DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 05/10/2026 | Edição: 188 | Seção: 1 | Página: 59

Órgão: Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos/Secretaria do Patrimônio da União

PORTARIA SPU/MGI Nº 8.181, DE 30 DE SETEMBRO DE 2026

Cessão de Uso em Condições Especiais ao Município de Porto Velho/RO de imóvel de propriedade da União, situado na Av. Farquar, s/nº, Centro, Município de Porto Velho/RO, constituído por terreno com área de 101.763,76 m² e benfeitorias com 11.116,77 m², objetivando a preservação do patrimônio histórico, a revitalização, manutenção e conservação dos espaços públicos do Complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré.

A SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no uso das atribuições que lhe foram delegadas pela Portaria MGI nº 11.390, de 23 de dezembro de 2025, e tendo em vista o disposto no art. 18, incisos I e II, e §§ 10 a 12, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, no art. 19, inciso III, da mesma Lei, na deliberação da Comissão de Destinação Especial - CDE, constante da Ata de Reunião de 06 de março de 2026 (SEI nº 59243099), no Ato de Dispensa de Licitação - Imóvel da União nº 16/2026 (SEI nº 59255893), e nos elementos que integram o Processo Administrativo nº 05310.000323/2017-70, resolve:

Art. 1º Autorizar a cessão de uso em condições especiais ao Município de Porto Velho/RO de imóvel de propriedade da União, situado na Av. Farquar, s/nº, Centro, Município de Porto Velho/RO, constituído por terreno com área de 101.763,76 m² e benfeitorias com 11.116,77 m², registrado sob a Matrícula nº 1.060, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Velho/RO, cadastrado no Sistema SPIUnet sob o RIP nº 0003 00587.500-0, avaliado em R$ 39.500.000,00 (trinta e nove milhões e quinhentos mil reais).

Art. 2º A cessão destina-se à preservação, revitalização, manutenção e conservação do Complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré, inclusive mediante execução de obras de restauração, recuperação, reforma, acessibilidade, modernização e implantação de estruturas compatíveis com a proteção do patrimônio histórico, destinadas à melhoria das condições urbanísticas, ambientais e culturais do Complexo e à continuidade da execução de serviços públicos.

Parágrafo único. As intervenções no imóvel deverão observar a legislação de proteção do patrimônio histórico e cultural, bem como as autorizações, licenciamentos e demais exigências legalmente aplicáveis, conforme a natureza e o alcance de cada intervenção.

Art. 3º O prazo da cessão será de 20 (vinte) anos, a contar da data da assinatura do contrato de cessão, prorrogável por igual e sucessivo período.

§ 1º O prazo para instalação do empreendimento previsto no art. 2º desta Portaria será de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato.

§ 2º Em caso de desistência da utilização do imóvel, sem a devida comunicação à Superintendência do Patrimônio da União em Rondônia - SPU/RO e observância do prazo de que trata o art. 11 desta Portaria, ficará o cessionário responsável pelo pagamento das despesas de manutenção, conservação, segurança, impostos, taxas, tarifas e demais encargos incidentes sobre o imóvel pelo período de 180 (cento e oitenta) dias, sem prejuízo da responsabilidade civil pelos danos ocorridos no imóvel.

Art. 4º A retribuição devida pelo uso do imóvel terá como valor anual de referência R$ 643.982,41 (seiscentos e quarenta e três mil, novecentos e oitenta e dois reais e quarenta e um centavos), equivalente ao valor mensal de R$ 53.665,20 (cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e vinte centavos), e será exigível a partir da assinatura do contrato, podendo ser quitada em moeda, mediante contrapartidas ou de forma mista.

§ 1º O valor da retribuição será atualizado a cada 12 (doze) meses pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou por índice que venha a substituí-lo.

§ 2º Poderão ser reconhecidas como contrapartidas as obras, os serviços de engenharia e as demais intervenções que produzam benefício patrimonial efetivo e mensurável para a União, especialmente aquelas destinadas à restauração, recuperação, conservação especializada, modernização, acessibilidade, reforma e melhoria do imóvel, observado o disposto no art. 18, §§ 10 a 12, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

§ 3º A retribuição anual devida em cada exercício poderá ser quitada, total ou parcialmente, por meio de contrapartidas consistentes na execução de obras, serviços de engenharia, recuperação, conservação especializada ou melhorias no imóvel objeto desta cessão ou em outros imóveis da União indicados pela SPU/RO, nos termos do art. 18, §§ 10 e 11, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, observadas as seguintes condições:

I - as contrapartidas realizadas em cada exercício serão comprovadas pelo Cessionário perante a SPU/RO no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos após o encerramento do respectivo exercício, mediante apresentação de relatórios de execução, memoriais descritivos, notas fiscais, recibos e registros fotográficos, além de outros documentos que venham a ser exigidos pela SPU/RO;

