



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS



Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristovão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM
058644.2.0075409-76

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0075409-76

FICHA
01F

MATRÍCULA: 75.409

DATA: 20 de setembro de 2023

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído do **LOTE 08, QUADRA 10, SETOR 48**, do Loteamento Pizolato, de forma regular, localizado na Rua Balbino Gonçalves de Lima, face A, lado par, distante 46,54m + 1,50m da esquina da Rua Maria Helena de Castro, face B, lado par, nesta cidade de Patrocínio-MG, Comarca de Patrocínio -MG, dentro da seguinte linha perímetrica: Inicia-se em um ponto distante 56,54m + 1,50m da esquina da Rua Maria Helena de Castro, face B, lado ímpar, e segue por 10,00m confrontando com Rua Balbino Gonçalves de Lima, face A, lado par; deste vira-se a direita com ângulo interno de 90°00'00" e segue por 20,00m confrontando com Lote 09, de propriedade da empresa Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda; deste vira-se a direita com ângulo interno de 90°00'00" e segue por 10,00m confrontando com Lote 15, de propriedade da empresa Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda; deste vira-se a direita com ângulo interno de 90°00'00" e segue por 20,00m confrontando com o Lote 07, de propriedade da empresa Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda e chega-se ao ponto inicial da descrição, totalizando a área de **200,00m²**. Situado no **Bairro Padre Pio, em Patrocínio, MG**. Emolumentos: R\$44,60; Recomepe: R\$2,68; TFI: R\$14,87; ISSQN: R\$2,23; Total: R\$64,38. Código: 4401-6; Quantidade: 1; Tributação: 1. **Protocolo: 305.988**.

PROPRIETÁRIO: PIZOLATO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ 04.176.720/0001-63, com sede na Rua Brasil Accioly, nº 79, Centro, em Araguari, MG.

REFERÊNCIA: R-3 da Matrícula nº 57.771, folha 242, Livro 2-CDA desta Circunscrição, objeto de Loteamento. "Matrícula atualizada com base nos atos da matrícula n. 75.409, originariamente aberta em 15 de abril de 2021".

A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-1/75.409. Prot. 309.248. 01/06/2021. **ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO DA QUADRA.** Em virtude de requerimento de Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda, inscrita no CNPJ 04.176.720/0001-63, neste ato representada pelo sócio administrador Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22, conforme documentos constitutivos, devidamente instruído com documento emitido pelo poder público municipal datado de 26/05/2021, arquivados nesta Serventia, indicando a mudança da numeração das quadras do "Loteamento Pizolato" averbada sob a AV-5 da matrícula 57.771, f. 242, Lº 2-CDA; vai aqui averbado a renumeração da Quadra 10 indicada na abertura desta matrícula, passando a denominar-se **QUADRA 70**, restando este imóvel cadastrado como sendo **LOTE 08, QUADRA 70, SETOR 48**. Emolumentos: R\$17,74; Recomepe: R\$1,06; TFI: R\$5,91; ISSQN: R\$0,89; Total: R\$25,60. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$39,42; Recomepe: R\$2,34; TFI: R\$13,08; ISSQN: R\$1,98; Total: R\$56,82. Código: 8101-8; Quantidade: 6; Tributação: 1. Data do Ato: 04/06/2021. - Eu, João Paulo Fernandes, Digitador que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

