

18
(M)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

GLEBA URBANA

Praia do Caponga

CASCAVEL - CE



Interessado: **MASSA FALIDA DO BANCO PONTUAL S.A.**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES

São Paulo, janeiro de 2011

ÍNDICE

19
(M)

<u>ITEM</u>	<u>FLS</u>
A - INTRODUÇÃO	03
B - METODOLOGIA	04
C - CRITÉRIOS	06
D - DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	11
E - VALOR PROVÁVEL DO IMÓVEL	26
F - AVALIAÇÃO	32
G - CONCLUSÃO	34
H - ANEXO	35



A - INTRODUÇÃO

Objetivo do Trabalho: Avaliação pelo método involutivo para determinação do valor venal de uma gleba urbana situada na Praia do Caponga, Município de Cascavel, Estado do Ceará.

Interessado: **MASSA FALIDA DO BANCO PONTUAL S.A.**

Responsabilidade pelo Trabalho: O trabalho é elaborado pela empresa FBC ENGENHARIA SOCIEDADE SIMPLES LTDA, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

Sigilo: O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

B - METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho será a de dar um tratamento adequado e específico à avaliação.

CIVIL:

Terrenos e/ou Construções:

Conforme preceitua a norma NBR 14653 da A.B.N.T. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na avaliação de imóveis urbanos serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos classificam-se em:

Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

Método Residual:

Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das construções e benfeitorias. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela relativa à vantagem de uso ou renda do conjunto (conforme estabelece a norma).

Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes.

No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do "terceiro componente", representado pelo lucro imobiliário, ou "vantagem da coisa feita" ou "fator de comercialização", entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

Caso Específico:

No presente trabalho foi utilizado o Método Involutivo para a definição da gleba em estudo.

C - CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos nos nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

C.1 - LOCALIZAÇÃO:

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os logradouros que o delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do Bairro, do Município e do Estado.

C.2 - RESTRIÇÕES:

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que afetem o uso do imóvel, quer Municipais, Federais ou Estaduais.

C.2.1 - Zoneamento:

Deve ser citado o tipo de zona em que se situa o imóvel (residencial, comercial, industrial, de serviços, rural, etc.), completando-se o dado acima com as características básicas da lei de zoneamento (caso haja) que afete o local.

C.2.2 - Enquadramento Fiscal:

Cita-se o enquadramento fiscal do imóvel, isto é, setor, quadra, distrito e/ou subdistrito, região administrativa, bairro, zoneamento, Município e Estado.

C.2.3 - Reaproveitamento:

Sempre que possível deve ser feita uma apreciação sobre o grau de aproveitamento do imóvel face às leis de zoneamento.

C.2.4 - Desapropriação e Melhoramentos Públicos:

Citam-se as desapropriações e/ou melhoramentos públicos aprovados ou em projeto, que afetem o imóvel, inclusive projetos viários, tais como: vias expressas, metrô, subúrbios e outros no gênero.

C.3 - CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:

C.3.1 - Características do Logradouro Público:

Trata-se da descrição da rua, avenida, estrada, etc., sob o aspecto de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

C.3.2 - Melhoramentos Públicos Existentes:

São definidos os melhoramentos públicos existentes, tais como: guias e sarjetas, passeios, redes de energia elétrica domiciliar e pública, redes de águas pluviais, água potável e de esgoto, telefone, arborização e serviço de coleta de lixo.

C.3.3 - Meios Normais de Transporte:

São citados os meios normais de transporte de massa existente, tais como: ônibus locais, intermunicipais e interestaduais, metrô, trens de subúrbios e outros.

C.3.4 - Tipo de Ocupação Circunvizinha:

Trata-se de caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

C.4 - CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

C.4.1 - Terreno:

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como tipo de fechamento.

