



Avaliação de terrenos de marinha sob responsabilidade da SPU

Engº Agrônomo José Octavio de Azevedo Aragon
M. Eng. Civil
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Promoção:



Realização:



AVALIAÇÃO DE TERRENOS DE MARINHA PARA FINS DE COBRANÇA DA TAXA DE OCUPAÇÃO E LAUDÊMIO

- 1) Terrenos de marinha – Definição legal
- 2) Taxa de Ocupação, Laudêmio e Aforamento
- 3) Parâmetros de avaliação para cobrança
- 4) Avaliação de Faixa de Marinha em uma Gleba
- 5) Avaliação de Faixa de Marinha em Imóvel Rural



1) Definição Legal

O **Decreto-Lei nº 9.760**, de 15 de setembro de 1946, que dispõe sobre os Bens Imóveis da União e dá outras Providências define pelo seu artigo 2º que:

*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 da preamar média 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 façam 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 pela 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.*



Terrenos de marinha e acrescidos



- RIP – Registro Imobiliário Patrimonial;
- Proprietário passa a ser um Ocupante a título precário.



2) Taxa de Ocupação e Laudêmio

- **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 4, DE 14 DE AGOSTO DE 2018**

Estabelece os procedimentos administrativos para a inscrição de ocupação em terrenos e imóveis da União, define procedimentos para a outorga, transferência, revogação e cancelamento, e estabelece a definição de efetivo aproveitamento.



- II - **TAXA DE OCUPAÇÃO**: **prestação pecuniária anual** que o **ocupante** do bem imóvel da União **deve pagar pelo uso** do terreno de domínio da União, correspondente a **2% do valor do domínio pleno do terreno**, excluídas as benfeitorias, anualmente atualizado pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU;
- III - **LAUDÊMIO**: **prestação pecuniária devida à União pelo vendedor** quando da transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil e da inscrição de ocupação de terreno da União ou cessão de direito a eles relativos, em quantia correspondente a **5% do valor atualizado do domínio pleno do terreno**, excluídas as benfeitorias.



- **AFORAMENTO:** é o contrato por meio do qual a União atribui a terceiros o domínio útil de imóveis da União, espécie de direito real sobre a propriedade. Há transferência do domínio útil de 83% do terreno para o particular. Os foreiros **deverão recolher anualmente** o foro à União, referente a **0,6% do valor do imóvel**, excluídas as benfeitorias



3) Parâmetros de avaliação para cobrança

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, de 2 de maio de 2017

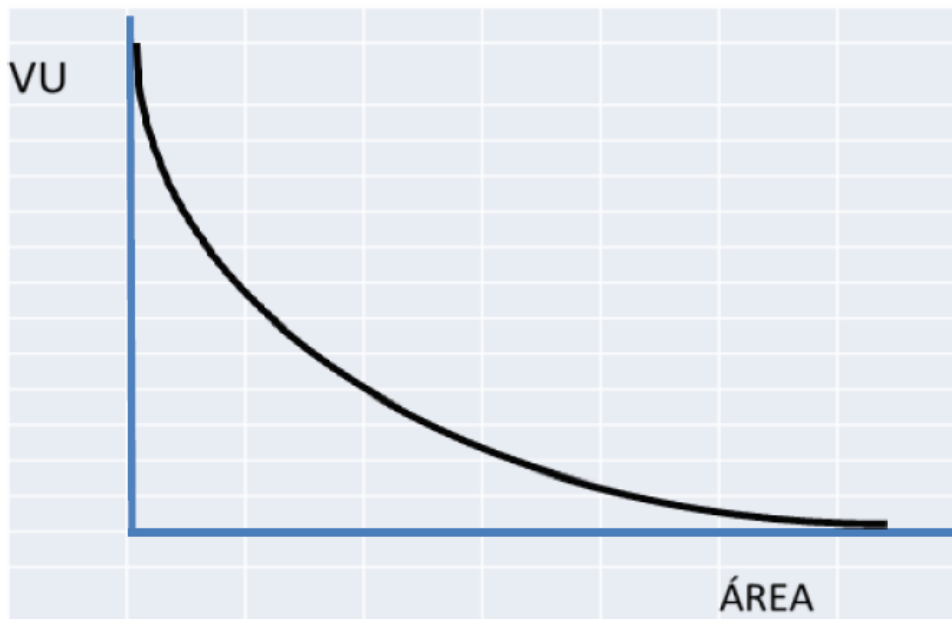
Dispõe sobre as **diretrizes de avaliação dos imóveis da União** ou de seu interesse, bem como **define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.**



- “Art. 20. As avaliações deverão ser sempre realizadas para o imóvel como um todo, **ainda que este pertença parcialmente à União.**”
- Isto é, não interessam as eventuais características desvalorizantes ou valorizantes da fração “faixa de marinha” do imóvel que está sendo ocupada.



- Em relação à **dimensão** da área, está correto, seria como o uso do valor do **metro quadrado médio** previsto na norma NBR 14653-1: valor unitário médio







4) Avaliação de faixa de marinha em uma gleba

- 10ha
- RIP década de 1980
- Edificações a 150m da praia
- 13% terreno de marinha



- Lei Orgânica do Município:

*Art. - Ficam definidas como **áreas de preservação permanente**:*

- I - **as faixas de marinha e seus acrescidos**, de todas as praias e lagoas do Município;
- APP - *Non aedificandi*,
- Faixa de marinha existente no imóvel não tem ocupação e uso







- Plano Diretor: “É vetada a edificação e ocupação de finalidade turística nas áreas de Zona de Proteção Ambiental”.
- Observando-se os dispostos sobre área de **doações legais, que não podem ser áreas de preservação permanente.**



- Plano Diretor:

“Os **lotes confrontantes com a linha do preamar** de 1.831 possuirão **faixa “non aedificandi” de 33,00m** (trinta e três metros), medidos horizontalmente e perpendicularmente para terra a partir da linha supracitada, **não podendo compor projeto de loteamento ou desmembramento**, nelas não se podendo alterar suas espécies de vegetação nativa. Esta será denominada **Faixa de Marinha.**”

- Plano Diretor:

“A partir desta, os lotes deverão respeitar recuo de 15,00m (quinze metros) além da Faixa de Marinha.”



- Em razão disto, toda a faixa de marinha existente no imóvel não tem, efetivamente, ocupação e uso, que também não é autorizado pela legislação.
- Portanto se a área de marinha não tem ocupação, nada poderia ser cobrado.
- Calculado pelo valor unitário para toda área: **R\$360,00/m²**



- **EMENTA: ADMINISTRATIVO. COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. ART. 124, CAPUT, DO DECRETO-LEI N° 9.760/46. IMPEDIMENTO FÁTICO DE EFETIVA OCUPAÇÃO. DESCABIMENTO DA COBRANÇA. APELO DESPROVIDO. 1.**
A ocupação de imóvel da União é o fundamento para cobrança da referida taxa de ocupação, conforme preceitua o art. 127, caput, do Decreto-Lei n° 9.760/46. Mostra-se incabível, portanto, a cobrança sobre área que não é ocupada ou disponível para tanto, como a preservação ambiental permanente... (TRF4 5003388-63.2014.404.7216, TERCEIRA TURMA, Relator FERNANDO QUADROS DA SILVA, juntado aos autos em 14/12/2016



5) Avaliação de Faixa de Marinha em Imóvel Rural

- 40% arroz irrigado ➡ R\$50.000,00/ha
- 30% banhado (terreno de marinha) ➡ R\$10.000,00/ha

Valor médio do ha **R\$29.000,00** considerado para termos de cobrança de Taxa de Ocupação.



CÁLCULO DE INDENIZAÇÃO DE SERVIDÃO DE LINHA DE TRANSMISSÃO

- Área da Faixa de servidão = 2,873ha
- Coeficiente de Servidão = 0,35
- Valor médio do ha do Imóvel = R\$42.000,00

Valor Unitário da Terra Nua - VU

Considerando que no local da servidão administrativa predominam solos com **Classe II**, **Classe III** e **Classe VIII** de aptidão agrícola, o Valor Unitário de Terra Nua utilizado na indenização foi de:

- **R\$44.976,29/ha** para terra de **Classe II**,
- **R\$ 26.343,26/ha** terras de **Classe III**
- **R\$ 5.187,92/ha** para terras de **Classe VIII**



Valor a indenizar pelo valor do ha médio

- Valor a indenizar = $AFS * VU * CS$
- Valor a indenizar = $2,873 * 42.000,00 * 0,35$
- Valor a indenizar = **R\$42.233,01**

Valor a indenizar por Classe de Solo;

- Valor a indenizar = $AFS * VU * CS$
- Valor a indenizar Classe II = $1,5990 * 44.976,29 * 0,35 = 25.170,98$
- Valor a indenizar Classe III = $0,1879 * 26.343,26 * 0,35 = 1.732,46$
- Valor a indenizar Classe VIII = $1,0861 * 5.187,92 * 0,35 = 1.972,11$
- Valor a indenizar = **R\$28.875,55**



IMÓVEL RURAL

- 40% arroz irrigado —————→ R\$50.000,00/ha
- 30% banhado (terreno de marinha) —————→ R\$10.000,00

Valor correto do hectare a ser considerado para termos de cobrança de Taxa de Ocupação seria de **R\$10.000,00** e não R\$29.000,00.



OBRIGADO!

José Octavio de Azevedo Aragon

jaragon@newsite.com.br

(48) 99981 3249

