



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 130/2022



**Terreno com Benfeitorias
Rua São Simão, 876 – Bairro Jardim do Salso
Porto Alegre/RS**

**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
AGOSTO/2022**



1



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

LAUDO DE AVALIAÇÃO 130/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Imóvel de **Matrícula nº 12910** e **GPE nº 29338**

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de inclusão no fluxo de vendas

Finalidade

Instruir processo **PROA Nº 22/1300-0006045-1** - Alienação

Localização

Rua São Simão, 876 – Bairro Jardim do Salso
Porto Alegre/RS

Área Avalianda

Terreno área¹ = 360,25 m²

Benfeitoria área² = 173,00 m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel = **R\$ 795.000,00**

Avaliadora

Arq. Urb. Rosângela Bittencourt Freiesleben
Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador

Porto Alegre/RS, agosto de 2022



¹ Conforme Matrícula 12910 e GPE nº 29338

² Conforme Certidão de Cadastro do Imóvel Nº 059.252/2022 emitida em 10/08/2022 no site da Prefeitura de Porto Alegre



Sumário

1. SOLICITANTE.....	4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
3. FINALIDADE.....	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5. PROPRIETÁRIO.....	5
6. ENDEREÇO.....	5
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	7
9. METODOLOGIA.....	7
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	8
11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	8
12. VALOR DO IMÓVEL.....	10
13. CONCLUSÃO.....	10
14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	10
15. ANEXOS.....	11
16. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	39





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

1. SOLICITANTE

SPGG/FTIPE/DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de inclusão no fluxo de vendas.

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA Nº 22/1300-0006045-1** - Alienação

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Matrícula nº 12910**, referência livro Nº 2-RG, à fls. 1, datada de 07/07/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 29338**.

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **03/08/2022**;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Constatou-se na vistoria que o imóvel possui benfeitoria não informada no processo **PROA Nº 22/1300-0006045-1**, não registrada na ficha **GPE nº 29338** e não averbada na **Matrícula nº 12910**. Para fins dessa avaliação foi considerada a área constante da **Certidão de Cadastro do Imóvel Nº 059.252/2022** emitida em 10/08/2022 no site da Prefeitura de Porto Alegre.

Não foi possível realizar a vistoria interna, portanto, para fins dessa avaliação foram consideradas informações constantes de **Relatório de Vistoria Nº 17** realizado pela **Força Tarefa IPERGS/DEAPE**, na data de 06/07/2022. No referido Relatório de Vistoria consta que: "*foi constatado que a casa encontra-se em péssimo estado, com muitas infiltrações, com forro e telhado em estado avançado de deterioração, muito lixo acumulado, em virtude da mesma estar desabitada, grades enferrujadas e deterioradas.*"

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Nesta avaliação não está considerado possíveis passivos ambientais.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a **02 (dois) anos** a partir de sua data de referência, conforme determinado pela **Lei Nº 15.764, de 15 de dezembro de 2021**.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes
Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Meio de quadra
Cota: Abaixo
Vegetação: Médio porte
Uso do solo: Residencial
Acesso: Bom
Topografia: Declive leve (até 10%)
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Tapume
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca
Condição de ocupação
<input type="checkbox"/> Ocupado <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

BENFEITORIAS OBJETOS DA AVALIAÇÃO ³					
GPE nº 29338 Casa	Idade aparente: 60		Área = 173,00 m ²		Nº de Pav: 1
	Padrão		Conservação		Tipologia
	<input checked="" type="checkbox"/> Mínimo	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Baixo/normal	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Normal/alto	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input checked="" type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input checked="" type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. Identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

³ Vistoria externa. Baseado em informações constantes do Relatório de Vistoria Nº 17 realizado pela Força Tarefa IPERGS/DEAPE, na data de 06/07/2022.





8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- | | | | |
|-------------------------|--|---------------------------------|---|
| - desempenho do mercado | <input checked="" type="checkbox"/> desaquecido | <input type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> aquecido |
| - número de ofertas | <input type="checkbox"/> baixo | <input type="checkbox"/> médio | <input checked="" type="checkbox"/> alto |
| - liquidez | <input checked="" type="checkbox"/> baixa | <input type="checkbox"/> média | <input type="checkbox"/> alta |
| - absorção pelo mercado | <input checked="" type="checkbox"/> demorada | <input type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> rápida |

9. METODOLOGIA

MÉTODO EVOLUTIVO: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI – Valor do imóvel

VT – Valor do Terreno: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: **63/46** dados utilizados

() metodologia clássica – fatores de homogeneização

CB – Custo das Benfeitorias: por meio do Método da Quantificação do Custo, identificando o custo de reprodução das benfeitorias, considerada a respectiva depreciação através da aplicação do Critério de Ross-Heidecke, levando-se em consideração a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil das edificações.

FC – Fator de Comercialização: () calculado **(x) justificado** () arbitrado

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

De acordo com o item 3.20 da NBR 14.653-1:2011, o “Fator de Comercialização é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)”.

Também de acordo com o item 8.2.4 da mesma norma. Para determinação do Fator de Comercialização deve ser “levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação”.

O fator de comercialização pode ser maior do que um, refletindo a vantagem da coisa feita, ou refletindo uma desvantagem quando resultar em valores menores que 1, neste caso reduzindo e não agregando valor à soma do valor do terreno e suas benfeitorias.

De acordo com o estudo O Cálculo Fundamentado do fator de Comercialização, apresentado na edição de 2017 do COBREAP por ALONSO, N. E D'AMATO, M., o fator de comercialização segue a seguinte tabela.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO										
			Novos	de 0	a 10 anos	de 10	a 20 anos	de 20	a 30 anos	de 30	a 40 anos		
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73	a 1,44	1,44	a 1,15	1,15	a 0				
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a 1,46	1,46	a 1,23	1,23	a 0				
	Escritório	Médio c/ elev.	1,54	1,54	a 1,36	1,36	a 1,18	1,18	a 0				
		Fino c/ elev.	1,52	1,52	a 1,31	1,31	a 1,10	1,10	a 0				
Média	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a 1,24	1,24	a 1,12	1,12	a 0				
	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a 1,21	1,21	a 1,07	1,07	a 0				
Pequena	Residência	Fino	1,36	1,36	a 1,24	1,24	a 1,12	1,12	a 0				
		Popular	1,17	1,17	a 1,11	1,11	a 1,06	1,06	a 0				
	Residência	Médio	1,24	1,24	a 1,17	1,17	a 1,10	1,10	a 1,03	1,03	a 0		
		Popular	1,24	1,24	a 1,17	1,17	a 1,10	1,10	a 1,03	1,03	a 0		
Galpão		1,36	1,36	a 1,27	1,27	a 1,18	1,18	a 1,09	1,09	a 1,00			

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
	Novos	de 0	a 10 anos	de 10	a 20 anos	de 20	a 30 anos	de 30	a 40 anos			
Grande estrutura	1,62	1,62	a 1,39	1,39	a 1,16	1,16	a 0,00					
Pequena estrutura	1,36	1,36	a 1,23	1,23	a 1,10	1,10	a 0,00					
Industrial comum	1,36	1,36	a 1,27	1,27	a 1,18	1,18	a 1,09	1,09	a 1,00			
Residencial modes.	1,21	1,21	a 1,15	1,15	a 1,09	1,09	a 0,69	1,03	a 1,00			

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Método comparativo direto de dados de mercado** Grau I Grau II **Grau III**
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 16
- Grau de Precisão (MCDDM)** Grau I Grau II **Grau III**
Método da Quantificação de Custo Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 06
- Método Evolutivo** Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 07

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Equação de regressão

$$unitário = 8963,5064 - 739,03153 * \ln(área) - 16847,395 * 1/frente - 1686363 * 1/renda-bairro + 2453,9813 * \ln(índice-aprov) - 1638,2339 * 1/vocacao$$

11.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	360,25
Frente (m)	11,00
Renda/Bairro (R\$) (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro CENSO 2010 IBGE)	4.752,50
Índice de Aproveitamento	1,3 (IA Regime Urbanístico Porto Alegre) ⁴
Vocação	1,00 (unifamiliar)

⁴ Índice de Aproveitamento (IA) conforme DMI N°2022/010346 de 28/07/2022 e Anexo 6 PDDUA/POA.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Resultados

Resultados da **moda** para 80% de confiança.

