



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: 058644.2.0075604-73

FICHA
01F

MATRÍCULA: 75.604

DATA: 22 de setembro de 2023

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído do **LOTE 13, QUADRA 16, SETOR 48**, do Loteamento Pizolato, de forma regular, localizado na Rua Maria Helena de Castro, face D, lado ímpar, distante 23,38m + 1,50m da esquina da Rua 02, face A, lado par, nesta cidade de Patrocínio-MG, Comarca de Patrocínio -MG, dentro da seguinte linha perimétrica: Inicia-se em um ponto distante 33,38m + 1,50m da esquina da Rua 02, face A, lado par, e segue por 10,00m confrontando com Rua Maria Helena de Castro, face D, lado ímpar; deste vira-se a direita com ângulo interno de 90°00'00" e segue por 20,00m confrontando com Lote 14, 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 Ana Carolina Aguiar Cardoso Naves e Irmãos registrado sob matrícula nº 47.487; deste vira-se a direita com ângulo interno de 90°00'00" e segue por 20,00m confrontando com Lote 12, 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. 75.604, originariamente aberta em 15 de abril de 2021."

A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-1/75.604. 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 16 indicada na abertura desta matrícula, passando a denominar-se **QUADRA 74**, restando este imóvel cadastrado como sendo **LOTE 13, QUADRA 74, 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-2/75.604. Prot. 321.241. 22/06/2022. **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 8.7877.1254442-2, datado de 06/10/2021. **CREDORA:** 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 Substabelecimento descritos em referido contrato. **DEVEDORA:** 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 pelo sócio 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 dos Caieiras, em Patos de Minas, MG; **TIAGO GODOY SOBRAL**, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF 034.268.819-77, RG 83468629 SESP/PR, residente na Rua Vereador Maziad Felício, nº 341, Centro, em Centenário do Sul, PR; **RODOLPHO PIZOLATO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF 027.944.789-23, RG 5.514.858-9 SSP/PR, residente e domiciliado na Rua José Climácio da Silva, nº 715, Centro, em Centenário do Sul, PR. **CONSTRUTORA:** PIZOLATO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, representada pelo sócio 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\$5.537.560,00; **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\$13.720.000,00 (treze milhões, setecentos e vinte mil reais) correspondente aos 98 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 à Caixa, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o presente imóvel e demais descritos 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 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. **Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições de referido contrato.** **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS E TFI:** R\$56.505,71. - 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\$95,28; Recomepe: R\$5,76; TFI: R\$31,68; ISSQN: R\$4,80; Total: R\$137,52. Código: 8101-8; Quantidade: 12; Tributação: 1. Data do Ato: 29/06/2022. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, **Katia Jaber Barbosa**.

AV-3/75.604. Prot. 327.067. 12/12/2022. **CANCELAMENTO DA HIPOTECA (R-2).** Em conformidade com o Contrato registrado sob o R-4 abaixo, arquivado nesta Serventia, vai aqui averbado o cancelamento do registro da hipoteca objeto do R-2 supra. - 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: 22/12/2022. - Eu,

Continua no verso.

05/08/2025 10:48:23

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



328.366

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

CNM: 058644.2.0075604-73

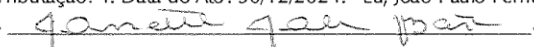
MATRÍCULA: 75.604

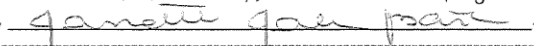
FICHA
01V

Ana Lucia da Silva, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, **Katia Jaber Barbosa**.

R-4/75.604. Prot. 327.067. 12/12/2022. **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 8.787.1516920-7, datado de 17/10/2022. **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:** ADENILTON GERALDO DA SILVA, brasileiro, solteiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos, inscrito no CPF 038.434.356-26, RG MG-10.909.773-PC/MG, residente e domiciliado na Rua Pinto Dias, nº 1.677, Bairro São Cristóvão, 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 TFJ:** R\$50.000,00, conforme Declaração de Valor Real de Mercado, arquivada nesta Serventia. - Emolumentos: R\$540,13, Recomepe: R\$32,41; TFJ: R\$220,60; ISSQN: R\$27,00; Total: R\$820,14. Código: 4515-3; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 22/12/2022. - Eu, Ana Lucia da Silva, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, **Katia Jaber Barbosa**.

