

**DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO CALCULADO A
PARTIR DE MÚLTIPLAS ANÁLISES PARA AVALIAÇÃO DOS
TERRENOS DE MARINHA E/OU ACRESCIDOS DE MARINHA**

AUTORES

Eduardo Tadeu Possas Vaz de Mello

Igor Almeida Fassarella

Danilo Antonio Menezes Mota

REALIZAÇÃO

RESUMO

Este trabalho apresenta a porcentagem de ocupação em relação ao valor de mercado dos imóveis públicos dominicais classificados como terrenos de marinha e/ou acrescidos de marinha cadastrados na SPU - Secretaria de Patrimônio da União. A ocupação nesses terrenos mencionados é comparada à posse nos imóveis privados, e o objetivo é determinar a porcentagem do valor total representada pela ocupação. A análise se baseia nas modalidades de ocupação e aforamento concedidas pela União, utilizando critérios, procedimentos e normas da Engenharia de Avaliações. Para calcular a porcentagem de ocupação são aplicados critérios e cálculos percentuais ao valor total do terreno. O estudo não aborda aspectos jurídicos da precariedade da ocupação, focando exclusivamente na determinação da porcentagem de valor ocupado. Como conclusão, tem-se o coeficiente de ocupação calculado a partir de múltiplas análises. Esse coeficiente é sugerido para ser adotado nos processos de cálculo de indenização ou remuneração da ocupação dos terrenos de marinha e acrescidos.

Palavras-chave: Aforamento, Domínio, Percentual de Ocupação, Posse, Valor de Mercado.

ABSTRACT

This work presents the percentage of occupancy in relation to the market value of Sunday public properties classified as marine land and/or marine land registered with the SPU - Secretariat for Union Heritage. Occupancy on these lands mentioned is compared to ownership on private property, and the objective is to determine the percentage of the total value represented by occupancy. The analysis is based on the modalities of occupation and tenure granted by the Union, using criteria, procedures and norms of the Engineering of Evaluations. To calculate the percentage of occupancy, criteria and percentage calculations are applied to the total value of the land. The study does not address legal aspects of the occupation's precariousness, focusing exclusively on determining the percentage of occupied value. As a conclusion, we have the occupancy coefficient calculated from multiple analyses. This coefficient is suggested to be adopted in the processes of calculating compensation or remuneration for the occupation of marine land and added value.

Keywords: Tenure, Domain, Occupancy Percentage, Possession, Market Value.

1. INTRODUÇÃO

A promulgação da Lei das Terras, n.º 601 de 1850, que criou um estado jurídico adequado, considerando a terra como forma de reserva e de apropriação de capitais, além de passar a ser um esteio para a sociedade, pode ser a causa do surgimento da Engenharia de Avaliações.

De acordo com Luiz Felipe Proost de Souza e Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, o interesse em avaliar imóveis surgiu no Brasil a partir da existência da propriedade particular sobre a terra, com a referida lei, citada acima.

Com o decorrer dos anos, o setor imobiliário transformou-se na base das relações econômicas e financeiras nas diversas comunidades. Este não serve apenas para sua finalidade de uso, mas serve também, como referência para outras atividades econômicas.

Segundo o especialista, Tito Lívio Ferreira Gomide, é fácil perceber a importância da Engenharia de Avaliações:

“Considerando-se que o imóvel, em geral, é o bem de maior importância adquirido pelo homem no decorrer de sua vida, bem como a relevância de sua avaliação para se medir o poder econômico de seu detentor ou sua obrigação tributária, é fácil perceber a importância da precisão da avaliação imobiliária para tal equilíbrio.” (IBAPE-SP - 2007)

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”.

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 aforamento¹.

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. Todos os demais bens imóveis da União, inclusive os terrenos de marinha e acrescidos não situados na faixa de segurança da orla, poderão ser integralmente alienados, desde que preenchidos os pressupostos de conveniência e oportunidade, ante a ausência de vedação constitucional expressa.

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.

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.

Concentramos aqui nossa análise de utilização cedida pela União nas modalidades de Ocupação e Aforamento - de acordo com os critérios, procedimentos e formalidades descritas nas Leis, Portarias e Instruções Normativas. Analisamos e calculamos a relação percentual entre ocupação e valor total.

Nosso entendimento, caracterização restritamente técnica como objeto de avaliação conforme Normas e Procedimentos da Engenharia de Avaliações, é de que a Ocupação em relação ao Aforamento nos Terrenos de Marinha e seus Acrescidos se assemelha à Posse comparada ao Domínio nos bens imóveis privados e sua relação percentual financeira. Conceitualmente, analisamos e calculamos a valoração

¹ De acordo com o Dicionário do Mercado Imobiliário (MAIA NETO, 1998), aforamento é “o mesmo que enfiteuse ou aprazamento”. Enfiteuse é “mesma coisa que empraçamento e aforamento. Trata-se de uma convenção (contrato, pacto) na qual o proprietário de um imóvel confere a outro seu domínio útil, face a pagamento (ao proprietário ou senhorio direto) de uma pensão ou foro anual, certo e invariável”.

da Ocupação nos mesmos moldes, peso e processos matemáticos utilizados quando calculamos indenização de posse para fins de indenização e/ou desapropriação.

