



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
058644.2.0070285-25

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0070285-25

FICHA
01F

MATRÍCULA: 70.285

DATA: 23 de outubro de 2023

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído pelo LOTE 55, QUADRA 63, SETOR 06, do Loteamento Portal do Cerrado, com área total de 180,00 m², lado ímpar, de forma regular, Face 1, situado no Bairro Portal do Cerrado, em Guimarães, MG, com frente para a Rua Rio de Janeiro, distante 37,00m da esquina desta com a Rua Maranhão, por onde mede 9,00m; pela lateral direita, com ângulo interno de 90°, por onde mede 20,00m, confrontando com o Lote 64 desta quadra; pelo fundo, com ângulo interno de 90°, por onde mede 9,00m, confrontando com o Lote 178 desta quadra; pela lateral esquerda, com ângulo interno de 90°, por onde mede 20,00m, confrontando com o Lote 46 desta quadra. - Emolumentos: R\$40,64. Recomepe: R\$2,44. TFI: R\$13,55. ISSQN: R\$1,22. Total: R\$57,85. Código: 4401-6. Quantidade: 1. Tributação: 1. **Protocolo: 291.045.**
PROPRIETÁRIO: PORTAL DO CERRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ 28.037.658/0001-97, com sede na Rua Ruy Correa, nº 426, Apartamento 803, Bairro São Francisco, em Patos de Minas, MG.
REFERÊNCIA: R-8 da Matrícula nº 63.962, folha 223, Livro 2-DAB desta Circunscrição, objeto de Loteamento. "Matrícula atualizada com base nos atos da matrícula n. 70.285, originariamente aberta em 16 de dezembro de 2019."
A Oficial, Janette Jaber Barbosa.

R-1/70.285. Prot. 309.249. 01/06/2021. **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 8.7877.0958742-6, datado de 25/09/2020. **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 Jaime José Padilha, inscrito no CPF 037.468.049-30, conforme Procuração e Subestabelecimento descritos em referido contrato. **DEVEDOR:** PIZOLATO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ 04.176.720/0001-63, com sede e domicílio na Rua Brasil Accioly, nº 79, Centro, em Araguari, MG, representada pelo sócio Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22. **FIADORES:** RODOLPHO PIZOLATO, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, casado, inscrito no CPF 027.944.789-23, RG 55148589 SSP/PR, com domicílio e residência na Rua Deodato de Oliveira, nº 382, QD 78, LT 08 A, Centro, em Centenário do Sul, PR; TIAGO GODOY SOBRAL, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, casado, inscrito no CPF 034.268.819-77, RG 83468629 SSP/PR, com domicílio e residência na Rua Deodato de Oliveira, nº 382, QD 78, LT 08 A, Centro, em Centenário do Sul, PR; GUILHERME FRANCISCO PIZOLATO NETO, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, casado, inscrito no CPF 037.251.769-22, CNH 01443646131 Detran-PR, com domicílio e residência na Rua Guilherme Caixeta de Queiroz, nº 271, Bairro Alto Caiçaras, Patos de Minas, MG. **CONSTRUTORA:** PIZOLATO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, representada por Guilherme Francisco Pizolato Neto, acima qualificados. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** PORTAL DO CERRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrito no CNPJ 28.037.658/0001-97, com sede na Rua Ruy Correa, nº 426, Apto 803, Bairro São Francisco, em Patos de Minas, MG, representada pelos sócios Felipe Fonseca Frechiani, inscrito no CPF 089.843.906-07; Marcelo Wilson Medeiros, inscrito no CPF 075.660.976-36; e Rodrigo Alves Menezes, inscrito no CPF 075.250.466-54 e com anuência da sócia Pessoa Jurídica Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda, representada por Guilherme Francisco Pizolato Neto, acima qualificados. **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\$5.942.938,98; **Prazo total:** Construção/legalização: 36 meses; **Amortização:** 24 meses; **Taxa de juros% (a.a):** Nominal: 8,0000%; Efetiva: 8,3000%. **Valor da Garantia Hipotecária:** R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), correspondente aos 120 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:** Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas o Devedor dá a Caixa, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o presente imóvel e demais descrito em 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 interposição 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.** Emolumentos: R\$446,57; Recomepe: R\$26,79; TFI: R\$182,39; ISSQN: R\$22,33; Total: R\$678,08. Código: 4515-3; Quantidade: 1; Tributação: 4. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$190,53; Recomepe: R\$11,31; TFI: R\$63,22; ISSQN: R\$9,57; Total: R\$274,63. Código: 8101-8; Quantidade: 29; Tributação: 1. Data do Ato: 08/06/2021. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficial, Janette Jaber Barbosa.

