



Tribunal de Contas do Estado da Paraíba

Rua Profº Geraldo von Sohsten, nº 147 - Jaguaribe - 58.015-190 - João Pessoa-PB
Portal Eletrônico: www.tce.pb.gov.br / Fone: (83) 3208-3300



PROCESSO TC Nº 15652/15

Fl. 1/10

ENCARGOS GERAIS DO ESTADO.
DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL destinado ao Centro de Lazer para Aposentados e Pensionistas da PBPPREV, em Massaranduba-PB. *Regularidade com ressalvas. Recomendação. Encaminhamento de peças dos autos ao Ministério Público Comum para as providências que entender pertinentes.*

ACORDÃO AC2 TC 00970/2022

RELATÓRIO

Trata-se de processo formalizado a partir da decisão contida no Item 5 do Acórdão APL TC 0614/14, emitido pelo Tribunal Pleno quando do julgamento da Prestação de Contas, exercício de 2009, da Secretaria de Estado da Administração – Encargos Gerais do Estado, sob a responsabilidade dos Srs. Gustavo Maurício Filgueiras Nogueira e Antônio Fernandes Neto, objetivando verificar a legalidade da desapropriação do imóvel destinado ao centro de lazer para aposentados e pensionistas da PBPPREV, no Município de Massaranduba, no valor de R\$ 1.810.000,00 (10,9 ha).

A Auditoria, em relatório fls. 24/25, datado de 09/03/16, informou que o Documento TC nº 12829/11 se encontra instruído com seguintes documentos:

1. Decreto nº 30.110/08, que “declara a utilidade pública, para fins de desapropriação, uma área de terras localizada às margens da BR 230, no município de Massaranduba, e adota outras providências”;
2. Laudo de Avaliação do imóvel Fazenda Cajazeiras, em Campina Grande-PB; e
3. Escritura Pública de desapropriação do imóvel em comento.

Da análise feita na documentação, constata-se que o laudo de avaliação se encontra incompleto, necessitando, portanto, notificação dos responsáveis pelos Encargos Gerais do Estado (Secretaria de Estado da Administração) e Superintendência de Obras do Plano de Desenvolvimento da Paraíba – SUPLAN, para que apresentem o referido laudo de forma completa, nos termos da NBR 14653-2, inclusive anexos, de modo a viabilizar a análise da desapropriação do imóvel.

O Relator determinou a notificação dos responsáveis, tendo os mesmos apresentado defesas às fls. 33/35 (Simone Cristina C. Guimarães) e 36/46 (Livânia Maria da S. Farias).

A Auditoria, após análise das defesas apresentadas, fls. 50/52, assim se pronunciou:

- ✓ Não foi apresentada a Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel avaliado;
- ✓ Na pesquisa de campo, para comparar preços de outros imóveis em relação ao avaliado, também não consta nenhum registro (escrituras, propaganda em jornais, etc.) destes imóveis da região;
- ✓ O Laudo de Avaliação já em seu início traz dúvida quanto a localidade do Imóvel, se está no Município de Campina Grande ou de Massaranduba, além de indicar apenas



Tribunal de Contas do Estado da Paraíba

Rua Profº Geraldo von Sohsten, nº 147 - Jaguaribe - 58.015-190 - João Pessoa-PB
Portal Eletrônico: www.tce.pb.gov.br / Fone: (83) 3208-3300



PROCESSO TC Nº 15652/15

Fl. 2/10

“às margens da BR 230”, faltando referenciar em que Km (quilômetro) da Rodovia BR 230 está localizado este terreno;

- ✓ No item 9.3 – Cálculo do Terreno, do Laudo de Avaliação, cita: “A pesquisa dos terrenos com condições semelhantes e a base do cálculo estão em anexo”. Porém, não foi apresentado nenhum anexo referente a este laudo de avaliação do Imóvel;
- ✓ Na fórmula apresentada, ainda no item 9.3 – Cálculo do Terreno, indicando a área do terreno e um valor para o m² (metro quadrado), não há nenhuma indicação de onde foram obtidos os valores, faltando apresentar a Escritura Pública de Compra e Venda, como também falta a composição do preço unitário do valor para o m²; e
- ✓ No item 11.0 Valor Final do Imóvel é considerado a soma do Valor do Terreno (VT) mais o Valor das Benfeitorias (VB), neste caso, como citado anteriormente, o valor do terreno foi encontrado sem apresentação de documento (Escritura Pública de Compra e Venda), nem tampouco o anexo com a composição do preço unitário do valor para o m². Em relação ao valor das benfeitorias, entre os números apresentados que compõem este (VB), surge o valor de R\$ 294.317,04 sem indicação de como foi obtido este valor.

