



CESAV/FL – CN Suporte à Adimplência – Florianópolis

Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 4º Andar, Florianópolis/SC, CEP 88025-220

Telefone: (48) 3722-5632 - E-mail: cesavfl@caixa.gov.br

Florianópolis, 11/08/2023

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. **878771133660**, registrado na matrícula(s) nº(s). **85928**, , 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) **JOAO CARLOS DOS SANTOS COSTA** , CPF: **444.884.028-01** .
- 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 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\$ 139.694,68, 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

	R\$	
Emol	R\$	348,83
Estado	R\$	99,14
Sec. Faz.	R\$	67,86
Reg. Civil	R\$	18,36
T. Justiça	R\$	23,94
M. Público	R\$	18,36
Iss	R\$	16,74
Total	R\$	593,23
Selos e Taxas recolhidos		

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE -

O presente título foi protocolado sob o nº
325166, em 26/05/2023, no Lv. 1 - Protocolo,
tendo sido praticado o seguinte ato: MAT 85928
Av.8

O referido é verdadeiro e dou fé. Preside 12/09/2023

Claudio Aparecido Euzébio

Escrevente Autorizado



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7V8V5-KVFLF-TK3EU-XMMUR

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

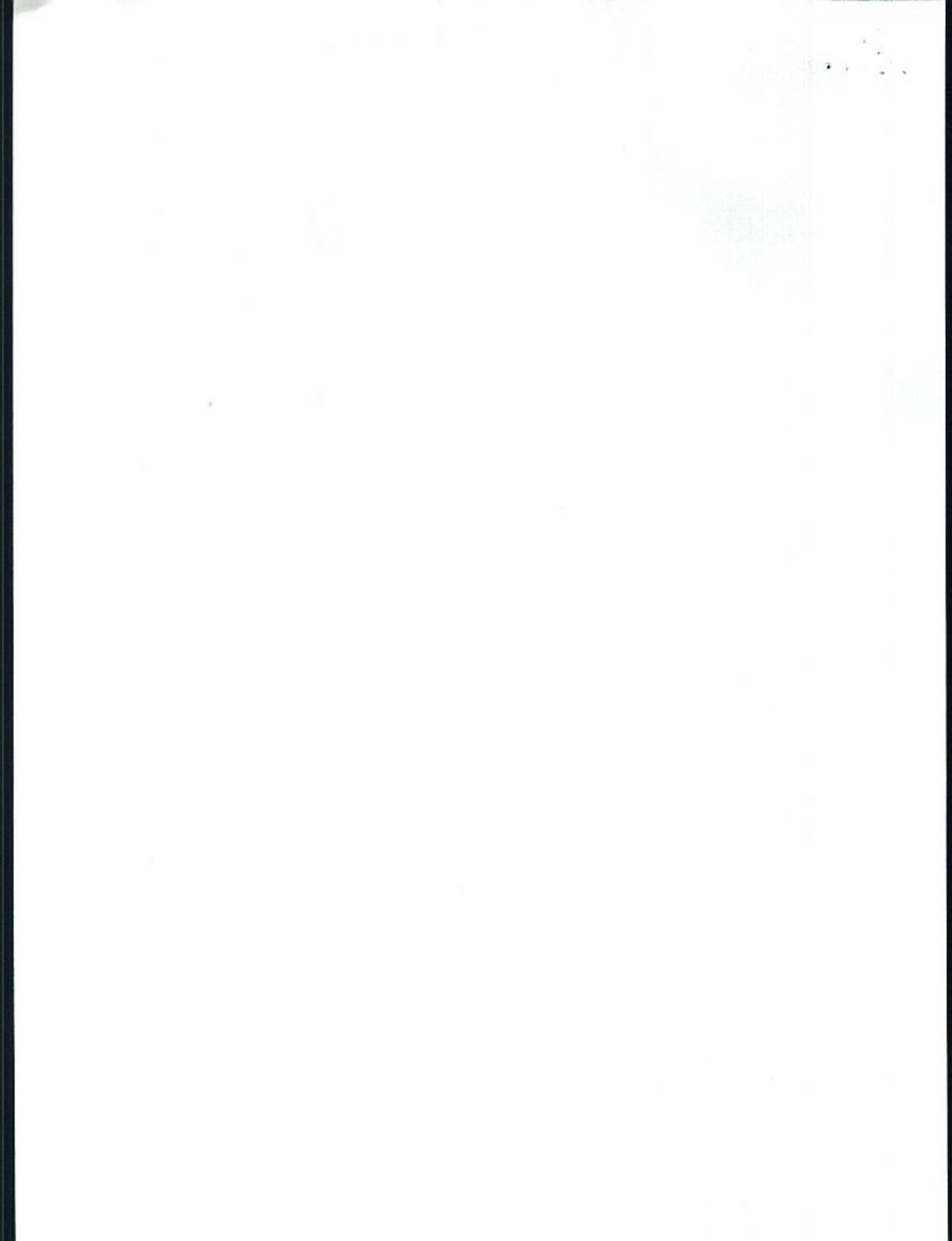
Milton Fontana (CPF 575.672.049-91)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7V8V5-KVFLF-TK3EU-XMMUR>

