

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: 032136.2.0204012-98

LIVRO 2 REGISTRO GERAL


1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

204.012

Ficha

01



Uberlândia - MG, 21 de novembro de 2016


I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Laranjeiras, na Avenida Castela, nº 194, constituído pelo **apartamento nº 303B** do Bloco B, localizado no 3º pavimento tipo do condomínio Residencial Napoli, com a área privativa de 45,3510m², área de garagem de 10,8000m² correspondendo a vaga 104, área comum de 10,7567m², área total de 66,9077m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,006379827 do terreno composto pelos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 da quadra nº 07, no Loteamento Convencional Jardim Espanha, que possui a área de 4.727,25m².

PROPRIETÁRIA: CONSTRUELLI CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, 1.594, Bairro Cazeca, CNPJ 08.812.641/0001-52, registrada na JUCEMG sob o NIRE nº 3120783523-9.

Registro anterior: Matrícula 197.096, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$9,03, TFJ.: R\$2,84, Total: R\$11,87.

AV-1-204.012- Protocolo nº 488.057, em 10 de novembro de 2016- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 14.942, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Napoli. Emol.: R\$7,17, TFJ.: R\$2,26, Total: R\$9,43. Em 21/11/2016. Dou fé: 

AV-2-204.012- Protocolo nº 488.057, em 10 de novembro de 2016- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 20/09/2019. Incorporação registrada, em 21/11/2016, sob o R-4 da matrícula nº 197.096, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-5-197.096, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o condomínio Residencial Napoli enquadra-se no Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$7,17, TFJ.: R\$2,26, Total: R\$9,43. Em 21/11/2016. Dou fé: 

R-3-204.012- Protocolo nº 560.367, em 05 de agosto de 2019, reapresentado em 19/08/2019- DEVEDORA/CONSTRUTORA: CONSTRUELLI CONSTRUTORA LTDA-EPP, com sede nesta cidade, na Rua José Carrijo, 1.332, Santa Mônica, CNPJ 08.812.641/0001-52, NIRE 3120783523-9, neste ato, representada pelos sócios Angelo Bernardelli, CPF 108.187.586-00, e Leonardo Bernardelli, CPF 045.020.486-31. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Marcio Antonio de Oliveira, CPF 595.080.276-49. Contrato por instrumento particular de Abertura de Crédito e MÚTUO PARA

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0204012-98

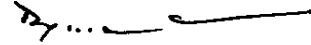
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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 Minha Casa Minha Vida, datado de Uberlândia-MG, 25/06/2019. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$1.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Napoli Módulo II, composto de 80 unidades. PRAZO DE CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora se obriga a concluir as obras no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, definido no cronograma Físico-Financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 24 (vinte e quatro) meses a contar 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 acrescido do prazo de construção/legalização de 24 meses é limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA: Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, serão devidos: sobre o saldo devedor apurado, 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 deste contrato. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$10.659.500,00. GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas a devedora dá à credora em **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel retro caracterizado. Comparecem como fiadores e principais pagadores, Leonardo Bernardelli, CPF 045.020.486-31, e sua mulher Aline Oliveira Ladeira Bernardelli, CPF 951.968.896-04, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 17/08/2011; Julianni Bernardelli Lacombe, CPF 041.545.426-30, e seu marido Rodrigo Santos Masset Lacombe, CPF 254.424.278-70, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 25/11/2006; e, Ângelo Bernardelli, CPF 108.187.586-00, e sua mulher Maria das Graças Bernardelli, CPF 182.191.526-72, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 21/02/1977, 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. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 08/08/2019, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-7 da matrícula 197.096, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de Emolumentos - Qtd/Cod: 1/4513-8-38. Em 26/08/2019.

Dou fé: 

AV-4-204.012- Protocolo nº 620.803, em 15 de setembro de 2021- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da proprietária, datado de 09/09/2021, averba-se

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0204012-98

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

204.012

Ficha

02

RLO

 Uberlândia - MG, 24 de setembro de 2021

para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 007053/2021, com término da referida licença em 20/11/2023, o qual revalida o Alvará nº 10733/2019, aprovado em 19/12/2019, destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FAB93762. Código de Segurança: 9638-3274-9379-6699. Em 24/09/2021. Dou fé: *RLO*

AV-5-204.012- Protocolo nº 628.502, em 02 de dezembro de 2021- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs 6 e 7, procede-se ao cancelamento do R-3-204.012, desta matrícula. Emol.: R\$75,46, TFJ.: R\$23,48, ISSQN.: R\$1,42, Total: R\$100,36 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FGC97080. Código de Segurança: 9756-5635-1928-6301. Em 17/12/2021. Dou fé: *Yair Ribeiro*