O Ministério Público junto ao TCE-PB emitiu o Parecer nº 064/18, da lavra do douto procurador-geral Bradson Tibério Luna Camelo, fls. 55/58, pugnando pela:

- a) IRREGULARIDADE dos gastos realizados referente à desapropriação do imóvel destinado ao Centro de Lazer para Aposentados e Pensionistas da PBPrev, em Massaranduba-PB;
- b) IMPUTAÇÃO DE DÉBITO ao Gestor dos Encargos Gerais do Estado pelas despesas não comprovadas, c/c a cominação de multa pessoal, prevista no art. 56, inc. II da LOTCE/PB; e
- c) RECOMENDAÇÃO ao atual responsável pelos Encargos Gerais do Estado ou a quem às vezes lhe fizer, no sentido de fazer cumprir, fidedignamente, os preceitos da Carta Magna, as normas de direito financeiro e a Lei Complementar n.º 58/03, especialmente não incorrendo em despesas não comprovadas.

O Processo estava sendo conduzido pelo conselheiro Arnóbio Alves Viana. Posteriormente, o conselheiro André Carlo Torres Pontes, ao assumir a relatoria dos autos, em despacho de fls. 60/61, se considerou impedido de conduzir o Processo, por ter atuado na condição de membro do Ministério Público na instrução do processo originário (Processo TC 3617/10 – PCA da Secretaria de Estado da Administração, exercício de 2009).

Coube a este relator dar continuidade na instrução processual, determinando a citação dos Srs. Gustavo Maurício Filgueiras Nogueira (Secretário da Administração, período de 01/01 a 18/02/2009), Vicente de Paula Holanda Matos (Superintendente da SUPLAN, exercício de 2008); e Paulo Sérgio Gayoso Meira (engenheiro e subscritor do laudo de fl. 45).

Defesas apresentadas pelos Srs. Vicente de Paula Holanda Matos, fls. 76/77, e Paulo Sérgio Gayoso Meira, fls. 80/154. Alega, Sr. Vicente de Paula, que as questões relacionadas ao laudo de avaliação da lavra do Engº Paulo Sérgio Gayoso Meira compete tão somente aquele dirimir junto a esse Tribunal, quanto aos pontos que se apresentam imprecisos, uma vez tratar-se de trabalho técnico especializado, cujos critérios seguem normas próprias de avaliação para os fins ali colimados.

No tocante ao Sr. Paulo Sérgio Gayoso, os argumentos apresentados foram os seguintes:



Tribunal de Contas do Estado da Paraíba

Rua Profº Geraldo von Sohsten, nº 147 - Jaguaribe - 58.015-190 - João Pessoa-PB
Portal Eletrônico: www.tce.pb.gov.br / Fone: (83) 3208-3300



PROCESSO TC Nº 15652/15

Fl. 3/10

QUESTIONAMENTO 1: "NÃO FOI APRESENTADO A ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL".

ESCLARECIMENTO: à época da entrega do imóvel foi feita a entrega de toda a documentação tais como Certidão Negativa de Ônus Reais e Escritura Pública. Mas, para esclarecer este item, estamos anexando cópia da Escritura Pública já com a posse e propriedade do Estado da Paraíba.

QUESTIONAMENTO 2: "Na pesquisa de campo, para comparar preços de outros imóveis em relação ao avaliado, também não consta nenhum registro (Escritura, Propagandas em Jornais, etc) destes imóveis da região.

ESCLARECIMENTO: no ato da entrega do referido laudo foram anexados, preços de ofertas de imóveis da área, folders de lançamentos imobiliários da época, tal como Condomínio Reino Verde e outros imóveis. Passados mais de 11 anos, tais referências não se encontram comigo, pois os originais foram anexados ao Laudo. O engenheiro e também corretor de imóveis que assina o Laudo, anexa a este documento, atualização monetária do referido imóvel, para constar a lisura do mesmo, onde hoje na área em questão, se encontram a distâncias do mesmo 4 empreendimentos imobiliários, que distam em torno de no máximo 3 km do mesmo, comprovando que a aquisição da área do imóvel foi vantajosa para o erário público.

QUESTIONAMENTO 3: " O Laudo de Avaliação, já em seu início, traz dúvida quanto a localidade do imóvel, se está no Município de Campina Grande ou de Massaranduba, além de indicar apenas "às margens da BR 230", faltando referenciar em que KM (quilômetro) da Rodovia BR 230 está localizado este terreno;"

ESCLARECIMENTO: realmente, na capa do laudo está escrito Campina Grande, por um erro de digitação, mas na localização do imóvel, item 6.1, está bem claro a localização do imóvel no município de Massaranduba, às margens da BR 230. Mas, para esclarecer, tais dúvidas, estou enviando as coordenadas geográficas e o km correspondente ao referido imóvel, que se encontra em frente ao Posto da POLÍCIA RODOVIÁRIA FEDERAL, no distrito de Santa Terezinha, no município de Massaranduba. KM 142 da BR 230, sentido João Pessoa com as seguintes coordenadas LATITUDE: 7° 15' 13.91" e LONGITUDE: 35° 49' 47.13".

QUESTIONAMENTO 4: "No item 9.3 - Cálculo do Terreno, deste laudo de avaliação, cita: "A pesquisa dos terrenos com condições semelhantes e a base de cálculo estão em anexo". Porém, não foi apresentado nenhum referente a este laudo de avaliação de imóvel".

ESCLARECIMENTO: como já afirmamos anteriormente, o referido laudo de avaliação foi entregue completo, deve ter havido extravio quando da tramitação do mesmo, mas conforme Laudo anexo, vou apresentar neste item o cálculo.