Não apuramos valor monetário do imóvel e nem da Ocupação per si, mas sim, o percentual que a Ocupação estabelecida e reconhecida pela União representa em relação ao valor do imóvel. Analisamos diversas possibilidades de cálculo - baseados em decisões e sentenças de Tribunais, avaliações pretéritas nossas, exemplos citados na bibliografia - e, após demonstrar a marcha de cálculos e percentuais apurados, adotamos como resposta a média do apresentado.

Não nos detivemos nos aspectos jurídicos de precariedade, ou não, da ocupação avaliada. Não é competência nossa para tanto. Além do que, abordamos aqui o aspecto técnico de apuração de percentual de valor monetário.

O objetivo específico para a elaboração do presente estudo foi a avaliação de valor, em termos percentuais, da Ocupação de Terrenos de Marinha e Acrescidos em dois lotes no município de Vitória, Estado do Espírito Santo. 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.

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Importante, mesmo que redundante, mas com o objetivo de perfeitamente caracterizar, apresentar conceituação de Terrenos de Marinha e Acrescidos de Marinha.

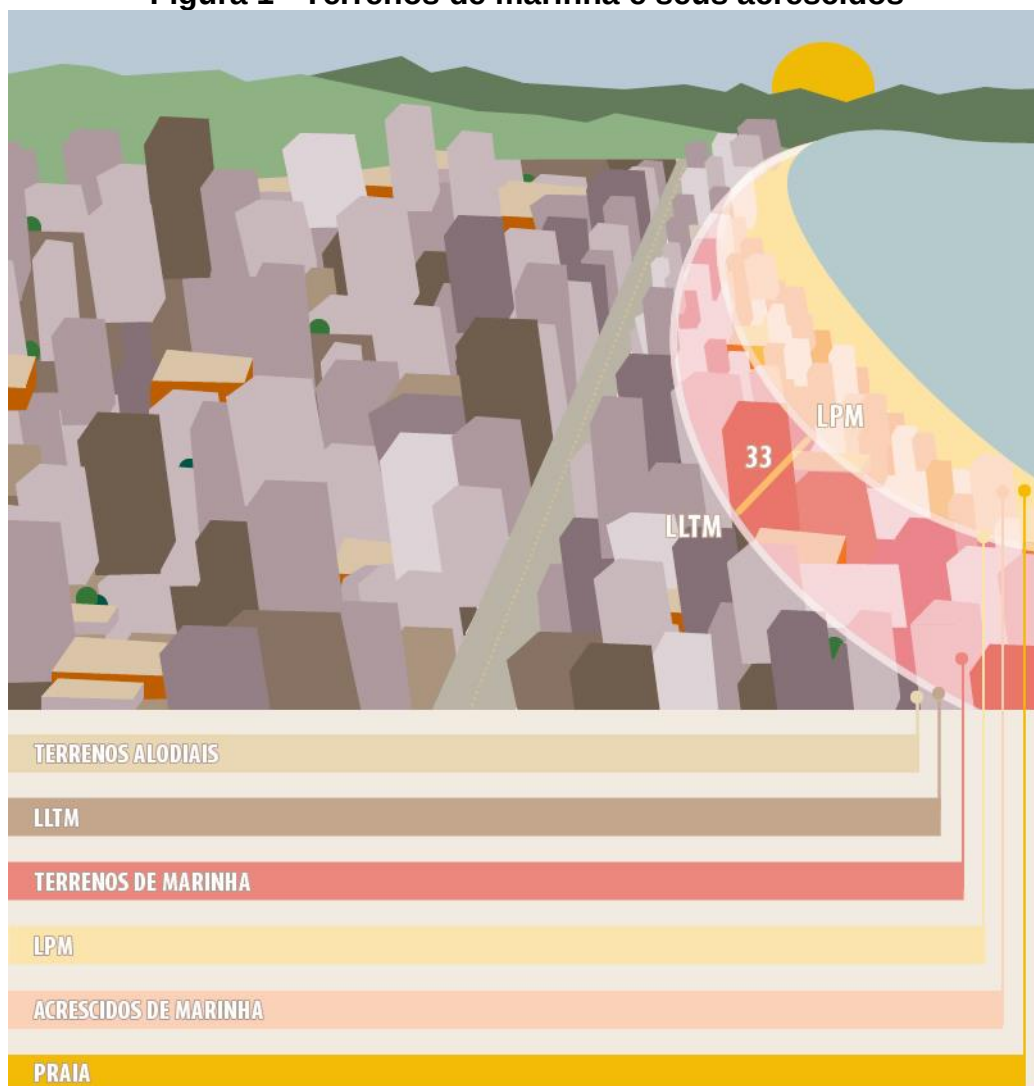
Definição Legal: O Decreto-Lei n.º 9.760, de 15 de setembro de 1946, que dispõe sobre os Bens Imóveis da União e dá outras Providências define pelo seu artigo 2º que:

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;

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."