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

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





2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros CNM 112615.2.0085928-73

OFICIAL

C.N.S.N.º 11.261-5

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

85.928

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 03 (três) da quadra nº 24 (vinte e quatro), situado no loteamento denominado "**VIDA NOVA PRESIDENTE PRUDENTE I**", nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, divide com a Rua Projetada "21", medindo 8,00 metros; pelo lado direito, de quem da referida via pública olha para o imóvel, divide com o lote nº 02 (matrícula nº 85.927), medindo 20,00 metros; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o lote nº 04 (matrícula nº 85.929), medindo 20,00 metros; e, finalmente pelos fundos, divide com o lote nº 36 (matrícula nº 85.961), medindo 8,00 metros; encerrando dessa forma uma área com 160,00 metros quadrados; distando cerca de 11,96 metros do início da curva de confluência da esquina com a Rua Projetada "13"; Cadastro Municipal nº 21.3.3.1618.01000.001 (área maior)

PROPRIETÁRIA: ALTO DO MANDAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Rui Barbosa, nº 913, apto. 131, Centro, Presidente Prudente-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.532.229/0001-59.

TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado sob nº 79.275 nesta Serventia Registral em 14.05.2018; e, loteamento registrado sob nº 03 (três), nesta data.

Presidente Prudente, 04 de fevereiro de 2020.

Selo Digital nº 112615311GS0000909301R208

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

AV-01/85.928: - Prenotação nº 289.216, em data de 27/12/2019.

ABERTURA - Procede-se a presente averbação para constar que a presente matrícula teve sua abertura mediante requerimento firmado nesta cidade de Presidente Prudente-SP aos 06 de dezembro de 2019, assinado pela Dra. Fernanda Weissenrieder Dias Fernandes, representante legal da proprietária acima qualificada, Alto do Mandaguari Empreendimentos Imobiliários Ltda, com firma reconhecida, devidamente arquivado nesta Serventia Registral.

Presidente Prudente, 04 de fevereiro de 2020.

Selo Digital nº 112615331VD000090931AV20M

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

R-02/85.928: - Prenotação nº 304.408, em data de 18/05/2021.

HIPOTECA - Por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, firmado na cidade de São Paulo/SP, na data de 09 de abril de 2021, arquivado nesta Serventia Registral, 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 I (MÓDULO III)**, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, que rege-se-á consoante aos seguintes itens e condições: **A) QUALIFICAÇÃO DAS PARTES: A.1) CREDORA:**

A.1) CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04; **A.2) DEVEDOR: PACAEMBU PRESIDENTE PRUDENTE - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** com sede na Rua Sete de Setembro, quadra nº 11-17, sala 03, Centro, Bauru/SP, CEP. 17015-032, inscrita no CNPJ/MF. nº 34.767.630/0001-08; **A.3) FIADORAS: 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 **HAUS COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS LTDA**, com sede na Rua Sabará, nº 566, 12º andar, conj. 124, Higienópolis, São Paulo/SP. CEP. 01239-010, inscrita no CNPJ/MF. Sob nº 18.829.851/0001-07;

