



**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 175/2024



**Terreno Urbano com benfeitorias
Travessa Três, Nº 47 – Bairro Centro
Balneário Pinhal/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
JULHO/ 2024**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 175/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 117.295** e **GPE nº 17.265**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para fins de alienação/uso oneroso.

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000295-9** - alienação/uso oneroso

Localização¹

Travessa Três, Nº 47 – Bairro Centro

Balneário Pinhal/RS

Área avalianda²

Área do terreno: **360,00 m²**

Área da benfeitoria: **98,58 m²**

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 121.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador

Porto Alegre – RS, julho de 2024

¹ Fonte: Relatório do Cadastro do Imóvel do Poder Executivo do Balneário Pinhal emitido em 25/07/2024

² Fonte: Relatório do Cadastro do Imóvel do Poder Executivo do Balneário Pinhal emitido em 25/07/2024





SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	6
6	ENDEREÇO	6
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9	METODOLOGIA	10
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	10
12	CONCLUSÃO	15
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	16
14	ANEXOS	17





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DIREP/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para fins de alienação/uso oneroso.

3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0000295-9** - alienação/uso oneroso.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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 **Certidão de Matrícula nº 117.295**, referência livro 02-RG, às fls. 01 e 01v, datada de 24/07/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tramandaí - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 17.265**;
- No **PROA: 24/1300-0000295-9**
- No Relatório do Cadastro do Imóvel emitido pelo Poder Executivo do Balneário Pinhal em 25/07/2024;
- Nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários etc.).
- Nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **25/07/2024**

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;





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

- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada**

Embora na avaliação anterior, Laudo 109/2018, conste uma área construída de 80,10m², para cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área da benfeitoria a que consta no Relatório do Cadastro do Imóvel emitido pelo Poder Executivo do Balneário Pinhal em 25/07/2024, sendo: **Abenfeitorias** = $A_{casa} + A_{anexo} + A_{anexo} = 48,80m^2 + 20,00m^2 + 29,78m^2 = 98,58m^2$; e como área do terreno a que consta na Matrícula 117.295 do Livro nº 2-RG fls. 1 e 1v do Registro Geral da Comarca de Tramandaí, datada de 24/07/2024.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme verificado na vistoria, o imóvel se encontra a menos de uma quadra da praia, possuindo fácil acesso às principais vias arteriais da malha urbana do município. Constatou-se que existe uma benfeitoria no imóvel, sendo uma residência em madeira e alvenaria não averbada na matrícula.

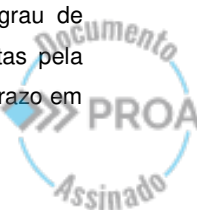
De acordo com informações prestadas pela bióloga Aimée Siqueira Knak da Secretaria de Meio Ambiente/ Prefeitura de Balneário Pinhal, apesar do risco cada vez mais claro de invasão do mar devido à remoção das dunas frontais pelas ressacas fortes, na maior parte da orla marítima do município, ainda não há avanço do mar para dentro das ruas, embora em algumas poucas ruas com saída para a orla o mar chegue a adentrar na via em cerca de 50m.

No entanto, conforme informações dos moradores locais, a maré alta já atingiu a malha urbana em até duas quadras acima da orla. Para fins dessa avaliação foi utilizada a informação prestada pelos moradores locais, atribuindo-se uma distância de 150,00m para coleta dos dados utilizados no modelo em tela.

➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP³, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em

³ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

➤ **Idade aparente das benfeitorias:**

Verificou-se na vistoria que a benfeitoria possui idade aparente de 50 anos e encontram-se em condições precárias, paredes externas em madeira extremamente danificadas pela ação do tempo e umidade em excesso; vidros quebrados; esquadrias oxidadas pela ação da maresia e com tendência à corrosão; pisos, forro, telhado e revestimentos parcialmente danificados.

Por conta disso, foi atribuída depreciação através da aplicação do Critério de Ross-Heidecke, levando-se em consideração a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil da edificação. Ainda assim, embora considerada a depreciação do imóvel no período decorrente entre o laudo anterior e o laudo atual, justifica-se o aumento do valor venal pela ampliação da área construída, atualizada através do Relatório do Cadastro de Imóvel emitido pela Prefeitura Municipal de Balneário pinhal em 25/07/2024.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO⁴

Travessa Três, Nº 47 – Bairro Centro
Balneário Pinhal/RS

⁴ Fonte: Relatório do Cadastro do Imóvel do Poder Executivo do Balneário Pinhal emitido em 25/07/2024





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°14'40"S

Fonte: Google Earth 09/04/2023 (Acesso em julho de 2024)

Longitude: 50°13'45"O

Identificação

Descrição conforme matrícula nº 117.295

UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado no município de Cidreira, na Praia do Pinhal, constituído do lote 04 da quadra 21-C-3, no quarteirão formado pelas ruas sem denominação, Dois, Av. Atlântida e Av. Perimetral, medindo 12m de frente, ao nordeste, no alinhamento de uma rua sem denominação, com igual medida nos fundos, ao sudoeste, onde entesta com o lote 03, por 30m de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao noroeste, com o lote 02 e, pelo outro lado, ao sudeste, com o lote 06, com área de 360m², distante 12m da rua Dois.





