SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJ – DEPARTAMENTO DE POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL NO ESTADO DO PARANÁ
SETOR TÉCNICO CIENTÍFICO

LAUDO Nº 1352/2019 – SETEC/SR/PF/PR

LAUDO DE PERÍCIA CRIMINAL FEDERAL

(ENGENHARIA)

Em 10 de julho de 2019, no Setor Técnico-Científico da Superintendência Regional da Polícia Federal no Estado do Paraná, designados pelo Chefe do Setor, Perito Criminal Federal FERNANDO PFLUG COMPARSI, os Peritos Criminais Federais JOÃO JOSÉ DE CASTRO BAPTISTA VALLIM e IOR CANESSO JURASZEK elaboraram o presente Laudo Pericial, no interesse da AÇÃO PENAL 5013130-08.2019.404.7000/PR, a fim de atender a determinação do Juiz Federal LUIZ ANTONIO BONAT, contida no Despacho 700006860724.V46 de 29/05/2019, registrado no Sistema de Criminalística sob o nº 1671/2019, em 04/06/2019, complementado pelo Despacho 700006957338.V2, de 13/06/2019, registrado no Sistema de Criminalística sob o nº 1806/2019, em 28/06/2019, descrevendo com verdade e com todas as circunstâncias tudo quanto possa interessar à Justiça e respondendo aos quesitos formulados, abaixo transcritos:

QUESITOS DO JUÍZO

"a) solicita-se determinação do valor, na data de 21/03/2012, do imóvel situado na Rua Vinte e Dois, nº 65, Lote 07, Quadra 55, Condomínio Iporanga, no Guarujá/SP;

b) solicita-se que seja esclarecido qual o método foi utilizado à atribuição do valor;

c) solicita-se que seja esclarecido o valor, por estimativa, dos imóveis vizinhos ou com idênticas características, mas na mesma localidade, em 21/03/2012; e

d) solicita-se que seja esclarecido, em linhas gerais, quais foram as benfeitorias realizadas no bem após 21/03/2012."

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

QUESITOS DA DEFESA (DEFERIDOS PELO JUÍZO)

"4.) Utilizando-se do parágrafo 3º do artigo 473 do NCPC solicitamos ao Expert Judicial que classifique a construção conforme seu padrão construtivo na data da transação em março de 2012, bem como seu estado de conservação, tendo em vista à época tratar-se de uma edificação com quase 20 (vinte) anos de construção, pois a aprovação da SASIP é datada de 1994, de acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda" do IBAPE/SP, válido à época da transação

5.) Tendo em vista às respostas aos quesitos anteriores solicitamos ao Sr. Perito Judicial que se utilizando das normas de avaliação existentes determine o valor do imóvel, sem nenhuma restrição quanto à débitos existentes na Prefeitura, principalmente à valores de IPTU; ISS da construção; restrições ambientais; encargos diversos como certidões; Habite-se e outros fatores desvalorizantes, composto de uma área de terreno de 1.200,00 m² e uma área construída de 429,61 m², utilizando-se do método evolutivo, recomendado pela Norma do IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, a qual está embasada na NBR – 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e o estudo "Edificações Valores de Venda" do IBAPE/SP, válidos à época da transação, consistente da somatória do valor do terreno e do valor da construção.

7.) Na data da transação o imóvel estava devidamente regularizado na Municipalidade quanto à existência de alvará de construção e Habite-se? Havia débitos na Municipalidade, como ISS da construção; IPTU e outros encargos e despesas para deixar o imóvel de acordo com a legislação existente, ou seja, regularizado perante à Municipalidade, CETESB e CONDEPHAT? Quais eram estes débitos?

8.) A Municipalidade, para a aprovação de um projeto, bem como para conceder um Habite-se, exige a aprovação na vigilância sanitária; na CETESB e no CONDEPHAT? Caso positivo a construção existente tinha essas aprovações? Caso negativo quais os custos para referida regularização nestes órgãos públicos, bem como qual a desvalorização do imóvel comparado com outro em situação regular; considerando não somente os custos para execução destes serviços, mas também aqueles necessários à readequação do projeto proposto, bem como os riscos das modificações necessárias, e ainda, levando-se em consideração o tempo, administração e outras despesas necessárias direta e indiretamente para a referida regularização?

9.) Existia irregularidade ambiental no Condomínio Iporanga e consequente no imóvel? Qual? Houve imposição de multa quanto às infrações ambientais? Houve algum acordo com o GAEMA – Grupo Especial de Defesa do Meio Ambiente? Qual? Esta imposição de multa e respectivo acordo importava em quais custos? Houve um acordo através de TAC – Termo de Ajuste de Conduta? Qual? Qual o custo dispendido para o Condomínio e consequentemente pelo imóvel em questão para a devida regularização? Em que data houve esta regularização? Foi anterior ou posterior à transação

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

efetuada? Qual a desvalorização do imóvel ora avaliando tendo em vista esta irregularidade normativa e legislativa em função do mercado imobiliário à época desta transação?

10.) Estas irregularidades foram regularizadas? Em que data? Portanto, antes ou após a transação efetuada? Por quem foram regularizadas? Especificar as datas de cada uma das regularizações, como IPTU; ISS da construção; outros encargos municipais; Habite-se; etc;

11.) Todas as regularizações constam da AV. 03 da matrícula 84.376? Estas regularizações foram executadas após a R. 2 da mesma matrícula? Em que datas ocorreram a R. 2 e a AV.03? Ambas foram efetuadas por quem? Portanto, as regularizações perante a Prefeitura Municipal do Guarujá foram executadas pelo novo adquirente e após sua aquisição?"

I – HISTÓRICO

Na data de 06/06/2016 os signatários deste Laudo foram designados para atender a requisição do M.M. Dr. Luiz Antonio Bonat.

No período de 10 a 19/06/2019 foram iniciadas as pesquisas de mercado junto a endereços eletrônicos das principais imobiliárias que atuam na região do imóvel avaliando.

Em 11/06/2019 foi encaminhado um e-mail às partes agendando a vistoria do imóvel com os assistentes técnicos, oportunidade onde foi solicitado à defesa que o responsável pelas reformas do imóvel acompanhasse os exames de campo.

Em 24/06/2019 os signatários estiveram na Diretoria de Controle de Edificações e Uso do Solo da Prefeitura Municipal de Guarujá, onde foram atendidos pelo arquiteto Rogério Lira, responsável pelo Setor. Nesta ocasião, foi solicitada cópia do processo dos alvarás de construção nº 23462 (Habite-se 22802/2012) e 33403 (Habite-se 23299/2014). O Sr. Rogério Lira, após consulta ao sistema, informou que os processos foram apensos conjuntamente e se encontravam no arquivo morto da Prefeitura. Prontamente, os signatários solicitaram o desarquivamento dos processos. Até a data de conclusão deste laudo, a Prefeitura não havia desentranhado o processo do arquivo morto.

Em 25/06/2019, os signatários estiveram na residência avalianda, situada no lote 07 da Quadra 55 do loteamento Iporanga, em Guarujá/SP. Acompanharam os exames de campo os senhores Leandro, representante do advogado de defesa do Sr. Paulo Vieira de Souza; Antônio Sérgio Liporoni, assistente técnico da defesa; Paulo Bressaglia, assistente técnico da

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

acusação; e Jair Correa de Souza, arquiteto responsável pelas reformas realizadas entre 2012 e 2013.

Ainda no dia 25/06/2019, os signatários dirigiram-se à sede da Associação dos Proprietários do Iporanga (SASIP), onde estiveram com o Sr. Leonardo Maffei Lerch, engenheiro da SASIP, quando obtiveram a planta geral do Loteamento.

Em 26/06/2019, os signatários estiveram novamente na sede da SASIP quando foram atendidos pelo Superintende da Associação, Sr. Roberto Nagy, que prestou esclarecimentos quanto à situação do loteamento, especialmente em relação ao Termo de Ajuste de Conduta firmado com o Grupo de Atuação Especial de Defesa do Meio Ambiente (GAEMA/BS). Nesta oportunidade o Superintendente da SASIP forneceu cópia do TAC IC 68/2008 e informou os valores e condições de pagamento relativas ao TAC do Lote 07 da Quadra 55 (propriedade avalianda).

Entre os dias 26 e 28/06/2019, os signatários deslocaram-se a algumas imobiliárias do município, onde coletaram informações sobre o mercado na região do Iporanga, notadamente a respeito de dados sobre imóveis em oferta para venda e vendidos, nos últimos anos, inclusive no período que abrange a transação do imóvel em avaliação no presente laudo.

Em 27/06/2019, os signatários estiveram no cartório de registros de imóveis de Guarujá, quando solicitaram cópia de matrículas de alguns imóveis situados no loteamento Iporanga. Posteriormente, em 01/07/2019, foram solicitadas outras cópias de matrículas que poderiam contemplar negociações de imóveis no loteamento Iporanga.

Também, em 27/06/2019, os signatários retornaram à sede da Prefeitura Municipal, no setor de tributos da municipalidade, onde foram atendidos pela responsável da repartição, Sra. Vânia Camillo. Na ocasião foi solicitado extratos de pagamentos de IPTU dos últimos anos do imóvel avaliando.

Em 28/06/2019, os signatários efetuaram primeiro contato com o GAEMA/BS, quando foi solicitada cópia integral do TAC IC 68/2008, inclusive laudo ambiental realizado à época das negociações. Posteriormente, em 04/07/2019 foi reiterado o pedido de informação. Em 05/07/2019, o MP/SP encaminhou despacho colocando o material a disposição dos signatários para efetuar cópia na sede do GAEMA/BS, em Santos, apenas a partir do dia 10/07/2019. Em função do prazo para conclusão do laudo, os signatários fizeram contato por

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

telefone com a SASIP e conseguiram a parte necessária daquela informação com esta associação.

II –OBJETIVO

O laudo tem por objetivo geral efetuar a avaliação da residência situada no Lote 07 da Quadra 55 do Loteamento Iporanga, em Guarujá/SP. Para alcançar este objetivo, serão necessários atender alguns objetivos específicos, a seguir relacionados:

a) Descrever, dentro das limitações existentes, as características da construção e do terreno à época de sua negociação, quando foi adquirida pelo Sr. Paulo Vieira de Souza;

b) Caracterizar as principais melhorias e reformas realizadas na residência após sua aquisição em março de 2012;

c) Realizar pesquisa de mercado de imóveis similares, situados na mesma localidade, que tenham sido negociados ou se encontravam em oferta para negociação em data próxima à aquisição da propriedade avalianda, assim como dados atuais;

d) Efetuar tratamento estatístico dos dados obtidos na pesquisa de mercado, conforme prevê a NBR 14.653;

e) Relacionar os tributos e demais despesas pendentes porventura existentes à época da aquisição e sua relação com o valor do imóvel;

III – OBJETO

Uma residência de alvenaria, edificada sobre um terreno de 1.200,00 metros quadrados, registrada no cartório de imóveis de Guarujá/SP, sob número 84.376.

O registro do imóvel foi aberto na data de 23/02/1999 e consta como primeira proprietária a incorporadora IPORANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA. Na mesma data, por meio do R.01 da matrícula, foi registrada a venda do imóvel para os Srs. PATRICK JEAN DIVORNE e JAIRINETE SANTOS COSTA DIVORNE.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Posteriormente, em 21/03/2012, mediante o R.02, foi registrada a venda do imóvel para os Sr. Paulo Vieira de Souza pelo valor de R$ 600.000,00. Em 12/07/2012, na AV.03, foi averbada uma construção de 486,57 metros quadrados sobre o imóvel. Já, em 16/09/2014, na AV.04, foi averbada a modificação e acréscimo de construção, com área total de 729,12 metros quadrados.

Por fim, em 05/01/2015, foi registrada a transferência do imóvel para a empresa P3T EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES pelo valor de R$ 1.000.000,00.

IV –EXAMES

IV.1 – Metodologia

Para atingir o objetivo proposto foram realizados os procedimentos e exames descritos a seguir:

a) Definição dos termos técnicos adotados no corpo do presente Laudo, conforme consta na subseção IV.2;

b) Discriminação do material disponível para exame, conforme consta na subseção IV.3;

c) Análise das fotografias encaminhadas e descrição da vistoria realizada no imóvel, bem como características do loteamento, conforme consta na subseção IV.4;

d) Análise dos passivos do imóvel, conforme consta na subseção IV.5;

e) Avaliação do imóvel mediante pesquisa do mercado imobiliário, coleta de informações correlatas, identificação das variáveis influentes na formação do valor, tratamento estatístico dos dados e cálculo dos limites esperados para compra/venda da propriedade; os resultados do exame acham-se reportados na subseção IV.6.

IV.2 – Glossário

a) Benfeitoria – resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano. Podem ser classificadas em três tipos: necessária, útil ou voluptuária.

b) Campo de arbítrio – intervalo de variação no entorno do valor esperado adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem,

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo matemático representativo do mercado local analisado.

c) Coeficiente de determinação – trata-se da porcentagem da variação do valor de mercado que é explicado pelas variáveis consideradas no modelo.

d) Dados amostrais – Imóveis similares ao imóvel avaliando, cujas informações de preço, características quantitativas e qualitativas são obtidas mediante pesquisa de mercado.

e) Imóvel avaliando – Imóvel sobre o qual se pretende determinar o valor de mercado.

f) Intervalo de confiança – Trata-se do intervalo de valores entre um limite inferior e um limite superior da avaliação. É obtido considerando um determinado nível de confiança pré-estabelecido. O intervalo de confiança é consequência do nível de confiança pretendido na avaliação. Níveis de confiança baixos resultam em intervalos pequenos (fechados), níveis de confiança altos resultam em intervalos grandes (abertos). A norma NBR 14.653 recomenda o nível de confiança de 80%.

g) Limite Inferior – É o limite inferior da avaliação considerando a "faixa de probabilidade" pré-determinada. Situa-se abaixo do valor esperado.

h) Limite Superior – É o limite superior do intervalo de confiança considerando a "faixa de probabilidade" pré-determinada. Situa-se acima do valor esperado.

i) Modelo estatístico – Modelo adotado a partir das variáveis analisadas, representado por uma equação obtida por uma regressão linear múltipla, originada mediante o tratamento estatístico dos dados coletados. O modelo estatístico representa o comportamento do valor de mercado em função das variáveis (área, padrão, localização, etc.) da amostra coletada.

j) *Outlier* – Dado da amostra cujo valor de mercado original é considerado atípico no modelo estatístico escolhido.

k) Significância da variável – representa a importância de determinada variável na formação do valor do bem avaliando.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

l) Valor de mercado – Trata-se do valor obtido na comercialização de um determinado bem sem que vendedor ou comprador sintam-se forçados a efetivar a negociação.

m) Valor esperado – Trata-se do valor mais provável que um determinado bem venha a ser comercializado. É obtido por meio de uma medida de tendência central (média, moda, mediana).

n) Variável dependente ou variável explicada – variável cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes.

o) Variável independente ou variável explicativa – variáveis que dão conteúdo lógico (explicam) à variação dos preços de mercado coletados na amostra.

p) Vistoria – exame de local realizado de modo a se conhecer, da melhor forma possível, o objeto questionado, resultando em condições para a adequada coleta de dados.

