efeito de venda em público leilão, valor do imóvel indicado de R\$249.000,00, que abrange o terreno e a construção do prédio a ser nele construído. Compareceram ao ato como intervenientes, MAGNUM INCORPORADORA COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 43.415.116/0001-02 e na JUCESP sob o NIRE 35200587551, com sede nesta cidade, na Rua Júlio Marcondes Guimarães, nº 115, 8º andar, Parque Campolim, na qualidade de construtora e fiadora, e RESIDENCIAL EDEN VILLAGE INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora, fiadora e entidade organizadora. (Protocolo nº 592.642 de 18/08/2023).

Selo digital [111468321IE001400428BX235]

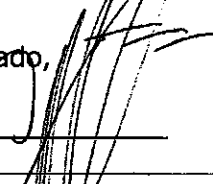
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

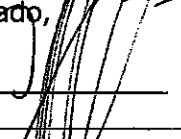
Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

Av.5, em 27 de junho de 2024.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma objeto desta matrícula, integrante do condomínio denominado "Residencial Eden Village", que recebeu o nº 210 da Rua Luiz Henrique da Costa, situado no Bairro do Cajuru, nesta cidade, conforme Av.340 da Matrícula nº 224.456, de ordem, e instituído o empreendimento ao regime de condomínio, estatuído pela Lei nº 4.591, de 16/12/1964, e suas posteriores alterações, conforme o R.341 da mesma Matrícula nº 224.456 de ordem. (Protocolo nº 613.406 de 04/06/2024).

Selo digital [111468321RD001532246TQ24F]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). AP

Oficial/Substituto,  Carlos A. O. Ribeiro / Anderson S. Côvre
Lael R. Dourado Júnior

Av.6, em 26 de agosto de 2026.

A requerimento datado de 13 de abril de 2026, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado no Município de Sorocaba sob a inscrição nº 77.14.35.0398.01.162, conforme comprova a documentação expedida

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA 245.484	FICHA 2
VERSO	

pela mesma municipalidade, que fica arquivada digitalmente nesta Serventia Predial. (Protocolo nº 668.376 de 13/04/2026).

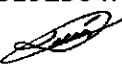
Selo digital [111468331GA001923646FS26Y]

O Escrevente Autorizado,  (Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

Av.7, em 26 de agosto de 2026.

Fica **consolidada** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, porquanto decorreu o prazo legal sem que a devedora fiduciante LILIAN VIVIANE HERCULANO DOS SANTOS, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, tenha comparecido neste Registro Imobiliário para efetuar o pagamento das prestações vencidas, assim como dos demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação. A credora fiduciária comprovou o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, tendo como base o valor de R\$259.108,64. Guia de ITBI nº 16950612657. (Protocolo nº 668.376 de 13/04/2026).

Selo digital [111468331ID001923647YJ26N]

O Escrevente Autorizado,  (Luís Matheus de Oliveira Santos). SP

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA



CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº668376, que o imóvel matriculado sob o nº245484, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, expedida digitalmente, integralmente noticiadas na presente certidão. O referido é verdade. Dou fé.

1114683C3GQ001923648AV26T

Sorocaba : 26 de agosto de 2026

CERTIDÃO ELABORADA DIGITALMENTE

**Adriana Yatsumi Otaguro
Ariela Fernanda dos Santos Prior
Mariana Arruda de Moura Fidelles**

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).