A.4) CONSTRUTORA: PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., já qualificada; e, **A.5) INTERVENIENTE HIPOTECANTE: ALTO DO MANDAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada; **B) CONTAS: B.1) CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO:** Conta de nº 4992.003.6799-7, de titularidade do DEVEDOR ou da CONSTRUTORA, conforme acordo

REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº****85.928**

VRS. DAS FOLHAS

01

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

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 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 4992.003.6799-7, 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 0337.003.3199-0, de titularidade do DEVEDOR ou 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 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:** Empreendimento VIDA NOVA PRESIDENTE PRUDENTE I, será composto de 742 unidades residenciais, situado neste município de Presidente Prudente-SP, na Estrada Municipal PSP 465, s/nº, Bairro Loteamento Vida Nova Prudente I, objeto da presente matrícula; Nesse momento, é contratado o financiamento para construção de 144 unidades autônomas, denominado de MÓDULO III, 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\$10.771.969,25 (dez milhões, setecentos e setenta e um mil, novecentos e sessenta e nove reais e vinte e cinco centavos); C.6) **PRAZO TOTAL:** C.6.1) **Construção/legalização:** 24 meses; C.6.2) **Amortização:** 24 meses; C.7) **TAXA DE JUROS % (a.a.):** Nominal: 8.0000%; Efetiva: 8.3000%; C.8) **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA:** R\$17.586.570,00 (dezesete milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, quinhentos e setenta reais). **GARANTIA:** Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, o DEVEDOR e a INTERVENIENTE HIPOTECANTE, na qualidade de proprietária do terreno, dão à CAIXA, em primeira e especial HIPOTECA, transferível a terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula (contendo 143 lotes constantes do presente instrumento) e suas benfeitorias que integram o MÓDULO III do empreendimento denominado VIDA NOVA PRESIDENTE PRUDENTE I, já mencionado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as característica 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, fica fixado em R\$17.586.570,00 (dezesete milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, quinhentos e setenta reais). Demais condições constam do título. Presidente Prudente, 31 de maio de 2021.

Selo Digital nº 11261532100000020869621P

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

AV-03/85.928: - Prenotação nº 305.360, em data de 22/06/2021.

ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO MUNICIPAL – Do instrumento particular adiante mencionado, acompanhado da certidão municipal nº 1-802366-2021 expedida em 06 de maio de 2021, 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 31.4.1.1602.00056.001.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros CNM 112615.2.0085928-73

OFICIAL

C.N.S.N.º 11.261-5

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

85.928

FOLHAS

02

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

Presidente Prudente, 24 de junho de 2021.
Selo Digital nº 1126153310000000213921211
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

AV-04/85.928: - Prenotação nº 305.360, em data de 22/06/2021.

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, 24 de junho de 2021.
Selo Digital nº 112615331000000021392212
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

R-05/85.928: - Prenotação nº 305.360, em data de 22/06/2021.

VENDA E COMPRA - Por instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, firmado nesta cidade, na data de 30 de abril de 2021, ALTO DO MANDAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$8.504,00, a **JOÃO CARLOS DOS SANTOS COSTA**, brasileiro, solteiro, vendedor praticista representante comercial caixeiro viajante e assemelhados, portador de RG nº 527770668-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 444.884.028-01, residente e domiciliado na Srv São Francisco, nº 158, Regente Feijó/SP. Avaliação municipal - exercício de 2021 - R\$37.820,80. Presidente Prudente, 24 de junho de 2021. Selo Digital nº 112615321000000021392321Z
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

