



Florianópolis, 16/07/2025

Ao
2º. CRI DE PRESIDENTE PRUDENTE/SP

Assunto: Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI

Prezado(a) Senhor(a),

1. A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº. **878771474612**, registrado na matrícula(s) nº(s). **91774**, desse Registro de Imóveis, nos termos do § 7º, Art. 26, da Lei 9.514/97, vem, por seu representante legal ao final identificado, requerer em seu favor a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE e a averbação do cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário à margem da referida matrícula, **se houver**.
 - 1.1. Para os devidos fins, segue(m), anexa(s), a(s) guia(s) de recolhimento do ITBI (e laudêmio quando for o caso), referente(s) ao(s) imóvel(eis) tomado(s) do(s) devedor(es) **LEONARDO GOMES DOS SANTOS, CPF: 522.664.978-98**.
 - 1.2. Declaramos que o(s) devedor(es) acima qualificados não purgaram a mora até a presente data.
 - 1.3. Caso exista Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, vimos por meio deste declarar que a mesma não foi objeto de transferência a terceiros, continuando a CAIXA como credora custodiante. Logo, autorizamos a **baixa/cancelamento** da referida CCI para a conclusão das averbações relativas à consolidação.
2. Após a consolidação da propriedade em nome da CAIXA, solicitamos a emissão e a disponibilização da(s) Certidão(ões) de Inteiro Teor da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is).
3. Informamos que o valor da consolidação é R\$ 170.882,19, com base no valor da garantia atualizado em nosso sistema.

Atenciosamente,

Milton Fontana
Gerente de Centralizadora
CESAV – CN Suporte à Adimplência/FL
Fone: (48) 3299-1173 | E-mail: cesavfl@caixa.gov.br



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7K6ST-QDNMQ-9LKZU-3CFN7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Milton Fontana (CPF 575.672.049-91)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7K6ST-QDNMQ-9LKZU-3CFN7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

R\$		2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP	
Emol	R\$ 376,93	O presente título foi protocolado sob o nº 341338, em 18/02/2025, no L.v. 1 - Protocolo, tendo sido praticado o seguinte ato: MAT 91774 Av. 8	
Estado	R\$ 107,12		
Sec. Faz.	R\$ 73,32		
Reg. Civil	R\$ 19,84		
T. Justiça	R\$ 25,87		
M. Público	R\$ 19,84		
Iss	R\$ 18,09		
Total	R\$ 641,01	O referido é verdadeiro e dou fe. Preside 22/07/2025 Cláudio Aparecido Euzébio Escritor Autorizado	
Selos e Taxas recolhidos por verbas			



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

C.N.S.N.º 11.261-5

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS (Página Anexos)
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros CNM 112615.2.0091774-92
OFICIAL

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

91.774

FOLHAS

01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

O TERRENO URBANO, sem benfeitorias, composto pelo **LOTE nº 12 (doze)**, da **QUADRA nº 18 (dezoito)**, localizado no loteamento denominado "**VIDA NOVA PRESIDENTE PRUDENTE III**", situado nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, divide com a Rua Projetada "10" - Trecho 2, onde mede 8,21 metros; pelo lado direito, de quem da referida via pública olha para o imóvel, divide com o lote nº 11 (Matrícula nº 91.773), medindo 19,75 metros; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o lote nº 13 (Matrícula nº 91.775), medindo 19,75 metros; e, finalmente pelos fundos, divide com o lote nº 03 (Matrícula nº 91.765), medindo 8,21 metros; encerrando dessa forma uma área com 162,15 metros quadrados; distando cerca de 11,82 metros do início da curva de confluência da esquina com a Rua Projetada "19"; Cadastro Municipal nº 31.1.6.1611.01000.001 (área maior).

PROPRIETÁRIA: ALTO DO MANDAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.532.229/0001-59 e NIRE nº 35230748481, com sede na Rua Rui Barbosa, nº 913, Apto. 131, Centro, Presidente Prudente/SP, CEP.:19.015-000.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado sob nº 91.774, nesta serventia registral, em 14 de maio de 2018; e, Loteamento registrado sob nº 03 (três), em 26 de janeiro de 2022. Presidente Prudente, 26 de janeiro de 2022.