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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Residencial	
Padrão construtivo do entorno: Baixo	
Zoneamento: Centro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação logradouro: Pedra regular	
Pavimentação passeio: Sem pavimentação	
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,	
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input checked="" type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes	
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 type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Acima	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input checked="" type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input checked="" type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 360,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 12,00m	Confrontação da frente:Nordeste
Medida lateral 1 do terreno: 30,00m	Confrontação da lateral 1:Noroeste
Medida lateral 2 do terreno: 30,00m	Confrontação da lateral 2:Sudeste
Medida dos fundos do terreno: 12,00	Confrontação dos fundos:Sudoeste
Condição de ocupação*	
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)
<input type="checkbox"/> Desocupado	

*Conforme verificado na data de vistoria





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Casa	Idade aparente: 50	Área = 98,58 m ²	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
	Material utilizado:				
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input checked="" type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Balneário Pinhal localiza-se na região Metropolitana de Porto Alegre /Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 14.955 habitantes⁵. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente na produção do mel e no turismo. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

- | | | | |
|------------------------------|--|---|-----------------------------------|
| Desempenho do mercado | <input type="checkbox"/> Desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Aquecido |
| Número de ofertas | <input checked="" type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Médio | <input type="checkbox"/> Alto |
| Liquidez | <input type="checkbox"/> Baixa | <input checked="" type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Alta |
| Absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> Demorada | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Rápida |

⁵ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





9 METODOLOGIA

Conforme disposto na ABNT NBR 12653-2:2011 – Parte 2: Imóveis Urbanos - Subitem 8.2.1.4.2: “O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando”. Além disso, os fatores devem ser calculados por metodologia científica, sendo justificados de forma prática e teórica. Ainda, a aplicação dos fatores deve ser restrita a tipologia do imóvel avaliando, a abrangência regional e o campo de aplicação.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 09

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO/BENFEITORIA

11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Terreno (m²)	360,00
Área da Benfeitoria (m²)	98,58
Distância da Praia	50,00
Atratividade (2 – alagável; 1 – não alagável)	2
Estado de Conservação (Hoss-Heideck)	4,00

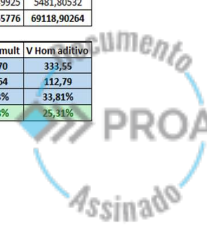
Segundo Júnior (2019)⁶, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

A seguir, apresenta-se os fatores calculados:

Elem	VU	F ÁREA TERRENO	F ÁREA BENFEITORIA	F DIST. PRAIA	F ATRATIVIDADE	F ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4	V Hom mult	V Hom aditivo	T ²	R ² (mult)	R ² (adj)
1	316,67	1,492107769	1,027909801	1,076345	1	1,023497276	1,69	Grau II	535,05	512,96	1846,7204	47691,96518	38529,32254
2	225,00	1,123514344	1,000076899	0,857999	1	0,977557404	0,94	Grau III	212,04	215,81	18127,9704	167,8883198	84,48880476
3	240,00	1,042998543	0,998184937	0,832662	1	1	0,87	Grau III	208,05	209,72	14313,76585	1020,58716	916,7003477
4	450,00	1	1,003119003	0,832662	1	0,935564415	0,78	Grau II	351,65	347,11	8164,902218	9673,225151	10587,28124
5	275,00	1	1,001215523	0,913598	1	0,977557404	0,89	Grau III	245,90	245,40	7163,955249	846,8321024	876,0351391
6	450,00	1	1,003391519	0,866791	1	0,956100037	0,83	Grau III	374,20	371,83	8164,902218	5746,060138	6111,00866
7	545,45	0,986444318	1,000944187	0,84094	1	1,023497276	0,85	Grau III	463,55	464,63	34526,989	6709,049783	6532,260591
8	375,00	1	1,005522241	0,84094	1	0,956100037	0,81	Grau III	303,17	300,96	235,9249455	5159,049925	5481,80532
									Σ	92545,13028	77014,65776	69118,90264	

	V Hom mult	V Hom aditivo
Média	336,70	333,55
S (Desv. Padrão)	118,64	112,79
CV (Coef. De Variação = S/Média)	35,23%	33,81%
Coefficiente de Homogeneidade	16,78%	25,31%

⁶ JÚNIOR, R. N.: Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações. 3ª ed. Leud, 2019.





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

Sendo, V homogeneizado multiplicativo = $V_{hm} = V_o * f_1 * f_2 * \dots * f_n$
 V homogeneizado aditivo = $V_{ha} = V_o * [(\sum f_i - n) + 1]$
 n = número de variáveis; +1 para ponderação
 Coeficiente de Homogeneidade (CH) = $R^2 = (\sum T^2 - \sum R^2) / \sum T^2$
 $\sum T^2 - \sum R^2$ = variação não explicada
 $\sum T^2$ = variação total

11.1.1 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do número de medições (TAYLOR, 2012)⁷. Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

Tabela de Chauvenet	
1,86	crítico
n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,8
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2.1

	V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad
1	535,05	512,96	1,67	1,59	Ok	Ok
2	212,04	215,81	1,05	1,04	Ok	Ok
3	208,05	209,72	1,08	1,10	Ok	Ok
4	351,65	347,11	0,13	0,12	Ok	Ok
5	245,90	245,40	0,77	0,78	Ok	Ok
6	374,20	371,83	0,32	0,34	Ok	Ok
7	463,55	464,63	1,07	1,16	Ok	Ok
8	303,17	300,96	0,28	0,29	Ok	Ok

⁷ TAYLOR, J. R. **Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas**. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.





11.1.2 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

➤ Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)⁸;

INTERVALOS		
INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,415	
Limites	$L = X_m \pm t_{crit} * S/\sqrt{n}$	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	277,35	277,13
L. superior =	396,05	389,98
IC = (Ls-Li)/M	35,25%	33,83%
Grau de Precisão	II	II

➤ Intervalo de Predição: estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade (ABNT NBR 14653-2:2011).

INTERVALO DE PREDIÇÃO		
t crítico =	1,415	
Limites	$L_{si} = X_m \pm t_{crit} * S/(\sqrt{1+1/n})$	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	277,81	277,56
L. superior =	395,59	389,54
IC = (Ls-Li)/M	34,98%	33,57%
Grau de Precisão	II	II

⁸ ABNT NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, Rio de Janeiro, 2011.





