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

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5013578-89.2019.8.21.0010/RS

Tipo de Ação: Cobrança de Aluguéis - Sem despejo
EXEQUENTE: SADI ANTONIAZZI E OUTRO

EXECUTADO: VERA MARIA REIS DOS SANTOS E OUTROS

Local: Caxias Do Sul **Data:** 24/05/2026

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Imóvel de Matrícula nº 33.811 Imóvel residencial urbano situado na Rua Vereador Dercy Dias da Rosa, nº 1600, com área aproximada de 200,00 m² de terreno, contendo edificação residencial de alvenaria, padrão construtivo simples/médio, conforme análise visual da fachada. 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Endereço: Rua Vereador Dercy Dias da Rosa, nº 1600 Tipo: Residência urbana Área do terreno: aproximadamente 200,00 m² Características aparentes: Casa em alvenaria; Dois pavimentos; Garagem fechada; Fachada murada e gradeada; Cobertura em telhado aparente; Acabamentos externos simples; Necessidade aparente de manutenção/pintura externa. 2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO Pela análise visual: Estrutura aparenta estar estável; Imóvel apresenta desgaste natural pelo tempo; Fachada com sinais de umidade e envelhecimento; Pavimentação frontal e gradil em estado regular; Padrão geral classificado como regular. 3. PADRÃO CONSTRUTIVO O imóvel enquadra-se em padrão: Residencial simples a médio; Construção provavelmente com mais de 20 anos; Arquitetura funcional e tradicional. 4. VALOR DE MERCADO (ESTIMATIVO) Considerando: localização urbana; padrão construtivo; área informada; estado de conservação; características aparentes do imóvel; mercado imobiliário regional de Caxias do Sul/RS para imóveis semelhantes; estima-se o seguinte valor de mercado: Valor estimado do imóvel: R$ 420.000,00 a R$ 520.000,00 Adotando-se como referência média, avalio o bem no valor de **R$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais)** 5. OBSERVAÇÕES Este auto possui caráter estimativo, elaborado com base: nas informações fornecidas; na análise visual externa o imóvel; sem vistoria interna; sem matrícula atualizada; sem levantamento técnico estrutural; sem pesquisa mercadológica formal completa. O valor poderá variar conforme: metragem construída real; estado interno do imóvel; documentação; existência de reformas; padrão dos acabamentos internos; condições do mercado local.

CERTIDÃO NEGATIVA DE INTIMAÇÃO

CERTIFICO E DOU FÉ QUE, em cumprimento ao mandado retro, diligenciei em busca do endereço, mas não logrei êxito em intimar VERA MARIA REIS DOS SANTOS. Que, sem o(a) ter encontrado, deixei avisos PJ-701, os quais não foram atendidos até o momento. Que não logrei êxito ao buscar informações na vizinhança sobre ser aquele ou não o seu local de moradia, pois não encontrei quem afirmasse conhecer o morador. Que as tentativas de contato telefônico restaram

infrutíferas. Findas as diligências, devolvo o mandado ao cartório para confirmação/atualização de endereço, ou fornecimento de endereço alternativo no qual se possa encontrar a parte, para possibilitar o cumprimento efetivo da ordem.

O referido é verdade, dou fé.

Documento assinado eletronicamente por **thiago dos santos nelsis**.

5013578-89.2019.8.21.0010 **10106821243 .V1 tnelsis© tnelsis**

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOELVALE

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

CNM: 099259.2.0033811-45

Cartório de Registro de Imóveis 2.ª Zona
Caxias do Sul - RS
LIVRO N.º 2 - Registro Geral
VASCO ALCEU BAHLEN - Oficial

MATRÍCULA 33.811
01
FLS.