IV.3 – Documentação

Além da documentação constante do processo eletrônico, os signatários efetuaram diversas diligências, conforme abordado na seção I, onde foram obtidos novos materiais. Os materiais utilizados no presente exame acham-se descritos a seguir:

DOC 1 Matrícula 84.376 do Registro de Imóveis do município de Guarujá/SP (já constante dos Autos da Ação Penal), cuja última averbação (R.05), em 05/01/2015, refere-se ao registro de transferência do imóvel;

DOC 2 Certidão com descrição da escritura pública de compra e venda do imóvel de matrícula 84.376 (já constante dos Autos da Ação Penal), lavrada no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da cidade de Guarujá, em 21 de março de 2012, onde figuram como vendedores PATRICK JEAN DIVORNE e JAIRINETE SANTOS COSTA DIVORNE e como comprador PAULO VIEIRA DE SOUZA. Segundo a escritura, o imóvel foi negociado pelo valor de R$ 600.000,00;

DOC 3 Setenta fotografias coloridas entregues pelo representante do advogado de defesa do Sr. Paulo Vieira de Souza, na data de 25/06/2019,

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

relativas à residência de alvenaria no estado em que se encontrava na época de sua aquisição, bem como durante as primeiras etapas da reforma. O material foi registrado sob número 3049/2019-SETEC/SR/PF/PR e está sendo encaminhado juntamente com este Laudo;

DOC 4 Cópia do antigo projeto da residência, fornecida à perícia em 25/06/2019 pelo Sr. Leonardo Maffei Lerch (engenheiro da SASIP). O projeto refere-se à construção de uma residência de 429,61 metros quadrados, tendo sido recebido em 30/03/1994 pela SASIP e aprovado em 26/05/1994 pela mesma Associação. Não há menção no projeto de registro na Prefeitura Municipal;

DOC 5 Cópia (duas folhas) do projeto de reforma e ampliação da residência, fornecida à perícia em 25/06/2019 pela defesa do Sr. Paulo Vieira de Souza. O projeto refere-se à reforma, ampliação e demolição da edificação. Consta no quadro de áreas uma área original de 486,27 metros quadrados e uma área final construída, após modificações, de 729,12 metros quadrados. O projeto possui protocolo na Prefeitura Municipal sob número 33403/185244/12, com carimbo de aprovado datado de 14/04/2014;

DOC 6 Cópia da carta de Habite-se da Prefeitura Municipal de Guarujá, fornecida à perícia em 25/06/2019 pela defesa do Sr. Paulo Vieira de Souza. A carta acha-se registrada com o número 22802/2012 e foi emitida em 30/05/2012, constando a aprovação de uma área construída de 486,57 metros quadrados;

DOC 7 Cópia do Alvará de Regularização da Prefeitura Municipal de Guarujá, fornecida à perícia em 25/06/2019 pela defesa do Sr. Paulo Vieira de Souza. O alvará acha-se registrado sob número 090/2014 e foi emitido em 14/04/2014, constando a regularização, modificação e acréscimo de 242,55 metros quadrados na área construída;

DOC 8 Cópia da carta de Habite-se da Prefeitura Municipal de Guarujá, fornecida à perícia em 25/06/2019 pela defesa do Sr. Paulo Vieira de Souza. A carta acha-se registrada sob número 23299/2014 e foi emitida em 14/04/2014, constando a aprovação da regularização, modificação e

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

acréscimo de 242,55 metros quadrados;

DOC 9 Comunicado do Conselho de Administração da Associação dos Proprietários do Iporanga (SASIP) emitido em 30/04/2012. A referida carta foi fornecida à perícia pela defesa do Sr. Paulo Vieira de Souza na data de 25/06/2019;

DOC 10 Cópia parcial do TAC 068/2008 – GAEMA/BS/MP/SP, fornecida à perícia pelo Superintendente da SASIP, Sr. Roberto Nagy, na data de 26/06/2019;

DOC 11 Termo de acordo de débitos do Imposto Territorial Urbano (IPTU) existentes sobre o imóvel avaliando em março de 2012, fornecido à perícia pela Sra. Vânia Camillo (servidora da Prefeitura Municipal de Guarujá) na data de 27/06/2019;

DOC 12 Planta de implantação do loteamento atualizada em 2017, fornecida à perícia em 25/06/2019 pelo Sr. Leonardo Maffei Lerch (engenheiro da SASIP). Foram fornecidos uma via impressa e um arquivo em extensão *dwg*;

DOC 13 Imagens de satélite multitemporais extraídas dos bancos de dados do Sistema de Criminalística através da ferramenta Inteligeo em 01/07/2019;

DOC 14 Imagens de satélite multitemporais extraídas do programa freeware Google Earth entre 01 e 05/07/2019;

DOC 15 Extrato de movimentação dos processos de alvará de construção sobre o imóvel situado no Lote 07 da Quadra 55 do loteamento Iporanga, fornecido em 24/06/2019 pelo Sr. Rogério Lira, responsável pela Diretoria de Controle de Edificações e Uso do Solo da Prefeitura Municipal de Guarujá;

DOC 16 Cópias das matrículas 58271, 64341, 64984, 66956, 71760, 76565 e 79667, fornecidas pelo cartório de registro de imóveis de Guarujá na data de 05/07/2019.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

IV.4 – Características do imóvel

IV.4.1 – Loteamento Iporanga

Segundo consta na matrícula 84.376 (**DOC 1**) e no comunicado da SASIP (**DOC 9**), o loteamento Iporanga foi incorporado em 1983. O loteamento situa-se na Serra do Guararú ao norte do município de Guarujá, próximo ao canal de Bertioga, em uma região conhecida como Rabo do Dragão. Possui acesso pela rodovia SP - 061 e limita-se ao Leste com três praias, denominadas Praia do Iporanga, Praia das Conchas e Praia de São Pedro. Segundo cópia parcial do TAC 68/2008 (**DOC 10**), o loteamento possuía uma área de 2.484.578,00 metros quadrados quando da sua incorporação. Desta área total, 1.020.100,00 metros quadrados foram destinados aos lotes residenciais, divididos em 69 quadras. Atualmente, segundo planta fornecida pela SASIP (**DOC 12**), o loteamento possui aproximadamente 368 residências construídas, 5 em fase de construção e 16 lotes licenciados e desmatados, além de 89 lotes vazios e com vegetação intacta.

O loteamento é comumente chamado por condomínio, todavia, a aprovação de incorporação considerou a abertura de vias públicas, segundo exigências estabelecidas pela Lei 6.766/1979 (vide **DOC 10**). Entretanto, na prática, em razão de concessão da Prefeitura Municipal fornecida à SASIP, para manutenção e preservação ambiental do loteamento, o acesso aos lotes e à praia é controlado por Portaria dessa associação, com entrada de veículos restrita ao número de vagas de estacionamento (108 vagas), mediante identificação do condutor e de seus ocupantes. Ademais, a associação proíbe acesso por bicicletas e a distância entre a praia e a estrada é de 4,5 km, o que também restringe a entrada de pedestres.

Além das restrições de acesso, a SASIP possui equipamentos de uso comum aos associados, como piscina coletiva, quadras de tênis e futebol, viveiro de aves, trilhas, estação de tratamento de água e estação de tratamento de esgotos, além de segurança patrimonial com algumas guaritas espalhadas ao longo do loteamento.

Estas características de limite de acesso, segurança patrimonial coletiva e equipamentos de uso comum exclusivo dos associados, acabam por conferir ao loteamento um aspecto muito similar ao de um condomínio.

As Figuras 1 e 2 ilustram a região do loteamento Iporanga.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 1 – Imagem de satélite da região, com delimitações do loteamento em amarelo.

Figura 2 – Vista da portaria de controle de acesso ao loteamento.

IV.4.2 – Características Gerais da Construção (2012)

O terreno ocupado pela residência possui área de 1.200 metros quadrados. Os documentos encaminhados mencionam dois valores para as áreas construídas da residência original. A primeira consta no projeto original (**DOC 4**), aprovado na SASIP, com área prevista

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

de 429,61 metros quadrados. A segunda consta no projeto de ampliação (**DOC 5**), onde se acha relacionada uma área de 486,27 metros quadrados. Nessa seção, para descrição do arranjo dos cômodos existentes na residência antes de sua reforma, adotaremos por base o projeto aprovado pela SASIP em 1994.

O projeto original da residência, juntamente com a série de fotografias antigas da casa (**DOC 3),** permitiu melhor entendimento das distribuições dos cômodos, bem como caracterização de parte do padrão de acabamento da residência e seu estado de conservação, na época de sua aquisição (2012).

De antemão, cabe destacar que a reforma realizada entre os anos de 2012 e 2014 alterou significativamente o imóvel, quer pelo seu padrão construtivo, quer pelo arranjo interno dos cômodos, preservando-se a estrutura de concreto armado, fundações, muros de contenção e projeção sobre o terreno.

Uma parte expressiva das benfeitorias existentes em 2012 e aproveitada após a reforma foi a conformação topográfica do terreno. A casa avalianda situa-se em um terreno que originalmente possuía uma topografia acidentada, com diferença de nível de até 15 metros (cota 30 até cota 45). Essa topografia acidentada já havia sido alterada pelo antigo proprietário, conforme se observa nas fotografias registradas em 2012[1]. Analisando-se estes registros, notam-se serviços para conformação do terreno, incluindo movimentação de terra e construção de muros de contenção, que resultaram em um platô próximo ao nível da cota 36. As Figuras 3 e 4 ilustram este detalhe.

[1] Tomou-se por verdadeira a informação de que as fotografias foram obtidas em 2012.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 3 – Detalhe da piscina, varanda e área gramada na frente da residência executados em parte terraplanada (foto de 2012).

Figura 4 – Vista geral da residência original com detalhe para os muros de contenção erigidos na parte frontal do terreno (foto de 2012).

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Conforme identificado no projeto original, a residência possuía dois pavimentos: um andar térreo com 278,66 metros quadrados e um andar superior com 150,95 metros quadrados.

O andar térreo, à época da compra (**DOC 4**), possuía uma sala ampla com três ambientes (jantar, estar e lareira), uma cozinha, uma dispensa, um lavabo, um salão de jogos, um hall de entrada, uma varanda em "L", um banheiro de apoio, uma lavanderia, além da residência do caseiro. O revestimento do piso destes cômodos aparenta ter sido executado com peças de cerâmica, as esquadrias são de madeira com algumas portas e janelas de veneziana. É possível identificar que parte do forro possui revestimento com lambris de madeira. Os revestimentos das paredes internas receberam pintura, exceção à área da cozinha onde se pode observar pastilhas cerâmicas. As Figuras 5 a 9, ilustram parte desse pavimento.

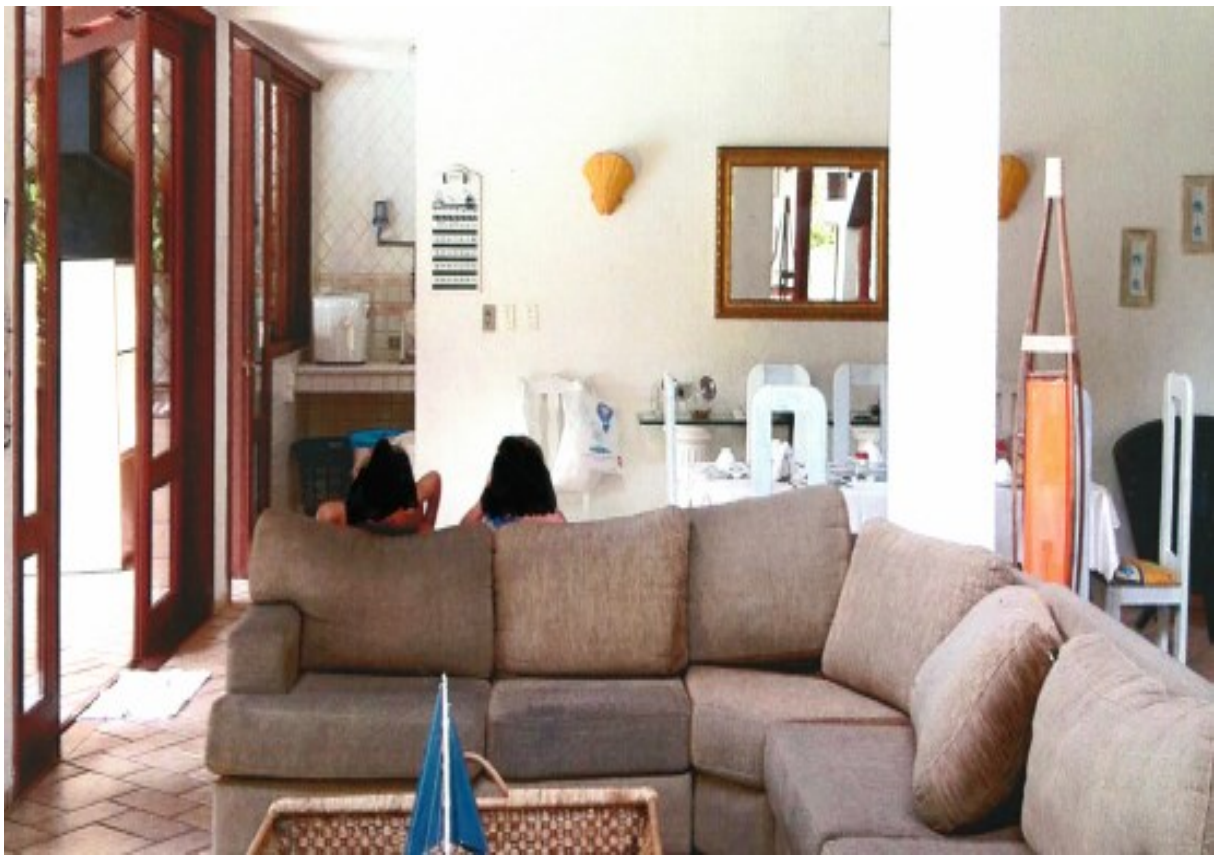

Figura 5 – Vista da sala de estar e jantar da residência original (foto de 2012).

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

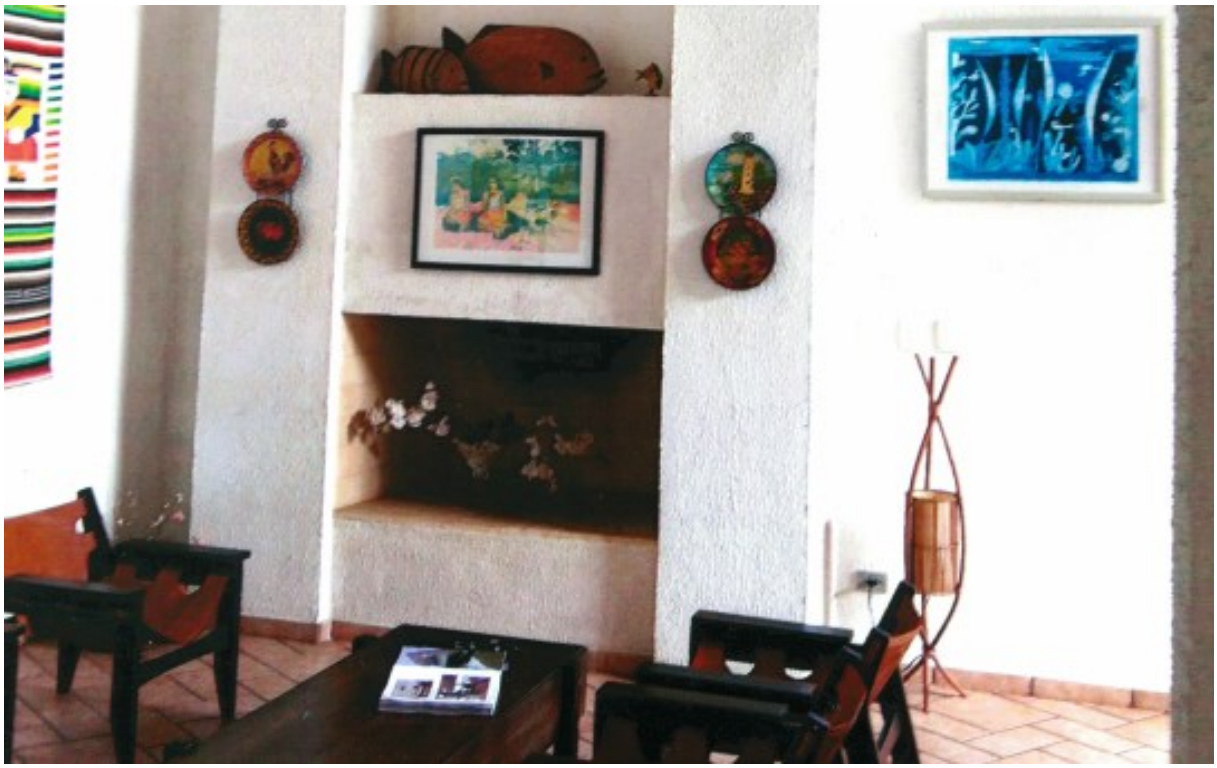

Figura 6 – Vista do ambiente da lareira (foto de 2012).

