

REUNIÃO ORDINÁRIA DE DIRETORIA
RESOLUÇÃO DE DIRETORIA

Número: A/079/03/554^a
Data: 14/08/2014
Relator: Paulo Roberto Fares

Com base nas exposições de motivos e nas propostas contidas no Relatório à Diretoria nº A/079/2014 apresentado pelo Sr. Diretor Administrativo, Financeiro e de Relações com Investidores, a Diretoria resolve **autorizar**:

- a alienação do imóvel localizado na Usina Elevatória de Traição com 4.980,31m², remanescente da gleba 1, transcrição nº 14.822, pelo valor mínimo de R\$ 8.260.000,00 (oito milhões, duzentos e sessenta mil reais), determinado pelo laudo técnico de avaliação nº 0152/2014 A2, de 18/07/2014 (base junho/2014).
- a submissão da 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.

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



Pedro Eduardo Fernandes Brito
Secretário das Reuniões de Diretoria
14/08/2014

RELATÓRIO A DIRETORIA

Número: A/079/2014
Data: 14/08/2014
Relator: Paulo Roberto Fares

Proposta: Autorizar a alienação da área remanescente do imóvel localizado na Usina Elevatória de Traição.

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 nº 0152/2014 A2, de 18/07/2014, que determinou o valor de R\$ 8.260.000,00 (oito milhões, duzentos e sessenta mil reais), base junho/2014, do terreno com 4.980,31m², remanescente da gleba 1, da transcrição nº 14.822.

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

Valor do imóvel: R\$ 8.260.000,00 (Oito milhões, duzentos e sessenta mil reais), base junho/2014.

Forma de Pagamento: à vista, ou a prazo com entrada de, no mínimo, R\$ 1.652.000,00 (Um milhão, seiscentos e cinquenta e dois 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.

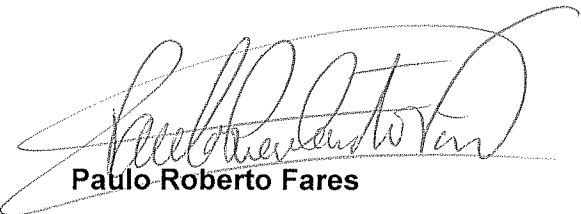
De acordo com o estabelecido pela Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL, a Concessionária poderá efetivar a venda de ativo do seu acervo imobiliário, observadas as disposições indicadas na Resolução nº 20, de 03/02/1999.

Justificativa: Aprimoramento da gestão de imóveis da Empresa, promovendo a alienação dos 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 Agência Reguladora (ANEEL).

Prazo:

Orçamento Estimado – Base:

Item Financeiro:	Conta Razão:	Centro Financeiro:	Requisição:	Anexo:
				Parecer Jurídico nº PJ-213/14, de 30/07/2014



Paulo Roberto Fares

Diretor Administrativo, Financeiro e de Relações com Investidores

São Paulo, 30 de julho de 2014.

Ao Departamento Administrativo – AA
Sr. José Braz de Araújo

Ref.: Venda de área remanescente localizada na Rua Usina Elevatória de Traição

Parecer nº PJ 213.14

Prezados Senhores,

Solicitam-nos V.^{as} análise acerca da possibilidade jurídica de promover à alienação onerosa de área remanescente da porção da Gleba nº 01, Transcrição nº 14.822, localizada na Usina Elevatória de Traição, São Paulo, SP, com 4.980,31m² (quatro mil, novecentos e oitenta metros e trinta e um decímetros quadrados).

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

Cabe, apenas, esclarecer alguns aspectos relevantes sobre a alienação de bens imóveis por empresa controlada, acionariamente, pelo Estado de São Paulo, concessionária federal de serviços públicos de geração de energia elétrica, submetida, portanto, à regulação e fiscalização de diversos órgãos.

Como é cediço, a alienação de ativo do acervo imobiliário da EMAE deve obedecer, dentre outras normas, 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 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) (g.n.).

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. (g.n.).*

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. (g.n.).

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

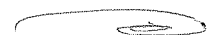
Art. 4º

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 comprovantes e os demonstrativos da desativação, da alienação e da aplicação do produto da venda. (g.n.).

Outrossim, 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; (...) (g.n.).

Superada a questão alusiva à observância da Resolução Normativa ANEEL nº 20/99, deve a Administração atentar para as normas emanadas do Ofício Circular nº 314/11, emitido pela ANEEL, que dispõe sobre as 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.

Por fim, 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, devendo ser observado o rito estabelecido para alienações na legislação incidente.

Sugiro, apenas, no tocante a esfera da propriedade, seja substituída no texto Escritura de Doação **de** Encargos para Escritura de Doação **com** Encargos, em consonância com as informações da escritura, bem como seja substituída a palavra PROPONENTE por COMPRADOR.

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.

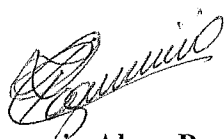




Posto isso, entendemos possível, s.m.j., a realização da venda do imóvel em referência, atendidas as aludidas exigências da legislação citada e mediante a prévia anuência da Diretoria, de acordo com a política administrativa em vigor.

É o parecer.

Atenciosamente,


Rogério Alves Pereira
OAB/SP 293.221

De acordo.


Pedro Eduardo Fernandes Brito
Gerente do Departamento Jurídico