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

➤ Distribuição Normal⁹: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é, $P(0 < Z < z)$, e $Z = (X - \mu) / \sigma$, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ : Desvio Padrão

➤ Distribuição t de Student¹⁰: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

T crítico: valor tabelado obtido através dos graus de liberdade e grau de confiança desejado;

Figura 2 – Tabela de Valores para Distribuição T-Student

Graus de liberdade	DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: St(n) VALORES CRÍTICOS DE t tais que $P(-t_c < t < t_c) = 1 - p$															Graus de liberdade	
	p = 90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%	0,2%	0,1%		
1	0.158	0.326	0.510	0.727	1.000	1.378	1.863	2.078	2.314	2.706	3.182	3.851	4.541	5.841	6.881	8.163	10
2	0.142	0.289	0.445	0.617	0.816	1.061	1.386	1.688	1.924	2.157	2.353	2.747	3.183	3.848	4.501	5.401	7
3	0.137	0.277	0.424	0.584	0.769	0.978	1.200	1.433	1.677	1.881	2.089	2.412	2.797	3.400	4.033	4.753	5
4	0.134	0.271	0.414	0.569	0.741	0.941	1.160	1.393	1.637	1.841	2.049	2.372	2.757	3.300	3.863	4.583	4
5	0.132	0.267	0.408	0.559	0.727	0.920	1.156	1.416	1.661	1.865	2.073	2.406	2.791	3.283	3.836	4.556	3
6	0.131	0.265	0.404	0.553	0.718	0.906	1.134	1.400	1.643	1.847	2.055	2.388	2.773	3.265	3.818	4.538	2
7	0.130	0.263	0.402	0.549	0.711	0.896	1.119	1.410	1.653	1.857	2.065	2.398	2.783	3.275	3.828	4.548	1
8	0.130	0.262	0.399	0.546	0.706	0.889	1.108	1.397	1.640	1.844	2.052	2.385	2.770	3.262	3.815	4.535	1
9	0.129	0.261	0.398	0.543	0.703	0.883	1.100	1.383	1.626	1.830	2.038	2.371	2.756	3.248	3.801	4.525	1
10	0.129	0.260	0.397	0.542	0.700	0.879	1.093	1.372	1.612	1.816	2.024	2.357	2.742	3.239	3.792	4.516	1
11	0.129	0.260	0.396	0.540	0.697	0.876	1.088	1.363	1.599	1.803	2.011	2.344	2.729	3.230	3.783	4.507	1
12	0.128	0.259	0.395	0.539	0.695	0.873	1.083	1.356	1.593	1.797	2.005	2.338	2.723	3.221	3.774	4.498	1
13	0.128	0.259	0.394	0.538	0.694	0.870	1.079	1.350	1.587	1.791	2.000	2.332	2.717	3.212	3.765	4.489	1
14	0.128	0.258	0.393	0.537	0.693	0.868	1.076	1.345	1.581	1.785	1.993	2.326	2.711	3.203	3.756	4.480	1
15	0.128	0.258	0.393	0.536	0.691	0.866	1.074	1.341	1.573	1.781	1.989	2.320	2.705	3.194	3.747	4.471	1
16	0.128	0.258	0.392	0.535	0.690	0.865	1.071	1.337	1.566	1.776	1.985	2.314	2.699	3.185	3.738	4.462	1
17	0.128	0.257	0.392	0.534	0.689	0.863	1.069	1.333	1.560	1.770	1.980	2.308	2.693	3.176	3.729	4.453	1
18	0.127	0.257	0.392	0.534	0.688	0.862	1.067	1.330	1.554	1.764	1.975	2.302	2.687	3.167	3.720	4.444	1
19	0.127	0.257	0.391	0.533	0.688	0.861	1.066	1.328	1.550	1.760	1.971	2.296	2.681	3.158	3.711	4.435	1
20	0.127	0.257	0.391	0.533	0.687	0.860	1.064	1.325	1.546	1.756	1.967	2.290	2.675	3.149	3.702	4.426	1
21	0.127	0.257	0.391	0.532	0.686	0.859	1.063	1.323	1.542	1.752	1.963	2.284	2.669	3.140	3.693	4.417	1
22	0.127	0.256	0.390	0.532	0.686	0.858	1.061	1.321	1.538	1.748	1.960	2.278	2.663	3.131	3.684	4.408	1
23	0.127	0.256	0.390	0.532	0.685	0.858	1.060	1.319	1.534	1.744	1.956	2.272	2.657	3.122	3.675	4.399	1
24	0.127	0.256	0.390	0.531	0.685	0.857	1.059	1.318	1.531	1.741	1.954	2.266	2.651	3.113	3.666	4.390	1
25	0.127	0.256	0.390	0.531	0.684	0.856	1.058	1.316	1.528	1.738	1.952	2.260	2.645	3.104	3.657	4.381	1
26	0.127	0.256	0.390	0.531	0.684	0.856	1.058	1.315	1.526	1.736	1.950	2.254	2.639	3.095	3.648	4.372	1
27	0.127	0.256	0.389	0.531	0.684	0.855	1.057	1.314	1.524	1.734	1.948	2.248	2.633	3.086	3.639	4.363	1
28	0.127	0.256	0.389	0.530	0.684	0.855	1.056	1.313	1.522	1.732	1.946	2.242	2.627	3.077	3.630	4.354	1
29	0.127	0.256	0.389	0.530	0.683	0.854	1.055	1.311	1.520	1.730	1.944	2.236	2.621	3.068	3.621	4.345	1
30	0.127	0.256	0.389	0.530	0.683	0.854	1.055	1.310	1.519	1.729	1.942	2.230	2.615	3.059	3.612	4.336	1
35	0.126	0.255	0.388	0.529	0.682	0.852	1.052	1.306	1.516	1.725	1.937	2.224	2.609	3.050	3.603	4.327	1
40	0.126	0.255	0.388	0.529	0.681	0.851	1.050	1.303	1.514	1.722	1.935	2.218	2.603	3.041	3.594	4.318	1
50	0.126	0.254	0.387	0.528	0.679	0.849	1.047	1.299	1.511	1.719	1.932	2.212	2.597	3.032	3.585	4.309	1
60	0.126	0.254	0.387	0.527	0.679	0.848	1.045	1.296	1.509	1.717	1.930	2.206	2.591	3.023	3.576	4.300	1
80	0.126	0.254	0.386	0.526	0.677	0.845	1.041	1.292	1.506	1.713	1.927	2.200	2.585	3.014	3.567	4.291	1
120	0.126	0.253	0.384	0.524	0.674	0.842	1.036	1.282	1.495	1.700	1.924	2.194	2.579	3.005	3.558	4.282	1
-	0.126	0.253	0.384	0.524	0.674	0.842	1.036	1.282	1.495	1.700	1.924	2.194	2.579	3.005	3.558	4.282	-

Fonte: AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRN, 2016

⁹ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRN, 2016.