Figura 1 - Terrenos de marinha e seus acrescidos



Fonte: Site Ministério da Economia (Acesso: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/bens-da-uniao/terrenos-de-marinha>).

De acordo com Mônica D'Amato (IBAPE-SP 2007):

“Os terrenos de marinha, definidos pelo Código de Águas de 1934 como faixas de 33,00 m de largura a partir da linha do jundu (linha definida pela preamar média registrada em 1831 ou da média das enchentes ordinárias, determinadas pelo Serviço de Patrimônio da União-SPU), banhados pelo mar ou rios navegáveis ao alcance das marés, são de domínio da União e têm somente domínio útil alienável e explorado mediante autorização, concessão ou permissão. O direito (taxa ou a transferência desse direito se dá mediante aforamento com recolhimentos de laudêmio (taxa de ocupação a ser paga anualmente em troca do domínio útil). As condições de uso e restrições construtivas são exclusivamente determinadas pelo SPU, de modo que a configuração e a particularidade desse mercado encontram-se diretamente ligadas as prerrogativas daquele que, no mais das vezes, apresenta respaldo nas leis estadual

e/ou municipal de uso e ocupação do solo - em boa parte do litoral paulista, a faixa de domínio da União alcança trechos da Serra do Mar, envolvendo leis de proteção ambiental, entre outras. Cumpre aqui ressaltar as grandes avenidas e calçadas de boa parte das cidades litorâneas paulistas, que são ocupadas e construídas sobre terrenos de marinha, assim como a maioria das residências de particulares que, por outro lado, necessitam da realização de aterros para sua implantação. Estes últimos passam a ser "acrescidos de marinha" e sua execução requer autorização prévia do órgão competente."

Importante destacar que, para a determinação do valor unitário devem ser adotadas as seguintes normas de avaliação de bens publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- ABNT NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais);
- ABNT NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos).

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. Não estamos avaliando valor de Ocupação que assim não seja. Equivale o ocupante, portanto, ao possuidor. Do artigo 1.196 do Código Civil, que estabelece que "*Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade*".

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.

2.1. 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).

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:

ADMINISTRATIVO - DESAPROPRIAÇÃO CUMULADA COM SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - UTILIDADE PÚBLICA - CONSTRUÇÃO DA USINA HIDRELÉTRICA DE TAQUARAÇU - POSSE - INDENIZAÇÃO - DESNECESSIDADE DE PROVAR A PROPRIEDADE – DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO-COMPROVADO. APLICAÇÃO DE SÚMULA DO 7 STJ. INOCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC.

1. A desapropriação de posse não se insere na exigência do art. 34 do Dec.-Lei 3.365/41 para o levantamento da indenização, que deve ser paga a título de reparação pela perda do direito possessório. Precedentes desta Corte: REsp 184762/PR; DJ 28.02.2000; AG 393343, DJ 13.02.2003; REsp 29.066-5/SP, RSTJ 58:327. 2. A desapropriação atinge bens e direitos, mobiliários e imobiliários, corpóreos e incorpóreos, desde que sejam passíveis de apossamento e comercialidade, tenham valor econômico ou patrimonial e interessem à consecução dos fins do Estado. 3. Consoante jurisprudência do E. Supremo Tribunal Federal, verbis: "Tem direito à indenização não só o titular do domínio do bem expropriado, mas também, o que tenha sobre ele direito real limitado bem como direito de posse" (STF, RE 70.338, Rel. Antonio Nader) 4. Deveras, a exigência do art. 34 do DL 3.365/41 impõe-se quando a dúvida sobre o domínio decorre de disputa quanto à titularidade do mesmo. 5. A posse, conquanto imaterial em sua conceituação, é um fato jurígeno, sinal exterior da propriedade. É; portanto, um bem jurídico e, como tal, suscetível de proteção. Daí por que a posse é indenizável, como todo 'e qualquer bem. (In, Recurso "ex officio" nº 28.617, julgado pelo extinto 2º Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, publicado na Revista dos Tribunais nº 481, em Novembro de 1975, às páginas 154/155). 6. Por sua vez, já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, in litteris: "**DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA - AÇÃO PROPOSTA POR POSSUIDOR DE IMÓVEL DESAPOSSADO 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.**" (RJTJESP Volume 113 - ano 22 - 4º Bimestre - Julho e Agosto 1988 - pág. 179) 7. In casu, restou inequívoco nos autos que o Estado autorizou a alienação aos Recorridos, os quais, por defeito formal, ainda não regularizaram o título, sendo certo que não houve oposição da entidade pública à específica transmissão aos expropriados na posse. 8. Sob esse enfoque, a hipótese assemelha-se ao promitente comprador com preço quitado, que, consoante jurisprudência da Corte, faz jus à indenização pela perda do direito à coisa. Precedente: O possuidor, titular de promessa de compra e venda relativa a imóvel desapropriado, tem direito ao levantamento da indenização pelo desaparecimento de sua posse – RESP 29.066-5 SP - 1ª Turma do STJ, Rel. Min. César Astor Rocha - RSTJ 58: 327. 9. A divergência jurisprudencial, ensejadora de conhecimento do recurso especial, deve ser devidamente demonstrada, conforme as exigências do parágrafo único do art. 541 do CPC, c/c o art. 255 e seus parágrafos, do RISTJ. 10. Visando a demonstração do dissídio jurisprudencial, impõe-se indispensável avaliar

