

Política de Transferência de Bens Imóveis a Terceiros

Órgão aprovador: CONADM

Data de aprovação: 15/05/2023

Órgão gestor: DIPRE

Status: Ativo

Nº Processo: SEI-100006/000164/2021

CAPÍTULO I - POLÍTICA DE TRANSFERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS A TERCEIROS

Art. 1º A Política de Transferência de Bens Imóveis a Terceiros estabelece diretrizes e responsabilidades que orientam as autoridades da CENTRAL na gestão do patrimônio imobiliário, envolvendo critérios para alienação e outorga de imóveis.

Art. 2º Objetivando a padronização de entendimento desta Política de Transferência de Bens Imóveis ficam estabelecidas as seguintes definições:

I. Alienação: operação de transferência do direito de propriedade, mediante venda, permuta, doação ou dação em pagamento;

II. Outorga de Uso: ato que conta a Administração Pública, para permitir a utilização de bens públicos por terceiros;

III. Instrumentos de Outorga: podem ser autorização de uso, permissão de uso, concessão de uso, cessão de uso, locação e comodato:

a) Autorização de Uso: ato administrativo de caráter transitório, precário, para uso do bem de forma temporária, sem que tal ocupação tenha maior relevância para a comunidade. Considera-se ato discricionário, pois o consentimento envolve a apreciação da questão sob os aspectos de conveniência e oportunidade da Administração Pública, que possui a prerrogativa de revogar o ato a qualquer momento, desde que o uso se mostre incompatível com o interesse coletivo, sem que o particular tenha direito a qualquer reparação pecuniária;

b) Permissão de Uso: ato administrativo utilizado para permitir a utilização de bens públicos por terceiros, equiparado aos contratos administrativos e deve ser precedido, em regra, por procedimento licitatório;

c) Cessão de Uso: ato administrativo, de colaboração entre repartições públicas, em que o Poder Público consente a utilização do bem, desnecessário aos seus serviços, por outro órgão ou entidade da Administração Pública, atendendo, principalmente, ao interesse público;

d) Concessão de Uso: conceituada como o contrato administrativo cujo objetivo é consentir o uso do bem público, de forma privativa, por terceiro, com fundamento no interesse público. Ao contrário da autorização e da permissão de uso, que possuem natureza jurídica de ato administrativo, a concessão de uso é contrato administrativo, razão pela qual deve ser precedida de licitação e formalizada por prazo determinado.

e) Locação: é um procedimento em que o locador, entrega o bem ao locatário, dispondo este da coisa como bem lhe convier, sem a necessidade do locador operar ou executar qualquer tarefa;

f) Comodato: é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis, que são os bens que podem ser substituídos por outro da mesma espécie, qualidade ou quantidade. Portanto, o comodato é um empréstimo de algo que não pode ser substituído por outro da mesma espécie e qualidade.

IV. Doação: operação de transferência do direito de propriedade de bens imóveis da CENTRAL, exclusivamente, para outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;

V. Laudo de Avaliação: relatório técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto devidamente habilitado, conforme as normas vigentes, para avaliar o bem e identificar o valor de mercado para venda ou outra finalidade;

VI. Licitação: é o processo administrativo responsável pela escolha de empresa ou pessoa física, que, cumpridas as exigências editalícias, tenham apresentado a proposta mais vantajosa para aquisição ou uso de imóvel da CENTRAL, objeto do certame;

VII. Dispensa de Licitação: pode ser utilizada para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Art. 3º A Política de Transferência de Bens Imóveis a Terceiros da CENTRAL está consubstanciada nas seguintes diretrizes:

I. Estabelecer a política para o patrimônio imobiliário da CENTRAL de forma que torne transparente o processo de alienação e outorga de uso de bens imóveis de acordo com a governança corporativa;

II. Estabelecer critérios racionais e claros na adoção de procedimentos visando a alienação ou outorga de uso de bens imóveis;