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-6,15%	1.625,55	R\$ 585.605,37
Calculado	-	1.732,16	R\$ 624.010,64
Máximo	6,15%	1.838,77	R\$ 701.358,07

Resultados para o Campo de Arbítrio (+/-15%)

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	1.472,34	R\$ 530.409,04
Calculado	-	1.732,16	R\$ 624.010,64
Máximo	+15%	1.991,98	R\$ 717.612,24
Valor calculado: R\$ 624.010,64			

11.3 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O resumo do cálculo do custo de reprodução das benfeitorias é apresentado na tabela a seguir, os detalhes desse cálculo podem ser verificados no anexo Memória de Cálculo. Foi utilizada a publicação "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP, 2017. Após, segue a descrição dos padrões das edificações, conforme a publicação.

#	Descrição	Índice	Área (m ²)	Valor de novo (R\$)	Depreciação (%)	Valor atual (R\$)
1	Casa	Casa Médio Mínimo	173,00	R\$ 713.312,97	75,95%	R\$ 171.544,49
Área total =			173,00 m²	Valor Total atual =		R\$ 171.544,49

CASA PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

12. VALOR DO IMÓVEL

$VI = (VT+CB).FC:$

VI – Valor do imóvel+

VT – Valor do terreno+

CB – Valor da benfeitoria

FC – Fator de comercialização:

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁵	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
R\$ 624.010,64	R\$ 171.544,49	1,00	R\$ 795.555,13

13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁶) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 795.000,00

(setecentos e noventa e cinco mil reais)

Data de referência da avaliação agosto/2022

14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU/RS A16986-2

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4297369/2

CLÁUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

De acordo:

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro ID 4506073/01

Chefe de Divisão DIAVA/DEAPE

Porto Alegre, agosto de 2022

⁵ Arbitrado

⁶ Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%





15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

15.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL
MATRÍCULA Nº 12910



12910
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1	12910

PORTO ALEGRE, 17 de julho de 1.978

IMÓVEL: Situado no bairro Jardim do Salso, dentro do quarteirão formado pelas ruas São Simão, Professor Abílio Azambuja, São Lucas e Vila Bom Jesus, a saber: UM TERRENO constituído do lote nº 08 da quadra 12 do loteamento denominado "Jardim do Salso I", medindo 11m de frente ao oeste, no alinhamento da rua São Simão, tendo a mesma medida na divisa do fundo ao leste, medindo de frente, a fundo, pelo lado sul, 32m50 e pelo outro lado ao norte, 33m. Dividindo-se pelos lados norte, sul e leste com terrenos que são ou foram dela outorgante vendedora; dito terreno tem a área superficial de 360,25m² e fica distanciado em sua face sul, 64m da esquina formada com a rua Professor Abílio Azambuja.

PROPRIETÁRIA: COURHASA - Construção - Urbanização - Habitação S/A, com sede n/C com CGC nº 92.683.382/0001-13.

REGISTROS ANTERIORES: Liv. 3-AX. fls.179, nº 39.778 e Liv. 8-A, fls. 160, nº 10 ambos da 3ª Zona. O OFICIAL *ajudante Sandra Severiano*

R-1-12910--. 17 de julho de 1978.--. **COMPRA E VENDA.**

Escritura de compra e venda, lavrada no Cartório Distrital da Tristeza d/C., em 17.05.78. **Valor:** R\$.191.122,36. **Avaliação:** R\$.191.130,00. **Transmitente:** COURHASA - Construção - Urbanização - Habitação S/A., com sede n/C., CGC nº 92.683.382/0001-13.

ADQUIRENTE: LUIZ PAULO DE PILLA VARES, brasileiro, jornalista, CPF nº 009063100-59, casado com Sonia Pilla Vares, domiciliado n/C.

PROTOCOLO: 32.034. O OFICIAL *ajudante Sandra Severiano*

R-2-12910. 07 de abril de 1980. **COMPRA E VENDA**

Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 13/03/80. **Valor:** R\$.337.078,65. **Avaliação:** Cr \$... R\$.337.079,00. **Transmitente:** Luiz Paulo de Pilla Vares que também possui documentos como Luiz Paulo de Pilla Vares, e s/e Sonia Pilla Vares, brasileiros, ele jornalista, ela do lar, domiciliados n/c, CPF 009,063.100/59, e 250.202.260/68, respectivamente.

ADQUIRENTE: NILZA FISCHER MATTOS e s/m JOÃO RODRIGUES MATTOS, brasileiros ambos funcionários públicos estaduais, domiciliados n/c, CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78 respectivamente.

PROTOCOLO: 59.849 **ESCREVENTE:** *Luiz Paulo de Pilla Vares* O OFICIAL *ajudante Sandra Severiano*

R-3-12910. 07 de abril de 1980. **ÔNUS HIPOTECA**

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4f621b5b-8555-48ec-b5ea-0c7923516540

Este documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERRE - 07/07/2022 16:37 PROTOCOLO: 2207002568

www.registradores.onr.org.br

Eletrônico Compartilhado





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
1v	12910

Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 13/03/80. Valor da dívida: R\$.300.000,00. Avaliação R\$.540.375,00. Prazo: 6 meses. Juros: 2,3% ao ano. Taxa Efetiva: 2,325% ao ano. Devedores: Nilza Fischer Mattos e s/m João Rodrigues Mattos, brasileiros, ambos funcionários públicos estaduais, domiciliados n/c, CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78, respectivamente. EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA.

CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, com sede n/c, CGC 92.829.100/0001-43.

PROTOCOLO: 59.849 **ESCREVENTE:** *Nilza O OFICIAL apud pub, signat*

Av.-4- 12910 - 19 de dezembro de 1980.-Conforme contrato particular de financiamento e mutuo com obrigações e hipoteca, datado de 26.11.80, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, autorizou a liberação do imóvel objeto da presente matrícula do gravame a que estava sujeito, ficando assim cancelado o R-3-12910, supra.-Docs.arqs.