Data: 23 de janeiro de 1989.-
Imóvel: Lote urbano nº1o, quadra "O", do loteamento denominado São Victor, com a área de 200,00m2 distando 100,00m da esquina formada pela rua G e rua E, fazendo frente ao noroeste em 10,00m com a rua E;ao nordeste de frente a fundos em 20,00m com o lote 9;nos fundos ao sudeste em 10,00m com o lote 31 e ao sudoeste de frente a fundos em 20,00m com o lote 11.Situado no quarteirão incompleto formado pelas ruas E, F e G e terras da Família Sirena.-
Proprietária: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COHAB-RS, com sede em Porto Alegre-RS, CGCMF nº92.797.547/0001-88.
Anterior:Mat.18792, Lº2, desta2º zona.-
Emol:NCz$0,88 Oficial:

Av.1/33811 em 23 de janeiro de 1989.-
Certifico que por solicitação da proprietária, o imóvel acima descrito foi matriculado nos termos do memorial de loteamento datado de 15.1.86 em Porto Alegre-RS, com as firmas devidamente reconhecidas no 1º tabelionato de P.Alegre, ficando uma via aqui arquivada.O imóvel encontra-se hipotecado em favor do Banco Nacional da Habitação.
Emol:NCz$0,08 Oficial:

VIDE R.6/18.792 de 05.07.95, hipoteca judiciária em favor da MASSA-FALIDA DE TITTON BRUGGER & CIA LTda.

Av.2/33.811, em 08 de abril de 2003.
Certifico o **cancelamento da hipoteca judiciária,** que tem como credor MASSA FALIDA DE TITTON BRUGGER & CIA LTDA, que gravava o imóvel desta matrícula. Tudo de acordo com Ofício nº3.540/02, extraído dos autos do processo de execução de sentença nº103224797, pela Juíza de Direito, Dra. Eliziana da Silveira Perez, da 3ª Vara da Fazenda Pública da cidade de Porto Alegre/RS, em 28.10.02; e, Ofícios nº352/03 e 659/03, extraídos dos autos do processo de execução de sentença nº103224797, pelo Juiz de Direito, Dr. Antonio Vinicius A. da Silveira, da 3ª Vara da Fazenda Pública da cidade de Porto Alegre/RS, em 07.03.03 e 18.03.03, respectivamente; ficando arquivados neste Registro de Imóveis.

Escrev. Oficial:
Emol.: R$29,20 = 2,00 URE's Prot.nº118.457, Lº1-H, em 02.04.03. C03/10

Av.3/33.811 em 30 de junho de 2006.– **INCORPORAÇÃO** -
Certifico que o Banco Nacional de Habitação – BNH foi **incorporado** a Caixa Econômica Federal – CEF, nos termos do Decreto nº2291 de 21.11.86, ficando os direitos creditórios constantes da Av.1 desta matrícula, sob responsabilidade da CEF.

Escrev.: Oficial:

CONTINUA no Verso

continua no verso->

1MANOELVALENTE2MANOELVALENTE3MANOELVALENTE4MANOELVALENTE5MANOELVALENTE6MANOELVALENTE7MANOELVALENTE8MANOELVALENTE9MANOELVALENTE10MANOELVALENTE11MANOELVALENTE12MANOELVALENTE13MANOELVALENTE14MANOELVALENTE15MANOELVALENTE16MANOELVALENTE17MANOELVALENTE18MANOELVALENTE19MANOELVALENTE20MANOELVALENTE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCDB7-J8E8Z-5BFGQ-7TUDW

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

Valide aqui
este documento

continuação->:-
:-:
:-:

CNM: 099259.2.0033811-45

MATRÍCULA 33811

Emol.: Nihil. Prot.nº140.005, Lº1-J, em 28.06.06 C.05/14

Av.4/33.811 em 30 de junho de 2006 - **CANCELAMENTO Av.1** -
Certifico que a Caixa Econômica Federal, autoriza o **cancelamento** da hipoteca constante da Av.1 desta matrícula, em virtude de haver recebido a totalidade da dívida, dando plena, geral e irrevogável quitação. Tudo de acordo com a Escritura Pública lavrada em 05.06.06, Lº267-B, fls. 001vs/003, pela Tabeliã Substituta, do 3º Tabelionato desta cidade.

