



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: 058644.2.0070344-42

FICHA:
01F

MATRÍCULA: 70.344

DATA: 23 de outubro de 2023

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído pelo **LOTE 55, QUADRA 67, SETOR 06**, do Loteamento Portal do Cerrado, com **área total de 181,24 m²**, lado ímpar, de forma irregular, Face 1, **situado no Bairro Portal do Cerrado, em Guimarães, MG**, com frente para a Rua Rio Grande do Nordeste, distante 37,00m da esquina desta com a Rua Pará, por onde mede 9,00m; pela lateral direita, com ângulo interno de 90°, por onde mede 20,08m, confrontando com o Lote 64 desta quadra; pelo fundo, com ângulo interno de 90°, por onde mede 9,00m, confrontando com imóvel de propriedade de Dirlei José Camargos (Matrícula 63.963, SRI de Patrocínio-MG); pela lateral esquerda, com ângulo interno de 90°, por onde mede 20,19m, confrontando com o Lote 46 desta quadra. - Emolumentos: R\$40,64. Recomepe: R\$2,44. TFF: 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. 70.344, originariamente aberta em 16 de dezembro de 2019."
A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

R-1/70.344. 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. **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 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**, inscrita 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 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.** Emolumentos: R\$446,57; Recomepe: R\$26,79; TFF: 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; TFF: 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 Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-2/70.344. Prot. 315.913. 16/12/2021. **BAIXA DA HIPOTECA, constante do 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. TFF: R\$23,48. ISSQN: 3,56 Total: R\$102,50. Código: 4140-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 28/12/2021. - Eu, Letycia Fernandes Diniz, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, **Kátia Jaber Barbosa**.

R-3/70.344. Prot. 315.913. 16/12/2021. **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 8.7877.1240849-9 datado de 24/09/2021. **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: RAFAEL GREGORIO DE MELO**, brasileiro, solteiro, auxiliar de açougueiro, inscrito no CPF 118.004.166-60, RG MG-20.255.420 PCMG, residente e domiciliado na Rua Altair Pereira

Continua no verso.



330.558

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

20/08/2025 12:37:24

página 1

Continua na página 02

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

CNM: 058644.2.0070344-42

MATRÍCULA: 70.344

FICHA
01V

Nunes, nº 600, Bairro Novo Horizonte, em Guimarães, MG. Valor da Aquisição do terreno: R\$10.254,90. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI isento conforme Lei Municipal 1481 de 06/11/2019, Guia datada de 30/09/2021, arquivada nesta Serventia. BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFJ: R\$30.000,00, conforme Declaração de Valor Real do Imóvel, arquivada nesta Serventia. - Emolumentos: R\$362,78; Recomepe: R\$21,76; TFJ: R\$148,18; ISSQN: R\$18,14; Total: R\$550,86. Código: 4514-6; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 28/12/2021. - Eu, Lettycia Fernandes Diniz, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, **Kátia Jaber Barbosa**.

R-4/70.344. Prot. 315.913. 16/12/2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Contrato descrito no R-3 supra. DEVEDOR FIDUCIANTE: RAFAEL GREGORIO DE MELO, 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\$11.906,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Desconto/complemento concedido pelo FGTS/União: R\$8.094,00. 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: 25/10/2021. 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: Rafael Gregorio de Melo = 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. Recomepe: R\$40,75. TFJ: R\$277,38. ISSQN: R\$33,96. Total: R\$1.031,24. Código: 4517-9. Quantidade: 1. Tributação: 4. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$124,64. Recomepe: R\$7,60. TFJ: R\$41,42. ISSQN: R\$6,08. Total: R\$179,74. Código: 8101-8; Quantidade: 38. Tributação: 4. Data do Ato: 28/12/2021. - Eu, Lettycia Fernandes Diniz, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, **Kátia Jaber Barbosa**.

AV-5/70.344. 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 439 da Rua Rio Grande do Norte. - Emolumentos: R\$361,18, Recomepe: R\$21,67; TFJ: 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 Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**, *Janette Jaber Barbosa*

AV-6/70.344. 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, 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\$96,80; Recomepe: R\$5,72; TFJ: 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 Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**, *Janette Jaber Barbosa*

AV-7/70.344. Prot. 354.731. 04/08/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Em atendimento ao requerimento da Credora Caixa Econômica Federal, datado de 01/08/2025, assinado eletronicamente por Milton Fontana, inscrito no CPF 575.672.049-91, instruído com cópia de Procuração, guia de informação de ITBI, bem como certidão de não purgação da mora, 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 no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF, neste ato representada por Milton Fontana, inscrito no CPF 575.672.049-91, conforme documentos constitutivos, considerando que o Devedor Fiduciante **Rafael Gregório de Melo**, 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 8.7877.1240849-9, datado de 24/09/2021, objeto do R-4 desta matrícula, não purgou a mora no prazo legal. VALOR: R\$105.081,12. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI Sobre R\$105.081,12, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 205.222, arquivadas nesta serventia. BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFJ: R\$105.081,12. - Emolumentos: R\$2.257,34; Recomepe: R\$169,91; TFJ: 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 Sel: 0

Continua na ficha 02



330.558

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

20/08/2025 12:37:25

página 2

Continua na página 03



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: 058644.2.0070344-42

70

MATRÍCULA: 70.344

DATA: 19 de agosto de 2025

FICHA
02F

LIVRO 2

JDV20066 / Cod. Seg.: 8690-7070-6158-9996. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$63,56; Recomepe: R\$4,76; TFJ: R\$21,42; ISSQN: R\$3,15; FDMP, FEAGJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$92,89. Código-Tributação: 8101-8-1 Qtd: 7. Data do Ato: 19/08/2025. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei.

A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**,

Janette Jaber Barbosa



330.558