C.4.2 - Construções e Benfeitorias:

As construções serão descritas tendo em vista a natureza e ocupação, idade e estado de conservação, número de pavimentos e compartimentos, bem como serão citados os padrões de acabamento. Serão também especificadas as áreas de construção de cada edifício completando-se esses elementos com um quadro resumo de áreas por edifício.

C.5 - DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:

O levantamento de dados do mercado imobiliário, proveniente de pesquisas no campo, nos jornais, junto a proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias, etc., fornece imóveis de referência que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado conseqüente.

Os imóveis de referência devem ser analisados, tendo-se em conta os seguintes fatores:

C.5.1 - Equivalência de Situação:

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados preferencialmente da mesma zona geoeconômica.

C.5.2 - Equivalência de Características:

Os imóveis de referência devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

C.5.3 - Equivalência no Tempo:

Os imóveis de referência obtidos deverão apresentar, sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando-se preferência para os dados dos últimos seis meses.

C.5.4 - Homogeneização:

Todos os imóveis de referência coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

Selecionamos em nossas pesquisas os elementos disponíveis que mais se assemelham às características físicas, de ocupação e de localização aos dos imóveis avaliados.

A fim de tratar os elementos coletados (dados do mercado) tornando-os homogêneos e comparáveis aos do imóvel avaliado, utilizamos os seguintes fatores de correção.

C.5.4.1 - Fator de Fonte (Ff):

Quando o elemento é ofertado (jornais ou corretores), reduzimos o valor à vista em 10%, a título de realização de negócio.

C.5.4.2 - Fator de Transposição (Ft):

Tendo em vista as diferenças de localização, acesso, melhoramentos públicos e características de ocupação inerentes a cada elemento coletado, admitimos os Índices Locais (IL) publicados na Planta Genérica de Valores para transposição de cada um deles para o local do imóvel em questão.

C.5.4.3 - Fator de Porte (FPo):

Leva em conta o porte da amostra em relação ao do objeto, definido segundo fórmula apropriada.

C.5.4.4 - Fator Promocionalidade (FPr):

Leva em conta a promocionalidade do objeto face às amostras; estrito sendo, este fator representa o potencial comercial do imóvel em função da expressão da localização.

C.5.4.5 - Cálculo dos Valores Homogeneizados:

Os valores homogeneizados (qi) de cada elemento comparativo são obtidos com a aplicação de seguinte fórmula:

$$q_i = \text{preço} \text{ (R\$ m}^2 \text{ x (fatores de correção))}$$

C.5.4.6 - Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):

O resultado homogeneizado (RH), de uma pesquisa é obtido pela aplicação de regressão linear aos elementos comparativos, que possibilita a determinação do desvio padrão "s" e do intervalo de confiança "IC" de amostra.

Esse resultado - RH - corresponde ao valor unitário básico do metro quadrado de um imóvel definido pela zona avaliatória em que foi enquadrado o imóvel avaliado.

C.5.4.7 - Cálculo do Valor Final do Imóvel:

O valor final é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$$V = R_{hi} \times S_{ti} \times (\text{fatores aplicáveis})$$

onde:

V = valor

R_{hi} = resultado homogeneizado da pesquisa correspondente ao imóvel genérico.

S_{ti} = área total

C.6 - AVALIAÇÃO:

A ponderação dos “imóveis de referência” e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogeneizadas é realizada por uma comissão de avaliação, formada por experientes profissionais da área da engenharia, economia, administração e avaliação de uma maneira geral.

C.6.1 - Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:

Após cuidadosa inspeção local, passa-se para o levantamento das quantidades. A seguir pesquisa-se o preço dos materiais necessários e mão-de-obra adequada bem como os valores das leis sociais, BDI, etc., que comporão os preços unitários.

Assim, nos preços unitários indicados estará incluído tudo aquilo que é necessário para que se tenha o serviço desejado. Pela multiplicação do valor unitário pelas quantidades encontradas, resultará o valor de novo. Em alguns casos são utilizadas “verbas” para execução de serviços específicos.