R-6-204.012- Protocolo nº 628.502, em 02 de dezembro de 2021- Transmittente: 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. **ADQUIRENTES:** WAGNER REIS CRISTINO AMORIM, brasileiro, solteiro, nascido em 22/03/1999, auxiliar de escritório e assemelhados, CI MG-15.735.858-PC/MG, CPF 700.141.636-32, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Exceção, 280, Jardim Aurora; e, BIANCA SALDANHA DA SILVA, brasileira, solteira, nascida em 22/07/1997, secretário, estenografo, datilógrafo, recepcionista, telefonista e assemelhados, CI MG-20.178.595-PC/MG, CPF 020.790.916-46, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Planalto Borborema, 1.135, São Jorge. 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 Casa Verde e Amarela- SFH, datado de 11/11/2021. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$169.500,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$19.779,13. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$29.193,00. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$4.707,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$169.500,00. ITBI no valor de R\$1.356,00, recolhido junto a Caixa, em data de 30/11/2021. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 05/07/2021, em nome da transmittente. Anexos ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 11/11/2021, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$925,42, TFJ.: R\$430,04, ISSQN.: R\$17,46, Total: R\$1.372,92 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: FGC97080. Código de Segurança: 9756-5635-1928-

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0204012-98

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02


 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

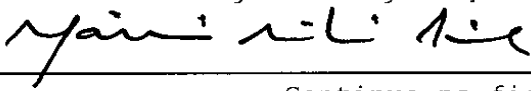
6301. Em 17/12/2021. Dou fé:

Mirian Pinhal

R-7-204.012- Protocolo nº 628.502, em 02 de dezembro de 2021- Pelo contrato referido no R-6-204.012, os devedores fiduciários Wagner Reis Cristino Amorim e Bianca Saldanha da Silva, já qualificados, **constituíram 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\$135.600,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$169.500,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção- 01 - legalização- 17/11/2021 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,5000% - efetiva- 5,6407%. 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\$821,73. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 10/12/2021. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 6.3 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$169.500,00, 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 pelos devedores, 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\$865,41, TFJ.: R\$402,12, ISSQN.: R\$16,33, Total: R\$1.283,86 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: FGC97080. Código de Segurança: 9756-5635-1928-6301. Em 17/12/2021. Dou fé:

Mirian Pinhal

AV-8-204.012- Protocolo nº 635.321, em 18 de fevereiro de 2022- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 09/02/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 14/12/2021, e conforme HABITE-SE Parcial nº 16222/2021, de 22/11/2021, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Castela, nº 194 também para a Rua Aragon, nº 191, com a área da unidade de 56,11m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$17.028,81. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0203-07-06-0001-0106. Emol.: R\$184,88, TFJ.: R\$71,24, ISSQN.: R\$3,49, Total: R\$259,61 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: EKU31775. Código de Segurança: 7870-4876-8347-9482. Em 22/02/2022. Dou fé:


 Continua na ficha 03

continuação

CNM: 032136.2.0204012-98

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

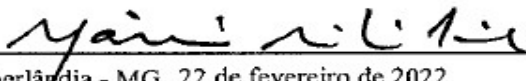
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

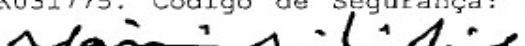
Matrícula

204.012

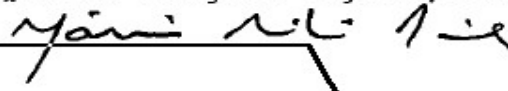
Ficha

03


Uberlândia - MG, 22 de fevereiro de 2022

AV-9-204.012- Protocolo nº 635.321, em 18 de fevereiro de 2022- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 51.237.25188/75-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 5.335,89m². Emol.: R\$11,37, TFJ.: R\$3,58, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,17 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: Fku31775. Código de Segurança: 7870-4876-8347-9482. Em 22/02/2022. Dou fé: 

AV-10-204.012- Protocolo nº 769.681, em 14 de novembro de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 14/11/2025, 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 pelos devedores fiduciários Wagner Reis Cristino Amorim e Bianca Saldanha da Silva, quando intimados à satisfazer as prestações vencidas e as que vencerem 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\$225.208,77. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$225.208,77. ITBI no valor de R\$4.504,18, recolhido junto à CEF, em data de 31/10/2025. Foram apresentadas: certidões do decurso do prazo sem a purga da mora, datadas de 02/07/2025 e 22/08/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 14/11/2025. 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: JNQ36751. Código de Segurança: 3260-1303-7588-1586. Em 01/12/2025.

Dou fé: 

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 204012. 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, 01 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: JNQ36759 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4023.3071.6533.6248	
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: ETDCY-DK56F-8JAZP-FU7V9

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/ETDCY-DK56F-8JAZP-FU7V9>

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

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