

APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA Nº 5004083-42.2012.4.04.7101/RS

RELATOR : RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
APELANTE : UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO
APELADO : INDÚSTRIAS ALIMENTÍCIAS LEAL SANTOS S.A.
ADVOGADO : JOEL PICININI
: LEO IOLOVITCH
: ANTONIO HENRIQUE DE OLIVEIRA BRAGA SILVEIRA
: MARCOS BROSSARD IOLOVITCH
MPF : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

EMENTA

ADMINISTRATIVO. TERRENO DE MARINHA. TAXA DE OCUPAÇÃO. MAJORAÇÃO. ÍNDICE DE REAJUSTE. HONORÁRIOS.

- O artigo 20 da Constituição Federal elenca como bens da União os terrenos de marinha e seus acrescidos. O Decreto 9.760/1946 define os terrenos de marinha e os qualifica como bens imóveis da União.

- A taxa de ocupação não tem natureza tributária (Lei n. 4.320/64, artigo 39, § 2º) e configura receita patrimonial em virtude da utilização de um bem de propriedade da União, por um terceiro. Para a cobrança, há necessidade de inscrição administrativa dos ocupantes, mediante processo administrativo específico (Lei n. 9.636/98, artigo 7º, § 3º).

- Nos casos de majoração das taxas de ocupação, desnecessária a notificação pessoal dos interessados, bastando apenas a notificação por edital do percentual dos reajustes.

- *In casu*, tendo sido demonstrado, por meio de perícia técnica, que os valores das avaliações administrativas não correspondem ao valor venal dos imóveis caracterizados como terreno de marinha, diante da sua peculiaridade -- decorrente de restrições administrativas que o gravam, por situar-se em área portuária com destinação exclusiva para carga e descarga de pescados --, impõe-se a procedência dos pedidos formulados na inicial, para determinar que seja considerado, como valor de avaliação, para fins de cobrança de foro e taxa de ocupação dos terrenos de marinha inscritos no RIP nº 8815.0001335-42 e 8815.0002769-04, o valor de R\$117,07/m² (cento e dezessete reais e sete centavos) por metro quadrado.

- Relativamente ao montante a ser fixado a título de honorários advocatícios, deve ser considerado o disposto no art. 85, §§ 2º, 3º e 4º do Novo CPC, a fim de remunerar de forma adequada e proporcional o trabalho desenvolvido pelo advogado na ação.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Colenda 3a. Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, por unanimidade, negar provimento à apelação e à remessa oficial, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 07 de junho de 2016.

Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de ação ordinária ajuizada por INDÚSTRIAS ALIMENTÍCIAS LEAL SANTOS LTDA em face da UNIÃO, objetivando suspender a exigibilidade das cobranças a título de foro e taxa de ocupação dos terrenos de marinha inscritos no RIP nº 8815.0001335-42 e 8815.0002769-04, mediante o depósito judicial dos valores relativos aos exercícios de 2011 e seguintes.

Esclarece a parte autora ser tradicional indústria do ramo pesqueiro e, por necessidades operacionais, sua planta industrial precisa ter acesso ao mar. Assim, para o exercício de suas atividades, detém o domínio útil de dois 'terrenos de marinha', situados na estrada de acesso aos Molhes da Barra de Rio Grande, sendo titular de aforamento e direito de ocupação sobre os mesmos. Referiu que, para o exercício de tais direitos, efetua o pagamento anual de 'foro' e 'taxa de ocupação', os quais são calculados com base em um percentual previsto em lei, que incide sobre o valor do domínio pleno destes imóveis, cuja avaliação é feita pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU). Asseverou que, nos últimos dois anos, as mencionadas avaliações sofreram reajustes estratosféricos, da ordem de 1.347%, o que supera - em muito - o seu efetivo valor de mercado, razão pela qual postula a revisão judicial dos valores atribuídos pela SPU aos aludidos imóveis.

