



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: 058644.2.0075556-23

FICHA
01F

MATRÍCULA: 75.556

DATA: 12 de julho de 2023

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído do **LOTE 36, QUADRA 14, SETOR 48**, do Loteamento Pizolato, de forma regular, localizado na Helena Maria de Jesus, face C, lado ímpar, distante 21,92m + 1,50m da esquina da Avenida Professora Dirce de Ávila Machado, face D, lado ímpar, nesta cidade de Patrocínio-MG, Comarca de Patrocínio - MG, dentro da seguinte linha perimétrica: Inicia-se em um ponto distante 31,92m + 1,50m da esquina da Avenida Professora Dirce de Ávila Machado, face D, lado ímpar, e segue por 10,00m confrontando com Rua Helena Maria de Jesus, face C, lado ímpar daí vira-se a direita com ângulo interno de 90°00'00" e segue por 20,00m confrontando com Lotes 01 e 02, 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 04, 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 Lote 35, de propriedade da empresa Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda; deste vira-se a direita com ângulo interno de 90°00'00" 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 Acciolly, 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. 75.556, originariamente aberta em 15 de abril de 2021."

A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

AV-1/75.556. 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 14 indicada na abertura desta matrícula, passando a denominar-se **QUADRA 58**, restando este imóvel cadastrado como sendo **LOTE 36, QUADRA 58, 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-2/75.556. Prot. 332.781. 07/07/2023. **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 Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - nº 8.7877.1717558-1 datado de 27/06/2023. **TRANSMITENTE:** Pizolato Construtora e Incorporadora LTda, acima qualificada, neste ato representada por Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22. **ADQUIRENTE:** EDUARDO AUGUSTO MIGUEL DE SOUZA, brasileiro, solteiro, frentista, inscrito no CPF 061.860.631-94, RG MG-23.940.984 PC/MG, residente e domiciliado na Rua Maria Silva Nunes, nº 613, Bairro Padre Eustáquio, em Patrocínio, MG. **Valor da Aquisição do Terreno: R\$28.000,00. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI** Sobre o valor total de R\$169.000,00, 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\$570,31; Recomepe: R\$34,22; TFI: R\$232,93; ISSQN: R\$28,52; Total: R\$865,98. Código: 4515-3; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 12/07/2023. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei.

O Escrevente, Marcelo de Queiroz Nunes,

R-3/75.556. Prot. 332.781. 07/07/2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Contrato descrito no R-2 supra. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** EDUARDO AUGUSTO MIGUEL DE SOUZA, acima qualificado. **INCORPORADORA E FIADORA/ CONSTRUTORA E FIADORA/ ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA:** Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda, inscrita no CNPJ 04.176.720/0001-63, situada na Rua Brasil Acciolly, nº 79, Centro, em Araguari, MG, neste ato representada por seu sócio Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22. **CREADORA 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 Roberto Alair Piau Marques, inscrito no CPF 571.012.806-68, 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 Urbano. **Sistema de Amortização:** PRICE. **Valor de Composição dos Recursos:** O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é de R\$169.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento: R\$135.200,00; Recursos Próprios: R\$26.392,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$7.408,00. **Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI):** R\$0,00. **Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias):** R\$135.200,00. **Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão:** R\$169.000,00. **Prazo total:** Construção/legatização: 6 meses; Carência (meses): 0; Amortização (meses): 420. **Taxa de Juros % (a.a.):** Nominal: 4,5000%; Efetiva: 4,5939%. **Taxa de Juros % (a.m.):** Nominal: 0,3743%; Efetiva: 0,3750%. **Encargos no período de construção:** De acordo com o Item 5.1.2. **Encargos no período de amortização:** R\$666,57. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 25/07/2023. **Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):** Tarifa de Administração: R\$4.384,50; Diferencial na Taxa de Juros: R\$18.080,88. **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA COBERTURA SECURITÁRIA:** EDUARDO AUGUSTO MIGUEL DE SOUZA=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:**

Continua no verso.

03/07/2025 14:34:36

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



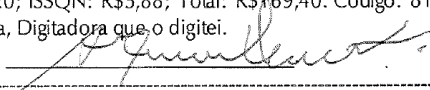
325.251

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL CNM: 058644.2.0075556-23

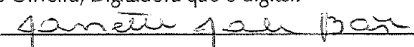
MATRÍCULA: 75.556

FICHA
01V

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\$135.200,00. - Emolumentos: R\$1.042,66, Recomepe: R\$62,56; TFI: R\$513,55; ISSQN: R\$52,14; Total: R\$1.670,91. Código: 4540-1; Quantidade: 1; Tributação: 4. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$117,32; Recomepe: R\$7,00; TFI: R\$39,20; ISSQN: R\$5,88; Total: R\$169,40. Código: 8101-8; Quantidade: 28; Tributação: 4. Data do Ato: 12/07/2023. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei.

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

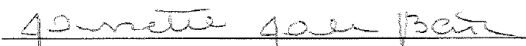
AV-4/75.556. Prot. 346.142. 07/10/2024. **CONSTRUÇÃO.** Em conformidade com o requerimento de Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda, datado de 07/10/2024, neste ato representado por Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22, conforme documentos constitutivos, anexo ao referido 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 563 da Rua Helena Maria de Jesus. - 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-5/75.556. Prot. 346.142. 07/10/2024. **CND RELATIVA À CONSTRUÇÃO (AV-4).** 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-4 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-6/75.556. Prot. 353.642. 26/06/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Em atendimento ao requerimento da Credora Caixa Econômica Federal, datado de 25/06/2025, assinado eletronicamente por Milton Fontana, conforme constatado pelo código de validação: LV2PJ-BN3PC-B7QF8-E4KLK, instruído com cópia de Procuração e Substabelecimento, guia de informação de ITBI, bem como certidão de não purgação da mora, arquivados nesta Serventia, encaminhados pelo E-Intimação, arquivados nesta Serventia, 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 na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, em Brasília, DF, neste ato representada por Milton Fontana, CPF 575.672.049-91, conforme Procuração e Substabelecimento, considerando que o Devedor Fiduciante **EDUARDO AUGUSTO MIGUEL DE SOUZA**, acima qualificado, intimado a 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 MINHA CASA, MINHA VIDA - RECURSOS DO FGTS - nº 8.7877.1717558-1**, objeto do R-3 supra, não purgou a mora no prazo legal. **VALOR:** R\$172.698,15. **LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO:** ITBI Sobre R\$172.698,15, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 6952634, arquivadas nesta serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI:** R\$172.698,15. - Emolumentos: R\$2.413,89; Recomepe: R\$181,69; TFI: 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: JAA89778 / Cod. Seg.: 7936-6634-3537-4116. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$81,72; Recomepe: R\$6,12; TFI: R\$27,54; ISSQN: R\$4,05; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$119,43. Código-Tributação: 8101-8-1 Qtd: 9. Data do Ato: 03/07/2025. - Eu, Mario Lucio dos Santos, Auxiliar de Escrevente que o digitei.

A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**, 

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 75.556 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 03 de julho de 2025.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG SELO DE CONSULTA: JAA90050 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5416.5960.3820.3900 Quantidade de Atos Praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por: Janette Jaber Barbosa - Oficiala Titular Emol.: R\$ 29,00 - TFI: 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 03 de julho de 2025	
--	---



325.251

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

03/07/2025 14:34:39

página 2