¹⁰ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRN, 2016.





11.1.3 VALORES HOMOGENEIZADOS E GRÁFICO DE ADERÊNCIA

A seguir, apresenta-se a tabela que compara o valor unitário dos dados e seu respectivo valor homogeneizado. Além disso, apresenta-se o gráfico de aderência do modelo.

Elem	Valor Unitário Original	V. Homog.
1	316,67	535,05
2	225,00	212,04
3	240,00	208,05
4	450,00	351,65
5	275,00	245,90
6	450,00	374,20
7	545,45	463,55
8	375,00	303,17





11.1.4 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	277,35	99.846,23	277,13	99.765,72
Máximo	396,05	142.578,78	389,98	140.391,57

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	286,20	103.030,63	283,52	102.066,85
Máximo	387,21	139.394,38	383,58	138.090,44

Marcar com X Valor Homogeneizado escolhido:	
Valor Homogeneizado Multiplicativo	x
Valor Homogeneizado Aditivo	

Campo de Arbítrio +-15%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	286,20	336,70	387,21
Valor Total =	103.030,63	121.212,51	139.394,38

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹¹) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 121.000,00

(cento e vinte e um mil reais)

data de referência da avaliação: julho/2024

¹¹Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

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 DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, julho de 2024





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada vista Nordeste



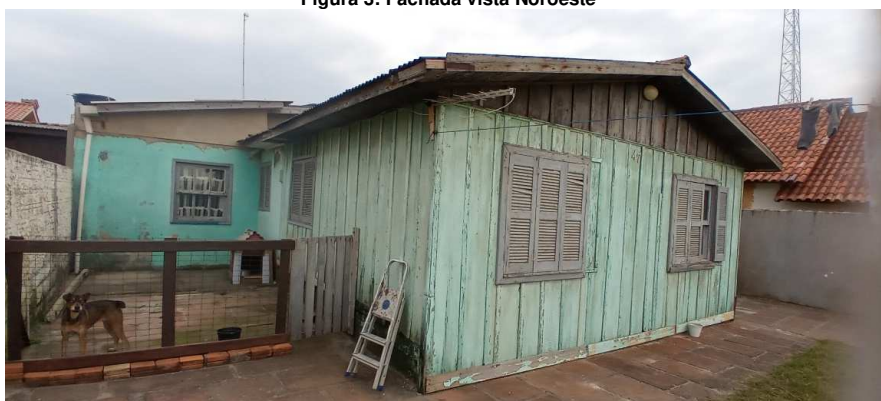
Fonte: vistoria (25/07/2024)

Figura 2: Fachada vista Sudoeste



Fonte: vistoria (25/07/2024)

Figura 3: Fachada vista Noroeste



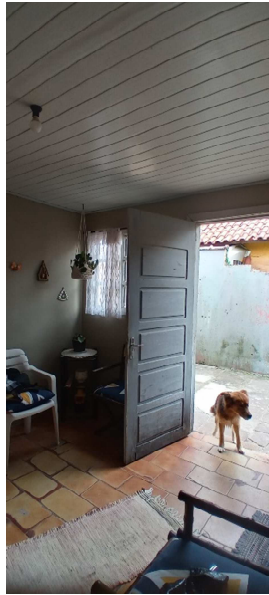
Fonte: vistoria (25/07/2024)





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

Figura 4: vista interna



Fonte: vistoria (25/07/2024)

Figura 5: vista interna



Fonte: vistoria (25/07/2024)

Figura 6: vista interna



Fonte: vistoria (25/07/2024)

Figura 7: vista interna



Fonte: vistoria (25/07/2024)





14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 117.295



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS
TRAMANDAÍ-RS
Bel. Marcelo Saccol Comassetto
Registrador

Página 1 de 2

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º, da Lei 6.015, de 31/12/73.

CNM: 098228 2.0117295-26

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRAMANDAÍ
LIVRO nº 2 - REGISTRO GERAL

Tramandaí, 06 de abril de 1992

Fil. 1 Matrícula 117295

UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, situado no município de Cidreira, na Praia do Pinhal, constituído do lote 04 da quadra 21-C-3, no quarteirão formado pelas ruas sem denominação, Dois, - Av. Atlântida e Av. Perimetral, medindo 12m de frente, ao nordeste, no alinhamento de uma rua sem denominação, com igual medida - nas fundas; ao sudeste, onde ontoasto com o lote 03, por 30m de - extensão da frente ao fundo, por ambos os lados, dividindo-se - por um lado, ao noroeste, com o lote 02 e, pelo outro lado, ao su - doeste, com o lote 06, com área de 360m2, distante 12m da rua Dois. Proprietária: GAUCHA MADEIREIRA S.A., com sede em Porto Alegre - CGCMF nº 92.013.523. Procedência: Transcrição nº 3.168 do livro - 3-A, deste Ofício.

Alvaro Dirceu de Medeiros Chaves
Alvaro Dirceu de Medeiros Chaves
ajudante
Emolumentos: R\$ 4.849,00 EB

R-01/117.295: Mandado de despejo de penhora, datado de 19 de março de 1992, extraído dos autos da carta precatória 025/92, referente ao processo nº 1029/88, pela Juíza do trabalho presidente da JCC de Osório. Objeto: O imóvel constante da matrícula. Reclamante: PAULO CESAR ELIAS GIL, CIC 206.572.930-91. Reclamada: Gaucha Madeireira S.A., já qualificada. Valor da dívida Cr\$ 3.409.201,71. Título: Penhora.