se as soluções encontradas pelo decisum recorrido e os paradigmas tiveram por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias. 11. In casu, impõe-se reconhecer a não demonstração da similaridade, indispensável à configuração do dissídio jurisprudencial, porquanto os acórdãos paradigmas tratam de situação fática diversa, qual seja, a questão acerca da inexistência de relação jurídica dominial, que deve ser comprovada por título devidamente registrado, enquanto o caso em voga versa sobre o levantamento de indenização decorrente da posse, que independe da comprovação da propriedade. 12. No que pertine à afirmação do recorrente de que não consta dos autos documentação hábil a se extrair a mera "posse" dos recorridos, conquanto a questão tenha sido devidamente apreciada pela instância de origem, resta obstada sua análise nesta instância especial, porquanto ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório constante dos autos, o que é inviável em sede de Recurso Especial (Súmula 7 STJ). 13. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos. Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão. 14. Recurso especial desprovido (STJ REsp 769731 PR 2005/0124045-0 Relator Min. Luiz Fux, Primeira Turma, julgamento em 08/05/2007, publicação da súmula em 31/01/2007). (grifos nossos).

ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. REMESSA OFICIAL DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. POSSE INDENIZADA EM 60% DO VALOR DA AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA. JUROS MORATÓRIOS. INCIDÊNCIA NOS TERMOS DO ART. 15-B DO DECRETO-LEI 3.365 /41, COM REDAÇÃO DADA PELA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2183-56/2001. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APLICAÇÃO DO ART. 27, PARÁGRAFO 1º DO DECRETO-LEI 3.365 /41. 1. O laudo de avaliação administrativa estipulou quantia para indenização da perda da propriedade do imóvel, inclusive com benfeitorias, objeto de desapropriação por utilidade pública. **No caso, não se comprovou a propriedade do imóvel, sendo reconhecida a posse e, assim, indenizada em 60% do quantum constante da avaliação.** Valor que se considera adequado, haja vista que proporcional à relação jurídica comprovada. Precedentes do STJ. 2. Juros moratórios devem ser reduzidos a 6% ao ano, tendo por termo inicial a mora da Fazenda Pública, assim considerada a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele cujo pagamento deveria ter se realizado, ante a aplicação do art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365 /41 com a novel redação determinada pela Medida Provisória nº 2183-56/2001. 3. Os honorários advocatícios devem ser reduzidos a 5% do valor da indenização, obedecendo aos limites do art. 27, parágrafo 1º do Decreto-lei nº 3.365 /41, com redação determinada pela Medida Provisória nº 2.183-56/2001. 4. Apelação do DNOCS e remessa oficial parcialmente provida. Apelação do expropriado improvida. (TRF-5 - Apelação Cível AC 340951 RN 0005215-30.2002.4.05.8400, Relator Des. Federal Edílson Nobre, Quarta Turma, julgamento em 08/05/2007, publicação da súmula em 30/05/2007). (grifos nossos).

ADMINISTRATIVO. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. POSSE. DIREITO À INDENIZAÇÃO.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. APLICAÇÃO DO ART. 27, PARÁGRAFO 1º, II, DO DECRETO-LEI Nº 3365/41. REDUÇÃO. - Se há a imissão na posse, em favor do DNOCS, que, à época da desapropriação, identificou, como seu possuidor, o demandante, impõe-se o reconhecimento do direito do mesmo à indenização, caracterizando-se a desapropriação indireta. - **Indenização da posse fixada em 60% do valor do bem.** - Redução do percentual dos honorários advocatícios para 5% (cinco por cento), em observância ao disposto no art. 27, do Decreto-lei nº 3365/41, com a redação determinada pela Medida Provisória nº 2.183-56.33652733652.183 (TRF5 340937 RN 2002.84.00.008589-2, Relator: Des. Federal Ridalvo Costa, Terceira Turma, julgamento em 15/08/2007, publicação em 10/09/2007). (grifos nossos).