II - a SPU/RO apurará o valor das contrapartidas realizadas e o confrontará com o valor da retribuição anual devida, certificando nos autos:

a) se o valor das contrapartidas comprovadas for igual ou superior ao valor da retribuição anual do exercício, considerar-se-á quitada a retribuição daquele exercício, sem necessidade de pagamento pecuniário; ou

b) se o valor das contrapartidas comprovadas for inferior ao valor da retribuição anual do exercício, considerar-se-á quitada, por meio de contrapartidas, apenas a parte equivalente, devendo o valor remanescente ser pago em moeda corrente no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ciência da apuração realizada pela SPU/RO;

III - a não apresentação injustificada da documentação comprobatória das contrapartidas no prazo previsto no inciso I deste parágrafo excluirá, de forma permanente, a possibilidade de quitação da retribuição referente ao exercício vencido por meio de contrapartidas, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 4º Na hipótese de pagamento pecuniário, as parcelas não pagas até o vencimento serão acrescidas de multa de mora calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, até o limite de 20% (vinte por cento), e juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, acumulada mensalmente, do primeiro dia do mês posterior ao vencimento até o mês anterior ao efetivo pagamento, acrescidos de 1% (um por cento) relativo ao mês do pagamento.

§ 5º O cessionário deverá pagar os valores devidos pelo uso não autorizado da área, referente ao período de 29 de abril de 2024 (início da ocupação pretérita) até a data de assinatura do contrato de cessão. A quantia devida é de R$ 16.391,58 (dezesseis mil, trezentos e noventa e um reais e cinquenta e oito centavos) por mês. O valor total consolidado poderá ser parcelado em até 60 (sessenta) prestações mensais e sucessivas, conforme as orientações da SPU/RO no Processo Administrativo nº 05310.000323/2017-70.

§ 6º As despesas comprovadamente realizadas pelo Cessionário no imóvel objeto desta cessão durante a vigência do Contrato de Cessão de Uso Gratuito firmado em 24 de janeiro de 2018, relativas a obras de revitalização, conservação especializada e serviços de engenharia, poderão ser reconhecidas pela SPU/RO como contrapartidas passíveis de abatimento das retribuições devidas referentes ao período de ocupação pretérita de que trata o § 5º deste artigo, desde que:

I - devidamente comprovadas mediante apresentação de documentação hábil, incluindo relatórios de execução, memoriais descritivos, notas fiscais e registros fotográficos, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a contar da assinatura do contrato de cessão;

II - as obras e serviços comprovados guardem pertinência com a finalidade prevista no art. 2º desta Portaria; e

III - o valor apurado pela SPU/RO não ultrapasse o montante das retribuições devidas pelo período pretérito, vedada a geração de crédito compensável em outros contratos patrimoniais com a União, nos termos do art. 18, §§ 10 a 12, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

§ 7º Não se incluem entre as contrapartidas de que trata este artigo as despesas correntes de manutenção do imóvel, tais como água, energia elétrica, vigilância patrimonial, seguros, tributos, taxas e tarifas, as quais constituem ônus ordinário do cessionário e não geram direito a abatimento da retribuição devida, nos termos do art. 18, § 10, da Lei nº 9.636, de 1998.

Art. 5º Fica autorizado o Cessionário a locar ou arrendar partes do imóvel cedido, desnecessárias ao uso imediato do cessionário, e as benfeitorias a elas eventualmente aderidas, a terceiros, pessoas físicas ou jurídicas, exclusivamente para a consecução das finalidades previstas no art. 2º desta Portaria, mediante comunicação prévia à Superintendência do Patrimônio da União em Rondônia - SPU/RO, nos termos do art. 19, inciso III, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, observadas as seguintes condições:

I - a locação ou o arrendamento deverá preservar integralmente a destinação pública e a finalidade previstas no art. 2º desta Portaria;

II - o Cessionário permanecerá integral e solidariamente responsável perante a União pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais, inclusive contrapartidas, manutenção, conservação e regularidade do imóvel;

III - eventual receita auferida pelo Cessionário em decorrência da locação ou arrendamento deverá ser integralmente revertida em favor da manutenção, conservação e revitalização do Complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré, salvo autorização expressa em contrário da SPU; e

IV - a autorização poderá ser negada ou revogada pela SPU a qualquer tempo, caso seja verificado risco ao interesse público ou descumprimento das condições estabelecidas nesta Portaria.

Art. 6º O Cessionário deverá realizar, como contrapartida à Cessão de Uso em Condições Especiais, as seguintes obrigações de fazer:

I - a revitalização, contemplando projeto de execução de novas estruturas, inclusive portuárias, que favoreçam um melhor ordenamento na utilização do complexo, promovendo melhorias em suas condições urbanísticas e ambientais, valorização cultural e continuidade da execução de serviços públicos.

