



PARECER
Nº148 /2024
- Uso Restrito –
Atuação 6542397

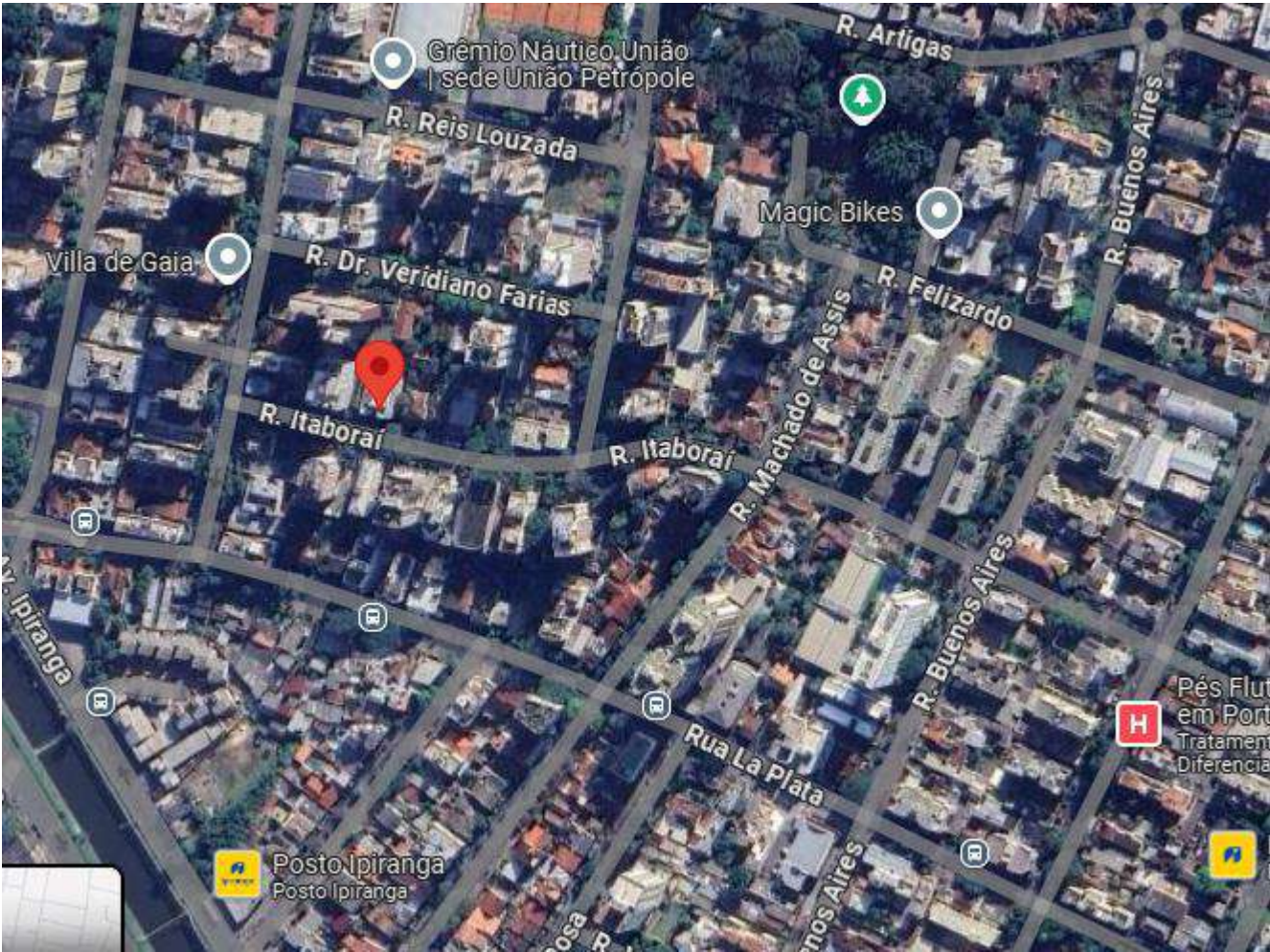
DA-EGPA-SOP

A Consideração da Sra. Procuradora Dra Karla Luiz Schirmer

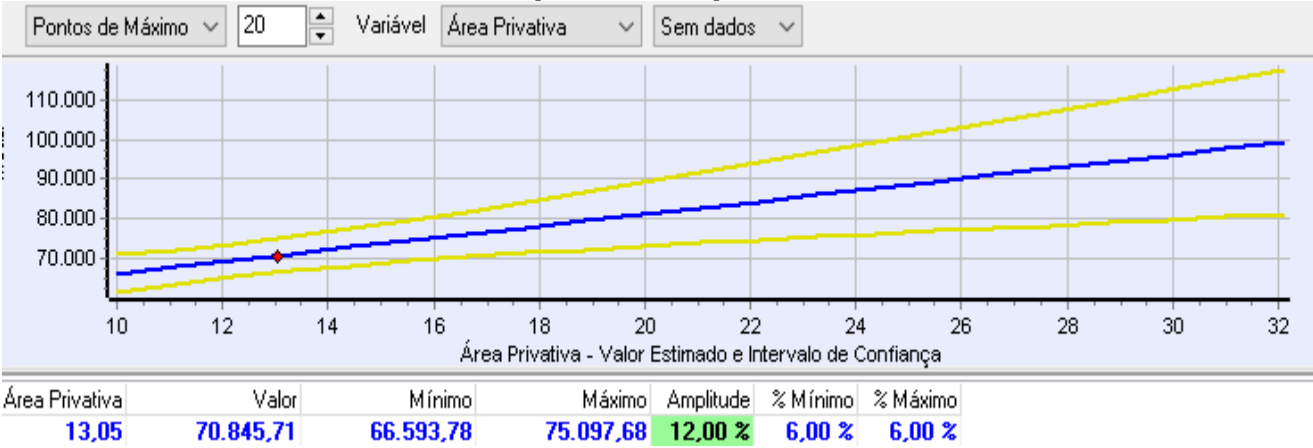


Matriculas 70.168/70.169 -2 zona
Rua Itaboraí 58 -box 06 e 07
Porto Alegre- RS

Localização



Cálculo do valor de cada box (R\$ 71.000)



Conclusão

Os valores do box são os seguintes:

Registro de Imóveis – 4 zona – Área privativa de cada box : 13,05 m2

Matrícula	box	
70.168	6	71.000,00
70.169	7	71.000,00

Total : R\$ 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais)

Anexos

Matriculas

Memória de Cálculo

Porto Alegre, 22 de outubro de 2024

Ricardo Luiz Wafman



CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0070168-59

70.168 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
PORTO ALEGRE, 02 de Julho		de 1.985		1	70.168		
PROCEDÊNCIA: R. 2/38.483, de 08.03.1983. QUARTEIRÃO: Ruas Itaboraí, Eça de Queiroz, Dr. Veridiano Farias e Farias Santos. BAIRRO: Petrópolis. Um terreno medindo 24m29 de frente, ao sul à rua Itaboraí; ao leste na extensão de 35m06, com imóvel de propriedade da Imobiliária Alpha Limitada; ao norte na extensão de 23m90 com o imóvel de propriedade de Joana Elza Volkmann; ao oeste na extensão de 34m83, também com imóvel de propriedade de Joana Elza Volkmann, distanciando da esquina formada pelo lado par da rua Eça de Queiroz 58m34. Sobre dito terreno foi construído um edifício sob nº 58 da rua Itaboraí, do qual faz parte o box nº 06, com a área real privativa de 13mq05, área real total de 