III. Promover medidas de controle dos bens imóveis que facilitem a administração patrimonial e diminuam as despesas de custeio com a sua manutenção;

IV. Implementar ações com vistas a identificar os imóveis passíveis de serem parte de projetos imobiliários, que objetivem a exploração comercial e consequente geração de receita para a Companhia;

V. Otimizar a fiscalização dos bens imóveis não concedidos;

VI. Racionalizar o quadro imobiliário da CENTRAL priorizando a venda, de modo a manter os imóveis que possam render receita para a Companhia;

VII. Estabelecer critérios objetivos promovendo a eficiência e fluidez dos procedimentos administrativos concernentes à gestão de bens imóveis.

CAPÍTULO II - DOS IMÓVEIS

SEÇÃO I - USO DE IMÓVEIS

Art. 4º Caracterizam-se como de uso próprio os imóveis afetados à determinada finalidade pública, ou seja, aqueles utilizados pela Companhia para instalar as unidades que compõem a rede operacional e/ou administrativa com vistas à consecução dos seus objetivos institucionais. A afetação poderá ocorrer de três formas:

I. Por lei;

II. Por ato administrativo; ou

III. Por fato administrativo.

Art. 5º Caracterizam-se como passíveis de uso por terceiros os imóveis desafetados, assim considerados aqueles que a CENTRAL não utiliza para instalar as suas unidades operacionais e/ou administrativas. O ato de desafetação pode ocorrer por lei, por ato administrativo ou por fato administrativo e pode ser definido como “*A retirada, fática ou jurídica, da destinação pública anteriormente atribuída ao bem público, os bens desafetados são os bens públicos dominiais.*”

Parágrafo único. Enquadram-se nesta caracterização também os imóveis de propriedade da CENTRAL que por qualquer motivo tenham sido desvinculados do Contrato de Concessão da prestação de serviços de transporte.

CAPÍTULO III - DAS TRANSFERÊNCIAS IMOBILIÁRIAS

SEÇÃO I - DESTINAÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 6º A alienação dos imóveis, que estiverem com sua documentação regular, será realizada mediante concorrência pública, salvo se o adquirente for pessoa jurídica de direito público interno, entidade componente de sua respectiva administração indireta ou fundação instituída pelo Poder Público.

Art. 7º A CENTRAL deverá atuar de maneira efetiva junto aos Governos Federal, Estadual e Municipais, de forma a solucionar as pendências existentes em imóveis sob sua posse, construindo caminhos que avancem no processo de regularização.

Art. 8º. A outorga de uso de imóveis, que estiverem com sua documentação regular, será realizada sempre que possível através de procedimento licitatório, de modo a assegurar igualdade de oportunidades aos interessados, e/ou enquadramento legal de dispensa, ou inexigibilidade.

Art. 9º. Os imóveis objeto de outorga de uso terão sua situação reavaliada anualmente, podendo a CENTRAL retomá-los, dando-lhes destinação que atenda aos seus interesses, sem qualquer ônus para a Companhia.

CAPÍTULO III - DAS TRANSFERÊNCIAS IMOBILIÁRIAS

SEÇÃO I - DESTINAÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 6º A alienação dos imóveis, que estiverem com sua documentação regular, será realizada mediante concorrência pública, salvo se o adquirente for pessoa jurídica de direito público interno, entidade componente de sua respectiva administração indireta ou fundação instituída pelo Poder Público.

Art. 7º A CENTRAL deverá atuar de maneira efetiva junto aos Governos Federal, Estadual e Municipais, de forma a solucionar as pendências existentes em imóveis sob sua posse, construindo caminhos que avancem no processo de regularização.

Art. 8º. A outorga de uso de imóveis, que estiverem com sua documentação regular, será realizada sempre que possível através de procedimento licitatório, de modo a assegurar igualdade de oportunidades aos interessados, e/ou enquadramento legal de dispensa, ou inexigibilidade.

Art. 9º. Os imóveis objeto de outorga de uso terão sua situação reavaliada anualmente, podendo a CENTRAL retomá-los, dando-lhes destinação que atenda aos seus interesses, sem qualquer ônus para a Companhia.

SEÇÃO II - ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 10. A alienação dos imóveis da CENTRAL, obrigatoriamente, será realizada por meio de licitação, nos moldes estabelecidos pela Lei Complementar Estadual nº 08, de 25/10/1977, Lei Federal nº 13.303 de 30/03/2016 e outras legislações aplicáveis.

§1º A CENTRAL, como uma Empresa Pública e ainda estatal dependente, estará sujeita aos dispositivos da Lei Complementar Estadual nº 08, de 25/10/1977, a qual dispõe que a alienação dependerá de autorização do Governador.

§2º É dispensável à realização de licitação por parte da CENTRAL na transferência de bens a órgãos e entidades da administração pública, inclusive quando efetivada mediante permuta, conforme previsto no inciso XVI do artigo 29 da Lei nº 13.303/2016.

§3º A alienação deverá ser precedida de avaliação formal do bem, em cumprimento ao que consta no artigo 49 da Lei nº 13.303 de 30/03/2016. O Laudo de avaliação deverá ser parte integrante do processo administrativo constituído.

§4º O processo de alienação deverá ser submetido à Diretoria Executiva, para obter autorização conforme exigido no Estatuto Social e em seguida obter autorização do CONADM, sem prejuízo de outras competências legais, especialmente as previstas no artigo 142 da Lei nº 6.404, de 15/12/1976.

SEÇÃO III - DOAÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 11. A doação de bens imóveis da CENTRAL é permitida para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, após aprovação do CONADM e mediante autorização do Governador, respeitadas as normas legais relativas à integridade, moralidade e ética.

Art. 12. Somente poderão ser doados imóveis que não geram receitas suficientes à sua conservação.

SEÇÃO IV - OUTORGA DE USO DE IMÓVEIS

Art. 13. Os Bens Imóveis da CENTRAL poderão ser total ou parcialmente utilizados por terceiros quando não forem necessários a sua operação e administração, através de seguintes instrumentos:

I – locação;

II – comodato;

III – permissão, cessão ou concessão de uso.

Art.14. A CENTRAL utilizará como regra os instrumentos de direito privado, tais como comodato e locação, para a transferência de uso de seus imóveis.

Art.15. Excepcionalmente, nas situações na qual o bem envolvido estiver afeto à prestação de serviço público, e mediante justificativa, a CENTRAL poderá utilizar os instrumentos de direito público como as modalidades de autorização, cessão, permissão e concessão de uso.

Art. 16. A celebração do contrato ou qualquer outro ajuste de natureza contratual ou convencional, com fundação de direito privado, deverá ser administrada em conformidade com o estatuto social da CENTRAL.

Art. 17. A área Jurídica da Companhia indicará o instrumento contratual a ser utilizado e aprovará o Edital de Licitação, se for o caso.

Art. 18. O processo de outorga de uso deverá ser submetido à Diretoria Executiva e ao Conselho de Administração para obter autorização conforme exigido no Estatuto Social.

Art. 19. Em cumprimento aos dispositivos do Decreto nº 19.923, de 09/05/1994, o processo de outorga de uso deverá ser encaminhado aos atuais correspondentes da Secretaria de Estado de Planejamento – SEPLAG e do Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro para verificar o interesse do Estado e de outras entidades de sua administração indireta ou fundacional na utilização do imóvel.

Art. 20. Em decorrência do princípio da primazia dos controles societários sobre os controles administrativos, trazido pela lei nº 13.303/16, para casos futuros, não será necessário a autorização do Governador do Estado para transferência do uso de bens de propriedade de empresas estatais mesmo nas situações na qual **utiliza os instrumentos de direito público** como nos casos de alienação, aquisição, permissão, cessão ou concessão de uso.

Art. 21. Os instrumentos contratuais de outorga de uso de imóveis da CENTRAL, devidamente aprovados pela área jurídica da Companhia, deverão conter cláusulas que especifiquem que a Companhia poderá a qualquer momento reaver a posse do bem outorgado, e a obrigatoriedade do outorgado apresentar o alvará de funcionamento do imóvel, em prazo acordado conforme a finalidade que se destinar o uso, a contar da assinatura do instrumento, mantendo-o válido durante a vigência do instrumento contratual.

CAPÍTULO IV - DOS VALORES MONETÁRIOS DOS IMÓVEIS

SEÇÃO I - FIXAÇÃO DO VALOR MÍNIMO PARA ALIENAÇÃO

Art. 22. O valor mínimo para alienação de bem imóvel será fixado com base em Laudo de Avaliação a ser expedido por empregado da CENTRAL que estiver na função de engenheiro/arquiteto, devidamente habilitado, cabendo à Diretoria Executiva a sua aprovação.

§1º Os Laudos de Avaliação terão validade de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua emissão, podendo ser prorrogados por igual período.

§2º Excepcionalmente, na falta de empregado da CENTRAL habilitado, esses serviços poderão ser contratados com terceiros, dando-se preferência a órgãos da administração pública.

§3º Para efeito comparativo, poder-se-á adotar tabelas de referência, que possam ser disponibilizados pelas Prefeituras dos municípios onde esteja localizado o imóvel ou que estiver sido publicadas por entidade especializada.

Art. 23. O valor final de alienação será determinado com o resultado do processo licitatório, devidamente homologado pela autoridade competente da Companhia.

SEÇÃO II - FIXAÇÃO DO VALOR MÍNIMO DE REMUNERAÇÃO

Art. 24. O valor mínimo de remuneração pela outorga de uso de bem imóvel será fixado com base em Laudo de Avaliação a ser expedido por empregado da CENTRAL que estiver na função de engenheiro/arquiteto, devidamente habilitado, cabendo à DIREXE a sua aprovação.

§1º Os Laudos de Avaliação terão validade de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua emissão, podendo ser prorrogados por igual período.

§2º Excepcionalmente, na falta de empregado da CENTRAL habilitado, esses serviços poderão ser contratados com terceiros, dando-se preferência a órgãos da administração pública.

§3º Para efeito comparativo, poder-se-á adotar tabelas de referência, que possam ser disponibilizados pelas Prefeituras dos municípios onde esteja localizado o imóvel ou que estiverem sido publicadas por entidade especializada.

Art. 25. O valor final de remuneração será determinado com o resultado do processo licitatório, devidamente homologado pela autoridade competente da Companhia.

CAPÍTULO V - REGRAS DE INTEGRIDADE

SEÇÃO I - MOTIVADOS PELA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL

Art. 26. Na Alienação de bens imóveis deverá ser observada a integridade dos participantes do processo licitatório, privilegiando partícipes que não possuam restrições de natureza fiscal/tributária, e cujos titulares, em se tratando de pessoa jurídica, não possuam sentença condenatória transitada em julgado em ações de improbidade administrativa ou cujas contas tiverem sido reprovadas pelas Cortes de Contas e, ainda o descumprimento de quaisquer dispositivos da Lei nº 12.846 de 01/08/2013.

Parágrafo Único: No caso de participantes do processo licitatório serem pessoas físicas, deverão ser verificadas também a ocorrência da prática de nepotismo ou conflito de interesses, daqueles em relação a quaisquer empregados da CENTRAL.

SEÇÃO II - MOTIVADOS PELA OUTORGA DE USO

Art. 27. Na Outorga de Uso bens imóveis deverá ser observado a integridade dos participantes do processo licitatório, privilegiando partícipes que não possuam restrições de natureza fiscal/tributária, e cujos titulares, em se tratando de pessoa jurídica, não possuam sentença condenatória transitada em julgado em ações de improbidade administrativa ou cujas contas tenham sido reprovadas pelas Cortes de Contas e ainda o descumprimento de quaisquer dispositivos da Lei nº 12.846, de 01/08/2013.

Parágrafo Único: No caso de participantes do processo licitatório serem pessoas físicas, deverão ser verificadas também a ocorrência da prática de nepotismo ou conflito de interesses, dos candidatos a licitantes em relação a quaisquer empregados da CENTRAL.

CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. Todos os procedimentos e processos referidos na presente Política deverão ser executados de acordo com a legislação vigente e normativos internos referentes ao assunto.

Art. 29. Os casos omissos na presente Política de Transferência de Bens Imóveis a Terceiros, deverão ser submetidos à decisão do Conselho de Administração pela Diretoria Executiva.

Art. 30. Os imóveis que já tiverem sido ofertados em licitação por no mínimo 3 (três) vezes nos últimos 12 (doze) meses, e estas tiverem sido consideradas desertas, deverão ser objeto de estudo com propositura de outra forma de destinação, a ser submetida ao Conselho de Administração, conforme Estatuto Social da Companhia.

Art. 31. Não será permitida, em nenhuma hipótese, a delegação da competência da Diretoria Executiva – DIREX, prevista no Estatuto Social da Companhia, com a finalidade de autorizar a Outorga de Uso de Bens Imóveis.

Art. 32. Não haverá Outorga de Uso de bens imóveis com ônus para a CENTRAL.

CAPÍTULO VII - ANEXOS

Anexo único – Documentos de Referência e Complementares

Sumário De Revisões		
Revisões	Data	Descrição E/Ou Itens Atingidos
0	15/05/2023	Emissão Original. Política proposta pela ASSGER com apoio da SUPAT, processo SEI-100006/000164/2021. Parecer FBMP Nº 24/2021/CENTRAL/ASSJUR (16597641) e Parecer MG V Nº 64/2022/CENTRAL/ASSJUR (37754641). Aprovação DIREXE em 02/05/2023 Ata Nº 325/2023. Aprovação CONADM em 15/05/23, Ata Nº 228/2023.

Documento assinado eletronicamente

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

COMPANHIA ESTADUAL DE ENGENHARIA DE TRANSPORTES E LOGÍSTICA - CENTRAL

Distribuição: Geral

Chancelas:

Análise Técnica: Assessoria de Gestão de Riscos, Conformidade e Controles Internos - ASSGER

Rio de Janeiro, 15 maio de 2023



Documento assinado eletronicamente por **Daiti Augusto Hamanaka, Assessor Chefe da ASSGER**, em 15/05/2023, às 16:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **Egnaldo Carneiro da Silva Junior, Conselheiro Administrativo**, em 17/05/2023, às 18:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **52013712** e o código CRC **DB302DB4**.

Referência: Processo nº SEI-100006/000164/2021

SEI nº 52013712

Av. Nossa Senhora de Copacabana , 493, 5º andar - Bairro Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.031-000
Telefone:

ANEXO ÚNICO – DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA E COMPLEMENTARES

1. Art. 68 da Constituição Estadual;
2. Lei Complementar Estadual nº 08, de 25/10/1977;
3. Lei Complementar Estadual nº 26, de 06/12/1981;
4. Decreto Estadual nº 19.923, de 09/05/1994;
5. Lei Federal nº 13.303/2016;
6. Estatuto Social da CENTRAL;
7. Regimento Interno da CENTRAL;
8. Parecer Conjunto nº 02/2021 SECC/SUBJUR - GAV/RCC;
9. PARECER FBMP Nº 24/2021/CENTRAL/ASSJUR (16597641);
10. PARECER Nº 64/2022/CENTRAL/ASSJUR/MGV(37754641), PROCESSOSEI-100006/000164/2021.