Sentenciando, o Juízo *a quo* julgou procedente o pedido. É o dispositivo:

Ante o exposto, julgo procedentes os pedidos formulados na inicial, extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para fixar o valor de avaliação dos terrenos de marinha inscritos nos RIP's nº 8815.000.2769-04 e 8815.000.1335-42, para fins de cobrança de taxa de ocupação e foro, em R\$ 462.426,50

(quatrocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos) e R\$ 2.107.260,00 (dois milhões, cento e sete mil, duzentos e sessenta reais), respectivamente, para o ano de 2014, autorizada a revisão administrativa prospectiva, nos termos da fundamentação.

Em relação aos valores depositados em Juízo, após a liquidação de sentença, e a devida conversão em renda dos valores efetivamente devidos a título de taxa de ocupação e foro, proceda-se à devolução dos valores excedentes à demandante.

Condeno a União ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da causa, nos termos do artigo 20, §§ 3º e 4º, do Código de Processo Civil.

A ré é isenta do pagamento de custas, consoante o artigo 4º, inciso I, da Lei nº 9.289/96; deverá, contudo, ressarcir à demandante o valor adiantado a título de custas processuais e honorários periciais.

Havendo apelação(ões) tempestiva(s), fica(m) desde logo recebida(s), apenas no efeito devolutivo, no que tange aos pedidos deferidos a título de antecipação dos efeitos da tutela, nos termos do artigo 520, inciso VII, do Código de Processo Civil; quanto aos demais tópicos do presente dispositivo, em ambos os efeitos. Nesse caso, intime-se a parte contrária para apresentação de contrarrazões, no prazo legal.

Juntado(s) o(s) eventual(is) recurso(s) e as respectivas contrarrazões, ou transcorrido o prazo para tanto, remetam-se os autos ao e. Tribunal Regional Federal da 4ª Região, uma vez que a presente decisão está sujeita ao duplo grau de jurisdição, conforme dispõe o artigo 475 do Código de Processo Civil.

Publique-se. Intimem-se.

Inconformada, apela a União. Afirma que, havendo fundamentado processo administrativo fixando o valor venal dos imóveis da autora, e sendo refutados, cientificamente e faticamente, pelo órgão oficial, as conclusões do laudo pericial juntado (evento 90 na origem), devem prevalecer os atos administrativos hostilizados pela demandante. Destaca que o Laudo Complementar firmado pela Perita não apresentou qualquer informação técnica nova aos autos, restringindo a fazer uma análise da potencialidade econômica da indústria pesqueira no Rio Grande (para justificar o valor reduzido da avaliação do imóvel), o que não pode ser considerado uma informação técnica propriamente dita, pois trata-se de perita que não é economista ou de área afim, mas engenheira civil. Por fim, não havendo como se inquirir de ilegal o procedimento administrativo de avaliação realizado pela SPU, pugna pela reforma da sentença. Mantida, pretende a redução dos honorários advocatícios.

Com contrarrazões, vieram os autos a esta Corte.

É o relatório.

Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
Relator

VOTO

Na presente ação, os autores buscam suspender a exigibilidade das cobranças a título de foro e taxa de ocupação dos terrenos de marinha inscritos no RIP nº 8815.0001335-42 e 8815.0002769-04, mediante o depósito judicial dos valores relativos aos exercícios de 2011 e seguintes.

TERRENO DE MARINHA

Inicialmente, cumpre registrar que os terrenos de marinha estão previstos no Decreto-Lei nº 9.760/46, que dispõe quanto aos bens imóveis da União e dá outras providências:

Art. 1º Incluem-se entre os bens imóveis da União:

a) os terrenos de marinha e seus acrescidos; [...]

Art. 2º São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831:

a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés;

b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo a influência das marés é caracterizada pela oscilação periódica de 5 (cinco) centímetros pelo menos, do nível das águas, que ocorra em qualquer época do ano.

Art. 3º São terrenos acrescidos de marinha os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha. [...]

Art. 9º É da competência do Serviço do Patrimônio da União (S.P.U.) a determinação da posição das linhas do preamar médio do ano de 1831 e da média das enchentes ordinárias.

Art. 10. A determinação será feita à vista de documentos e plantas de autenticidade irrecusável, relativos àquele ano, ou, quando não obtidos, a época que do mesmo se aproxime. [...]