QUESTIONAMENTO 5: " Na fórmula apresentada, ainda no item 9.3 - Cálculo do Terreno, indicando a área do terreno e um valor para o m² deste terreno, não há nenhuma indicação de onde foram obtidos estes valores, faltando apresentar Escritura Pública de Compra e Venda, como também falta a composição do preço unitário do valor para m².

ESCLARECIMENTO: já respondida quanto à Escritura Pública, no questionamento 1, está anexa a estes esclarecimentos. Quanto aos valores por m² e a composição de preço por m² está respondido no item anterior.

QUESTIONAMENTO 6: "No item 11.0 Valor Final do Imóvel é considerado a soma do Valor do Terreno (VT) mais o Valor das Benfeitorias (VB), neste caso, como citado anteriormente, o valor do terreno foi encontrado sem a apresentação de documentos (Escritura Pública de Compra e venda), nem tampouco o anexo com a composição do preço unitário do valor para o m². Em relação ao valor das benfeitorias, entre os números apresentados, que como este (VB), surge o valor de R\$ 294.317,04, sem indicação de como foi obtido este valor."



Tribunal de Contas do Estado da Paraíba

Rua Profº Geraldo von Sohsten, nº 147 - Jaguaribe - 58.015-190 - João Pessoa-PB
Portal Eletrônico: www.tce.pb.gov.br / Fone: (83) 3208-3300



PROCESSO TC Nº 15652/15

Fl. 4/10

ESCLARECIMENTO: realmente o preço final do imóvel é resultado da soma entre o valor do terreno mais as benfeitorias encontradas neste. Mais uma vez, a Escritura está anexa a este documento, como também a maneira como foi calculado o preço por m² do valor do terreno, está no cálculo acima, no ITEM 4. Se se observar bem, o valor de R\$ 294.317,04 não foi incluído na soma total do valor pago pelo imóvel que foi de R\$ 1.814.541,017 que foi arredondado para R\$ 1.810.000,00, conforme NBR 14.653-2. Se o valor de R\$ 294.317,04 tivesse sido somado, o valor final seria de R\$ 2.108.858,82. Portanto, não houve dano ao erário, nem tampouco má fé, e sim um simples erro de digitação.

Após a análise das defesas apresentadas, a Auditoria emitiu novo relatório, fls. 169/191, datado de 25/02/21, mantendo as irregularidades.

Por outro lado, no sentido de aprofundar e embasar a discussão concernente ao preço pago pelo Estado, com relação à desapropriação em tela, passou este órgão de instrução a pesquisar – ainda que na data atual – alguns preços de imóveis afins, de características as mais similares possíveis com bem desapropriado, como, por exemplo, se tratar de propriedade rural, estar na mesma cidade ou em região circunvizinha. O Quadro de fls. 186/188 apresenta os dados da pesquisa, onde se constata, ao final, um valor, por hectare, de R\$ 13.803,57 (considerando apenas amostras do município de Massaranduba), ao passo que valor, por hectare, do imóvel adquirido pela Estado ficou em R\$ 164.983,48.

Ante o exposto, conclui-se pela existência de fortes indícios de sobrepreço no imóvel objeto de desapropriação pelo Governo do Estado da Paraíba, conforme Decreto Estadual n. 30.110/2008, datado de 23 de dezembro de 2008, e publicado no DOE/PB aos 24/12/2008; e necessidade de notificação aos interessados adiante relacionados no sentido de prestar os devidos esclarecimentos com relação aos questionamentos e irregularidades apontados no Subitem 4.2 deste relatório:

1. Sr. PAULO SÉRGIO GAYOSO MEIRA, responsável pelo laudo de avaliação;
2. Sr. GUSTAVO MAURÍCIO FILGUEIRAS NOGUEIRA, então Gestor dos Encargos Gerais do Estado – Supervisão da Secretaria de Estado de Administração, no período de 0/01 a 18/02/2009;
3. Sr. ANTÔNIO FERNANDES NETO, então Gestor dos Encargos Gerais do Estado – Supervisão da Secretaria de Estado de Administração, no período de 0/01 a 18/02/2009; e
4. Sra. JACQUELINE FERNANDES DE GUSMÃO, atual Gestora dos Encargos Gerais do Estado – Supervisão da Secretaria de Estado de Administração, em particular no sentido de esclarecer sobre a existência ou não de documentos nos arquivos deste órgão público estadual, pertinentes à operação de desapropriação em debate, com maior ênfase aos referentes às pesquisas de campo dos imóveis utilizados como amostras (Coleta de Dados, conforme a NBR 14653) por ocasião da elaboração do correspondente laudo de avaliação.

Procedida as notificações, apresentaram esclarecimentos a Sr^a Jacqueline F. de Gusmão (ex-secretária da Administração), fls. 209/233, e o Sr. Paulo Sérgio Gayoso Meira, fls. 247/290 e 297/300.

