

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Patricia Testa Pereira
Oficial Substituta

Denise Testa Pereira
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrevente

Joelia da Silva Ribeiro
Oficial Substituta

Roberta de Castro Figueiredo
Escrevente

Lorena Marques de Sousa
Escrevente

C E R T I D ã O

CNM: 032136.2.0226064-96

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

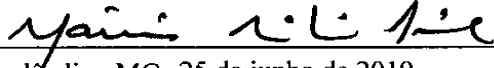
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

226.064

Ficha

01


Uberlândia - MG, 25 de junho de 2019

IMÓVEL: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Laranjeiras, na Rua Betis, nº 124, constituído pelo **apartamento nº 103**, localizado no 1º pavimento/pavimento térreo, Bloco 02 do Condomínio "Residencial Bella Vita", com a área privativa de 63,1737m², área de garagem descoberta de 12,00m², correspondendo à vaga 84, área comum de 11,0430m², área total de 86,2167m², e fração ideal de 0,006628689 do terreno constituído pelos lotes nºs 12 ao 29 da quadra nº 06, no Loteamento Convencional Jardim Espanha, que possui a área de 4.739,26m².

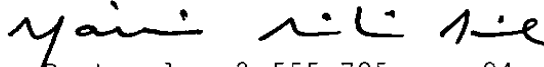
PROPRIETÁRIA: CONSTRUELLI CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua José Carrijo, 1.332, Bairro Santa Mônica, CNPJ 08.812.641/0001-52, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3120783523-9.

Registro anterior: Matrícula 224.047, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$21,54, TFJ.: R\$6,78, Total: R\$28,32 - Qtd/Cod: 1/4401-6.

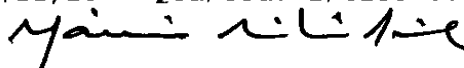
AV-1-226.064- Protocolo nº 555.785, em 04 de junho de 2019, reapresentado em 14/06/2019- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-** Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 17.069, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Bella Vita. Emol.: R\$8,56, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 25/06/2019.

Dou fé:



AV-2-226.064- Protocolo nº 555.785, em 04 de junho de 2019, reapresentado em 14/06/2019- **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO-** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 21 de maio de 2022. Incorporação registrada em 25/06/2019, sob o R-5 da matrícula nº 224.047, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da incorporadora, mencionada na AV-6, da matrícula nº 224.047. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-7-224.047, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Bella Vita enquadra-se no Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV. Emol.: R\$8,56, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 25/06/2019.

Dou fé:



AV-3-226.064- Protocolo nº 646.754, em 14 de junho de 2022- **REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ-** A requerimento da interessada, datado de 13/06/2022, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 006381/2022, com término da referida licença em 27 de abril de 2025, o qual revalida o Alvará constante da AV-2, desta matrícula, destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-41 da matrícula 224.047, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da

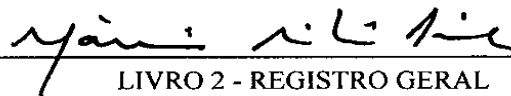
Continua no verso.

CNM: 032136.2.0226064-96

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: FTT90350. Código de Segurança: 7732-5570-4682-1091. Em 20/06/2022. Dou fé:


R-4-226.064- Protocolo nº 662.146, em 14 de novembro de 2022-
DEVEDORA/CONSTRUTORA: CONSTRUDELLI CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua José Carrijo, 1.332, Santa Mônica, CNPJ 08.812.641/0001-52, NIRE 31207835239, neste ato, representada pelos sócios Angelo Bernardelli, CPF 108.187.586-00, e Leonardo Bernardelli, CPF 045.020.486-31. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Acrísio José da Silva Júnior, CPF 045.337.566-97. Nos termos do Contrato por instrumento particular de Abertura de Crédito e MÚTUA PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA e outras Avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nº 8.7877.1526627-0, datado de 11/10/2022, a devedora dá à credora em **primeira, única e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel desta matrícula, avaliado para fins do art. 1.484 do Código Civil em R\$10.693.000,00 (estando incluídos neste valor, os demais imóveis constantes do contrato ora registrado), para garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, nas seguintes condições: CONFISSÃO DA DÍVIDA E CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A Caixa concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$2.634.204,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Bella Vita Modulo II, composto de 54 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora é responsável pela conclusão das obras, objeto do instrumento ora registrado, no prazo de 24 meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa, contados a partir: a) da data de assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas; ou, b) da data do primeiro desembolso financeiro, quando houver condições suspensivas; c) da data do segundo desembolso quando se tratar de operação com aquisição de terreno pela PF, visto que neste caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na contagem do prazo de construção. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 24 meses, contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. O prazo de amortização, acima mencionado, acrescido do prazo de construção/legalização de 24 meses é limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA: Taxa de Cobertura de Custos à Vista (TCCAV), conforme tabela de tarifas vigente, fixada pela Caixa, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações com os adquirentes das unidades do empreendimento. DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO: a) Serão devidos sobre o saldo devedor apurado,

