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 5005094-85.2019.8.21.0010/RS

Tipo de Ação: Direitos / Deveres do Condômino
EXEQUENTE: RESIDENCIAL CAMPOS DA SERRA IX

EXECUTADO: JANILCE TEREZINHA DE JESUS

Local: Caxias Do Sul **Data:** 26/08/2025

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

Exmo. Senhor(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul

Paulo Roberto de Deus Mazui, Oficial de Justiça, abaixo assinado, em complemento ao respeitável mandado anexo, extraído dos autos do processo sob nº. 5005094-85.2019.8.21.0010, ajuizada por em face de JANILCE TEREZINHA DE JESUS, tendo efetuado as diligências necessárias para avaliar o(s) bem(ns) contristado(s), apresenta o respectivo Laudo de Avaliação, como segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO DO BEM AVALIADO:



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

MATRÍCULA 104.295
FLS. 01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 15 de março de 2016.
Imóvel: **APARTAMENTO 201 BLOCO E** – Localizado no segundo pavimento, do lado esquerdo de quem chega pela escada interna, com orientação Leste, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 202 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 Decio 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 nº14, da quadra nº3457, 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.

, localizado na Rua Vereador Osvaldo Lacerda de Azambuja, 133, apto. 201, bloco E, São Luís - Caxias do Sul/RS, sob s matrícula 104.2950 do Cartório de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul-RS.

MÉTODO UTILIZADO E NÍVEL DE RIGOR:

O Método de avaliação escolhido foi com base na oferta de imóveis à venda na região em sites das imobiliárias da cidade.

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO:

A região onde está situado o imóvel é residencial, possuindo infra-estrutura que conta com água, esgoto pluvial e sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, serviço de limpeza urbana. A rua é calçada, contando com pista de mão única e é servida pelo transporte coletivo, região próxima ao comércio, mercados, redes de ensino, segurança e lazer. A ocupação circunvizinha é constituída por edifícios/casas.

VISTORIA E PESQUISA DE VALORES

O imóvel não foi vistoriado, pois a demanadda não reside o local.

A pesquisa de valores foi realizada pela internet em sites de imobiliárias de comercializam imóveis na região.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS OBTIDOS

Desta forma, para efeitos de avaliação, importante desconsiderar percentual de 10% à título de corretagem e taxas que está agregado aos valores ofertados.

VALOR ATRIBUÍDO AO BEM

AVALIO o imóvel descrito na matrícula nº 104.295, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul-RS, em **R$ 70.000,00** (setenta mil reais).

CERTIFICO que, em cumprimento ao respeitável mandado, diligenciei Rua Vereador Osvaldo Lacerda de Azambuja, 133, apto. 201, bloco E, São Luís - Caxias do Sul/RS 95074734 (Residencial), entretanto não localizei pessoas na casa, assim, no dia 26/08/2025, às 11h38min, mantive contato telefêonico com a demandada e intimei JANILCE TEREZINHA DE JESUS, por meio eletrônico Celular: (54) 98114-8269, de todo conteúdo do mandado, despacho e avaliação acima, que depois de lido foi enviada a contrafé pelo aplicativo WhatsApp. Sendo o que tinha para certificar, devolvo o presente ao cartório, para os devidos fins.

O referido é verdade, dou fé.

Custas

01 avaliação - 063 URCs

01 intimação - 0,07 URCs

01 condução - 1 URC

Documento assinado eletronicamente por **PAULO ROBERTO DE DEUS MAZUI**.

5005094-85.2019.8.21.0010 **10089559890 .V1 paulomazui© paulomazui**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 099259.2.0104295-53

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

MATRÍCULA 104.295
FLS. 01

Livro N.º 2 - Registro Geral

Data: 15 de março de 2016.
Imóvel: **APARTAMENTO 201 BLOCO E** – Localizado no segundo pavimento, do lado esquerdo de quem chega pela escada interna, com orientação Leste, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 202 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.: Tonis 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: 0133.01.1600012.00087 R$0,40; 0133.01.1600012.00088 R$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.1/104.295, 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
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: GUSTAVO TURANI - CPF/CNPJ: ***.664.400-** DATA: 03/07/2026 15:26:15

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

Escrev.: Tais 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: 0133.01.1600012.00298 R$0,40; 0133.01.1600012.00299 R$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.2/104.295 em 08 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.