Protocolo:nº 74.393 **O OFICIAL:** *apud pub, signat*

R-5- 12.910- 19 de Dezembro de 1980. **ÔNUS HIPOTECA**

Contrato particular de financiamento e mutuo com obrigações e hipoteca datado de 26.11.80.Valor da dívida:R\$ 1.942.500,19.Avaliação:R\$ 3.455.200,00. Prazo: 180 meses, em prestações mensais no valor inicial de R\$ 29.015,55.Juros:10% ao ano.Taxa Efetiva: 10,472% ao ano.Devedores: Nilza Fischer Mattos e s/e João Rodrigues Mattos, brasileiros, ambos brasileiros, ambos func.públicos estaduais,CPF 609.232.618/34 e 027.-254.108/78,respectivamente." EM PRIMEIRA ESPECIAL HIPOTECA"

CREDOR: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul-IPERGS,com sede n/c,CGC nº 92.829.100/0001-43.

PROTOCOLO:74.393 **Escrevente:** *Magda*

O OFICIAL *apud pub, signat*

Av-6-12.910- 19 de Dezembro de 1980. Conforme contrato particular de financiamento e mutuo com obrigações e hipoteca datado de 26.11.80, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, deu em caução ao BNH os direitos creditórios que possui noR-5-12.910.

PROTOCOLO: 74.393 **Escrevente:** *Magda*

O OFICIAL *apud pub, signat*

Av.-7- 12910 - 21 de agosto de 1981.-Conforme contrato particular de financiamento e mútuo com quitação, cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditórios, o Banco Nacional da Habitação juntamente com a Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, autorizaram a liberação do imóvel objeto da presente matrícula do gravame a que estava sujeito, ficando assim cancelada a Av.-6-12910 e o R-5-12910, supras.-Docs.arqs.

Protocolo:nº 89.182 **O OFICIAL:** *apud pub, signat*

R-8-12910- 21 de agosto de 1981. **ÔNUS HIPOTECA**

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4f621b5b-8555-4bec-b5ea-0c7523516540

Este documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERRE - 07/07/2022 16:37 PROTOCOLO 2207002588





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

12.910 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 21 de agosto de 19 81

FLS. 2 MATRÍCULA 12.910

Contrato particular de financiamento e mútuo com quitação, cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditórios, datado de 13.08.81. Valor da dívida: R\$ 3.652.327,37. Avaliação: R\$ 5.444.194,66. Prazo: 180 meses, em prestações mensais no valor inicial de R\$ 54.431,73. Juros: 10% ao ano. Taxa Efetiva: 10,472% ao ano. Devedores: Nilza Fischer Mattos, e s/e João Rodrigues Mattos, brasileiros, ambos funcionários públicos estaduais, domiciliados n/c, CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78. " EM PRIMEIRA ESPECIAL HIPOTECA"

CREADOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, com sede n/c, CGC 92.829.100/0001-43

PROTOCOLO: 89.182

Escrevente: *Carla*
 O OFICIAL *ajudante, Juliana*

Av-9-12.910- 21 e agosto de 1981. Conforme contrato particular de financiamento e mútuo com quitação, cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditórios, datado de 13.08.81, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul-IPERGS, deu em caução ao BNR, os direitos creditórios que possui no R-8.12.910.

PROTOCOLO: 89.182

Escrevente *Carla*
 O OFICIAL *ajudante, Juliana*

AV-10-12.910.- 26 de maio de 1987. Conforme requerimento, datado de 20.05.87, instruído de prova hábil, por Nilza Fischer Mattos, foi dito que sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi construído um prédio, o qual recebeu o nº 876 da rua São Simão.- Docs. Arqs.

PROTOCOLO: 202.457.

O OFICIAL Ajudante: *Juliana* Escrevente *Juliana*

R-11-12910 - 26 de maio de 1987. COMPRA E VENDA

COMPRA E VENDA COM SUB-ROGAÇÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E RATIFICAÇÃO DE HIPOTECA, datado de 17/12/85. Valor: R\$ 200.419.090. Avaliação: R\$ 245.353.000. Transmitentes: Nilza Fischer Mattos e seu marido João Rodrigues Mattos, brasileiros, func. públ. estaduais, CIC nºs 609.232.618/34 e 027.254.108/78, domiciliados n/c.

ADQUIRENTES: Leila Terezinha Fagundes Ferreira, func. pública e seu marido Hugo Florestal Ferreira Junior, engenheiro, brasileiros, CIC nºs 262668-140/72 e 183.371.980/87, domiciliados n/c.

PROTOCOLO: 202.458. O OFICIAL - Ajudante: *Juliana*

Av.12-12910 - 26 de maio de 1987. Conforme compra e venda com sub-rogação de di-

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regislatradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 4f621b5b-8555-48ec-b5ea-0c7923516540

www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERFE - 07/07/2022 16:37 PROTOCOLO: 2207002568





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



FLS.	MATRÍCULA
2v	12910

reitos e obrigações e ratificação de hipoteca, datado de 17/12/85, em virtude de venda conforme R-11, ficam os compradores sub-rogados em todos os direitos e obrigações dos devedores assumindo a totalidade do débito de R\$.200.419.090- a ser resgatado em 135 prestações mensais, no valor inicial de R\$.1.202.267,00, a juros de 10% ao ano, permanecendo caucionado ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO;

PROCOLO: 202.458. O OFICIAL - Ajudanta: *[Assinatura]*

AV-13-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. **RECONSTITUIÇÃO DE MATRÍCULA:** As folhas 2 e 2v da presente matrícula foram reconstituídas em sua íntegra, em razão de erro de impressão e rasura na matrícula original. Mantém-se junto às folhas substituídas para fins de prova.

Escrevente: Sitarz

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): *[Assinatura]*

Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.1600001.06405: (Isento).

Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1600007.04839: (Isento).

R-14-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. **CARTA DE ADJUDICAÇÃO**

Carta de Adjucação extraída dos autos da ação de inventário, processo nº 001/1.05.0269628-5 (CNJ: 2696281-97.2005.8.21.0001). **DATA DA SENTENÇA:** 23/04/2014. **DATA DO AUTO:** 16/09/2014 **DATA DA CARTA:** 16/09/2014. **JUIZ:** José Antônio Coitinho, Juiz de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central, nesta Capital. **ESCRIVÃ:** Lidiane Andréa Souza da Silva. **VALOR:** R\$121.000,00. **AVALIAÇÃO:** R\$430.000,00. **TRANSMITENTES:** HUGO FLORESTAL FERREIRA JÚNIOR, CPF 183.371.980-87, engenheiro, e seu cônjuge, LEILA TEREZINHA FAGUNDES FERREIRA, CPF 262.668.140-72, funcionária pública, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, CNPJ 92.829.100/0001-43, com sede nesta Capital.

PROCOLO: 716.681 de 18/02/2016. Escrevente: Sitarz

Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

Registrador(a) Substituto(a):

Registrador(a):

Emolumentos: R\$ 1.936,10. Selo 0471.09.1500043.00935: R\$ 16,80.

Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo 0471.01.1600007.04696: R\$ 0,40.

AV-15-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. **CANCELAMENTO:** Conforme Termo de Liberação de Caução TCL nº 268/15, de 01/10/2015, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sucessora do BNH, autorizou o cancelamento da caução objeto da Av.9, ficando assim cancelada a referida averbação.