Escrev.: Oficial:

Emol.: 33,70 = 2URE's Prot.nº140.005, Lº1-J, em 28.06.06 C.05/14

R.5/33.811 em 30 de junho de 2006.
Título: Compra e venda de todo imóvel desta matrícula.
Transmitente: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL – COHAB/RS, em liquidação, já qualificada, neste ato representada por seu procurador Luis Teles Pereira, CPF 204.721.290/15.
Adquirente: **MANOEL LIDURINO DOS SANTOS**, brasileiro, aposentado, CPF nº146.850.270-00 casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com **VERA MARIA REIS DOS SANTOS**, residente e domiciliado nesta cidade.
Forma do título: Escritura Pública citada na Av.4. desta matrícula.
Valor: Cr$109.802,90
Valor fiscal: R$18.000,01, em 05.04.06
Condições: As da Escritura. GA/GI nº2465/2006. Emitida DOI, conforme IN/SRF.Dispensa a exigibilidade das certidões negativas da SRF e INSS.

Escrev.: Oficial:

Emol.: R$84,10 = 5,00URE's Prot.nº140.005, Lº1-J, em 28.06.06 C.05/14

Av.6/33.811, em 19 de julho de 2012. - **NOVA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** -
Certifico que o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte descrição: **UM TERRENO URBANO**, constituído pelo lote nº10, da quadra nº3396 (anterior lote nº10, da quadra "O"), do Loteamento denominado São Victor, fazendo frente ao Noroeste, para a rua Vereador Dercy Dias da Rosa (anterior rua "E"), distando 100,00 metros da esquina formada com a rua Arlindo Roberto Ferrari (anterior rua "G"), sem benfeitorias, com a área de **200,00m²** (duzentos metros quadrados), medindo e confrontando: ao Noroeste, por 10,00 metros com a rua Vereador Dercy Dias da Rosa; ao Nordeste, por 20,00 metros com o lote nº09; ao Sudeste, por 10,00 metros com o lote nº31; e, ao Sudoeste, por 20,00 metros com o lote nº11, no quarteirão formado pelas ruas Vereador Dercy Dias da Rosa, Severiano Boeira de Vargas, Arlindo Roberto Ferrari e limite com a quadra nº4774 (anteriormente no quarteirão incompleto formado pelas ruas E, F e G e terras da Família Sirena). Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 26/06/2012 e Certidão 1162/2012 expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 18/04/2012, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº:
Prot.nº193397, Lº1, em 26/06/2012 C:41/21
Emol.: R$ 48,90 + Processamento Eletrônico: R$ 2,90 + Selos: 0133.04.1200016.00874 R$ 0,60; 0133.01.1200024.09315 R$ 0,25

continua fls. 02

CONTINUA A FOLHAS

:-:
:-:
:-:
:-:

continua na folha seguinte

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCDB7-J8E8Z-5BFGQ-7TUDW

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

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

C E R T I D Ã O

continuação->:-

CNM: 099259.2.0033811-45

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

MATRÍCULA 33.811
FLS. 02

Livro N.º 2 - Registro Geral

Av.7/33.811, em 19 de julho de 2012. - **CONSTRUÇÃO** - Certifico a construção total de 01 (um) prédio residencial misto, com 02 (dois) pavimentos, 180,50m² de área total construída, sito a rua Vereador Dercy Dias da Rosa, nº predial 1600. Tudo de acordo com requerimento citado na Av.7 desta matrícula, Habite-se: 9751 expedido pela SMU da Prefeitura Municipal desta cidade em 01/06/2012 e CND/INSS nº000402012-19022478 emitida em 25/06/2012, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis. Valor: R$29.000,00 em 26/06/2012.

