

Florianópolis, 27 de janeiro de 2026.

Ao  
2º cartório da comarca 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. **878770558814**, registrado na matrícula(s) nº(s). **80634**, 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) **WAGNER MARTINS DE OLIVEIRA, CPF: 317.249.918-92**.
  - 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\$ 129.326,00, 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: ZCHKM-MLZ56-PX2NH-CXX2H

\*\*\* O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário \*\*\*

Documento assinado 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/ZCHKM-MLZ56-PX2NH-CXX2H>

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

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

|                                        | R/  |        |
|----------------------------------------|-----|--------|
| Emol                                   | R\$ | 376,93 |
| 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 |
| Selos e Taxas recolhidos<br>por verbas |     |        |

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
PRESIDENTE PRUDENTE - SP

O presente título foi protocolado sob o nº  
347677, em 04/11/2025, no Lv. 1 - Protocolo,  
tendo sido praticado o seguinte ato: MAT 80634  
Av. 8

3 referido é verdadeiro e dou fé. Preside 11/02/2026

Claudio Aparecido Euzébio  
Escrivente Autorizado



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL-5

C.N.S.N.º 11.261-5

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS (Página 1 de 1)  
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros

CNM 112615.2.0080634-47

OFICIAL

**REGISTRO GERAL****MATRÍCULA Nº**

80.634

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 06 (seis) da quadra nº 06 (seis), situado no loteamento denominado "**VIDA NOVA PRESIDENTE PRUDENTE II**", nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, divide com a Rua Projetada "02", medindo 8,00 metros; pelo lado direito, de quem da referida via pública olha para o imóvel, divide com o lote nº 05 (Matrícula nº 80.633), medindo 23,19 metros; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o lote nº 07 (Matrícula nº 80.635), medindo 23,19 metros; e, finalmente pelos fundos, divide com o lote nº 17 (Matrícula nº 80.645), medindo 8,00 metros; encerrando dessa forma uma área com 185,52 metros quadrados; distando cerca de 35,40 metros do início da curva de confluência da esquina com a Rua Projetada "09"; Cadastro Municipal nº 31.2.4.0401.01000.001 (área maior).

**PROPRIETÁRIA: UNIÃO DO MANDAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Av. Dr. Ibrain Nobre, nº 210, Parque Furquim, Presidente Prudente-SP, CEP. 19030-260, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.532.403/0001-63.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Matriculado sob nº 79.276 nesta serventia registral em 14.05.2018; e, loteamento registrado sob nº 04 (quatro), nesta data. Presidente Prudente, 03 de outubro de 2018. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

**AV-01/80.634: - Prenotação nº 277.112, em data de 24/08/2018.**

**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 23 de agosto de 2018, assinado pela Dra. Fernanda Werssenrieder Dias Fernandes, representante legal da proprietária acima qualificada, União do Mandaguari Empreendimentos Imobiliários Ltda, com firma reconhecida, devidamente arquivado nesta serventia. Presidente Prudente, 03 de outubro de 2018. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

**R-02/80.634: - Prenotação nº 282.584, em data de 29/04/2019.**

**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 19 de março de 2019, arquivado nesta serventia, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de abertura de crédito e mútuo, que reger-se-á consoante aos seguintes itens e condições: **A) QUALIFICAÇÃO DAS PARTES: 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 CONSTRUTORA S.A., com sede na Av. Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis, Bauru-SP, CEP. 17012-151, inscrita no CNPJ/MF. nº 96.298.013/0001-68; **A.3) CONSTRUTORA:** PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., já qualificada; e, **A.4) INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** UNIÃO DO MANDAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada; **B) CONTAS: B.1) CONTA DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO:** Conta de nº 4992.003.00003952-7, 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.1.1) Os créditos serão efetuados conforme disposto no item 6 do contrato; B.2) CONTA DE APORTE 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**

**CONTINUA NO VERSO**

Av. Manoel Goulart, 406 - Vila Nova - Presidente Prudente/SP - CEP: 19010-270

Fone: (18) 3222-7047 - e-mail: segundoregistropp@hotmail.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'





**REGISTRO GERAL****MATRÍCULA Nº**

80.634

VRS. DAS FOLHAS  
01**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial**

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 4992.003.00003952-7, 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; 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 II (MÓDULO I), composto de 125 unidades, situado neste município de Presidente Prudente-SP, na Estrada Municipal PSP 465, matrícula nº 79.276, desta serventia registral; C.3) ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PMCMV; C.4) SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC); C.5) VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$9.797.830,71 (nove milhões e setecentos e noventa e sete mil e oitocentos e trinta reais e setenta e um centavos); C.6) PRAZO TOTAL EM MESES: C.6.1) Construção/legalização: 18 meses; C.6.2) Amortização: 18 meses; C.7) TAXA DE JUROS % (a.a.): Nominal: 8.0000%; Efetiva: 8.3000%; C.8) VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$15.248.750,00 (quinze milhões e duzentos e quarenta e oito mil e setecentos e cinquenta reais). GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, o INTERVENIENTE HIPOTECANTE, na qualidade de proprietário do terreno, dá à CAIXA, em primeira e especial HIPOTECA, transferível a terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula (juntamente com outros 124 lotes constantes do presente instrumento) e suas benfeitorias que integram o MÓDULO I do empreendimento denominado VIDA NOVA PRESIDENTE PRUDENTE II, 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 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$15.248.750,00. Demais condições constam do título. Presidente Prudente, 06 de maio de 2019. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros

**AV-03/80.634: - Prenotação nº 283.394, em data de 29/05/2019.**

**ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO MUNICIPAL** - Do instrumento particular adiante mencionado, acompanhado da certidão municipal nº 1-581985-2019 expedida em 02 de abril de 2019, arquivados nesta Serventia Registral, foi feita a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se Cadastrado pela Prefeitura Municipal local sob nº 31.2.4.0401.00070.001. Presidente Prudente, 04 de junho de 2019. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

**AV-04/80.634: - Prenotação nº 283.394, em data de 29/05/2019.**

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 02 (dois) nesta matrícula, em virtude de quitação outorgada pela credora à devedora, nos termos do instrumento particular adiante mencionado, arquivado nesta Serventia Registral. Presidente Prudente, 04 de junho de 2019. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

**R-05/80.634: - Prenotação nº 283.394, em data de 29/05/2019.**

**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 21 de maio de 2019, a proprietária UNIÃO DO MANDAGUARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada, vendeu o imóvel desta

**(CONTINUA NAS FLS. 02)**



**REGISTRO GERAL****MATRÍCULA Nº**

80.634

**FOLHAS**

02

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

matricula, pelo preço de R\$10.746,48 (dez mil, setecentos e quarenta e seis reais e quarenta e oito centavos), a **WAGNER MARTINS DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, auxiliar de expedição, portador da CNH nº 02598260831, inscrito no CPF/MF sob nº 317.249.918-92, residente e domiciliado na Rua Dona Lazinha, nº 351, Jardim Santa Eliza, Presidente Prudente-SP. Avaliação municipal - exercício de 2019 - R\$40.706,80. Presidente Prudente, 04 de junho de 2019. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros, \_\_\_\_\_

**R-06/80.634:- Prenotação nº 283.394, em data de 29/05/2019.**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo Instrumento referido no registro nº 05 (cinco) nesta matrícula, consta que o DEVEDOR/FIDUCIANTE ali qualificado, **WAGNER MARTINS DE OLIVEIRA**, **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 nº 00.360.305/0001-04, para garantia do financiamento concedido no valor de R\$97.592,00, o qual se destina a construção de um prédio residencial no terreno desta matrícula, a ser concluído/legalizado até 13.10.2020, cujo financiamento deverá ser amortizado por meio de 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais, sucessivas e reajustáveis a taxa nominal de juros de 4,500% a.a., correspondendo a taxa efetiva de 4,5939% a.a., pelo Sistema de Amortização: Tabela Price, vencendo-se a primeira prestação em 20.06.2019 no valor inicial total de R\$518,99 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Ocorrendo saldo residual ao término do prazo de amortização, eventual importância deverá ser paga de uma só vez, com recursos próprios, juntamente com a última prestação prevista para o presente contrato. 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\$121.990,00. O valor destinado ao pagamento do objeto deste contrato e R\$121.990,00, composto pela integralização valores abaixo: financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - R\$97.592,00; Recursos próprios - R\$7.908,10; Recursos da Conta Vinculada do FGTS - R\$6.036,90; e como desconto concedido pelo FGTS (complemento) - R\$10.453,00. 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 Interviente Construtora/Fiadora e Entidade Organizadora a empresa **PACAEMBU CONSTRUTORA S/A**, retro qualificada. Demais condições constam do título. Presidente Prudente, 04 de junho de 2019. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros, \_\_\_\_\_

**AV-07/80.634:- Prenotação nº 297.432, em data de 25/09/2020.**

**CONSTRUÇÃO** - Nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 29 de setembro de 2020, assinado, acompanhado da certidão municipal nº 1-719359-2020 e Habite-se nº 524/2020 e CND/INSS nº 001392020-88888352, expedidos nesta cidade, arquivados, foi feita a presente averbação para ficar constando que no terreno retro matriculado foi construído no exercício de 2020. **UM PRÉDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA** com 45,47 metros quadrados de construção, que recebeu o nº 817 da Rua João Ferreira de Souza Filho, cadastrado pela Prefeitura Municipal local sob nº 312.4.0401.00070.001, tendo sido a referida construção estimada em R\$111.719,15. Presidente Prudente, 05 de outubro de 2020. Selo Digital nº 112615331000000015926620Q  
O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros, \_\_\_\_\_

**AV-08/80.634:- Prenotação nº 347.877, em data de 04/11/2025.**

**(CONTINUA NO VERSO)**



**REGISTRO GERAL****MATRÍCULA Nº**

80.634

VRS. DAS FOLHAS

02

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

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** – Nos termos do requerimento enviado pelo sistema eletrônico, gerenciado e administrado pela ONR - ARISP (IN01480690C), feito na cidade de Florianópolis em 27 de janeiro de 2026, 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\$129.326,00. Avaliação Municipal – exercício 2026 – R\$171.148,12. Presidente Prudente, 11 de fevereiro de 2026. Selo Digital nº 1126153310000000548637266

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, quarta-feira, 11 de fevereiro de 2026.

Assinado por: Cláudio 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 "c" do item 15 do Cap. XVI do Prov. NSCGJ 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\$ 12,58  
 Ao Sec. Faz.: R\$ 8,60  
 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 347877

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

Selo Digital: 1126153C3000000054866326R