A depreciação será resultante da idade e do estado de conservação em função de métodos correntes de cálculo de depreciação.

Nota:

Os valores ponderados e homogeneizados servem para balizamento do valor final a ser adotado, não devendo porém ser considerado como tal.

Finalmente é a qualidade, o conhecimento e sensibilidade destes profissionais envolvidos, que habilitam a comissão de avaliação a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas, sobre o valor apurado.

D - fbc - engenharia s/s Ltda.
DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

LOCALIZAÇÃO:

A gleba situa-se entre as Vilas do Caponga e Balbino, no Município de Cascavel - CE, ilustrado nas plantas apresentadas a seguir.



fbc - engenharia s/s ltda.



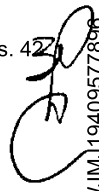
Na condição atual o acesso é feito a pé ou com veículos traçados já que não existem ruas ou estradas que cheguem ao local, sendo necessário trafegar pela praia, de areia muito fofa.

O acesso à Vila do Caponga é efetuado através de estrada asfaltada, que parte do centro da cidade de Cascavel, com excelentes condições de tráfego.

Pode se chegar também por Pindoretama, por via asfaltada.

Merecem destaque as seguintes distâncias, em linha reta.

Da gleba ao asfalto	1,3 km
Até a Vila do Caponga	2,5 km
Até a Vila de Balbino (pela praia)	2,7 km
Centro de Cascavel	13 km
Centro de Pindoretama	12 km
Fortaleza	53 km



Observação Importante:

Devido à informações insuficientes da matrícula, único documento fornecido, e após consultas a funcionários da fiscalização da Prefeitura local, no Registro de Imóveis e à empresa que foi proprietária original da gleba, que deram informações vagas da possível localização, não existem pontos de referência significativos e no campo nota-se um grande vazio, não havendo condições objetivas para sua localização exata, o que nos levou a assumir o local descrito, que deve ser encarado como aproximado, não nos cabendo assumir responsabilidade com relação à posição real.

D.1 - ESTUDO DAS RESTRIÇÕES:

D.1.1 - ZONEAMENTO:

A gleba situa-se em Zona Urbana de Baixa Densidade, segundo informações colhidas junto à Prefeitura de Cascavel.

Para loteamentos, a legislação exige perda mínima de 35%, dos quais 15% para arruamento, 15% de áreas verdes e 5% de áreas institucionais.

Os lotes resultantes devem ter área mínima de 250 m², sendo vedada a subdivisão de lotes em áreas menores.

A legislação estadual enquadrou a região na APA Balbino, ainda a ser corretamente dimensionada. As estimativas mais acuradas prevêm que cerca de 50% das áreas serão afetadas, representadas por dunas ou lagoas, e consideradas *non edificandi*, reservadas para preservação ambiental permanente.

Dada a impossibilidade da definição da localização exata da gleba dentro da APA assumimos na condução deste trabalho os parâmetros médios prováveis, merecendo ser ressaltado que a área atingida pode ser maior, ou menor.

31
C**fbc - engenharia s/s ltda.****D.1.2 - Documentação:**

Recebemos cópia das Matrículas 3.678 do Cartório de Registro de Imóveis de Cascavel, emitida em 20/05/1994.

O imóvel tornou-se propriedade do Banco Pontual em 06/01/1989 por Dação em Pagamento, segundo o R.1 da mencionada matrícula.

O Cartório foi consultado no último dia 6, tendo sido informado não ter ocorrido qualquer anotação na matrícula desde a certidão fornecida.

D.1.3 - Enquadramento Fiscal:

Não recebemos cópias de documentação relativas ao recolhimento de impostos ou taxas, nada havendo, portanto, a discorrer sobre esse assunto.

D.1.4 - Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

D.2 - CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL:**D.2.1 - GERAIS:****D.2.1.1 - Características dos Logradouros da Região:**

A estrada de acesso à Vila de Caponga possui uma pista asfaltada, em bom estado de conservação, com cerca de 7m de largura e acostamentos de terra.