Em seu relatório de análise de defesa, a Auditoria assim se manifestou:

Em relação à defesa da ex-Secretária, a informação apresentada é que a única documentação que se encontra nos arquivos daquela Secretaria é referente ao Processo n. 09021927-9, e que seria concernente “ao procedimento de empenho da referida despesa”, conforme a Nota de Empenho n. 00043/2009 (R\$ 1.810.000,00 – 04/02/2009 – fl. 211), onde também consta a documentação correspondente ao pagamento em cheque (nº 321 – 04/02/2009 – fl. 211) e um laudo de avaliação



Tribunal de Contas do Estado da Paraíba

Rua Profº Geraldo von Sohsten, nº 147 - Jaguaribe - 58.015-190 - João Pessoa-PB
Portal Eletrônico: www.tce.pb.gov.br / Fone: (83) 3208-3300



PROCESSO TC Nº 15652/15

Fl. 5/10

do referido bem, cuja cópia também faz anexar às fls. 217/224, assim como toda a documentação pertinente ao supracitado álbum processual.

Quanto à defesa do Sr. Paulo Sérgio Gayoso Meira, o mesmo critica o trabalho da Auditoria, que deveria ter sido feito por especialista em avaliação de imóveis, que seria "impossível ter sob sua guarda, (sic) elementos probatórios como registro fotográficos, folders e notícias de jornais publicadas no curso de quase 15 anos após os fatos narrados, e que questionamento deve ser direcionado corretamente, (sic) ao órgão responsável que recepcionou o Laudo, pois este foi entregue completo em sua totalidade quando elaborado", fl.262. Ademais, apresenta-se, nesta oportunidade, um quadro com pesquisa recente (2021), contendo uma relação de 11 (onze) terrenos, entre lotes e glebas, todos situados no município de Campina Grande, com áreas variando de 0,34 a 32 hectares, e valores de oferta variando entre R\$ 2.110.000,00 a R\$ 64.000.000,00, a uma distância média em torno de 10 km do centro da mencionada cidade.

A Auditoria, após a análise da defesa, entendeu como satisfeita a exigência quanto à apresentação da escritura do terreno (gleba) expropriado e adquirido pelo Governo do Estado da Paraíba, conforme cópia de certidão constante das fls. 277/279.

Quanto às documentações apresentadas às fls. 280/284, evidencia-se que se trata de documentos recentes (JUNHO/2021), portanto há apenas 3 meses atrás, denotando terem sido elaboradas já agora por ocasião da defesa ora apresentada, inclusive o próprio Termo de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT-03), TRT n. BR20211184516 (Profissional: Sr. ANTÔNIO HÉLIO DIAS VIDAL, CPF: 601.550.194-49, Técnico em Agrimensura, TRT paga aos 21/06/2021, fl. 280); correspondendo a levantamentos e estudos técnicos que deveriam ter sido realizados quando da elaboração do laudo de avaliação (JULHO/2008), até como elementos técnicos objetivos indispensáveis para a correta precificação do bem avaliando; perdendo totalmente o seu objeto e razão de ser o fato de ter sido providenciado apenas agora em sede de análise de defesa do processo em tela.

No que tange ao quadro constante da fl. 284, apresentado pela defesa, onde consta um rol de 11 (onze) terrenos, entre lotes e glebas, constata-se que os terrenos encontram-se situados no município de Campina Grande, portanto numa cidade diferente do terreno avaliado. A escolha e preferência pela defesa da totalidade dos imóveis situados no município de Campina Grande (todos a uma distância média em torno de 10 km do centro da mencionada cidade) certamente induz a um viés de alta nos preços dos imóveis de referência, no que naturalmente força a curva de preço das ofertas dos imóveis para cima. Tanto é que os valores dos terrenos ali ofertados se encontram variando entre R\$ 2.110.000,00 a R\$ 64.000.000,00, 100% dos preços acima do praticado em relação ao imóvel objeto de nossa análise (R\$ 1.810.000,00). O que denota certa forçação intencional de alta nos preços ora apresentados no quadro de fl. 284, já oportunamente mencionado.

Enquanto o valor médio do hectare, de acordo com o quadro apresentado pela defesa, correspondeu ao estratosférico valor de R\$ 1.585.883,15/ha, acima mencionado, a média do hectare apresentado no quadro do relatório anterior corresponde ao valor de apenas R\$ 8.179,84, se consideradas todas as 7 amostras da pesquisa, com glebas situadas nos seguintes municípios: Massaranduba (município do terreno avaliando), Barra de São Miguel, Campina Grande, Pilar e Ingá), fl. 187. Se considerarmos tão somente as fazendas ofertadas na cidade de Massaranduba, o valor unitário do hectare passaria para R\$ 13.803,57 (vide fl.188), ainda bem abaixo do valor do imóvel avaliando (R\$ 165.983,48 – fls. 187/188).

Portanto, o quadro de oferta de terrenos anexado pelo defendente à fl. 284 não apresenta a mínima razoabilidade no sentido de servir de base ou referência como fonte para a elaboração do referido laudo de avaliação; inclusive pelo fato de não ter sido a verdadeira fonte de dados para o



Tribunal de Contas do Estado da Paraíba

Rua Profº Geraldo von Sohsten, nº 147 - Jaguaribe - 58.015-190 - João Pessoa-PB
Portal Eletrônico: www.tce.pb.gov.br / Fone: (83) 3208-3300



PROCESSO TC Nº 15652/15

Fl. 6/10

caso em tela. Devendo tal informação ser totalmente descartada por ser imprestável para a finalidade em debate.