ADMINISTRATIVO, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. I - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO À OFERTA. REVELIA. INOCORRÊNCIA. BUSCA DO JUSTO PREÇO. PREVALÊNCIA DESSE CRITÉRIO CONSTITUCIONAL. IMPROVIMENTO, NESSE PONTO, DO APELO E DA REMESSA. - Na desapropriação, a exigência de impugnação minuciosa do preço oferecido deve ser temperada pela determinação constitucional da justa indenização, do art. 184 da Carta Política. Precedentes. – A contestação genérica, ou até a ausência de contestação, na desapropriação, não podem equivaler a uma aceitação expressa da oferta pela parte desapropriada, em ordem a dispensar a perícia avaliatória pelo julgador, na busca da justa indenização. - Devendo a desapropriação configurar uma operação branca, sem enriquecer nem empobrecer o proprietário, que tem direito a uma justa indenização, nem beneficiar indevidamente ou lesar os cofres do ente público expropriante, é sempre aceitável que o julgador, não se sentindo seguro em fixar um preço que considere razoável, determine a realização de perícia. - Apelação e remessa oficial, nesse ponto, improvidas. II - FIXAÇÃO DO PREÇO. PERÍCIA OFICIAL. RAZOABILIDADE. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS LEGAIS. IMPROVIMENTO, NESSE ASPECTO, DA APELAÇÃO E DA REMESSA. - É aceitável que a sentença utilize, como parâmetro, a perícia do vistor oficial, que apresenta os requisitos legais, sendo de registrar, in casu, que o art. 26 do DL 3.365 /41 estabelece que o valor da indenização será contemporâneo à avaliação. - Apelo e remessa a que, nesse aspecto, nega-se provimento. **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.** - A posse de boa-fé, ainda que destituida, é indenizável, conforme critério jurisprudencial prevalente, em 60% do valor do bem. As benfeitorias seriam indenizadas na íntegra (...) (TRF5 AC 368786 CE 2005.05.00.034637-8, Relator Des. Federal Marcelo Navarro, Quarta Turma, julgamento em 13/11/2007, publicação da súmula em 08/02/2008) ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. DESAPOSSAMENTO. FORMAÇÃO DA BARRAGEM DE SOBRADINHO. ÁREA DE POSSE INUNDADA. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO. LAUDO OFICIAL. TERRA NUA. JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CUSTAS PROCESSUAIS. 1. No caso de avaliação de área

inundada, exige-se por vezes um arrefecimento da rigidez da avaliação dos meios de prova dirigidos à certificação da área, já que inegavelmente foi restringida a capacidade probatória do particular. Tem-se, assim, como comprovada a posse dos autores sobre a área inundada pelo que foi atestado no Formal de Partilha e corroborado pela Certidão de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos da Comarca de Remanso no Estado da Bahia, bem como pela perícia no local. 2. "A posse, conquanto imaterial em sua conceituação, é um fato jurígeno, sinal exterior da propriedade. É; portanto, um bem jurídico e, como tal, suscetível de proteção. Daí por que a posse é indenizável, como todo 'e qualquer bem. (In, Recurso 'ex officio' nº 28.617, julgado pelo extinto 2º Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, publicado na Revista dos Tribunais nº 481, em Novembro de 1975, às páginas 154/155)." (REsp 769731/PR, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 08.05.2007, DJ 31.05.2007 p. 343.) 3. A jurisprudência pátria tem se posicionado no sentido de atribuir 60% do valor do imóvel para indenizar a perda da posse. Precedentes: REsp 769731/PR, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 08.05.2007, DJ 31.05.2007 p. 343; 618 - STF, 110 - TFR e 114 - STJ); e os juros de mora de 6% ao ano, contados na forma prevista no art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41 (Medida Provisória nº 2.183-56, de 24/08/2001). 5. Tendo a parte decaído apenas de parte do seu pedido, faz jus ao recebimento de honorários advocatícios na proporcionalidade de seu ganho. Em se tratando de desapropriação indireta, os honorários advocatícios devem ser fixados segundo o disposto no art. 20, §§ 3º e 4º do Código de Processo Civil. 6. A União está isenta de custas, mas deve reembolsar, sendo vencida, aquela que o autor antecipou com o ajuizamento da ação (art. 20, caput, e § 2º, do CPC). 7. Provimento parcial da apelação. (TRF1 AC 1976 BA 1998.33.00.001976-9, Relator Des. Federal Olindo Menezes, Terceira Turma, julgamento em 30/10/2007, publicação da súmula em 23/11/2007). (grifos nossos).

E acrescentamos:

Muito embora indenizável, como se vê, seu valor não deve ser o mesmo da desapropriação do domínio (Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 77.624/PR. Brasília, 20 de junho de 1996):

"É injurídico, todavia, indenizar-se a posse mediante a quantificação integral do imóvel, como se o ressarcimento (ao mero possuidor) recaísse sobre a posse e o domínio. A indenização integral, in casu, considerado o proprietário, ao mesmo tempo, como possuidor e proprietário, importa em enriquecimento ilícito do expropriado em detrimento do órgão público expropriante, com desafeição à justiça da reparação que o princípio constitucional preconiza. Não há um parâmetro seguro estabelecido para essa relação de valor propriedade/posse."

