



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: 058644.2.0075389-39

FICHA
01F

MATRÍCULA: 75.389

DATA: 20 de setembro de 2023

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído do **LOTE 01, QUADRA 09, SETOR 48**, do Loteamento Pizolato, de forma irregular, localizado na Avenida Professora Dirce de Ávila Machado, face D, lado ímpar, distante 1,50m da esquina da Rua 01, face C, lado ímpar, nesta cidade de Patrocínio-MG, Comarca de Patrocínio -MG, dentro da seguinte linha perimétrica: Inicia-se em um ponto distante 1,50m da esquina da Rua 01, face C, lado ímpar e segue por 13,53m confrontando com a Avenida Professora Dirce de Ávila Machado, face D, lado ímpar; deste vira-se a direita com ângulo interno de 85°52'50" e segue por 21,08m confrontando com Lote 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 15,00m confrontando com Lote 13, de propriedade da empresa Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda; deste vira-se a direita com ângulo interno de 90°00'00" e segue por 18,50m confrontando com Rua 01, face C, lado ímpar; deste vira-se a direita com ângulo interno de 137°03'35" e segue por 2,20m e chega-se ao ponto inicial da descrição formando um ângulo interno de 137°03'35", totalizando a **área de 306,97m². 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. 75.389, originariamente aberta em 15 de abril de 2021."

A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-1/75.389. 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 09 indicada na abertura desta matrícula, passando a denominar-se **QUADRA 72**, restando este imóvel cadastrado como sendo **LOTE 01, QUADRA 72, 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-2/75.389. 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 8.787.1259116-1, datado de 18/10/2021. **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 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 Caieiras, 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-3/75.389. Prot. 320.026. 11/05/2022. **BAIXA DA HIPOTECA (R-2).** Em conformidade com o Contrato registrado sob R-4 e R-5 abaixo, arquivado nesta Serventia, 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: 16/05/2022. - Eu, Frederico de Castro Siqueira, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

Continua no verso.



325.250

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

03/07/2025 14:37:04

página 1

Continua na página 02

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

CNM: 058644.2.0075389-39

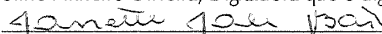
MATRÍCULA: 75.389

FICHA
01V

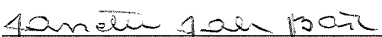
R-4/75.389. Prot. 320.026. 11/05/2022. **COMPRA E VENDA.** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS - nº 8.7877.1283624-5 datado de 27/12/2021. **TRANSMITENTE:** Pizolato Construtora e Incorporadora Ltda, acima qualificada, neste ato representada por seu sócio Guilherme Francisco Pizolato Neto, inscrito no CPF 037.251.769-22. **ADQUIRENTE:** JEICE KELLY DA SILVA, servidora pública municipal, inscrita no CPF 093.187.106-90, RG MG - 15.532.350 PC/MG, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, e seu cônjuge **BRUNO NUNES PEDROSA**, serviços gerais, inscrito no CPF 069.991.756-59, RG MG-14.833.483 PC/MG, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Rua Furtado de Menezes, nº 1.627, Sala 806, Bairro Santo Antônio, em Patrocínio, MG. **VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO: R\$28.000,00.** - **LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI** sobre o valor total de R\$140.000,00, sendo que conforme certidão de avaliação expedida pela Prefeitura é atribuído ao terreno o valor de R\$46.045,50 conforme documentos arquivados nesta Serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI:** R\$76.742,50, conforme Declaração de Valor Real de Mercado, arquivada nesta Serventia. - Emolumentos: R\$821,44, Recomepe: R\$49,28; TFI: R\$335,50; ISSQN: R\$41,07; Total: R\$1.247,29. Código: 4517-9; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 16/05/2022. - Eu, Frederico de Castro Siqueira, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

R-5/75.389. Prot. 320.026. 11/05/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Contrato descrito no R-4 supra. **DEVEDORES FIDUCIANTES:** JEICE KELLY DA SILVA e seu cônjuge **BRUNO NUNES PEDROSA**, acima qualificados. **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. **CREDORES 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. **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\$140.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento: R\$112.000,00; Recursos Próprios: R\$28.000,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Desconto/complemento concedido pelo FGTS/União: R\$0,00. **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\$112.000,00. **Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão:** R\$140.000,00. **Prazo total:** Construção/legalização: 27/12/2023; Carência (meses): 0; Amortização (meses): 360. **Taxa de Juros % (a.a.):** Nominal: 7,1600%; Efetiva: 7,3997%. **Encargos no período de construção:** De acordo com o Item 5.1.2. **Encargos no período de amortização:** R\$808,16. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 25/01/2022. **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\$0,00; Diferencial na Taxa de Juros: R\$0,00. **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA:** BRUNO NUNES PEDROSA = 39,08% e JEICE KELLY DA SILVA = 60,92%. **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\$112.000,00. - 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\$146,89; Recomepe: R\$8,88; TFI: R\$48,84; ISSQN: R\$7,40; Total: R\$212,01. Código: 8101-8; Quantidade: 37; Tributação: 4. Data do Ato: 16/05/2022. - Eu, Frederico de Castro Siqueira, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

AV-6/75.389. 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 697 da Avenida Professora Dirce de Avila Machado. - 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-7/75.389. 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-8/75.389. Prot. 353.643. 26/06/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Em atendimento ao requerimento da Credora Caixa Econômica

Continua na ficha 02



325.250

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

03/07/2025 14:37:05

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: 058644.2.0075389-39

FICHA
02F

MATRÍCULA: 75.389

DATA: 03 de julho de 2025

LIVRO 2

Federal, datado de 24/06/2025, assinado eletronicamente por Milton Fontana, conforme constatado pelo código de validação: Y4YKM-P5N8P-CL257-L8VN3, 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 no 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 os Devedores Fiduciários **JEICE KELLY DA SILVA e seu cônjuge BRUNO NUNES PEDROSA**, acima qualificados, intimados a cumprirem 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 8.7877.1283624-5, objeto do R-5 supra, não purgaram a mora no prazo legal. **VALOR: R\$146.824,08. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI** Sobre R\$146.824,08, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 6952635, arquivadas nesta serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI: R\$146.824,08.** - 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: JAA89793 / Cod. Seg.: 1179-0565-6532-2459. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$99,88; Recomepe: R\$7,48; TFI: R\$33,66; ISSQN: R\$4,95; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$145,97. Código-Tributação: 8101-8-1 Qtd: 11. 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 75.389 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: JAA90053
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9038.4932.4205.5397

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



325.250

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

03/07/2025 14:37:09

página 3