Art. 198. A União tem por insubsistentes e nulas quaisquer pretensões sobre o domínio pleno de terrenos de marinha e seus acrescidos, salvo quando originais em títulos por ela outorgadas na forma do presente Decreto-lei. [...]

Art. 200. Os bens imóveis da União, seja qual fôr a sua natureza, não são sujeitos a usucapião.

Conclui-se que, nos termos do Decreto-Lei nº 9.760/46, são terrenos de marinha em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831, os situados (a) no continente, (b) na costa marítima, e (c) nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés.

Ademais, cumpre esclarecer que preamar é a altura máxima que as águas do mar atingem durante o fenômeno da maré (maré alta); preamar média é o local intermediário entre a maré alta e a maré baixa. Para fins de determinação dos terrenos de marinha, considera-se essa posição no ano de 1831, e não de qualquer outro ano, por força de expressa determinação legislativa.

Muito embora eventuais modificações físicas da orla marítima brasileira - o que pode fazer parecer inadequada a medida que considera situação verificada no ano de 1831 -, há que se ter que tal definição oferece estabilidade social e a segurança jurídica.

Por outro lado, o art. 20 da CF disciplina os bens da União, destacando-se:

Art. 20. São bens da União:

I - os que atualmente lhe pertencem e os que lhe vierem a ser atribuídos; [...]

VII - os terrenos de marinha e seus acrescidos; [...]

Verifica-se que a Carta Magna não definiu terrenos de marinha ou seus acrescidos. Porém, a simples previsão constitucional da respectiva propriedade pela União já confirma a recepção do conceito constante do Decreto-Lei nº 9.760/46.

Ressalta-se que o tema foi sucessivamente tratado em diversas leis, como leis orçamentárias, uma vez que o pagamento de taxas e foro sempre foi gerador de renda à União, bem como no Código das Águas, sendo mantido sempre o seu conceito, remetente a preamar média de 1831, convertida apenas a medida de 15 braças craveiras para 33 metros.

Resumindo, consoante o art. 2º do Decreto-Lei 9760/46, que dispõe sobre os bens imóveis da União, são terrenos de marinha aqueles que, situados na costa marítima e nas margens dos rios e lagos, vão até a distância de 33 metros em direção à terra, contados horizontalmente a partir da linha do preamar médio observado em 1831.

DO DÉBITO

O Decreto-Lei nº 2.398/87, que dispõe sobre foros, laudêmos e taxas de ocupação relativas a imóveis de propriedade da União, determina, no seu artigo 1º, que o cálculo da taxa incidirá sobre o valor do domínio pleno do terreno, anualmente atualizado pelo Serviço do Patrimônio da União (SPU), *verbis*:

Art. 1º A taxa de ocupação de terrenos da União, calculada sobre o valor do domínio pleno do terreno, anualmente atualizado pelo Serviço do Patrimônio da União (SPU), será, a partir do exercício de 1988, de:

I - 2% (dois por cento) para as ocupações já inscritas e para aquelas cuja inscrição seja requerida, ao SPU, até 30 de setembro de 1988; e

II - 5% (cinco por cento) para as ocupações cuja inscrição seja requerida ou promovida ex officio, a partir de 1º de outubro de 1988.

No mesmo sentido, os artigos 67 e 101 do Decreto-Lei nº 9.760/46, a saber:

Art. 67. Cabe privativamente ao S.P.U. a fixação do valor locativo e venal das imóveis de que trata este Decreto-lei.

Art. 101 - Os terrenos aforados pela União ficam sujeitos ao foro de 0,6% (seis décimos por cento) do valor do respectivo domínio pleno, que será anualmente atualizado.

Portanto, tenho por legítima a atualização do valor do domínio pleno do terreno com base em critérios atuais de valoração mobiliária, como fez o SPU, diante da expressa previsão legal no sentido de que a atualização do 'domínio pleno' será feita anualmente, de modo que se o foreiro quer fazer jus ao direito de desfrutar do bem público, deve adimplir com a taxa cobrada pela permissão de uso, nos termos em que apresentada pelo órgão competente.