A estrada que liga Caponga a Pindoretama, de onde sairia o acesso à gleba, também é asfaltada, com cerca de 7m de largura e acostamentos de terra, com boas condições de tráfego.

Não existe acesso praticável à região onde a gleba está posicionada.



Estrada de ligação Cascavel-Caponga



Estrada de ligação Caponga-Pindoretama

D.2.1.2 - Tipo de Ocupação Circunvizinha:

A Vila do Caponga é um pequeno núcleo urbano de veraneio, e também bairro residencial de Cascavel, com ocupação residencial de padrão médio, com pousadas e restaurantes de frente para a praia.

Ao longo da estrada do Caponga notam-se grande número de sítios, de recreio e cultivo de coco, juntamente como algumas residências isoladas.

Adjacente ao núcleo da vila, em direção à gleba, existe um grande loteamento, implantado há cerca de 20 anos e ainda muito pouco ocupado, com algumas casas de bom padrão, outras mais modestas, uma ou duas pousadas, além de resort que foi parcialmente implantado e que faliu, estando à venda há alguns anos. Foi a leilão por duas vezes, sem sucesso.

fbc - engenharia s/s Ltda.

A Vila de Albino, também na área de influência do imóvel em exame, é uma vila de pescadores, pequena e muito pobre, com algumas casas de veraneio, modestas.



Praia do Caponga



Praia do Caponga

fbc - engenharia s/s Ltda.



Outras vistas da Praia do Caponga



Aspectos do loteamento Barra da Caponga



Outra vista do loteamento Barra da Caponga



Entrada da Vila de Balbino



Outro aspecto de Balbino



Outro trecho da vila de Balbino



Outro aspecto da vila de Balbino

fbc - engenharia s/s Ltda.
D.2.1.3 - Melhoramentos Públicos:

As Vilas de Caponga e Balbino são servidas por energia elétrica, iluminação pública, telefone e rede de água em alguns trechos. No trecho entre estas duas localidades, onde certamente a gleba está posicionada, não existem melhoramentos públicos, embora asfalto e energia não estejam muito distantes.

D.2.1.4 - Meios Normais de Transporte:

Caponga e Balbino contam com linhas de ônibus que as ligam às cidade de Cascavel e Pindoretama. Destas saem inúmeras linhas de ônibus que as ligam a municípios vizinhos e a Fortaleza.

D.2.2 - PARTICULARES:

D.2.2.1 - Descrição do Imóvel:

Não foi possível identificar o posicionamento efetivo da gleba através da documentação fornecida. Contudo, com base em informações colhidas no local (ver item "Localização" retro), entendemos que a gleba teria a configuração e posicionamento ilustrado na próxima figura, extraída de fotos de satélite.

Para a locação exata da propriedade é indispensável que se contratem serviços de topografia, que fariam os levantamentos de campo, identificação de confrontantes, definição de coordenadas, de sorte a se demarcar a propriedade e sua amarração em plantas georeferenciadas, com precisão legal e aptas aos registros competente.



fbc - engenharia s/s ltda.

Segundo a Matrícula 2.678, do Cartório de Registro de Imóveis de Cascavel, sua área é de 14,6 hectares, ou 146.600 m2.

Apresentamos a seguir fotos das características do local onde a gleba estaria situada.



Aspecto da região notando-se a cobertura vegetal existente



Vista da região, voltada para o mar, notando-se que a vegetação dirige-se também para a praia



Outra vista da região

WJM 9409577896

fbc - engenharia s/s ltda.

E - VALOR PROVÁVEL DO IMÓVEL:

Elementos Comparativos:

Não foi possível a obtenção de elementos comparativos de glebas que pudessem embasar a aplicação do Método Comparativo Direto. Deste modo, foram pesquisados lotes urbanizados na vila do Caponga, produto que poderia ser implantado na gleba em estudo.

O material coletado, explicitado abaixo, permitiu a aplicação do Método Involutivo, método indireto de avaliação amparado pelas Normas da ABNT que regulamentam a matéria.

Balneário Barra da Caponga

Este loteamento foi implantado há cerca de 20 anos e ainda é pouco ocupado, com algumas casas de bom padrão, outras mais modestas, uma ou duas pousadas, além de resort que foi parcialmente implantado e que faliu, estando à venda há alguns anos.

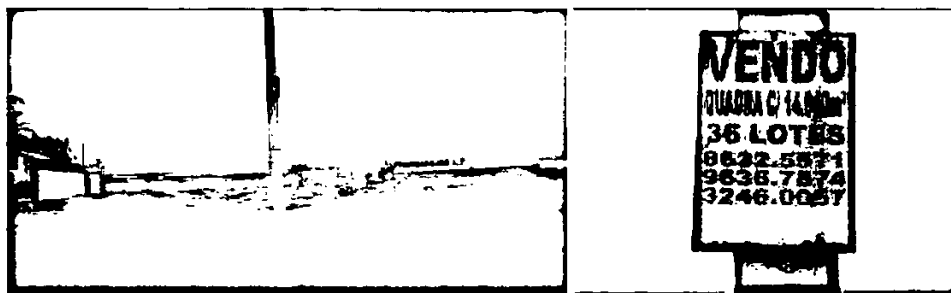
As ruas foram abertas, a maioria conta com energia elétrica e algumas com rede de água.

Existe uma quadra inteira disponível, a cerca de 300m da praia, formada por 36 lotes de 390 m2, totalizando 14.040 m2. O preço pedido é de R\$ 200.000, ou R\$ 5.555 por lote.

Lotes avulsos, situados a 4 ou 5 quadras do mar, têm preços entre R\$ 10.000 e R\$ 15.000, concentração de valor entre R\$ 25,64 e R\$ 38,46/m2.

Lotes na 2ª quadra alcançariam cerca de R\$ 70/m2 e de frente para o mar por volta de R\$ 140/m2.

Fonte: Sr. Silvio Sérgio Saboya Rios, proprietário e corretor, tel. (85) 8632-5571/3246-0057.



fbc - engenharia s/s ltda.

Cabe salientar que essas informações foram confirmadas pela empresa que fez o loteamento e que ainda retém alguns lotes e quadras.

Gleba Empreendimentos Urbanos e Rurais
Dr. Rui Caminha Barbosa
Tel (85) 3268-3299

Concluindo, ponderando a localização e outros fatores, entendemos que os preços prováveis para os lotes passíveis de serem implantados na gleba em estudo poderiam ter os seguintes preços médios:

Lotes na quadra do mar..... R\$ 100/m2
Lotes na segunda quadra R\$ 50/m2
Lotes restantes (preço médio) R\$ 20/m2

E.2 - CÁLCULO DO VALOR:

Em termos simples, o Método Involutivo consiste na apuração do valor de um imóvel através da simulação de um empreendimento imobiliário, apontando-se a receita bruta que o empreendimento seria capaz de gerar, definida pelos pressupostos do Método Comparativo.

Em seguida, estimam-se todas as despesas necessárias à implantação do empreendimento simulado definindo-se, por diferença, a receita líquida provável.

Estima-se, a seguir, o valor da parcela correspondente ao rendimento que o empreendedor esperaria como suficiente para remunerar os riscos inerentes ao empreendimento simulado, além da expectativa do lucro propriamente dito.

O resíduo, ou o saldo resultante, corresponderia ao valor do terreno em função do empreendimento simulado.