Não há um parâmetro definido estabelecido para essa relação de valor propriedade/posse. Nada obstante, em outras ocasiões, o próprio Superior Tribunal já se debruçou sobre o assunto (Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 538/PR. Brasília, 3 de maio de 1993):

“O ressarcimento de terreno desapropriado, sem título dominial (arts. 524 e 530, i, Código Civil), em favor do legítimo possuidor, não deve ser feito por inteiro. Como solução de equidade, é razoável que se reconheça a quem desfrute de habitual uso e gozo do imóvel expropriado indenização equivalente a 60% sobre o valor do terreno, mais aquela decorrente das benfeitorias úteis e necessárias que perdeu.” (grifos nossos).

2.2. Análise 1: Baseado em Decisões dos Tribunais

Isto posto, obtém o primeiro indicativo de valor. 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:

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.

2.3. Análise 2: Baseado 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.”

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.

2.4. Análise 3: Baseado 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.

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.

2.5. Análise 4: Baseado 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.

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.

Para a determinação da depreciação incidente sobre a faixa de servidão, devido às limitações de aproveitamento impostas pela presença da linha de transmissão, por exemplo, foram adotados os índices presentes na tabela organizada por Phillipe Westin (MOREIRA, 2007), que é transcrita a seguir:

Tabela 1 - Tabela de Phillippe Westin

Principais fatores depreciativos	Índices de depreciação	
	Linhas de transmissão	Faixas de servidão
Proibição de construção	0,30	0,30
Proibição de culturas	-	0,33
Limitação de culturas	0,10	-
Perigos decorrentes	0,10	0,02
Indução	0,20	-
Fiscalização e reparos	0,03	0,05
Desvalorização do remanescente	0,08	0,10
Seccionamento do imóvel (cortes)	-	0,10 a 0,20

Fonte: MOREIRA, 1997

2.6. Análise 5: Baseado nos Coeficientes aplicados nas Utilizações dos Terrenos de Marinha

Passamos a apresentar percentuais baseados nos índices aplicados de acordo com a modalidade de utilização de 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

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

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.

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.

2.7. Análise 6: Baseado 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% (dezesete 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:

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

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:

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

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.

2.8. Análise 7: Baseado 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 acima (2.7. Análise 6) o Coeficiente Normalizado 1 é 3,529%.

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

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:

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

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%	5,529%	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.

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.

2.9. Análise 8: Baseado 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:

$V_{cdru} = [Vau \times At] \times 0,4 \text{ ou } 0,6 \times Kr \times FX$, para a concessão apenas de terrenos da União, onde:

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

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.

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.

Equação 8: $VO_8 = 0,60 \times VT$

Onde:

VO_8 = Valor de Ocupação;

0,60 = Coeficiente utilizado para CDRU;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

2.10. Análise 9: Baseado na Lei do ITCD de Minas Gerais

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:

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

Figura 2 - Trecho Efeitos de 1º/01/2004 a 28/12/2007

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;"

Fonte: Site Secretaria de Estado de Fazenda (Acesso: http://www.fazenda.mg.gov.br/empresas/legislacao_tributaria/leis/114941_2003.html).

Equação 9: $VO_9 = 0,333 \times VT$

Onde:

VO_9 = Valor de Ocupação;

0,333 = Coeficiente para transmissão de Domínio Útil;

VT = Valor do Terreno ou Valor de Domínio Pleno.

2.11. Análise 10: Baseado 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.

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.

3. ESTUDO DE CASO

Os imóveis que contribuíram para o presente trabalho são urbanos e ocupam Terrenos de Marinha e Acrescidos de Marinha.

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.

Portanto, tratamos aqui de apresentação de valor percentual em relação ao valor total de dois lotes contíguos no Bairro Bento Ferreira em Vitória-ES e cuja Ocupação em Terrenos de Marinha e Acrescidos comparamos percentualmente o valor em relação ao Aforamento.

A seguir, têm-se os dados cadastrais dos lotes mencionados e algumas fotografias realizadas por ocasião da vistoria.

Figura 3 - Dados do lote de 631,00m²

Dados Cadastrais	
Identificação do imóvel: Número do RIP: 5705.0116503-06	
Incluído CAD MASSA	00/00/0000
<i>Informações Gerais</i>	
GRPU Responsável	GRPU - ESPIRITO SANTO
Situação	EM USO
Conceituação	NAC.INT C/MARINHA E ACRESC.MAR
Número do Processo	
Inscrição Municipal	
Tipo Terreno	LOTE
Qtde. Fotos do Terreno	Não Informado
Número Cartografia SPU	Não informado
Número Coordenadas UTM	Não informado
<i>Características Técnicas</i>	
Natureza do Terreno	URBANO
Fração do Terreno	1,00000000
Área Terreno Total	631,00 m ²
Área Terreno União	631,00 m ²
<i>Localização do Imóvel</i>	
Denominação da Área	URBANA
Tipo de Ocupação	Aterro
IMÓVEL SITUADO EM ILHA MARÍTIMA COSTEIRA DE VITORIA	
<i>Situação da Área</i>	
IMÓVEL NÃO SITUADO EM ÁREA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	
ÁREA NÃO DECLARADA PELA PREFEITURA DE INTERESSE SOCIAL	

Fonte: Portal de Serviços da SPU.