Tramandaí, 06 de abril de 1992.
Alvaro Dirceu de Medeiros Chaves
Alvaro Dirceu de Medeiros Chaves
ajudante
Protocolado sob nº 199.092. Emolumentos: R\$ 48.437,00 EB

R-02/117.295: Carta de adjudicação, datada de 02 de dezembro de 1991, extraída do parto precatório nº 1564/181, em trâmite neste cartório, referente ao processo de execução nº 01198159006, da 3ª Vara dos Efeitos da Fazenda Pública de Porto Alegre. Objeto: O imóvel constante da matrícula. Transmitemte: Gaucha Madeireira S.A., já qualificada. Adquirente: CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em Porto Alegre. Valor: Cr\$ 1.500.000,00. Título: Adjudicação. O imóvel foi oferecido em penhora na execução movida contra Serrana Industrial Ltda. A adquirente declarou ter conhecimento da penhora constante do registro 01/117.295.

Tramandaí, 16 de outubro de 1992.

vide verso

Continua na Próxima Página

Validade deste documento clicando no link a seguir: https://assinador.web.onr.org.br/docs/SPVUT-BORPQ-UXGCG-CJUY8

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br





ção da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM 098228 2 0117 295-29

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO Mat. 117295 Fls. 1v

Tramandaí, 10 de outubro de 1992.

Alvaro Dilceu de Mequinhos Chaves
ajudante.

Protocolado sob nº 204.897. EB Emolumentos: R\$ 131.299,00

AV-03/117.295: Certifico, em virtude do que consta do ofício nº 281/92, de 30 de outubro de 1992, expedido pela Dr.ª. Juíza da Instância da Junta de Conciliação e Julgamento, através da Carta Precatória nº 103/92, referente ao processo nº 1037/88, em trâmite pelo Juízo da Vara Alagoas, arquivado hoje neste cartório, que foi determinado o cancelamento da penhora constante do R-01/117.295, motivo por que a declaro cancelada para todos os efeitos de direito.

Tramandaí, 26 de outubro de 1993.

Alvaro Dilceu de Mequinhos Chaves
Jurista

Protocolado sob nº 213.811. Emolumentos: R\$ 621,00 CO

R-4/117.295: Ofícios números 988/99, de 08.09.99 e 1164/99, de 25.10.99, instruídos com cópias autênticas da Lei 10.959, de 27.05.97 do Decreto 37.527 de 15.07.97. OBJETO - O imóvel constante da matrícula. TRANSMITENTE - CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL. ADQUIRENTE - O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. VALOR - Não consta. TÍTULO - Incorporação ao patrimônio do adquirente em virtude da extinção da transmissão, por força da Lei 10.939, de 27.03.997 e da Decisão 37.573, de 15.07.997.

Tramandaí, 23 de novembro de 1999

Otoni Santos Chaves
oficial

Protocolado sob Nº 253.908 Emolumentos - R\$18,70

AV-5/117.295 - ATUALIZAÇÃO DE DADOS
Procede-se a esta averbação na forma do disposto no artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei Federal número 6011/74, para constar que o imóvel objeto desta matrícula situa-se no atual município de **BALNEÁRIO PINHAL-RS.**

Tramandaí, 15 de março de 2024.

Registrador/Substituto
Tamires de Mattos Alves Meirelles
Escritório de Registro

Emolumentos: NHTL - Selos de Fiscalização: 0982.03.2100001.58254 - NHTL - 127000000000 e 30103.000000 - E-1111 - 100111.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SPVUT-BGRPG-UX9GQ-GJUY8

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

referido é verdade e dou fé.
Tramandaí-RS, quarta-feira, 24 de julho de 2024, às 09:56:32.

Certidão Matrícula 117.295 - 2 páginas: NHL (0682.03.2100001.58254 = NHL)
Busca: NHL (0682.03.2100001.58253 = NHL)
Emolumentos: NHL (emolumentos e selos isentos - motivo: EQLG18) - CO
Documento Assinado Digitalmente

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/ceodigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta: 098228 53 2024 00061587 23 NE 618514 F





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

GPE Nº 17265



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 17265

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	17265	Classificação:	PRÓPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das			
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:			
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	DESTINADO PARCIAL		
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,277778		
Descrição:	Tramita expediente alienação 003699-24.00/15-6 Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018; Resolução nº 07/2018.				
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	Nº Alienação PROA/SPI:	0003699-2400/156		
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	NIRF/CIB:			
Nº tomo antigo do imóvel:	6442	CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	1	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
02/09/2021	21130000081100	02/09/2021	Imóveis		Ativo
09/02/2024	21130000050884	01/07/2021	Alienar Bens	Venda	Ativo
04/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
04/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
18/01/2024	24130000002959	18/01/2024	Imóveis	Regularização	Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município:	BALNEARIO PINHAL				
Bairro/Distrito:	CENTRO				
Logradouro/Localidade:	RUA TRES				
Numero/Lote:	47				
Quadra:					
Complemento:	LOT.04.Q.21-C-3				
CEP:					
Ponto Referência:					
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:					
Fuso:					
Meridiano Central:					
Coordenadas Planas UTM do Marco			Coordenadas Geodésicas do Marco		
Altitude ortométrica:			Latitude grau:		
Este:			Latitude minuto:		
Norte:			Latitude segundo:		
			Longitude grau:		
			Longitude minuto:		
			Longitude segundo:		

22/07/2024

pag. 1 de 4





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 17265

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 117295
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE TRAMANDAI
Comarca: TRAMANDAI
Data do Registro: 23/11/1999
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m ²):	360,00
Frente (m):	0,00
Área com fração (m ²):	0,0000
Fração Ideal (m ²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m ²):	359,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
0,00

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Rasteira
Uso do solo:	Residencial
Situação de quadra	Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m ²):	
Frente (m):	

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:





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 17265

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
31/10/2018	Localizado	Sim	Pertence	(54) 99042-4499	Casa residencial.

