



## Correção de valor de terreno da União precisa ter critério técnico

A Secretaria de Patrimônio da União (SPU) só pode aplicar os reajustes das taxas de ocupação das áreas de marinha com base no domínio pleno do bem — conforme o artigo 101 do Decreto Lei 9.760/46, com a redação dada pela Lei 7.450/85 —, além de considerar a realidade do mercado imobiliário. Ou seja, tem de levar em conta critérios técnicos.

Por isso, a 3ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região [confirmou decisão](#) que redimensionou consideravelmente o valor de duas cobranças, a título de "foro" e de "taxa de ocupação", sobre dois terrenos ocupados de forma restrita por uma indústria pesqueira na estrada de acesso aos Molhes da Barra, em Rio Grande (RS). A restrição de uso atende ao Plano de Desenvolvimento e Zoneamento (PDZ) do porto.

A empresa teve de ir à Justiça porque não conseguiu demover a União, em nível administrativo, de aplicar estratosféricos 1.347% de reajuste sobre as taxas — em franco descompasso com a valorização deste tipo de terreno na região.

O juiz-substituto Cristiano Estrela da Silva, da 1ª Vara Federal de Rio Grande, lembrou que a atribuição de valor não é prerrogativa puramente discricionária da SPU. Antes, deve ser pautada por critérios que se compatibilizem com o valor venal da área. A própria jurisprudência admite a possibilidade, além da simples correção monetária da taxa de ocupação, de sua quantificação a partir da valorização imobiliária — discorreu na decisão.

"Ocorre que a discussão não se assenta estritamente sob essas bases, mas no aduzido descompasso entre o valor venal atribuído pela Administração e o valor que efetivamente corresponderia ao domínio pleno dos terrenos em questão, em razão da peculiaridade do imóvel, decorrente de restrições administrativas que o gravam, por situar-se em área portuária com destinação exclusiva para carga e descarga de pescados", explicou.

Para o juiz, o laudo produzido pela perícia técnica judicial demonstrou que os valores das avaliações administrativas não correspondem ao valor venal dos imóveis caracterizados como terreno de marinha. Com isso, determinou que seja tomado como parâmetro, para atualização, o valor de R\$ 117,09 por metro quadrado, em vez dos R\$ 258,43, como pretendia a União.

O relator da Apelação/Remessa Necessária na corte, desembargador Ricardo Teixeira do Valle Pereira, entendeu pela manutenção da procedência do pedido da empresa. A seu ver, tal como apurou o perito em seu laudo, o fato do PDZ impor restrições ao uso do terreno não agrega valor ao bem. Pelo contrário, passa a valer menos que outro naquela região, que não tem as mesmas limitações de uso. O acórdão foi lavrado, à unanimidade, na sessão de 7 de junho.

Atuaram em nome do grupo pesqueiro os profissionais do **Escritório Brossard, Iolovitch Advogados Associados**: Léo Iolovitch, Joel Picinini, Antonio Henrique Oliveira Braga Silveira, Letícia Brossard Iolovitch e Marcos Brossard Iolovitch.



Clique [aqui](#) para ler a sentença.  
Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

**Date Created**  
19/06/2016