



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Rio Grande

Rua Capitão-Tenente Heitor Perdigão, 55, 4ª Andar - Bairro: Centro - CEP: 96200-580 - Fone: (53)3293-4015 - <http://www2.jfrs.jus.br/> - Email: rsrgr01@jfrs.gov.br

AÇÃO ORDINÁRIA (PROCEDIMENTO COMUM ORDINÁRIO) Nº 5004083-42.2012.4.04.7101/RS

AUTOR: INDÚSTRIAS ALIMENTÍCIAS LEAL SANTOS LTDA
ADVOGADO: JOEL PICININI
ADVOGADO: LEO IOLOVITCH
ADVOGADO: ANTONIO HENRIQUE DE OLIVEIRA BRAGA SILVEIRA
ADVOGADO: MARCOS BROSSARD IOLOVITCH
RÉU: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO

SENTENÇA

D)

Indústrias Alimentícias Leal Santos Ltda. ajuizou a presente ação, pelo rito comum ordinário, em face da *União Federal*, requerendo, em sede de antecipação dos efeitos da tutela:

a) seja concedida a antecipação de tutela, para o fim de suspender a exigibilidade das cobranças encaminhadas à Autora pela União Federal (SPU), 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, até o trânsito em julgado da presente ação, os quais serão realizados nas datas de seus respectivos vencimentos;

No mérito, postulou:

d) seja julgada integralmente procedente a presente ação para fixar os efetivos valores de avaliação dos terrenos de marinha inscritos no RIP nº 8815.0001335-42 e 8815.0002769-04, para fins de cobrança de foro e taxa de ocupação, nos termos do art. 101 do DL nº 9760/46 e art. 1º do DL nº 2398/87, ressalvadas as correções legais pertinentes;

Disse que é 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, 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.

Fundamentou o seu pedido no novel entendimento do Superior Tribunal de Justiça acerca do tema, quando do julgamento do Recurso Especial nº 1.150.579/SC (Recurso Repetitivo), segundo o qual, ao autorizar a atualização dos valores dos imóveis, o artigo 1º do DL nº 2.398/87 teria permitido que a SPU pudesse reavaliar os terrenos de marinha, pertencentes à União, sempre que viesse a entender que seus valores estariam defasados. Argumentou que, embora questionável, a nova posição do STJ ressaltou a possibilidade de que *'(...) após a divulgação da nova planta de valores venais e da atualização dela advinda, aí sim os administrados podem recorrer administrativa e judicialmente dos pontos que consideram ilegais ou abusivos'*.

Salientou que, assim, embora tenha sido reconhecido que a SPU pode definir plantas de valores genéricos (PGV) para cada região, foi destacada a possibilidade de os administrados, ao considerarem ilegais ou abusivos os aumentos aplicados, recorrerem administrativa e judicialmente. Informou que o valor pago a título de *'foro'*, em 2010, foi R\$ 1.927,80, enquanto que, nos dois exercícios seguintes, 2011 e 2012, passou a ser exigido o pagamento de R\$ 26.192,16 e R\$ 27.910,44, respectivamente. No que tange à *'taxa de ocupação'*, o seu valor correspondia a R\$ 1.410,15, no ano de 2010, e foi reajustado para R\$ 19.159,08 e R\$ 20.415,97, nos anos de 2011 e 2012, respectivamente.

Mencionou que, diante de tão expressivo reajuste - 1.347% em apenas dois exercícios -, ainda no ano de 2011 efetuou pedido administrativo de revisão de tais valores, o qual foi indeferido sob o argumento de que *'a majoração deveu-se à correção de distorções dos valores do metro quadrado vigentes nos últimos anos por encontrarem-se desatualizados'*. Referiu que formulou um segundo pedido administrativo, postulando a revisão da decisão anterior, mediante a apresentação de minuciosa avaliação técnica relativa aos imóveis em questão, elaborada pela Consultoria Técnica Andrade Lopes, contudo, tal pedido não foi apreciado. Destacou que, na referida avaliação, percebe-se que os valores atribuídos aos imóveis pela SPU correspondem a mais do que o triplo daqueles avaliados pela Consultoria Técnica. Argumentou que,

assim, é necessária a intervenção judicial para apuração dos valores efetivamente devidos, mediante realização de perícia técnica.

Acrescentou que, devido à expressiva discrepância de valores, a autora solicitou a elaboração de um segundo laudo técnico de avaliação, através do qual o engenheiro responsável atribuiu ao metro quadrado o valor de R\$ 118,21, enquanto que a SPU atribuiu ao mesmo o valor de R\$ 258,43, ou seja, mais do que o dobro do valor apurado pelo *expert*. Ademais, foi elaborado um terceiro laudo técnico, mediante o qual foi apurado o valor de R\$ 105,18 ao metro quadrado. Sustentou que, diante de tais elementos, faz-se necessária a revisão judicial dos valores que estão sendo atribuídos pela SPU, a título de domínio pleno dos terrenos da marinha, para fins de cálculo do '*foro*' e da '*taxa de ocupação*'.

Por fim, postulou a autorização para promover o depósito judicial dos valores que estão sendo cobrados pela União nos dois últimos exercícios (2011 e 2012), a fim de que seja suspensa a exigibilidade do '*foro*' e da '*taxa de ocupação*' relativos a tais exercícios.

Advertiu que o não-pagamento/depósito dos referidos valores pode acarretar danos irreversíveis à autora, decorrentes de sua inscrição no CADIN e em Dívida Ativa da União, de acordo com a Notificação de Débito enviada pela SPU (evento 1, OUT6). Ressaltou que, caso ocorram tais inscrições, a empresa restará impedida de obter financiamentos, bem como de usufruir benefícios legais. Asseverou que não haverá qualquer prejuízo à União Federal, eis que será efetivado o depósito integral de todos os valores exigidos a título de '*foro*' e '*taxa de ocupação*', ao longo de todo o trâmite processual. Requereu que, com o depósito judicial dos valores exigidos pela ré, seja suspensa a exigibilidade das cobranças encaminhadas pela SPU, para evitar sua inscrição no CADIN e em Dívida Ativa da União, bem como para impedir o ajuizamento das respectivas execuções fiscais. Juntou documentos (evento 1).

Instada pelo Juízo, a autora apresentou emenda à inicial, atribuindo novo valor à causa (evento 6).

A antecipação dos efeitos da tutela restou deferida (evento 11).

Citada, a União Federal apresentou contestação (evento 27), discorrendo sobre a adequação do procedimento de apuração do valor venal dos terrenos ocupados pela autora. Pugnou pela improcedência do pedido.

Houve réplica (evento 31).

A autora requereu a produção de prova pericial, o que restou deferido pelo Juízo (eventos 39 e 40).

As partes apresentaram quesitos (eventos 44 e 45).

O laudo pericial foi anexado no evento 90.

Devidamente intimadas, a autora concordou com o laudo pericial e apresentou parecer de seu assistente técnico (evento 94), e a ré, por sua vez, refutou as conclusões do laudo pericial, anexando documentos e pugnando pela improcedência dos pedidos formulados na inicial (evento 102).

Os valores depositados pela autora, a título de honorários periciais, foram levantados pelo *expert*, por meio de alvarás de levantamento (eventos 83 e 106).

Vieram os autos conclusos para sentença.

Houve conversão do julgamento em diligência (evento 112), para intimação do perito acerca das impugnações deduzidas pela União.

O perito manifestou-se no evento 115.

Intimadas, a autora pugnou pela procedência do pedido deduzido na exordial e a União Federal reiterou os argumentos expendidos na petição e documentos do evento 102 (eventos 119 e 121, respectivamente).

Vieram os autos novamente conclusos para sentença.

É o relatório. *Passo a decidir.*

II)

A empresa autora ajuizou a presente ação objetivando a revisão dos valores de avaliação de terrenos de marinha, efetivada pela Secretaria de Patrimônio da União, que constituem a base de cálculo para a cobrança de taxa de ocupação e foro.

A taxa de ocupação é uma retribuição devida pelo aproveitamento de terreno de marinha, sendo sua inscrição um ato administrativo precário, pressupondo efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante, conforme artigo 7º da Lei nº 9.636/98, *verbis*:

Art. 7º A inscrição de ocupação, a cargo da Secretaria do Patrimônio da União, é ato administrativo precário, resolúvel a qualquer tempo, que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante, nos termos do regulamento, outorgada pela administração depois de analisada a conveniência e oportunidade, e gera obrigação de pagamento anual da taxa de ocupação.

Quanto ao pagamento da taxa de ocupação, o Decreto-lei nº 2.398/87, em seu artigo 1º, estabelece que:

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 (Redação dada pelo Decreto-Lei nº 2.422, de 1988);

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

Por sua vez, no que tange ao aforamento, o Decreto-Lei nº 9.760/46, em seu artigo 101, com a redação dada pela Lei nº 7.450/85, prevê que:

“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. (...)”

Desse modo, observa-se que tanto a taxa de ocupação quanto o foro são calculados com base no valor do domínio pleno do terreno de marinha, incumbindo à SPU a avaliação e fixação dos valores devidos pelos ocupantes e foreiros.

Sobre a atualização dos valores dos terrenos de marinha, insta destacar que o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.150.579/SC, sob o rito do artigo 543-C do Código de Processo Civil, assentou que não é necessário prévio procedimento administrativo com participação dos administrados interessados, bastando que a Administração Pública siga as normas do Decreto nº 2.398/87. Restou destacada, contudo, a possibilidade de revisão administrativa ou judicial do valor de atualização venal do terreno de marinha, para fins de atualização da taxa de ocupação. Eis o teor do mencionado julgado:

ADMINISTRATIVO. RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. TERRENO DA MARINHA. TAXA DE OCUPAÇÃO. ATUALIZAÇÃO. ART. 28 DA LEI N. 9.784/99. CONTRADITÓRIO PRÉVIO. DESNECESSIDADE. ART. 1º DO DECRETO N. 2.398/87. SIMPLES RECOMPOSIÇÃO PATRIMONIAL. 1. Trata-se de recurso especial interposto por particular, com fulcro nas alíneas 'a' e 'c' do permissivo constitucional, contra acórdão prolatado pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região em que se entendeu legal o processo administrativo adotado pela Administração Pública para fins de atualização da taxa de ocupação dos terrenos de marinha. 2. Nas razões do especial, sustenta o recorrente ter havido violação aos arts. 3º, 26, 27 e 28 da Lei n. 9.784/99, 1º do Decreto n. 2.398/87 e 67 e 101 do Decreto-lei n. 9.760/46, ao argumento principal de que a majoração da taxa de ocupação de terreno da marinha, que se efetivou mediante a atualização do valor do imóvel, depende da participação do administrado, com prévia

notificação individual da parte sobre a reavaliação do seu imóvel. 3. Na forma que dispõe o art. 1º do Decreto n. 2.398/87, compete ao Serviço do Patrimônio da União - SPU a atualização anual da taxa de ocupação dos terrenos de marinha. 4. A norma contida no art. 28 da Lei n. 9.784/99 cede lugar à aplicação do art. 1º do Decreto n. 2.398/87. 5. Em primeiro lugar, porque o Decreto n. 2.398/87 é diploma normativo específico, incidindo, no caso, os arts. 2º, § 2º, da Lei de Introdução ao Código Civil e 69 da Lei n. 9.784/99. 6. Em segundo lugar, porque não se trata de imposição de deveres ou ônus ao administrado, mas de atualização anual da taxa de ocupação dos terrenos de marinha. à luz do art. 28 da Lei n. 9.784/99 - e da jurisprudência desta Corte Superior -, a classificação de certo imóvel como terreno de marinha, esta sim depende de prévio procedimento administrativo, com contraditório e ampla defesa, porque aí há, em verdade, a imposição do dever. 7. Ao contrário, a atualização das taxas de ocupação - que se dá com a atualização do valor venal do imóvel - não se configura como imposição ou mesmo agravamento de um dever, mas sim recomposição de patrimônio, devida na forma da lei. Daí porque inaplicável o ditame do dispositivo mencionado. 8. Não fosse isso suficiente, cumpre destacar que é possível a incidência, na espécie, embora com adaptações, daquilo que vem sendo decidido pelo Superior Tribunal de Justiça acerca da atualização da planta de imóveis para fins de cobrança de IPTU. 9. Nestes casos, é necessária a edição de lei (princípio da legalidade), mas não é necessário que o Poder Público abra procedimento administrativo prévio para justificar os comandos legais que venham a ser publicados. 10. A Súmula n. 160 desta Corte Superior diz que '[é] defeso, ao Município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária'. 11. Veja-se, no entanto, que a vedação imposta pelo verbete sumular diz respeito apenas ao meio utilizado para a atualização - qual seja, o decreto -, por conta do princípio da legalidade tributária, nada tendo a ver com uma impossibilidade genérica de atualização anual da base de cálculo do imposto através de revisitação da planta de valores venais ou com a necessidade de que, antes de editada a norma adequada para revisão da base de cálculo, seja aberto contraditório e ampla defesa a todos os interessados. 12. Similarmente, no caso das taxas de ocupação dos terrenos de marinha, é despiciendo procedimento administrativo prévio com participação dos administrados interessados, bastando que a Administração Pública siga as normas do Decreto n. 2.398/87 no que tange à matéria. 13. Após a divulgação da nova planta de valores venais e da atualização dela advinda, aí sim os administrados podem recorrer administrativa e judicialmente dos pontos que consideram ilegais ou abusivos. 14. Não há, portanto, que se falar em necessidade de contraditório para a incidência do art. 1º do Decreto n. 2.398/87. 15. Recurso especial não provido. Acórdão submetido ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ n. 8/08. (REsp 1150579/SC, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/08/2011, DJe 17/08/2011)

Tendo em vista que se trata de atribuição 'sobre o valor do domínio pleno do terreno', deve-se pontuar que a atribuição de valor não é prerrogativa

puramente discricionária da Secretaria do Patrimônio da União, devendo estar pautada por critérios que se compatibilizem com o valor venal da área.

A jurisprudência sobre a matéria admite a possibilidade, além da simples correção monetária da taxa de ocupação, de sua quantificação a partir da valorização imobiliária da área. Nesse sentido:

ADMINISTRATIVO. TERRENO DE MARINHA. TAXA DE OCUPAÇÃO. ATUALIZAÇÃO. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PRÉVIO. DESNECESSIDADE. VALOR DE MERCADO. POSSIBILIDADE. 1. No caso das taxas de ocupação dos terrenos de marinha, para atualização do valor é despidendo procedimento administrativo prévio com participação dos administrados interessados, bastando que a Administração Pública siga as normas do Decreto n. 2.398/87, no que tange à matéria. 2. Segundo os arts. 67 e 101 do Decreto-Lei nº 9.769/46 e art. 1º do Decreto-Lei nº 2.398/97, à Secretaria do Patrimônio da União cumpre a atualização dos referidos valores, sendo **plenamente possível a atualização do valor do domínio pleno do imóvel pelos preços do valor de mercado imobiliário.** (TRF4, AC 5013826-36.2013.404.7200, Terceira Turma, Relatora p/ Acórdão Marga Inge Barth Tessler, juntado aos autos em 26/08/2014)

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, consequentemente, 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.

III)

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.

Documento eletrônico assinado por **CRISTIANO ESTRELA DA SILVA, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena**, 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 **710001668843v7** e do código CRC **24b1e6f4**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CRISTIANO ESTRELA DA SILVA
Data e Hora: 04/12/2015 16:03:26