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Correio
- Escola
- Energia elétrica

Pavimentação do logradouro:	Pedra irregular	Tráfego de pedestres:	Baixo
Pavimentação passeio:	Sem pavimentação	Tráfego de veículos:	Baixo
Zoneamento:	Centro	Atividade predominante:	Residencial
Largura logradouro (m):			

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
18/09/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 07-2018.PDF
24/08/2018	PARECER	PARECER TECNICO 147 18.pdf
10/09/2018	LAUDO DE	LAUDO 1092018 .pdf.pdf
11/04/2016	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIAÇÃO 08-2016.pdf
10/12/2015	NOTIFICAÇÃO	Notificação Adão.pdf
09/12/2015	NOTIFICAÇÃO	20151209142756304.pdf
12/11/2015	LAUDO DE	Vistoria.pdf
12/11/2015	LAUDO DE	Vistoria.pdf
17/07/2015	OUTROS	INFORMACAO ADICIONAL GPE.odt
13/08/2014	LAUDO DE	LAUDO 15-2014 Balneário
30/07/2014	MATRÍCULA	20140730143446562.pdf
14/03/2013	OUTROS	GPE 17265 CERT NEGAT DÉB
22/02/2013	OUTROS	EMAL À PREF DE BALNEÁRIO
28/11/2012	OUTROS	EMAL À PREF DE BALNEÁRIO
15/07/2009	LAUDO DE	Laudos 034-09 Pinhal.doc
05/03/2007	PARECER	Parecer Técnico nº 024-07.doc
29/08/2005	LAUDO DE	Laudos 056-05 terreno - Pinhal.doc
22/08/2005	LAUDO DE	Laudos 078-05 Pinhal.doc

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
11/11/2016	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART Jose Maria Moreira Lima.pdf
11/11/2016	MATRÍCULA	GPE 17265 - Mat. 117295.pdf
21/11/2016	FOTO	GPE 17265 - 01 RUA.JPG
21/11/2016	FOTO	GPE 17265 - 02 RUA.JPG
21/11/2016	FOTO	GPE 17265 - 03 CASA.JPG
21/11/2016	FOTO	GPE 17265 - 04 FRENTE CASA.JPG
21/11/2016	FOTO	GPE 17265 - 05 FRENTE CASA.JPG
21/11/2016	FOTO	GPE 17265 - 06 RUA.JPG
21/11/2016	FOTO	GPE 17265 - 07 RUA.JPG
21/11/2016	FOTO	GPE 17265 - 08 FRENTE.JPG

IMAGENS

22/07/2024

pag. 3 de 4





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 17265

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:		Nº Processo PROA/SPI:	0004978-2400/03-8
Tipo Uso Terceiros:	Autorização de Uso		
Finalidade Uso:	USO IRREGULAR		
Número Documento:		Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):		Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Sim
Data Início:	14/01/2020	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	528,50		
Sigla índice reajuste:			
Índice Reajuste:		Percentual Juros:	
Vencimento (dia):	4	Percentual Multa:	

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:			
Nome Usuário:	ADÃO IBANES DA COSTA	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:		Telefone:	

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Especie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
	1,00		

VISTORIA

Data da vistoria:	31/10/2016
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	Casa residencial.
Situação de localização:	Não havia ninguém no imóvel no dia da vistoria. Vizinhos informaram que o ocupante retornaria no turno da
Obstruído:	Localizado
Motivo da obstrução:	Sim
Contato no local:	Não encontrado o ocupante.
Telefone do contato:	Gilberto Rodrigues de Oliveira - Confrontante.
Pertence ao Estado do RS:	(54) 99942-4499
	Pertence

22/07/2024

pag. 4 de 4





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

14.3 DOCUMENTAÇÃO DO MUNICÍPIO

EMAIL RECEBIDO DA PREFEITURA DE BALNEÁRIO PINHAL ENVIADO PELA BIÓLOGA DA SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE EM 31/07/2024

31/07/2024, 16:29

Email - Rosângela Bittencourt Freiesleben - Outlook

Re: Informações sobre incidência de marés

Aimée Siqueira <aimeesiqueira@gmail.com>

Qui, 31/07/2024 16:11

Para: Rosângela Bittencourt Freiesleben <rosangela-freiesleben@sppg.rs.gov.br>

4 anexos (22 MB)

IMG_20240731_105109632.jpg; IMG_20240731_105240029_HDR.jpg; IMG_20240731_105114238_HDR.jpg; IMG_20240731_105122528_HDR.jpg;

Prezada, boa tarde,

estive hoje, dia 31 de julho de 2024, pela manhã, juntamente com a fiscal ambiental do município, no local, para melhor responder sua solicitação. Conforme fotos, em anexo, é possível visualizar que a Travessa 03, ainda está protegida pelas dunas frontais. Apesar do risco cada vez mais claro de invasão do mar, devido à remoção das dunas frontais feitas pelas fortes ressacas, na maior parte da orla marítima do município, ainda não há avanço do mar para dentro das ruas. Apenas, em algumas poucas ruas com saída para a orla, conforme a força da ressaca, o mar chega a adentrar na via (cerca de 50m), mas, até o momento, sem causar estragos. O que percebemos na vistoria, é que há uma abertura ao lado da passarela, por onde o mar poderia avançar caso a ressaca fosse muito forte. Porém, ao final da rua há uma passarela e esta teria sido demolida pela força do mar caso o mesmo tivesse avançado com grande força.



Se precisar de mais alguma informação, siga à disposição.

