REUNIÃO ORDINÁRIA DE DIRETORIA

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA

Número: A/055/03/654ª

Data: 23/08/2016

Relator: **Paulo Roberto Fares**

Com base nas exposições de motivos e nas propostas contidas no Relatório à Diretoria nº A/056/2016 apresentado pelo Sr. Diretor **Paulo Roberto Fares**, a Diretoria resolve **autorizar**:

- A desvinculação do imóvel localizado na Rua Alexandre de Gusmão, nº 386/396, Vila Socorro, São Paulo, SP, do serviço público de geração, conforme disposto no artigo 4º da Resolução Normativa ANEEL nº 691, de 08/12/2015, e sua alienação, na modalidade concorrência, pelo valor mínimo de R$ 11.976.000,00 (onze milhões, novecentos e setenta e seis mil reais), base maio/2016, determinado pelo laudo técnico de avaliação nº 0355/2015, de 30/05/2016, nas condições mencionadas no Relatório.

C E R T I F I C O a aprovação da Presente Resolução de Diretoria

.....

Pedro Eduardo Fernandes Brito
Secretário das Reuniões de Diretoria
23/08/2016

RELATÓRIO A DIRETORIA

Número: A/055/2016

Data: 23/08/2016

Relator: **Paulo Roberto Fares**

Proposta: Desvinculação do imóvel localizado na Rua Alexandre de Gusmão, nº 386/396, Vila Socorro, São Paulo – SP, do serviço público de geração e sua alienação, na modalidade concorrência.

Relatório: No âmbito da gestão do patrimônio imobiliário da Empresa, a Diretoria Administrativa tem buscado a alienação dos imóveis não operacionais para os quais não se vislumbre eventuais usos para futuros empreendimentos próprios, agregando recursos financeiros a serem reinvestidos nos serviços de energia elétrica, além de reduzir custos operacionais e estarem aderentes às resoluções da ANEEL.

Um dos imóveis nestas condições é o localizado na Rua Alexandre de Gusmão, 386/396, Capela do Socorro, São Paulo, SP, consistente em um terreno de 4.471,89m² e área construída com aproximadamente 1.602,00m².

Conforme laudo emitido pela Companhia Paulista de Obras e Serviços, sob nº 0355/2015, de 30/05/2016, o valor apurado para venda deste imóvel é de R$ 11.976.000,00 (onze milhões, novecentos e setenta e seis mil reais), base maio/2016.

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

- Valor mínimo do imóvel: R$ 11.976.000,00 (onze milhões, novecentos e setenta e seis mil reais), base maio/2016.
- Forma de pagamento: à vista ou a prazo, com uma entrada de, no mínimo, 20% do valor ofertado e o saldo remanescente em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, mais 12% (doze por cento) de juros ao ano (tabela price). A primeira parcela deverá ser paga no ato da assinatura do contrato, a partir da qual serão aplicados os juros, utilizando-se a tabela price.

De acordo com o estabelecido no artigo 4º da Resolução Normativa ANEEL nº 691, de 08/12/2015, o Departamento de Operação elaborou relatório justificando os motivos técnicos e operacionais que determinaram a caracterização deste imóvel como inservível ao serviço público de geração de energia.

A solicitação de desvinculação e alienação foi submetida à apreciação do Departamento Jurídico da Empresa, conforme parecer nº PJ-225/16 de 16/08/2016.

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: até 24 (vinte e quatro) meses para pagamento.

Orçamento– Base: R$ 11.976.000,00 (onze milhões, novecentos e setenta e seis mil reais), base maio/2016.

Item Financeiro:	Conta Razão:	Centro Financeiro:	Requisição:	Anexo: PJ-225/16 de 16/08/16

Paulo Roberto Fares
Diretoria Administrativa

Anexo:

Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A.

São Paulo, 16 de agosto de 2016.

Ao Departamento de Suprimentos
Sr. Roberto Muriano

Ref.: Licitação Pública para a venda do imóvel localizado na Rua Alexandre de Gusmão, nº 386/396, Vila Socorro, SP, Modalidade Concorrência.

Parecer nº PJ 225.16

Prezados Senhores,

Solicitam-nos V.S^as^ análise acerca da possibilidade jurídica de promover o processo de alienação do imóvel localizado na Rua Alexandre de Gusmão, nº 386/396, Vila Socorro, SP, consistente em um terreno com área de 4.471,89m^2 (quatro mil, quatrocentos e setenta e um metros e oitenta e nove centímetros quadrados) e área construída com aproximadamente 1.602,00m^2 (hum mil, seiscentos e dois metros quadrados).