Figura 4 - Dados do lote de 1.256,20m²

Dados Cadastrais

Identificação do imóvel: **Número do RIP: 5705.0010938-11**

Informações Gerais

GRPU Responsável

Situação

Conceituação

Número do Processo

Inscrição Municipal

Tipo Terreno

Qtde. Fotos do Terreno

Número Cartografia SPU

Número Coordenadas UTM

GRPU - ESPIRITO SANTO

EM USO

NAC.INT C/MARINHA E ACRES.C.MAR

LOTE

Não Informado

Não informado

Não informado

Características Técnicas

Natureza do Terreno

Fração do Terreno

Área Terreno Total

Área Terreno União

URBANO

1,0000000

1.256,20 m²

1.256,20 m²

Localização do Imóvel

Tipo de Ocupação

IMÓVEL SITUADO EM ILHA MARÍTIMA COSTEIRA DE VITORIA

Aterro

Situação da Área

IMÓVEL NÃO SITUADO EM ÁREA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ÁREA NÃO DECLARADA PELA PREFEITURA DE INTERESSE SOCIAL

Fonte: Portal de Serviços da SPU.

Figura 5 - Detalhe e dados dos lotes



Fonte: ZRC ADV.

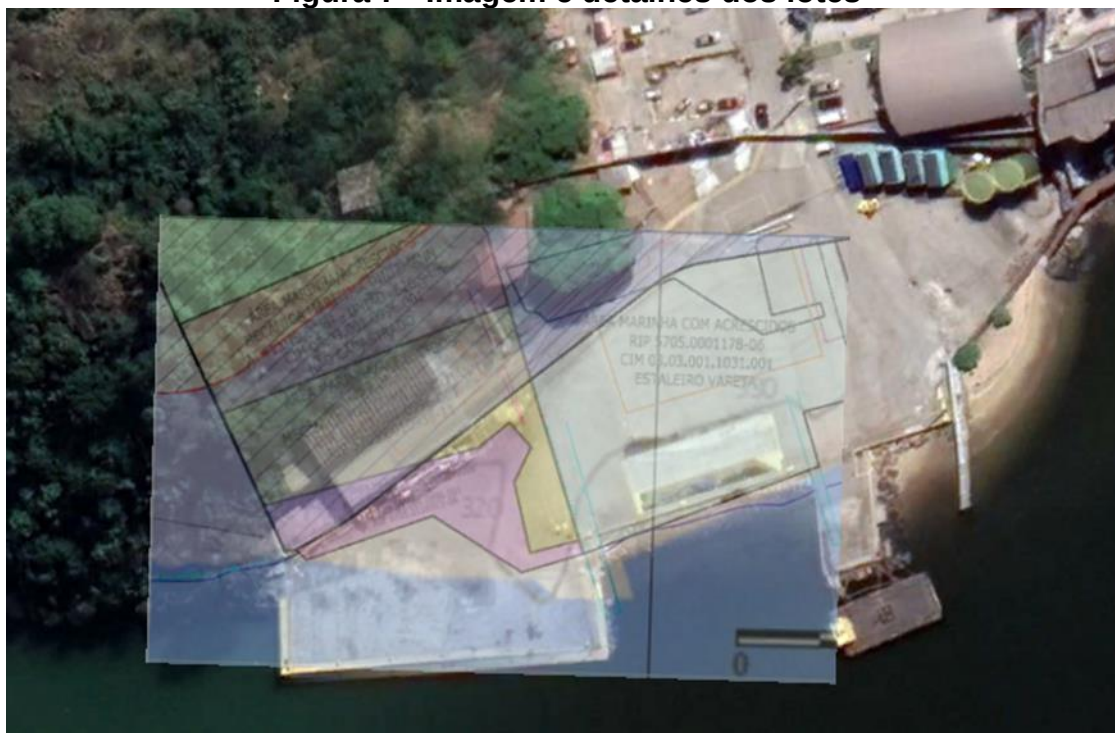
Figura 6 - Imagem satélite dos lotes



Fonte: Google Earth Pro (07/2021).

REALIZAÇÃO

Figura 7 - Imagem e detalhes dos lotes



Fonte: Google Earth (Imagem: 7/2021) e ZRC ADV.

Figura 8 - Polígonos obtidos a partir da imagem e composição



Fonte: Google Earth (Imagem: 7/2021) e ZRC ADV.

REALIZAÇÃO

A vistoria seguiu rigorosamente as determinações da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais) e da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos), Normas Técnicas para Engenharia de Avaliações de Bens, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Figura 9 - Vistas gerais dos lotes



Fonte: Autores.

Figura 10 - Vistas gerais dos lotes



Fonte: Autores.

Figura 11 - Vistas gerais dos lotes



Fonte: Autores.

REALIZAÇÃO

4. 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.

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	Coeficiente de Aforamento e Áreas de Domínio	0,57
VO ₇	Coeficiente 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.

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%.

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:

- $VO_{631} = 0,5183 \times 631,00 \text{ m}^2 \times VU_{MÉD631}$;
- $VO_{1.256,20} = 0,5183 \times 1.256,20 \times VU_{MÉD1.256,20}$.

REALIZAÇÃO

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. 6022: Informação e documentação - Artigo em publicação periódica técnica e/ou científica - Apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2003.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). NBR Nº 14.653-1:2019 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011a). NBR Nº 14.653-2:2011 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

AVELAR, Arthur G. P., SÁ PAIXÃO, Talita F., NOGUEIRA, Gustavo H.: VALOR DE INDENIZAÇÃO EM CASOS DE POSSE - XIX COBREAP, 2017

BRASIL. Lei Nº 601/1850: Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmária sem preenchimento das condições legais. bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colonias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara D. Pedro II, por Graça de Deus e Unanime Acclamação dos Povos, Imperador Constitucional e Defensor Perpetuo do Brasil. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm>. Acesso em 23 de maio de 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 538/PR. Brasília, 3 de maio de 1993.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 769.731/PR. Brasília, 8 de maio de 2007.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial: 769.731 PR 2005/0124045-0 Relator: Min. Luiz Fux, Data de Julgamento: 08/05/2007, Primeira Turma, Data de Publicação: 31/01/2007. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/8930367/inteiro-teor-14096097>. Acesso em 23 de maio de 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 77.624/PR. Brasília, 20 de junho de 1996.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.261.328/BA. Brasília, 6 de abril de 2010. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/9109607/inteiro-teor-14256391>. Acesso em 23 de maio de 2023.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 5ª Região. Apelação Cível: 340951 RN 0005215- 30.2002.4.05.8400. Relator: Edílson Nobre, Data de Julgamento: 08/05/2007, Quarta Turma, Data de Publicação: 30/05/2007. Disponível em: <https://trf-5.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8134729/apelacao-civel-ac-340951-rn-0005215-020024058400>. Acesso em 23 de maio de 2023.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 5ª Região. Apelação Cível: 340937 RN 2002.84.00.008589-2, Relator: Ridalvo Costa, Data de Julgamento: 15/08/2007, Terceira Turma, Publicação: 10/09/2007. Disponível em: <https://trf-5.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/266880/apelacao-civel-ac-340937-rn-0028400008589-2/inteiro-teor-14893536>. Acesso em 23 de maio de 2023.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 5ª Região. Apelação Cível: 68786 CE 2005.05.00.034637-8, Relator: Marcelo Navarro, Data de Julgamento: 13/11/2007, Quarta Turma, Publicação: 08/02/2008. Disponível em: <https://trf-5.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/276394/apelacao-civel-ac-368786-ce-20050500034637-8>. Acesso em 23 de maio de 2023.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 1ª Região. 1976 BA 1998.33.00.001976-9, Relator: Olindo Menezes, Data de Julgamento: 30/10/2007, Terceira Turma, Data de Publicação: 23/11/2007. Disponível em: <https://trf-1.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1053452/apelacao-civel-ac-1976-ba-19983300001976-9>. Acesso em 23 de maio de 2023.

IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. (2007). Engenharia de Avaliações. São Paulo: Pini, 1ª edição.

LIPORONI, Antonio Sérgio; BENITE, Odair Martins, BERNARDI, Luís Paulo Orelli. Posse e Domínio: Aspectos Pertinentes à Perícia Judicial. 3ª. Ed. – São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2017.

MAIA NETO, Francisco. Dicionário do mercado imobiliário/Francisco Maia. - Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

MICHELINI, Carlos Roberto. Legitimidade da Propriedade Rural: a Engenharia na Legalização e Legitimação da Propriedade Rural e na Garantia de Investimentos Rurais. KCM Editora, 2012.

MOREIRA, Alberto Lélio. Princípios de engenharia de avaliações. Editora Pini, 4ª Edição. São Paulo, 1997.

MPOG/MME: PORTARIA INTERMINISTERIAL Nº 37, DE 3 DE FEVEREIRO DE 2014

SPU: SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO - INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 1, DE 02 DE DEZEMBRO DE 2014.

SPU: SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO - INSTRUÇÃO NORMATIVA 01/2017.

SPU: SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO - PORTARIA Nº 24, DE 26 DE JANEIRO DE 2011.

SPU: SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO - PORTARIA Nº- 404, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2012

SPU: SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO - PORTARIA MPOG/SPU Nº 1, DE 03 DE JANEIRO DE 2014.

REALIZAÇÃO