



PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE CRUZ ALTA

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E REGISTRO

Aos 04 (quatro) dias do mês de maio do ano de 2026, em cumprimento ao mandado expedido nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 5024951-73.2019.4.04.7108/RS, promovida por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em face de JONARA DA COSTA PEREIRA, procedi à avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 11.858 do Registro de Imóveis de Cruz Alta/RS, conforme mandado nº 710024853366.

O imóvel está situado na Rua Domingos Veríssimo, nº 2.173, Vila Toríbio Veríssimo, Cruz Alta/RS, esquina com a Rua Antônio Machado Soares, tratando-se de bem urbano.

CNM: 097238.2.0011858-33

 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO Livro Nº 2 REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CRUZ ALTA matrícula 11.858 folha 1
--	---

Data: 27/11.1980

Imóvel: Uma casa de madeira sob nº 2.173, situada à Rua Domingos Veríssimo, esquina com a Rua Antonio Machado Soares, no quarteirão formado por mais a Avenida Xavantes e Rua Antonio Moreira Paes, na Vila Toríbio Veríssimo, zona urbana desta cidade, suas benfeitorias e o respectivo terreno com a superfície de 650,00 m², medindo 25,00m. de frente, ao Sul, para a Rua Domingos Veríssimo, e, 26,00m. de frente, ao Oeste, para a Rua Antonio Machado Soares; com igual medida nos fundos opostos, confrontando: ao Norte, com o remanescente dos vendedores, Aquilides Olindo da Silveira e esposa; e, a Leste, com terrenos que foram de Abel Veríssimo de Azambuja.

Proprietários: AQUILDES OLINDO DA SILVEIRA, pintor, e s/m THEREZINHA PRONER DA SILVEIRA, do lar, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob nº 047 089 110/68, residentes e domiciliados à Rua Mariz e Barros, nº 1.332, nesta cidade.

Título aquisitivo: Escritura de compra e venda, lavrada em 25/4/1966, pelo Tabelião Carlos Marchionatti.

Registro anterior: nº 41.484 do Livro 3-A, procedido em 01/9/1966.

Valor: Cr\$100,00 **Oficial:** *Julietta Ponere Brusa* **Ajudante:** _____ **GPG:** _____

Conforme consta na matrícula, o imóvel é composto por um terreno urbano plano com área aproximada de 650,00 m² (seiscentos e cinquenta metros quadrados), com dimensões aproximadas de 25,00 metros de frente por 26,00 metros de profundidade.

Sobre o referido terreno existem edificações de padrão construtivo simples, consistentes em uma pequena, acessória, de caráter igualmente simples, originalmente descrita como casa de madeira, atualmente em alvenaria, além da residência principal também em alvenaria.

A residência principal apresenta cobertura em telhado inclinado (fibrocimento/cerâmico), com estrutura compatível com construções antigas, e características gerais de padrão econômico. O estado de conservação das edificações é classificado como regular a ruim, evidenciando desgaste natural do tempo, com pintura deteriorada, reboco comprometido em alguns pontos e ausência de manutenção recente.

A edificação acessória, de menor porte, apresenta padrão construtivo igualmente simples e estado de conservação compatível com o restante do imóvel.

O imóvel não apresenta padrão construtivo moderno nem características de valorização significativa, sendo compatível com imóveis antigos de baixo padrão existentes na região.

O terreno possui dimensões adequadas e está inserido em área urbana dotada de infraestrutura básica, contando com fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água, acesso à internet e via pública com pavimentação em pedra (paralelepípedo).

Ressalto que a aferição exata da área construída, divisão interna dos cômodos, divisão cômoda e demais características técnicas da edificação depende de avaliação específica por profissional habilitado (engenheiro civil ou arquiteto), não sendo possível a este Oficial de Justiça mensurar tais elementos com precisão técnica.

No momento da diligência, constatei que o imóvel encontra-se habitado pela Sra. JOICI GUEDES DA COSTA, de 89 anos de idade, tia da executada, bem como pelo Sr. VICENTE VANZAN, de 59 anos de idade, o qual foi nomeado depositário do bem.

Consigno que a edificação principal (de maior porte) é utilizada como residência da entidade familiar, enquanto a edificação acessória (de menor porte), conforme informado pelo morador Sr. Vicente Vanzan, encontra-se sendo utilizada para atividade de natureza comercial, atualmente como banca de jogos de azar.

Para fins de avaliação, consigno expressamente que o valor atribuído refere-se ao imóvel como um todo, abrangendo o terreno e todas as edificações nele existentes.

Considerando a localização do bem, suas dimensões, o padrão construtivo simples, o estado de conservação apresentado, bem como os valores praticados no mercado imobiliário local, especialmente na cidade de Cruz Alta/RS e em imóveis de características semelhantes situados no mesmo bairro e imediações, e ainda a inexistência de imóveis paradigma perfeitamente comparáveis, procedi à avaliação por estimativa.

Diante de tais elementos, atribuo ao imóvel o valor de mercado de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**.

Conforme consta na matrícula, a executada detém **fração ideal correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel**, razão pela qual avalio a parte pertencente à executada em **R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais)**.

E, para constar, lavrei o presente auto, que vai devidamente assinado.

Dou fé.

TIAGO DE ALMEIDA PAIM
Oficial de Justiça