O Departamento Administrativo esclarece que:

(...)

2. Histórico

A Diretoria Administrativa tem se empenhado na geração de receitas por meio 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 Rua Alexandre de Gusmão, nº 386/396, Capela do Socorro, São Paulo - SP, composto por um terreno de 4.471,89m^2 e área construída com aproximadamente 1.602,00m^2.

(...)

4.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).

Sendo essa a justificativa da área, passo a opinar.

Como é cediço, a alienação de ativo do acervo imobiliário da EMAE deve obedecer, dentre outras normas, à Resolução Normativa/ANEEL nº 691/15, que regulamenta a desvinculação de bens das concessões do serviço público de energia elétrica.

Segundo mencionada Resolução, sem prejuízo do controle a *posteriori* e das sanções previstas em lei, a desvinculação de bens considerados inservíveis à prestação do serviço púbico de geração deverá ser constituído por dossiê de desvinculação de bem, composto pelos seguintes documentos: *(i)* identificação inequívoca do bem ou conjunto dos bens mediante indicação de seu registro de controle patrimonial, nos termos do Manual de Controle Patrimonial do Setor Elétrico – MCPSE vigente, e o histórico dos registros contábeis, *(ii)* laudo de avaliação do bem, emitido por perito ou por empresa especializada, exceto para bens patrimoniais móveis, veículos e sucata de equipamento, *(iii)* memorial da desativação contábil, nos termos do Manual de Contabilidade do Setor Elétrico - MCSE e do Manual de Controle Patrimonial do Setor Elétrico – MCPSE, (iv) relatório assinado por profissional habilitado da empresa, com registro na respectiva entidade de classe, justificando os motivos técnicos ou operacionais que determinaram a caracterização do bem como inservível, *(v)* ato de deliberação do agente setorial aprovando a desvinculação, e *(vi)* no caso de bem imóvel,

cópia de planta ou mapa de localização, conforme previsão expressa do art. 4º[1], da Resolução Normativa/ANEEL nº 691/15.

Cumprida a etapa documental susomencionada, insta observar que o produto da venda do respectivo imóvel deve ser depositado em conta bancária vinculada à aplicação no próprio serviço concedido, em consonância com o estabelecido no §1º, do art. 5º, da mencionada Resolução, *in verbis*:

> *Art. 5º Os bens inservíveis desvinculados dos serviços de energia elétrica, na forma do art. 4º desta Resolução, podem ser objeto de alienação, com a devida observância das regras e procedimentos estipulados pelo Manual de Contabilidade do Setor Elétrico - MCSE.*
> ***§ 1º Na hipótese de alienação mediante contrato de compra e venda, o produto da alienação dos bens, já deduzidos os encargos incidentes sobre a receita de venda, deverá ser depositado em conta bancária vinculada, aberta para esse fim, controlada contabilmente em nível de registro suplementar, até a definitiva aplicação dos recursos na aquisição de novos bens vinculados aos serviços de energia elétrica.*** ***(g.n.)***

Nada obstante seja desnecessária a submissão do procedimento à aprovação prévia da ANEEL, o §1º, do art. 4º, da mesma Resolução não afasta o controle *a posteriori*, com o seguinte teor:

---

[1]Art. 4º Fica dispensada da obrigação de que trata o art. 3º, sem prejuízo do controle a *posteriori* e das sanções previstas em lei, a desvinculação de bens considerados inservíveis à prestação do serviço público de geração, transmissão ou distribuição de energia elétrica, bem como à produção de energia elétrica a partir do aproveitamento de potencial hidráulico, devendo o agente setorial constituir dossiê da desvinculação, composto dos seguintes documentos:
I - identificação inequívoca do bem ou conjunto dos bens mediante indicação de seu registro de controle patrimonial, nos termos do Manual de Controle Patrimonial do Setor Elétrico – MCPSE vigente, e o histórico dos registros contábeis;
II - laudo de avaliação do bem, emitido por perito ou por empresa especializada, exceto para bens patrimoniais móveis, veículos e sucata de equipamento;
III - memorial da desativação contábil, nos termos do Manual de Contabilidade do Setor Elétrico - MCSE e do Manual de Controle Patrimonial do Setor Elétrico - MCPSE:
IV- relatório assinado por profissional habilitado da empresa, com registro na respectiva entidade de classe, justificando os motivos técnicos ou operacionais que determinaram a caracterização do bem como inservível;
V - ato de deliberação do agente setorial aprovando a desvinculação; e
VI - no caso de bem imóvel, cópia de planta ou mapa de localização.