Escrev.: Oficial Desig. ou Substº:

Prot.nº193397, Lº1, em 26/06/2012 C:41/21
Emol.: R$ 93,90 + Processamento Eletrônico: R$ 2,90 + Selos: 0133.06.1200023.00417 R$ 4,85; 0133.01.1200024.09318 R$ 0,25

R.8/33.811, em 18 de setembro de 2024. - **ADJUDICAÇÃO** -
Título: Adjudicação de 100% do imóvel.
Transmitente: ESPÓLIO DE MANOEL LIDURINO DOS SANTOS, CPF nº146.850.270-00, falecido em 16/07/2009.
Adquirente: **VERA MARIA REIS DOS SANTOS,** brasileira, CPF nº377.362.050-00, do lar, viúva, residente e domiciliada nesta cidade.
Forma do título: Escritura pública de inventário e adjudicação, lavrada aos 26/11/2018, Lº276, fls.034/037, por Roberta Laghetto, Escrevente Autorizada do 1º Tabelionato de Notas desta cidade.
Valor da Avaliação: R$147.400,00 em 05/09/2013, sendo a quantia de R$73.700,00 a título de meação, e a quantia de R$73.700,00 por cessão gratuíta de direitos.
Condições: Às da escritura. Emitida DOI, conforme IN/SRF. Certidão de Quitação de ITCD nº1.562.793. DIT nº498.679.

Oficial Titular:

Prot.nº322004, Lº1, em 17/09/2024
Emolumentos: R$1.357,10 + Processamento Eletrônico: R$6,60 + Selo(s): 0133.07.2300012.08551 R$53,70; 0133.01.2400003.28481 R$2,00

Av.9/33.811, em 11 de novembro de 2024. - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Averba-se que nos termos do artigo 14, §1° do provimento 39/2014 do CNJ de 25/07/2014, após a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, através do domínio www.indisponibilidade.org.br, constam a(s) seguinte(s) restrição sob protocolo nº202411.0613.03686494-IA-060, processo nº50135788920198210010 da 5ª Vara Cível, da Comarca de Caxias do Sul/RS aos 06/11/2024, em nome de: **VERA MARIA REIS DOS SANTOS**, CPF nº377.362.050-00.

Oficial Titular:

CONTINUA NO VERSO

:-

continua no verso->

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCDB7-J8E8Z-5BFGQ-7TUDW

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

Valide aqui
este documento

continuação->:-
:-:
:-:

CNM: 099259.2.0033811-45 MATRÍCULA 33.811

Prot.nº323950, Lº1, em 07/11/2024
Emolumentos: R$49,40 + Processamento Eletrônico: R$6,60 - PEPO - Pagamento de emolumentos a posteriori + Selo(s): 0133.04.2400002.19042 R$4,90; 0133.01.2400003.41808 R$2,00

Av.10/33.811, em 10 de julho de 2025. - **PENHORA** -
Averba-se a presente penhora, conforme mandado extraído dos autos do processo nº5013578-89.2019.8.21.0010 - Cumprimento de Sentença, expedido em 10/03/2025, pelo Exmo. Sr. Dr. Silvio Viezzer, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, sendo a parte Exequente: **1)SADI ANTONIAZZI,** CPF nº060.542.420-91; e **2)NILVA TERESINHA LUCIAN ANTONIAZZI,** CPF nº208.088.790-49; e, a parte Executada: 1)VERA MARIA REIS DOS SANTOS, CPF nº377.362.050-00; 2)PLANET GYM LTDA, CNPJ nº26.445.396/0001-74; 3)NEIVALDO REIS DOS SANTOS, CPF nº838.815.900-30; 4)MARCELO REIS DOS SANTOS, CPF nº021.394.000-03; e, 5)JORGE EDUARDO REIS DOS SANTOS, CPF nº001.233.480-48. Valor: R$199.711,96 em 10/03/2025.

Oficial Titular:

Prot.nº332539, Lº1, em 10/07/2025
Emolumentos: R$502,60 + Processamento Eletrônico: R$6,90 + Selo(s): 0133.08.2400004.05431 R$76,40; 0133.01.2400007.47636 R$2,10

CONTINUA A FOLHAS

) REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. CAXIAS DO SUL, 24 DE JUNHO DE 2026.

certidão digital R$ 83,76 (Selo TJ-RS: 0133.04.2600004.00103)
Protocolo SAEC/ONR: S26060828080D
Total -----------> R$ 83,76
Nota de Entrega: C2026 06 03040

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de Autenticidade para consulta:
099259 53 2026 00079932 24

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XCDB7-J8E8Z-5BFGQ-7TUDW

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ridigital