CONTINUA A FOLHAS

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 4f621b5b-8555-48ec-b5ea-0c7923516540

Certejo emitido pelo SREI
 www.regisradores.onr.org.br
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Completo

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERFE - 07/07/2022 16:37 PROTOCOLO: 2207002568





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

[Handwritten Signature]

12.910 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE/RS, **25** de **fevereiro** de **2016**

FLS. 03	MATRÍCULA 12.910
----------------	-------------------------

PROCOLO: 716.680 de 18/02/2016. Escrevente: Sitarz
 Escrevente Autorizado(a): *[Handwritten Signature]*
 Registrador(a) Substituto(a):
 Registrador(a):
 Emolumentos: R\$ 30,80. Selo 0471.03.1600001.06388: R\$ 0,70.
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo 0471.01.1600007.04701: R\$ 0,40.

AV-16-12.910, de 25 de fevereiro de 2016 . CANCELAMENTO: Conforme requerimento, de 16/02/2016, o **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS** autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.8 e Av.12, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROCOLO: 716.679 de 18/02/2016. Escrevente: Sitarz
 Escrevente Autorizado(a): *[Handwritten Signature]*
 Registrador(a) Substituto(a):
 Registrador(a):
 Emolumentos: R\$ 61,60. Selo 0471.04.1600006.00307: R\$ 0,90.
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10. Selo 0471.01.1600007.04702: R\$ 0,40.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 12.910 do Livro 02-Reg. Geral, às 08:50h de 07 de julho de 2022 . (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0012910-82 .
Ato: Certidão: Nihil - 0471.04.2200033.02884 - (Isento), Busca: Nihil - 0471.02.2200032.01127 - (Isento), Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2200035.01188 - (Isento), Total: Nihil Porto Alegre, 07/07/2022. Os dados
Os dados pessoais são tratados de acordo com a Lei 13.709/2018.
Documento eletrônico assinado digitalmente por Rodrigo Pimentel - Escrevente Autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.
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: 099267 53 2022 00083705 43



CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4f621b5b-8555-4bec-b5ea-0c7923516540

Certo documento emitido pelo SREI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CAES

Este documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERRE - 07/07/2022 16:37 PROCOLO: 0.2207002568





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

15.3 FICHA GPE 29338



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29338

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29338	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: LEILA TERESINHA FERREIRA - CONTRATO Nº 893367		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	5155460	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
07/07/2022	22130000060478	07/07/2022	Imóveis		Ativo
07/07/2022	22130000060451	07/07/2022	Alienar Bens		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	JD DO SALSO
Logradouro/Localidade:	RUA SAO SIMAO
Numero/Lote:	876
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	Coordenadas Geodésicas do Marco
Fuso:	Latitude grau:
Meridiano Central:	Latitude minuto:
	Latitude segundo:
Coordenadas Planas UTM do Marco	Longitude grau:
Altitude ortométrica:	Longitude minuto:
Este:	Longitude segundo:
Norte:	

PROPRIEDADE

28/07/2022

pag. 1 de 3





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29338

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 12910
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
 Comarca: PORTO ALEGRE
 Data do Registro: 25/02/2016
 Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00
 Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	360,25
Frente (m):	11,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	360,25

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
11,00		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

28/07/2022





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29338

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:
Pavimentação passeio:
Zoneamento:
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
07/07/2022	MATRÍCULA	MAT 12910.PDF
06/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 17- 2022- GPE 29338.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55918-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021		19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:

28/07/2022





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

15.4 PDDUA - DMI Nº 2022/010346 EMITIDA EM 28/07/2022



DMI Nº 2022/010346
 Emitida em 28/07/2022 15:09h
 Possui validade de 1 ano

**DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
 LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10**

**ENDEREÇO: R SAO SIMAO, 876
 MZ 3 UEU 132 QTR 045 BAIRRO JARDIM DO SALSO**

R SAO SIMAO
 Cadastrado
 CTM 8376071

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15, CAP. VII.

* VERIFICAR A INCIDENCIA DE AREA NAO EDIFICAVEL NO QUARTEIRAO, EM FUNCAO DO COLETOR PLUVIAL EXISTENTE.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	5	1	5	15

* Área de ocupação intensiva

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

Índice Aproveitamento: 1,3
 Volumetria
 Altura Máxima: 33 m
 Divisa: 12,5 m
 Base: 4 m
 Taxa Ocupação: 75 %

[CERTDOC] : Identificador do documento : 92920C1FD8E447D9AEAB2856C621B38D

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

Página 1





PDDUA - ANEXO 6



ANEXOS
L.C. 434/99, ATUALIZADA E COMPILADA
ATE A L.C. 667/11,
INCLUINDO A L.C. 646/10.

ÍNDICES DE APROVEITAMENTO						ANEXO 6	
ÁREA DE OCUPAÇÃO	CÓDIGO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO				QUOTA IDEAL	
		IA	SC	TPC	IA MÁXIMO		
INTENSIVA (1)	01	1,0	Não	Sim ⁽⁴⁾	1,5	75m ²	
	02a	1,0	Sim	Sim	1,5	300m ²	
	02b	1,0	Sim	Sim	1,5	150m ²	
	03	1,3	Não	Sim ⁽⁴⁾	2,0	75m ²	
	04	1,3	Sim	Sim	2,0	150m ²	
	04a	1,3	Sim	Sim	2,0	300m ²	
	05	1,3	Sim	Sim	2,0	75m ²	
	06	1,3	Sim	Sim	2,0	150m ²	
	07	1,3	Sim	Sim	3,0	75m ²	
	09	1,3	Sim	Sim	3,0	75m ²	
	11	1,6	Sim	Sim	3,0	75m ²	
	13	1,6	Sim	Sim	3,0	75m ²	
	15	1,9	Sim	Sim	3,0	75m ²	
	17	1,9	Sim	Sim	3,0	75m ²	
	19	2,4	Sim ⁽⁵⁾	Sim	3,0	75m ²	
	21	0,65	Sim	Sim	2,0	-	
23	Regime urbanístico próprio a critério do SMGP ⁽⁶⁾					-	
25	Regime urbanístico próprio ⁽¹⁾					-	
RAREFEITA	31	0,1	-	-	-	20.000m ²	
	33	0,1	-	-	-	5.000m ²	
	35	0,2 ⁽¹⁾	-	-	-	2.000m ²	
	37	0,5	-	-	-	-	
	39	Regime urbanístico próprio					-
INT./RAR.	41	Regime urbanístico próprio definido por Lei Específica					-

IA (Índice de Aproveitamento)
SC (Solo Criado Adensável)

TPC (Transferência de Potencial Construtivo)

IA MÁXIMO (Índice de Aproveitamento Máximo)

* Nenhum projeto poderá ter Índice de Aproveitamento MÁXIMO maior do que 3,0

(1) Permitida a utilização de áreas construídas não-adensáveis e índices de ajuste de Solo Criado, conforme disposto no art. 111.

(2) O Índice de Aproveitamento não poderá ser maior que 2,5 salvo exceção do Art. 85 do PDDUA.

(3) Na Área de Ocupação Rarefeita com Potencial de Intensiva, para os empreendimentos habitacionais sociais, quando integrados à Política Municipal de Habitação, o Índice de Aproveitamento será o de código 01, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano.

(4) Permitida a Transferência de Potencial Construtivo somente para aplicação no próprio terreno.

(5) Somente em áreas de interesse cultural, conforme disposto no Artigo 92 § 7º, INCISO II.