Figura 7 – Vista de parte da varanda com cozinha aos fundos (foto de 2012).

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 8 – Vista geral da sala de estar e da varanda externa (foto de 2012).

Figura 9 – Vista do salão de jogos (foto de 2012).

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

O andar superior, à época da compra, possuía quatro suítes, uma sala íntima e um mezanino. Os padrões de acabamento dos quartos são similares aos observados nas salas e descritos anteriormente. As Figuras 10 e 11, ilustram essa parte da construção original.

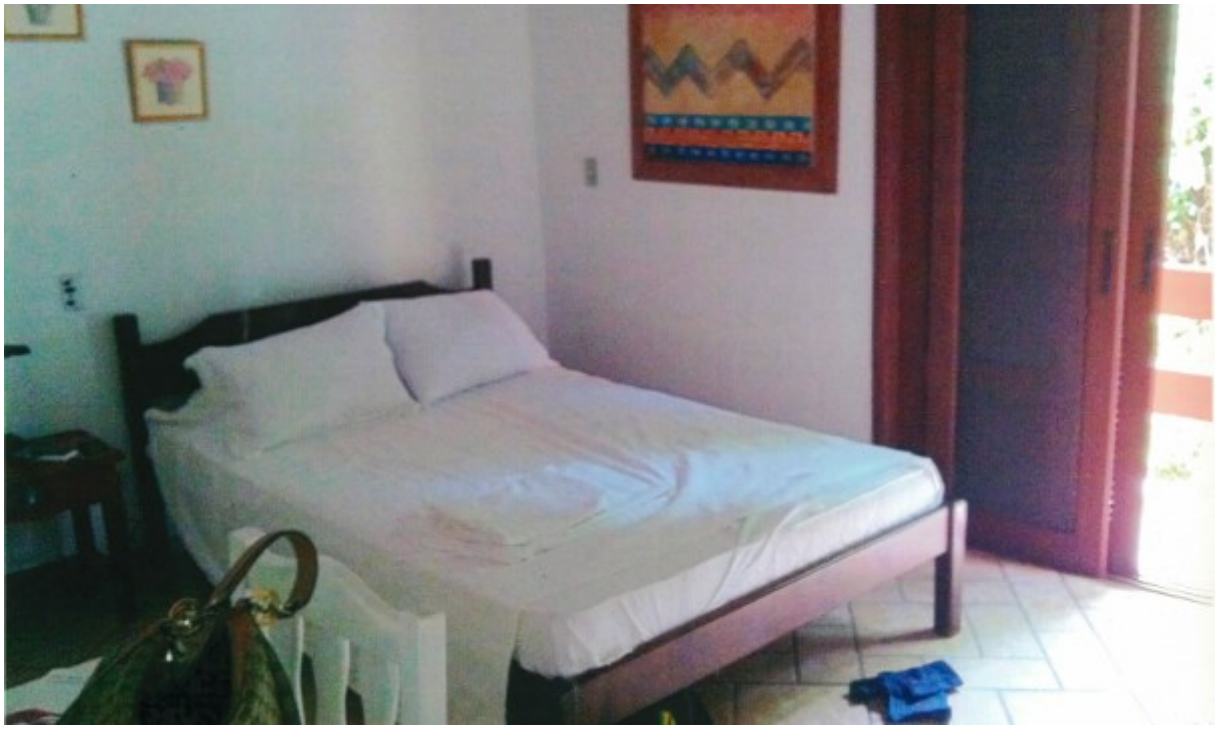

Figura 10 – Detalhe de uma suíte (foto de 2012).

Figura 11 – Detalhe de outro cômodo localizado no andar superior (foto de 2012).

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Além destes cômodos identificados no projeto original aprovado na SASIP, os registros fotográficos indicam a existência de uma garagem e um porão situados abaixo do andar térreo, além de um sótão, situado acima do andar superior. As Figuras 12 a 14 ilustram esses cômodos.

Figura 12 – Detalhe da garagem (foto de 2012).

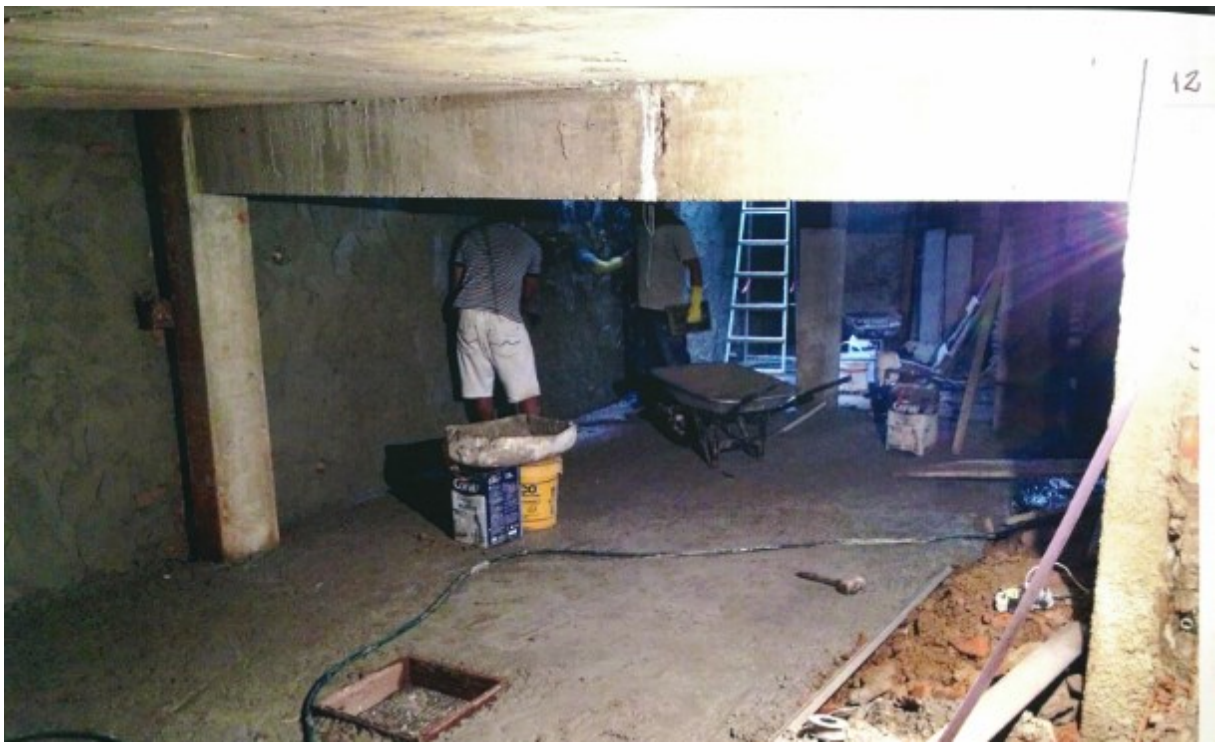

Figura 13 – Detalhe do porão situado abaixo do andar térreo (foto de 2012).

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 14 – Detalhe do sótão situado acima do andar superior (foto de 2012).

Na parte externa da residência, conforme identificado nas fotografias de 2012, o imóvel possuía rampa de acesso, área de estacionamento, uma piscina, um espelho d'água e um jardim gramado. Algumas calçadas externas possuíam revestimento com pedras e guarda corpos de madeira. As figuras 15 a 17 ilustram esses locais.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 15 – Detalhe do espelho d'água (foto de 2012).

Figura 16 – Detalhe da área gramada (foto de 2012).

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 17 – Detalhe da área de estacionamento (foto de 2012).

De modo geral, conforme se pode observar nas diversas fotos registradas em 2012, a construção apresentava alguns problemas de conservação, principalmente devido a presença de umidade, visível em diversas manchas nas paredes, pisos e telhados. O imóvel situa-se entre o mar e a serra, região com teor de umidade acima da média. Essa umidade excessiva requer manutenções mais rotineiras, como pinturas novas e troca de telhas, dois materiais construtivos mais vulneráveis a este agente.

Apesar deste aspecto de abandono, nas fotografias apresentadas não se observou nenhuma patologia que indicasse, a priori, o comprometimento da estabilidade da construção. Nesse sentido, caso um eventual novo proprietário optasse apenas em manter o padrão construtivo da construção original, não seria necessária nenhuma intervenção de grande monta no imóvel, bastando, talvez, a troca de todas as telhas, limpeza dos pisos, nova pintura em toda a casa (paredes e esquadrias), assim como, provavelmente, alguma troca de reboco em regiões mais atacadas pela umidade, especialmente na fachada de fundos, mais próxima a mata e com menor insolação. As figuras 18 a 22 ilustram parte do estado de conservação da residência.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figuras 18 e 19: Detalhe de manchas de umidade nos revestimentos das alvenarias e nas telhas da cobertura (foto 2012)

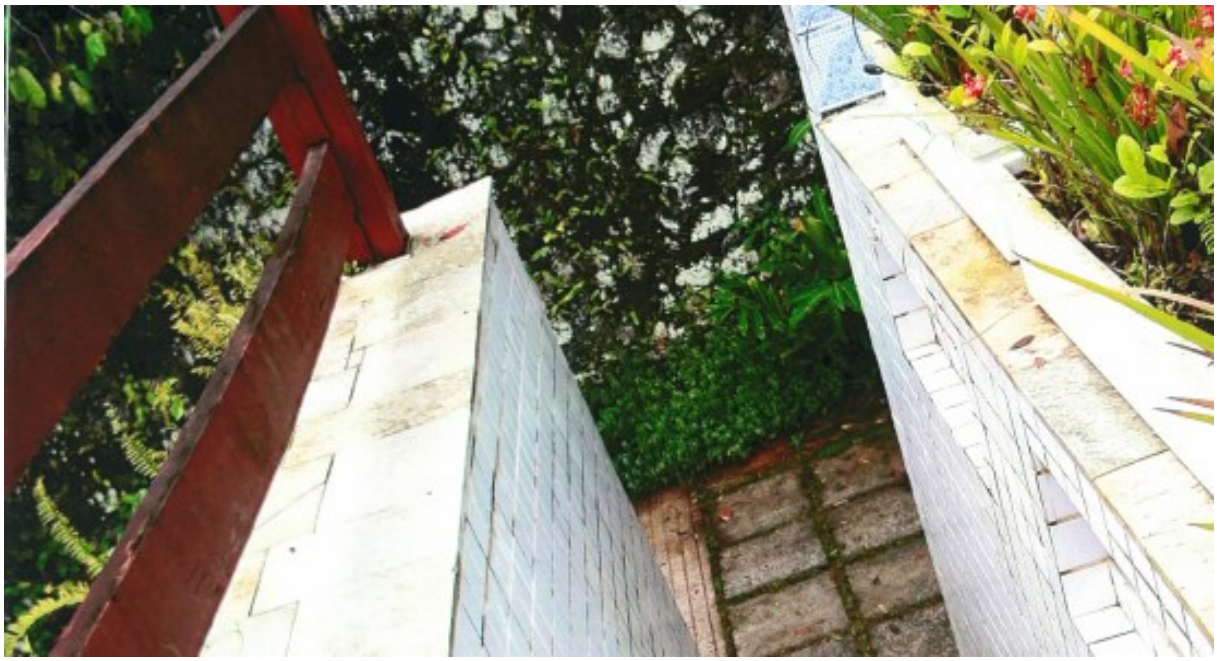

Figura 20 – Detalhe de crescimento de vegetação no rejuntamento do piso da calçada, assim como manchas de umidade no guarda corpo de madeira e nas pedras de revestimento (foto de 2012).

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figuras 21 e 22: Detalhe de manchas de umidade nos revestimentos das alvenarias, nos gurada corpos de madeira, nas telhas de cobertura, no respaldo do muro, assim como uma pequena trinca no encontro do pilar com a alvenaria (foto 2012)

IV.4.2 – Características Gerais da Construção (2019)

Conforme já exposto anteriormente, a residência avaliada no presente laudo sofreu uma grande reforma, assim como teve parte de sua área modificada e ampliada.

Consoante ao apresentado no projeto aprovado na Prefeitura, em 2014, a alteração da área construída se deu pela demolição de 11,75 metros quadrados e acréscimo de 242,75 metros quadrados. Todavia, a distribuição interna da construção foi modificada completamente.

Em linhas gerais, foram realizadas as seguintes modificações na distribuição dos cômodos:

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

a) instalação de uma sala de máquinas na área onde existia um porão, com diversos aquecedores à gás, gerador de energia, painéis de comando, entre outros equipamentos (Figura 23);

b) instalação de um elevador de três paradas no vão de uma das escadas originais, atendendo o hall da garagem, as salas e as duas suítes da frente (Figura 24);

c) instalação de um banheiro próximo à garagem (Figura 25);

d) criação de um segundo hall, localizado entre a garagem e o acesso ao elevador (Figura 26);

e) abertura das alvenarias da cozinha e integração desse ambiente à sala e à varanda (Figura 27);

f) ampliação da casa do caseiro abrangendo parte da área onde se situava o salão de jogos (Figura 28);

g) construção de uma varanda no entorno das suítes da cota 40 (Figura 29);

h) construção de uma área técnica próxima à cobertura do imóvel (Figura 30);

i) aumento do pé-direito do sótão e construção de uma suíte máster (Figura 31 e 32).