15mq57, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003073 no condomínio e no terreno, localizado no andar térreo, descoberto, com acesso pelo corredor à direita de quem da rua olha o prédio, de fundos, o quinto da esquerda para a direita de quem da rua olha o prédio. PROPRIETÁRIO: João Enio Sartori, engenheiro, casado com Sandra Sartori, do lar, brasileiros, CIC 007.225.610/91, residentes e domiciliados nesta Capital. Escrev. <i>Veridiano Farias</i>							
AV.1/70.168 HIPOTECA O imóvel está hipotecado à Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, CGC 92.818.400/0001-27, com sede nesta Capital, pelo valor de CR\$ 89.337.100, prazo 180 meses, aos juros de 10% a.a., com mats. 70.169/70.176, conforme R.7/38.483, de 07.01.85. Em 02.07.1985. Escrev. <i>Veridiano Farias</i>							
AV.2/70.168 CORREÇÃO dívida Av.1 Prot. 161.374 Conforme requerimento datado de 22/8/85, em virtude de juros e correção, fica o valor da dívida referida na Av.1, corrigida para Cr\$ 170.833.848, a ser pago em 180 meses, aos juros de 10,0% a.a. Em 5/9/85, escr. <i>Elza Volkmann</i>							
AV.3/70.168 CÉDULA HIPOTECÁRIA Prot. 161.375 Foi emitida cédula hipotecária nº 741817, série N, à favor da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul. Em 5/9/85, escr. <i>Elza Volkmann</i>							
R.4 - 70.168 - MEACÃO: Transmitente: Espólio de João Enio Sartori, CPF nº 007.225.610-91, falecido em 13/06/2010. Adquirente: SANDRA SARTORI, brasileira, viúva, aposentada, CPF nº 315.784.540-34, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre/RS. Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.							