(6) Face L.C nº 930/21 - PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO - Na UEU 026 da MZ 1 e na subunidade 05 da UEU 002 da MZ 1, os padrões estabelecidos para o índice de aproveitamento básico permanecerem os mesmos estabelecidos pelo Anexo 6 do PDDUA, mas serão multiplicados pelo fator 1,5 (um virgula cinco), não sendo aplicada diferenciação entre áreas adensáveis, não adensáveis e isentas no potencial construtivo total básico, sendo o potencial construtivo total máximo e o Índice de Aproveitamento Máximo estabelecidos pelo governo, exclusivamente para os adensados no Programa de Reabilitação do Centro Histórico.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

15.5 CERTIDÃO DE CADASTRO DO IMÓVEL Nº 059.252/2022 EMITIDA EM 10/08/2022 NO SITE DA PREFEITURA DE PORTO ALEGRE.



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Cadastro do Imóvel
Nº 059.252/2022

Inscrição do Imóvel: 5155460
Endereço: Rua SAO SIMAO, 876 - JARDIM DO SALSO
Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº 12910 Zona 3 Folha 0

Construções

Seq.	Área	Ano	Tipo	Obs.
1	173,00 m²	1982	35-ALVENARIA (C) - CASAS ATE 2	

Certificamos para os devidos fins que o(s) imóvel(eis) acima descrito(s) esta(ão) inscrito(s) no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, localizado(s) na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel(eis) na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 10/08/2022 às 09:46:33

Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.



Página 1 de 1



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

15.6 RELATÓRIO DE VISTORIA Nº 17 REALIZADO PELA FORÇA TAREFA IPERGS/DEAPE, NA DATA DE 06/07/2022



RELATÓRIO DE VISTORIA
Vistoria nº: 17
Data: 06/07/2022
Responsável pela Vistoria: Rodrigo Ferreira Marques
Processo: 22/1300-0006047-8
Nº GPE: 29338
Município: Porto Alegre
Endereço: Rua São Simão, nº 876
Mat./Transc. : 12910
Imóvel: Loja Comercial
Ocupado () Sim (x) Não
Terreno:
Benfeitorias:

Imóvel(veis) transferido(s) do acervo do IPERGS ao Estado RS pela Lei nº 15.144/2018, artigo 28, regulamentada pelo Decreto nº 55.916/2021

Informações Complementares: No endereço mencionado acima, foi constatado, que a casa encontra-se em péssimo estado, com muitas infiltrações, com o forro e telhado em estado avançado de deterioração, muito lixo acumulado, em virtude da mesma estar desabitada, grades enferrujadas e deterioradas.

Anexo de Fotos:





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO
Força Tarefa IPERGS





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO
Força Tarefa IPERGS





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO
Força Tarefa IPERGS





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO
Força Tarefa IPERGS





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO
Força Tarefa IPERGS



Porto Alegre, 07 de junho 2022

Rodrigo Ferreira Marques
4682114





15.7 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: TERRENOS PORTO ALEGRE

Data: 12/08/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 63	Total	: 11
Utilizados	: 46	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 40

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,91735	Total	: 35284848,48330
Determinação	: 0,84154	Residual	: 156841514,99377
Ajustado	: 0,82173	Desvio Padrão	: 373,87268

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 42,48598	D-Calculado	: 2,37172
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 8963,506373 + -739,031535 * \ln(X_1) + -16847,394591 * 1/X_2 + -1686363,006332 * 1/X_3 + 2453,981275 * \ln(X_4) + -1638,233883 * 1/X_5$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

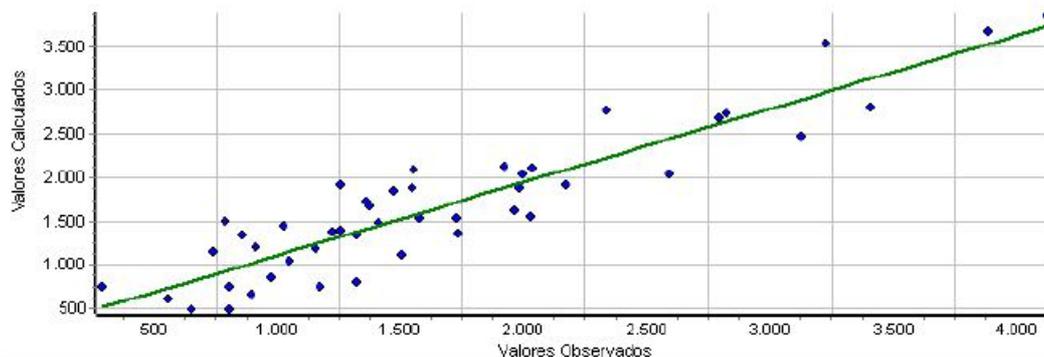
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 1670,06	Coefic. Aderência	: 0,84154
Varição Total	: 35284848,48	Varição Residual	: 5591231,24
Variância	: 767061,92	Variância	: 139780,78
Desvio Padrão	: 875,82	Desvio Padrão	: 373,87



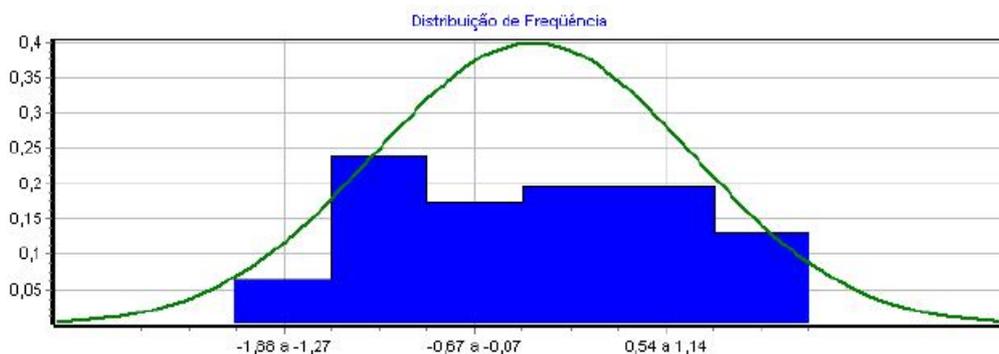


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

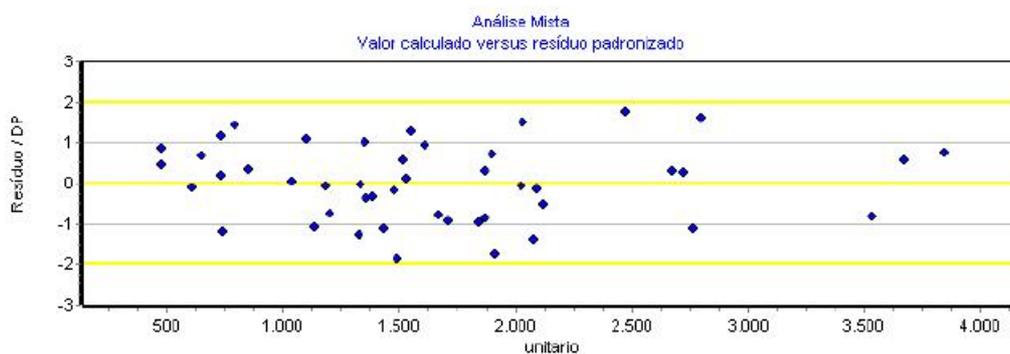
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* coord-x

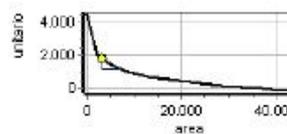
Tipo: Quantitativa
 Amplitude: -51,91 a 0,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

