Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 104.310
FLS. 01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 15 de março de 2016.
Imóvel: **APARTAMENTO 504 BLOCO E** – Localizado no quinto pavimento, do lado direito de quem chega pela escada interna, com orientação Oeste, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 503 para quem estiver na circulação, com área real privativa de 49,2053m², área real de uso comum de 13,7097m², totalizando área real de 62,9150m², e área equivalente de construção de 58,2382m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0100 do condomínio e das coisas comuns, equivalente a 33,296m² do terreno, no empreendimento constituído por 05 (cinco) blocos residenciais em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos, localizado na Rua Vereador Osvaldo Lacerda de Azambuja, prédios sob nºs 133, 151 e 169 (acesso aos blocos A, B e C), e Avenida Décio Corti Ribeiro, sob os nºs prediais 396 e 420 (acesso aos blocos D e E), denominado **'RESIDENCIAL CAMPOS DA SERRA IX',** edificado no terreno urbano, constituído pelo lote n°14, da quadra n°3457, bairro São Luiz, com testada para Avenida Décio Corte Ribeiro, lado par, esquina com Rua Clair Dulce Nora Tochetto, lado par, esquina com a Rua Vereador Osvaldo Lacerda de Azambuja, lado ímpar, esquina com Rua Geci Lautert Prates, no quarteirão formado pela Avenida Décio Corti Ribeiro, Rua Clair Dulce Nora Tochetto, Rua Vereador Osvaldo Lacerda de Azambuja e Rua Geci Lautert Prates, possui área de 3.329,60m², (três mil, trezentos e vinte e nove metros e sessenta decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Noroeste, por 50,22 metros com a Rua Clair Dulce Nora Tochetto; ao Sul, por 40,00 metros com a Rua Geci Lautert Prates; ao Leste por 98,42 metros com a Rua Vereador Osvaldo Lacerda de Azambuja; e, ao Oeste, por 68,06 metros, com a Avenida Décio Corti Ribeiro.
Proprietário: **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR,** CNPJ nº03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº10.188, de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº10.859, de 14/04/2004, alterada pela Lei 11.474, de 15/05/2007- pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto Lei nº759 de 12/08/1969, e regendo-se atualmente pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede na cidade de Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04, neste ato representada por Valdir José Angst, CPF nº377.552.770-20.
Título anterior: Matrícula nº92.572 do Livro nº02-RG, em 08/08/2013 desta 2ª Zona.

Escrev.: Tais de Campos Oficial Designada - Jacqueline Balen:
Prot.nº232561, Lº1-AJ, em 11/03/2016 C:53/73
Emol.: R$4,28 + Processamento Eletrônico: R$1,03 + Selos: 0133.01.1600012.00117 R$0,40; 0133.01.1600012.00118 R$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.1/104.310, em 15 de março de 2016. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** -
Certifico que se procede esta averbação para constar que foi efetuado o registro da Convenção de Condomínio do **'RESIDENCIAL CAMPOS DA SERRA IX'**, no Lº3-RA,

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Registro Digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 22/09/2026 12:43:44

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls.01, sob nº14.270, em 15/03/2016 neste Registro de Imóveis.

Escrev.: Flávia de Campos Oficial Designada - Jacqueline Balen:

Prot.nº232561, Lº1-AJ, em 11/03/2016 C:53/73

Emol.: R$7,70 + Processamento Eletrônico: R$1,03 + Selos: 0133.01.1600012.00328 R$0,40; 0133.01.1600012.00329 R$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.2/104.310 em 06 de junho de 2016.

Título: Compra e venda.

Transmitente: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificado, neste ato representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA - CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, representada por Criscie Pagno, CPF nº928.635.660-91.

Adquirentes: **ISAC JAIR DIAS,** comerciário, CPF nº939.108.190-87, e sua esposa, **ANANDA JHENNIFER DE ANDRADE DOS SANTOS DIAS,** do lar, CPF nº008.843.600-40, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

Credora e anuente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, já qualificada.

Forma do título: Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo, caução de depósitos e alienação fiduciária em garantia no Programa Minha Casa Minha Vida nº872001949121 passado nesta cidade em 02/03/2016 - PMCMV Recursos FAR, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH).

Valor e Forma de Pagamento: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é R$64.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Subvenção concedida pelo FAR: R$18.400,00, Desconto concedido pelo FGTS: R$38.400,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R$7.200,00.

Valor Fiscal: R$100.000,00 em 03/05/2016.

Condições: Às do contrato. GA/GI nº2195/2016. Fica dispensada a exigibilidade de apresentação da CND/INSS e SRF.

Escrev.: Oficial Desig. ou Subst°: Alexandre Balen Oficial Substituto

Prot.nº234736, Lº1-AJ, em 31/05/2016 C: 76/79

Emol.: R$135,00 + Processamento Eletrônico: R$1,00 + Selos: 0133.07.1600017.00571 R$10,00; 0133.01.1600022.02106 R$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.3/104.310, em 06 de junho de 2016.

Título: Alienação fiduciária.

Devedores: ISAC JAIR DIAS, e sua esposa, ANANDA JHENNIFER DE ANDRADE DOS SANTOS DIAS, já qualificados.

Credor: **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado, neste ato representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA - CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, representada por Criscie Pagno, CPF nº928.635.660-91.

Forma do título: Contrato particular citado no R.2 desta matrícula.

Valor da dívida: R$7.200,00 em 02/03/2016.

Valor da garantia fiduciária: R$64.000,00.

