



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

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Valide aqui  
este documento

"**CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA**" - Circunscrição Única

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS  
**REGISTRO GERAL** CNM: 058644.2.0070322-11

FICHA  
01F

MATRÍCULA: 70.322

DATA: 23 de outubro de 2023

**LIVRO 2**

**IMÓVEL URBANO:** constituído pelo **LOTE 34, QUADRA 65, SETOR 06**, do Loteamento Portal do Cerrado, com **área total de 206,08 m<sup>2</sup>**, lado ímpar, de forma irregular, Face 1, *situado no Bairro Portal do Cerrado, em Guimarães, MG*, com frente para a Rua Rio Grande do Norte-nordeste, distante 24,81m da esquina desta com a Rua Acre, por onde mede 9,00m; pela lateral direita, com ângulo interno de 90°, por onde mede 22,84m, confrontando com o Lote 34 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 22,95m, confrontando com o Lote 25 desta quadra. - Emolumentos: R\$40,64. Recomepe: R\$2,44. TFJ: 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. 70.322, originariamente aberta em 16 de dezembro de 2019."

A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

**R-1/70.322. 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 Acciolly, 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 Caçaras, 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; TFJ: 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; TFJ: 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-2/70.322. Prot. 310.136.** 01/07/2021. **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. TFJ: R\$23,48. ISSQN: 3,56 Total: R\$102,50. Código: 4140-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 22/07/2021. - Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

**R-3/70.322. Prot. 310.136.** 01/07/2021. **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 8.7877.1090439-1 datado de 30/04/2021. **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:** WELLITON MARCELINO DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, atendente de lojas, inscrito no CPF 090.534.456-17, RG MG-12.488.757 PCMG, residente e domiciliado na Rua Tamoios, nº

Continua no verso.

14/10/2025 09:19:43

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



335. 662

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUV2F-ZV2TU-B76QW-XQDFX>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



# "CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única

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

### REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0070322-11

Valide aqui este documento

FICHA: 01V

MATRÍCULA: 70.322

203, Centro, em Guimarães, MG. Valor da Aquisição do terreno: R\$11.660,40. - LANCAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI isento conforme Lei Municipal 1.481 de 06/11/2019, Guia datada de 10/06/2021, arquivada nesta Serventia. BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFF: R\$30.000,00, conforme Declaração de Valor Real de Mercado, arquivada nesta Serventia. - Emolumentos: R\$362,78; Recomepe: R\$21,76; TFF: R\$148,18; ISSQN: R\$18,14; Total: R\$550,86. Código: 4514-6; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 22/07/2021. - Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

**R-4/70.322. Prot. 310.136.** 01/07/2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Contrato descrito no R-3 supra. DEVEDOR FIDUCIANTE: WELLITON MARCELINO DE OLIVEIRA, 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 Sandra Ávila Pinheiro Cortes, CPF 560.158.106-10, 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\$75.903,72; Recursos Próprios: R\$18.296,28; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Desconto/complemento concedido pelo FGTS/União: R\$5.800,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$0,00. Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$75.903,72. 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: 4,7500%; Efetiva: 4,8547%. Encargos no período de construção: De acordo com o Item 5.1.2. Encargos no período de amortização: R\$416,06. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/05/2021. 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\$6.818,93; Diferencial na Taxa de Juros: R\$14.962,18. COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA: Welliton Marcelino de Oliveira = 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; TFF: R\$277,38; ISSQN: R\$33,96; Total: R\$1.031,24. Código: 4517-9; Quantidade: 1; Tributação: 4. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$121,36; Recomepe: R\$7,40; TFF: R\$40,33; ISSQN: R\$5,92; Total: R\$175,01. Código: 8101-8; Quantidade: 37; Tributação: 4. Data do Ato: 22/07/2021. - Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

**AV-5/70.322. 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 219 da Rua Rio Grande do Norte. - Emolumentos: R\$361,18, Recomepe: R\$21,67; TFF: 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-6/70.322. 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; TFF: 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; TFF: 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-7/70.322. Prot. 356.319.** 23/09/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Em atendimento ao Ofício nº 580373/2025, da Credora Caixa Econômica Federal, datado de 22/09/2025, 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 Milton Fontana, inscrito no CPF 575.672.049-91, considerando que o Devedor Fiduciante WELLITON MARCELINO DE OLIVEIRA, 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 8.7877.1090439-1, objeto do R-4 supra, não purgou a mora no prazo legal. VALOR: R\$105.522,42. LANCAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI Sobre R\$105.522,42, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 211.697, arquivadas nesta Serventia. BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFF: R\$105.522,42. - Emolumentos: R\$2.257,34; Recomepe: R\$169,91; TFF: 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: J1Z45658 / Cod. Seg.: 0272-0927-7404-1751. Arquivos deste Protocolo:

Continua na ficha 02

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

14/10/2025 09:19:43

página 2

Continua na página 03



335. 662

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUV2F-ZV2TU-B76QW-XQDFX>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

ONR



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

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Valide aqui este documento

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS

**REGISTRO GERAL**

CNM: 058644.2.0070322-11

FICHA  
02F

MATRÍCULA: 70.322

DATA: 09 de outubro de 2025

**LIVRO 2**

Emolumentos: R\$99,88; Recompe: R\$7,48; TFJ: 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: 09/10/2025. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei.  
A Oficiala, 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 70.322 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 14 de outubro de 2025.


PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: JIZ47908  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3708.7600.1154.8522

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>  
14 de outubro de 2025



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUV2F-ZV2TU-B76QW-XQDFX>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



335.662

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

14/10/2025 09:19:47

página 3