

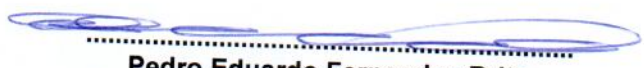
REUNIÃO ORDINÁRIA DE DIRETORIA
RESOLUÇÃO DE DIRETORIA

Número: A/080/02/669^a
Data: 24/11/2016
Relator: Paulo Roberto Fares

Com base nas exposições de motivos e nas propostas contidas no Relatório à Diretoria nº A/080/2016 apresentado pelo Sr. Diretor **Paulo Roberto Fares**, a Diretoria resolve **autorizar**:

- A desvinculação do imóvel localizado na Estrada Galvão Bueno nº 10.530, Jardim Nova Canaã, São Bernardo Campo, 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\$ 8.480.000,00 (oito milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), base agosto/2016, determinado pelo laudo técnico de avaliação nº 0002/2016, de 04/08/2016, nas condições mencionadas no Relatório.

CERTIFICO a aprovação da
Presente Resolução de Diretoria

A stylized blue ink signature of Pedro Eduardo Fernandes Brito, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes.

Pedro Eduardo Fernandes Brito
Secretário das Reuniões de Diretoria
24/11/2016

RELATÓRIO A DIRETORIA

Número: A/080/2016

Data: 24/11/2016

Relator: Paulo Roberto Fares

Proposta: Desvinculação do imóvel localizado na Estrada Galvão Bueno nº 10.530, Jardim Nova Canaã, São Bernardo Campo – SP e 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 vislumbra 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 Estrada Galvão Bueno nº 10.530, Jardim Nova Canaã, São Bernardo Campo, SP, consistente em um terreno de aproximadamente 229.500,00m² e área construída com 916,20m².

Conforme laudo emitido pela Companhia Paulista de Obras e Serviços, sob nº 0002/2016, de 04/08/2016, o valor apurado para venda deste imóvel é de R\$ 8.480.000,00 (oito milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), base agosto/2016.

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

- Valor mínimo do imóvel: R\$ 8.480.000,00 (oito milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), base agosto/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 Engenharia 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-332/16 de 23/11/2016.

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\$ 8.480.000,00 (oito milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), base agosto/2016

Item Financeiro:	Conta Razão:	Centro Financeiro:	Requisição:	Anexo:
				PJ-332/16 de 23/11/16



Paulo Roberto Fares
Diretoria Administrativa

Anexo:



São Paulo, 23 de novembro de 2016.

Ao Departamento de Suprimentos
Sr. Roberto Muriano

Ref.: Licitação Pública para a venda do imóvel localizado na Estrada Galvão Bueno, nº 10.530, Jardim Nova Canaã, São Bernardo do Campo, SP, Modalidade Concorrência

Parecer nº PJ 332.16

Prezados Senhores,

Solicitam-nos V.S^{as} análise acerca da possibilidade jurídica de promover o processo de alienação do imóvel localizado na Estrada Galvão Bueno, nº 10.530, Jardim Nova Canaã, São Bernardo do Campo, SP, consistente em um terreno com área de 229.500m² (duzentos e vinte e nove mil e quinhentos metros quadrados) e área construída com aproximadamente 916,20m² (novecentos e dezesseis metros e vinte decímetros 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 Estrada Galvão Bueno, nº 10.530, Jardim Nova Canaã, São Bernardo do Campo, SP, consistente em um terreno de 229.500m² e área construída com aproximadamente 916,20m².

(...)

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 público 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. 4º¹, da Resolução Normativa/ANEEL nº 691/15.

¹Art. 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:

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:

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

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.



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\$ 8.480.00,00 (oito milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), data-base: 08/2016, 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.

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 Estrada Galvão Bueno, nº 10.530, Jardim Nova Canaã, São Bernardo do Campo, SP, consistente em um terreno com área de 229.500m² (duzentos e vinte e nove mil e quinhentos metros quadrados) e algumas edificações com aproximadamente área de 916,20m² (novecentos e dezesseis metros e vinte decímetros 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,



Vanessa Ribeiro
OAB/SP 296.249

De acordo.



Pedro Eduardo Fernandes Brito
Gerente do Departamento Jurídico

Data: 22/11/2016
N.º AA-4729/2016

Comunicação Interna

De: (Orgão)	Local (Esc.)	Fone/Ramal
Departamento Administrativo - AA	E-74	5613-2107
Para: (Orgão)	Referência	
Departamento Suprimentos - AS	Processo AAP 933	

**ALIENAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA
ESTRADA GALVÃO BUENO nº 10.530, JARDIM NOVA CANAÃ, SÃO BERNARDO
DO CAMPO, SP**

Solicitamos providências para a alienação do imóvel localizado na Estrada Galvão Bueno nº 10.530, Jardim Nova Canaã, São Bernardo Campo, SP, conforme dados abaixo:

1. Descrição

Imóvel urbano com terreno de 229.500,00m² e área construída com aproximadamente 916,20m², localizado na Estrada Galvão Bueno nº 10.530, Jardim Nova Canaã, São Bernardo Campo, SP.

2. Histórico

A Diretoria Administrativa, 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 Estrada Galvão Bueno nº 10.530, Jardim Nova Canaã, São Bernardo Campo, SP, consistente em um terreno de 229.500,00m² e área construída com aproximadamente 916,20m².

3. Condições para venda

Valor mínimo de R\$ 8.480.000,00 à vista ou a prazo, com entrada de 20% 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).

No relatório à Diretoria em que será encaminhada a proposta de venda do imóvel para aprovação da Diretoria Colegiada, deverá constar, também, a aprovação da desvinculação do imóvel ao serviço de público de geração, conforme disposto no artigo 4ª da Resolução Normativa ANEEL nº 691, de 8/12/2015. Para tanto, o Departamento de Operação elaborou relatório justificando os motivos técnicos e operacionais que determinaram a caracterização do bem como inservível.

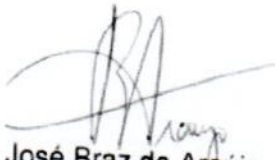
4. Justificativa

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).

5. Anexos

Condições específicas
Escritura SB 68 e SB 169
Laudo CPOS nº 00024_2016
Estrada Galvão Bueno - 933_Croquis Google

Atenciosamente,



José Braz de Araújo
Gerente do Departamento Administrativo