AV-2/70.285. Prot. 311.183. 03/08/2021. **BAIXA DA HIPOTECA (R-1)** Em conformidade com o Item 1.7 do Contrato registrado sob o R-3 e R-4 abaixo, arquivado nesta Serventia, vai aqui averbada a baixa do registro da hipoteca objeto do R-1 desta matrícula. - Emolumentos: R\$71,19; Recomepe: R\$4,27; TFI: R\$23,48; ISSQN: R\$3,56; Total: R\$102,50. Código: 4140-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 26/08/2021. - Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. O Escrevente, Marcelo de Queiroz Nunes.

R-3/70.285. Prot. 311.183. 03/08/2021. **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 8.7877.1174277-8 datado de 16/07/2021. **TRANSMITENTE:** Portal do Cerrado Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, acima qualificada, neste ato representada pelos sócios Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22; e Rodrigo Alves Menezes, inscrito no CPF 075.250.466-54, conforme documentos constitutivos arquivados nesta Serventia. **ADQUIRENTE:** JOSE ALISON BENTO DEDES, brasileiro, solteiro, trabalhador rural, inscrito no CPF 154.634.076-90, RG MG-22.805.431 PC/MG, residente e domiciliado na Rua João Olímpio, nº 585, Bairro Novo Horizonte, em Guimarães, MG. **Valor da Aquisição do terreno:** R\$10.184,74. - **LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO:** ITBI Isento

Continua no verso.

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

13/10/2025 15:25:53

página 1

Continua na página 02



336.239

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DWWLH-H3MVX-R24PN-6336C>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única

RVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0070285-25

MATRÍCULA: 70.285

FICHA
01V

conforme Lei Municipal 1481 de 06/11/2019, Guia datada de 28/07/2021, arquivada nesta Serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI:** R\$30.000,00, conforme Declaração de Valor Real de Mercado, arquivada nesta Serventia. - Emolumentos: R\$362,78; Recome: R\$21,76; TFI: R\$148,18; ISSQN: R\$18,14; Total: R\$550,86. Código: 4514-6; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 26/08/2021. - Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. O Escrevente, **Marcelo de Queiroz Nunes**.

R-4/70.285. Prot. 311.183. 03/08/2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Contrato descrito no R-3 supra. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** JOSE ALISON BENTO DEDES, acima qualificado. **INCORPORADORA/CONSTRUTORA/ENTIDADE ORGANIZADORA/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, conforme documentos constitutivos arquivados nesta Serventia. **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 Roberto Alaor Piau Marques, CPF 571.012.806-68, conforme Procuração e Substabelecimentos descritos em referido contrato. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** FINALIDADE: Aquisição do presente imóvel. Modalidade: Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano. **Origem dos Recursos:** FGTS/União. **Sistema de Amortização:** Price. **Valor de Composição dos Recursos:** O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é de R\$100.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: **Financiamento:** R\$80.000,00; **Recursos Próprios:** R\$15.988,00; **Recursos da conta vinculada do FGTS:** R\$0,00; **Desconto/complemento concedido pelo FGTS/União:** R\$4.012,00. **Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI):** R\$0,00. **Valor Total da Dívida (Financiamento):** R\$80.000,00. **Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão:** R\$100.000,00. **Prazo total:** **Construção/legalização:** 30/04/2024; **Carência (meses):** 0; **Amortização (meses):** 360. **Taxa de Juros % (a.a.):** Nominal: 5,2500%; Efetiva: 5,3781%. **Encargos no período de construção:** De acordo com o Item 5.1.2. **Encargos no período de amortização:** R\$457,58. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 17/08/2021. **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\$5.817,51; Diferencial na Taxa de Juros: R\$14.221,91. **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA:** Jose Alison Bento Dedes = 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 41,89 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.** - Emolumentos: R\$679,15; Recome: R\$40,75; TFI: R\$277,38; ISSQN: R\$33,96; Total: R\$1.031,24. Código: 4517-9; Quantidade: 1; Tributação: 4. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$118,08; Recome: R\$7,20; TFI: R\$39,24; ISSQN: R\$5,76; Total: R\$170,28. Código: 8101-8; Quantidade: 36; Tributação: 4. Data do Ato: 26/08/2021. - Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. O Escrevente, **Marcelo de Queiroz Nunes**.