R-06/85.928: - Prenotação nº 305.360, em data de 22/06/2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Instrumento referido no registro nº 05 (cinco) nesta matrícula, consta que o DEVEDOR/FIDUCIANTE, ali qualificado, **JOÃO CARLOS DOS SANTOS COSTA**, **ALIENOU** o imóvel desta matrícula, em favor da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, 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\$108.000,00 o qual se destina a construção de um prédio residencial no terreno retro matriculado, a ser concluído/legalizado até 28.04.2023, cujo financiamento deverá ser amortizado por meio de 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais, sucessivas e reajustáveis a taxa nominal de juros de 4,7500% a.a., correspondendo a taxa efetiva de 4,8547% a.a., pelo Sistema de Amortização PRICE, vencendo-se a primeira prestação em 24.05.2021 no valor inicial total de R\$582,22 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, tomando-se o devedor/fiduciante possuidor direto e a Caixa possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária, o qual foi estimado em R\$136.000,00. O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$136.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido - R\$108.000,00; Recursos próprios - R\$9.673,17; Recursos da conta vinculada de FGTS - R\$527,83; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União - R\$7.799,00; e Recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitações de Interesse Social - FPHIS - R\$10.000,00. Figura como Construtora/Fiadora 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 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede e foro na Rua Sete de Setembro, Quadra 11 -17, sala 10, Centro, em Bauru/SP, CEP. 17.015-032, inscrita no CNPJ/MF nº 34.767.630/0001-08. Demais condições constam do título. Presidente Prudente, 24 de junho de 2021.
Selo Digital nº 112615321000000021392421X
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

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

11261-5-AA 348541

11261-5-346001-356000-0123



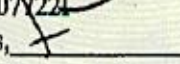
REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº****85.928****02**

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

AV-07/85.928: - Prenotação nº 316.424, em data de 08/07/2022.

CONSTRUÇÃO – Nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 24 de junho de 2022, assinado, acompanhado da Certidão Municipal nº I-945012-2022, Habite-se nº 313/2022, e Certidão da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (Aferição nº 90.005.05349/75-001), expedidos nesta cidade, arquivados, foi feita a presente averbação para ficar constando que no terreno retro matriculado foi construído no corrente exercício de 2022, **UM PRÉDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA** com 45,47 metros quadrados de construção, que recebeu o nº 155 da Rua Ana Maria de Jesus França, cadastrado pela Prefeitura Municipal local sob nº 31.4.1.1602.00056.001, tendo sido a referida construção estimada em R\$102.759,92. Presidente Prudente, 26 de julho de 2022.

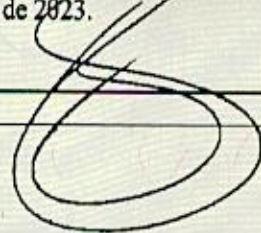
Selo Digital nº 112615331000000029507722L

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros, 

AV-08/85.928: - Prenotação nº 325.166, em data de 26/05/2023.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE – Nos termos do requerimento feito na cidade de Florianópolis/SC, em 11 de agosto de 2023, assinado pela credora fiduciária na pessoa de seu representante legal, acompanhado da guia de ITBI devidamente recolhida, arquivados, e ainda por força do disposto no § 7º do artigo nº 26 da Lei 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\$139.694,68. Avaliação municipal – exercício 2023 – R\$142.166,85. Presidente Prudente, 12 de setembro de 2023.

Selo Digital nº 112615331000000037890023J

O Oficial Substituto, Leandro da Silva Fernandes 

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO, e dou fé, 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, 12 de setembro de 2023.

Assinado por:  Claudio Aparecido Euzébio
 Escrevente Autorizado

PRAZO DE VALIDADE – Para fins do disposto no Inciso IV do Art. 1º do Dec. Fed. nº 93.240/86, e letra "e" do item 15 da Cap. XVI do Prov. MS/CGJ 88/2019, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão.

Ao Oficial: R\$ 40,91
 Ao Estado: R\$ 11,63
 Ao Sec. Faz.: R\$ 7,96
 Ao Reg. Civil: R\$ 2,16
 Ao Trib. Jus.: R\$ 2,81
 Ao Município: R\$ 2,15
 Ao Min. Púb.: R\$ 1,98
 Total: R\$ 69,67
 Protocolo 325166

Para conferir a procedência
 deste documento efetue a leitura
 do QR Code impresso ou
 acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.sp.jus.br>
 Selo Digital
 112615331000000037890023J