No sentido de aprofundar e embasar a discussão concernente ao preço pago pelo Estado com relação à desapropriação em tela, passou este órgão de instrução a pesquisar – ainda que na data atual – alguns preços de imóveis afins, de características as mais similares possíveis do bem desapropriado, como por exemplo se tratar de propriedade rural, estar na mesma cidade ou em região circunvizinha. Segue quadro com as amostras pesquisadas e suas fontes:

ITEM	LOCALI- ZAÇÃO	BENFEITORIAS / DADOS ANÚNCIO	ÁREA (HA) ⁸	PREÇO ANÚNCIO (OFERTA)	(R\$/HA)	FONTE (DATA DA PESQUISA)
1	Massaranduba/PB	"Beira da pista da BR que liga Campina Grande a Massaranduba. Casa sede, casa do morador, curral, 4 açudes, rio perene, dois pontos de nascentes d'água, capineira, palma plantada, média de 50% plantado de capim pastagem. Ótimo para se fazer condomínio".	220	3.300.000,00	15.000,00	https://pb.mgmoveis.com.br/vendo-fazenda-em-massarandubapb-venda-pb-joao-pessoa-122237736 (20/02/2021)
2	Massaranduba/PB	Casa sede alpendrada e confortável, energia elétrica, açude / represa, rio perene, topografia levemente ondulada. Propriedade com vocação para pecuária leiteira.	60	565.000,00	9.416,67	https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/sitio-a-venda-em-massaranduba-paraiba/1283 (20/02/2021)
3	Barra de São Miguel	Fazenda em Barra de São Miguel, c/ 530 ha (asfalto na porta), excelente propriedade c/ casa sede, casa de gerente, casas para funcionários, garagem coberta, escritório, torre para antena de rádio amador, oficina, galpão, curral pra 500 rezes, balança, brete, 6 baias para cavalos, selaria, casa de ração com forrageira, 6 baias para ovinos com curral e bebedouros, pista de vaquejada com 240m de comprimento (profissional), 2 açudes grandes, 4 açudes pequenos, vários poços artesanais, topografia 95% plana e toda cercada com 9 arames.	530	1.325.000,00	2.500,00	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-pb-campina-grande-centro-5300000m2-RS1325000/id-2891894/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=32-venda-pb (20/02/2021)
4	Campina Grande (Rua João Carga D'Água - Velame)	Situada na BR 230, com água da CAGEPA, energia elétrica, topografia plana, com casa, distância de apenas 6 km de Campina Grande (Aceita em troca: caminhonete SW4, apartamento e casa).	100	700.000,00	7.000,00	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-pb-campina-grande-velame-1000000m2-RS700000/id-2646461/ (21/02/2021)
5	Pilar - PB	Localizada a menos de 75 km de João Pessoa. Possui topografia muito boa e muito pouco acidentada; com 80% da área cultivável com formação de pasto com os capins Decumbes, Braquiário e Mombaça; toda cercada de estacas sabiá; casa sede com +/- 250m², composta por 3 quartos sendo 1 suíte; 2 casas de morador e mais um dormitório duplo com suíte de apoio para visitantes, curral/cocheira, casa de ração c/ 2 máquinas forrageiras (capim, palma, milho e mandioca), sala de ordenha, 2 baias de cavalo, 2 açudes sendo 1 grande e outro menor, 1 lagoa, 1 poço artesiano com vazão de 2.500 litros/h e caixas d'água para 15 mil litros.	142,8	2.499.000,00	17.500,00	https://pb.mgmoveis.com.br/venda-pb-pilar-fazenda-em-pilar-142ha-uma-bolinha-ouro-42456077 (23/02/2021)



Tribunal de Contas do Estado da Paraíba

Rua Profº Geraldo von Sohsten, nº 147 - Jaguaribe - 58.015-190 - João Pessoa-PB
Portal Eletrônico: www.tce.pb.gov.br / Fone: (83) 3208-3300