Art. 4º (omissis)

§ 1º ***As desvinculações realizadas na forma do caput estão sujeitas a controle a posteriori, mediante processo administrativo de fiscalização, devendo o Agente Setorial manter a disposição da fiscalização da ANEEL, pelo período de 5 (cinco) anos, contados da data de realização da desvinculação, os competentes dossiês de desvinculação, em papel ou formato digital.*** *(g.n.)*

Nos termos do Segundo Termo de Aditivo ao Contrato de Concessão nº 002/2004, celebrado com a União, por intermédio do Ministério de Minas e Energia - MME, apenas no caso de o bem objeto de pretendida alienação estar vinculado ao serviço concedido é que deverá haver a prévia e expressa autorização da ANEEL, por incidência do princípio da indisponibilidade dos bens públicos. É o que diz a Cláusula Décima do aludido Contrato, abaixo transcrita:

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA E CONDIÇÕES DE EXPLORAÇÃO DAS USINAS HIDRELÉTRICAS

Além de outras obrigações decorrentes de lei e de normas regulamentares específicas, constituem obrigações da Concessionária, inerentes às Concessões reguladas por este Contrato:

(...)

XII – não alienar, ceder ou dar em garantia os ativos vinculados às Concessões, sem a prévia e expressa autorização da ANEEL*; (g.n.)*

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 o artigo 6º, da 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;*
> *(...)*
> *Art. 14.*
> *Sem prejuízo do disposto em regulamento específico ou contrato de concessão, os valores das multas serão determinados mediante aplicação, sobre o valor do faturamento, nos casos de concessionários, permissionários e autorizados de instalações e serviços de energia elétrica, ou sobre o valor estimado da energia produzida, nos casos de autoprodução e produção independente, correspondente aos últimos doze meses anteriores à lavratura do Auto de Infração, dos seguintes percentuais: (...) **Grupo III: até 1% (um por cento);** (...) (**g.n.**)*

Superada a questão quanto à obediência as normas da Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL, a alienação de bens da Administração Pública deve estar em consonância com o estabelecido no art. 17, da Lei nº 8.866/93, *in verbis:*

> *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: (...)*

A combinação do regime de alienação previsto nas normas emanadas da ANEEL, na Lei de Licitação e no Contrato de Concessão, deve ser expressa na justificativa prévia para a alienação do imóvel em questão, ou seja, o modo (concorrência precedida de desvinculação dos bens do acervo de bens vinculados), os

efeitos (destinação dos recursos para conta vinculada para ulterior aplicação no serviço), e o procedimento administrativo compõem a moldura jurídica que deve orientar a atuação dos agentes públicos para a finalidade pretendida.

A análise do acervo documental enviado para consulta revela que o Departamento Administrativo já realizou a avaliação do imóvel em referência, alcançando o valor de R$ 11.976.000,00 (onze milhões novecentos e setenta e seis mil reais), data-base: 05/2016, conforme laudo técnico elaborado pela CPOS – Companhia Paulista de Obras e Serviços.

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

Como o imóvel está locado ao Sr. Luis Vieira Amorim, a EMAE deverá notificá-lo sobre a intenção dessa alienação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da sessão pública para dar-lhe ciência e permitir o exercício da prelação, vez que poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, em consonância com o art. 27, da Lei nº 8.245/91, *in verbis:*

> *Art. 27*
>
> *No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento,* ***o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.***
>
> *Parágrafo único.* ***A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente. (g.n.)***

emae

Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A.

No mais, os atos praticados pelo Departamento Administrativo deverão estar em consonância com o Decreto nº 53.712/08, naquilo que couber.

Posto isso, dada a realização da análise acerca da possibilidade de promover a venda do imóvel localizado na Rua Alexandre de Gusmão, nº 386/396, Vila Socorro, SP, consistente em um terreno com área de 4.471,89m^2 (quatro mil, quatrocentos e setenta e um metros e oitenta e nove centímetros quadrados) e área construída com aproximadamente 1.602,00m^2 (hum mil, seiscentos e dois metros quadrados), com o objetivo de prosseguir com a política empresarial de se buscar prioritariamente a venda dos imóveis não operacionais, s.m.j., entendemos possível à 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,

Rogerio Alves Pereira
OAB/SP 293.221

De acordo.

Pedro Eduardo Fernandes Brito
Gerente do Departamento Jurídico

VALERIA CAMPOS SANTOS
OAB/SP - 222.676