* coord-y

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: -30120339,00 a 0,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

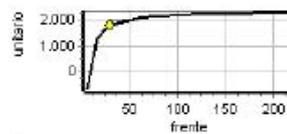
X₁ area

área total do terreno, em metros quadrados
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 83,00 a 43590,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -35,50 % na estimativa



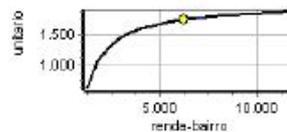
X₂ frente

testada do imóvel para a via pública, em metros
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 5,60 a 220,46
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 13,90 % na estimativa



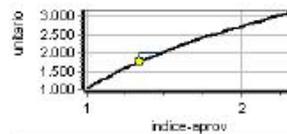
X₃ renda-bairro

atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1188,13 a 12448,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,34 % na estimativa



X₄ indice-aprov

potencial construtivo, conforme regime urbanístico do local
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 2,40
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 13,90 % na estimativa





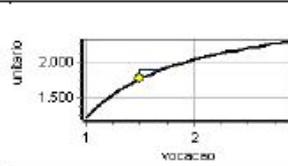
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

*** data**

período de ocorrência do evento no mercado, medido em escala mensal
 agosto/2022 = 175
 fevereiro/2019 = 1
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 43,00 Impacto esperado na dependente: Positivo

X₅ vocacao

conforme entorno verificado:
 1 - unifamiliar (residencias/lotos pequenos)/restrito;
 2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comercios);
 3 - multifamiliar nobre ou empreendimentos comerciais especiais.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 7,30 % na estimativa



*** venda-oferta**

venda/transação efetivada - 1
 oferta de mercado - 2
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo

Micronumerosidade: atendida.

*** AreaxIA**

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 173,00 a 98559,29
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Y unitario

valor unitário do terreno, em R\$/m²
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 292,87 a 4124,59

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82173)
X ₁ area	ln(x)	-10,04	0,01	0,38821
X ₂ frente	1/x	-8,43	0,01	0,51703
X ₃ renda-bairro	1/x	-3,67	0,07	0,76756
X ₄ indice-aprov	ln(x)	8,63	0,01	0,50262
X ₅ vocacao	1/x	-6,51	0,01	0,64194





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Foma Linear	area	frente	renda-bairro	indice-aprov	vocacao	unitario
X ₁	ln(x)		93	44	72	73	85
X ₂	1/x	-76		44	73	65	80
X ₃	1/x	3	-2		61	25	50
X ₄	ln(x)	8	14	34		42	81
X ₅	1/x	-33	7	1	-41		72
Y	y	-21	1	-4	57	-47	





