



PORTOSRIO

SUPERINTENDÊNCIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS  
GERÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS

## INSTRUMENTO NORMATIVO - PORTOSRIO

Rio de Janeiro, 24 de abril de 2026.

<b>Diretoria Responsável:</b> DIRNES	<b>Gerência Responsável:</b> GERDEN	<b>Elaboração:</b> GERDEN
<b>Data de criação:</b> 19/03/2026	<b>Início da vigência:</b> 17/04/2026	<b>Próxima revisão:</b> 17/04/2028
<b>Assunto:</b> Metodologia de Avaliação do Retorno Econômico-Financeiro dos Imóveis Classificados como Propriedade para Investimento.		<b>Código:</b> 03.003
		<b>Versão:</b> 1.0

### METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO RETORNO ECONÔMICO-FINANCEIRO DOS IMÓVEIS CLASSIFICADOS COMO PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

#### 1. OBJETIVO

1.1. Estabelecer metodologia, critérios e rotina anual obrigatória para identificação, classificação e avaliação do retorno econômico-financeiro dos imóveis da PortosRio passíveis de enquadramento como propriedade para investimento, de forma a:

- assegurar critérios uniformes;
- garantir aderência às normas contábeis;
- subsidiar a tomada de decisão estratégica;
- atender às recomendações dos órgãos de controle;
- fortalecer a governança e transparência na gestão patrimonial.

#### 2. ABRANGÊNCIA

2.1. Aplica-se a todos os imóveis sob gestão da PortosRio, próprios ou da União, classificados ou passíveis de classificação como Propriedade para Investimento.

#### 3. DEFINIÇÕES

3.1. Propriedade para investimento: Imóvel mantido para obtenção de receitas, valorização patrimonial ou ambos.

3.2. Retorno econômico-financeiro: Indicador que relaciona receitas patrimoniais ao valor do ativo.

3.3. Receita patrimonial: Receitas oriundas da exploração econômica do imóvel.

3.4. Valor de mercado: Valor estimado com base em avaliação técnica.

3.5. Indicadores de desempenho: Métricas utilizadas para avaliação da rentabilidade e eficiência do ativo.

#### **4. POLÍTICAS**

4.1. Esta Instrução Normativa observa:

- Lei nº 13.303/2016;
- Decreto nº 8.945/2016;
- Normas contábeis aplicáveis às empresas estatais federais;
- Estatuto Social da Companhia;
- Recomendações da CGU e órgãos de controle;
- Regulamento Interno da Companhia.

4.2. A execução desta norma deverá observar a estrutura organizacional da Companhia, composta por áreas fim, meio e matriciais, com atuação integrada entre as unidades envolvidas.

#### **5. DIRETRIZES**

5.1. A avaliação do retorno econômico-financeiro deverá observar, no mínimo:

I - critérios uniformes para apuração do valor de mercado e locativo mensal dos imóveis classificados como propriedade para investimento;

II - vinculação sistemática das receitas patrimoniais aos respectivos imóveis de acordo com critérios definidos pela PortosRio;

III - apuração periódica do desempenho econômico-financeiro de cada ativo;

IV - definição de indicadores de desempenho e metas mínimas de rentabilidade em conformidade com os índices atualizados do mercado imobiliário e receitas de terminais portuários;

V - utilização das informações apuradas como subsídio às decisões gerenciais relativas à manutenção, readequação de uso, arrendamentos, cessões onerosas ou alienação dos imóveis;

VI - realização de procedimento anual estruturado para identificação, classificação e avaliação dos imóveis passíveis de enquadramento como propriedade para investimento.

#### **6. PAPÉIS E RESPONSABILIDADES**

##### **6.1. GERDEN**

a) realizar a avaliação técnica e imobiliária dos imóveis enquadrados como propriedade para investimento;

b) analisar tecnicamente os imóveis indicados pela GERCOT para fins de enquadramento como Propriedade para Investimento;

c) definir os imóveis que deverão compor a carteira de propriedades para investimento;

d) efetuar os levantamentos topográficos georreferenciados dos portos organizados da PortosRio, quando necessário;

e) proceder à constante atualização das plantas dos imóveis da PortosRio, para subsidiar suas avaliações imobiliárias;

f) elaborar notas técnicas contendo a avaliação econômico-financeira dos imóveis, especialmente no âmbito da rotina anual;

g) subsidiar tecnicamente as decisões estratégicas relacionadas à gestão desses ativos.

## 6.2. **GERAIP**

- a) manter atualizados os cadastros patrimoniais e as informações relativas aos imóveis classificados como propriedade para investimento;
- b) disponibilizar, anualmente, a base cadastral consolidada dos imóveis sob gestão da Companhia;
- c) validar as informações cadastrais e operacionais dos imóveis indicados pela GERDEN no âmbito da rotina anual de classificação e avaliação;
- d) identificar inconsistências nas informações cadastrais dos imóveis classificados como propriedade para investimento;
- e) promover a atualização contínua das informações cadastrais dos imóveis no sistema de controle patrimonial.

## 6.3. **GERCOT**

- a) proceder aos registros contábeis relacionados aos ativos imobiliários classificados como propriedade para investimento, em conformidade com as normas aplicáveis;
- b) identificar, com base em critérios contábeis, os imóveis passíveis de classificação como propriedade para investimento;
- c) demandar à GERDEN a análise técnica dos imóveis identificados, no âmbito da rotina anual de classificação e avaliação;
- d) validar a classificação contábil dos imóveis como propriedade para investimento, com base nas informações técnicas disponibilizadas pelas áreas competentes;
- e) assegurar a correta contabilização dos ativos imobiliários classificados como propriedade para investimento;
- f) verificar a consistência entre os registros contábeis e as informações patrimoniais relativas aos imóveis;
- g) identificar e apontar inconsistências entre os dados contábeis e as informações patrimoniais e operacionais dos imóveis;
- h) promover os ajustes contábeis necessários decorrentes da classificação ou reclassificação dos imóveis como propriedade para investimento;
- i) apoiar a rotina anual de classificação e avaliação mediante o fornecimento de informações contábeis e financeiras.

## 7. **DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA**

Não se aplica.

## 8. **NOTAS EXPLICATIVAS**

- 8.1. Os casos omissos serão dirimidos pela SUPDEN, ouvida a SUPJUR, quando necessário.
- 8.2. A aplicação desta norma deverá observar a formalização anual em processo administrativo específico no SEI, garantindo rastreabilidade e transparência.
- 8.3. Este Instrumento Normativo foi aprovado na 2820<sup>a</sup> reunião da DIREXE, realizada em 17/04/2026.

## **ANEXOS**

Não se aplica.



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Barbieri Fonseca De Oliveira, Gerente**, em 28/04/2026, às 11:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3º, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.transportes.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&acao\\_origem=documento\\_conferir&lang=pt\\_BR&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **11177299** e o código CRC **7B57F8F8**.



**Referência:** Processo nº 50905.000107/2026-80



SEI nº 11177299

Rua Dom Gerardo 35 - 10º andar, Edifício Sede - Bairro Centro  
Rio de Janeiro/RJ, CEP 20090-905  
Telefone: - [www.portosrio.gov.br](http://www.portosrio.gov.br)