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0070168-59



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

01V

70.168

Valor: R\$ 16.700,00.
Valor Fiscal: R\$ 16.700,00 (em 07/11/2011).
ITCD: Pago conforme guia nº 02711003930450, referente à cessão gratuita de direitos hereditários.
Forma: Formal de Partilha passado em 26/12/2011, pela Exma. Sra. Dra. Maria Inês Claraz de Souza Linck, Juíza de Direito Substituta da 3ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, extraído dos Autos do Processo nº 001/11003192441, homologado em 20/12/2011.
Observação: Continuam em vigor a hipoteca e a cédula hipotecária constantes da Av.1 e Av.3 desta Matrícula.
Protocolo nº 490.702 do Livro 1, em 27/12/2011.
Em 29/12/2011

Uso: 4

Emolumentos: R\$ 147,50 - Selo: 0470.06.1100010.00502 (R\$ 4,85); Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 Selo: 0470.01.1100010.21244 (R\$ 0,25)

Av.5 - 70.168 - CANCELAMENTO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL:
De acordo com o campo 11 da Cédula Hipotecária Integral nº 741817, Série N, de 22/08/1985, devidamente quitada em 28/01/2013, que fica arquivada neste Serviço, nos termos do Decreto nº 39.184, de 28/12/1998, publicado no DOE de 11/01/2006, que deu por concluído o processo de extinção da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, fica cancelada a cédula hipotecária constante da Av.3 desta Matrícula.
Protocolo nº 506.940 do Livro 1, em 25/03/2013.
Em 26/03/2013

Uso: 32

Emolumentos: R\$ 47,20 - Selo: 0470.04.1200010.01827 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300001.41205 (R\$ 0,30)

Av.6 - 70.168 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:
De acordo com o campo 11 da Cédula Hipotecária Integral nº 741817, Série N, de 22/08/1985, devidamente quitada em 28/01/2013, que fica arquivada neste Serviço, nos termos do Decreto nº 39.184, de 28/12/1998, publicado no DOE de 11/01/2006, que deu por concluído o processo de extinção da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, fica cancelada a hipoteca constante da Av.1, liberando o imóvel desta Matrícula.
Protocolo nº 506.940 do Livro 1, em 25/03/2013.
Em 26/03/2013

Uso: 32

Emolumentos: R\$ 47,20 - Selo: 0470.04.1200010.01828 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300001.41206 (R\$ 0,30)

Av.7 - 70.168 - RETIFICAÇÃO DE CPF:
De acordo com o requerimento, datado de 28/06/2021; Termo de Retificação e Ratificação, expedido em 16/05/2012, pela 3ª Vara de Família e Sucessões da comarca de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 001/1.10.0319244-1; e certidão positiva com efeitos de

TSA. 8276

CONTINUA A FOLHA Nº 2

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Continua na página 03

...continuação

CNM: 099242.2.0070168-59

70.168 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		FICHA	MATRÍCULA
		COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
		Porto Alegre, 12 de julho de 2021		02	70.168

negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para retificar o número do CPF da proprietária **Sandra Sartori**, sendo correto o nº **362.350.400-91**.
Protocolo nº 599.301 do Livro 1, em 07/07/2021.

