

REUNIÃO ORDINÁRIA DA DIRETORIA
RESOLUÇÃO DE DIRETORIA

Número: N/012/03/497^a
Data: 04/07/2013
Relator: Carlos Eduardo E. França
Assunto: Autorizar a venda do imóvel localizado na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 642, Vila Leopoldina, São Paulo (caixa de decantação provisória 14 C), na modalidade concorrência.

Com base na exposição de motivos contida no Relatório n.º N/012/2013, apresentado pelo Senhor Diretor de Desenvolvimento de Negócios e Comercialização de Energia, a Diretoria resolve:

- autorizar a venda do imóvel localizado na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 642, Vila Leopoldina, São Paulo (caixa de decantação provisória 14 C), pelo valor mínimo de R\$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais), base junho/2013.
- essa venda se efetuará pelo respectivo preço máximo apresentado, cuja quitação será à vista, ou a prazo com entrada de no mínimo R\$ 8.220.000,00 (oito milhões e duzentos e vinte mil reais) e o saldo em até 12 parcelas mensais e sucessivas, mais 12% (doze por cento) de juros ao ano (Tabela Price). A entrada deverá ser paga no ato da assinatura do contrato, a partir da qual serão aplicados os juros e a Tabela Price.
- submeter a matéria à apreciação da Secretaria de Energia, para aprovação do Conselho do Patrimônio Imobiliário do Estado de São Paulo, em consonância com o Decreto nº 53.712, de 21/11/2008.
- incumbir os Departamentos de Desenvolvimento de Negócios - NN e de Infraestrutura - AI, das providências cabíveis ao cumprimento do presente Relatório.

**CERTIFICO a aprovação da
Presente Resolução de Diretoria**


.....
41 **Pedro Eduardo Fernandes Brito**
Secretário das Reuniões de Diretoria
04/07/2013

RELATÓRIO À DIRETORIA

Número: N/012/2013
Data: 04/07/2013
Relator: Carlos Eduardo E. França
Assunto: Autorizar a venda do imóvel localizado na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 642, Vila Leopoldina, São Paulo (caixa de decantação provisória 14 C), na modalidade concorrência.

I. HISTÓRICO

A Diretoria de Desenvolvimento de Negócios e Comercialização de Energia tem se empenhado na geração de receitas através da gestão de imóveis, promovendo a alienação desses bens, cuja disponibilização não venha a prejudicar a continuidade dos serviços, nem as demais atividades da Empresa, reduzindo os custos operacionais e atendendo às determinações da ANEEL.

Um dos imóveis eleitos para essa finalidade é o localizado na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 642, Vila Leopoldina, São Paulo (caixa de decantação provisória 14 C), consistente em um terreno com área total de 23.628,03m², classificado como não reversível ao final da concessão.

Este imóvel foi utilizado pela EMAE para deposição de sedimentos oriundos do desassoreamento do Canal Pinheiros. Em 2012, os sedimentos foram retirados e foi efetuada a caracterização dos mesmos, sendo que os relatórios de ensaio indicaram que os resultados das análises atendem aos limites estabelecidos para Valores Orientadores Cetesb Intervenção Residencial e Valores Orientadores Cetesb Intervenção Industrial.

II. RELATÓRIO

Com o objetivo de prosseguir com a política empresarial de se buscar prioritariamente a venda de imóveis não operacionais, foi solicitado à Companhia Paulista de Obras e Serviços a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação, obtendo o valor de R\$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais), base junho/2013, que contempla o terreno.

Dessa forma, as condições mínimas para a disponibilização desse imóvel em edital público, são as seguintes:

Valor do imóvel: R\$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais), base junho/2013.

Forma de Pagamento: à vista, ou a prazo com entrada de no mínimo R\$ 8.220.000,00 (oito milhões e duzentos e vinte mil reais) e o saldo remanescente em até 12 parcelas mensais e sucessivas, mais 12% (doze por cento) de juros ao ano (Tabela Price). A entrada deverá ser paga no ato da assinatura do contrato, a partir da qual serão aplicados os juros e a Tabela Price.