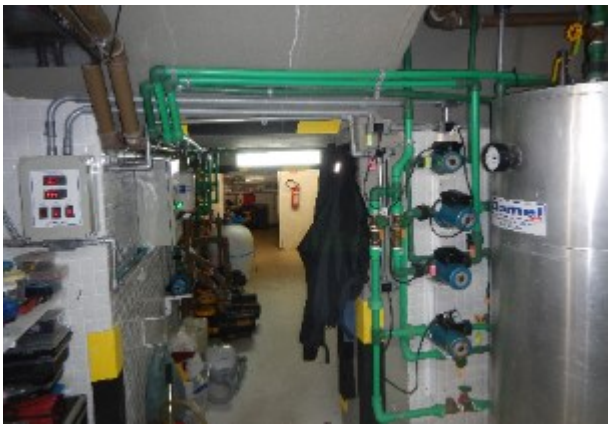

Figura 23: Sala de máquinas (foto 2019)

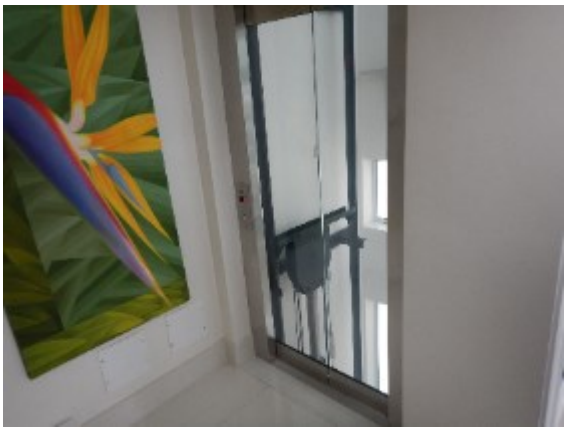

Figura 24: Elevador (foto 2019)

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 25: Banheiro instalado próximo à garagem (foto 2019)

Figura 26: Segundo hall (foto 2019)

Figura 27: Cozinha integrada à sala e varanda (foto 2019)

Figura 28: Ampliação da casa do caseiro (foto 2019)

Figura 29: Varanda nova (foto 2019)

Figura 30: Área técnica (foto 2019)

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 31: Quarto da suíte máster (foto 2019)

Figura 32: Banheiro da suíte máster (foto 2019)

Além das modificações nas divisões dos cômodos, a reforma realizada na residência substituiu todos os revestimentos de pisos e alvenarias, instalou novas luminárias, substituiu as esquadrias das janelas de madeira por janelas de PVC com venezianas motorizadas, modificou o forro por gesso (inclusive rebaixos), substituiu as instalações elétricas, trocou os guarda corpos de madeira por guarda corpos com perfis de aço inoxidável ou PVC, trocou as telhas da cobertura, instalou novas louças e metais nos banheiros e pias, instalou mobiliário planejado em diversos cômodos, trocou o revestimento da piscina e espelho d'água, instalou decks de madeira no entorno da piscina. Em síntese, houve a instalação de uma nova concepção arquitetônica, mais moderna e com melhor padrão de acabamento. As figuras 33 a 38 ilustram parte das melhorias.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 33 – Vista geral da residência em seu estado atual (foto obtida pela perícia em 2019).

Figura 34 – Vista da piscina em primeiro plano, com varanda à direita na foto e cozinha integrada aos fundos (foto obtida pela perícia em 2019).

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 35 – Vista geral da atual sala de estar (foto obtida pela perícia em 2019).

Figura 36 – Vista geral da atual sala de estar com escadas para os pavimentos superiores, vista ao fundo da foto (foto obtida pela perícia em 2019).

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 37 – Detalhe do quarto de uma suíte atual (foto obtida pela perícia em 2019).

Figura 38 – Detalhe do banheiro de uma suíte atual (foto obtida pela perícia em 2019).

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

IV.5 – Análise dos passivos do imóvel à época de sua aquisição

IV.5.1 – Débitos municipais

Os signatários efetuaram consulta aos setores da Prefeitura Municipal de Guarujá em busca dos débitos existentes à época de aquisição do imóvel. Para tanto, estiveram nos setores de controle de uso do solo e de inscrição imobiliária, onde perquiriram sobre os pagamentos efetuados a título de Alvará de Construção e de IPTUs atrasados.

Até a conclusão deste laudo, a consulta aos pagamentos efetuados para averbação da construção junto à Prefeitura, em 2012, achava-se em aberta, aguardando o desentranhamento do processo que se encontrava no arquivo morto do município.

Quanto aos débitos do IPTUs atrasados em 2012 e pagos pelo Sr. Paulo Vieira de Souza, os signatários obtiveram resposta da Prefeitura, tendo sido informado que na data de 09/03/2012 havia um débito de R$ 52.159,53, relativo aos IPTUs dos anos de 1998, 1999, 2001, 2002, 2003, 2008 e 2011. Ainda, conforme consulta efetuada no sistema da Prefeitura, este valor foi objeto de negociação cadastrada sob número 271539, sendo quitado em 30/03/2012 mediante o pagamento de R$ 40.132,18.

IV.5.2 – Passivos ambientais

Conforme consta nos documentos encaminhados e obtidos pela perícia, em 1983 a empresa IPORANGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS conseguiu aprovação para implantação do Loteamento Iporanga, quando deveria obedecer a ocupação máxima de 30% de cada lote. Posteriormente, em 1997 foi celebrado um TAC entre o MP/SP e a incorporadora para normalizar algumas situações irregulares. Nessa ocasião, ficou determinada novamente a necessidade de respeitar o limite máximo de 30% de supressão vegetal, além de manutenção do embargo na área denominada Península e cancelamento de 105 unidades que se encontravam a venda.

Em 2008, o MP/SP entendeu que o TAC celebrado em 1997 estava sendo descumprido e instaurou o IC 068/2008 (atual 059/2017) para dar cumprimento às obrigações por parte da SASIP e verificar eventuais compensações pelo descumprimento das exigências ambientais definidas anteriormente.

Em 2011, o MP/SP concluiu o laudo que quantificava a área irregular ocupada por cada lote, tendo sido ponderadas, além do limite de 30% de supressão, desmatamentos em

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

faixas de preservação permanente, tais como afastamentos de nascentes, declividades e cotas de morro. Apesar da detecção, naquele laudo, de um passivo ambiental, ainda em 2011, o MP/SP considerou que a SASIP vinha adotando algumas posturas positivas para preservação ambiental da região e, em função disto, propôs a assinatura de novo Termo de Ajuste de Conduta.

O novo TAC foi então celebrado com o intuito de regularizar todos os imóveis localizados no loteamento Iporanga que haviam descumprido as normativas ambientais, assim como garantir que não houvesse nenhuma nova supressão vegetal nestes terrenos e que os terrenos ainda preservados cumprissem as limitações de ocupação. Em contrapartida, os proprietários e a SASIP deveriam cumprir uma série de obrigações, entre elas, a criação de um fundo monetário para fazer frente à aquisição de área de mata nativa para constituição de reserva legal, entre outras despesas.

Em outras palavras, após pagamento das cotas, os proprietários que já haviam ocupado os terrenos de forma irregular passariam a ter sua situação normalizada, mantendo o direito de ocupação da área já suprimida e sem necessidade de recuperação da vegetação.

Em abril de 2012, a SASIP iniciou a cobrança dos valores com base nas cotas indicadas pelo Ministério Público de São Paulo, formando uma conta única de arrecadação para pagamento após homologação do TAC.

Na celebração do TAC, coube ao Lote 07 da Quadra 55 (imóvel avaliando) o pagamento da importância de R$ 56.979,00, parcelada em 24 vezes. Segundo informações prestadas pelo Sr. Roberto Nagy, Superintendente da SASIP, o Sr. Paulo Vieira de Souza efetuou o pagamento da primeira parcela em 15/05/2012.

IV.6 – Avaliação dos Imóveis

IV.6.1 – Características gerais do mercado

O mercado imobiliário sofreu um crescimento no volume de vendas entre os anos de 2010 e 2013, puxado por uma demanda reprimida e um crescimento da economia como um todo. Todavia, após 2014, o mercado passou a sofrer um decréscimo no volume de vendas, principalmente em função das crises política e econômica vivenciadas no país.

Esta alteração de comportamento também foi observada no município de Guarujá, como se verifica na arrecadação de ITBI. Em 2009, a Prefeitura arrecadou R$ 18

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

milhões em impostos sobre transações imobiliárias. Já, em 2013, o município arrecadou R$ 41,7 milhões, representando um crescimento absoluto de 230%. Todavia, após este crescimento, o município observou uma queda nas receitas até 2018, quando arrecadou R$ 36,8 milhões. Sem considerar os efeitos inflacionários, esta redução nos valores arrecadados entre 2013 e 2018, reflete uma queda bruta de 12% no volume de vendas. Se considerarmos os efeitos inflacionários, a retração no volume de vendas foi de aproximadamente 35%.

Outro indicador do comportamento de mercado pode ser extraído dos estudos realizados da parceria entre a FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) e a ZAP Imóveis (um dos maiores portais de imóveis do Brasil). Segundo as empresas, entre os meses de DEZ/2013 e DEZ/2018 o município de Guarujá apresentou um aumento médio de 27% no preço do imóvel. No mesmo período, a inflação acumulada registrou um aumento de 38,7%. Ou seja, os imóveis perderam valor no acumulado desse período.

Em consulta a alguns corretores da região, há uma opinião uníssona de que houve uma redução no número de transações de imóveis na cidade nos últimos anos, inclusive na região denominada "Rabo do Dragão". Fato que se coaduna com as arrecadações tributárias da Prefeitura. Na pesquisa realizada, foi possível observar alguns imóveis em oferta para venda no loteamento Iporanga há mais de quatro anos.

IV.6.2 – Características particulares do mercado

Além das informações gerais do comportamento do mercado, os signatários efetuaram pesquisa detalhada no mercado imobiliário na região do loteamento Iporanga, buscando caracterizar a região e analisar seu comportamento ao longo dos últimos anos.

Os terrenos e residências localizados nos loteamentos da região denominada "Rabo do Dragão", onde se encontra o loteamento Iporanga, acham-se inseridos em uma área de preservação ambiental e limitando-se com praias de difícil acesso.

As novas imposições ambientais em vigor na legislação brasileira, assim como o aumento da fiscalização por parte do poder público, coibindo ocupações irregulares de áreas de preservação, praticamente impossibilitam a incorporação regulamentar de novos loteamentos similares ao avaliando. Estes fatores impactam em uma condição de exclusividade aos lotes e residências existentes nessa região, como se visualiza na Figura 39.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Figura 39 – Imagem de satélite da região denominada “Rabo do Dragão”, ilustrando a baixa ocupação da vizinhança.

Ademais, além da oferta restrita, a região situa-se próxima à cidade de São Paulo, município onde há concentração de pessoas com grande poder aquisitivo, geralmente interessadas em bens de consumo exclusivos.

Esta conjunção de fatores, acaba importando na fixação de valores acima da média dos demais imóveis comercializados na cidade de Guarujá e, inclusive, do restante do litoral paulista. Em contrapartida, há uma certa especulação imobiliária na região, uma vez que alguns proprietários colocam seus imóveis à venda sem ter a real necessidade de comercializá-los.

Um aspecto relevante observado durante a pesquisa e que merece destaque nessa seção é o comportamento de preços e liquidez dos imóveis frente às restrições impostas pelo TAC. De acordo com o observado, os imóveis sofrem forte variação conforme seu potencial construtivo. Isso é bem nítido nos terrenos ainda preservados que

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

raramente são comercializados sem aprovação de um pré-projeto pelos órgãos ambientais responsáveis. Nas residências também se observa essa influência. Propriedades que porventura tiveram a vegetação suprimida além do permitido (anteriormente ao TAC) possuem mais valor agregado que residências que suprimiram apenas a área regulamentada. Em suma, imóveis que tiveram supressão da vegetação além do limite aproveitaram mais o terreno, usufruindo de área maior que os demais que se limitaram ao permitido.

IV.6.3 – Dados de mercado

Durante a pesquisa às imobiliárias da região, os signatários observaram um significativo número de ofertas de imóveis no loteamento Iporanga, com valores variando de R$ 3,5 milhões a R$ 18 milhões. Para a presente avaliação, foram selecionados os dados que guardassem a melhor qualidade de informação, ou seja, aqueles que possuíam melhor condição técnica para analisar as variáveis de influência no valor do bem. A partir dessa metodologia, foi possível coletar informações de trinta e três residências ofertadas para venda.

Contudo, como a pesquisa realizada nas imobiliárias resultou apenas em imóveis ofertados recentemente (2013 a 2019), os signatários efetuaram pesquisa temporal nas imagens de satélite procurando identificar outros imóveis, eventualmente comercializados em datas mais antigas. Esta nova pesquisa identificou algumas propriedades que, a exemplo do imóvel avaliando, foram totalmente reformadas em algum momento no período entre 2009 a 2019. Foram então solicitadas as matrículas destas propriedades ao cartório de imóveis. A partir das matrículas encaminhadas, foi possível selecionar seis novas informações, todas de vendas efetivas, de residências comercializadas entre os anos de 2007 a 2016.

Todas as informações obtidas acham-se apresentadas na Tabela 1.

A figura 40 ilustra a disposição dos dados coletados em relação ao imóvel avaliando.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

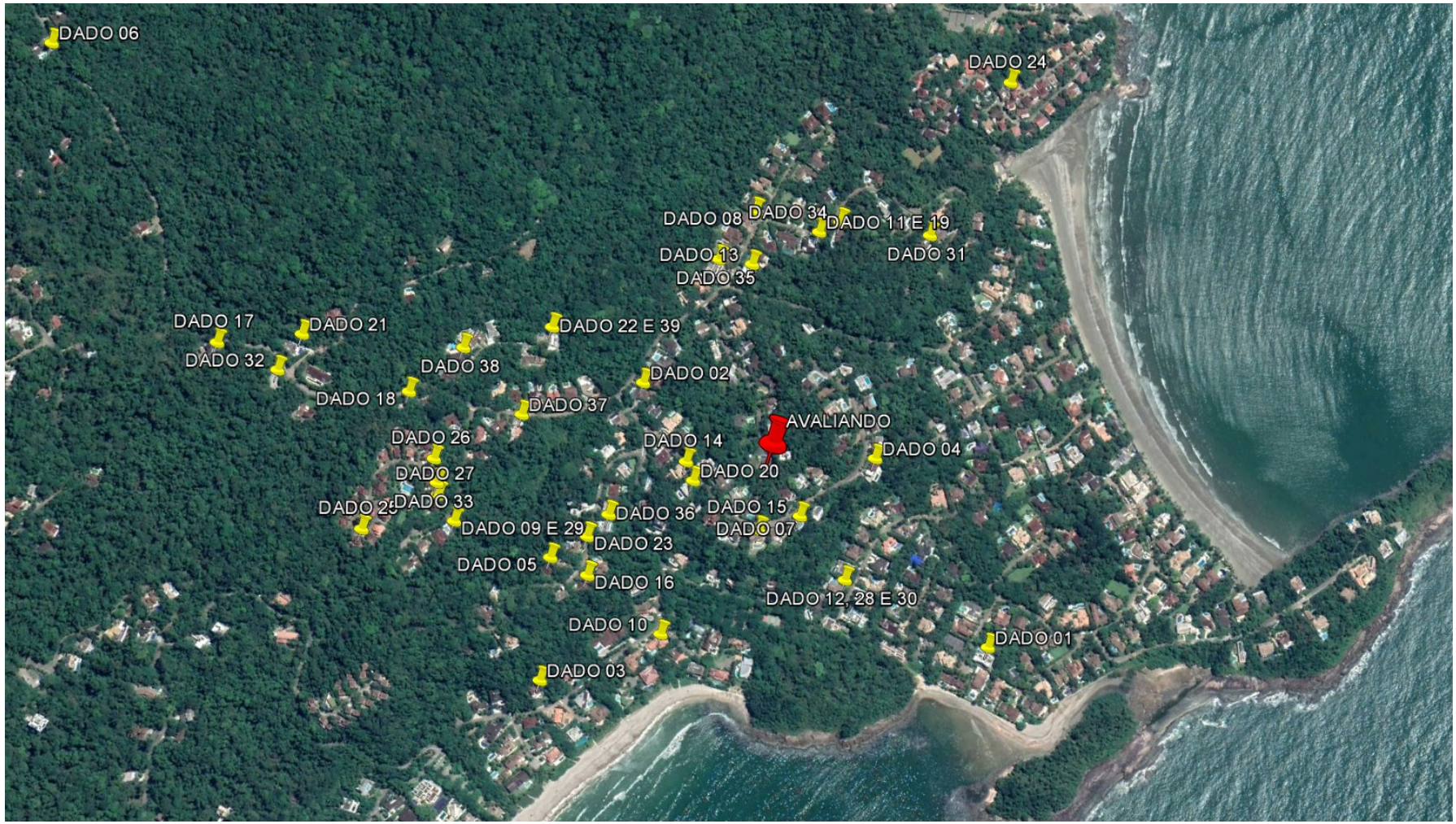

Figura 40 – Localização dos imóveis que serviram de base para avaliação.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Tabela 1 – Dados da pesquisa imobiliária.