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0226064-96

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

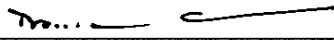
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

226.064

Ficha

02


Uberlândia - MG, 23 de novembro de 2022

juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do presente contrato. b) tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e acompanhamento do processo; c) Taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; d) tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pela devedora; e) tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, quando for solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pela devedora; e f) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada, em se tratando de empreendimento misto. DURANTE A FASE DE AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 24 meses e durante o prazo de amortização de 24 meses, a devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura deste contrato, a parcela de amortização (A), calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros (J) nominal calculados à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato. Será cobrada ainda, a Taxa de Risco de Crédito - TRC, correspondente à taxa nominal de 1,00% a.a., incidente sobre o saldo devedor atualizado (taxa obrigatória para contratos com rating "C"). A TRC acima é cobrada mensalmente junto com a prestação mensal. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$10.693.000,00. Comparecem como fiadores e principais pagadores, Ângelo Bernardelli, brasileiro, administrador, CNH 02989733617-DETRAN/MG, CPF 108.187.586-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Maria das Graças Bernardelli, brasileira, trabalhador informal, CNH 00385714349-DETRAN/MG, CPF 182.191.526-72, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Paulo Gracindo, 1.000, Al. G Serra, 70, Morada da Colina; e, Leonardo Bernardelli, brasileiro, proprietário de microempresa, CNH 00777742055-DETRAN/MG, CPF 045.020.486-31, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Aline Oliveira Ladeira Bernardelli, brasileira, CNH 01706705043-DETRAN/MG, CPF 951.968.896-04, residentes e

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/BFSX4-ZKSW4-U235K-GT6HB>.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0226064-96

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

domiciliados nesta cidade, na Rua José Carrijo, 1.432, Santa Mônica, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emolumentos cotados no R-58 da matrícula 224.047, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4515-3-38. Número do Selo: GEY83392. Código de Segurança: 1958-6524-8877-5691. Em 23/11/2022.

Dou fé: *Yair Ribeiro*

AV-5-226.064- Protocolo nº 726.878, em 10 de setembro de 2024, reapresentado em 27/09/2024- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.5 do contrato adiante registrado sob os nºs 6 e 7, procede-se ao cancelamento do R-4-226.064. Emol.: R\$101,02, TFJ.: R\$31,44, ISSQN.: R\$1,91, Total: R\$134,37 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: IFR81993. Código de Segurança: 5169-9651-2312-4569. Em 02/10/2024. Dou fé: *Yair Ribeiro*

R-6-226.064- Protocolo nº 726.878, em 10 de setembro de 2024, reapresentado em 27/09/2024- Transmitente: Construdelli Construtora Ltda, com sede nesta cidade, na Rua José Carrijo, 1.332, Santa Mônica, CNPJ 08.812.641/0001-52, NIRE 3120783523-9, neste ato, representada pelo sócio Leonardo Bernadelli, CPF 045.020.486-31. ADQUIRENTE: DANIEL DE PAULA VENANCIO, brasileiro, solteiro, nascido em 27/03/2003, secretário, estenógrafo, datilógrafo, recepcionista, telefonista e assemelhados, CNH 07705863007-DETRAN/MG, CPF 146.925.396-82, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cristina, 47, Nossa Senhora das Graças. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, nº 8.7877.2084626-2, datado de 29/08/2024. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$245.000,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$70.022,16. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$756,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$245.000,00. ITBI no valor de R\$2.286,67, recolhido junto a Caixa, em data de 11/09/2024. Foram apresentadas certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 12/09/2024, Nº Protocolo ITBI: 0.055.309/24-05, e certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 12/09/2024, em nome da transmitente. Anexo ao Contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.400,06, TFJ.: R\$775,72, ISSQN.: R\$26,42, Total: R\$2.202,20 - Qtd/Cod: 1/4543-5. Número do Selo: IFR81993. Código de Segurança: 5169-9651-2312-4569. Em 02/10/2024. Dou fé: *Yair Ribeiro*