De acordo com o estabelecido pela Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL, a Concessionária poderá efetivar a venda de ativo do seu acervo imobiliário, observadas as disposições indicadas na Resolução nº 20, de 03/02/1999.



Sob o aspecto legal, o Departamento Jurídico - PJ se manifestou favorável à alienação na forma apontada, conforme parecer datado de 03/07/2013.

III. CONCLUSÃO

Com base no exposto, propõe-se à Diretoria:

- Autorizar a venda do imóvel localizado na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 642, Vila Leopoldina, São Paulo (caixa de decantação provisória 14 C), pelo valor mínimo de R\$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais), base junho/2013.
- Essa venda se efetuará pelo respectivo preço máximo apresentado, cuja quitação será à vista, ou a prazo com entrada de no mínimo R\$ 8.220.000,00 (oito milhões e duzentos e vinte mil reais) e o saldo remanescente em até 12 parcelas mensais e sucessivas, mais 12% (doze por cento) de juros ao ano (Tabela Price). A entrada deverá ser paga no ato da assinatura do contrato, a partir da qual serão aplicados os juros e a Tabela Price.
- Submeter a matéria à apreciação da Secretaria de Energia, para aprovação do Conselho do Patrimônio Imobiliário do Estado de São Paulo, em consonância com o Decreto nº 53.712, de 21/11/2008.
- Incumbir os Departamentos de Desenvolvimento de Negócios - NN e de Infraestrutura - AI, das providências cabíveis ao cumprimento do presente Relatório.



Carlos Eduardo E. França

Diretor de Desenvolvimento de Negócios e Comercialização de Energia

São Paulo, 03 de julho de 2013.

À Gerente do Departamento de Desenvolvimento de Negócios
Sra. Regina Alice de Souza Pires

Ref.: Licitação Pública para a venda do imóvel localizado na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 642, Vila Leopoldina – São Paulo – SP, (caixa de decantação provisória 14 C), Modalidade Concorrência

Parecer nº PJ 98/13

Prezados Senhores,

Solicitam-nos V.S^{as}. análise acerca da possibilidade jurídica de promover o processo licitatório visando à alienação onerosa do imóvel localizado na Av. Roberto Zuccolo, 642, Vila Leopoldina - São Paulo, SP, na modalidade Concorrência.

Da análise da minuta do Relatório à Diretoria encaminhada pelo Departamento de Desenvolvimento de Negócios verifica-se que, segundo os dados informados, não há vícios impeditivos à aprovação das condições que darão início ao processo licitatório.

Cabe, apenas, esclarecer alguns aspectos relevantes sobre a alienação de bens imóveis por empresa componente da Administração Pública Indireta, concessionária federal de serviços públicos de geração de energia elétrica, submetida, portanto, à regulação e fiscalização de diversos órgãos.

A alienação de ativo do acervo imobiliário da EMAE deve obedecer à Resolução Normativa/ANEEL nº 20/99, que regulamenta a desvinculação de bens das concessões do serviço público de energia elétrica.

Em casos análogos ao da consulta, a ANEEL – Agência Nacional de Energia Elétrica manifestou-se, no seguinte sentido:

Considerando que essa Concessionária informa que os bens são inservíveis à concessão entende-se que, para o caso em tela, deve ser aplicado o procedimento simplificado previsto na Resolução nº 20, de 03 de fevereiro de 1999. Nesse contexto, não há necessidade de anuência prévia da ANEEL, devendo a Concessionária constituir dossiê da desvinculação, observando o rito estabelecido no art. 1º do citado

1



regulamento. Vale ressaltar que o produto da venda deverá ser aplicado na concessão, devendo ser mantido sob depósito em conta bancária vinculada até sua destinação final. E, ainda, que a SFF verificará todos os documentos decorrentes da alienação (inclusive o dossiê) quando da fiscalização da Concessionária.” (Ofício ANEEL nº 1716/05, expedido em 20/10/05, pelo Superintendente de Fiscalização Econômica e Financeira) (sem destaques no original).