R-2/75.409. Prot. 319.642. 28/04/2022. **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU.** Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela - Nº 8.7877.1259116-1, datado de 18/10/2021. **CREDORES:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, neste ato representada por Samys Paula dos Santos Oliveira, inscrita no CPF 285.977.258-85, conforme Procuração e Subestabelecimento descritos em referido contrato. **DEVEDOR:** PIZOLATO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ 04.176.720/0001-63, estabelecida na Rua Brasil Accioly, nº 79 B, Centro, em Araguari, MG, representada por Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22. **FIADORES:** GUILHERME FRANCISCO PIZOLATO NETO, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF 037.251.769-22, RG 5.514.862-7 SSP/PR, residente na Rua Guilherme Caixeta de Queiroz, nº 271, Bairro Alto Caiçaras, Patos de Minas, MG; **TIAGO GODOY SOBRAL**, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF 034.268.819-77, RG 83468629 SSP/PR, residente na Rua Vereador Maziad Felício, nº 341, Centro, em Centenário do Sul, PR; **RODOLPHO PIZOLATO**, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF 027.944.789-23, RG 5.514.858-9 SSP/PR, residente na Rua José Climácio da Silva, nº 715, Centro, em Centenário do Sul, PR. **CONSTRUTORA:** PIZOLATO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, acima qualificada. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** **FINALIDADE:** Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário. **Modalidade:** Abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário; **Origem dos Recursos:** FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; **Sistema de Amortização:** Sistema de Amortização Constante (SAC); **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$5.716.547,50; **Prazo total:** Construção/legalização: 24 meses; **Amortização:** 24 meses; **Taxa de juros% (a.a.):** Nominal: 8,0000%; Efetiva: 8,3000%. **Valor da Garantia Hipotecária:** R\$13.860.000,00 (treze milhões, oitocentos e sessenta mil reais), correspondente aos 99 imóveis hipotecados descritos em referido contrato, para fins de arrematação, adjudicações e remições, nos termos do artigo 1.484, do Código Civil. **GARANTIAS:** a)- **HIPOTECA: PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA DO imóvel desta matrícula** e dos demais imóveis identificados no referido contrato. b)- **FIDEJUSSÓRIA:** Os fiadores, nomeados e qualificados neste contrato, se constituem, perante a Caixa, principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pelo Devedor por força deste contrato, reconhecendo-se como líquidas e certas e comprometendo-se a honrar a fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, até a liquidação da dívida e o integral cumprimento das obrigações não-pecuniárias estabelecidas neste contrato. **IMPONTUALIDADE:** No caso de atraso no pagamento das prestações implicará em multa de 2% sobre os valores não pagos, acrescido de juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso. **FORO:** Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia. **Obrigaram-se as partes pelas demais cláusulas e condições de referido contrato.** **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI:** R\$57.742,90. Emolumentos: R\$652,67; Recomepe: R\$39,16; TFI: R\$266,58; ISSQN: R\$32,64; Total: R\$991,05. Código: 4516-1; Quantidade: 1; Tributação: 4. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$198,50; Recomepe: R\$12,00; TFI: R\$66,00; ISSQN: R\$10,00; Total: R\$286,50. Código: 8101-8; Quantidade: 25; Tributação: 1. Data do Ato: 04/05/2022. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-3/75.409. Prot. 324.015. 13/09/2022. **BAIXA DA HIPOTECA (R-2).** Em conformidade com o Contrato descrito no R-4 desta matrícula, vai aqui averbada a **baixa do registro da hipoteca objeto do R-2 desta matrícula**. - Emolumentos: R\$86,10. Recomepe: R\$5,17. TFI: R\$28,40. ISSQN: 4,31 Total: R\$123,98. Código: 4140-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 23/09/2022. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei. O Escrevente, **Marcelo de Queiroz Nunes**.

Continua no verso.

20/10/2025 11:37:31

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente
nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

página 1
Continua na página 02



336.669

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4VCQX-AEX56-FG6Z4-E6X5M>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única

Serviço de Registro de Imóveis de Patrocínio, Minas Gerais

REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0075409-76

MATRÍCULA: 75.409

FICHA
01V

R-4/75.409. Prot. 324.015. 13/09/2022. **COMPRA E VENDA.** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1445403-0 datado de 14/07/2022. **TRANSMITENTE:** Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda, acima qualificada, neste ato representada pelo sócio Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22, conforme documentos constitutivos, anexo ao referido contrato. **ADQUIRENTE:** JOSE OLIVEIRA SANTOS, brasileiro, solteiro, trabalhador agrícola, inscrito no CPF 706.925.876-32, RG 031321461 SSP/SE, residente e domiciliado na Rua Irineu Afonso, nº 2082, Bairro Cruzeiro da Serra, em Patrocínio, MG. **Valor da Aquisição do Terreno: R\$28.000,00.** **LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO:** ITBI Sobre o valor total de R\$159.000,00, sendo que conforme certidão de avaliação expedida pela Prefeitura é atribuído ao terreno o valor de R\$30.000,00, conforme documentos arquivados nesta serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI:** R\$50.000,00, conforme Declaração de Valor Real do Imóvel, arquivada nesta Serventia. - Emolumentos: R\$540,13, Recomepe: R\$32,41; TFI: R\$220,60; ISSQN: R\$27,00; Total: R\$820,14. Código: 4515-3; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 23/09/2022. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei. O Escrevente, **Marcelo de Queiroz Nunes**.

R-5/75.409. Prot. 324.015. 13/09/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Contrato descrito no R-4 supra. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** JOSE OLIVEIRA SANTOS, acima qualificado. **INCORPORADORA/CONSTRUTORA/ENTIDADE ORGANIZADORA e FIADORA:** Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda, acima qualificada, neste ato representada pelo sócio Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22, conforme documentos constitutivos, anexo ao referido contrato. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, em Brasília, DF, neste ato representada por Bruno Eustáquio Gonçalves, CPF 054.329.396-30, conforme Procuração e Substabelecimentos descritos em referido contrato. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** **FINALIDADE:** Aquisição do presente imóvel. **Origem dos Recursos:** FGTS/União. **Modalidade:** Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial. **Sistema de Amortização:** Price. **Composição dos Recursos:** Financiamento: R\$127.200,00; Recursos Próprios: R\$31.023,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$777,00. **Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI):** R\$0,00. **Valor Total da Dívida (Financiamento):** R\$127.200,00. **Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão:** R\$159.000,00. **Prazo total (meses):** Amortização: 360; Construção/legalização: 17; Carência: 0. **Taxa de Juros % (a.a):** Nominal 7,00% Efetiva 7,2290%. **Encargo Mensal Inicial Total:** R\$915,49. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 20/08/2022. **Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):** Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$0,00; Diferencial na Taxa de Juros: R\$0,00. **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA:** José Oliveira Santos=100%. **GARANTIA:** **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula, nos termos da Lei Nº 9.514/97, bem como o imóvel residencial a ser edificado no terreno supra com área total de 49,76 m². **PRAZO DE CARÊNCIA:** 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL:** Leilão Público Extrajudicial, na forma da Lei 9.514/1997. **FORO:** Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia. - **Obrigaram-se as partes pelas demais cláusulas e condições de referido contrato.** **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI:** R\$127.200,00. - Emolumentos: R\$987,48, Recomepe: R\$59,24; TFI: R\$486,37; ISSQN: R\$49,38; Total: R\$1.582,47. Código: 4540-1; Quantidade: 1; Tributação: 4. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$123,07; Recomepe: R\$7,44; TFI: R\$40,92; ISSQN: R\$6,20; Total: R\$177,63. Código: 8101-8; Quantidade: 31; Tributação: 4. Data do Ato: 23/09/2022. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei. O Escrevente, **Marcelo de Queiroz Nunes**.