R-5/75.604. Prot. 327.067. 12/12/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Contrato descrito no R-4 supra. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** ADENILTON GERALDO DA SILVA, 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 Roberto Almor Piau Marques, inscrito no CPF 571.012.806-68, conforme Procuração e Subestabelecimentos 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. Composição dos Recursos: Financiamento: R\$122.512,86; Recursos Próprios: R\$29.507,14; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$6.980,00. 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\$122.512,86. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$159.000,00. Prazo total: Construção/legalização: 18 meses; Carência (meses): 0; Amortização (meses): 360. Taxa de Juros % (a.a.): Nominal: 4,5000%; Efetiva: 4,5939%. Encargos no período de construção: De acordo com o Item 5.1.2. Encargos no período de amortização: R\$663,81. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/11/2022. 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\$4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R\$17.205,08. **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA:** ADENILTON GERALDO DA SILVA = 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 TFJ:** R\$122.512,86. - Emolumentos: R\$987,48, Recomepe: R\$59,24; TFJ: R\$486,37; ISSQN: R\$49,38; Total: R\$1.582,47. Código: 4540-1; Quantidade: 1; Tributação: 4. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$131,01; Recomepe: R\$7,92; TFJ: R\$43,56; ISSQN: R\$6,60; Total: R\$189,09. Código: 8101-8; Quantidade: 33; Tributação: 4. Data do Ato: 22/12/2022. - Eu, Ana Lucia da Silva, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, **Katia Jaber Barbosa**.

AV-6/75.604. Prot. 348.546. 16/12/2024. **CONSTRUÇÃO.** Em conformidade com o requerimento de Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda, datado de 11/12/2024, neste ato representado pelo sócio administrador Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22, instruído com Certidão de Construção e Alvará de Habite-se, todas expedidas pelo Município de Patrocínio, MG, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **Construção Residencial 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 281 da Rua Maria Helena de Castro.** - Emolumentos: R\$193,04, Recomepe: R\$11,58; TFJ: R\$78,85; ISSQN: R\$9,65; Total: R\$293,12. Código: 4148-3; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 30/12/2024. - Eu, João Paulo Fernandes, Digitador que o digitei. A Oficial, **Janette Jaber Barbosa**, 

AV-7/75.604. Prot. 348.546. 16/12/2024. **CND RELATIVA À CONSTRUÇÃO (AV-6).** Vai aqui averbada que foram apresentadas as Certidões Positivas com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição: Nº 90.006.68099/76-001 e Aferição: Nº 90.006.68099/76-002 emitidas pelo site da RFB, confirmadas eletronicamente, correspondente a área de construção desta unidade, constante da AV-6 supra; e demais unidades localizadas no Loteamento Pizolato, que somam a área de 23.337,44 m². - Emolumentos: R\$11,87, Recomepe: R\$0,71; TFJ: R\$3,95; ISSQN: R\$0,60; Total: R\$17,13. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 4. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$48,40; Recomepe: R\$2,86; TFJ: R\$16,06; ISSQN: R\$2,42; Total: R\$69,74. Código: 8101-8; Quantidade: 11; Tributação: 4. Data do Ato: 30/12/2024. - Eu, João Paulo Fernandes, Digitador que o digitei. A Oficial, **Janette Jaber Barbosa**, 

AV-8/75.604. Prot. 354.416. 24/07/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Em conformidade com Ofício nº 581720/2025, emitido pela Caixa Econômica Federal, datado de 23/07/2025, instruído com cópia autenticada de Procuração, guia de informação de ITBI, bem como certidão de não purgação da mora, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do presente imóvel à **CREDORA FIDUCIÁRIA CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, neste ato representada por Milton Fontana, inscrito no CPF 575.672.049-91, conforme

Continua na ficha 02



328.366

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

05/08/2025 10:48:23

página 2

Continua na página 03



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

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

11

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

CNM: 058644.2.0075604-73

FICHA
02F

MATRÍCULA: 75.604

DATA: 01 de agosto de 2025

LIVRO 2

documentos constitutivos, considerando que o Devedor Fiduciante ADENILTON GERALDO DA SILVA, 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 8.7877.1516920-7, objeto do R-5 supra, não purgaram a mora no prazo legal. VALOR: R\$165.235,30. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI Sobre R\$165.235,30, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 6956851, arquivadas nesta serventia. BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFJ: R\$165.235,30.- 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: JDV12281 / Cod. Seg.: 9835-1423-5222-3928. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$72,64; Recomepe: R\$5,44; TFJ: R\$24,48; ISSQN: R\$3,60; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$106,16. Código-Tributação: 8101-8-1 Qtd: 8. Data do Ato: 01/08/2025. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei. A Oficial, Janette Jaber Barbosa, 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 75.604 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 05 de agosto de 2025.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: JDV13131
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6147.9318.9158.7764



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>
05 de agosto de 2025



328.366

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

05/08/2025 10:48:28

página 3