PROCESSO TC Nº 15652/15

Fl. 7/10

ITEM	LOCALI-ZAÇÃO	BENFEITORIAS / DADOS ANÚNCIO	ÁREA (HA) ⁸	PREÇO ANÚNCIO (OFERTA)	(R\$/HA)	FONTE (DATA DA PESQUISA)
6	Ingá - PB	Situada a cerca de 4 km do centro, com fácil acesso. A sede da propriedade fica localizada no alto da serra, com vista panorâmica de vários municípios da região e sua casa principal construída em madeira de lei. Há ainda galpão com ferramentaria, casa para funcionário, curral com coqueira, depósito de ração, um açude e dois poços na pedra. A propriedade tem vocação para agropecuária e caprinocultura, mas tem também grande potencial turístico e para a salto de asa-delta e parapente, de uma pedra encravada no cume da serra a cerca de 630 m de altitude, particularmente chamada de 'Pedra do Urubu'.	150	1.125.000,00	7.500,00	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-pb-inga-zona-rural-1500m2-RS1125000/id-3436042/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=31-venda-pb (23/02/2021)
7	Pilar - PB	Fazenda a 66 km de João Pessoa, medindo 85 hectares, no município de Pilar PB a 2 km do asfalto em estrada boa, na região de engorda de gado, dividida em cercados e formada em pastagem, com toda estrutura com água para o gado. A fazenda possui: *Casa sede *Casa de Morador *Galpão *Curral *Coqueira *Brete *Balança *Capineira *Riacho *Açudes *Nascente d'água *Toda cercada e plantada com mais de uma variedade de capim	85	1.020.000,00	12.000,00	https://pb.mgfmovels.com.br/fazenda-no-municipio-pilar-pb-medindo-85-hectares-toda-estrutura-venda-pb-243207020 (23/02/2021)
TOTAL (Considerando todas as 7 amostras da pesquisa)			1.287,80	10.534.000,00	8.179,84	-
8	Massaranduba/PB	Imóvel desapropriado (Casa, estrada com 5 m de largura e 415 m de comprimento, cerca de madeira com 4 fios de arame farpado com 2,088 m de comprimento e uma pequena barragem de terra)	10,9047	1.810.000,00	165.983,48	-
Aumento percentual (%) correspondente (Preço pago pela desapropriação com relação ao preço médio das propriedades afins pesquisadas / amostra).					1.929,18%	-

Quadro II: Total de 7 (sete) amostras em mais de um município, todavia de porte assemelhado, cujas glebas apresentam características passíveis de comparação com o imóvel avaliando (desapropriado).

A seguir, apresentaremos um quadro com apenas as amostras situadas na cidade de Massaranduba:

ITEM	LOCALI-ZAÇÃO	BENFEITORIAS / DADOS ANÚNCIO	ÁREA (HA)	PREÇO ANÚNCIO (OFERTA)	(R\$/HA)	FONTE (DATA DA PESQUISA)
1	Massaranduba/PB	"Beira da pista da BR que liga Campina Grande a Massaranduba. Casa sede, casa de morador, curral, 4 açudes, rio perene, dois pontos de nascentes d'água, capineira, palma plantada, média de 50% plantado de capim pastagem. Ótimo para se fazer condomínio".	220	3.300.000,00	15.000,00	https://pb.mgfmovels.com.br/vendo-fazenda-em-massarandubapb-venda-pb-joao-pessoa-122237736 (20/02/2021)

ITEM	LOCALI-ZAÇÃO	BENFEITORIAS / DADOS ANÚNCIO	ÁREA (HA)	PREÇO ANÚNCIO (OFERTA)	(R\$/HA)	FONTE (DATA DA PESQUISA)
2	Massaranduba/PB	Casa sede alpendrada e confortável, energia elétrica, açude / represa, rio perene, topografia levemente ondulada. Propriedade com vocação para pecuária leiteira.	60	565.000,00	9.416,67	https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/sitio-a-venda-em-massaranduba-paraiba/1283 (20/02/2021)
TOTAL (Considerando apenas as amostras do município de Massaranduba /PB, local onde se situa o imóvel desapropriado)			280	3.865.000,00	13.803,57	-
8	Massaranduba/PB	Imóvel desapropriado (Casa, estrada com 5 m de largura e 415 m de comprimento, cerca de madeira com 4 fios de arame farpado com 2,088 m de comprimento e uma pequena barragem de terra)	10,9047	1.810.000,00	165.983,48	-
Aumento percentual (%) correspondente (Preço pago pela desapropriação com relação ao preço médio das propriedades pesquisadas / amostra no município de Massaranduba/PB).					1.102,47%	-

Quadro III: Contendo apenas as duas primeiras amostras do quadro anterior, por corresponder ao município do imóvel avaliando (desapropriado), em Massaranduba.



Tribunal de Contas do Estado da Paraíba

Rua Profº Geraldo von Sohsten, nº 147 - Jaguaribe - 58.015-190 - João Pessoa-PB
Portal Eletrônico: www.tce.pb.gov.br / Fone: (83) 3208-3300



PROCESSO TC Nº 15652/15

Fl. 8/10

Tendo em vista que o valor pago pelo imóvel desapropriado pelo Estado da Paraíba apresenta valor bem acima da média do mercado pertinente, conforme fartamente demonstrado ao longo deste relatório, c/c o fato de não ser atribuição da Auditoria desta Corte de Contas elaborar laudo técnico de avaliação de imóveis para o Governo do Estado, passa finalmente este órgão de instrução a fazer as seguintes considerações:

- Que em virtude das inconsistências técnicas constatadas no laudo de avaliação que serviu de base para o processo de desapropriação objeto deste processo, no sentido de quantificar o quanto o Estado poderá ter pago a maior pelo imóvel desapropriado, passa este órgão de instrução a adotar o valor médio do hectare (ha), de acordo com as amostras constantes dos Quadros II e III, acima;
- Por se tratar de valores ofertados, considera-se como razoável um desconto de aproximadamente 5% (cinco por cento) numa possível negociação para a concretização de uma efetiva transação. Tendo em vista, inclusive, o pagamento ter se dado em espécie, à vista;
- Que o valor pago pelo Governo do Estado da Paraíba aos 04/02/2009, no montante de R\$ 1.810.000,00 (fls. 211/212), se atualizado monetariamente pelo índice da poupança para a data da recente pesquisa de mercado realizada por este órgão de instrução (23/02/2021), resulta no valor de R\$ 4.036.449,51, conforme print a seguir:

Resultado da Correção pela Poupança

Dados básicos da correção pela Poupança	
Dados informados	
Data inicial	04/02/2009
Data final	23/02/2021
Valor nominal	R\$ 1.810.000,00 (REAL)
Regra de correção	Antiga
Dados calculados	
Índice de correção no período	2,23008260
Valor percentual correspondente	123,008260%
Valor corrigido na data final	R\$ 4.036.449,51 (REAL)

FONTE:

<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/corrigirPelaPoupanca.do?method=corrigirPelaPoupanca>

De acordo com o acima exposto, entende esta Auditoria que há fortes indícios de o Governo do Estado da Paraíba ter realizado PAGAMENTO A MAIOR nos seguintes valores históricos:

- ✓ R\$ 3.951.710,73, de acordo com a amostra constante do Quadro II, acima (Vide Quadro IV, adiante);



Tribunal de Contas do Estado da Paraíba

Rua Profº Geraldo von Sohsten, nº 147 - Jaguaribe - 58.015-190 - João Pessoa-PB
Portal Eletrônico: www.tce.pb.gov.br / Fone: (83) 3208-3300



PROCESSO TC Nº 15652/15

Fl. 9/10

- ✓ R\$ 3.893.451,89, de acordo com a amostra constante do Quadro III, acima (Vide Quadro V, adiante).

CONCLUSÃO

De acordo com o constante ao longo deste relatório, entende a Auditoria:

- a) Pela existência de fortes indícios de sobrepreço no pagamento do imóvel objeto da desapropriação realizada pelo Governo do Estado da Paraíba, conforme Decreto Estadual n. 30.110/2008, datado de 23 de dezembro de 2008, e publicado no DOE/PB aos 24/12/2008, cujos possíveis valores históricos seguem adiante sugeridos, e melhor detalhados no Subitem 4.2 deste relatório:
 1. R\$ 3.951.710,73, de acordo com o Quadro IV;
 2. R\$ 3.893.451,89, conforme o Quadro V.
- b) Que a despeito do acima pontuado, o valor mais indicado, no entendimento deste órgão de instrução, é o indicado na alínea "a.1" acima, no montante de R\$ 3.951.710,73, em razão de o valor do hectare oriundo da amostra concernente ao Quadro II, oportunamente apresentado no Subitem 4.2, melhor convergir para o preço praticado pela própria GOLDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. quando da compra, em 05/2008, no município de Massaranduba, de uma área de terra de 55,30 hectares (ha), a qual abrangia (continha) exatamente a gleba de 10,9047 ha, objeto da desapropriação em debate.

O Ministério Público junto ao TCE-PB emitiu Cota, fls. 345/348, da lavra do d. procurador-geral, Bradson Tibério Luna Camelo, ratificando seu parecer anterior, fls. 55/58 pugnando pela IRREGULARIDADE dos gastos realizados referente à desapropriação do imóvel destinado ao Centro de Lazer para Aposentados e Pensionistas da PBPrev, em Massaranduba-PB, com a devida IMPUTAÇÃO DE DÉBITO ao(s) responsável(eis), no montante indicado pelo Corpo de Instrução, acrescentando a necessidade de APLICAÇÃO DE MULTA ao(s) mesmo(s), por infração a normas legais, sem prejuízo da cabível RECOMENDAÇÃO já emanada em manifestação ministerial anterior.

VOTO DO RELATOR

Inicialmente, o Relator informa que a documentação relativa à desapropriação do imóvel em debate, inclusive o laudo de avaliação e a escritura pública no nome do Estado, já se encontrava no Documento TC nº 12829/11 (defesa apresentada nos autos da PCA de 2009 da SECAD).

Conforme ficou evidente na leitura dos autos, a restrição maior da Auditoria diz respeito à falta de alguns documentos que deveriam compor o laudo, para dar suporte ao valor avaliado. A defesa esclarece que foram anexados ao laudo documentos que serviram de apoio, na conformidade da Norma NBR 14653-2 da ABNT, e entregues à SUPLAN, e que, passados mais de onze anos, não teria como apresentar agora ao Tribunal (registre-se que a primeira defesa do Sr. Paulo Sérgio Gayoso Meira foi apresentada em 16/12/2019, conforme Documento TC nº 83415/19).

Chama a atenção do Relator que, apesar de se tratar de imóvel adquirido em 2008, o presente processo somente foi formalizado em 2015, ou seja, sete anos após a ocorrência do fato (primeiro relatório da Auditoria é datado de 09/03/2016), e a avaliação do imóvel, feita pela Auditoria, só veio ocorrer no relatório de 2021 (época que houve a pesquisa dos valores de mercado de imóveis semelhantes), o que dificulta sobremaneira a avaliação do imóvel em termos de valor real na data da compra, bem como a própria apresentação de defesa, após transcorridos treze anos.

