MARINHA DO BRASIL

ESCOLA DE APRENDIZES-MARINHEIROS DE PERNAMBUCO

ADITIVO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 5528-2.2025-Com3DN

1. OBJETO E FINALIDADE

O presente termo aditivo visa fundamentar e fixar o valor locativo mínimo inicial (Retribuição Pecuniária - RET) para o certame de Cessão de Uso Onerosa, sob o regime de arrendamento, do imóvel sob tombo nº 12.0046.0 ("Área de Treinamento EAMPE"). O espaço será destinado à exploração de a atividades sociais, culturais e de entretenimento por terceiros, com a imposição de encargos de manutenção e infraestrutura (contrapartidas físicas de engenharia).

Esta complementação se mostra imperativa para o estrito cumprimento do disposto no subitem 41 do Parecer nº 00047/2026/CJU-PE/CGU/AGU, bem como para assegurar a observância ao § 1º do art. 11-C da Lei nº 9.636/1998 e ao art. 55 da IN SPU nº 98/2025, garantindo que a base de preço mínimo do certame esteja lastreada em avaliação técnica atualizada e com plena vigência regulamentar à época da assinatura do contrato.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL, METODOLOGIA E SANEAMENTO DE DISCREPÂNCIA

A determinação do valor da outorga seguiu os ditames da Lei nº 9.636/1998, especificamente o art. 18, § 10, que baliza os critérios de valoração para a cessão de imóveis públicos civis ou militares.

Justifica-se o presente aditivo em face do apontamento constante no item 41 do Parecer jurídico da CJU, o qual indicou uma aparente discrepância entre a finalidade originária do Laudo de Avaliação nº LA 05528-2/2025 (voltada a fins contábeis e de inventário patrimonial) e a destinação atual do procedimento (arrendamento comercial).

Para sanar tal desalinhamento e converter o valor de capital do imóvel em valor de renda, esta Administração aplicou o Método da Capitalização da Renda, previsto no item 7.4.3 da ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Bens Imóveis Urbanos).

Por meio desse método técnico-científico, fixou-se o valor mínimo da taxa de arrendamento anual (Retribuição de Arrendamento Total - RAT) em R$ 287.061,24 (duzentos e oitenta e sete mil, sessenta e um reais e vinte e quatro centavos). Este montante equivale à aplicação de uma taxa de capitalização de 4,52% ao ano sobre o valor de mercado da terra nua (R$ 6.350.000,00) homologado no laudo original.

A adoção do percentual de 4,52% ao ano encontra-se perfeitamente subsidiada pelos parâmetros legais de remuneração patrimonial da União previstos no art. 1º do Decreto-Lei nº 2.398/1987 (que baliza as taxas de ocupação entre 2% e 5%), pelas práticas correntes da engenharia de avaliações para grandes glebas urbanas ociosas e pelas diretrizes administrativas de uso oneroso contidas na SGM-801 (NOPIM) e pelos referenciais técnicos e procedimentais estabelecidos pela Instrução Normativa SPU/MGI nº 98/2025. A convergência desse índice atende de forma equilibrada à justa retribuição devida à União e à atratividade econômica do certame

para o setor de entretenimento, considerando os investimentos iniciais obrigatórios que o vencedor do certame assumirá.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, considera-se o valor anual de R$ 287.061,24 (duzentos e oitenta e sete mil, sessenta e um reais e vinte e quatro centavos) — correspondente a parcela anual estipulada no Edital — técnica e juridicamente adequado para figurar como preço mínimo admissível no certame. A presente modelagem extingue a discrepância apontada pela assessoria jurídica, resguarda o interesse público, assegura a recomposição patrimonial e garante a viabilidade econômica do projeto.

Olinda, PE, na data da assinatura.

gov.br Documento assinado digitalmente
ELBA MAGDA DE SOUZA VIEIRA
Data: 13/08/2026 14:08:15-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ELBA MAGDA DE SOUZA **VIEIRA**
Segundo-Tenente (RM2-EN)
Membro da Equipe de Planejamento – Engenheira Civil