A aplicação prática deste Método consiste no seguinte:

- a) definem-se, com base nas limitações impostas pelo zoneamento, os principais os parâmetros do empreendimento a ser desenvolvido;
- b) define-se o provável valor de venda dos lotes, apurando a receita bruta que o empreendimento geraria;

- c) estimam-se todas as despesas necessárias à implantação do empreendimento;
- d) deduzindo essas despesas da receita bruta estimada, define-se a receita líquida que seria gerada;
- e) deste número, deduzida a expectativa de lucro do empreendedor, chega-se ao número que seria aplicável ao terreno propriamente dito.

Assim, baseado nos dados assumidos, desenvolvemos a planilha abaixo que resume os cálculos efetuados.

SIMULAÇÃO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL	
Gleba na Praia do Caponga	
Dados de massas	
Área do terreno	146.000,00
Área possivelmente dentro da APA (50%)	73.000,00
Perdas assumidas (30%)	21.900,00
Área líquida de lotes	51.100,00
Área média dos lotes	300
No de lotes	170
Lotes de praia (12)	3.600
Lotes segunda quadra (12)	3.600
Outros lotes (146)	43.800
Preços: praia: R\$ 100/m2; segunda quadra: R\$ 50/m2; outros: R\$ 20/m2	
Preço médio (R\$/m2)	28
Receita bruta de vendas	
	1.416.000
Comercialização (comissão e marketing (8%))	113.280
Infra-estrutura (R\$ 3.900/lote)	664.300
Projetos e emolumentos (5% do custo)	33.215
Gestão, administração, cobrança, etc (10% da receita bruta)	141.600
Pis/Cofins (7,65% da receita)	108.324
Encargos financeiros sobre investimentos (12% a.a.)	79.716
Soma	1.140.435
Receita líquida	275.565
Resultados prováveis	
Lucro e remuneração dos riscos envolvidos (50% do resultado)	137.783
Valor da gleba	137.783

F -

AValiação

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

- a) Fixação clara dos objetos avaliados;
- b) Os bens considerados como livres de: hipotecas, usufrutos, arrestos, vínculos, penhores, contrato de locação e/ou problemas vários que obstem o bom uso dos mesmos;
- c) Os valores fornecidos são subentendidos como para pagamento em **janeiro de 2011.**

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

VALORES:

Valor de Mercado:

R\$ 140.000,00
(cento e quarenta mil reais).

Valor para Liquidação Forçada:

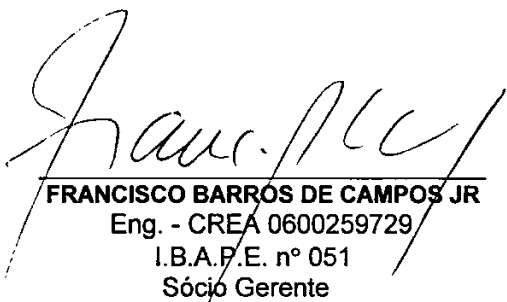
R\$ 110.000,00
(cento e dez mil reais).

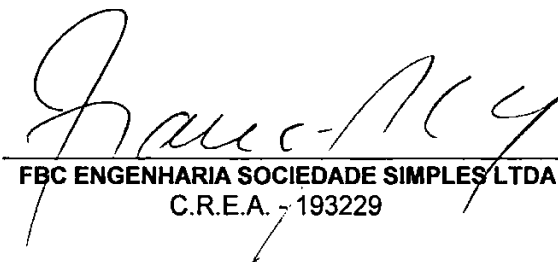
G - CONCLUSÃO

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

O presente Laudo é composto de 27 folhas numeradas, referindo-se a duas glebas rurais situadas possivelmente no Município de Pio IX, Estado do Piauí, de interesse da **MASSA FALIDA DO BANCO PONTUAL S.A.**

São Paulo, janeiro de 2011.


FRANCISCO BARROS DE CAMPOS JR
Eng. - CREA 0600259729
I.B.A.P.E. nº 051
Sócio Gerente


FBC ENGENHARIA SOCIEDADE SIMPLES LTDA
C.R.E.A. - 193229