É de conhecimento de todos que o País entrou em crise econômica em 2015, com reflexo em diversos setores da sociedade, inclusive no segmento imobiliário, crise essa que até hoje não foi



Tribunal de Contas do Estado da Paraíba

Rua Profº Geraldo von Sohsten, nº 147 - Jaguaribe - 58.015-190 - João Pessoa-PB
Portal Eletrônico: www.tce.pb.gov.br / Fone: (83) 3208-3300



PROCESSO TC Nº 15652/15

Fl. 10/10

superada; pelo contrário, agravada pela pandemia da COVID 19. Situação bem diferente da época da aquisição do imóvel, em 2008, quando a economia brasileira se encontrava em franca expansão, estando na oitava posição entre as maiores economias do mundo. Em 2021, houve um significativo recuo, caindo para 13ª posição no ranking mundial. Portanto, situações econômicas diversas, que podem, de certa forma, ter contribuído para distorção do valor real do imóvel em relação à época da aquisição.

Outro ponto a ser considerado é a localização do imóvel, no entendimento do Relator, pois, tinha como finalidade a instalação do Centro de Lazer para aposentados e pensionistas da PBPREV, não havendo sentido adquirir um imóvel de menor valor, como entende a Auditoria, mas de difícil acesso para os frequentadores do referido centro. Pelo que consta nos autos, o imóvel está localizado na BR 230 em frente ao Posto da Polícia Federal, permitindo fácil acesso, inclusive por meio de transporte público.

Portanto, apesar de a pesquisa feita pela Auditoria envolver imóveis nos municípios de Ingá, Pilar, Barra de São Miguel, Campina Grande e o próprio Município de Massaranduba, talvez uma melhor análise, para se chegar, com maior segurança, próximo ao real valor do imóvel adquirido, fosse a pesquisa mais restrita a imóveis circunvizinhos ao adquirido. Registre-se, por oportuno, que, durante a instrução do Processo, não houve inspeção in loco para verificar fisicamente as condições do imóvel.

Ademais, a própria Auditoria, em suas conclusões, apontou apenas fortes indícios de sobrepreço, de acordo com sua pesquisa realizada. Apesar de o Relator se acostar à conclusão da Unidade Técnica, quanto a um possível sobrepreço, entende, por outro lado, que não se deve imputar débito apenas com base em indício e nem estimativa de valor. O próprio Parquet não indicou qual o montante a ser imputado. Portanto, diante de todos esses fatores, o Relator considera temerária qualquer imputação de valor e vota no sentido de que a desapropriação do referido imóvel seja julgar regular com ressalvas, com recomendação ao atual responsável pelos Encargos Gerais do Estado, no sentido de fazer cumprir, fidedignamente, os preceitos da Carta Magna, as normas de direito financeiro e a Lei Complementar n.º 58/03, especialmente não incorrendo em despesas insuficientemente comprovadas, na esteira do proposto pela Parquet, com encaminhamento de peças dos autos ao Ministério Público Comum para as providências que entender cabíveis.

DECISÃO DA 2ª CÂMARA

Visto, relatado e discutido os autos do Processo TC nº 15652/15, ACORDAM os Conselheiros integrantes da 2ª Câmara do Tribunal de Contas do Estado, na sessão hoje realizada, por unanimidade de voto, com impedimento do conselheiro-presidente André Carlo Torres Pontes, em:

- I. JULGAR REGULAR COM RESSALVAS a desapropriação do imóvel destinado ao centro de lazer para aposentados e pensionistas da PBPREV, no Município de Massaranduba;
- II. RECOMENDAR ao atual responsável pelos Encargos Gerais do Estado, no sentido de fazer cumprir, fidedignamente, os preceitos da Carta Magna, as normas de direito financeiro e a Lei Complementar n.º 58/03, especialmente não incorrendo em despesas insuficientemente comprovadas;
- III. DETERMINAR o encaminhamento de cópia dos autos ao Ministério Público Comum para as providências que entender cabíveis.

Publique-se, intime-se e cumpra-se.
Sessão presencial/remota da 2ª Câmara do TCE-PB.
João Pessoa, 03 de maio de 2022.

Assinado 5 de Maio de 2022 às 19:41



Assinado Eletronicamente

conforme LC 18/93, alterada pela LC 91/2009 e
pelo Regimento Interno, alterado pela
RA TC 18/2009

Cons. Arnóbio Alves Viana
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO

Assinado 4 de Maio de 2022 às 09:01



Assinado Eletronicamente

conforme LC 18/93, alterada pela LC 91/2009 e
pelo Regimento Interno, alterado pela
RA TC 18/2009

**Cons. em Exercício Antônio Cláudio Silva
Santos**
RELATOR

Assinado 5 de Maio de 2022 às 11:30



Assinado Eletronicamente

conforme LC 18/93, alterada pela LC 91/2009 e
pelo Regimento Interno, alterado pela
RA TC 18/2009

Sheyla Barreto Braga de Queiroz
MEMBRO DO MINISTÉRIO PÚBLICO