Adquirente: **JANILCE TEREZINHA DE JESUS,** brasileira, CPF nº899.146.789-04, aposentada, separada judicialmente, residente e domiciliada 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 nº872001949094 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$19.210,00, Desconto concedido pelo FGTS: R$38.400,00;e, Financiamento concedido pela CAIXA: R$6.390,00.

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

Condições: Às do contrato GA/GI nº2275/2016. Fica dispensada a exigibilidade de apresentação da CND/INSS e SPE.

Escrev.: Andreia Oliveira Oficial Desig. ou Substº: Alexandre Balen Oficial Substituto

Prot.nº234724, Lº1-AJ, em 31/05/2016 C: 63/79

Emol.: R$135,00 + Processamento Eletrônico: R$1,00 + Selos: 0133.07.1600017.00655 R$10,00; 0133.01.1600022.04102 R$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

R.3/104.295, em 08 de junho de 2016.

Título: Alienação fiduciária.

Devedora: JANILCE TEREZINHA DE JESUS, já qualificada.

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$6.390,00 em 02/03/2016.

Valor da garantia fiduciária: R$64.000,00.

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

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

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de 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: 03/07/2026 15:26:15

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

poderá dispor do imóvel sem o prévio e expresso consentimento do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

Escrev.: Andréa V. Oliveira Oficial Desig. ou Substº:

Alexandra Balena
Oficial Substituto

Prot.nº234724, Lº1-AJ, em 31/05/2016 C: 63/79
Emol.: R$36,50 + Processamento Eletrônico: R$1,00 + Selos: 0133.06.1600009.01289 R$6,70 + 0133.01.1600022.04103 R$0,40 - Nos termos da Lei nº11.977/09 - Programa Minha Casa, Minha Vida.

Av.4/104.295, em 13 de novembro de 2020. - **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 nº5005094-85.2019.8.21.0010, distribuída no 1º Juízo da 3ª Vara Cível desta Comarca, em 21/08/2019 sendo as partes: Exequente: **RESIDENCIAL CAMPOS DA SERRA IX**, CNPJ nº24.533.536/0001-30; e Executada: JANILCE TEREZINHA DE JESUS, CPF.nº899.146.789-04. Tudo de acordo com certidão da Distribuição do Foro desta Comarca datada de 20/10/2020. Valor da ação: R$7.978,62 em 20/10/2020.

Rita Neuma Gomes Figueiredo
Oficial Substituta

Oficial Titular:

Prot.nº274240, Lº1, em 23/10/2020
Emolumentos: Nihil. EQLG15 - AJG - Lei Federal nº 13.105/2015 – CPC, artigo 98, § 1º, inciso IX + Selo: 0133.06.1900008.05909

Av.5/104.295, em 22 de maio de 2026. - **PENHORA** -
Averba-se a presente penhora, conforme termo de penhora expedido em 18/11/2024 pelo Dr. Carlos Frederico Finger, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos do processo nº5005094-85.2019.8.21.0010 - Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como Exequente: **RESIDENCIAL CAMPOS DA SERRA IX,** CNPJ nº24.533.536/0001-30; e como Executado: **JANILCE TEREZINHA DE JESUS,** CPF nº899.146.789-04. Valor: R$7.978,62 em 01/08/2019.

Oficial Titular:

Prot.nº344585, Lº1, em 22/05/2026
Emolumentos: Nihil - EQLG15 - AJG - Lei Federal nº 13.105/2015 – CPC, artigo 98, § 1º, inciso IX + Selo: 0133.06.2500003.02961

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de 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: 03/07/2026 15:26:15