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

DADOS

LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO	LAUDO
1	Rua Demétrio Ribeiro, 516	VivaReal cod MF22065	31.2333300	30.0356600	83,00	5,60	4.921,49	2,40	1,00	2,00	2,00	199,20	3.886,00				
2	R. André Puentes, 366 - Independência	Pardigreiro cod 163598	31.2102410	30.0279070	620,00	13,20	10.759,64	1,30	1,00	2,00	2,00	806,00	3.997,42				
3	R. João Alfredo, 712 - Cidade Baixa	VivaReal cod TE0175	31.2237200	30.0427510	712,00	8,80	3.894,83	1,60	1,00	2,00	2,00	1.139,20	2.036,51				
4	Rua Dezessete de Junho, 410	VivaReal cod FR1834	31.2253870	30.0463690	181,00	8,00	4.947,00	1,90	1,00	2,00	2,00	343,90	4.972,37				
5	Rua Washington Luiz, 70	VivaReal cod 151303	31.2395640	30.0359340	500,00	5,40	3.586,37	1,60	1,00	3,00	2,00	800,00	3.998,00				
6	Rua José do Patrocínio, 546	VivaReal cod 144153	31.2223260	30.0404370	1.288,00	18,40	4.960,65	2,40	1,00	2,00	2,00	3.091,20	2.476,70				
7	R. Felipe de Oliveira, 91 - Petrópolis	Adacon cod 1048	31.2008960	30.0428040	406,00	14,00	4.679,53	1,60	1,00	1,00	2,00	649,60	3.128,07				
8	Rua Lopo Gonçalves, 217	VivaReal cod 171840	31.2197160	30.0406330	470,00	9,80	3.795,44	2,40	1,00	1,00	2,00	1.128,00	2.340,00				
9	Estrada João Salomoni, 615	Pieter Assessoria Imobiliária	31.1317110	30.0503400	43.590,00	140,00	5.617,54	1,30	9,00	3,00	2,00	56.667,00	292,87				
10	Rua Alfredo Placido da Silva - Bairro Ja	Credito Real Carlos Gomes	31.9101700	30.0293600	7.277,00	97,00	6.071,17	1,30	5,00	3,00	1,00	9.460,10	2.597,22				
11	Rua Cel. Bordini, 1855 e 1875	Credito Real Carlos Gomes	31.1146410	30.1572700	1.160,00	27,00	14.953,94	1,60	9,00	3,00	2,00	1.696,00	6.896,55				
12	Rua Jacob Yontobel, 154 - Bairro Jardim	Foxter Cia Imobiliaria - Creci 2	31.1054250	30.3259400	638,00	6,38	5.141,99	1,60	9,00	1,00	2,00	1.020,80	1.175,55				
13	Av. Ilexiana Mendes, prox 830 - Bairro	GP Imóveis - Creci 22158, LJA	31.9593400	30.1582100	536,00	10,00	8.953,08	1,30	9,00	1,00	2,00	657,80	2.964,43				
14	Rua Dona Ondina, 260 - Bairro Santa T	Berte Imóveis LTDA - ME - C	31.1334480	30.3593200	1.875,00	17,50	12.448,00	1,30	9,00	2,00	2,00	2.437,50	1.920,00				
15	Av. Cel. Marcos, 2110 - Bairro Jardim	Berte Imóveis LTDA - ME - C	31.1415780	30.7494900	2.783,00	26,34	8.206,06	1,00	9,00	2,00	2,00	2.783,00	1.024,07				
16	Rua Silveiro, prox ao 325 - Bairro Menin	Menino Deus Imobiliária LTD.	31.1345320	30.3453300	931,00	22,84	5.217,18	1,30	9,00	2,00	2,00	1.210,30	2.792,70				
17	Rua Alfredo Placido da Silva - ao lado d	Auxiliadora Predial Floresta -	31.2531040	30.1188930	173,00	8,00	7.488,14	1,00	12,00	1,00	2,00	173,00	1.156,07				
18	Rua Professor Xavier Simões, prox ao T	Predial Leindecker Ltda - coc	31.2530640	30.1193600	408,00	13,00	7.488,14	1,00	12,00	1,00	2,00	408,00	1.223,04				
19	Rua Prof. Pereira Coelho eqs. Rua Prof.	Pedini Imóveis - cod 4695	31.2526800	30.1198690	397,00	12,00	11.744,00	1,00	12,00	1,00	2,00	397,00	1.738,04				
20	Rua Prof. Xavier Simões, ao lado 231 -	Pier 36 Imóveis LTDA - cod 5	31.2530270	39.0000000	1.296,00	12,00	11.744,00	1,00	12,00	1,00	2,00	1.296,00	655,86				
21	Rua Prof. Xavier Simões, 400 - Bairro Ti	Cim Consultoria Imobiliária - co	31.2512640	30.1209880	462,00	15,00	11.744,00	1,00	12,00	1,00	2,00	462,00	1.731,60				
22	Rua Prof. Xavier Simões, prox 569 - Bai	Pier 36 Imóveis LTDA - cod 4	31.2497130	30.1209650	2.100,00	25,00	11.744,00	1,00	12,00	1,00	2,00	2.100,00	976,19				
23	Rua Cel. Gomes de Carvalho, em frente	Maffer Imóveis - cod LU2672	31.2494160	30.1206410	778,00	21,50	11.744,00	1,00	12,00	1,00	2,00	778,00	1.413,88				
24	Rua Landel de Moura, 1595 Bairro Tris	Boletto Imóveis I cod TLDM	31.2445480	30.1128040	3.100,00	30,64	4.771,35	1,00	16,00	1,00	2,00	3.100,00	806,45				
25	Av. João Ubino, 500	Boletto Imóveis I cod TE003	31.1784310	30.0331320	989,00	27,37	14.948,58	1,90	16,00	3,00	2,00	1.879,10	13.144,59				
26	Av. Cavallhada, prox ao 1977 Bairro C	Boletto Imóveis I cod TE004	31.2278760	30.0963730	3.694,00	54,87	5.113,66	1,30	16,00	3,00	2,00	4.602,20	1.183,00				
27	Rua Felipe de Oliveira, 804 Bairro Petr	Boletto Imóveis I cod TE004	31.1937230	30.0435170	279,00	12,66	6.312,34	1,60	16,00	2,00	2,00	446,40	3.225,81				
28	Rua Pedro de Oliveira Bentescourt, ao la	Auxiliadora Predial I cod 224	31.2548340	30.1097330	372,00	13,00	9.401,31	1,00	16,00	1,00	2,00	372,00	2.696,17				
29	Rua Dr. Pereira Neto, prox ao 149 Ba	Auxiliadora Predial I cod 3165	31.2511980	30.1116830	770,00	11,00	6.372,04	1,30	16,00	2,00	2,00	1.001,00	1.558,44				
30	Rua Landel de Moura eqs. Rua Visc. D	Auxiliadora Predial I cod 2693	31.2593720	30.1180980	962,00	37,00	6.987,24	1,00	16,00	1,00	2,00	962,00	2.027,03				
31	Rua Dr. Armando Barbado, 296 Bair	Auxiliadora Predial I cod 154	31.2566360	30.1122410	428,00	9,45	5.987,24	1,00	16,00	1,00	2,00	428,00	1.949,79				
32	Rua Padre João Reus, ao lado do 620	Auxiliadora Predial I cod 3233	31.2557080	30.1180640	1.177,00	29,70	11.656,33	1,00	16,00	1,00	2,00	1.177,00	1.257,43				
33	Rua Landel de Moura, 449 Bairro Tris	Auxiliadora Predial I cod 1373	31.2556470	30.1166510	641,00	11,15	6.987,24	1,00	16,00	1,00	2,00	641,00	1.326,05				
34	Rua Landel de Moura, ao lado do 509	Auxiliadora Predial I cod 2791	31.2551580	30.1164180	678,00	11,00	6.987,24	1,00	16,00	1,00	2,00	678,00	811,21				
35	Rua Cassino eqs. Rua Cideira Bair	Auxiliadora Predial I cod 8065	31.2336930	30.1338970	768,00	17,60	10.053,33	1,30	16,00	2,00	2,00	998,40	651,04				
36	Rua Goitacaz, prox ao 311 Bairro Vila	Auxiliadora Predial I cod 247	31.2648100	30.1031660	560,00	30,00	10.021,54	1,00	16,00	1,00	2,00	560,00	1.258,93				
37	Av. Icaíca eqs. Rua Dr. Raul Moreira IE	Auxiliadora Predial I cod 2901	31.2411540	30.0890700	680,00	54,00	7.734,12	1,30	16,00	2,00	2,00	884,00	4.411,76				
38	Rua Cangussu, prox ao 331 Bairro Noi	Auxiliadora Predial I cod 2925	31.2174640	30.0873310	377,00	6,60	3.984,20	1,30	16,00	1,00	2,00	490,10	562,33				
39	Av. Eduardo Prado, ao lado do 1530 -	Auxiliadora Predial I cod 2945	31.2173310	30.1327590	3.500,00	24,00	6.346,58	1,30	16,00	2,00	2,00	4.590,00	882,86				
40	Av. Eduardo Prado, prox ao 1530 - Bair	Auxiliadora Predial I cod 1615	31.2172710	30.1324310	6.000,00	16,00	6.346,58	1,30	16,00	2,00	2,00	7.000,00	1.050,00				
41	Rua Frederico Eitzberger, prox ao 628	Auxiliadora Predial I cod 8793	31.2169750	30.0906140	1.350,00	13,20	7.501,27	1,30	16,00	1,00	2,00	1.795,00	740,74				
42	Av. Ipiranga, Jardim balânico prox. Hois	Zap imóveis	0.0000000	0.0000000	492,00	10,00	5.141,99	1,90	37,00	2,00	2,00	934,80	2.032,52				
43	Av Ipiranga, 2474 Santana	Zap imóveis	0.0000000	0.0000000	2.832,17	22,50	4.581,42	1,90	37,00	2,00	2,00	5.381,12	2.824,69				
44	Av Ipiranga, 6877 Assensia	Viva Real cod fz2609	0.0000000	0.0000000	492,00	10,00	4.931,89	1,30	37,00	2,00	2,00	639,60	3.792,52				
45	Rua Engenheiro Saldanha, ao lado do r	Floresta	0.0000000	0.0000000	654,61	24,20	4.369,92	1,90	39,00	2,00	2,00	1.243,76	4.124,59				
46	Av. Cristiano Colombo, em frente ao nº	higiênópolis	0.0000000	0.0000000	389,40	6,60	7.789,29	1,30	39,00	2,00	2,00	506,22	1.964,56				
47	Rua Santa Rita, 310	Floresta	0.0000000	0.0000000	217,80	6,60	4.369,92	1,30	39,00	2,00	2,00	283,14	1.983,47				
48	Rua Três de Maio, 242	Floresta	0.0000000	0.0000000	217,80	6,60	4.369,92	1,30	39,00	2,00	2,00	283,14	1.549,59				
49	Av. Farrapos, ao lado do nº 2285	Floresta	0.0000000	0.0000000	335,25	7,45	4.369,92	1,30	39,00	2,00	2,00	435,82	1.476,51				
50	Av. Assis Brasil, 1960	Passo D'Areia	0.0000000	0.0000000	856,00	28,30	4.161,18	1,30	39,00	2,00	2,00	1.112,80	3.406,54				
51	Rua André Puentes, ao lado do nº 345	independência	0.0000000	0.0000000	620,40	13,20	7.412,09	1,30	39,00	2,00	2,00	806,52	3.858,80				
52	Laudo 008 2022 GPE 2651 Av Ipiranga	Partenon	0.0000000	0.0000000	5.987,23	47,30	3.214,74	1,30	37,00	2,00	2,00	7.263,40	1.578,01				
53	Laudo 025 2022 GPE 2642 V Salvador	Partenon	0.0000000	0.0000000	1.595,84	97,15	1.664,28	1,30	37,00	1,00	2,00	2.074,59	856,72				
54	Laudo 029 2022 GPE 19849 R Apaciao	Partenon	0.0000000	0.0000000	8.327,76	94,23	3.214,74	1,60	41,00	1,00	2,00	13.324,42	1.508,54				
55	Laudo 033 2022 Av Voluntários da Pátr	Floresta	0.0000000	0.0000000	41.068,37	220,46	2.771,99	2,40	38,00	3,00	2,00	98.559,29	1.997,18				
56	Laudo 048 2022 GPE 29330 R Borba E	Lomba Pinheiro	0.0000000	0.0000000	300,00	10,00	1.188,13	1,30	40,00	1,00	1,00	390,00	896,50				
57	Laudo 054 2022 GPE 21542 R. Silveiro	Menino Deus	0.0000000	0.0000000	4.300,00	40,00	6.065,85	1,30	40,00	2,00	2,00	5.590,00	2.170,47				
58	Rua São Simão, 431 - Bom Jesus, Port	Auxiliadora no anunciante: 2	0.0000000	0.0000000	1.250,00	19,80	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	1.625,00	792,00				
59	Rua Jerusalem, 490 Bom Jesus	Credito Real 9935107	0.0000000	0.0000000	294,00	9,90	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	733,20	1.360,54				
60	Rua Paraguai, 37 Bom Jesus	Auxiliadora Predial 230383	0.0000000	0.0000000	533,00	11,45	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	700,00	945,27				
61	Rua São Marcos, 250 Bom Jesus	Credito Real 9936385	0.0000000	0.0000000	490,00	9,90	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	637,00	1.326,53				
62	Rua Bom Jesus, 146 Bom Jesus	Rita M Bertels ZAP1421725	0.0000000	0.0000000	600,00	10,00	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	780,00	916,67				
63	Rua São Mateus, 359 Bom Jesus	Auxiliadora Predial 313324	0.0000000	0.0000000	980,00	19,80	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	1.274,00	1.377,55				