Selo Digital nº 112615311000000026061422X

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

AV-01/91.774 - Prenotação nº 310.051, em data de 19/11/2021.

ABERTURA - Procede-se a presente averbação para constar que a presente matrícula teve sua abertura mediante requerimento firmado nesta cidade, em 14 de setembro de 2021, assinado pela Dra. Fernanda Weissenrieder Dias Fernandes, representante legal da proprietária acima qualificada, **ALTO DO MANDAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, com firma reconhecida, devidamente arquivado nesta Serventia Registral. Presidente Prudente, 26 de janeiro de 2022.

Selo Digital nº 112615331000000026061522R

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

R-02/91.774: - Prenotação nº 316.038, em data de 23/06/2022.

HIPOTECA - Por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/64, firmado na cidade de São Paulo/Capital, em 27 de abril de 2022, enviado pelo sistema eletrônico, gerenciado e administrado pela ARISP (E-Protocolo AC001748555), as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado **VIDA NOVA PRESIDENTE PRUDENTE III (MÓDULO I)**, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, que reger-se-á consoante aos seguintes itens e condições: **A) QUALIFICAÇÃO DAS PARTES: A.1) CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF; **A.2) DEVEDOR: PACAEMBU PRESIDENTE PRUDENTE III - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 38.377.844/0001-20 e NIRE nº 35236327118, com sede na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17, Sala 33, Centro, Bauru-SP, CEP.:17.015-032; **A.3) FIADORES: PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 96.298.013/0001-68 e NIRE nº 35300516192, com sede na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17, Sala 03, Centro, Bauru-SP, CEP.:17.015-032; e, **HAUS COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 18.829.851/0001-07 e NIRE nº 35227816314, com sede na Avenida Paulista, nº 2439, 4º Andar, Bela Vista, São Paulo/Capital, CEP.:01.311-300; **A.4) CONSTRUTORA: PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, anteriormente qualificada; **A.5) INTERVENIENTE HIPOTECANTE: ALTO DO MANDAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**,



REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº**

91.774

VRS. DAS FOLHAS

01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

retro qualificada; B) CONTAS: B.1) CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO: Conta de nº 4992-003-00007902-2, de titularidade do DEVEDOR ou da CONSTRUTORA, conforme acordo firmado entre as partes, destinada a receber o crédito dos valores provenientes das parcelas deste financiamento, das parcelas provenientes dos financiamentos aos adquirentes das unidades do empreendimento, os transferidos da conta de aporte de recursos financeiros, os provenientes das parcelas do terreno, quando o DEVEDOR for o proprietário do terreno e os da conta vinculada ao empreendimento; B.2) CONTA DE APOORTE DE RECURSOS FINANCEIROS VINCULADA AO EMPREENDIMENTO: Conta nº 4992-022-00002675-8, para crédito de recursos financeiros próprios ou de terceiros a serem aportados na obra, no caso de composição dos recursos financeiros sob gestão da CAIXA; B.2.1) A conta de aporte, vinculada ao empreendimento, é de movimentação exclusiva da CAIXA e não recebe cartão de movimentação nem acata pedido de transferência de valores a débito pelo titular; B.3) CONTA VINCULADA AO EMPREENDIMENTO: Conta de nº 4992-003-00007902-2, de titularidade do DEVEDOR, para crédito dos valores provenientes das vendas à vista e das parcelas dos recebíveis decorrentes da cobrança bancária CAIXA relativos às vendas a prazo das unidades autônomas financiadas pelo DEVEDOR; B.3.1) Os débitos na conta vinculada ao empreendimento são efetuados, pela CAIXA, por meio de transferência de recursos para a conta de livre movimentação; B.4) CONTA INTERVENIENTE HIPOTECANTE: Conta de nº 0337-003-00003199-0, de titularidade do interveniente hipotecante, para crédito dos valores provenientes à fração ideal do terreno das unidades financiadas do empreendimento; C) CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: C.1) MODALIDADE: Abertura de Crédito e Mútuo à Pessoa Jurídica para produção de empreendimento imobiliário; C.2) DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO: Empreendimento VIDA NOVA PRESIDENTE PRUDENTE III, será composto de 495 (quatrocentos e noventa e cinco) unidades, situado neste município de Presidente Prudente-SP, na Avenida Antônio Peruchi, s/nº, Bairro Vida Nova Prudente II, CEP.:19.044-310, objeto da presente matrícula; Neste momento, é contratado o financiamento para a construção de 214 (duzentos e quatorze) unidades residenciais e respectivas obras de infraestrutura, distribuídas em 12 (doze) Quadras (13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25), denominado de MÓDULO I, denominação essa exclusiva para fins de controle da CAIXA; C.3) ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA; C.4) SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC); C.5) VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$25.463.693,69 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, seiscentos e noventa e três reais e sessenta e nove centavos); C.6) PRAZO TOTAL: C.6.1) Construção/legalização: 24 (vinte e quatro) meses; C.6.2) Amortização: 24 (vinte e quatro) meses; C.7) TAXA DE JUROS % (a.a.): Nominal: 8.0000%; Efetiva: 8.3000%; C.8) VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$33.426.000,00 (trinta e três milhões, quatrocentos e vinte e seis mil reais). GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, o DEVEDOR e a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, na qualidade de proprietária do terreno, dá à CAIXA, em primeira e especial HIPOTECA, transferível a terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula juntamente com outros 213 (duzentos e treze) lotes constantes do presente instrumento e suas benfeitorias que integram o MÓDULO I do empreendimento denominado VIDA NOVA PRESIDENTE PRUDENTE III, já mencionado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, fica fixado em R\$33.426.000,00 (trinta e três milhões, quatrocentos e vinte e seis mil reais). Demais condições constam do título devidamente arquivado nesta Serventia Registral. Presidente Prudente, 11 de julho de 2022.