AV-5/70.285. Prot. 341.186. 06/05/2024. **CONSTRUÇÃO.** Em conformidade com o requerimento de Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda, datado de 13/03/2024, neste ato representada por seu sócio administrador Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22, conforme documentos constitutivos, instruído com Certidão de Construção e Alvará de Habite-se, expedidas pelo Município de Guimarães, MG, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **Construção Residencial, dividida em 7 peças, sendo: 2 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 circulação, 1 varanda e 1 banheiro; Construção Residencial com 41,89 m² de área total construída, no valor atual de R\$56.551,50 e a mesma tem o Nº 339 da Rua Rio de Janeiro.** - Emolumentos: R\$361,18; Recome: R\$21,67; TFI: R\$147,52; ISSQN: R\$18,06; Total: R\$548,43. Código: 4151-7; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 11/07/2024. - Eu, Frederico de Castro Siqueira, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficial, **Janette Jaber Barbosa**, *Janette Jaber Barbosa*.

AV-6/70.285. Prot. 341.186. 06/05/2024. **CND RELATIVA À CONSTRUÇÃO (AV-5).** Vai aqui averbada que, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição: Nº 90.004.71028/74-001 emitida pelo site da RFB, **correspondente a área de construção desta unidade (AV-5) e outras unidades localizadas no Bairro Portal do Cerrado**, referente a área total de 3.937,66 m². - Emolumentos: R\$11,87; Recome: 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\$96,80; Recome: R\$5,72; TFI: R\$32,12; ISSQN: R\$4,84; Total: R\$139,48. Código: 8101-8; Quantidade: 22; Tributação: 4. Data do Ato: 11/07/2024. - Eu, Frederico de Castro Siqueira, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficial, **Janette Jaber Barbosa**, *Janette Jaber Barbosa*.

AV-7/70.285. Prot. 356.273. 22/09/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Em atendimento ao Ofício nº 577997/2025, da Credora Caixa Econômica Federal, datado de 18/09/2025, 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 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 Daniele Fydrzyszewski Vilasfam, inscrita no CPF 986.180.590-72, considerando que o Devedor Fiduciante **JOSE ALISON BENTO DEDES**, 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS - nº 8.787.1174277-8, objeto do R-4 supra, não purgou a mora no prazo legal. **VALOR:** R\$105.205,34. **LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO:** ITBI Sobre R\$105.205,34, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 211.014, arquivadas nesta Serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI:** R\$105.205,35. - Emolumentos: R\$2.257,34; Recome: R\$169,91; TFI: R\$1.127,85; ISSQN: R\$112,87; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$3.667,97; Código-Tributação: 4240-8-1 Qtd: 1. Nº Selo: JIZ45723 / Cod. Seg.: 4128-9893-4431-5349. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$90,80; Recome: R\$6,80; TFI: R\$30,60; ISSQN: R\$4,50; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$132,70. Código-Tributação:

Continua na ficha 02



336.239

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

13/10/2025 15:25:53

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DWWLH-H3MVX-R24PN-6336C>



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS



CNM
058644.2.0070285-25

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: 058644.2.0070285-25

FICHA
02F

MATRÍCULA: 70.285

DATA: 09 de outubro de 2025

LIVRO 2

8101-8-1 Qtd: 10. Data do Ato: 09/10/2025. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora 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 70.285 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 13 de outubro de 2025.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE
JUSTIÇA

Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: JIZ47729

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8243.3153.4692.7396

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Janette Jaber Barbosa - A Oficiala

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>
13 de outubro de 2025



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DWWLH-H3MVX-R24PN-6336C>



336.239

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

13/10/2025 15:25:57

página 3

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital