

Determinação do Coeficiente de Ocupação Calculado a partir de Múltiplas Análises para Avaliação dos Terrenos de Marinha e/ou Acrescidos de Marinha



11^A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

Autores:

Eduardo Tadeu Pôssas Vaz de Mello

Danilo Antônio Menezes Mota

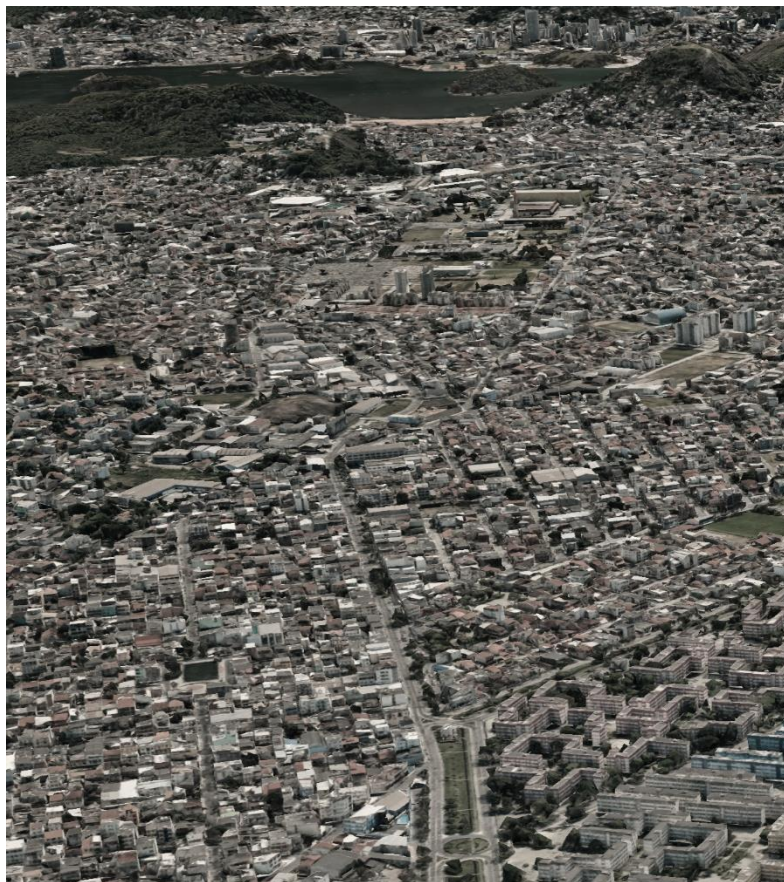
Igor Almeida Fassarella

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia





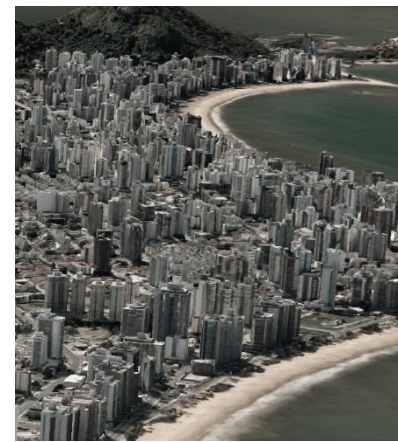
1 INTRODUÇÃO



2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA



3 VALOR DE POSSE OCUPAÇÃO CONCEITUAL



4 ANÁLISES

5 ESTUDO DE CASO

6 CONCLUSÃO



1 INTRODUÇÃO



Introdução

- Os **imóveis** - urbanos ou rurais - são definidos como **públicos ou privados**. O Código Civil Brasileiro de 2002 (Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002), ao tratar dos bens públicos - artigos 98 e seguintes (Livro II - DOS BENS; TÍTULO ÚNICO - Das Diferentes Classes de Bens; Capítulo III - Dos Bens Públicos), classifica-os em:

*“Art. 98. São **públicos** os bens do domínio nacional pertencentes às **pessoas jurídicas de direito público interno**; todos os outros são **particulares**, seja qual for a pessoa a que pertencerem.*

“Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.”

Introdução

- Nos artigos 100 e 101 do CC/2002, quanto aos dominicais, expressam a possibilidade de alienação.



- **Os Terrenos de Marinha e seus Acrescidos são bens dominicais da União** e se prestam a diversificados usos. Podem ser constituídos de bens de uso comum do povo ou serem utilizados diretamente pelo poder público, ou mesmo, utilizados por particulares mediante cessão ou aforamento.

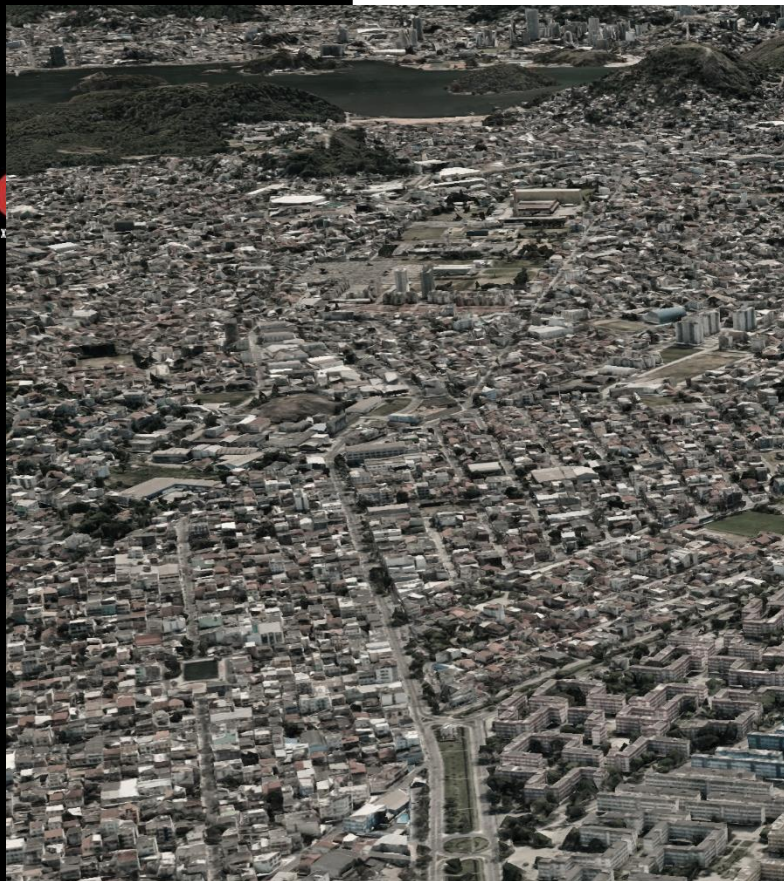
Introdução

- Dos diversos tipos de Terrenos de Marinha, serão tratados neste trabalho técnico, os costeiros, localizados na costa brasileira e das formas de sua utilização - e por óbvio, os acrescidos.
- Convém destacar que neste trabalho serão abordados os imóveis classificados como Terreno de Marinha e/ou Acrescido de Marinha e sua efetiva utilização autorizada ou reconhecida pela SPU - Secretaria de Patrimônio da União.

Introdução

- Um dos desafios da engenharia de avaliações é obter o valor de mercado dos imóveis. Desafio ainda maior é a determinação do valor de mercado dos imóveis mencionados acima: Terreno de Marinha e/ou Acrescido de Marinha.

Assim sendo, o objetivo deste trabalho é avaliar a quantidade percentual da ocupação em relação ao valor de mercado do respectivo imóvel.



1

INTRODUÇÃO



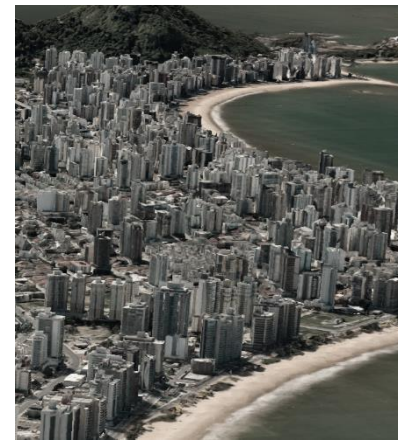
2

REVISÃO BIBLIOGRÁFICA



3

VALOR DE POSSE OCUPAÇÃO CONCEITUAL



5

ESTUDO DE CASO



4

ANÁLISES



6

CONCLUSÃO



2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA



Revisão Bibliográfica

- **Definição Legal:** O Decreto-Lei n.º 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;

Revisão Bibliográfica

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 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.”

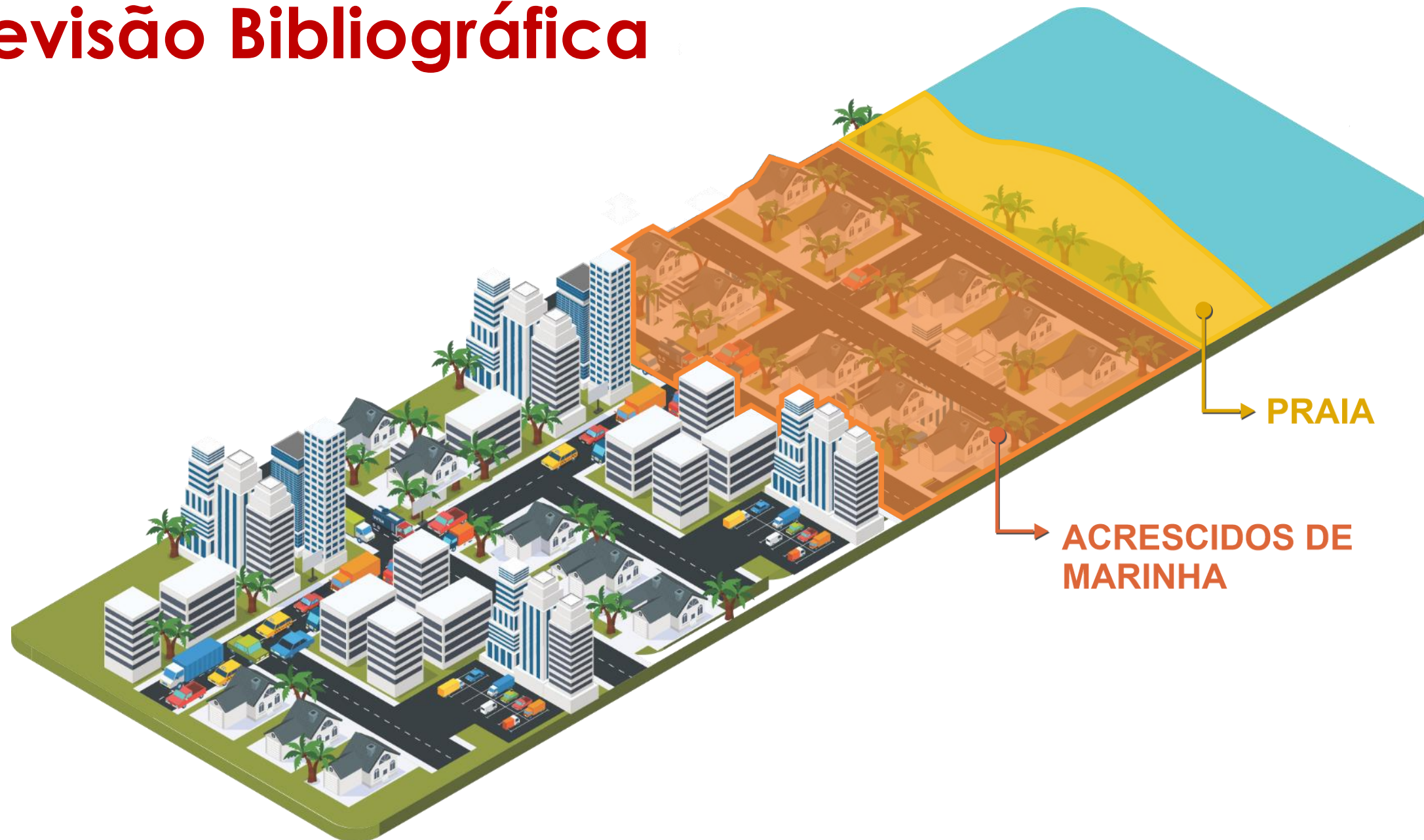
Revisão Bibliográfica



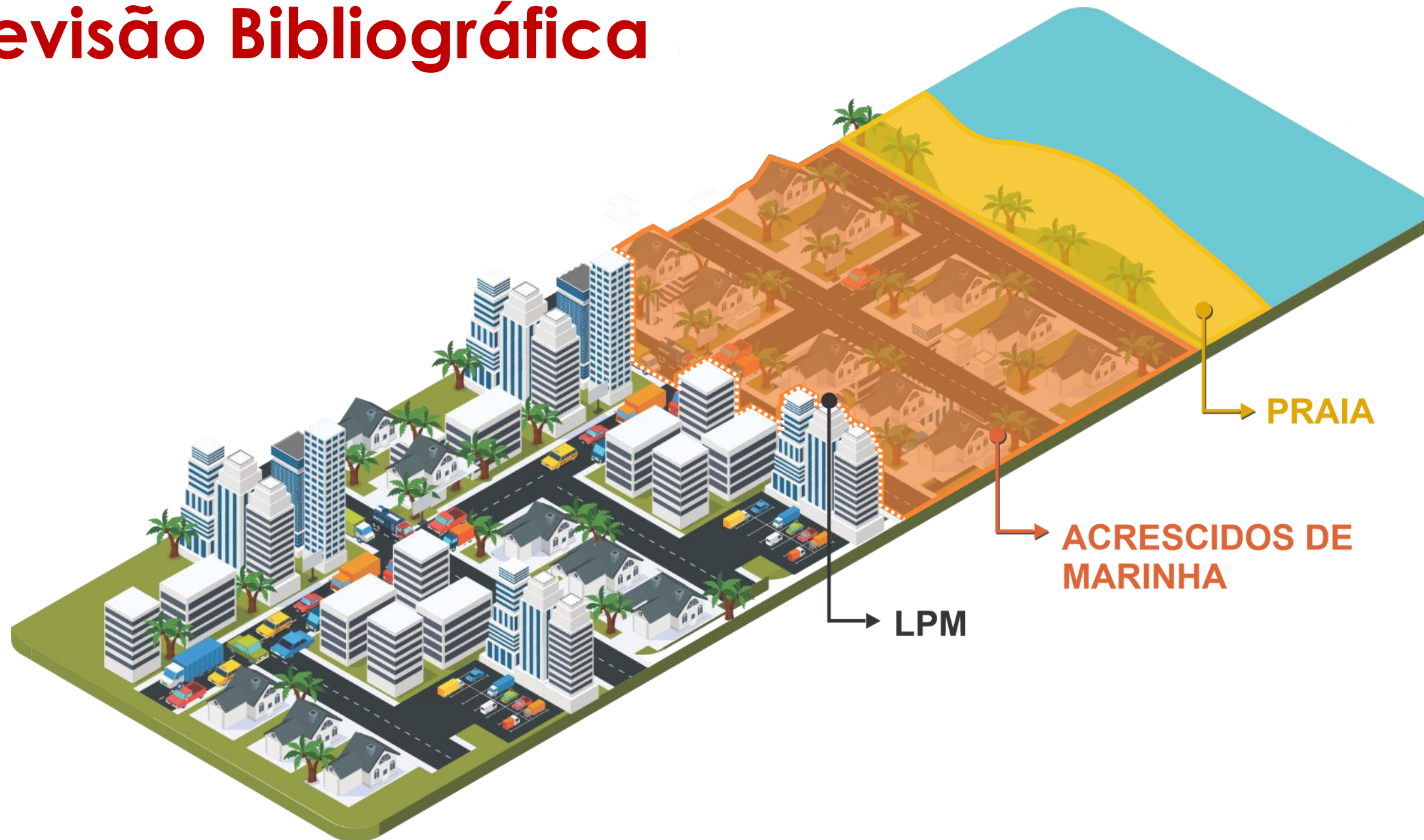
Revisão Bibliográfica



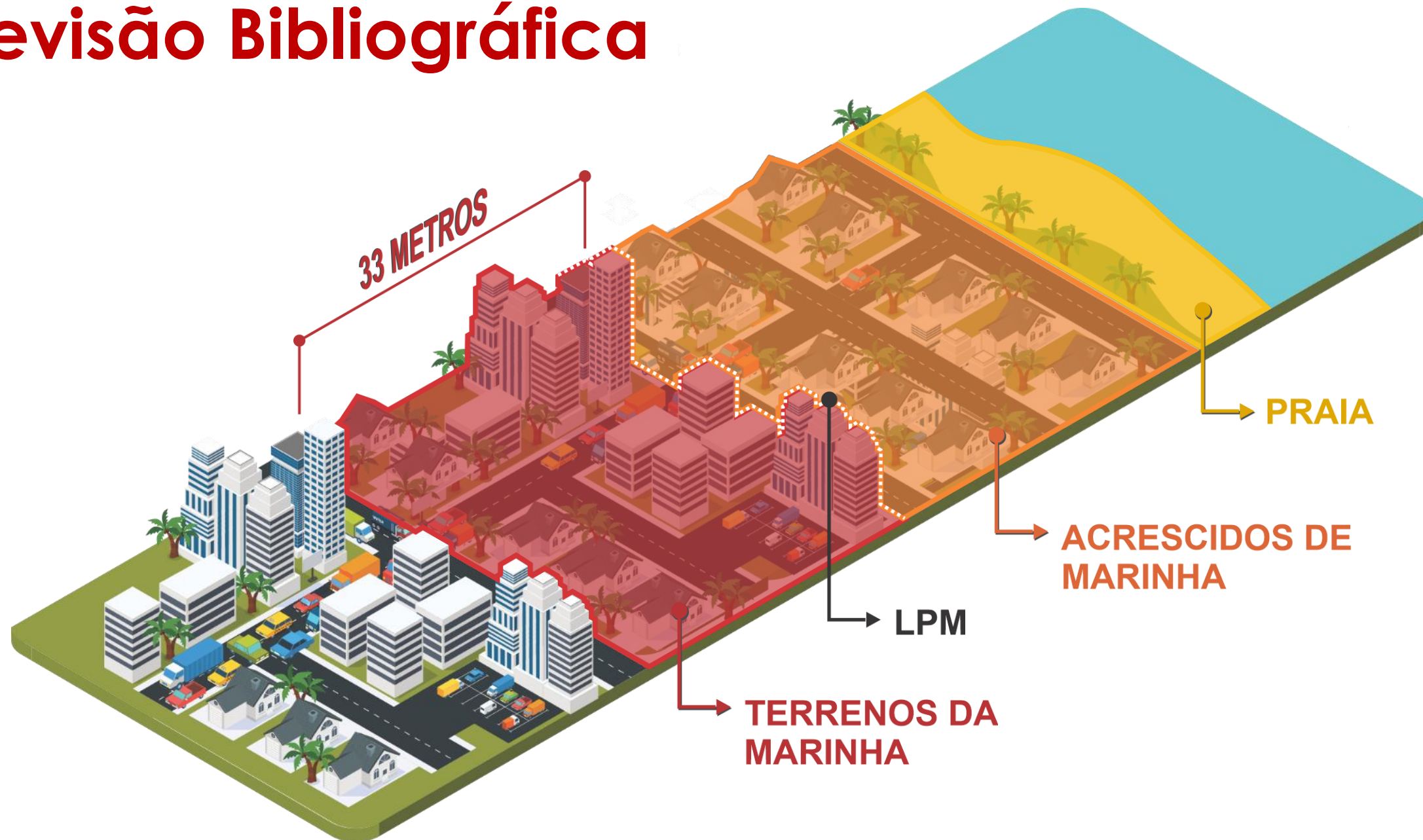
Revisão Bibliográfica



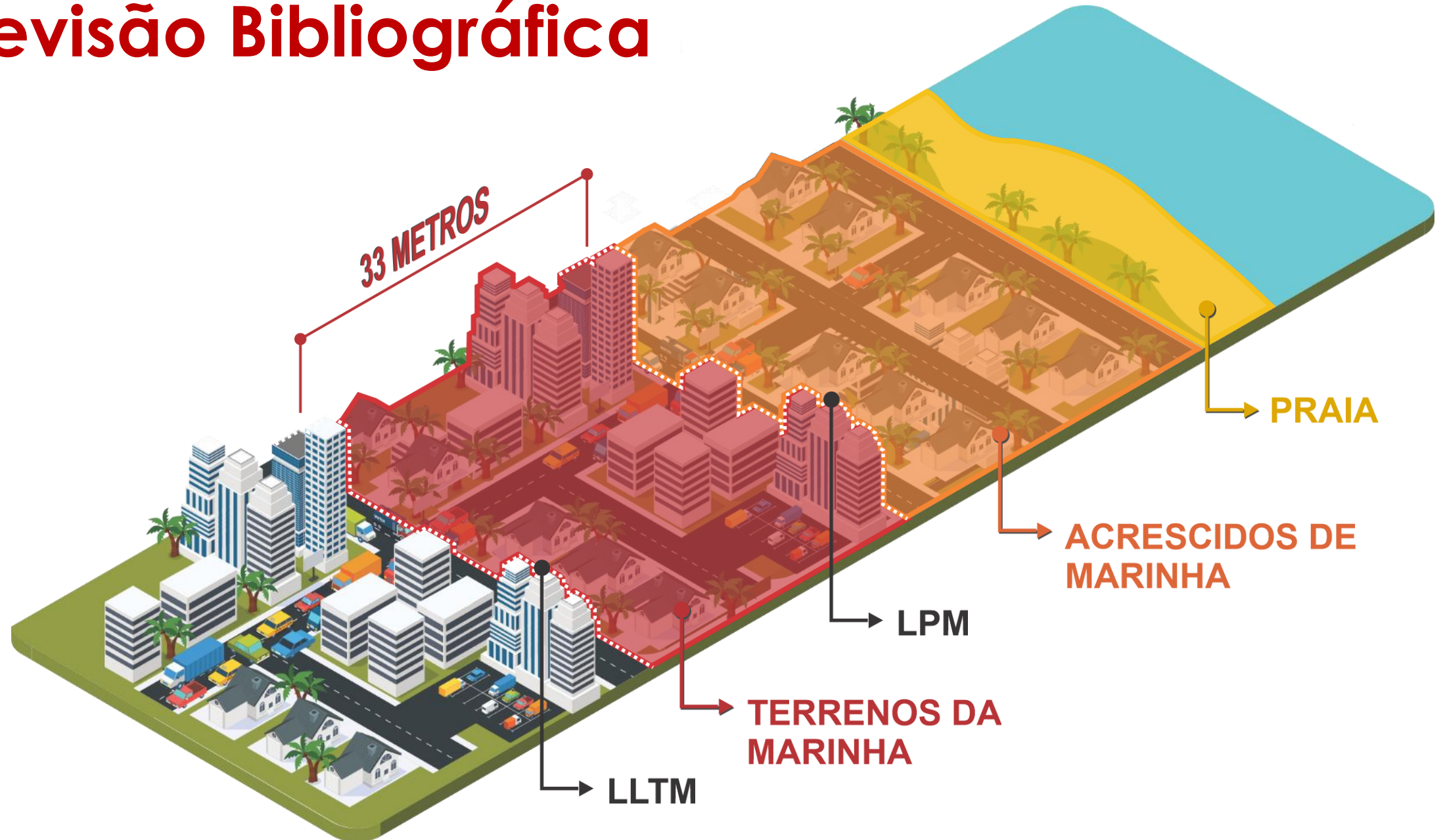
Revisão Bibliográfica



Revisão Bibliográfica



Revisão Bibliográfica

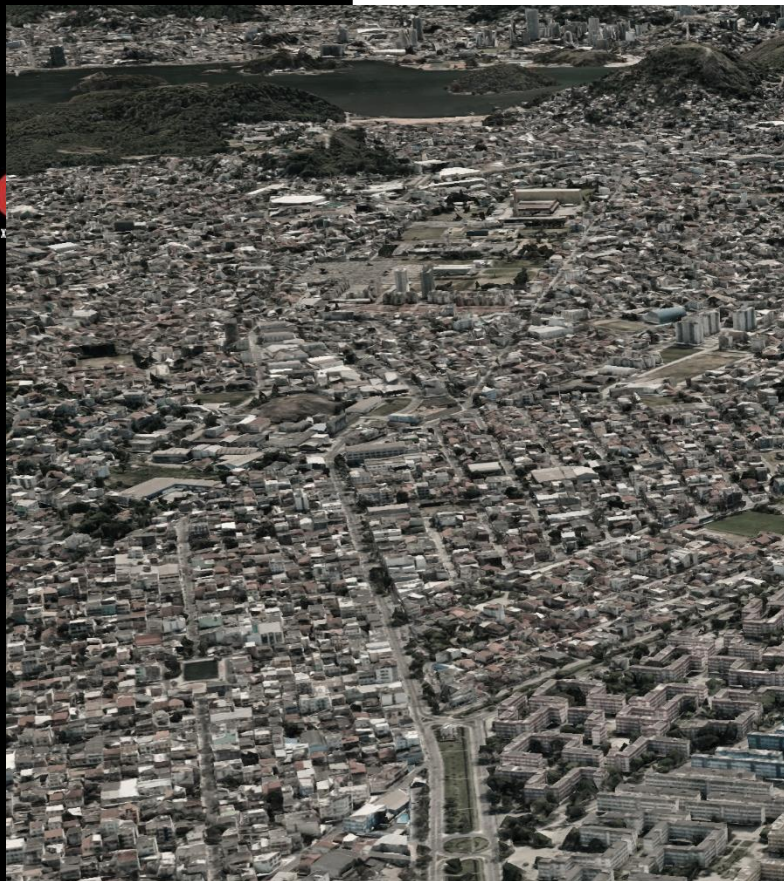


Revisão Bibliográfica



Revisão Bibliográfica

- Utilizamos em nossa análise a similaridade técnica entre a Ocupação - nos Terrenos de Marinha e seus Acrescidos - e a Posse (no caso de imóvel privado).
- A Posse tem correspondência técnica absoluta, em termos de avaliação de valor de mercado, com a Ocupação dos Terrenos de Marinha e acrescidos. Evidentemente, estamos nos referindo à Ocupação outorgada ou reconhecida.
- Diante disso, utilizamos critérios e cálculos de percentuais a serem aplicados sobre o valor total do terreno (domínio pleno) para resultante do valor da ocupação.



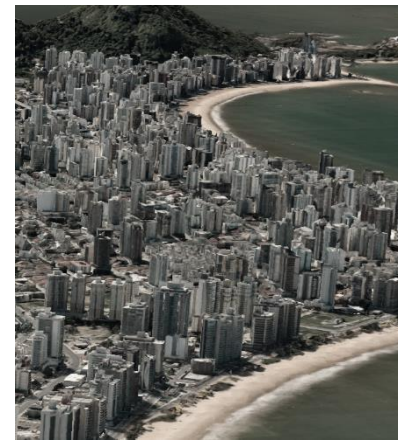
1 INTRODUÇÃO



2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA



3 VALOR DE POSSE OCUPAÇÃO CONCEITUAL



4 ANÁLISES

5 ESTUDO DE CASO

6 CONCLUSÃO



3 VALOR DE POSSE – OCUPAÇÃO CONCEITUAL



Valor da Posse

Ocupação Conceitual

- Houve entendimento de Tribunais de que, em casos de Posse, deve-se limitar o valor da indenização a 60% (sessenta por cento) do valor da terra nua, acrescido dos valores das benfeitorias, se havendo.
- Do Superior Tribunal Federal (STF): “a desapropriação da propriedade é a regra, mas a Posse legítima ou de boa-fé também é expropriável, por ter valor econômico para o possuidor, principalmente quando se trata de imóvel utilizado ou cultivado pelo posseiro. Certamente a posse vale menos que a propriedade, mas nem por isso deixa de ser indenizável, como têm reconhecido e proclamado nossos tribunais” (STF, RDA 123/28).

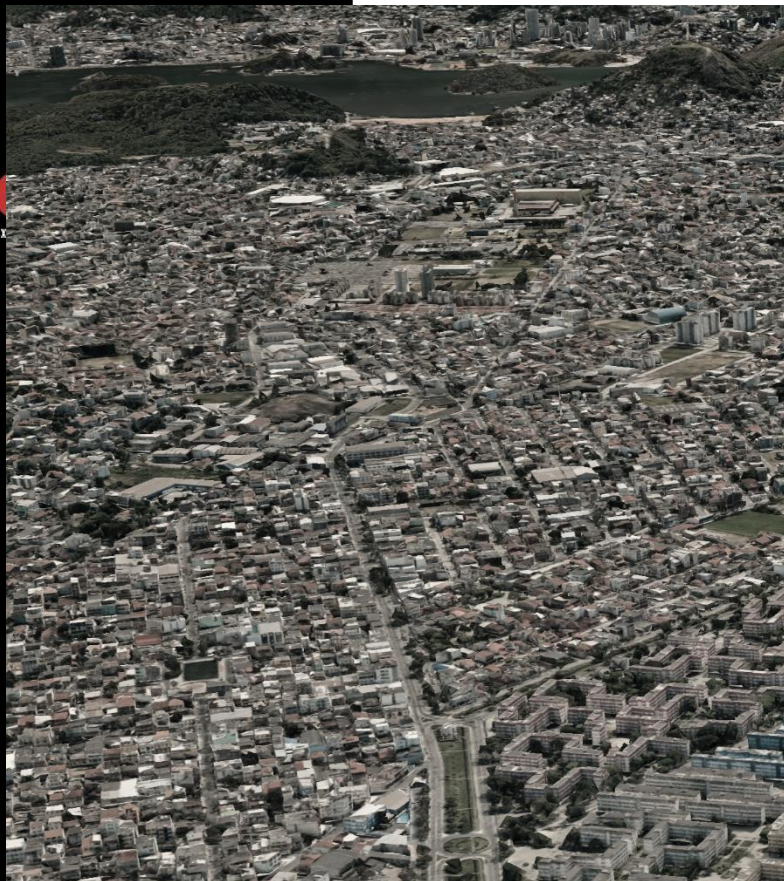
Valor da Posse

Ocupação Conceitual

- O Superior Tribunal de Justiça (STJ) detém jurisprudência no sentido de definir o percentual de 60% (sessenta por cento) do valor da terra nua acrescido dos valores das benfeitorias para os casos de posse quando comparados ao domínio. A seguir, alguns casos julgados pelo STJ e por Tribunais Regionais Federais:
 - "DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA - AÇÃO PROPOSTA POR POSSUIDOR DE IMÓVEL DESAPOSEADO ADMINISTRATIVAMENTE - LEGITIMIDADE - INDENIZAÇÃO, NO ENTANTO, RESTRITA APENAS AO VALOR DA POSSE - REDUÇÃO DO QUANTUM PARA 60% DO VALOR DO IMÓVEL - RECURSO PROVIDO PARA ESSE FIM."

Valor da Posse Ocupação Conceitual

- No caso, não se comprovou a propriedade do imóvel, sendo reconhecida a posse e, assim, indenizada em 60% do quantum constante da avaliação.
- Indenização da posse fixada em 60% do valor do bem.
- *III - MERA POSSE. PROVA NOS AUTOS POR DOCUMENTOS, ALÉM DE SER FATO INCONTROVERSO. DIREITO A 60% DO VALOR DO BEM. BENFEITORIAS, SE EXISTENTES, INDENIZADAS INTEGRALMENTE. INCIDÊNCIA DE JUROS MORATÓRIOS E COMPENSATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA. PARCIAL PROVIMENTO DA REMESSA DE OFÍCIO.*



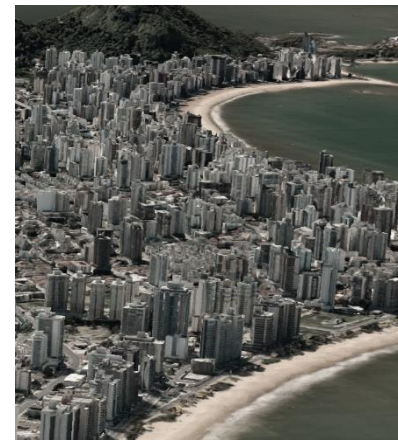
1 INTRODUÇÃO



2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA



3 VALOR DE POSSE OCUPAÇÃO CONCEITUAL



5 ESTUDO DE CASO



4 ANÁLISES



6 CONCLUSÃO



4 ANÁLISES



Análise 1: Baseada em Decisões dos Tribunais

- É indireto e resulta de prática jurídica: o valor da Ocupação seria de no máximo 60,0% do domínio pleno. Como permanece aberto o percentual, já que 60,0% seria o máximo, adotaremos aqui o valor máximo possível na hipótese:

$$\text{Equação 1: } VO_1 = 0,60 \times VT$$

Onde:

VO_1 = Valor de Ocupação;

0,60 = prática jurídica baseado em decisões dos tribunais;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

Análise 2: Baseada em Estudo de Caso

- Usamos como exemplo nesta análise o descrito por Avelar, Arthur G. P.; Paixão Sá, Talita F.; e Nogueira, Gustavo H., em Valor de Indenização em Casos de Posse - XIX COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias:
- O estudo de caso se refere a indenização de posse e compara os preços de mercado para projeto de faixa de domínio de rodovia federal. Concluiu-se:

“Nesta situação observamos que os imóveis sem documentação e com áreas de abertura maiores que 50% tiveram seus preços variando entre 53% e 75% menores, quando comparados aos imóveis com documentação. Essa diferença foi diminuindo à medida que os tamanhos das áreas foram aumentando.”

Análise 2: Baseada em Estudo de Caso

$$\text{Equação 2: } VO_2 = 0,66 \times VT$$

Onde:

VO_2 = Valor de Ocupação;

0,66 = média das diferenças apuradas;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

REALIZAÇÃO

Análise 3: Baseada em Indenizações para Projetos de Energia

- Aqui reportamos o praticado pela CEMIG D (CEMIG Distribuição) ou CEMIG GT (CEMIG Geração e Transmissão). Essa Empresa utiliza como procedimento, há muitos anos, a indenização de 1/3 do valor para o domínio e 2/3 do valor para a posse.

$$\text{Equação 3: } VO_3 = 0,67 \times VT$$

Onde:

VO_3 = Valor de Ocupação;

0,67 = prática e uso pela Concessionária;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

Análise 4: Baseada em Indenizações para Servidão de Passagem

- Utilizamos esta análise pela similaridade com o caso em análise. Na servidão de passagem (de Linhas de Transmissão, por exemplo) impõe-se ao imóvel a posse de determinada faixa. O usual e tecnicamente adotado é a aplicação da Tabela de Phillipp Westin. O percentual máximo para impor limitação ao uso do imóvel e adquirir a posse da faixa de servidão é de 0,63.

$$\text{Equação 4: } VO_4 = 0,63 \times VT$$

Onde:

VO_4 = Valor de Ocupação;

0,63 = prática e uso em instituição de Servidões de passagem;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

Análise 5: Baseada nos Coeficientes aplicados nas Utilizações dos Terrenos de Marinha

- Pela Lei 13.240 de 2015 e Decreto-Lei 2.398 de 21 de dezembro de 1987, é devido a taxa anual pela Ocupação na alíquota de 2,0% aplicada sobre o valor do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias.
- *Art. 1º A taxa de ocupação de terrenos da União será de 2% (dois por cento) do valor do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias, anualmente atualizado pela Secretaria do Patrimônio da União. (Redação dada pela Lei nº 13.240, de 2015) (Regulamento) - DL 2398/1987.*

Análise 5: Baseada nos Coeficientes aplicados nas Utilizações dos Terrenos de Marinha

- A taxa do Aforado é de 0,6%, segundo o DL 9760/46 e alterações:
- *“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.”* Redação dada pela Lei nº 7.450, de 1985). (Vide Decreto nº 1.360, de 1994) - DL 9760/46

Análise 5: Baseada nos Coeficientes aplicados nas Utilizações dos Terrenos de Marinha

- Assim, estabelecemos cálculos simplificadores comparando as proporções de 0,6% em correlação com 2,0%:

$$\frac{\text{Aforamento} - 0,6\%}{\text{Ocupação} - 2,0\%} = \frac{0,6\%}{2,0\%} = 30\%$$

- Neste cálculo, quanto mais próximo de 100%, menor seria o percentual que o aforamento em relação à ocupação. Uma relação igual a 50% implicaria em equivalência total e igual a 0,50. Do resultado apresentado, temos que a Ocupação representa 30%, já que o produto é inversamente proporcional.

Análise 5: Baseada nos Coeficientes aplicados nas Utilizações dos Terrenos de Marinha

$$\text{Equação 5: } VO_5 = 0,30 \times VT$$

Onde:

VO_5 = Valor de Ocupação;

0,30 = Coeficiente baseado na relação simples de taxas de utilização;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

REALIZAÇÃO



Análise 6: Baseada no Coeficiente de Aforamento e Áreas de Domínios

- Para este cálculo comparamos a taxa anual de aforamento e supomos que ela se refere ao pagamento como “ocupação” de 17% (dezessete por cento) do terreno. Daí, calculamos qual seria o coeficiente se fosse relativo à área total do terreno (100%).
- Se 0,6% representam taxa de “ocupação” de 17,0% do terreno, o coeficiente para o terreno total é:

$$\frac{\text{Aforamento} - 0,6\%}{\text{Área} - 17,0\%} = \frac{0,6\%}{17,0\%} = 3,529\%$$

Análise 6: Baseada no Coeficiente de Aforamento e Áreas de Domínios

- Posteriormente, calculamos a relação da Taxa de Ocupação de 2,0% com o resultado da proporção do Aforamento calculado = 3,529%. Ou seja, quanto que a taxa de 2,0% representa em relação ao coeficiente como se toda a área fosse “aforada” - ou, áreas de domínios compostas:

$$\frac{\text{Taxa de Ocupação} - 2,0\%}{\text{Taxa Normalizada } 3,529\%} = \frac{2,0\%}{3,529\%} = 56,67\%$$

Análise 6: Baseada no Coeficiente de Aforamento e Áreas de Domínios

$$\text{Equação 6: } VO_6 = 0,567 \times VT$$

Onde:

VO_6 = Valor de Ocupação;

0,567 = Coeficiente baseado na relação da Taxa Normalizada;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

REALIZAÇÃO

Análise 7: Baseada no Coeficiente de Ocupação e Áreas de Domínios Específicos

- O cálculo nesta análise se baseia na Taxa de Ocupação e relaciona o seguinte:
 - A taxa de 2,0% é suposta como sendo a composição de duas partes;
 - Uma parte é de 0,6% e se relaciona à área de 17%;
 - A outra parte ($2,0\% - 0,6\% = 1,4\%$) se relaciona com os restantes 83% da área do terreno.
- Como já calculado anteriormente (Análise 6) o Coeficiente Normalizado 1 é 3,529%.

Análise 7: Baseada no Coeficiente de Ocupação e Áreas de Domínios Específicos

$$\frac{\text{Aforamento} - 0,6\%}{\text{Área} - 17,0\%} = \frac{0,6\%}{17,0\%} = 3,529\%$$

- Então, calculamos a outra parte do coeficiente em relação à área de 83% e obtém-se o Coeficiente Normalizado 2:

$$\frac{\text{Diferença } 2,0\% - 0,6\%}{\text{Área} - 83,0\%} = \frac{1,4\%}{83\%} = 1,687\%$$

- Daí, somamos os Coeficientes Normalizados 1 e 2:

$$3,529\% + 1,687\% = 5,216\%$$

Análise 7: Baseada no Coeficiente de Ocupação e Áreas de Domínios Específicos

- Comparamos então a proporção relativa aos coeficientes normalizados com o total encontrado:

Tabela 2 - Proporção relativa aos coeficientes normalizados			
Normalização	Coeficientes Normalizados	Coeficiente Total	Proporção
Ocupação	1,687%	5,216%	32,34%
Domínio	3,529%		67,66%

Fonte: Elaborado pelos Autores.

- Assim, analisamos possibilidade de aplicação de 32,34% do valor do terreno com indenização da Ocupação.

Análise 7: Baseada no Coeficiente de Ocupação e Áreas de Domínios Específicos

$$\text{Equação 7: } VO_7 = 0,323 \times VT$$

Onde

VO_7 = Valor de Ocupação;

0,323 = Coeficiente baseado Taxa Normalizada Duplamente;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

Análise 8: Baseada nos Coeficientes aplicados Concessão de Direito Real de Uso Onerosa

- Da IN 05 de dezembro de 2018, art. 37:

Art. 37. O valor da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU onerosa será apresentado pelo relatório de valor de referência e calculado considerando as seguintes equações:

$V_{cdru} = [V_{au} \times A_t] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times K_r \times F_X$, para a concessão apenas de terrenos da União, onde:

I - V_{cdru} = valor da concessão de direito real de uso oneroso em reais;

Análise 8: Baseada nos Coeficientes aplicados Concessão de Direito Real de Uso Onerosa

II - Vau= valor da área da União objeto da CDRU, em reais por metro quadrado, obtidos por meio de Laudo de Avaliação, relatório de valor de referência, quando justificado pelo avaliador e autorizado pela chefia imediata e/ou Superintendente do Patrimônio da União;

III - At = área da terra ocupada, em metros quadrados;

IV - 0,4 ou 0,6 = o valor do Direito Real de Uso equivale a 40% (quarenta por cento) do valor do domínio pleno do imóvel quando residência, ou 60% (sessenta por cento) quando comércio.

Análise 8: Baseada nos Coeficientes aplicados Concessão de Direito Real de Uso Onerosa

- Neste ponto, o coeficiente de ocupação seria de 60,0% por se tratar de atividade comercial e conforme descreve o artigo acima citado
- Estamos nos abstendo da abordagem jurídica da diferença de segurança e representatividade jurídica desses dois elementos: CDRU e Ocupação. Em termos técnicos, conferimos a ambos a mesma densidade e produção de efeitos.

Análise 8: Baseada nos Coeficientes aplicados Concessão de Direito Real de Uso Onerosa

$$\text{Equação 8: } VO_g = 0,60 \times VT$$

Onde:

VO_g = Valor de Ocupação;

0,60 = Coeficiente utilizado para CDRU;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

Análise 9: Baseada na Lei do ITCD de Minas Gerais



11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

- Apesar da Lei 12.426 de 27 de dezembro de 1996 - MG, que regulava o ITCD - Imposto de Transmissão sobre “Causa Mortis” ou bens de direito ter sido revogada, a base de cálculo até então utilizada deve prevalecer. Não discutimos aqui a produção de efeitos jurídicos, mas sim, o aspecto técnico da análise.
- A Lei acima citada foi substituída pela Lei 14.941/2003, todavia produziu efeitos até 2007 e discriminava os percentuais da seguinte maneira:

REALIZAÇÃO



Análise 9: Baseada na Lei do ITCD de Minas Gerais

Efeitos de 1º/01/2004 a 28/12/2007 - Redação original:

I - 1/3 (um terço) do valor do bem, na transmissão não onerosa do domínio útil;

II - 2/3 (dois terços) do valor do bem, na transmissão não onerosa do domínio direto;

III - 1/3 (um terço) do valor do bem, na instituição do usufruto, por ato não oneroso, bem como no seu retorno ao nu proprietário;

IV - 2/3 (dois terços) do valor do bem, na transmissão não onerosa da nua propriedade.

V - o valor total da propriedade plena, na hipótese de consolidação desta mediante aquisição não onerosa da nua propriedade pelo usufrutuário;"

Assim, para o domínio útil = 1/3 ou 33,33%.

Análise 9: Baseada na Lei do ITCD de Minas Gerais

$$\text{Equação 9: } VO_g = 0,333 \times VT$$

Onde:

VO_g = Valor de Ocupação;

0,333 = Coeficiente para transmissão de Domínio Útil;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

REALIZAÇÃO

Análise 10: Baseada na Lei do ITCD do Estado do Espírito Santo

- No Espírito Santo o Decreto 3.469-R de 2013 tratou dessa questão. No art. 10, § 2º:

Art. 10. *A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos ou o valor do título ou crédito, transmitidos ou doados.*

§ 1º *A base de cálculo terá o seu valor revisto ou atualizado, sempre que a Secretaria de Estado da Fazenda (Sefaz) constatar alteração no valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou doados, ou vício na avaliação anteriormente realizada.*

§ 2º *Nas doações com reservas de usufruto ou na instituição gratuita desse a favor de terceiro, a base de cálculo será igual à metade do valor do bem, correspondendo o valor restante à nua-propriedade.*

Análise 10: Baseada na Lei do ITCD do Estado do Espírito Santo

$$\text{Equação 10: } VO_{10} = 0,50 \times VT$$

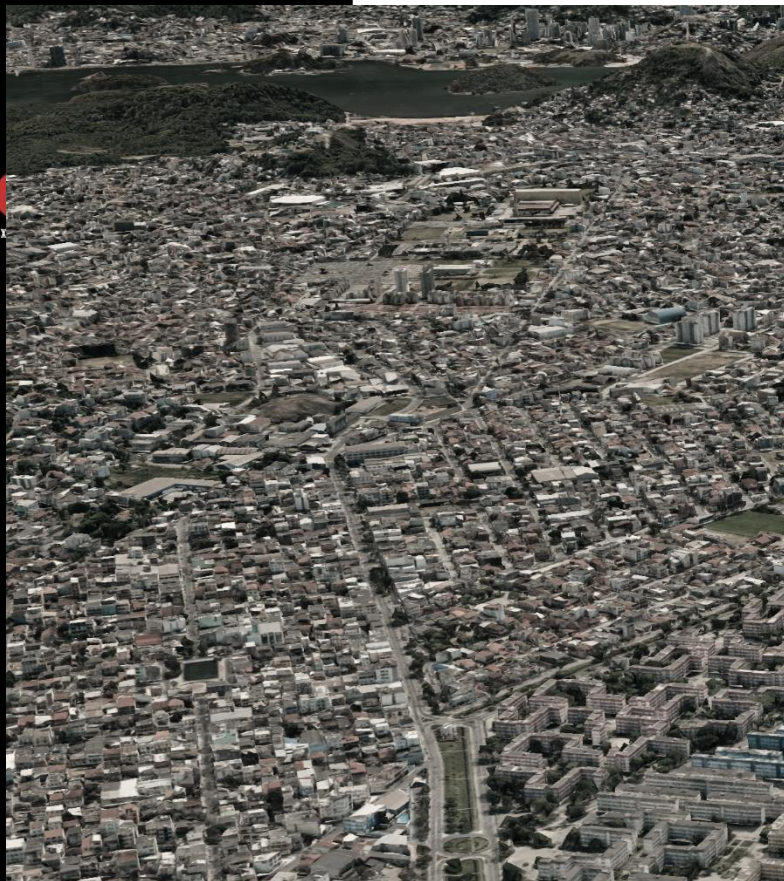
Onde:

VO_{10} = Valor de Ocupação;

0,50 = Coeficiente para doações com reserva de usufruto;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

REALIZAÇÃO



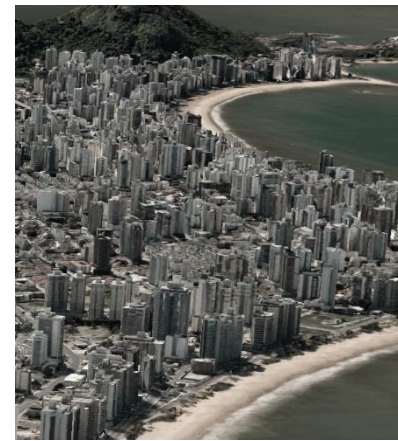
1 INTRODUÇÃO



2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA



3 VALOR DE POSSE OCUPAÇÃO CONCEITUAL

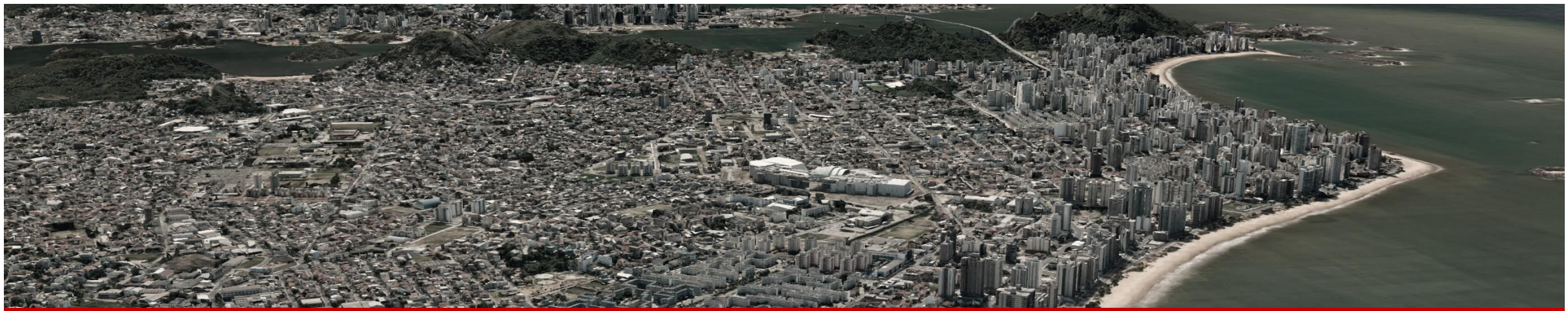


5 ESTUDO DE CASO



4 ANÁLISES

6 CONCLUSÃO



5 ESTUDO DE CASO



Estudo de Caso

- O objetivo específico do trabalho avaliatório que resultou na elaboração deste é **fornecer a avaliação de valor, em termos percentuais, da Ocupação de Terrenos de Marinha e Acrescidos em dois lotes em Vitória-ES**. São lotes de 631,00 m² e 1.256,20 m² e que constam no cadastro da SPU - Secretaria de Patrimônio da União - como Ocupação.

Estudo de Caso

- Imagem satélite dos lotes



Fonte: Google Earth Pro (07/2021).

Estudo de Caso

- Imagem satélite e detalhe dos lotes



Fonte: Google Earth Pro (07/2021) e ZRC ADV

Estudo de Caso

- Polígonos obtidos a partir da imagem e composição



Fonte: Google Earth Pro (07/2021) e ZRC ADV

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

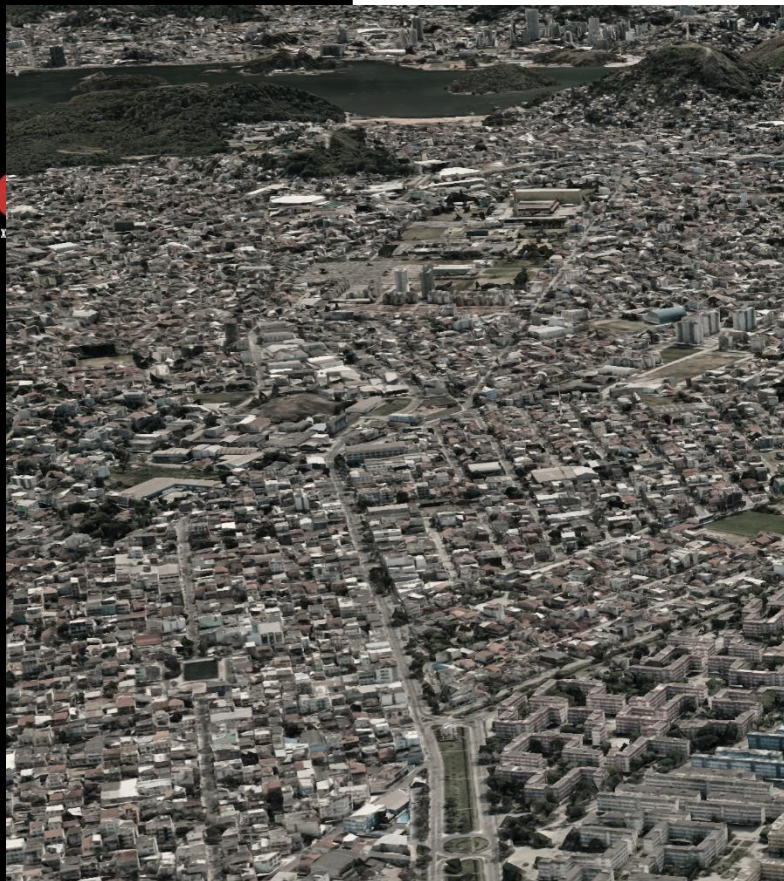
REALIZAÇÃO

Estudo de Caso

- Vistas gerais dos lotes



Fonte: Autores



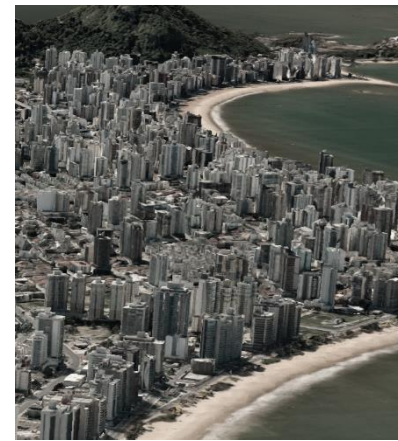
1 INTRODUÇÃO



2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA



3 VALOR DE POSSE OCUPAÇÃO CONCEITUAL

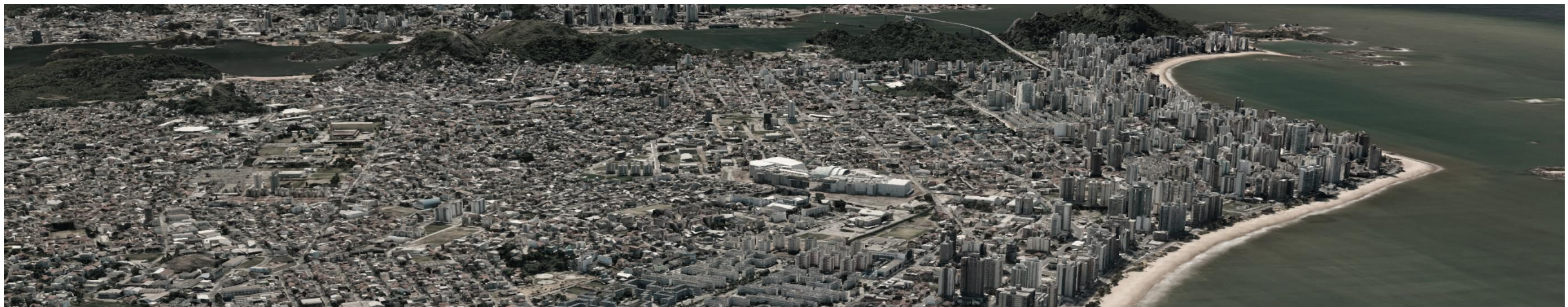


5 ESTUDO DE CASO



4 ANÁLISES

6 CONCLUSÃO



6 CONCLUSÃO



Conclusões

- Após análises multiplicadamente ampliadas e adoção da média aritmética como representação do resultado, chegamos ao Coeficiente de Ocupação de 51,83%.
- Adotamos a média como resultado pela não uniformidade na resposta e cálculo normatizado e definido. Considerando o limite sugerido de 60% se aplica à posse não-precária - ao nosso entendimento.

Conclusões

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO

Tabela 3 - Resultados Obtidos

Valor Análise	Referência	Percentual
VO ₁	Decisões dos Tribunais	0,60
VO ₂	Estudo de Caso	0,66
VO ₃	Indenizações para Projetos de Energia	0,67
VO ₄	Indenizações para Servidão de Passagem	0,63
VO ₅	Taxas de Utilização Terrenos de Marinha	0,30
VO ₆	Coefficiente de Aforamento e Áreas de Domínio	0,57
VO ₇	Coefficiente de Ocupação e Áreas de Domínio	0,32
VO ₈	Concessão de Direito Real de Uso Onerosa	0,60
VO ₉	ITCD MG	0,33
VO ₁₀	ITCD ES	0,50
Produto de múltiplas análises		51,83%

Fonte: Elaborado pelos Autores.

Conclusões

- Adotando-se o limite sugerido pelos Tribunais - coeficiente de 60,0% - é nosso entendimento que deveria, então, ser aplicado o relativo à porção possível de aforamento (83,0%).
- Assim, teremos:
$$60,0\% \times 83,0\% = 49,80\%$$
- Como é esse coeficiente menor, adotamos o maior e produto de múltiplas análises: 51,83%.

Conclusões

- Consideramos, portanto, como sendo o indicado e sugerido para adoção nos processos de cálculo, o Coeficiente de 51,83% para indenização ou remuneração da Ocupação de Terrenos de Marinha e seus Acrescidos.
- Dessa maneira, os valores a serem apresentados para cada um dos lotes envolvidos no trabalho avaliatório que originou o presente estudo corresponde a:

$$VO_{631} = 0,5183 \times 631,00 \text{ m}^2 \times VUMÉD631;$$

$$VO_{1.256,20} = 0,5183 \times 1.256,20 \text{ m}^2 \times VUMÉD1.256,20.$$