ID	ENDEREÇO	QUADRA	LOTE	INFORMANTE	CÓDIGO	DATA ANÚNCIO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA TERRENO	INCC	SUPRESSÃO VEGETAL	PADRÃO	DIST. PRAIA (LINHA RETA)	DIST. PRAIA (CAMINHADA)	VISTA	VISTA PANORAMICA	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
1	Rua 34	Quadra 67	Lote 15	Imobiliárias Praias - Ronaldo	58744	2015	800	1350	631,9467	ELEVADA	183,79	60	60	1	0	17.000.000,00	21.250,00
2	Rua 01 esq. Rua 13	Quadra 40	Lote 03	Factual Imóveis - Célia	CA0302	2013	400	1200	549,224	ELEVADA	192,74	570	840	0	0	7.500.000,00	18.750,00
3	Rua 18	Quadra 47	Lote 01	Imobiliárias Praias - Ronaldo	64303	2015	1000	1200	631,9467	MÉDIA	192,74	80	80	1	1	18.000.000,00	18.000,00
4	Rua 14	Quadra 52	Lote 02	Verde Mar Imóveis - Luís Lang	IP0007	2018	950	1800	733,7655	MÉDIA	192,74	360	920	1	1	9.500.000,00	10.000,00
5	Rua 16	Quadra 43	Lote 10	Factual Imóveis - Célia	CA0294	2013	400	1200	549,224	MÉDIA	160,50	240	840	0	0	5.000.000,00	12.500,00
6	Rua 01	Quadra 08	Lote 08	Imobiliárias Praias - Ronaldo	58978	2015	500	1200	631,9467	MÉDIA	160,50	1400	1840	0	0	5.000.000,00	10.000,00
7	Rua 14	Quadra 51	Lote 07	Verde Mar Imóveis - Luís Lang	IP0004	2018	428	1290	733,7655	ELEVADA	160,50	260	760	1	1	12.000.000,00	28.037,38
8	Rua 23	Quadra 56	Lote 06	Verde Mar Imóveis - Luís Lang	IP0001	2016	550	1200	673,014	ELEVADA	183,79	430	560	0	0	5.500.000,00	10.000,00
9	Rua 13	Quadra 39	Lote 15	Factual Imóveis - Célia	CA1234	2016	420	1200	673,014	ELEVADA	192,74	400	1070	0	0	4.900.000,00	11.666,67
10	Rua 18 esq. Rua 17	Quadra 49	Lote 05	Imobiliárias Praias - Ronaldo	58783	2015	600	1200	631,9467	ELEVADA	100,00	40	40	0	0	14.000.000,00	23.333,33
11	Rua 24	Quadra 59	Lote 06	Imobiliárias Praias - Ronaldo	58201	2015	500	1200	631,9467	ELEVADA	183,79	320	600	0	0	7.500.000,00	15.000,00
12	Rua 28	Quadra 68	Lote 21	Factual Imóveis - Célia	CA2139	2016	500	1200	673,014	ELEVADA	160,50	150	480	0	0	14.000.000,00	28.000,00
13	Rua 28	Quadra 69	Lote 11	Factual Imóveis - Célia	CA2805	2019	700	1300	752,6438	ELEVADA	192,74	250	340	0	0	11.000.000,00	15.714,29
14	Rua 14	Quadra 51	Lote 02	Factual Imóveis - Célia	CA0680	2019	400	2000	752,6438	MÉDIA	100,00	350	600	0	0	8.000.000,00	20.000,00
15	Rua 14	Quadra 51	Lote 09	Factual Imóveis - Célia	CA0435	2018	700	1200	733,7655	MÉDIA	192,74	280	800	1	1	7.500.000,00	10.714,29
16	Rua 16	Quadra 45	Lote 03	Factual Imóveis - Célia	CA1815	2015	300	1200	631,9467	MÉDIA	100,00	220	790	1	1	4.800.000,00	16.000,00
17	Rua 01	Quadra 20	Lote 09	Factual Imóveis - Célia	CA0295	2013	400	1200	549,224	MÉDIA	100,00	900	1320	0	0	4.500.000,00	11.250,00
18	Rua 01	Quadra 39	Lote 04	Factual Imóveis - Célia	CA2322	2014	350	1250	590,1972	BAIXA	183,79	600	970	0	0	4.500.000,00	12.857,14
19	Rua 24	Quadra 59	Lote 06	Factual Imóveis - Célia	CA0260	2017	500	1200	706,7287	ELEVADA	183,79	320	600	0	0	6.800.000,00	13.600,00
20	Rua 14	Quadra 51	Lote 03	Factual Imóveis - Célia	CA0318	2015	480	600	631,9467	ELEVADA	100,00	300	540	0	0	5.200.000,00	10.833,33
21	Rua 01 esq. Rua 7	Quadra 21	Lote 01	Factual Imóveis - Célia	FORA	2014	400	1200	590,1972	MÉDIA	100,00	760	1220	0	0	3.500.000,00	8.750,00
22	Rua 12	Quadra 42	Lote 01	Registro de Imóveis	64984	2010	335,7	1340	440,8361	ELEVADA	192,74	580	1090	0	0	2.550.000,00	7.596,07
23	Rua 08	Quadra 43	Lote 10	Guarujá Bay Imóveis - Paulo	CA0305	2013	400	1200	549,224	BAIXA	160,50	220	830	0	0	4.500.000,00	11.250,00
24	Rua C	Cachoeira	Casa 41	Guarujá Bay Imóveis - Paulo	CA0271	2019	400	420	752,6438	ELEVADA	192,74	80	100	1	1	5.200.000,00	13.000,00
25	Rua 13	Jardins	Casa XXIV	Guarujá Bay Imóveis - Paulo	CA0104	2018	250	600	733,7655	ELEVADA	160,50	460	1370	0	0	4.000.000,00	16.000,00
26	Rua 13	Jardins	Casa IV	Guarujá Bay Imóveis - Paulo	CA1716	2017	380	600	706,7287	ELEVADA	100,00	480	1170	0	0	3.500.000,00	14.000,00
27	Rua 13	Jardins	Casa I	Guarujá Bay Imóveis - Paulo	CA1712	2019	380	600	752,6438	ELEVADA	183,79	430	1100	0	0	4.000.000,00	10.526,32
28	Rua 28	Quadra 68	Lote 21	Guarujá Bay Imóveis - Paulo	CA1610	2019	500	1200	752,6438	ELEVADA	100,00	150	480	0	0	15.000.000,00	30.000,00
29	Rua 13	Quadra 39	Lote 15	Factual Imóveis - Célia	CA1234	2016	420	2400	673,014	MÉDIA	192,74	400	1070	0	0	6.900.000,00	16.428,57
30	Rua 28	Quadra 68	Lote 21	Factual Imóveis - Célia	CA2139	2012	500	1200	510,0381	ELEVADA	100,00	150	480	0	0	10.000.000,00	20.000,00
31	Rua 24	Quadra 60	Lote 04	Imobiliárias Praias - Ronaldo	75543	2015	500	1200	631,9467	MÉDIA	183,79	170	920	1	1	11.500.000,00	23.000,00
32	Rua 01	Quadra 20	Lote 13	Casa da Praia Imóveis	GJIP03602	2019	450	1200	752,6438	BAIXA	160,50	730	1170	0	0	3.500.000,00	7.777,78
33	Rua 13	Jardins	Casa II	Casa da Praia Imóveis	GJIP03978	2019	300	600	752,6438	ELEVADA	183,79	440	1340	0	0	3.500.000,00	11.666,67
34	Rua 24	Quadra 59	Lote 05	Alex Kuhne Corretor	631	2019	650	1200	752,6438	BAIXA	192,74	300	630	0	0	6.500.000,00	10.000,00
35	Rua 23	Quadra 56	Lote 04	Registro de Imóveis	64341	2007	331,6	1200	354,54	ELEVADA	192,74	530	500	0	0	1.320.000,00	3.980,70
36	Rua 16	Quadra 45	Lote 06	Registro de Imóveis	58271	2010	401,98	1200	440,8361	ELEVADA	100,00	270	700	0	0	1.520.000,00	3.781,28
37	Rua 01	Quadra 40	Lote 04	Registro de Imóveis	79667	2011	290,1	1250	474,7049	ELEVADA	192,74	520	810	0	0	1.892.500,00	6.523,61
38	Rua 12	Quadra 41	Lote 02	Registro de Imóveis	66956	2016	474,06	1230	673,014	ELEVADA	183,79	600	1000	0	0	5.983.333,33	12.621,47
39	Rua 12	Quadra 42	Lote 01	Registro de Imóveis	64984	2016	335,7	1340	673,014	ELEVADA	192,74	580	1090	0	0	7.450.000,00	22.192,43

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

IV.6.3 – Metodologia de avaliação

Para cálculo do valor de mercado do imóvel objeto de exame, os Peritos utilizaram o método comparativo de dados de mercado. Esse método é prescrito na norma técnica NBR-14653: Avaliação de Bens, partes 1 e 2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), sendo o valor de mercado do bem determinado por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra coletada no mercado local. **Esta metodologia possui menor grau de subjetividade e maior critério científico, o que reflete em valores mais precisos**. Neste método as características dos elementos pesquisados são tratadas como variáveis matemáticas, atribuindo-se valores numéricos para cada uma delas conforme critério científico. Após este procedimento, efetua-se uma regressão múltipla que consiste em se buscar uma equação representativa do valor de mercado do imóvel com as variáveis que têm maior influência na formação de seu valor. Admite-se que esta equação representa o universo compreendido pela pesquisa imobiliária, restrito aos limites dos dados coletados.

Os dados coletados foram consolidados e atribuídos valores às variáveis pesquisadas. Foi utilizado o software SisRen Windows, versão 1.92, da empresa Pelli Sistemas Ltda., amplamente empregado na avaliação de imóveis para elaboração das inferências estatísticas.

A variável dependente escolhida foi o valor unitário por metro quadrado da área construída do imóvel. As variáveis independentes consideradas foram limitadas pela pesquisa realizada, tendo sido ponderadas as seguintes:

a) AREA_CONSTRUIDA – área total construída das residências (em m²);
b) AREA_TERRENO – área total do terreno (m²) que compõe a propriedade;
c) INCC - variável adotada para ponderar a defasagem temporal na formação do preço. Uma vez que foram adotados dados de 2007 a 2019, utilizou-se o índice do INCC para medir a variação de preço para diferentes épocas;
d) Distâncias à praia – variável que mede a distância (metros) do imóvel até a praia. Foram efetuadas duas medições utilizando como base a planta de implantação fornecida pela SASIP – versão digital (**DOC 12**). A primeira medida (DIST_RETA) refere-se a menor distância em linha reta a qualquer

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

uma das três praias juntas ao loteamento. A segunda medida (DIST_CAMINHADA) refere-se a menor distância que pode ser percorrida a pé em ruas, calçadas e caminhos abertos, entre a residência e qualquer uma das três praias. As duas variáveis foram testadas e a que melhor explicou o valor unitário foi a distância em linha reta (DIST_RETA);

e) Vista para o mar – variável que analisa o impacto da vista para o mar na formação do valor do imóvel. Foram testadas duas classificações. A primeira análise refere-se genericamente à condição de se avistar o mar (VISTA) a partir do imóvel, mesmo que de forma parcial. A segunda análise foi feita considerando uma vista totalmente desimpedida (VISTA_PANORÂMICA). A análise foi empreendida a partir das fotografias divulgadas pelas imobiliárias, assim como pela localização do imóvel. A variável que apresentou maior significância e que explica melhor o valor unitário foi a VISTA. Sendo assim, no caso do imóvel possuir alguma vista para o mar a variável VISTA recebeu valor 1 (UM), caso contrário, recebeu valor 0 (ZERO);

f) PADRÃO - variável qualitativa que está associada ao padrão de acabamento e de projeto arquitetônico observado para as construções das propriedades pesquisadas. A maioria das casas possui bons elementos construtivos de acabamento, como piso porcelanato ou cerâmico de linha superior, esquadrias de madeira de lei, esquadrias de PVC, instalações especiais, elementos arquitetônicos especiais (pórticos, varandas, pé direito duplo, espaço gourmet, etc.), entre outros. Nesse sentido, a classificação foi feita inicialmente de forma ordenada. Posteriormente atribuiu-se quatro níveis de padrão de acabamento em ordem crescente de classificação: PADRÃO 01, PADRÃO 02, PADRÃO 03 e PADRÃO 04. Trata-se de uma classificação subjetiva que deve ser melhor testada. Para tanto, foram inicialmente criadas variáveis dicotômicas para diferenciar cada uma delas. Nesse primeiro momento, o nível de classificação adotado pelos signatários mostrou-se válido (o coeficiente da variável PADRÃO 04 se mostrou maior que o coeficiente da variável PADRÃO 03, que por sua vez se mostrou maior que o coeficiente da variável PADRÃO 02). Em seguida, os signatários adotaram

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

o crescimento de cada variável a partir do valor 100 (atribuído ao PADRÃO 01), alocando para cada nível um novo valor, constituindo-se assim uma única variável para representar o padrão. Desta forma, além do valor 100 adotado para o PADRÃO 01, adotou-se o valor 160,5 para o PADRÃO 02, 183,79 para o PADRÃO 03 e 192,74 para o PADRÃO 04. Este procedimento é previsto pela norma de avaliações NBR 14.653 em seu Anexo A;

g) SUPRESSÃO – percentual relativo do imóvel que teve sua área de vegetação suprimida. Foi adotada uma variável proxy, obtida por códigos ajustados, considerando três níveis de supressão: elevada, média e baixa. Para atribuir esta classificação foram consideradas informações obtidas de imagens de satélite, fotos divulgadas pelas imobiliárias e tomadas de imagens efetuadas pelos peritos durante os exames. Para obtenção do código ajustado criou-se uma variável dicotômica para a supressão elevada e outra para a supressão média. Estas variáveis foram submetidas a uma regressão para verificar o grau de crescimento de cada coeficiente. O coeficiente de crescimento da variável média foi de 40,43% e da variável elevada foi de 60,59%. Em seguida as variáveis foram agrupadas, ajustando-se o valor da supressão baixa para 100,00, da ocupação média para 140,43 e da elevada para 160,59. Este procedimento é recomendado pela norma de avaliações NBR 14.653 em seu Anexo A;

h) VALOR_UNITÁRIO – variável explicada pelos demais atributos acima. Foi obtida dividindo-se o valor total pela área construída.

Foram testadas outras variáveis, tais como número de suítes, estado de conservação e existência de piscina, mas todas estas não apresentaram significância na formação do preço e, portanto, foram descartadas do modelo.