Selo Digital nº 112615331000000029107222W

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

(CONTINUA NAS FLS. 02)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

C.N.S.N.º 11.261-5

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS (BAGIANEXOS)
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros CNM 112615.2.0091774-92
OFICIAL

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

91.774

FOLHAS

02

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

AV-03/91.774: - Prenotação nº318.478, em data de 15/09/2022.

ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO MUNICIPAL - Do instrumento particular adiante mencionado, acompanhado da certidão municipal nº 1-968054-2022 expedida em 06 de setembro de 2022, arquivados nesta serventia, foi feita a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura Municipal local sob nº 31.1.6.0617.00209.001. Presidente Prudente, 19 de setembro de 2022.

Selo Digital nº 11261533100000030907822T

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

AV-04/91.774: - Prenotação nº318.478, em data de 15/09/2022.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 02 (dois) nesta matrícula, em virtude de quitação outorgada pela credora a devedora, nos termos do instrumento particular adiante mencionado, arquivado nesta serventia.

Presidente Prudente, 19 de setembro de 2022.

Selo Digital nº 11261533100000030907922B

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

R-05/91.774: - Prenotação nº318.478, em data de 15/09/2022.

VENDA E COMPRA - Por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, firmado nesta cidade, na data de 22 de agosto de 2022, ALTO DO MANDAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$11.784,50, a **LEONARDO GOMES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, portador do RG nº 63.018.444-6-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 522.664.978-98, residente e domiciliado na rua Sergio Lourenço, nº 225, fundos, Jardim Cambuci, Presidente Prudente/SP Avaliação municipal - exercício de 2022 - R\$42.444,38. Presidente Prudente, 19 de setembro de 2022.

Selo Digital nº 11261532100000030908022A

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

R-06/91.774: - Prenotação nº318.478, em data de 15/09/2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Instrumento referido no registro nº 05 (cinco) nesta matrícula, consta que o DEVEDOR/FIDUCIANTE ali qualificado, **LEONARDO GOMES DOS SANTOS**, **ALIENOU** o imóvel desta matrícula, em favor da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEE**, com sede na cidade de Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia do financiamento concedido no valor de R\$131.086,25 o qual se destina a construção de um prédio residencial no terreno retro matriculado, a ser concluído/legalizado até 06.05.2024, cujo financiamento deverá ser amortizado por meio de 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais, sucessivas e reajustáveis a taxa nominal de juros de 5,5000% a.a. (0.4573% a.m.), correspondendo a taxa efetiva de 5,6407% a.a.(0.4583% a.m.), pelo Sistema de Amortização PRICE, vencendo-se a primeira prestação em 23.09.2022 no valor inicial total de R\$767,08 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Mediante este registro estará constituída a propriedade fiduciária em nome da Caixa, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor/fiduciante possuidor direto e a Caixa possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária, o qual foi estimado em R\$164.000,00. O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$164.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa- R\$131.086,25; Recursos próprios - R\$15.592,75; Recursos da conta vinculada de FGTS -



REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº****91.774****VRS. DAS FOLHAS****02****2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO**
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

R\$0,00; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União – R\$7.321,00; e, Recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – FPHIS – R\$10.000,00. Fica fazendo parte integrante e inseparável deste instrumento a planilha de evolução teórica para demonstração dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo total-CET nas condições vigentes na data da assinatura deste contrato. Figura como Incorporadora/Fiadora/Interveniente/Agente Promotor, a empresa PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., com sede na Rua Sete de Setembro, nº 11-17, Centro, Bauru-SP, inscrita no CNPJ/MF. nº 96.298.013/0001-68, e como Entidade Organizadora/Fiadora, a empresa PACAEMBU PRESIDENTE PRUDENTE III – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17, Sala 33, Centro, Bauru-SP, CEP. 17015-032, inscrita no CNPJ/MF. nº 38.377.844/0001-29. ***Demais condições constam do título.***

Presidente Prudente, 19 de setembro de 2022.

Selo Digital nº 1126153210000000309081228

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

AV-07/91.774: - Prenotação nº 328.628, em data de 02/10/2023.

CONSTRUÇÃO – Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, na data de 11 de setembro de 2023, acompanhado do Habite-se nº 425/2023, Certidão da Secretária Especial da Receita Federal do Brasil (Aferição nº 90.009.56483/77-001), e da Relação do Cadastro Técnico Municipal, expedidos nesta cidade, arquivados, foi feita a presente averbação para ficar constando que no terreno retro matriculado foi construído no corrente exercício de 2023, UM PRÉDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA com 43,85 metros quadrados de construção, que recebeu o nº 424 da Rua Robson Dias, cadastrado pela Prefeitura Municipal local sob nº 31.1.6.0617.00209.001, tendo sido a referida construção estimada em R\$102.997,94.

Presidente Prudente, 20 de outubro de 2023.

Selo Digital nº 112615331000000038714323M

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

AV-08/91.774: - Prenotação nº 341.338, em data de 18/02/2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE – Nos termos do requerimento enviado pelo sistema eletrônico, gerenciado e administrado pela ONR - ARISP (IN01335787C), feito na cidade de Florianópolis/SC em 16 de julho de 2025, acompanhado da guia de ITBI devidamente recolhida, arquivados em cartório e ainda por força do disposto no § 7º do artigo nº 26 da Lei Federal nº 9.514/97, foi feita a presente averbação para constar a consolidação da propriedade sobre o imóvel retro matriculado em favor da credora/fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede na Capital Federal e inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$170.882,19. Avaliação Municipal – exercício 2025 – R\$152.899,89. Presidente Prudente, 22 de julho de 2025.

Selo Digital nº 112615331000000050865325M

O Oficial Substituto, Leandro da Silva Fernandes,

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS (BAIXA ANEXOS)
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros
OFICIAL

CERTIFICO, e dou fô, que a reprodução da presente matrícula está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do Artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula. Presidente Prudente-SP, terça-feira, 22 de julho de 2025.

Assinado por: Claudio Aparecido Euzébio
Escrivão Autorizado

PRAZO DE VALIDADE – Para fins do disposto no inciso IV do Art. 1º do Dec. Fed. nº 93.240/85, e letra "e" de Item 15 do Cap. XVI do Prov. N° 56/2019, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão.

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao Reg. Faz.: R\$ 6,00
Ao Reg. Civil: R\$ 2,33
Ao Trib. Jus.: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 2,33
Ao Min. Púb.: R\$ 2,12
Total: R\$ 75,17

Protocolo 341338

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://spbrtportal.jus.br>
Data: 22/07/2025 Digital: 126153140000000508658295



2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Presidente Prudente - SP

112615 AA 0401049 0125



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO