



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 397/2025



Apartamento 307 - Bloco B
Edifício D. Pedro II- Condomínio Residencial Império
Rua Marquês do Sapucaí, 100. Bairro Ideal
Novo Hamburgo/RS

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO / 2025





25130000089499



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 397/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento 307- Bloco B- Edifício D. Pedro II- Condomínio Residencial Império, objeto da
Certidão de Matrícula nº 43.749 e GPE nº 18739.

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel.

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0008949-9– Alienação**

Localização¹

Rua Marquês do Sapucaí, 100. Apartamento 307. Bloco B- Edifício D. Pedro II- Condomínio
Residencial Império.
Bairro Ideal, Novo Hamburgo/RS

Área avalianda

Área do terreno: 3.098,25² m²

Área da benfeitoria: 70,20³ m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação⁴

Valor de mercado do imóvel **R\$ 207.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Denise Ferreira da Silva
Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian
Engenheiro Civil Amaury do Espírito Santo

Porto Alegre – RS, Dezembro de 2025

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 43.749 da Comarca de Novo Hamburgo.

² Conforme Ficha GPE nº 18739

³ Conforme Certidão de Matrícula nº 43.749 da Comarca de Novo Hamburgo, referente a área privativa do imóvel.

⁴ Conforme 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**

SUMÁRIO

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





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.

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0008949-9– Alienação**

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 43.749**, referência livro 02, às fls 01, 01V, 02, 02V, 03 e 03V, datada de 05/11/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo – RS;
- na **Ficha cadastral GPE nº 18739**;
- no **PROA: 25/1300-0008949-9**;
- 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 **16/12/2025**.

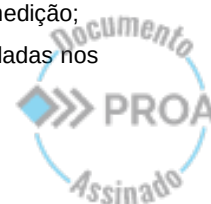
Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

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;
- 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.





25130000089499



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

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada – Área privativa**

Para o cálculo do valor do apartamento, foi considerada a área privativa de 70,20m², valor que consta na **matrícula nº 43. 749**, da comarca de Novo Hamburgo.

➤ **Vistoria/ localização:**

O imóvel localiza-se no bairro Ideal, próximo ao centro da Cidade. Nesse contexto, situa-se a aproximadamente 2,2 Km da Praça do Imigrante, localizada no centro comercial da cidade.

Além disso, o imóvel encontra-se ao lado da BR 116, importante rodovia que interliga as cidades da Região Metropolitana, bem como, fica próximo à Av. Cel. Frederico Linck, que se configura como uma via coletora para a cidade, cortando a cidade transversalmente e fazendo conexão com outros bairros. A área urbana está consolidada, densificada e integrada à malha viária existente, com construções no entorno e poucos vazios urbanos.

Na vistoria foi possível constatar que o imóvel necessita de reparos simples e importantes, principalmente em relação aos revestimentos cerâmicos, esquadrias com cupins, fissuras e pintura em geral.

➤ **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/SP⁵, 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 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.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

⁵ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

6 ENDEREÇO

Rua Marquês do Sapucaí, 100. Apartamento 307. Bloco B- Edifício D. Pedro II- Condomínio Residencial Império. Bairro Ideal, Novo Hamburgo/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°41'30.08"S

Fonte: Google Earth 29/08/2025 (Acesso em dezembro de 2025)

Longitude: 51° 8'29.82"O

Identificação
Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 43.749: IMÓVEL: O Apartamento nº 307 do Bloco B, do Edifício D. Pedro II, do Condomínio Residencial Império, sob nº 100 da Rua Marquês do Sapucaí, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, com entrada pela parte frontal do edifício, através do saguão de circulação coletiva, sendo a unidade que fica de frente para a Avenida Coronel Frederico Linck e de frente para a Rua Marquês do Sapucaí e a primeira a contar da frente para os fundos ou a primeira a contar da direita para a esquerda de quem desta rua olha de frente para o edifício, com área real global de 87,94 metros quadrados, área real privativa de 70,26 metros quadrados, área real de uso comum de 17,74 metros quadrados, e a fração ideal de 0,003733 nas coisas de uso comum e no respectivo terreno.

Características do imóvel
Formato do terreno: Irregular
Situação de quadra: Esquina
Cota: No nível
Vegetação: Sem vegetação



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

Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Ative leve (até 10%)	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☒ Sem cerca, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno⁶: 3.098,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 87,93m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 50,10m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 33,00m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 117,83	Confrontação dos fundos: Oeste

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto irregular
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☒ Telefone, ☐ Sem infraestrutura
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☐ Rede bancária, ☒ Saúde, ☐ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/prças, ☐ Posto policial, ☒ Posto de saúde, ☒ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes

Condição de ocupação*
☐ Ocupado ☐ Ocupado (não autorizado) ☒ Desocupado

* conforme vistoria.

6 Conforme Ficha GPE nº 18739

Laudo de Avaliação nº 397 / 2025

7





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 40	Área = 70,20 m²	Nº de pav. 14		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☒ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☐ Econômico	☐ Regular	☐ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☒ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja		
	☐ Superior	☒ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☒ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☒ Laje	☒ Fibro cim. ondulado	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☒ Concreto
☒ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ PVC	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☐ Laje		☐ Vidro	
☒ Carpete	☐ S/forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Novo Hamburgo localiza-se no Vale do Rio dos Sinos do estado do Rio Grande do Sul, integra a Região Metropolitana de Porto Alegre e possui população estimada de 227.646⁷ habitantes.

Segundo a página da Prefeitura Municipal⁸, a economia da cidade é baseada no comércio de vestuário, especialmente o setor coureiro-calçadista. O PIB per capita da cidade é de cerca de R\$ 40 bilhões de reais, sendo que 58,6% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da indústria (26,2%), da administração pública (14,9%) e da agropecuária (0,3). Na área econômica, ao longo do tempo, a cidade tem atraído diversas empresas nacionais e multinacionais dos mais variados setores".

Segundo agentes imobiliários locais, apresenta-se em ascensão e valorização contínua, impulsionado por um conjunto de fatores que incluem a melhoria da infraestrutura urbana, o crescimento econômico, a localização privilegiada e a alta qualidade de vida. A cidade atrai novos

⁷ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

⁸ Fonte: Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo. <https://www.novohamburgo.rs.gov.br/>





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

moradores e investidores devido à sua completa estrutura de serviços, segurança, lazer e oportunidades de negócios, o que contribui para a demanda crescente e o aquecimento do setor. Dessa forma, identificou-se as seguintes características de mercado:

Desempenho do mercado	☐ Desaquecido	☒ Normal	☐ Aquecido
Número de ofertas	☐ Baixo	☒ Médio	☐ Alto
Liquidez	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta
Absorção pelo mercado	☒ Demorada	☐ Normal	☐ Rápida

9 METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

(X) **Metodologia científica** – inferência estatística: **26/26** dados utilizados.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

☒ Grau I

☐ Grau II

☐ Grau III

Pontos obtidos: 12

Grau de Precisão

☒ Grau I

☐ Grau II

☐ Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $(4224841,641671 + 560171783,582561 * 1/\text{área} + -1772090,860560 * \text{localização} + -2722782,990015 * \ln(\text{conservação}) + 3782529,264007 * \text{infraestrutura} + 3667800,538026 * \ln(\text{padrão}))^{0,5}$

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área do imóvel em m²)	70,20
Localização: Distância do Polo 1 –Cercanias de centros ou polos comerciais, áreas em valorização, consolidadas, infraestrutura completa típica das cidades; 2 – Mais próximas dos centros e/ou polos de comercio, infraestrutura básica; 3- Afastada dos centros, e/ou baixa acessibilidade, mínima infraestrutura, áreas não consolidadas, pólos de desvalorização.	1
Conservação: Entre novo e regular = 0,32	33,20





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

Regular = 2,52 Entre regular e reparos simples = 8,09 Reparos Simples = 18,10 Entre reparos simples e importantes = 33,20 Reparos Importantes = 52,60 Entre reparos importantes e sem valor = 75,20	
Infraestrutura= Salão de festas, playground, quadra de esportes. 1= não possui 2= possui	1
Padrão: 1 – econômico; 2 – simples; 3- médio; 4 – superior; 5- luxo.	3-médio
Unitário (Valor unitário da unidade privativa x 0,9, em R\$/m²: aplicado um desconto de 10% referente ao Fator de Fonte ou Oferta)	2.950,89

11.1.2 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-24,39%	2.231,08	R\$ 156.621,82
Calculado	-	2.950,89	R\$ 207.152,48
Máximo	19,51%	3.526,72	R\$ 247.575,74

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	2.508,26	R\$ 176.079,85
Calculado	-	2.950,89	R\$ 207.152,48
Máximo	+15%	3.393,52	R\$ 238.225,10
Valor calculado R\$ 207.152,48			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁹) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 207.000,00
(Duzentos e sete mil reais)
data de referência da avaliação: Dezembro/2025

⁹Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





25130000089499



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

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

DENISE FERREIRA DA SILVA

Arquiteta Urbanista – CAU/RS A49857-2
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4933443/02

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN

Engenheiro Civil – CREA (PR) 128.151
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5075610/01

AMAURY DO ESPÍRITO SANTO

Engenheiro Civil – CREA (RS) 54474
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5121124/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4506073/01

Porto Alegre, dezembro de 2025





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

ANEXOS

13.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 2: Acesso Principal



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 3: Saguão



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 4: Elevadores



Fonte: Vistoria (16/12/2025)





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

Figura 5: Entrada Apto 307



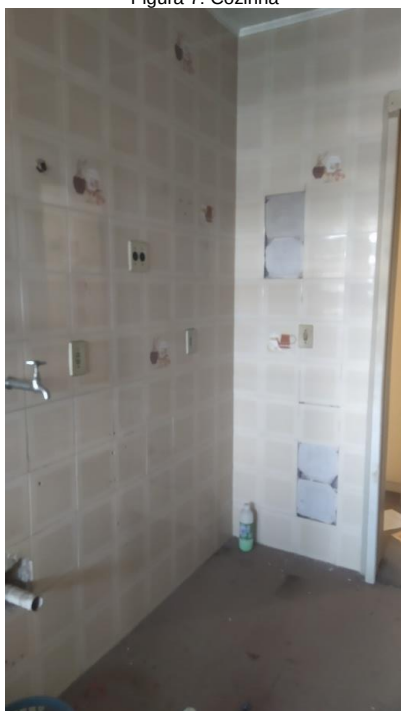
Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 6: Cozinha



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 7: Cozinha



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 8: Lavanderia



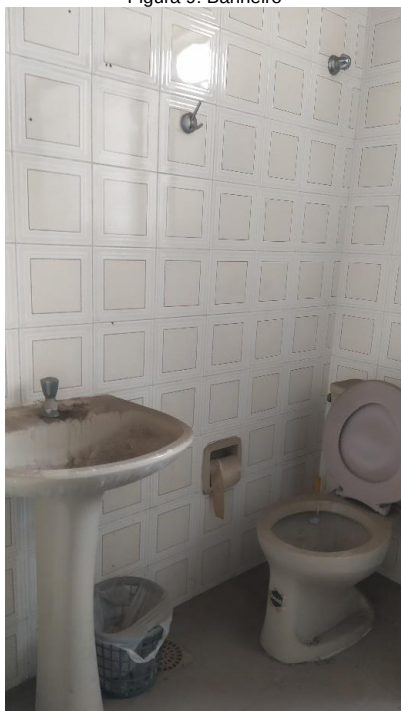
Fonte: Vistoria (16/12/2025)





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

Figura 9: Banheiro



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 10: Sala



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 11: Esquadria Dormitório



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 12: Dormitório



Fonte: Vistoria (16/12/2025)





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

13.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-CERTIDÃO DE MATRÍCULA 43.749



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Novo Hamburgo/RS
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Clari Barreto Brenner - Oficiala

Página 1 de 6

Valide aqui
este documento

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097683.2.0043749-22

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



FLS.

MATRÍCULA

Novo Hamburgo, 29 de maio de 1986. 100 13.749

IMÓVEL: O Apartamento nº 307 do Bloco B. do Edifício D. Pedro II. do Condomínio Residencial Império, sob nº 100 da Rua Marquês de Sapucaí, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, com entrada pela parte frontal do edifício, através do saguão de circulação coletiva, sendo a unidade que fica de frente para a Avenida Coronel Frederico Linck e de frente para a Rua Marquês de Sapucaí e a primeira a contar da frente para os fundos ou a primeira a contar da direita para a esquerda de quem desta rua olha de frente para o edifício, com área real global de 87,94 metros quadrados, área real privativa de 70,26 metros quadrados, área real de uso comum de 17,74 metros quadrados, e a fração ideal de 0,003733 nas coisas de uso comum e no respectivo terreno. Dito terreno situa-se no Bairro Ideal, medindo 87,93 metros ao leste para a Rua Marquês de Sapucaí, lado par, distante 12,50 metros aproximadamente, ao sul, da Rua Graça Aranha; ao norte com 50,10 metros para a Av. Cel. Frederico Linck, lado ímpar, dividindo-se ao sul, na extensão de 33,00 metros com propriedade que é ou foi de Teófilo A. Schumacher; ao oeste, na extensão de 117,83 metros por uma linha quebrada composta de 7 segmentos, a saber: o 1º partindo da Av. Cel. Frederico Linck, ao norte, medindo 19,40 metros no sentido N-S, daí segue por 4,10 metros no rumo L-O, após toma a direção N-S por 20,00 metros, desse ponto, segue rumo O-L por 24,00 metros, em continuação, rumo no sentido N-S, por 12,20 metros daí segue por 2,00 metros no rumo L-O, infletindo após na direção N-S por 36,13 metros, fechando o perímetro e confrontando com propriedades que são ou foram de Edgar Birk, Francisco Oscar Scheid, Americo Copeti, Fridolin Augustin, Maria L.L.R.Ferreira, Ernesto V. Rich e outros. Quarteirões: Ruas Marquês de Sapucaí, lapes, Graça Aranha e Avenida Coronel Frederico Linck. PROPRIETÁRIAS: Construtora Indústria da Construção Ltda., com sede em São Leopoldo, na Rua Jacob Wieckert, nº 200, inscrita no CGC sob nº 96.750.740/0001-14; e Northfleet Participações Societárias Ltda., com sede em São Leopoldo, na 21 de Agosto nº 634, inscrita no CGC sob nº 89.814.586/0001-31. PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 28.224 de livro nº 2, datada de 19.05.1982.

TÍTULO: Individualização.

FORMA DE TÍTULO: Requerimento firmado em 30 de dezembro de 1985, e documentos apre-

sentados.

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LLDSG-88PL8-P7SYM-UG9HZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br





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



Continuação da página anterior

Página 2 de 6

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0043749-22



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Novo Hamburgo, 29 de maio de 1986

FLS. 1 MATRÍCULA 43.749

Data supra. O Oficial:
Prot.n.º: 89.988.

AV 1-43.749 O imóvel acha-se hipotecado em primeira e especial hipoteca em favor da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul., conforme o R 3 e AV 6-28.224, pela quantia de cz\$ 1.396.384,15, equivalentes em 29.06.1984 à 136431,32440 UPC's, juntamente com as demais unidades do edifício.
Data supra. O Oficial:

AV 2-43.749 O crédito oriundo do R 3- 28.224 acha-se caucionado ao Banco Nacional da Habitação, pela quantia de cz\$ 869.673,03, conforme a AV 4- 28.224 livro nº2.
Data supra. O Oficial:

AV 3-43.749 O imóvel acha-se hipotecado em segunda e especial hipoteca em favor da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul., conforme o R 5- 28.224, pela quantia de cz\$ 562.934,70, equivalentes em 29.06.1984 à 55.000,57100 UPC's, juntamente com as demais unidades do edifício.
Data supra. O Oficial:

AV 4-43.749 O imóvel acha-se hipotecado em terceira e especial hipoteca em favor da Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul., conforme o R 10- 28.224, pela quantia de cz\$ 2.523.742,18, equivalentes em 30.08.1984 à 190.404,00000 UPC's, juntamente com as demais unidades do edifício.
Data supra. O Oficial:

AV 5- 43.749- De conformidade com documento particular firmado em 04 de novembro de 1986, fica cancelada a AV 2 - 43.749, do livro nº2. Valor: cz\$2.207,29.
Novo Hamburgo, 30 de dezembro de 1986.
O Oficial:

Continua na próxima página

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





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



Página 3 de 6

Continuação da página anterior

Valide este documento

CNM: 097683.2.0043749-22

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FLS.	MATRICULA
Novo Hamburgo, de	de 198	2	43.749
I. Prot. nº: 95.370			
AV 6-43.749-	De conformidade com contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento firmado em 06 de novembro de 1986, fica cancelada a AV 1- 43.749, em virtude de liberação do ônus hipotecário. Novo Hamburgo, 30 de dezembro de 1986. O Oficial: <i>[Assinatura]</i> I. prot. nº: 95.379		
AV 7-43.749-	De conformidade com contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento firmado em 06 de novembro de 1986, fica cancelada a AV 3- 43.749, em virtude de liberação do ônus hipotecário. Novo Hamburgo, 30 de dezembro de 1986. O Oficial: <i>[Assinatura]</i> I. prot. nº: 95.379		
AV 8-43.749-	De conformidade com contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento firmado em 06 de novembro de 1986, fica cancelada a AV 4- 43.749, em virtude de liberação do ônus hipotecário. Novo Hamburgo, 30 de dezembro de 1986. O Oficial: <i>[Assinatura]</i> I. prot. nº: 95.379		
R 9-43.749-	COMPRA E VENDA: TRANSMITENTES : Construtec - Indústria da Construção Ltda., inscrita no CGC -- sob nº 96.750.740/0001-14; e Northfleet Participações Societárias Ltda., inscrita no CGC sob nº 89.014.506/0001-31, ambas com sede em São Leopoldo, RS; CND, nºs 311.795, válido até 06.02.1987 e 307.396, válido até 25.12.1986, respectivamente. ADQUIRENTE: Roger Fábio Bauer, brasileiro, solteiro, maior, industrial, inscrito no CIE sob nº 265.969.970-49, residente e domiciliado em Campo Bom, RS. FORMA DE TÍTULO: Contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento firmado em 06 de novembro de 1986.		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LLDSG-B8PL&P7SYM-UG9HZ>

Continua na próxima página

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br

onr

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

Todos os Registros da Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





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



Página 4 de 6

continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0043749-22



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 2
MATRÍCULA 43.749

Novo Hamburgo, de de 1986

VALOR: cz\$ 421.000,00.
Novo Hamburgo, 30 de dezembro de 1986.
O Oficial:
I.prto.nº: 95.379

R 10-43.749-

EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:
DEVEDOR: Roger Fabio Bauer, já qualificado.
CREDDORA: Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, com sede em Porto Alegre, na Avenida Borges de Medeiros, nº 521, inscrita no CGC sob nº 92.818.400/0001-27.
FORMA DE TÍTULO: Contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento firmado em 06 de novembro de 1986.
VALOR: cz\$ 378.900,00.
PRAZO: 180 meses, em prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 06 de dezembro de 1986, no valor de cz\$ 5.353,65.
REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES: Sistema de amortização PRICE; Plano de reajustamento: PES.
JUROS: Taxa nominal de 10,0% ao ano; taxa efetiva de 10,471% ao ano.

OBSERVAÇÃO: A hipoteca abrangerá o imóvel objeto da presente matrícula, bem como todas as acessões, construções, melhoramentos e benfeitorias, que nela vierem a ser feitas.
DEMAIS CONDIÇÕES: As do contrato.
Novo Hamburgo, 30 de dezembro de 1986.
O Oficial:
I.prto.nº: 95.379

AV11-43.749-

Foi emitida em 06 de novembro de 1986, a cédula hipotecária nº 297.356, série N, pela Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, já qualificada em favor da mesma Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, sendo devedor Roger Fabio Bauer já qualificado, do valor de cz\$ 378.900,00, para pagamento em 180 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 06 de dezembro de 1986, no valor de cz\$ 5.353,65, com sistema de amortização: TP; plano de correção: EQU, aos juros nominais de 10,0% ao ano.
Novo Hamburgo, 30 de dezembro de 1986.
O Oficial:
I.prto.nº: 95.380

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br

onr

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital





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



Página 5 de 6

Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0043749-22



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 3
MATRÍCULA 43.749

Novo Hamburgo, de de 198

AV12- 43.749 - Vide convenção de condomínio registrada no livro nº 3, sob R 3330. Novo Hamburgo, 23 de junho de 1988. O Oficial: V. Prot. nº 108.925.

AV 13- 43.749 - A presente averbação é para noticiar a existência de penhora, nos termos do Provimento nº 18/96-CGJ, devolvida para complementação de diligências e oriunda do processo nº 1900563890, da 3ª Vara Cível de Novo Hamburgo. Novo Hamburgo, 28 de agosto de 2000. A Escr. Aut.: JS. Prot. nº 204.135, de 25.08.2000.

R 14- 43.749 - PENHORA:

DEVEDOR: Roger Fábio Bauer, inscrito no CPF sob nº 265.969.970-49, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Marques de Sapucaí, nº 100/apto. 307, Bairro Ideal.

CREDOR: Condomínio do Edifício Dom Pedro II, com sede nesta cidade, na rua Cel. Frederico Linck, nº 201.

FORMA DE TÍTULO: mandado de registro de penhora, expedido em 05 de março de 2001, auto de arresto, expedido em 17 de maio de 2000, termo de conversão de arresto em penhora, expedido em 07 de agosto de 2000, e termo de compromisso, expedido em 01.03.2001, todos pela 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo. Processo de Execução de Sentença nº 1900563890.

VALOR: R\$5.448,28.

Novo Hamburgo, 17 de abril de 2001.

A Escr. Aut.: EO Prot. nº 209.164, de 03.04.2001.

R 15- 43.749 - ADJUDICAÇÃO:

TRANSMITENTE: Roger Fábio Bauer, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 265.969.970-49.

ADQUIRENTE: Estado do Rio Grande do Sul.

FORMA DE TÍTULO: carta de adjudicação, expedida em 30 de agosto de 2000, pela 2ª Vara Federal da Circunscrição Judiciária de Porto Alegre, Seção Judiciária do Estado do Rio Grande do Sul. Processo de execução diversa nº 95.0025266-0.

PREÇO: R\$136.806,17, guia de não incidência do ITBI nº 4012/06-2 - avaliação fiscal: R\$136.806,17.

Novo Hamburgo, 30 de outubro de 2006.

A Escr. Aut.: MP. Prot. nº 258.775, de 26.10.2006.

Emolumentos: Nihil.

AV 16- 43.749 - De conformidade com carta de adjudicação, expedida em 30 de agosto de 2000, pela 2ª Vara Federal da Circunscrição Judiciária de Porto Alegre, Seção Judiciária do Estado do Rio Grande do Sul, fica cancelado o R 10- 43.749, em virtude do R 15- 43.749.

Novo Hamburgo, 30 de outubro de 2006.

A Escr. Aut.: MP. Prot. nº 258.775, de 26.10.2006.

Continua na próxima página

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br

onr

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital





25130000089499



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



Página 6 de 6

Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LD5G-B8PL8-P7SYM-UG9HZ>

 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		FLS. 3	MATRÍCULA 43.749
Novo Hamburgo, de _____ de 198__			
Emolumentos: Nihil. AV 17- 43.749 - De conformidade com carta de adjudicação, expedida em 30 de agosto de 2000, pela 2ª Vara Federal da Circunscrição Judiciária de Porto Alegre, Seção Judiciária do Estado do Rio Grande do Sul, fica cancelada a AV 11- 43.749, em virtude do R 15- 43.749. Novo Hamburgo, 30 de outubro de 2006. A Eser. Aut.: <i>[Assinatura]</i> MP.Prot.nº 258.773, de 26.10.2006. Emolumentos: Nihil. AV 18- 43.749 - De conformidade com mandado de levantamento de registro de penhora, expedido em 05 de agosto de 2003, pela 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo - 2º Juizado, fica cancelado o R 14- 43.749, bem como a AV 13- 43.749. Valor: R\$5.148,28. Novo Hamburgo, 30 de outubro de 2006. A Eser. Aut.: <i>[Assinatura]</i> MP.Prot.nº 258.813, de 27.10.2006. Emolumentos: Nihil.			

Certifico que a presente, extraída nos termos do § 1º do Art. 19, da Lei 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere. Dou fé. Novo Hamburgo-RS, quarta-feira, 5 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: Nihil
 Certidão digital (Proveniente CNJ): 127/2022; Nihil (0096/04,2000001,26048 = Nihil)
 Busca em Juras e arquivos: Nihil (0096/03,2000001,14018 = Nihil)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
097683 53 2025 00099651 80

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
 Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

ridigital





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

-FICHA GPE 18739:



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 18739

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	18739	Classificação:	PRÓPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	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:	0005000-2400/150
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	CIB:	
Nº tombo antigo do imóvel:	0	CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	900200203141001	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
29/04/2021	21130000031260	29/04/2021	Programação Financeira		Ativo
22/06/2021	19240000000022	02/01/2019	Programação Financeira		Arquivado
16/01/2025	20130000010720	21/02/2020	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
23/06/2021	20130000017687	25/03/2020	Programação Financeira		Arquivado
16/01/2025	21130000002065	11/01/2021	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
23/07/2021	21130000055525	15/07/2021	Imóveis		Ativo
16/01/2025	22130000000262	03/01/2022	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
25/04/2025	21130000106804	30/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
25/04/2025	21130000105891	23/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
14/11/2024	22100000185872	04/11/2022	Ação Judicial	Matéria de Cumprimento de	Arquivado
16/01/2025	23130000000462	03/01/2023	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
21/07/2023	23130000051636	19/07/2023	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Ativo
07/02/2024	24130000007322	07/02/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
16/01/2025	25130000000919	03/01/2025	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
28/04/2025	25130000022165	04/04/2025	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Ativo
31/10/2025	25130000089499	31/10/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	NOVO HAMBURGO
Bairro/Distrito:	IDEAL
Logradouro/Localidade:	RUA MARQUES DE SAPUCAI
Número/Lote:	100
Quadra:	nt
Complemento:	Ap. 307, Bloco B
CEP:	93336360
Ponto Referência:	Carburgo Veículos

08/12/2025

pag. 1 de 5





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 18739

GEORREFERÊNCIA									
DATUM:		SIRGAS 2000		Coordenadas Geodésicas do Marco					
Fuso:		22		Latitude grau:		-29 °			
Meridiano Central:		51		Latitude minuto:		41 '			
				Latitude segundo:		29,790"			
Coordenadas Planas UTM do Marco									
Altitude ortométrica:		29,090							
Este:		486.308,550							
Norte:		6.715.377,660							
Longitude grau:		-51 °							
				Longitude minuto:		8 '			
				Longitude segundo:		29,470"			
HISTÓRICO DE ENDEREÇOS									
Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP	
06/10/2023	Rio Grande	NOVO	Urbana	IDEAL	MARQUES DE	100	RUA		
14/03/2022	Rio Grande	NOVO	Urbana	CENTRO	MARQUES DE	100			
PROPRIEDADE									
Situação regularização Estado:		REGULARIZADO							
Tipo de Registro:		Matrícula							
Número do Registro:		43749							
Livro:		2RG							
Folha:		01							
Cartório:		RI							
Comarca:		NOVO HAMBURGO							
Data do Registro:		30/10/2006							
Forma de Incorporação:		ADJUDICAÇÃO							
Valor de Incorporação:		R\$ 136.806,17							
Propriedade / Posse:		RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO							
Data registro patrimônio União:									
Certidão autorizativa transf.:									
TERRENO									
Matriculada									
Área Total (m²):		3.098,25							
Frente (m):		87,93							
Área com fração (m²):		11,5565							
Fração Ideal (m²):		0,003730							
Profundidade Equivalente (m):									
Área Disponível (m²):		3.098,25							
Situação terra rural:									
TERRENO REGISTRADO									
Frente/Lateral		Confrontação da Frente/Lateral		Confrontante					
87,93									

08/12/2025

pag. 2 de 5





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 18739

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Pequeno porte
Uso do solo:	Residencial
Situação de quadra	Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	70,20
Frete (m):	87,93

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Rua Marques de Sapucaí
Oeste:	Av Frederico Linck nº117
Norte:	Av Frederico Linck
Sul:	Rua Marques de Sapucaí nº50

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
APARTAMENTO		70,20	87,94		0	87,94

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

Espécie de Edificação	Área Total Levantada (m²)	Idade Aparente	Pavimentos	Dependência	Padrão de Edificação	Estado de Conservação
Apartamento	70,20	30	1		Normal	Entre novo e regular

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
12/03/2015	Localizado	Não	Pertence	(51)-9346-7533	

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Escola
- Esgoto Cloacal
- Esgoto Pluvial
- Shopping
- Iluminação pública
- Hospital
- Praça
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica
- Sem serviços e instalações

Tráfego de pedestres:	Médio
Tráfego de veículos:	Médio
Atividade predominante:	Mista

Pavimentação do logradouro:	Asfalto
Pavimentação passeio:	Basalto
Zoneamento:	Centro
Largura logradouro (m):	10,30

08/12/2025

pag. 3 de 5





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 18739

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel: Fácil acesso
Perspectivas de mercado: Favorável/Aquecido
Diagnóstico de mercado:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
05/11/2025	MATRÍCULA	MAT 43749.PDF
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
23/05/2019	MATRÍCULA	MAT43749.PDF
18/09/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 07-2018.PDF
30/06/2018	LAUDO DE	LAUDO_086_2018.DOCX.PDF
09/05/2016	ANOTAÇÃO DE	ART- N.8531768.pdf
17/03/2016	LAUDO DE	Laudo de Avaliacao 04 2016.pdf
18/07/2014	MATRÍCULA	Mat. 43749.pdf
18/07/2014	MATRÍCULA	Mat. 43749.pdf
18/09/2013	OUTROS	REF GPE 18739.pdf
11/03/2013	OUTROS	INFORMAÇÃO 252 7867 1000 12 4
01/11/2008	MATRÍCULA	Matrícula Imóvel 18739.pdf
19/03/2004	PARECER	Parecer Técnico nº 004-04.doc

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
20/03/2015	FOTO	entrada imovel gpe 18739.JPG
20/03/2015	FOTO	esquina a nordeste gpe 18739.JPG
20/03/2015	FOTO	frente a leste gpe 18739.JPG
20/03/2015	FOTO	lindeiro de frente a norte gpe
20/03/2015	FOTO	logradouro a leste gpe 18739.JPG
20/03/2015	FOTO	logradouro a norte gpe 18739.JPG
20/03/2015	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART.pdf
20/03/2015	MATRÍCULA	matricula 43.749.pdf
20/03/2015	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 18739.pdf
20/03/2015	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	DECLARAÇÃO.pdf

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

08/12/2025

pag. 4 de 5





25130000089499



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 18739

VISTORIA

Data da vistoria:	12/03/2015
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	Cintia (Sindica)
Telefone do contato:	(51)-9346-7533
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

08/12/2025

pag. 5 de 5



Laudo de Avaliação nº 397 / 2025

25

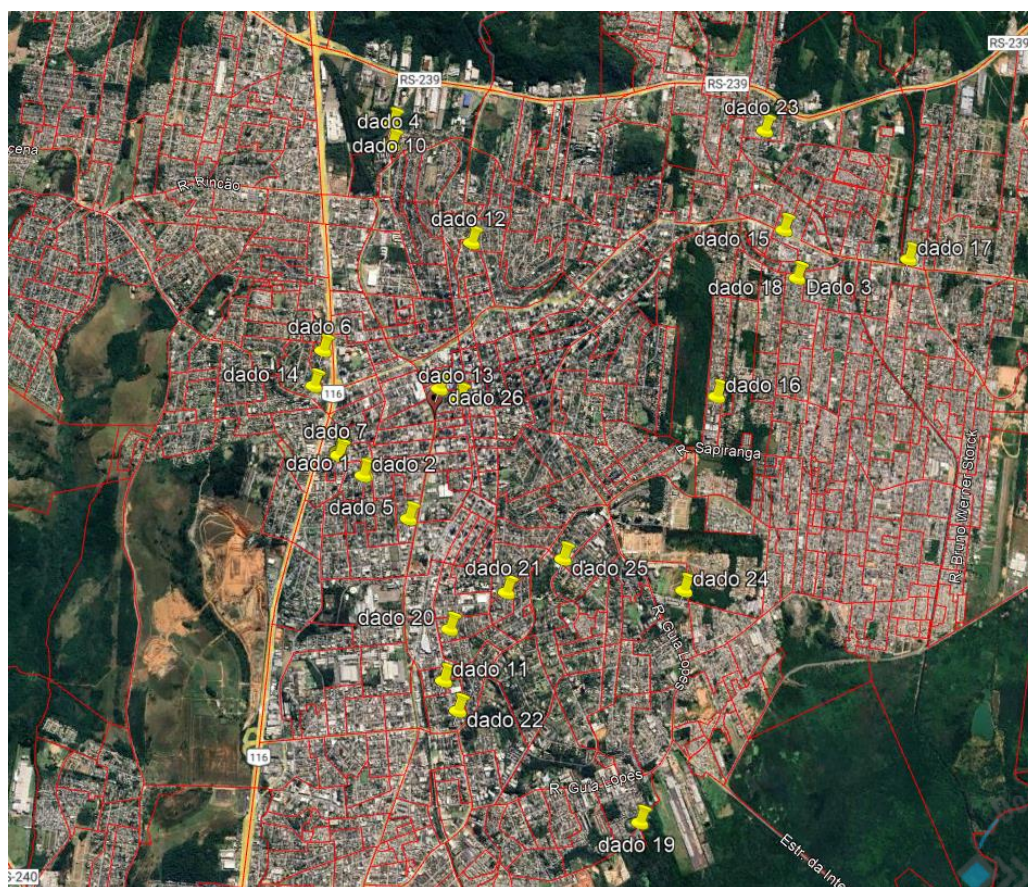


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

13.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados:

Dado	Endereço	Observação	ÁREA	Localização	CONSERV	Infraestrut	PADRÃO	Unidade
1	Rua Juiz de Fora, 375 - Bairro Ideal	https://ritzelimoveis.com.br/	70,77	1,00	2,52	2,00	3,00	5.341,25
2	Rua Juiz de Fora, 375 - Bairro Ideal	https://www.dapperimoveis.com.br/	70,77	1,00	2,52	2,00	3,00	4.959,73
3	Rua Alfredo Marotzki, 23 - Canudos	https://www.remax.com.br/p/	65,17	3,00	18,10	2,00	1,00	3.176,31
4	Rua Getúlio Borges da Fonseca, 96 - Centro	https://titaniumimoveis.com.br/	71,08	1,00	2,52	2,00	1,00	2.722,28
5	Rua Goitacaz, 107 - Ideal	https://www.foxterciamobilia.com.br/	65,00	1,00	0,32	2,00	3,00	5.400,00
6	Rua Santa Rosa, 101 - Primavera	https://www.vilarica.com.br/	68,00	1,00	0,32	2,00	3,00	4.830,88
7	Rua Marquês de Sapucaí, 50 - Ideal	https://www.objetivaimovel.com.br/	52,05	1,00	8,09	2,00	2,00	3.095,10
8	Rua Marquês de Sapucaí, 100 - Ideal	https://www.vilarica.com.br/	70,20	1,00	8,09	2,00	3,00	3.141,03
9	Rua Celestino Killing, 100 - Santo Afonso	https://www.auxiliadorapredios.com.br/	99,77	3,00	2,52	1,00	2,00	2.886,64
10	Rua Getúlio Borges da Fonseca, 250 - Centro	https://www.objetivaimovel.com.br/	55,50	2,00	2,52	2,00	2,00	4.052,43
11	Rua Guanánas, 65 - Ouro Branco	https://www.foxterciamobilia.com.br/	74,00	2,00	2,52	1,00	2,00	3.247,30
12	Rua Bento Gonçalves, 3565 - Guarani	https://www.foxterciamobilia.com.br/	76,00	1,00	8,09	1,00	2,00	3.528,95
13	Rua Pinto Bandeira, 46 - Centro	https://comprar.newcore.com.br/	87,00	1,00	2,52	1,00	3,00	3.931,03
14	Rua Boa Saúde, 640 - Primavera	https://www.auxiliadorapredios.com.br/	47,00	1,00	2,52	2,00	3,00	5.265,96
15	Rua Sobradinho, 269 - São Jorge	https://www.foxterciamobilia.com.br/	45,00	2,00	0,32	2,00	2,00	5.000,00
16	Rua Altemar Dutra, 50 - Canudos	https://www.dapperimoveis.com.br/	62,00	2,00	2,52	2,00	1,00	4.209,68
17	Rua Atenas, 199 - Canudos	https://www.simplimob.com.br/	50,00	3,00	0,32	2,00	2,00	4.140,00
18	Rua Alfredo Marotzki, 16 - Canudos	https://comprar.newcore.com.br/	48,00	2,00	0,32	2,00	3,00	5.437,50
19	Rua Antônio Roberto Kroeff, 1755 - Santo Afonso	https://www.simplimob.com.br/	43,00	3,00	8,09	2,00	1,00	4.186,05
20	Rua Luiz de Brito, 132 - Ouro Branco	https://www.auxiliadorapredios.com.br/	75,00	1,00	2,52	1,00	1,00	3.480,00
21	Rua Blumenau, 68 - Ouro Branco	https://www.auxiliadorapredios.com.br/	51,47	1,00	8,09	1,00	2,00	3.846,90
22	Avenida Pedro Adams Filho, 2250 - Ouro Branco	https://www.vilarica.com.br/	44,00	2,00	8,09	1,00	2,00	2.863,64
23	Rua Jaboti, 655 - São Jorge	https://www.foxterciamobilia.com.br/	62,48	2,00	2,52	1,00	2,00	3.370,68
24	R. Oswaldo Artur Hartz, 990 - Canudos	https://www.simplimob.com.br/	43,00	2,00	8,09	1,00	1,00	4.186,05
25	R. Dr. Karl Wilhelm Schinke, 668	https://www.simplimob.com.br/	59,00	2,00	2,52	1,00	1,00	3.477,97
26	Av. Nações Unidas, 2080 - Rio Branco	https://titaniumimoveis.com.br/	78,52	1,00	18,10	1,00	3,00	2.750,89





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

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 26	Total : 6
Utilizados : 26	Utilizadas : 6
Outlier : 0	Grau Liberdade : 20

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y^2

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,80166	Total : 1341385621020497,25000
Determinação : 0,64266	Residual : 479337183509247,75000
Ajustado : 0,55332	Desvio Padrão : 4895595,89585

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 7,19367	D-Calculado : 1,85855
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (4224841,641671 + 560171783,582561 * 1/X_1 + -1772090,860560 * X_2 + -2722782,990015 * \ln(X_3) + 3782529,264007 * X_4 + 3667800,538026 * \ln(X_5))^{0,5}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

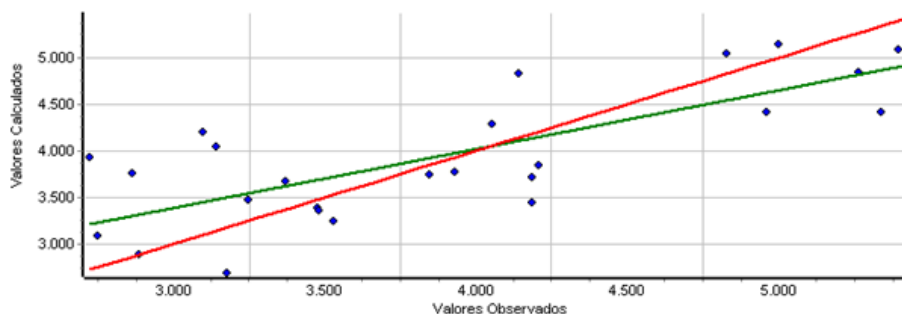
AMOSTRA	MODELO
Média : 3943,39	Coefic. Aderência : 0,60010
Variação Total : 19806158,32	Varição Residual : 7920510,67
Variância : 761775,32	Variância : 396025,53
Desvio Padrão : 872,80	Desvio Padrão : 629,31



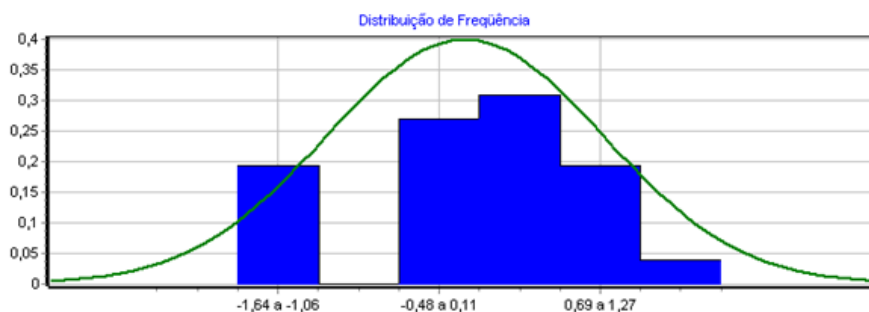


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

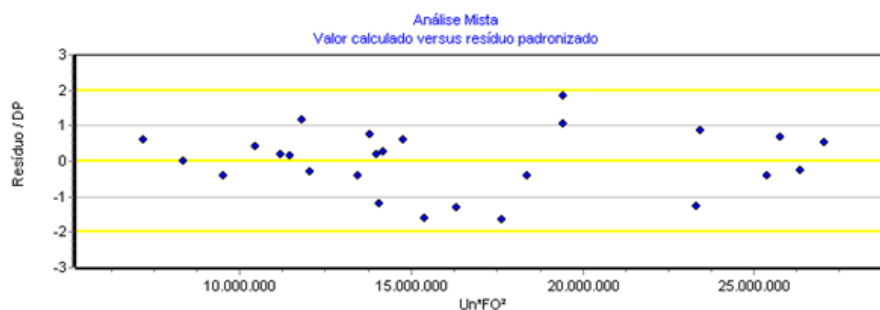
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



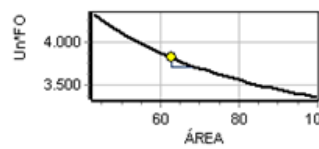


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

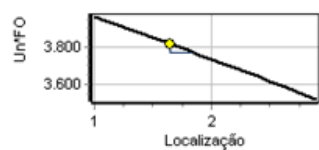
X₁ ÁREA

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 43,00 a 99,77
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,56 % na estimativa



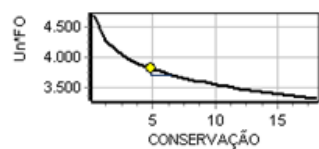
X₂ Localização

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1,22 % na estimativa



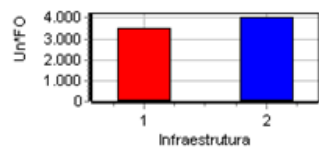
X₃ CONSERVAÇÃO

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,32 a 18,10
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,99 % na estimativa



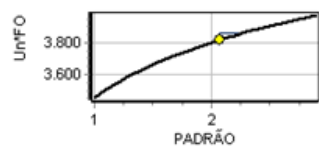
X₄ Infraestrutura

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 14,20 % na estimativa



X₅ PADRÃO

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,15 % na estimativa



Y Un*FO

Importada do excel
Tipo: Dependente
Amplitude: 2722,28 a 5437,50

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,55332)
X ₁ ÁREA	1/x	2,03	5,63	0,48730
X ₂ Localização	x	-1,15	26,42	0,54652
X ₃ CONSERVAÇÃO	ln(x)	-3,02	0,68	0,38053
X ₄ Infraestrutura	x	1,75	9,57	0,50956
X ₅ PADRÃO	ln(x)	1,36	18,97	0,53539

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	Localização	CONSERVAÇÃO	Infraestrutura	PADRÃO	Un*FO
X ₁	1/x		30	22	6	22	41
X ₂	x	31		28	6	34	25
X ₃	ln(x)	-8	-4		5	9	56
X ₄	x	24	2	-38		5	36
X ₅	ln(x)	-20	-45	-30	14		29
Y	y ²	29	-17	-64	53	42	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
ÁREA	70,20			43,00	99,77
Localização	1,00			1,00	3,00
CONSERVAÇÃO	33,20		83,43	0,32	18,10
Infraestrutura	1,00			1,00	2,00
PADRÃO	3,00			1,00	3,00
Un*FO	2.950,89			2.722,28	5.437,50

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.231,08	2.950,89	3.526,72	-24,39%	19,51%	43,91%
Predição (80%)	1.106,85	2.950,89	4.023,73	-62,49%	36,36%	98,85%
Campo de Arbitrio	2.508,26	2.950,89	3.393,52	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	156.621,82	207.152,48	247.575,74
Predição (80%)	77.700,87	207.152,48	282.465,85
Campo de Arbitrio	176.079,85	207.152,48	238.225,10

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 2950,89

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 207.152,48 (duzentos e sete mil, cento e cinquenta e dois reais com quarenta e oito centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	176.079,85
Arbitrado (R\$):	207.152,48
Máximo (R\$):	238.225,10

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

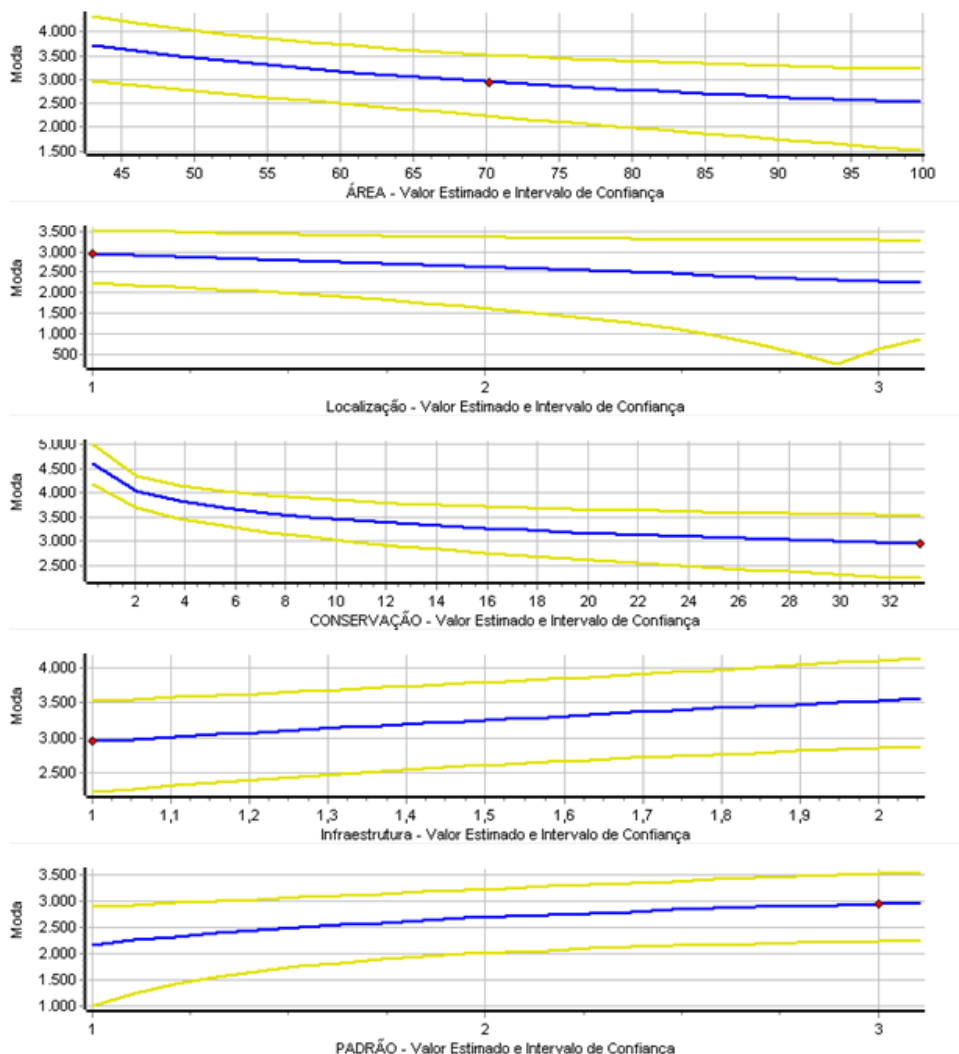
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 43,91 %
Classificação para a estimativa: Grau I de Precisão



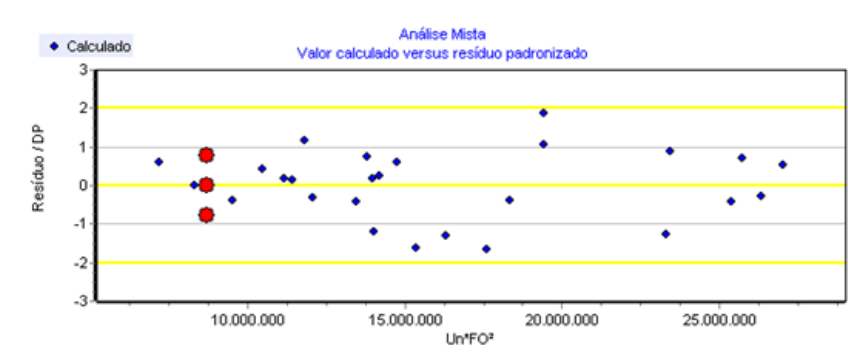


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





13.4 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2019. PG 11-12



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

- 3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- 3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.
- 3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico 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.





13.5 PADRÃO CONSTRUTIVO, “TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS” DO IBAPE-SP, 2019. PG 18

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



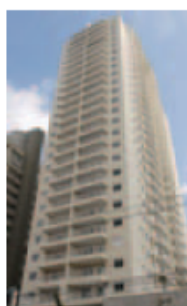
1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.





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

13.6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO- INFERÊNCIA

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 às 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		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	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	X	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 de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%		30%	X
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				12 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 variação 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 I			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		2.950,89
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.526,72
	MÍN	2.231,08
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	19,59%
	MÍN	-24,39%
Amplitude do intervalo de confiança		43,91%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU I





25130000089499

Nome do documento: Laudo 397 2025 GPE 18739 Apto Novo_Hamburgo.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Denise Ferreira Da Silva
Amaury do Espirito Santo
Marcos Allan Santos Marian
Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443
SPGG / DIAVA/DEAPE / 5121124
SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

29/12/2025 15:36:42
30/12/2025 17:35:42
02/01/2026 08:25:07
13/01/2026 15:57:29