Em 12/07/2021

Usu: 49
Emolumentos: R\$ 86,60 - Selo: 0470.04.2100006.01343 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100003.39736 (R\$1,40)

Av.8 - 70.168 - PENHORA:
Conforme Ofício, expedido em 19/06/2024, extraído dos autos da execução fiscal nº 5014212-64.2009.8.21.0001/RS, da Vara Estadual de Execução Fiscal de ICMS, arquivado neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi objeto de penhora, sendo exequente o Estado do Rio Grande do Sul, e executada Sandra Sartori, CPF nº 362.350.400-91.
Valor da ação: R\$ 7.966,70 (em 15/09/2014), atualizado para fins de emolumentos em R\$ 15.338,92. **Observação:** A presente penhora também foi averbada na matrícula nº 70.169 deste Serviço Registral.
Protocolo nº 640.163 do Livro 1, em 21/06/2024.

Em 01/07/2024

Usu: 49
Emolumentos: R\$ 112,70 - Selo: 0470.06.2300007.00609 (R\$ 35,90); Processamento Eletrônico: R\$6,60 Selo: 0470.01.2400003.12064 (R\$2,00)

CONTINUA NO VERSO



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
099242 53 2024 00640163 69

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 03 de julho de 2024.

Certidão Assinada Digitalmente

Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente
Autorizado

Emolumentos: R\$ 24,40 Selo: 0470.03.2400004.12615 R\$ 4,00; 2024 - Busca R\$ 12,50 Selo: 0470.03.2400004.12616 R\$ 4,00; 2024 - Processamento eletrônico R\$ 6,60 Selo: 0470.01.2400003.12817 R\$ 2,00; Total: R\$ 53,50 14:33



CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0070169-56

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRICULA
1	70.169
PORTO ALEGRE, 02 de Julho de 1.9 85	
PROCEDÊNCIA: R.2 /38.483, de 08.03.1983. QUARTEIRÃO: Ruas Itaboraí, Eça de Queiroz, Dr. Veridiano Farias e Farias Santos. BAIRRO: Petrópolis. Um terreno medindo 24m29 de frente, ao sul à rua Itaboraí; ao leste na extensão de 35m06, com imóvel de propriedade da Imobiliária Alpha Limitada; ao norte na extensão de 23m90 com o imóvel de propriedade de Joana Elza Volkmann; ao oeste na extensão de 34m83, também com imóvel de propriedade de Joana Elza Volkmann, distanciando da esquina formada pelo lado par da rua Eça de Queiroz 58m34. Sobre dito terreno foi construído um edifício sob nº 58 da rua Itaboraí, do qual faz parte o box nº 07, com a área real privativa de 13mq05, área real total de 15mq57, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003073 no condomínio e no terreno, localizado no andar térreo, descoberto, com acesso pelo corredor à direita de quem da rua olha o prédio, de fundos, o sexto da esquerda para a direita de quem da rua olha o prédio. PROPRIETÁRIO: João Enio Sartori, engenheiro, casado com Sandra Sartori, do lar, brasileiros, CIC 007.225.610/91, residentes e domiciliados nesta Capital. Escrev. <i>[Assinatura]</i>	
AV.1/70.169 HIPOTECA O imóvel está hipotecado à Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, CGC 92.818.400/0001-27, com sede nesta Capital, pelo valor de CR\$ 89.337.100, prazo 180 meses, aos juros de 10% a.a., com mats. 70.168/70.176, conforme R.7/38.483, de 07.01.85. Em 02.07.1985. Escrev. <i>[Assinatura]</i>	
AV.2/70.169 CORREÇÃO dívida Av.1 Prot. 161.374 Conforme requerimento datado de 22/8/85, em virtude de juros e correção, fica o valor da dívida referida na Av.1 corrigida para Cr\$ 170.833.848, a ser paga em 180 meses, aos juros de 10,0% a.a. Em 5/9/85, escr. <i>[Assinatura]</i>	
AV.3/70.169 CÉDULA HIPOTECÁRIA Prot. 161.375 Foi emitida cédula hipotecária nº 741817, série N, à favor da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul. Em 5/9/85, escr. <i>[Assinatura]</i>	
R.4 - 70.169 - MEACÃO: Transmitente: Espólio de João Enio Sartori, CPF nº 007.225.610-91, falecido em 13/06/2010. Adquirente: SANDRA SARTORI, brasileira, viúva, aposentada, CPF nº 315.784.540-34, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre/RS. Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula. Valor: R\$ 14.600,00.	