O modelo final adotado é apresentado a seguir:

$$VALOR_UNITÁRIO = 1 / (-0{,}02248882195 + 0{,}002665166604 * \ln(AREA_CONSTRUIDA) + 923{,}2161258 / AREA_TERRENO^2 + 945{,}0490748 / INCC^2 + 0{,}001246308958 * \ln(DIST_RETA) - 0{,}00097203456 * VISTA + 30{,}303789 / PADRAO^2 + 0{,}4661679487 / SUPRESSAO)^2$$

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Este modelo apresentou um coeficiente de determinação de 0,83, o que representa uma relação forte entre a variável explicada e as variáveis explicativas. Além disso, seu nível de significância é menor do que 1%, enquadrando-se no grau de maior rigor da norma de avaliações. Da mesma forma, o nível de significância de cada variável ficou abaixo de 10%, também de acordo com o grau de maior rigor da Norma. Foram verificadas as relações da variável explicada com todas as variáveis explicativas, analisando-se alguma incongruência. Todas as variáveis explicativas apresentaram comportamento adequado às hipóteses formuladas extraídas da análise do mercado imobiliário, conforme se observa nas figuras 41 a 48.

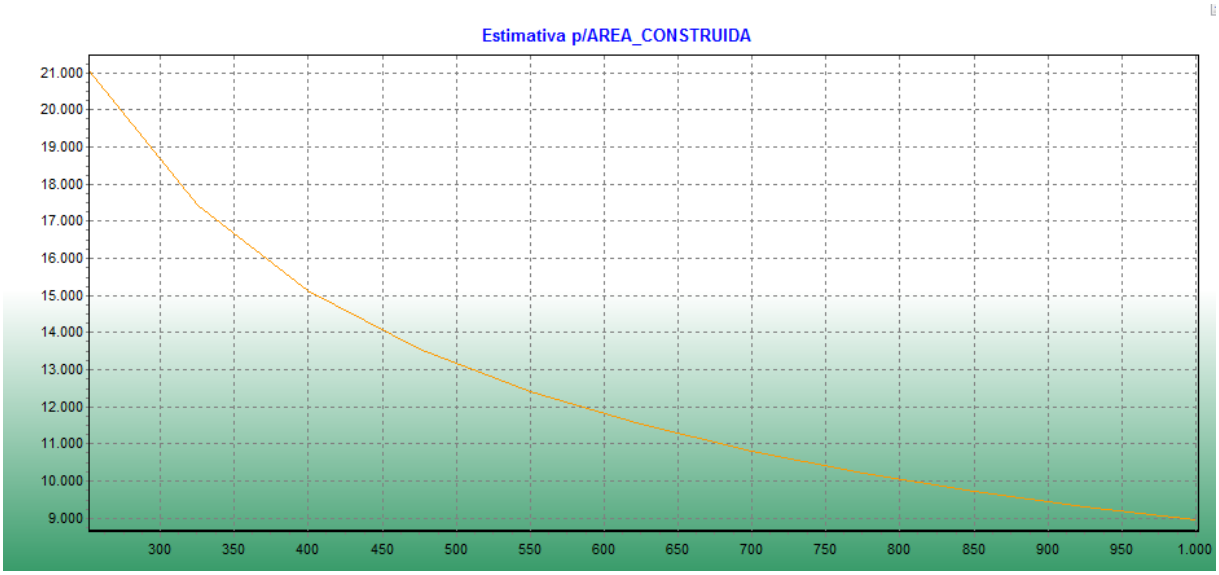

Figura 41 – Estimativa para a variável AREA_CONSTRUIDA. Nota-se uma redução gradativa do valor unitário do imóvel quando há um aumento da área construída, comportamento esperado na expressiva maioria dos mercados imobiliários.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

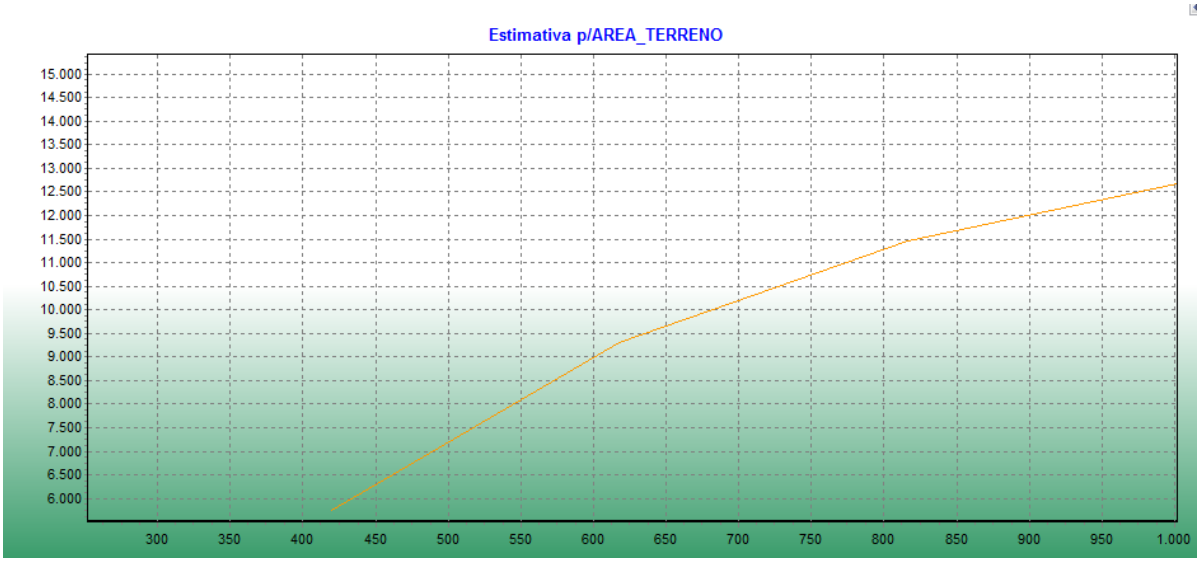

Figura 42 – Estimativa para a variável AREA_TERRENO. Nota-se um aumento gradativo do valor unitário do imóvel quando há um aumento da área de terreno. Ou seja, para duas casas bem similares, aquela que tiver maior área de terreno apresentará maior valor unitário.

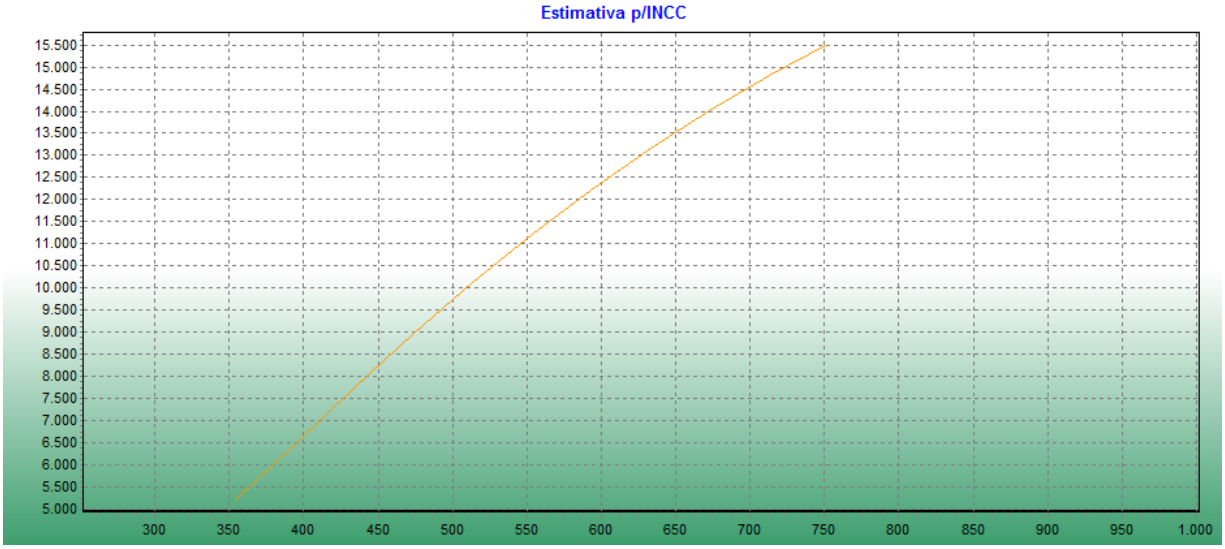

Figura 43 – Estimativa para a variável INCC. Nota-se um aumento do valor unitário do imóvel quando há um aumento do valor do INCC. Essa inclinação demonstra um aumento inflacionário dos dados da amostra ao longo dos anos, coerente com a realidade do mercado.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

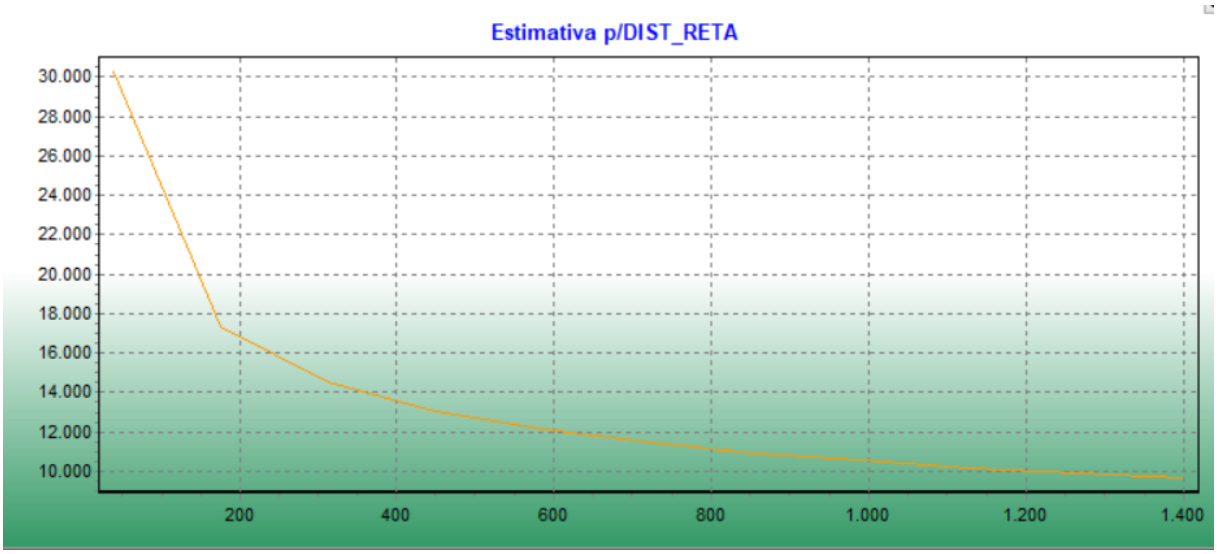

Figura 44 – Estimativa para variável DIST_RETA. Nota-se uma forte diminuição do valor unitário para o aumento da distância nas proximidades da praia (até 200 metros) e uma desaceleração desta redução do valor unitário conforme o imóvel fica mais distante da praia. Este comportamento logarítmico é usual no mercado imobiliário em imóveis litorâneos.

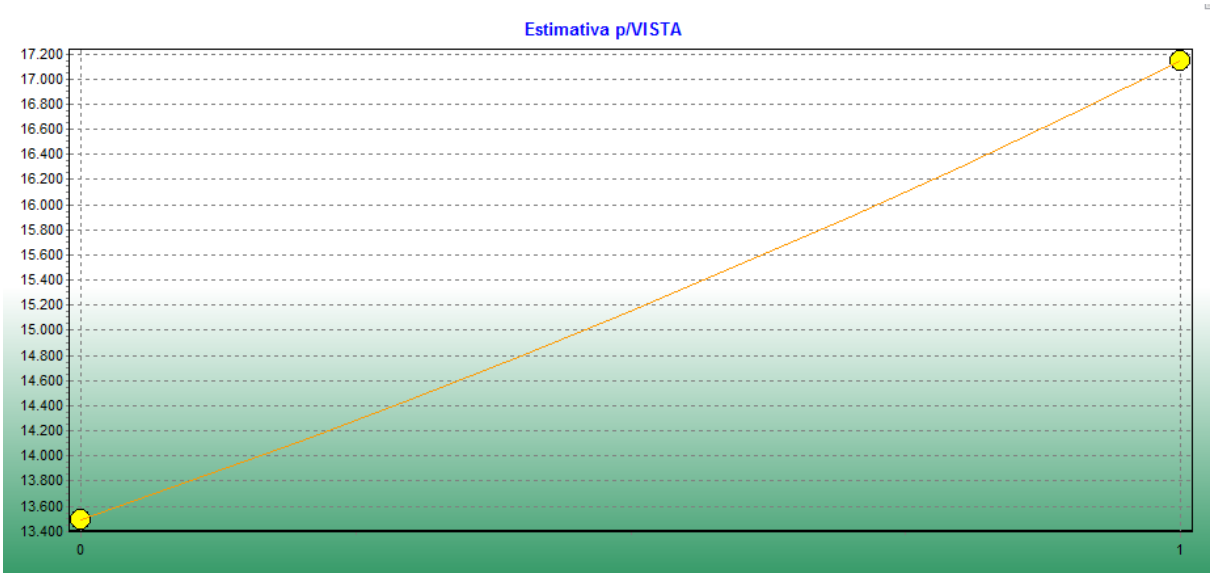

Figura 45 – Estimativa para a variável VISTA. Nota-se que imóveis com vista para o mar apresentam maior valor unitário que imóveis sem vista para o mar.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

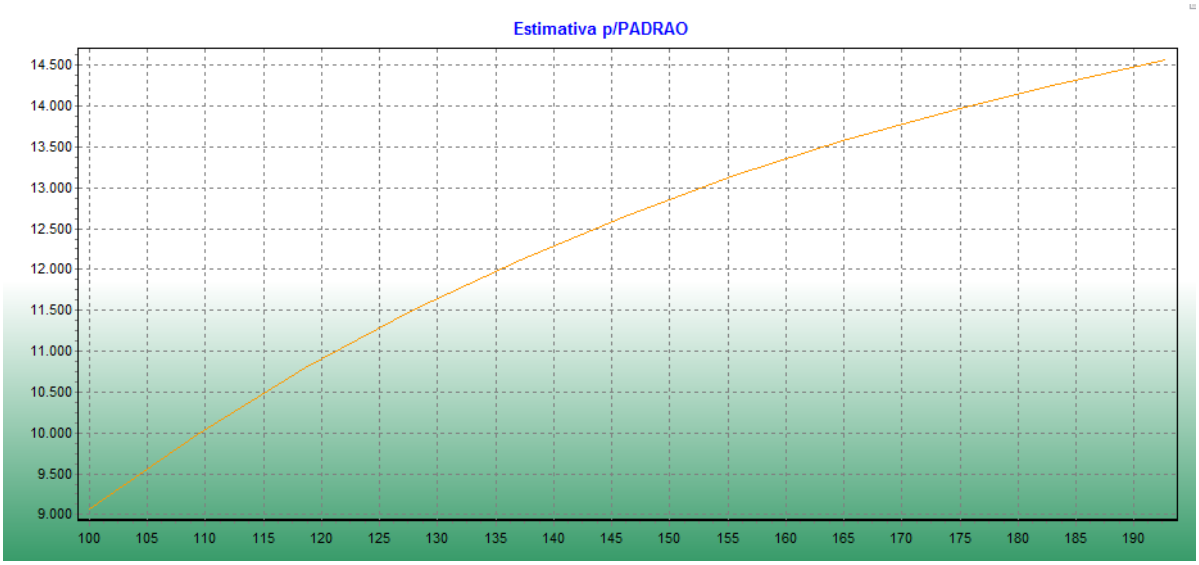

Figura 46 – Estimativa para a variável PADRÃO. Observa-se um aumento quase uniforme do valor unitário em função do padrão construtivo, comportamento adequado à hipótese econômica de reversão dos custos usualmente empregados para melhoria do padrão construtivo das residências.