Atte,

Em ter, 30 de jul. de 2024 às 10:32, Rosângela Bittencourt Freiesleben <rosangela-freiesleben@sppg.rs.gov.br> escreveu:

Bom dia,
Conforme contato telefônico venho solicitar informações sobre a incidência das marés sobre o perímetro urbano, mais especificamente a distância aproximada e periodicidade em que a ressaca vem atingindo os imóveis mais próximos a orla marítima.
Nossa solicitação justifica-se no fato de o estado possuir um imóvel localizado na travessa três número 47, no Balneário Pinhal, o qual está sendo avaliado por esta divisão através do processo PROA 24/1300-0000295-9.

att



Rosângela Freiesleben

https://outlook.office.com/mail/rbox/d9AAQADtZDFzZDgwUWQzY2UNgJINC04Nj5LTlODZmYT4hNGVhZGQAOiW5Bw388NjYcYVW90... 1/2

31/07/2024, 16:29

Email - Rosângela Bittencourt Freiesleben - Outlook

Arquiteto Analista

Planejamento, Governança e Gestão
+55 (51) 3288 1388 • (55) 999774051

CAFF • Av. Borges de Medeiros 1501, 21ª andar
Porto Alegre, RS • 90119-900

rosangela-freiesleben@sppg.rs.gov.br

--

Aimée Siqueira Knak
Bióloga e Mestre em Biodiversidade Animal (UFSM)
Secretaria de Meio Ambiente/ Prefeitura de Balneário Pinhal





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

RELATÓRIO DO CADASTRO DO IMÓVEL EMITIDO PELO PODER EXECUTIVO DO BALNEÁRIO PINHAL EM 25/07/2024



Poder Executivo do Balneário Pinhal

Relatório do Cadastro do Imóvel

Página: 1
Data: 25/07/2024
Hora: 14:11:45

Inscrição do imóvel: 30933

Espécie de imóvel: Predial (Residencial)

Localização

Quarteirão: 3059	Quadra: 21C3	Setor: 151	Lote: 004	Sublote: Nr.: 47
Logradouro: Travessa Três	Pavimento: 1	Apto/Sala:	Edifício/Cond:	
Bairro: Praia do Pinhal				

Características do terreno

Zona fiscal:	ZONA-01-AMARELA				
Tipo de patrimônio:	PRIVADA				
Situação do terreno:	REGULAR				
IRO:	Isenção				
Utilização:	RESIDENCIA				
Pedologia:					
Topografia:					
Tipo de esgoto:	FOSSA				
Tipo de pavimentação:	PEDRA IRREGULAR				
Passelo: C	Esquina: N	Interno: S	Encravado: N	Plano: S	Acidentado: N
Alagado: N	Murado: S	Duas frentes: N	Em construção: N	Em ruína: N	Ocupação: O
Número no Registro de Imóveis:	117295	Livro: 2	Folha: 1	Profundidade (Esquerda): 30,00	Fundos: 12,00
Testada: 12,00	Profundidade (Direita): 30,00	Valor do m²: 80,39			
Área real: 360,00	Área tributada: 360,00				

Características prediais

Prédio	Tipo de construção	Área	Valor m²	Ano	Valor venal	Habite-se	Dt. habite-se
1	Casa	48,80	1.285,52	1997	27.602,68		//
2	Anexo	20,00	1.285,53	2001	12.019,70		//
3	Anexo	29,78	1.285,53	2022	21.055,69		//
Pontos:							55

Valores venais

Valor venal do terreno:	28.940,40	Valor Venal dos prédios:	60.678,07	Total:	89.618,47
-------------------------	-----------	--------------------------	-----------	---------------	------------------

Redução de taxas

Taxa:	% cobrado
Taxa Lixo	100,00
Taxa Expediente	100,00

Proprietários / Promitentes / Responsável tributário

Código	Seq.	Nome	Qualificação	Titular
22583	0001	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	Proprietário	S
Cpf/Cnpj: 87.934.675/0001-96				
Endereço: Travessa Três, 47				
Bairro: Centro				
Cidade: Balneário Pinhal				
CEP: 95.599-000				
Telefones:				

Data do cadastro: 22/11/2001

Data da baixa: //





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

14.4 DADOS DA AMOSTRA

ENDEREÇO	OBSERVAÇÃO	VALOR	ÁREA TERRENO	ÁREA BENEFITÓRIA	DIST. PRAIA	ATRATIVIDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	UNITÁRIO
1 Extensão da rua gen Osório, 35	Orso imóveis 998466423	R\$ 380.000,00	1.080,00	600,00	20,00	2,00	4,50	316,67
2 Rua Verlei de Souza Lopes, 97	Franco Imóveis 998080969 COD 334	R\$ 150.000,00	600,00	100,00	120,00	2,00	3,50	225,00
3 Rua Verlei de Souza Lopes ao lado do 116	Claudia Perez 9984742559	R\$ 120.000,00	450,00	65,00	135,00	2,00	4,00	240,00
4 Rua Verlei de Souza Lopes, 116	994232136/994940934	R\$ 180.000,00	360,00	156,00	135,00	2,00	2,50	450,00
5 Tv Hortencias, 77	Jairo Imóveis 994586998/3662-3058 CA0717-LUNP	R\$ 110.000,00	360,00	121,00	90,00	2,00	3,50	275,00
6 Rua Verlei de Souza Lopes, 447	Jairo Imóveis 994586998/3662-3058	R\$ 180.000,00	360,00	161,00	115,00	2,00	3,00	450,00
7 Rua Verlei de Souza Lopes, 646	997808939 - Marcos Diehl	R\$ 200.000,00	330,00	116,00	130,00	2,00	4,50	545,45
8 Rua Verlei de Souza Lopes, 828	Orso imóveis 998466423	R\$ 150.000,00	360,00	200,00	130,00	2,00	3,00	375,00

14.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO

FATOR ÁREA DO TERRENO

Para fator área do terreno utilizada área territorial em metros quadrados

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,387914351
R-Quadrado	0,150477544
R-quadrado a	0,008890468
Erro padrão	114,4691853
Observações	8