§ 1º As obrigações previstas neste artigo constituem retribuição à União pelo uso do imóvel, em substituição parcial à contraprestação pecuniária direta, nos termos do art. 18, §§ 10 a 12, da Lei nº 9.636, de 1998.

§ 2º O inadimplemento total ou parcial das obrigações previstas neste artigo caracteriza descumprimento grave, ensejando a rescisão unilateral da cessão, independentemente de indenização ao Cessionário, sem prejuízo da aplicação de outras sanções administrativas e da apuração de perdas e danos.

§ 3º A obrigação de revitalização prevista no inciso I integra o conjunto de contrapartidas de que trata o art. 4º, § 3º, desta Portaria, sendo seu valor apurado segundo a mesma sistemática de comprovação e confronto com a retribuição anual devida, vedada a exigência cumulativa de quitação em dinheiro pela mesma parcela já reconhecida como contrapartida.

§ 4º As benfeitorias, ou partes delas, que a União decida por não incorporar ao seu patrimônio deverão ser removidas às expensas do cessionário, sem direito a indenização, devendo o imóvel ser restituído nas condições em que foi recebido em cessão.

Art. 7º Responderá o cessionário, judicial e extrajudicialmente, por quaisquer reivindicações que venham a ser efetuadas por terceiros, concernentes ao imóvel de que trata esta Portaria, inclusive por benfeitorias nele existentes.

Art. 8º A destinação de que trata o art. 2º desta Portaria terá caráter resolutivo, revertendo automaticamente o imóvel ao patrimônio da União, sem direito ao cessionário a qualquer indenização, inclusive por obras realizadas, independentemente de ato especial, se:

I - findar o prazo determinado no caput do art. 3º;

II - não for cumprida a finalidade da cessão no prazo estipulado no art. 3º, § 1º, desta Portaria;

III - cessarem as razões que justificaram a cessão de uso;

IV - ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista no art. 2º desta Portaria;

V - ocorrer inadimplemento de cláusulas contratuais; ou

VI - na hipótese de necessidade ou interesse público superveniente ou se, em qualquer época, a Outorgante Cedente necessitar do imóvel cedido para o seu uso próprio, ressalvada, em tais casos, a indenização por benfeitorias vinculadas à finalidade da cessão, na forma da legislação aplicável.

Art. 9º A presente autorização não exime o cessionário de obter os licenciamentos, autorizações e alvarás necessários à implantação e à execução do projeto, bem como de observar rigorosamente a legislação e os respectivos regulamentos das autoridades competentes e dos órgãos ambientais.

Art. 10. No caso de o cessionário renunciar a esta cessão, ou ainda que o contrato seja rescindido por quaisquer motivos, fica estabelecido o prazo de 6 (seis) meses para que seja mantida a guarda e manutenção do imóvel.

Art. 11. Ao final do contrato ou no caso de sua extinção, as benfeitorias serão incorporadas ao patrimônio da União, sem direito a indenização ao cessionário, ressalvado eventual saldo de contrapartidas comprovadamente executadas nos termos do art. 4º, §§ 3º e 6º, e ainda não compensado com a retribuição devida, o qual deverá ser apurado pela SPU/RO e, se existente, reconhecido em favor do cessionário na forma da legislação aplicável.

Art. 12. Os direitos e as obrigações mencionados nesta Portaria não excluem outros, explícita ou implicitamente, decorrentes do contrato de cessão de uso e da legislação vigente.

Art. 13. A cessão de uso tornar-se-á nula, independentemente de ato especial, sem direito ao outorgado cessionário a qualquer indenização, inclusive por benfeitorias realizadas, se ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada destinação diversa da prevista no art. 2º desta Portaria, ou ainda se ocorrer inadimplemento de cláusula constante do contrato de cessão.

Acessível com VLibras

Art. 14. O cessionário deverá, após convocação, comparecer à Superintendência do Patrimônio da União em Rondônia - SPU/RO, no prazo de 30 (trinta) dias, para a assinatura do contrato de cessão de uso em condições especiais, sob pena de revogação desta Portaria.

Art. 15. Fica revogada a Portaria SPU/MGI nº 4.549, de 1º de junho de 2026, publicada no Diário Oficial da União de 12 de junho de 2026, Seção 1, preservados os efeitos do Ato de Dispensa de Licitação - Imóvel da União nº 16/2026 (SEI nº 59255893) e da deliberação da Comissão de Destinação Especial constante da Ata de Reunião de 06 de março de 2026 (SEI nº 59243099), que permanecem válidos para os fins desta Portaria.

Art. 16. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

CAROLINA GABAS STUCHI

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.