Prazo de amortização e de liberação da subvenção: 120 meses.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital Todos Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 22/09/2026 12:43:44

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 104.310
FLS. 02

Livro N.º 2 - Registro Geral

Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,0000; Efetiva: 5,1161.
Vencimento do primeiro encargo mensal: 02/04/2016.
Condições: Às do contrato. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. O (a) devedor (a) não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresso consentimento do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.: Oficial Desig. ou Subst.º

Alexandre Balen
Oficial Substituto

Prot.nº234736, Lº1-AJ, em 31/05/2016 C: 76/79
Emol.: R$37,90 + Processamento Eletrônico: R$1,00 + Selos: 0133.06.1600009.01214 R$6,70; 0133.01.1600022.02137 R$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.4/104.310, em 08 de fevereiro de 2021. - **ACAUTELATÓRIA** -
Averba-se, para fins do disposto no Art. 828 do Código de Processo Civil Brasileiro, a existência da ação de execução de título executivo extrajudicial, conforme processo nº5004328-32.2019.8.21.0010, distribuída no 1º Juízo da 6ª Vara Cível desta Comarca, em 09/08/2019 sendo as partes: Exequente: **RESIDENCIAL CAMPOS DA SERRA IX**, CNPJ nº24.533.536/0001-30; e Executado: ISAC JAIR DIAS, CPF nº939.108.190-87. Tudo de acordo com requerimento passsado nesta cidade em 07/010/2020 e certidão da Distribuição do Foro desta Comarca datada de 27/11/2019. Valor da causa: R$5.881,15 em 09/08/2019.

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Oficial Titular:

Prot.nº277056, Lº1, em 04/02/2021
Emolumentos: R$89,50 + Processamento Eletrônico: R$5,30 + Selo(s): 0133.06.1900008.06806 R$24,50; 0133.01.2100004.06884 R$1,40

Av.5/104.310, em 02 de março de 2026. - **PENHORA** -
Averba-se a presente penhora, conforme termo de penhora expedido em 23/02/2026 pela Exma. Sra. Dra. Luciana Pedrizzi Rizzon, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos do processo nº5004328-32.2019.8.21.0010 - Execução de título extrajudicial, em que figuram como Exequente: **RESIDENCIAL CAMPOS DA SERRA IX,** CNPJ nº24.533.536/0001-30; e como Executados: 1)ISAC JAIR DIAS, CPF nº939.108.190-87; e, 2)ANANDA JHENNIFER DE ANDRADE DOS SANTOS, CPF nº008.843.600-40. Valor: R$27.658,93 em 09/04/2025.

Oficial Titular:

Prot.nº341142, Lº1, em 02/03/2026
Emolumentos: Nihil - EQLG15 - AJG - Lei Federal nº 13.105/2015 – CPC, artigo 98, § 1º, inciso IX + Selo: 0133.06.2500003.01843

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro em Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 22/09/2026 12:43:44

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Central de Mandados da Comarca de Caxias do Sul

Rua Dr. Montaury, 2107 - Bairro: Exposição - CEP: 95020190 - Fone: (54) 3228-1988

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5004328-32.2019.8.21.0010/RS

Tipo de Ação: Direitos / Deveres do Condômino
EXEQUENTE: RESIDENCIAL CAMPOS DA SERRA IX
EXECUTADO: ISAC JAIR DIAS E OUTRO

Local: Caxias Do Sul **Data:** 28/04/2026

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos quatorze (14) dias o mês de abril do ano de 2.026, nesta cidade de Caxias do Sul, neste Estado, em cumprimento ao respeitável mandado expedido pelo(a) Exmo.(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 6a. Vara Cível , extraído dos Autos do processo acima identificado, em que o RESIDENCIAL CAMPOS DA SERRA IX move contra ISAC JAIR DIAS, me dirigi até rua VEREADOR OSVALDO LACERDA DE AZAMBUJA, N. 133/504, BLOCO E (BLOCO E CORRESPONDE AO PREDIO N. 396), NESTA CIDADE, e, ai estando passei a avaliar o imóvel de matrícula n. 104.310 do OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2a. ZONA DESTA CIDADE – LIVRO N.2 – REGISTRO GERAL, fls.01., conforme cópia da matrícula e TERMO DE PENHORA que acompanham o mandado, referente ao APARTAMENTO N. 504, o QUAL AVALIO em R$ 80.000,00 (oitenta mil reais), não sendo possivel adentrar no imóvel, a avaliação foi procedida de acordo com a edificação do condominio, o qual encontra-se em péssimo estado de conservação nas áreas comuns (escadas, pátio, área externas e internas com pintura gasta, predio sem cercamento e sem segurança) , localização do imóvel e de acordo com o atual mercado imobiliário desta cidade. Do que para constar, lavrei o presente auto, que após lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

MARIA ALICE ALVES ALVARES

Oficial de Justiça

CERTIFICO que, em cumprimento ao respeitável mandado, em diligencia realizada no enderço indicado, NÃO localizei o requerido ISAC JAIR DIAS, o qual NÃO RESIDE NO LOCAL, sendo a ocupante do imóvel a sra. ADELANDA, parente da executada ANANDA JHENIFER DE ANDRADE DOS SANTOS, a qual disse que o apartamento foi emprestado pela mesma. Sendo o que tinha para certificar,, devolvo o presente ao cartório, para os devidos fins.

O referido é verdade, dou fé.

Documento assinado eletronicamente por **MARIA ALICE ALVES ALVARES**.