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	13925,96392	13925,96	1,062792	0,342332189
Residuo	6	78619,16636	13103,19		
Total	7	92545,13028			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	% superiores
Interseção	444,9315859	92,10174099	4,830871	0,002908	219,5667444	670,2964
Variável X 1	-0,174956788	0,169709736	-1,03092	0,342332	-0,590221552	0,240308

360

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
			381,9471
1	255,9782544	60,68841231	1,492108
2	339,9575128	-114,9575128	1,123514
3	366,2010311	-126,2010311	1,042999
4	381,947142	68,05285796	1
5	381,947142	-106,947142	1
6	381,947142	68,05285796	1
7	387,1958457	158,2586998	0,986444
8	381,947142	-6,947142044	1





FATOR ÁREA DA BENFEITORIA

Para fator área da benfeitoria utilizada área construída em metros quadrados

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estadística de regressão</i>	
R múltiplo	0,029068855
R-Quadrado	0,000844998
R-quadrado a	-0,16568084
Erro padrão	124,141673
Observações	8

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	78,20047912	78,20048	0,005074278	0,945526594
Resíduo	6	92466,9298	15411,15		
Total	7	92545,13028			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	363,3562598	68,17519906	5,329743	0,001778578	196,5375573	530,1749623
Variável X 1	-0,01957134	0,274747318	-0,07123	0,945526594	-0,691853809	0,652711128

98,58

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			361,4269
1	351,6134555	-34,94678879	1,02791
2	361,3991258	-136,3991258	1,000077
3	362,0841227	-122,0841227	0,998185
4	360,3031307	89,69686932	1,003119
5	360,9881276	-85,9881276	1,001216
6	360,205274	89,79472603	1,003392
7	361,0859843	184,3685612	1,000944
8	359,4419917	15,55800831	1,005522





FATOR DISTÂNCIA DA PRAIA

Para fator distância da praia utilizada medida em metros lineares da orla em linha reta

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,25320258
R-Quadrado	0,064111547
R-quadrado ajustado	-0,091869862
Erro padrão	120,1470757
Observações	8

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	5933,211424	5933,211	0,41102	0,545146398
Resíduo	6	86611,91886	14435,32		
Total	7	92545,13028			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	278,0866498	134,1119982	2,07354	0,083477	-50,07358786	606,2468875
Variável X 1	0,745632016	1,163035149	0,641109	0,545146	-2,100212474	3,591476505

50

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			315,3683
1	292,9992901	23,66737655	1,076345
2	367,5624917	-142,5624917	0,857999
3	378,7469719	-138,7469719	0,832662
4	378,7469719	71,25302808	0,832662
5	345,1935312	-70,19353121	0,913598
6	363,8343316	86,1656684	0,866791
7	375,0188118	170,4357336	0,84094
8	375,0188118	-0,018811837	0,84094





FATOR ATRATIVIDADE

Para fator atratividade utilizado de incidência das marés, sendo:

Alagável – 2

Não alagável - 1

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estadística de regressão</i>	
R múltiplo	0,405688
R-Quadrado	0,164583
R-quadrado ajustado	0,025347
Erro padrão	113,5149
Observações	8

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	15231,33893	15231,34	1,182041	0,318675545
Resíduo	6	77313,79135	12885,63		
Total	7	92545,13028			

	<i>Coefficiente:</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	359,6402	40,1335768	8,961079	0,000108	261,4368268	457,8434762
Variável X 1	0	0	65535	#NÚM!	0	0

2

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	359,6402
1	359,6402	-42,97348485	1
2	359,6402	-134,6401515	1
3	359,6402	-119,6401515	1
4	359,6402	90,35984848	1
5	359,6402	-84,64015152	1
6	359,6402	90,35984848	1
7	359,6402	185,8143939	1
8	359,6402	15,35984848	1





FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Para fator estado de conservação utilizado critério de Hoss-Heidecke, sendo:

- Novo - 1
- Entre novo e regular - 1,5
- Regular - 2
- Entre regular e reparos simples – 2,5
- Reparos simples – 3
- Entre reparos simples e importantes – 3,5
- Reparos importantes – 4
- Entre reparos importantes e sem valor – 4,5
- Sem valor – 5

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estadística de regressão</i>	
R múltiplo	0,102616
R-Quadrado	0,01053
R-quadrado ajustado	-0,15438
Erro padrão	123,5385
Observações	8

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	974,4949736	974,495	0,063852	0,808942318
Resíduo	6	91570,63531	15261,77		
Total	7	92545,13028			

	<i>Coefficiente:</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	417,3097	232,3646483	1,795926	0,122642	-151,2661606	985,8854629
Variável X 1	-16,1879	64,06251684	-0,25269	0,808942	-172,9432614	140,567402

4

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			352,5579
1	344,464	-27,79730074	1,023497
2	360,6519	-135,6518971	0,977557
3	352,5579	-112,5579323	1
4	376,8398	73,16017316	0,935564
5	360,6519	-85,65189712	0,977557
6	368,7459	81,25413802	0,9561
7	344,464	200,990578	1,023497
8	368,7459	6,254138019	0,9561





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

14.6 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 todos os valores analisados	X	Completa quanto aos valores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigmática	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12		5	X	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com ênfase características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos valores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de valores	0,30 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 2,50	
<small>a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,30 a 1,25, pois é desatual que, com um número menor de dados de mercado, a amostra será menos heterogênea</small>							
PONTUAÇÃO				9 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "X" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		336,70
Valores do intervalo de confiança	MAX	387,21
	MIN	286,20
Resultos relativos do intervalo de confiança	MAX	15,00%
	MIN	-15,00%
Amplitude do intervalo de confiança		30,00%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





21130000050884

Nome do documento: LAUDO 175 2024 GPE 17265 Terreno com Benfeitorias Bal_Pinhal.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	06/08/2024 13:32:03
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	06/08/2024 13:33:17
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	06/08/2024 14:12:35