Sobre o tema:

ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS INFRINGENTES. NÃO CABIMENTO. TERRENO DE MARINHA. TAXA DE OCUPAÇÃO. EXERCÍCIO DE 2007, 2008 E SEQUINTE. DESNECESSIDADE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA CORREÇÃO DOS VALORES DA TAXA DE OCUPAÇÃO. NÃO CARACTERIZADA IMPOSIÇÃO DE NOVO ÔNUS. ATUALIZAÇÃO COM BASE NO VALOR DO DOMÍNIO PLENO. VIABILIDADE LEGAL.

1. Cuidam os autos, na origem, de ação ordinária em que se discute o valor da taxa de ocupação de terreno de marinha.

2. No presente caso, a sentença proferida pelo Juízo de Primeiro Grau julgou procedente a demanda a fim de: i) declarar a nulidade do aumento da taxa de ocupação dos exercícios de 2007, 2008 e seguintes; condenar a União a: ii) recalcular a taxa de ocupação de 2007, 2008 e seguintes utilizando-se a base de cálculo cobrada no exercício de 2006, devidamente atualizada pelo IPCA-E; iii) a restituir ao autor o valor pago a maior a título de taxa de ocupação do exercício de 2007, devidamente atualizado pelo IPCA-E, desde a data do pagamento indevido, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação; iv) o pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

3. O relator do acórdão recorrido manteve a sentença em todos os seus termos. Entretanto, houve voto divergente, acompanhado pelos demais julgadores da 4ª Turma do TRF da 4ª Região, reconhecendo a possibilidade de majoração da taxa de ocupação do imóvel por seu valor de mercado, desde que respeitado o processo administrativo, a fim de se resguardar o direito da ampla defesa.

(...)

5. A atualização da taxa de ocupação dos terrenos de marinha decorre da verificação, anual, do valor do domínio pleno do imóvel.

6. É dispensável a instauração de procedimento administrativo prévio com participação dos administrados interessados, tendo em vista que a atualização do valor da taxa de ocupação não configura imposição de ônus ou deveres ao administrado, mas, sim, recomposição de patrimônio.

7. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp nº 1.173.811/SC, 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, Relator Ministro Benedito Gonçalves, DJe 14/06/2010)

ADMINISTRATIVO. TERRENO DE MARINHA. TAXA DE OCUPAÇÃO. MAJORAÇÃO. VALOR DO DOMÍNIO PLENO DO IMÓVEL. PROCESSO ADMINISTRATIVO.

- Os reajustes das taxas de ocupação, na forma da legislação de regência, devem ser calculados com base no domínio pleno do bem. Pertinente a respeito as regras contidas nos arts. 67 e 101 do Decreto Lei nº 9.760/46, e art. 1º do Decreto Lei nº 2.398/87. - A Turma tem se manifestado no sentido da legalidade do procedimento da SPU, quando a comunicação dos reajustes ocorre através da publicação de edital em jornal de grande circulação, caso dos autos. Precedente do STJ (REsp 1132403).

(EI 2008.72.00.006457-3, Relator JORGE ANTONIO MAURIQUE, Segunda Seção, D.E. 12/05/2011)

ADMINISTRATIVO. TERRENO DE MARINHA. TAXA DE OCUPAÇÃO. MAJORAÇÃO.

1. Conforme a legislação de regência, os reajustes das taxas de ocupação devem ser calculados com base no domínio pleno do terreno. Cabe destacar as regras contidas nos arts. 67 e 101 do Decreto Lei nº 9.760/46, e art. 1º do Decreto Lei nº 2.398/87.

2. A Turma tem se manifestado em julgamentos da mesma natureza, no sentido da legalidade do procedimento da SPU, inclusive quanto à comunicação dos reajustes através da publicação de edital em jornal de grande circulação (TRF 4ª R., REMESSA EX OFFICIO EM MS Nº 2007.72.00.013543-5/SC, TERCEIRA TURMA, RELATORA: Des. Federal MARIA LÚCIA LUZ LEIRIA D.E.Publicado em 12/06/2008).

3. Acolhido o recurso da ré, reconhecendo-se a constitucionalidade e a legalidade do reajuste da taxa de ocupação, na forma como procedida. Invertida a sucumbência.