A manifestação do órgão regulador indica ser incidente o rito previsto no art. 1º, da Resolução Normativa nº 20/99, *in verbis*:

“Art. 1º

Autorizar as concessionárias do serviço público de energia elétrica a desvincular do seu acervo patrimonial bens móveis e imóveis considerados inservíveis à concessão, nos termos dos arts. 63 e 64 do Decreto nº 41.019, de 26 de fevereiro de 1957, alterado pelo Decreto nº 56.227, de 30 de abril de 1965, devendo para tanto constituir dossiê da desvinculação, contendo os seguintes documentos:

- a) relatório justificando a desvinculação;*
- b) ato da Diretoria aprovando a desvinculação;*
- c) cópia da escritura ou do registro de imóvel;*
- d) planta ou mapa de localização do bem;*
- e) laudo de avaliação emitido por três peritos ou por uma empresa especializada;*
- f) demonstrativo contábil com a composição do custo histórico corrigido e a depreciação, indicando a data de capitalização do bem.”* (sem destaques no original).

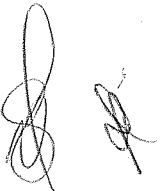
Cumprida a etapa documental susomencionada, insta observar que o produto da venda do respectivo imóvel deve ser aplicado nos ativos da própria concessão, mediante o depósito em conta vinculada para esse fim, em consonância com o estabelecido no art. 3º, da mencionada Resolução, *in verbis*:

Art. 3º

Determinar que o produto de alienação de bens e instalações, já deduzidos os encargos incidentes sobre os mesmos, seja depositado em conta bancária vinculada, aberta para esse fim, controlada contabilmente a nível de (sic) registro suplementar, até a definitiva aplicação dos recursos na concessão.” (sem destaques no original).

Por fim, cabe à alienante observar as regras do art. 4º, da mesma Resolução, com o seguinte sentido:

Art. 4º



As concessionárias ficam obrigadas a manter a disposição da Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL, pelo período de cinco anos, relação dos bens desvinculados, bem como do dossiê de que trata o art. 1º desta Resolução, os comprovaantes e os demonstrativos da desativação, da alienação e da aplicação do produto da venda.” (sem destaques no original).

Como é cediço, compete à Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL, no âmbito de suas atribuições de fiscalização das instalações e serviços de energia elétrica, a apuração de infrações e aplicação de penalidades. Nesse sentido, caso o imóvel constitua um bem vinculado à concessão e a EMAE não atente para a regulação em vigor, responderá por eventual infração administrativa, em consonância com a Resolução Normativa/ANEEL nº 63/04, *in verbis*:

Art. 6º

Constitui infração, sujeita à imposição da penalidade de multa do Grupo III:

(...)

V – efetuar cessão ou transferência de bens vinculados ao serviço, a qualquer título, bem como dá-los em garantia, em especial conceder aval, fiança, penhor, hipoteca ou qualquer outro comprometimento do patrimônio relacionado à concessão ou permissão, ou a receita dos serviços de energia elétrica, sem prévia e expressa autorização da ANEEL, observado o disposto na legislação; (...) (sem destaques no original).

Superada a questão alusiva à observância da Resolução Normativa ANEEL nº 20/99, deve a Administração atentar para as normas emanadas do recente Ofício Circular nº 314/2011, emitido pela ANEEL, que dispõe acerca das situações sobre as quais não incidem as regras da citada Resolução, devendo ser formalizado o pleito mediante instrução processual com, no mínimo, os seguintes documentos:

- a) Identificação do bem, ou conjunto dos bens desde que tratados individualmente, contendo sua caracterização e valor;*
- b) Justificativa para a desvinculação;*
- c) Destinação do bem;*
Quando se tratar de imóvel, especialmente os localizados em área de reservatório, além dos itens descritos nas alíneas de “a” a “c”, devem ser enviados:
- d) Planta na escala 1:1000 com a localização da área a ser desvinculada e identificação das edificações, em formato digital georreferenciado (os arquivos deverão ser enviados em formato SHP, DXF, DGN, ou DWG juntamente com as informações sobre os parâmetros da Projeção Cartográfica utilizada (tipo de projeção, unidade de mapa e datum);*
- e) Licença ambiental da atividade a ser desenvolvida na área ou documento que comprove a dispensa do referido licenciamento; e*

f) Informar:

- i) Se existem interferências diretas ou indiretas na operação e na energia assegurada da UHE, provocada pela utilização dos terrenos em questão; e*
- ii) Se o uso previsto para as áreas provocar às limitações nos níveis operativos do reservatório.*

Tais regras são complementares às disposições da aludida Resolução ANEEL nº 20/99, devendo ser incorporadas à regular instrução do procedimento administrativo da alienação, de modo a evitar futura e eventual alegação de vício capaz de acarretar a imputação de penalidades pelo órgão fiscalizador.

Além disso, a alienação de bens da Administração Pública deve estar em consonância com o estabelecido no art. 17, da Lei Federal nº 8.866/93, nos seguintes termos:

Art. 17

A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I – quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade concorrência, dispensada esta nos seguintes casos: (...)

Sendo assim, a justificativa prévia deverá evidenciar o cabimento da alienação em face da legislação própria. Além disso, o imóvel em questão deverá ser submetido à avaliação prévia, que poderá ser produzida por meio de atividade dos próprios agentes administrativos, ou mesmo por terceiros, sendo o resultado da avaliação indicado no ato convocatório.

A análise do acervo documental enviado para consulta revela que foi realizada avaliação do imóvel em referência, alcançando o valor de R\$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais), data-base de junho 2013, conforme laudo técnico elaborado pela CPOS – Companhia Paulista de Obras e Serviços.

Por fim, a escolha da modalidade Concorrência para o processo licitatório em questão encontra-se em perfeita consonância com a legislação vigente; nesse sentido, vale observar as diretrizes do art. 18, da Lei Federal nº 8.666/93, *in verbis*:

Art. 18

Na concorrência para a venda de bens imóveis, a fase de habilitação limitar-se-á à comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação. (sem destaques no original)

Da análise das condições específicas constatamos que todos os dados informados são suficientes para reconhecer o imóvel nas esferas da propriedade, da situação ocupacional e da situação fiscal.

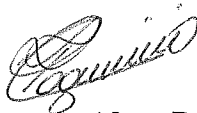
Com relação à situação ocupacional verificamos que o imóvel está ocupado irregularmente, e sendo objeto de Ação Judicial de Reintegração de Posse nº 0016762-65.2012.8.26.0004, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional IV – LAPA.

No mais, os atos praticados pelo Departamento do Patrimônio Imobiliário deverão observar o Decreto nº 53.712/08, que dispõe sobre a finalidade de elaborar, propor e executar a política de patrimônio imobiliário, relativamente aos imóveis pertencentes ou utilizados pela administração direta e pelas autarquias, fundações instituídas ou mantidas pelo Poder Público e empresas em cujo capital o Estado tenha participação majoritária, bem como pelas demais entidades por ele direta ou indiretamente controladas.

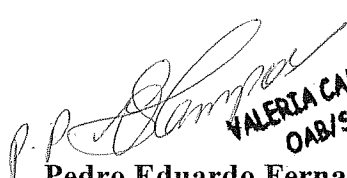
Posto isso, entendemos possível, s.m.j., a realização da venda do imóvel em referência, atendidas as aludidas exigências da legislação citada e mediante a prévia anuência da Diretoria, de acordo com a política administrativa em vigor.

É o parecer.

Atenciosamente,


Rogério Alves Pereira
OAB/SP 293.221

De acordo.


Pedro Eduardo Fernandes Brito
Gerente do Departamento Jurídico
VALERIA CAMPOS SANTOS
OAB/SP - 222.676