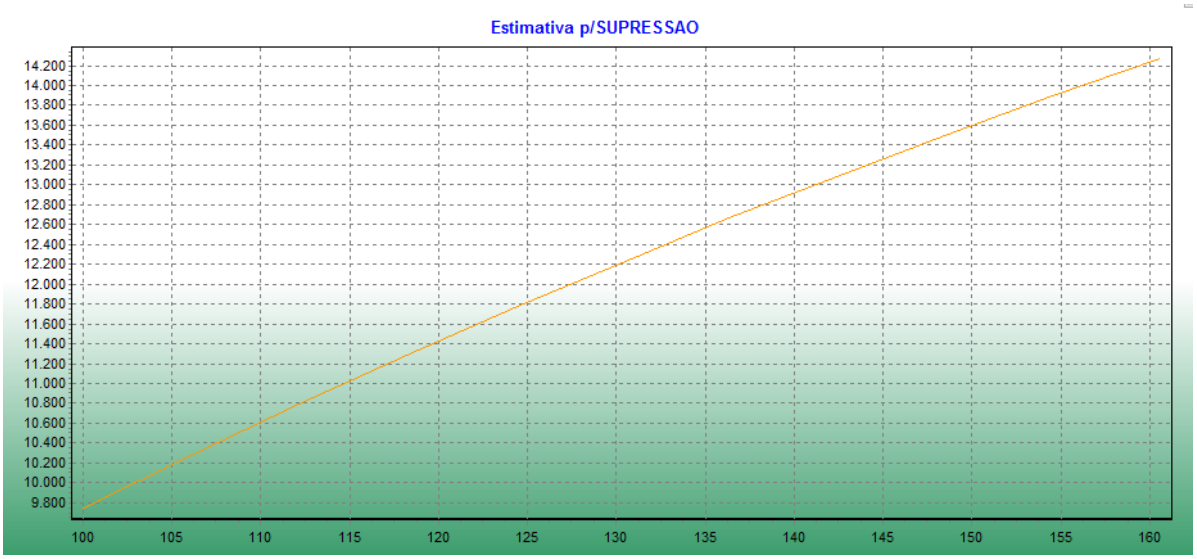

Figura 47 – Estimativa para a variável SUPRESSÃO. Observa-se um aumento linear do valor unitário em função do aumento da supressão da vegetação nativa. Esta variação está adequada às informações obtidas nas entrevistas aos corretores da região, conforme já exposto na seção anterior.

Também foram verificadas eventuais micronumerosidade de dados, colinearidade, homocedasticidade e autocorrelação. A partir dos testes efetuados, não se observou nenhum comportamento que inviabilizasse a adoção do modelo acima. Os gráficos apresentados nas figuras 48 a 50 ilustram alguns testes.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

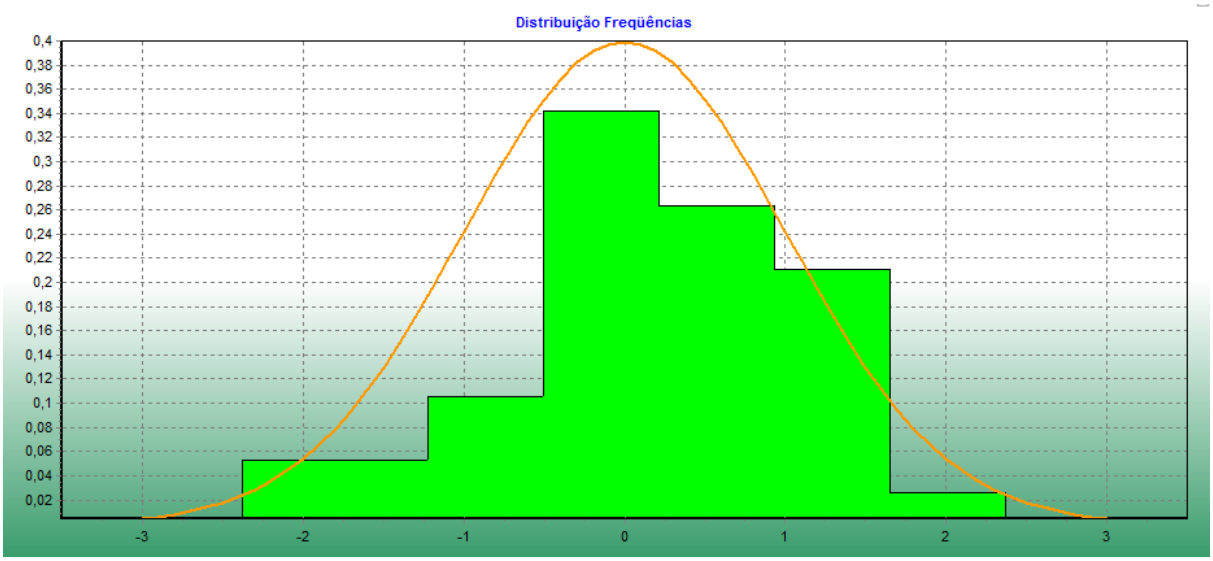

Figura 48 – Teste da hipótese da normalidade do modelo. Nota-se uma pequena assimetria positiva.

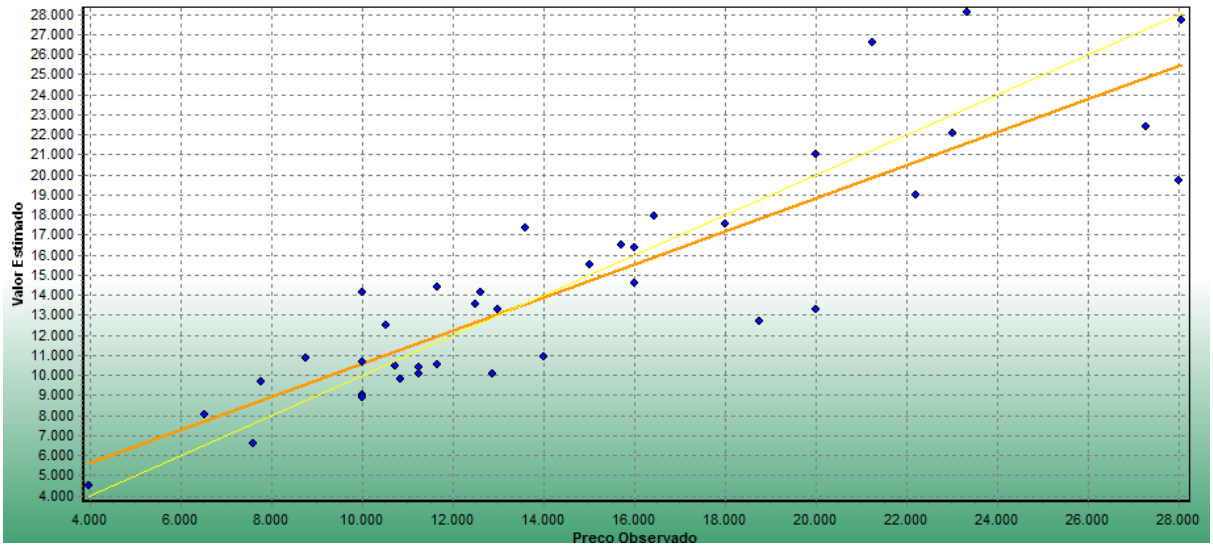

Figura 49 – Teste da hipótese da normalidade do modelo. Neste gráfico nota-se que a equação do modelo (laranja) se aproxima da bissetriz (amarelo) convergindo para a hipótese de normalidade.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

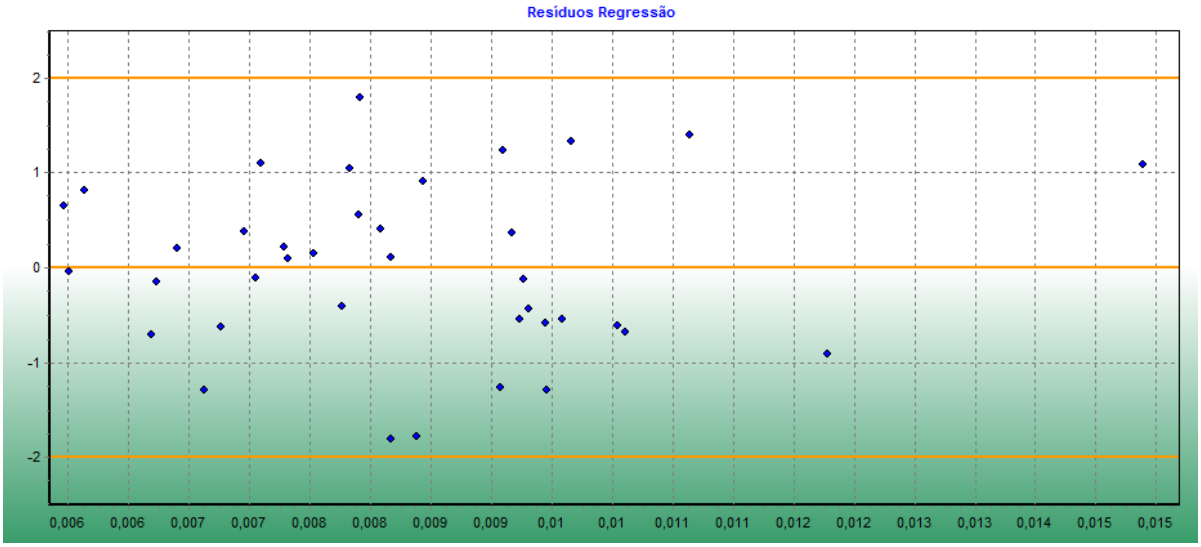

Figura 50 – Teste da hipótese de autocorrelação do modelo. Neste gráfico não se observou tendenciosidade dos resíduos, convergindo para a hipótese de inexistência de autocorrelação.

Realizadas todas as análises estatísticas acima para validação do modelo, passa-se a estimativa do valor de mercado do imóvel para a data de MARÇO/2012. Para tanto, foram consideradas as condições existentes da construção à época de sua aquisição. No caso específico da área construída, como existem registros de dois valores distintos (429,60 e 486,27), adotou-se o menor valor, em benefício ao réu, uma vez que esta área resultará em um valor total do imóvel inferior quando comparada à hipótese de uso da área maior. Feitas estas considerações, na Tabela 2 são apresentados os valores adotados para as variáveis explicativas.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Tabela 2 – Valores atribuídos as variáveis explicativas

Variável	Valor adotado	Justificativa
ÁREA_ CONSTRUÍDA	429,60	Valor obtido do projeto aprovado pela SASIP em 1994.
ÁREA_TERRENO	1200	Valor constante da matrícula
INCC	496	Índice praticado no mês de MARÇO/2012
DIST_RETA	370	Valor obtido da planta de implantação fornecida pela SASIP
VISTA	0	Imóvel não possui vista para o mar
PADRÃO	100	Padrão considerado a partir das fotos encaminhadas à perícia
SUPRESSÃO	160,59	A vegetação nativa do imóvel foi suprimida em quase sua totalidade

Aplicando-se os valores acima ao modelo adotado, obteve-se os seguintes resultados:

Tabela 3 – Resultado da projeção dos valores das variáveis

Intervalo	Valor Total
Limite Inferior	R$ 2.999.475,96
Valor Central	R$ 3.273.675,62
Limite Superior	R$ 3.587.267,96

IV.6.4 – Considerações finais

Conforme apresentado na seção anterior, a residência adquirida pelo Sr. Paulo Vieira de Souza poderia ter um valor entre R$ 3,0 milhões e R$ 3,6 milhões. Naturalmente, a existência de débitos pode pesar para diminuição do valor, assim como fatores personalíssimos como uma necessidade forçada de venda por parte do vendedor. Esses fatores não podem ser pesados no modelo, especialmente por não se conhecer a fundo qual o grau de tributos atrasados de cada propriedade da amostra e tampouco a ansiedade em efetuar a venda de cada ofertante. Todavia, seu impacto não tende a ser significativo, uma vez que o modelo adotado representa mais de 80%

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

das variáveis responsáveis pela formação do valor dos imóveis. Em todo o caso, se considerarmos os débitos pendentes[2] na data de aquisição do imóvel, o intervalo resultante seria de aproximadamente R$ 2,9 milhões a 3,5 milhões.

Quanto a eventuais arguições a respeito do estado de conservação da casa, ressalta-se que, durante a pesquisa de mercado, foram identificadas cinco residências que tiveram suas construções totalmente reconstruídas. Algumas delas com comercializações contemporâneas à aquisição em exame, conforme detalhado a seguir:

DADO 22

Residência de 401,98 metros quadrados, situada no Lote 06 da Quadra 45, adquirida em dezembro de 2010 por R$ 2.550.000,00 (R$ 7.596/m²), conforme registro 04 da matrícula 64.984. As figuras 51 e 52 ilustram imagens de satélite da residência antes e após sua aquisição.

Figura 51 – Imagem aérea de 2010 da construção edificada sobre a matrícula 64.984

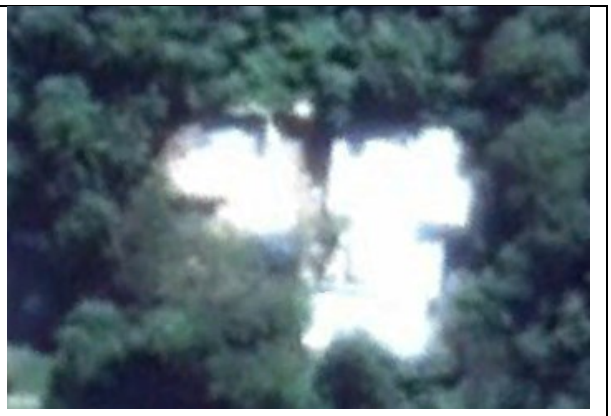

Figura 52 – Imagem aérea de 2012 da construção sendo reformada.

[2] Até o fechamento deste laudo a Prefeitura de Guarujá não havia conseguido desarquivar o processo de alvará que contém os pagamentos a título de regularização da construção em 2012

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

DADO 37

Residência de 290,10 metros quadrados, situada no Lote 04 da Quadra 40, adquirida em janeiro de 2011 por R$ 1.892.500,00 (R$ 6.523/m²), conforme registro 03 da matrícula 79.667. As figuras 53 e 54 ilustram imagens de satélite da residência antes e após sua aquisição.

Figura 53 – Imagem aérea de 2010 da construção edificada sobre a matrícula 79.667	Figura 54 – Imagem aérea de 2016, onde se nota que a construção foi parcialmente demolida.

Os exemplos acima, identificados pelos Peritos, **de informações efetivas de venda de casas que foram totalmente reformadas**, apresentaram um preço unitário de R$ 6.523/m² e R$ 7.596/m².

Estes valores, sem quaisquer adaptações em razão da distância à praia (estes imóveis encontram-se mais distantes do mar que o imóvel avaliando) ou ainda, aplicação de correção inflacionária (estes imóveis foram adquiridos em dez/2010 e jan/2011 e o imóvel avaliando foi adquirido em mar/2012), resultariam em um valor de R$ 2,8 milhões e R$ 3,2 milhões, respectivamente, quando adotado o tamanho da casa adquirida pelo Sr. Paulo Vieira de Souza (429,60 metros quadrados).