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

...continuação

CNM: 099242.2.0070169-56



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
01V	70.169

Valor Fiscal: R\$ 14.600,00 (em 07/11/2011).

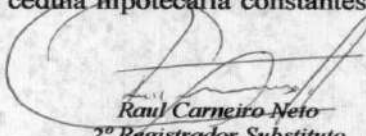
ITCD: Pago conforme guia nº 02711003930450, referente à cessão gratuita de direitos hereditários.

Forma: Formal de Partilha passado em 26/12/2011, pela Exma. Sra. Dra. Maria Inês Claraz de Souza Linck, Juíza de Direito Substituta da 3ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, extraído dos Autos do Processo nº 001/11003192441, homologado em 20/12/2011.

Observação: Continuam em vigor a hipoteca e a cédula hipotecária constantes da Av.1 e Av.3 desta Matrícula.

Protocolo nº 490.702 do Livro 1, em 27/12/2011.

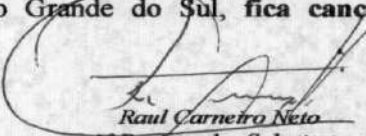
Em 29/12/2011


Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 4
Emolumentos: R\$ 128,60 - Selo: 0470.06.1100010.00503 (R\$ 4,85); Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 Selo: 0470.01.1100010.21245 (R\$ 0,25)

Av.5 - 70.169 - CANCELAMENTO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL:
De acordo com o campo 11 da Cédula Hipotecária Integral nº 741817, Série N, de 22/08/1985, devidamente quitada em 28/01/2013, que fica arquivada neste Serviço, nos termos do Decreto nº 39.184, de 28/12/1998, publicado no DOE de 11/01/2006, que deu por concluído o processo de extinção da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, fica cancelada a cédula hipotecária constante da Av.3 desta Matrícula.
Protocolo nº 506.940 do Livro 1, em 25/03/2013.

Em 26/03/2013


Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 32
Emolumentos: R\$ 47,20 - Selo: 0470.04.1200010.01829 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300001.41207 (R\$ 0,30)

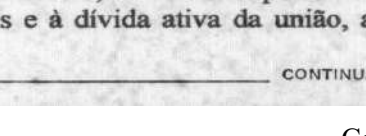
Av.6 - 70.169 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:
De acordo com o campo 11 da Cédula Hipotecária Integral nº 741817, Série N, de 22/08/1985, devidamente quitada em 28/01/2013, que fica arquivada neste Serviço, nos termos do Decreto nº 39.184, de 28/12/1998, publicado no DOE de 11/01/2006, que deu por concluído o processo de extinção da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, fica cancelada a hipoteca constante da Av.1, liberando o imóvel desta Matrícula.
Protocolo nº 506.940 do Livro 1, em 25/03/2013.

Em 26/03/2013


Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Usu: 32
Emolumentos: R\$ 47,20 - Selo: 0470.04.1200010.01830 (R\$ 0,70); Processamento Eletrônico: R\$ 3,10 Selo: 0470.01.1300001.41208 (R\$ 0,30)

Av.7 - 70.169 - RETIFICAÇÃO DE CPF:
De acordo com o requerimento, datado de 28/06/2021; Termo de Retificação e Ratificação, expedido em 16/05/2012, pela 3ª Vara de Família e Sucessões da comarca de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo nº 001/1.10.0319244-1; e certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, arquivados neste


Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

CONTINUA A FOLHA Nº 2

TSA. 8276

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Continua na página 03

...continuação

CNM: 099242.2.0070169-56

70.169		MATRÍCULA	
		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
Porto Alegre, 12 de julho de 2021		FICHA 02	MATRÍCULA 70.169
Serviço, procedo esta averbação para retificar o número do CPF da proprietária Sandra Sartori, sendo correto o nº 362.350.400-91. Protocolo nº 599.301 do Livro 1, em 07/07/2021. Em 12/07/2021 Usa: 49 Emolumentos: R\$ 86,60 - Selo: 0470.04.2100006.01344 (R\$ 3,30); Processamento Eletrônico: R\$5,30 Selo: 0470.01.2100003.39737 (R\$1,40) Av.8 - 70.169 - PENHORA: Conforme Ofício, expedido em 19/06/2024, extraído dos autos da execução fiscal nº 5014212-64.2009.8.21.0001/RS, da Vara Estadual de Execução Fiscal de ICMS, arquivado neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi objeto de penhora, sendo exequente o Estado do Rio Grande do Sul, e executada Sandra Sartori, CPF nº 362.350.400-91. Valor da ação: R\$ 7.966,70 (em 15/09/2014), atualizado para fins de emolumentos em R\$ 15.338,92. Observação: A presente penhora também foi averbada na matrícula nº 70.168 deste Serviço Registral. Protocolo nº 640.163 do Livro 1, em 21/06/2024. Em 01/07/2024 Usa: 49 Emolumentos: R\$ 112,70 - Selo: 0470.06.2300007.00610 (R\$ 35,90); Processamento Eletrônico: R\$6,60 Selo: 0470.01.2400003.12065 (R\$2,00)			

CONTINUA NO VERSO



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
099242 53 2024 00640163 69

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 03 de julho de 2024.

Certidão Assinada Digitalmente

Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente
Autorizado

Emolumentos: R\$ 24,40 Selo: 0470.03.2400004.12617 R\$ 4,00; 2024 - Busca R\$ 12,50 Selo: 0470.03.2400004.12618 R\$ 4,00; 2024 - Processamento eletrônico R\$ 6,60 Selo: 0470.01.2400003.12818 R\$ 2,00; Total: R\$ 53,50 14:33

MODELO: Modelo Boxe poa

Data: 22/10/2024

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**DADOS**

Total da Amostra	: 39
Utilizados	: 32
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 3
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 29

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,83044
Determinação	: 0,68964
Ajustado	: 0,66823

VARIAÇÃO

Total	: 85026343,39475
Residual	: 26389146,07124
Desvio Padrão	: 953,92377

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 32,21928
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,27136
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