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

15.8 MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
1	CASA MEDIO MIN	60	70	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	20%	173,00	R\$ 4.123,20	R\$ 713.312,97	75,95%	R\$ 171.544,49
	VALOR DO CUB R 1-N	R\$ 2.703,20		REFERÊNCIA JUL 2022	BDI		25,85%	TOTAL		R\$ 171.544,49

Onde:

DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP)
IDADE A. = Idade aparente do imóvel (x)
VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke
RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)

ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados
UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$/m²
V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$
DEPREC. = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd)
V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado

$$A = \left(\frac{1}{2}\right) \cdot \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)$$

$$V. ATUAL = \{1 - [A + (1 - A) \cdot c]\} \cdot Vd + Vr$$

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO – CUB



PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de JULHO/2022- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.090,73	3,32	8,00	10,69
	Normal	R 1-N	2.703,20	3,74	8,47	12,14
	Alto	R 1-A	3.639,97	3,44	9,31	13,16
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	1.993,18	2,79	7,21	9,45
	Normal	PP 4-N	2.657,79	3,33	8,40	11,54
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.907,85	2,60	7,12	9,08
	Normal	R 8-N	2.323,31	3,32	8,14	11,21
	Alto	R 8-A	2.970,37	2,98	8,52	11,80
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.269,83	3,30	8,19	11,39
	Alto	R 16-A	3.008,43	3,06	8,48	11,79
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.523,80	3,50	6,77	9,87
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.136,53	4,21	7,46	11,32
COMERCIAIS						
CAL - 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	2.968,00	3,22	9,38	13,16
	Alto	CAL 8-A	3.369,87	3,06	9,77	14,12
CSL - 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.321,32	3,26	8,25	10,99
	Alto	CSL 8-A	2.667,53	3,00	8,03	11,04
CSL - 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.124,20	3,20	7,93	10,72
	Alto	CSL 16-A	3.590,46	2,95	7,83	10,92
GI (Galpão Industrial)		GI	1.203,92	3,28	7,77	9,46

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

COMPOSIÇÃO DO BDI

16/07/2020

Decreto Nº 19224 DE 25/11/2015 - Municipal - Porto Alegre - LegisWeb

Contratação de obras e serviços	
TIPO DE OBRA	BDI para serviços
	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
TIPO DE OBRA	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
TIPO DE OBRA	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
Parcelas	
(AC) Administração Central	4,03
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,65
(R) - Risco	1,33
(DF) - Despesas Financeiras	1,52
(L) - Lucro	8,00
Impostos (I ¹ +I ² +I ³ +I ⁴):	
(I1) - PIS	0,65
(I2) - COFINS	3,00
(I3) - ISSQN	4,00
(I4) Contribuição Previdenciária (CPRB)	4,50
BDI com Desoneração (incluindo I4)	32,30%
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)	25,85%

Art. 5º Para fins deste Decreto, a contar de 1º de dezembro de 2015, os índices propostos pelo GT/BDI/PMPA, aplicáveis para a contratação de projetos e serviços técnicos, consideram-se:

Tipo de Contratação	BDI para Projetos e Serviços Técnicos de Engenharia relativos às atividades 7.03, 7.19 e 7.20 (Decreto 16.869/2010)	BDI para Consultorias e Serviços de Apoio Técnico relativos às atividades 7.01, 17.01, 17.03, 17.09 e 17.16 (Decreto 15.416/2006)
Parcelas		
(AC) Administração Central	1,00	1,00
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,28	0,28
(R) - Risco	0,00	0,00
(DF) - Despesas Financeiras	1,25	1,25
(L) - Lucro	8,16	8,16
Impostos (I ¹ +I ² +I ³):		
(I1) - PIS	0,65	0,65
(I2) - COFINS	3,00	3,00
(I3) - ISSQN	2,00	5,00
BDI	15,36%	18,17%

Art. 6º Os Encargos Complementares (alimentação, transporte, equipamentos de proteção individual - EPI, ferramentas, exames e seguros), considerados seus insumos, coeficientes e valores, deverão ser incluídos, no custo horário alocado diretamente à mão-de-obra, nas tabelas de composição de custos dos serviços, de cada órgão e entidade da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, conforme a metodologia adotada pelo SINAPI, para o Município de Porto Alegre.

Parágrafo único. Os órgãos da Administração Pública Municipal Direta e Indireta observarão as atualizações periódicas, feitas pela Caixa Econômica Federal, das taxas referentes aos Encargos Sociais do SINAPI, para garantir a sua imediata adoção concomitantemente à renovação.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Fica revogado o Decreto nº 18.142, de 18 de setembro de 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 25 de novembro de 2015.

José Fortunati,

<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=310529>





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

VIDA ÚTIL REFERENCIAL E O VALOR RESIDUAL DAS EDIFICAÇÕES. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG 15

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10





ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG 16

ibape SP

dráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





16. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	x	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida		Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
		PONTUAÇÃO		16 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
d)	Adoção da estimativa central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		1.732,16
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.838,77
	MIN	1.625,55
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	6,15%
	MIN	-6,15%
Amplitude do intervalo de confiança		12,31%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO							
Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011							
FUNDAMENTAÇÃO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO							
Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011							
FUNDAMENTAÇÃO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado	X	Arbitrado	
PONTUAÇÃO				7 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			





Nome do documento: Laudo 130 2022 GPE 29338 R Sao Simao 876 jd Salso POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	18/08/2022 15:26:57
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	18/08/2022 15:33:45
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	19/08/2022 12:03:51