Considerando todo o exposto, os signatários entendem que o valor de **R$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais)**, obtido após subtração dos débitos existentes do valor calculado no modelo de regressão (limite inferior), acha-se perfeitamente coerente à realidade do mercado para a data de março de 2012.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

V – RESPOSTA AOS QUESITOS

De tudo quanto foi visto e examinado, e dentro dos objetivos propostos para a elaboração do presente Laudo, os Peritos Criminais concluem na forma de respostas aos quesitos.

QUESITOS DO JUÍZO

Quesito a) solicita-se determinação do valor, na data de 21/03/2012, do imóvel situado na Rua Vinte e Dois, nº 65, Lote 07, Quadra 55, Condomínio Iporanga, no Guarujá/SP;

Considerando todo o exposto no corpo deste laudo, os signatários entendem que o valor de **R$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais)**, obtido após subtração dos débitos existentes no valor calculado no modelo de regressão (limite inferior), acha-se perfeitamente coerente à realidade do mercado para a data de março de 2012.

Quesito b) solicita-se que seja esclarecido qual o método foi utilizado à atribuição do valor;

Os signatários adotaram o método comparativo de dados de mercado mediante o emprego de regressão linear múltipla. Este método é preconizado pela ABNT NBR 14.653-2:2011 em seu item 8.1.1, que estabelece o seguinte:

"Para a identificação do valor de mercado, ***sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado****..."* (grifo nosso).

Quesito c) solicita-se que seja esclarecido o valor, por estimativa, dos imóveis vizinhos ou com idênticas características, mas na mesma localidade, em 21/03/2012;

Os signatários identificaram dois dados exemplares negociados em datas próximas a março de 2012, adquiridos em dezembro de 2010 e janeiro de 2011. Ambas as construções foram totalmente reformadas após sua aquisição. Estes imóveis foram negociados pelos valores unitários de R$ 6.523/m² e R$ 7.596/m². Aplicando-se estes valores ao tamanho da casa adquirida pelo Sr. Paulo Vieira de Souza, sem quaisquer correções, obtém-se os valores de R$ 2,8 milhões e 3,2 milhões, respectivamente.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Quesito d) solicita-se que seja esclarecido, em linhas gerais, quais foram as benfeitorias realizadas no bem após 21/03/2012.

Em síntese, a construção existente em março de 2012 foi totalmente reformada e modificada, remanescendo apenas as estruturas de concreto, fundações e muros de contenções. As modificações realizadas acham-se detalhadas na seção *IV.4.2 – Características Gerais da Construção (2019)*.

QUESITOS DA DEFESA (DEFERIDOS PELO JUÍZO)

"Quesito 4.) Utilizando-se do parágrafo 3º do artigo 473 do NCPC solicitamos ao Expert Judicial que classifique a construção conforme seu padrão construtivo na data da transação em março de 2012, bem como seu estado de conservação, tendo em vista à época tratar-se de uma edificação com quase 20 (vinte) anos de construção, pois a aprovação da SASIP é datada de 1994, de acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda" do IBAPE/SP, válido à época da transação

Conforme fotografias fornecidas à perícia e projeto arquitetônico aprovado pela SASIP e, considerando as orientações dispostas no Manual do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" de 2017, os signatários entendem que a construção, na época de aquisição, poderia se enquadrar no padrão superior, uma vez que a construção possuía projeto arquitetônico planejado, sala para três ambientes, piso cerâmico, forro de madeira sob cobertura, áreas externas ajardinadas, piscina e churrasqueira.

Com relação ao estado de conservação, a partir das fotos fornecidas, os signatários entendem que a construção se enquadraria na classificação "Necessitando de reparos simples a importantes", uma vez que a construção necessitava de reparos em pinturas, algumas paredes e substituição de telhas.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Quesito 5.) Tendo em vista às respostas aos quesitos anteriores solicitamos ao Sr. Perito Judicial que se utilizando das normas de avaliação existentes determine o valor do imóvel, sem nenhuma restrição quanto à débitos existentes na Prefeitura, principalmente à valores de IPTU; ISS da construção; restrições ambientais; encargos diversos como certidões; Habite-se e outros fatores desvalorizantes, composto de uma área de terreno de 1.200,00 m² e uma área construída de 429,61 m², utilizando-se do método evolutivo, recomendado pela Norma do IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, a qual está embasada na NBR – 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e o estudo "Edificações Valores de Venda" do IBAPE/SP, válidos à época da transação, consistente da somatória do valor do terreno e do valor da construção.

Conforme já respondido no quesito *b)* do juízo, os signatários adotaram o método comparativo de dados de mercado. A norma de avaliações (ABNT NBR 14.653-2:2011) prioriza este método, em relação ao método evolutivo. Ainda, o livro *Engenharia de Avaliações – Volume 2* (pag. 48), publicado pelo IBAPE/SP, expõe que o método comparativo, adotado pelos signatários neste laudo, deve ser o método eletivo em uma avaliação.

O valor da propriedade em MARÇO/2012, desembaraçada das despesas pendentes na época de sua aquisição (IPTU, TAC), foi avaliado em **R$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais)**. Até o fechamento deste laudo, a Prefeitura de Guarujá não havia encaminhado resposta com os valores dispendidos para regularização da construção. Este valor poderá ser deduzido do montante apresentado acima.

Quesito 7.) Na data da transação o imóvel estava devidamente regularizado na Municipalidade quanto à existência de alvará de construção e Habite-se? Havia débitos na Municipalidade, como ISS da construção; IPTU e outros encargos e despesas para deixar o imóvel de acordo com a legislação existente, ou seja, regularizado perante à Municipalidade, CETESB e CONDEPHAT? Quais eram estes débitos?

Conforme apresentado na seção IV.5, a Prefeitura de Guarujá informou que a propriedade possuía, em março de 2012, débitos de IPTUs atrasados que somavam R$ 52.159,53. Estes valores foram negociados com o município e quitados pelo Sr. Paulo Vieira de Souza mediante o pagamento de R$ 40.132,18.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Os signatários também requisitaram à Prefeitura o histórico de averbação das construções da propriedade avalianda, com eventuais emolumentos pagos. Entretanto, até o fechamento deste laudo, a diretoria de ocupação do solo não havia conseguido desarquivar o processo.

8.) A Municipalidade, para a aprovação de um projeto, bem como para conceder um Habite-se, exige a aprovação na vigilância sanitária; na CETESB e no CONDEPHAT? Caso positivo a construção existente tinha essas aprovações? Caso negativo quais os custos para referida regularização nestes órgãos públicos, bem como qual a desvalorização do imóvel comparado com outro em situação regular; considerando não somente os custos para execução destes serviços, mas também aqueles necessários à readequação do projeto proposto, bem como os riscos das modificações necessárias, e ainda, levando-se em consideração o tempo, administração e outras despesas necessárias direta e indiretamente para a referida regularização?

Conforme respondido anteriormente, os signatários requisitaram à Prefeitura o histórico de averbação das construções da propriedade avalianda, com eventuais aprovações e emolumentos pagos. Entretanto, até o fechamento deste laudo, a diretoria de ocupação do solo não havia conseguido desarquivar o processo.

Atualmente, o TAC impôs a Prefeitura que sejam obtidas aprovações junto aos órgãos ambientais competentes para aprovação de novas construções e/ou reformas.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

9.) Existia irregularidade ambiental no Condomínio Iporanga e consequente no imóvel? Qual? Houve imposição de multa quanto às infrações ambientais? Houve algum acordo com o GAEMA – Grupo Especial de Defesa do Meio Ambiente? Qual? Esta imposição de multa e respectivo acordo importava em quais custos? Houve um acordo através de TAC – Termo de Ajuste de Conduta? Qual? Qual o custo dispendido para o Condomínio e consequentemente pelo imóvel em questão para a devida regularização? Em que data houve esta regularização? Foi anterior ou posterior à transação efetuada? Qual a desvalorização do imóvel ora avaliando tendo em vista esta irregularidade normativa e legislativa em função do mercado imobiliário à época desta transação?

Conforme detalhado nas seções IV.5.2 e IV.6.2, em março de 2012, data de aquisição do imóvel, estava sendo acordada a celebração do Termo de Ajuste de Conduta entre o GAEMA/BS, a SASIP e proprietários de imóveis no loteamento Iporanga.

Este processo iniciou-se em 2008, após o MP/SP identificar que o loteamento Iporanga não vinha cumprido com rigor as condicionantes impostas em outro TAC, firmado em 1997. Após diversas vistorias e análises técnicas, em 2011, o GAEMA/BS concluiu um laudo pericial identificando diversas irregularidade no loteamento e, inclusive, no imóvel adquirido pelo Sr. Paulo Vieira de Souza. As irregularidades constatadas no lote avaliando diziam respeito ao descumprimento da supressão vegetal limite de 30%. Segundo consta nos anexos do TAC, o lote 07 da Quadra 55 havia suprimido a totalidade da vegetação nativa do terreno.

Além de apontar tais irregularidades, o laudo elaborado em 2011 pelo MP/SP apurou a parcela devida para cada propriedade do loteamento. Em face da irregularidade constatada no lote 07 da Quadra 55, a partir de maio de 2012, o Sr. Paulo Vieira de Souza iniciou o pagamento da quantia de R$ 56.979,00, arrecada pela SASIP para formar um fundo de caixa para fazer frente às compensações ambientais. A quantia arrecadada pelo loteamento, incluindo-se os valores pagos pelo Sr. Paulo Vieira de Souza, tinha por principal finalidade fazer frente às despesas constantes nas cláusulas de "OBRIGAÇÃO DE FAZER", entre elas, a aquisição de uma nova área para formação de reserva legal, como parte de compensação ambiental. Posteriormente, em 2014, foram revistas algumas metodologias de valoração do

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

dano. Todavia, os signatários não identificaram nenhum impacto financeiro novo em relação aos valores que já vinham sendo pagos pelo Sr. Paulo Vieira de Souza.

Em linhas gerais, observa-se que o MP/SP preferiu compensações ambientais em alternativa à hipótese de demolição das construções e recomposição da vegetação nativa nas áreas dos terrenos irregulares. Esta estratégia fica mais cristalina nos termos preliminares do acordo, negociados entre 2011 e 2012, portanto, antes da negociação do lote. Este posicionamento do GAEMA/BS trouxe maior segurança jurídica aos proprietários dos imóveis, o que implica, em tese, no aumento gradativo da liquidez das propriedades lá edificadas. Nesse sentido, a proposição do TAC entre 2011 e 2012 e sua assinatura em 2017, acarretou em maior valorização dos imóveis, especialmente daqueles que haviam ocupado áreas irregulares e que tiveram compensação ambiental alternativa celebrada no TAC, a exemplo do imóvel adquirido pelo Sr. Paulo Vieira de Souza.

Quesito 10.) Estas irregularidades foram regularizadas? Em que data? Portanto, antes ou após a transação efetuada? Por quem foram regularizadas? Especificar as datas de cada uma das regularizações, como IPTU; ISS da construção; outros encargos municipais; Habite-se; etc;

O Termo de Ajuste de Conduta foi assinado em 12 de abril de 2017 pela Promotoria de Justiça, por representante da SASIP e dos proprietários dos lotes, entre eles, o Sr. Paulo Vieira de Souza que se fez representar pelo Sr. Antônio Angelo Faragone.

Os IPTUs pendentes à época da negociação do imóvel foram quitados pelo Sr. Paulo Vieira de Souza na data de 30/03/2012.

Segundo extrato emitido pela Prefeitura, a aprovação de habite-se da construção avalianda iniciou-se em 29/12/1993 quando o Sr. Patrick Jean Divorne deu entrada com o processo na Prefeitura. Todavia, após inúmeras tramitações, a averbação da construção original edificada sobre o terreno foi expedida apenas em 30/05/2012, portanto, após o Sr. Paulo Vieira de Souza ter adquirido o imóvel.

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Quesito 11.) Todas as regularizações constam da AV. 03 da matrícula 84.376? Estas regularizações foram executadas após a R. 2 da mesma matrícula? Em que datas ocorreram a R. 2 e a AV.03? Ambas foram efetuadas por quem? Portanto, as regularizações perante a Prefeitura Municipal do Guarujá foram executadas pelo novo adquirente e após sua aquisição?"

A carta de habite-se (**DOC 6**), mencionada na AV. 03, foi emitida em 30/05/2012, portanto, após o registro de compra e venda averbado no R.02 em 18/04/2012. Até o fechamento do presente laudo, a Diretoria de Controle de Edificações e Uso do Solo não tinha desentranhado a íntegra do processo de alvará e habite-se da construção, não sendo possível avaliar como se deu sua aprovação final e qual proprietário as regularizou.

Encerra-se as repostas aos quesitos.

Os materiais encaminhados à perícia e analisados no âmbito deste laudo são encaminhados em anexo. Estes materiais foram registrados no Sistema de Criminalística, da seguinte forma:

As fotografias (**DOC 3**), cópia do antigo projeto (**DOC 4**), cópia do projeto atual (**DOC 5**), cópia da carta de habite-se de 2012 (**DOC 6**), cópia do alvará de regularização de modificação (**DOC 7**), cópia da carta de habite-se de 2014 (**DOC 8**) e cópia do comunicado do conselho da SASIP (**DOC 9**), todos estes fornecidos pela defesa do Sr. Paulo Vieira de Souza, foram cadastradas sob número 3049/2019-SETEC/SR/PF/PR e armazenadas em embalagem lacrada de número 4121408.

A cópia parcial do TAC 068/2008 – GAEMA/BS/MP/SP, fornecida à perícia pelo Superintendente da SASIP (**DOC 10**), foi cadastrada sob número 3050/2019-SETEC/SR/PF/PR e armazenada em embalagem lacrada de número 3113202.

A cópia do termo de acordo de débitos do Imposto Territorial Urbano (IPTU) existentes sobre o imóvel avaliando em março de 2012, fornecido à perícia pela Prefeitura Municipal de Guarujá (**DOC 11**) e a cópia do extrato de movimentação dos processos de alvará de construção sobre o imóvel avaliando, fornecido pela Diretoria de Controle de Edificações e

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Uso do Solo da Prefeitura Municipal de Guarujá (**DOC 15**), foram cadastradas sob número 3053/2019-SETEC/SR/PF/PR e armazenadas em embalagem lacrada de número 3113687.

As cópias das matrículas 58271, 64341, 64984, 66956, 71760, 76565 e 79667, fornecidas pelo cartório de registro de imóveis de Guarujá (**DOC 16**), foram cadastradas sob número 3054/2019-SETEC/SR/PF/PR e armazenadas em embalagem lacrada de número 3113201.

A cópia da planta de implantação do loteamento atualizada em 2017, fornecida à perícia pelo engenheiro da SASIP – versão impressa (**DOC 12**), foi cadastrada sob número 3055/2019-SETEC/SR/PF/PR e armazenada em embalagem lacrada de número 3113203.

O **DOC 13** e o **DOC 14**, por suas características, não podem ser anexos ao presente Laudo.

O **DOC 1** e o **DOC 2** já se encontram apensos aos autos do processo.

Nada mais havendo a lavrar, os Peritos encerram o presente Laudo, elaborado em cinquenta e sete páginas, que lido e achado conforme assinam digitalmente.

JOÃO JOSÉ DE CASTRO B. VALLIM
PERITO CRIMINAL FEDERAL

IOR CANESSO JURASZEK
PERITO CRIMINAL FEDERAL

A forma eletrônica deste documento contém assinatura digital que garante sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.