Continua na ficha 03

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0226064-96

Matrícula	Ficha
226.064	03

Miriam Pinhal
O Oficial, em 02 de outubro de 2024

R-7-226.064- Protocolo nº 726.878, em 10 de setembro de 2024, reapresentado em 27/09/2024- Pelo contrato referido no R-6-226.064, o devedor fiduciante Daniel de Paula Venancio, já qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Mirian Miranda Pinhal, CPF 063.739.196-92, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula à credora fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro: VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$174.221,84. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$244.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 11/11/2024 - amortização- 420. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 6,00% - efetiva- 6,1677%. TAXA MENSAL DE JUROS: nominal- 0,5000% - efetiva- 0,5000%. ENCARGOS FINANCEIROS: De acordo com o item 5 do contrato. ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: De acordo com o item 5.1.2 do contrato. ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$1.049,99. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 25/09/2024. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 6.3 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 15 (quinze) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$244.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. Comparece no presente instrumento como incorporadora, construtora/fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo devedor, Construdelli Construtora Ltda, já qualificada, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$1.238,82, TFJ.: R\$575,68, ISSQN.: R\$23,38, Total: R\$1.837,88 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: IFR81993. Código de Segurança: 5169-9651-2312-4569. Em 02/10/2024. Dou fé: *Miriam Pinhal*

AV-8-226.064- Protocolo nº 741.748, em 10 de fevereiro de 2025- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 28/01/2025, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 23/01/2025, e conforme HABITE-SE Parcial nº 16823/2024, de 26/11/2024, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Betis, nº 124, com a área da unidade de 60,98m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$25.596,27. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0203-11-13-0012-0057. Emol.: R\$214,36, TFJ.: R\$82,61, ISSQN.: R\$4,04, Total: R\$301,01 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: IPS22822. Código de Segurança: 1623-6899-1291-0358. Em 13/02/2025. Dou fé: *Dr...*

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validador/BFSX4-ZKSW4-U235K-GT6HB>.

Continua no verso.

continuação


CNM: 032136.2.0226064-96

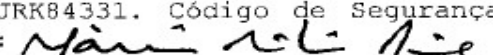
Continuação da matrícula

226.064

Ficha

03

AV-9-226.064- Protocolo nº 741.748, em 10 de fevereiro de 2025- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.001.15701/73-002, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 4.036,68m². Emol.: R\$13,18, TFJ.: R\$4,14, ISSQN.: R\$0,25, Total: R\$17,57 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: IPS22822. Código de Segurança: 1623-6899-1291-0358. Em 13/02/2025. Dou fé: 

AV-10-226.064- Protocolo nº 772.702, em 12 de dezembro de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 11/12/2025 e Bauru, 12/12/2025, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, visto que não houve a purgação da mora pelo devedor fiduciante Daniel de Paula Venancio, quando intimado à satisfazer as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, ficando a fiduciária com o ônus decorrente do artigo 27, da Lei nº 9.514/97. VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$247.610,09. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$247.610,10. ITBI no valor de R\$4.952,20, recolhido junto à CEP, em data de 25/11/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 20/10/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 11/12/2025. Emol.: R\$2.728,07, Recome.: R\$205,34, TFJ.: R\$1.625,27, ISSQN.: R\$54,56, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.613,24 - Qtd/Cod: 1/4243-2. Número do Selo: JRK84331. Código de Segurança: 8420-0075-7651-2153. Em 29/12/2025. Dou fé: 

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/BFSX4-ZKSW4-U235K-GT6HB>.

continuação...

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG


CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fé, 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 226064. Certifico mais, que 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 15.424/2004. Uberlândia, 29 de dezembro de 2025.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 14.063/2020. Sua emissão pode ser confirmada pela consulta do selo no site do TJMG <https://selos.tjmg.jus.br/>, e o arquivo.pdf/a poderá ser submetido ao Verificador de Conformidade do Padrão ICP-Brasil disponível em <https://validar.iti.gov.br/>

Assinado digitalmente por: Marcio Ribeiro Pereira

Emolumentos: R\$26,97 Recompe: R\$2,03 Taxa de Fiscalização: R\$10,25 ISS R\$0,54 Valor final: R\$39,79

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: JRK84339 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5194.5902.3810.1187	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R\$29,00 - TFJ R\$10,25 - ISS R\$ 0,54 - Valor final R\$39,79 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BFSX4-ZKSW4-U235K-GT6HB

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Marcio Ribeiro Pereira (CPF ***.954.256-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/BFSX4-ZKSW4-U235K-GT6HB>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>