AV-6/75.409. Prot. 346.142. 07/10/2024. **CONSTRUÇÃO.** Em conformidade com o requerimento de Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda, datado de 07/10/2024, neste ato representado por Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22, conforme documentos constitutivos, anexo ao referido requerimento, instruído com Certidão de Construção e Alvará de Habite-se, expedidas pelo Município de Patrocínio, MG, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **Construção Residencial afastada do alinhamento com 49,76 m² de área total construída, no ano de 2024, no valor atual de R\$19.904,00 e a mesma tem o Nº 592 da Rua Balbino Gonçalves de Lima.** - Emolumentos: R\$193,04, Recomepe: R\$11,58; TFI: R\$78,85; ISSQN: R\$9,65; Total: R\$293,12. Código: 4148-3; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 06/11/2024. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei.

A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**,

AV-7/75.409. Prot. 346.142. 07/10/2024. **CND RELATIVA À CONSTRUÇÃO (AV-6).** Vai aqui averbada que, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição: Nº 90.006.68099/76-001 emitida pelo site da RFB, confirmada eletronicamente, **correspondente a área de construção desta unidade**, constante da AV-6 supra; e **outras unidades localizadas no Loteamento Pizolato**, que somam a área de 9.902,24 m². - Emolumentos: R\$11,87, Recomepe: R\$0,71; TFI: R\$3,95; ISSQN: R\$0,60; Total: R\$17,13. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 4. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$52,80; Recomepe: R\$3,12; TFI: R\$17,52; ISSQN: R\$2,64; Total: R\$76,08. Código: 8101-8; Quantidade: 12; Tributação: 4. Data do Ato: 06/11/2024. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei.

A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**,

AV-8/75.409. Prot. 356.860. 06/10/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Em atendimento ao Ofício nº 595731/2025, da Credora Caixa Econômica Federal, datado de 06/10/2025, instruído com cópia de Procuração e Substabelecimento, requerimento, guia de informação de ITBI, bem como certidão de não purgação da mora, arquivados nesta Serventia, encaminhados pelo E-Intimação, vai aqui averbada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do presente imóvel à **CREDORA FIDUCIÁRIA CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, em Brasília, DF, neste ato representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF 575.672.049-91, considerando que o Devedor Fiduciante **JOSE OLIVEIRA SANTOS**, acima qualificado, intimado a

Continua na ficha 02



336.669

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente
nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

20/10/2025 11:37:31

página 2

Continua na página 03

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS



CNM
058644.2.0075409-76

Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristovão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0075409-76

FICHA
02F

MATRÍCULA: 75.409

DATA: 17 de outubro de 2025

LIVRO 2

cumprir as obrigações contratuais assumidas no Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1445403-0, objeto do R-5 supra, não purgou a mora no prazo legal. **VALOR:** R\$166.892,89. **LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI** Sobre R\$166.892,89, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 6971686, arquivadas nesta Serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFJ:** R\$166.892,89. - Emolumentos: R\$2.413,89; Recomepe: R\$181,69; TFJ: R\$1.206,15; ISSQN: R\$120,69; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$3.922,42; Código-Tributação: 4241-6-1 Qtd: 1. Nº Selo: JKZ07516 / Cod. Seg.: 6840-4881-8381-4584. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$90,80; Recomepe: R\$6,80; TFJ: R\$30,60; ISSQN: R\$4,50; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$132,70. Código-Tributação: 8101-8-1 Qtd: 10. Data do Ato: 17/10/2025. - Eu, Frederico de Castro Siqueira, Auxiliar de Escrevente que o digitei.

O Escrevente, **Marcelo de Queiroz Nunes**,

Certifico a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004. Também, certifico nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 75.409 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 20 de outubro de 2025.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE
JUSTIÇA

Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: JKZ07908
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7989.0178.8002.7336

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Marcelo de Queiroz Nunes - O Escrevente

Emol.: R\$ 29,00 - TFJ: R\$10,25 - ISSQN: R\$1,35 - FDMP,
FEGAJ E FEAGE: R\$0,00 - Valor Final: R\$40,60

Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>
20 de outubro de 2025



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



336.669

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente
nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

20/10/2025 11:37:35

página 3