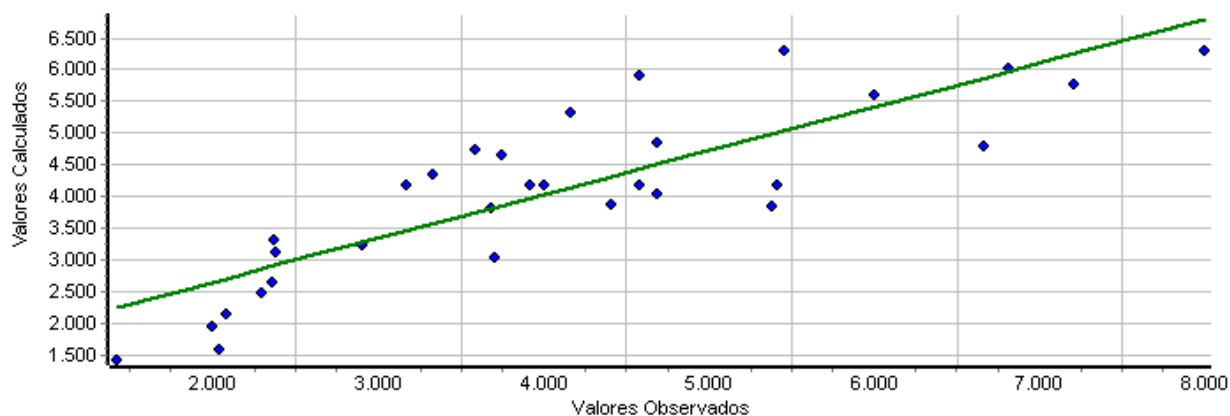
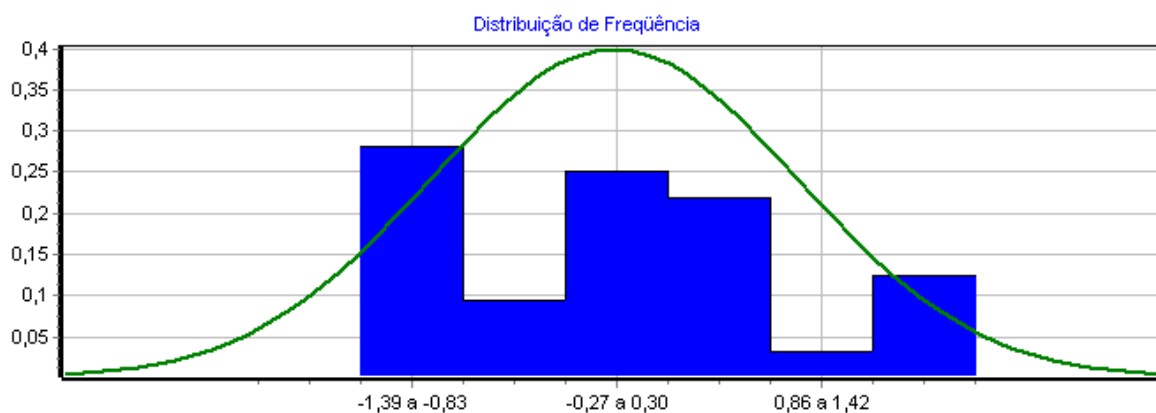
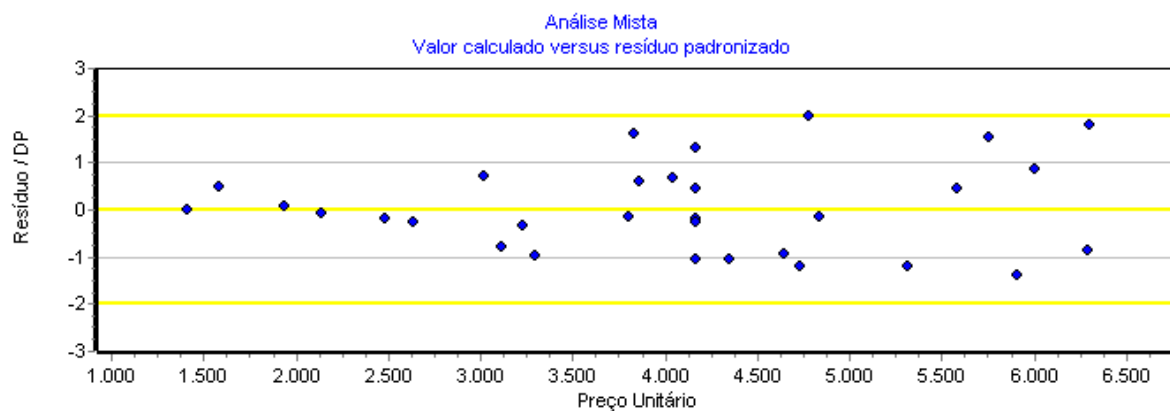
$$Y = 3854,967815 + 51392,722670 * 1/X_1 + -16550212,122410 * 1/X_2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

Média	: 4112,97
Variação Total	: 85026343,39
Variância	: 2657073,23
Desvio Padrão	: 1630,05

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,68964
Variação Residual	: 26389146,07
Variância	: 909970,55
Desvio Padrão	: 953,92

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão****Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

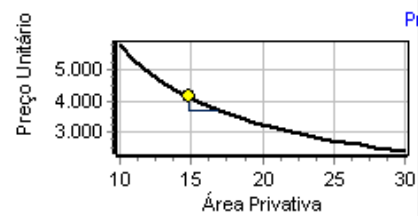
Área privativa do boxe em m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10,00 a 31,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -10,30 % na estimativa



X₂ Renda Bairro

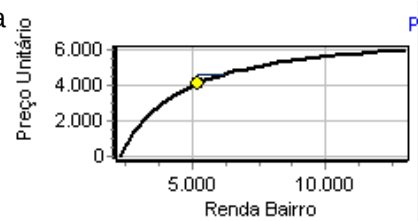
Variável proxy de acordo com o rendimento domiciliar por bairros da cidade de Porto Alegre/RS

Tipo: Proxy

Amplitude: 2266,89 a 12999,71

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 13,10 % na estimativa



Y Preço Unitário

Valor unitário do box em R\$/m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 1417,76 a 8000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,66823)
X ₁ Área Privativa	1/x	5,63	0,01	0,32840
X ₂ Renda Bairro	1/x	-6,58	0,01	0,20115

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Renda Bairro	Preço Unitário
X ₁	1/x		63	72
X ₂	1/x	17		77
Y	y	48	-59	