4. Apelo da União provido.

(AC 2007.72.08.004029-0, 4ª TURMA, Relator Des. Fed. CARLOS EDUARDO THOMPSON FLORES LENZ, D.E. 25/02/2009)

No entanto, muito embora o entendimento do STJ e desta Corte, o Juízo *a quo* julgou procedente a ação diante da peculiaridade do caso. Ou seja, o autor não tem o domínio pleno dos terrenos, uma vez que se trata de área portuária, com destinação exclusiva para carga e descarga de pescados.

Dessa forma, a fim de evitar tautologia, perfilho-me à percuente sentença prolatada pelo Juiz Federal Cristiano Estrela da Silva, adotando os seus fundamentos como razões de decidir (evento 125 dos autos originais):

Ocorre que, no caso em tela, 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.

A autora destaca que, segundo a SPU, o imóvel matriculado sob o nº 20.978 (RIP nº 8815.0001335-42), foi avaliado em R\$ 4.651.740,00, ao passo que, segundo a avaliação solicitada pela empresa, realizada pela Consultoria Técnica Andrade Lopes, ao mesmo terreno teria sido atribuído o valor de R\$ 1.539.720,00. Do mesmo modo, ao imóvel matriculado sob o nº 28.863 (RIP nº 8815.0002769-04), a SUP atribuiu o valor de R\$ 1.020.798,50, enquanto que a referida Consultoria avaliou o bem em R\$ 337.883,00. Acrescenta que solicitou, ainda, outros dois laudos, sendo que um deles - elaborado pelo Eng.

Geraldo de Moura Cuchiara - atribuiu ao primeiro imóvel o valor de R\$ 2.127.780,00 e ao segundo o valor de R\$ 466.929,50, e o outro - elaborado pelo Eng. Dílson Branco - atribuiu aos dois terrenos de marinha, conjuntamente, o valor de R\$ 2.309.000,00.

A União Federal, por seu turno, defende que plenamente adequada a avaliação dos imóveis ocupados pela autora, pois, em que pese a revisão do valor venal dos imóveis se dar de forma geral (Planta Genérica de Valores), limitada por zonas da cidade, há critérios bem definidos para que se chegue ao valor mais aproximado daquele que seria a realidade.

Para dirimir a questão, foi determinada a realização de perícia técnica judicial dos aludidos terrenos de marinha (RIP nº 8815.0001335-42 e nº 8815.0002769-04), cujo laudo restou anexado no evento 90. Eis o teor dos excertos pertinentes ao deslinde da demanda:

1. OBJETIVO

Consiste na determinação do valor de mercado de uma área de Marinha, sito a Avenida Almirante Maximiano da Fonseca s/n, 4ª Seção Nova da Barra, Distrito Industrial Portuário, formada por dois terrenos matriculados no Registro de Imóveis de Rio Grande sob os n.ºs 20.978 e 28.863, totalizando 21.950,00m² de área superficial, onde situam-se as instalações da Indústria Alimentícia Leal Santos Ltda.

(...)

2.2. TERRENO

A área total é composta por dois terrenos, matriculados no Registro de Imóveis de Rio Grande sob os n.ºs 20.978 e 28.863, respectivamente com 18.000m² e 3.950m², totalizando 21.950,00m² de área superficial, englobando 100,00m de frente a oeste, com a Avenida Maximiano da Fonseca, por onde faz frente e igual medida à leste, com o canal de acesso a Barra do Rio Grande, por onde faz fundos, por 223,00 de comprimento, ao norte, confrontando-se com a Praticagem da Barra e 216,00m ao sul, fazendo divisa com o Grupamento de Fuzileiros Navais.

A utilização atual da área é coerente com sua vocação, estando de acordo com a legislação em rigor, onde é definido pelo Plano Diretor da cidade como AF (Área Funcional), possui forma retangular, orientação solar oeste, contando com a mesma infra-estrutura urbana, atividades e equipamentos comunitários da região.

(...)

4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS

O presente trabalho foi realizado em atendimento as normas pertinentes da ABNT, NBR-14.653-1: Procedimentos Gerais e NBR-14.653-2: Imóveis Urbanos, sendo utilizado o Método Comparativo Direto de dados de mercado.

O Método Comparativo Direto é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado

imobiliário, onde são pesquisados imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas, extrínsecas e os atributos que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, sendo estes ponderados por Inferência Estatística. (Ver o Anexo III, do Laudo).

A utilização da Inferência Estatística é feita a partir de um modelo matemático adequado, conhecido como Modelo de Regressão, que permite uma avaliação com grande isenção de subjetividade, e que, submetido a diversos testes, transmite à avaliação a confiabilidade dos graus de fundamentação e precisão estatísticos previstos em norma.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Os resultados obtidos utilizando-se Inferência Estatística para equalizar as diferenças nos elementos da amostra, permitem qualificar o presente Laudo como Grau II quanto a Fundamentação e Precisão, em conformidade com os ditames da NBR-14.653-2/2011.

(...)

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Observando a pesquisa de mercado feita na região nota-se uma tendência de muitas ofertas com preços acima do real valor de mercado. Este fenômeno, o qual acometeu de um modo geral os imóveis de Rio Grande, aumentando significativamente os valores praticados no mercado imobiliário, de certa forma, especulativa, foi em decorrência das obras de instalação do Pólo Naval, com o conseqüente aumento de procura por habitação.

Observou-se que em decorrência das limitações impostas pelo PDZ (Ver Anexo V- Plano de Zoneamento das áreas do Porto Organizado de Rio Grande), os terrenos em discussão somente podem ser utilizados como Terminal pesqueiro de carga e descarga de pescados, de forma que não sofreram aumento de preço na mesma intensidade dos demais imóveis de Rio Grande. Em outras palavras, a elevação de preços foi diretamente proporcional a vocação, zona e atividades permitidas.

Não perdemos neste momento a noção que o valor de mercado é definido como aquele em que um vendedor desejoso de vender, mas não compelido, vende a um comprador desejoso de comprar, mas também não compelido, de forma que o valor estimado do terreno avaliando encontra-se dentro dos padrões reais de mercado.

8. DATAS DE REFERÊNCIA

Vistoria: 10/09/2013

Avaliação: 15/01/2014

Laudo: 27/01/2014

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

V= R\$2.569.781,90 (Dois milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, setecentos e oitenta e um reais e noventa centavos).

Equivalente a,

R\$117,07/m² (Cento e dezessete reais e sete centavos) por metro quadrado.

10. QUESITOS

10.1. QUESITOS DO RÉU

1- Qual o terreno de propriedade da União ocupado pela Demandante (localização e tamanho)?

R: Respondido nos itens 1. OBJETIVO e 2.2. TERRENO, do Laudo.

2- Qual o valor venal atribuído pela Secretaria de Patrimônio da União para o exercício 2012?

R: R\$258,43/m²

3- Considerando a localização da área, bem como sua importância logística e estratégica é possível afirmar que tal região sofreu uma valorização superior a média praticada no Município e no Estado?

R: Não.

(...)

7- Ainda que o procedimento de atualização do valor venal tenha sido geral, no caso específico o valor atribuído pela SPU para fins de incidência da taxa de ocupação é adequado ao mercado local?

R: Não, conforme se deduz pela análise do presente trabalho, onde o valor do terreno foi determinado conforme o item 4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS, do Laudo, em atendimento a NBR-14.653-2/2011.

10.2. QUESITOS DO AUTOR

(...)

4- Qual a destinação exclusiva dos imóveis em questão, tendo em vista o que dispõe o PDZ do Porto de Rio Grande?

R: Terminal pesqueiro de carga e descarga de pescados.

5- Havendo restrições ao uso e destinação específica que possam ser dadas aos imóveis, é possível atribuir a eles o mesmo critério de avaliação, em relação a imóveis que possam ter uso variado e irrestrito?

R: Não.

6- A restrição de uso dos imóveis faz com que sofram desvalorização imobiliária, se comparados com imóveis sem qualquer tipo de restrição legal?

R: Sim.

7- Tais restrições afastam eventuais interessados na compra destes imóveis e, por isso, fazem com que os mesmos tenham reduzido valor de mercado?

R: Sim.

(...)

12- Considerando que a secretaria de Patrimônio da União reajustou o valor venal dos imóveis objeto desta perícia, em 1.347%, entre os exercícios de 2010 e 2012, esta significativa elevação de valor encontra respaldo na realidade?

R: Não.

(...)

15- Considerando as limitações impostas pelo PDZ, a destinação específica do imóvel e o número de transações envolvendo o setor pesqueiro de Rio Grande, qual o valor que estima para os imóveis, objeto da presente ação/perícia, em metros quadrados?

R: R\$ 117,07/m². (...)'

Conquanto a ré tenha refutado as conclusões do perito nomeado judicialmente, o expert destacou que o laudo foi elaborado atendendo às normas pertinentes da ABNT (evento 115):

1. PRELIMINARES

Este Perito considera inconsistente a alegação da Ré (Evento 102, Pet1, Pág. 03), ao aduzir que a restrição imposta pelo PDZ ao imóvel é '(...) o fator de maior valorização do bem (...)'.

Uma restrição não pode agregar valor a um bem, portanto um imóvel que tem seu uso limitado a apenas uma atividade (Terminal pesqueiro de carga e descarga de pescados), sem permissão, por exemplo, para a construção de prédios residenciais, hotéis, Shopping Center, etc., não vai possuir um valor maior que outro, isento de restrição.

(...)

De qualquer forma, este Perito não criou condição de desvalorização ao imóvel avaliando, e sim, apenas alertou que este não sofreu aumento de preço na mesma intensidade dos demais imóveis de Rio Grande. Em outras palavras, a elevação de preços foi diretamente proporcional a vocação, zona e atividades permitidas. Ver item 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS, do Laudo, juntado no Evento 90.

Outro item que chama a atenção são as contradições dos argumentos contidos no Ofício n.º 390/2014/GAB/SPU/RS/MP, (Evento 102, Inf2, págs. 01/02), onde apesar de exaltar os ditames da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, da ABNT, citando-as como referência nos procedimentos avaliatórios, anexa cópia do Pare

cer Técnico n.º 201/08 e n.º 202/08, cuja frágil metodologia, alicerçada em notas e pesos atribuídos, é utilizada pela SPU para atualizar a Planta de Valores Genéricos, ao invés de proceder a devida avaliação, em atendimento as referidas normas da ABNT.

2. CONCLUSÃO

O Laudo foi realizado em atendimento as normas pertinentes da ABNT, NBR-14.653-1: Procedimentos Gerais e NBR-14.653-2: Imóveis Urbanos, sendo utilizados elementos

amostrais assemelhados, localizados no entorno imediato do imóvel avaliando, quanto às características intrínsecas, extrínsecas e os atributos que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, sendo estes ponderados por Inferência Estatística.

Assim o trabalho utilizou a Inferência Estatística, a qual é feita a partir de um modelo matemático adequado, conhecido como Modelo de Regressão, que permitiu uma avaliação com grande isenção de subjetividade, e que, submetido a diversos testes e pressupostos, transmitiu a confiabilidade dos Graus de Fundamentação e Precisão estatísticos previstos em norma.

À disposição de Vossa Excelência para outras informações que forem julgadas necessárias.'

Nesse contexto, mormente considerando que, conforme reconhecido pela própria ré, a revisão dos valores venais dos imóveis em comento se deu de forma geral, limitada por zonas da cidade, pelo que se depreende que não foram observadas as peculiaridades dos aludidos terrenos de marinha, tenho que devem ser acolhidas as conclusões do laudo pericial.

*Com efeito, tendo sido demonstrado, por meio de perícia técnica, que os valores das avaliações administrativas não correspondem ao valor venal dos imóveis caracterizados como terreno de marinha, impõe-se a procedência dos pedidos formulados na inicial, para determinar que seja considerado, como valor de avaliação, para fins de cobrança de foro e taxa de ocupação dos terrenos de marinha inscritos no RIP nº 8815.0001335-42 e 8815.0002769-04, o valor de **R\$117,07/m²** (cento e dezessete reais e sete centavos) por metro quadrado.*

Logo, deverá ser readequado o valor venal dos terrenos de marinha em questão, e, considerando que a autora efetuou o depósito em juízo dos valores relativos a taxa de ocupação e foro, dos exercícios de 2011 e seguintes, com o trânsito em julgado, deverão ser apurados os valores efetivamente devidos, em sede de liquidação de sentença, e, após a devida conversão em renda em favor da União, os valores excedentes deverão ser devolvidos à demandante.

Liquidação de sentença

Na liquidação de sentença, deverão ser observados os seguintes critérios:

*(a) O valor da base de cálculo da taxa de ocupação do imóvel matriculado sob o nº 28.863 (RIP nº 8815.0002769-4) será de **R\$ 462.426,50** (quatrocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos) no ano de 2014, data em que foi realizada a avaliação técnica (laudo do evento 90), o que corresponde ao valor de **R\$ 117,07 por m²** sobre a área de 3.950m²;*

*(b) O valor da base de cálculo do foro do imóvel matriculado sob o nº 20.978 (RIP nº 8815.0001335-42) será de **R\$ 2.107.260,00** (dois milhões, cento e sete mil, duzentos e sessenta reais) no ano de 2014, data em que foi realizada a*

avaliação técnica (laudo do evento 90), o que corresponde ao valor de R\$ 117,07 por m² sobre a área de 18.000m²;

(c) Para os anos anteriores (exercícios de 2011 e seguintes), deve ser aplicada regra de três partindo-se do valor do metro quadrado fixado na presente sentença em comparação com o valor do metro quadrado fixado administrativamente em 2014, a ser informado oportunamente;

(d) Para os anos seguintes, resta autorizada a revisão administrativa dos valores, de acordo com os critérios administrativos.

Diante disso, estando a União a cobrar valores que não correspondem ao valor venal dos imóveis caracterizados como terreno de marinha, o que foi demonstrado por meio da perícia técnica, há que ser mantida a sentença.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Relativamente ao montante a ser fixado a título de honorários advocatícios, considerando o disposto no art. 85, §§ 2º, 3º e 4º do Novo CPC, tenho que a verba honorária em questão deve ser fixada em 10% sobre o valor atualizado da causa, a fim de remunerar de forma adequada e proporcional o trabalho desenvolvido pelo advogado na ação.

Mantenho a sentença neste tópico.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, voto por negar provimento à apelação e à remessa oficial, nos termos da fundamentação.

Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
Relator

Documento eletrônico assinado por **Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA, Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **8302108v4** e, se solicitado, do código CRC **A6B5CBD8**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): Ricardo Teixeira do Valle Pereira

Data e Hora: 09/06/2016 17:36

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO DE 07/06/2016
APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA Nº 5004083-42.2012.4.04.7101/RS
ORIGEM: RS 50040834220124047101

RELATOR : Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
PRESIDENTE : Marga Inge Barth Tessler
PROCURADOR : Dr(a) Flavio Augusto de Andrade Strapason
SUSTENTAÇÃO ORAL : do Adv. Joel Picinini pela apelada INDÚSTRIAS ALIMENTÍCIAS LEAL SANTOS S.A.
APELANTE : UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO
APELADO : INDÚSTRIAS ALIMENTÍCIAS LEAL SANTOS S.A.
ADVOGADO : JOEL PICININI
: LEO IOLOVITCH
: ANTONIO HENRIQUE DE OLIVEIRA BRAGA SILVEIRA
: MARCOS BROSSARD IOLOVITCH
MPF : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Certifico que este processo foi incluído na Pauta do dia 07/06/2016, na seqüência 222, disponibilizada no DE de 19/05/2016, da qual foi intimado(a) UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO, o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL e as demais PROCURADORIAS FEDERAIS.

Certifico que o(a) 3ª TURMA, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TURMA, POR UNANIMIDADE, DECIDIU NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO E À REMESSA OFICIAL.

RELATOR ACÓRDÃO : Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
VOTANTE(S) : Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
: Des. Federal FERNANDO QUADROS DA SILVA
: Des. Federal MARGA INGE BARTH TESSLER

José Oli Ferraz Oliveira
Secretário de Turma