

Desvinculação e Regularização de Imóveis Inservíveis – Caso CESP

Marcelo Solfa Pinto

Sumário

A Auren

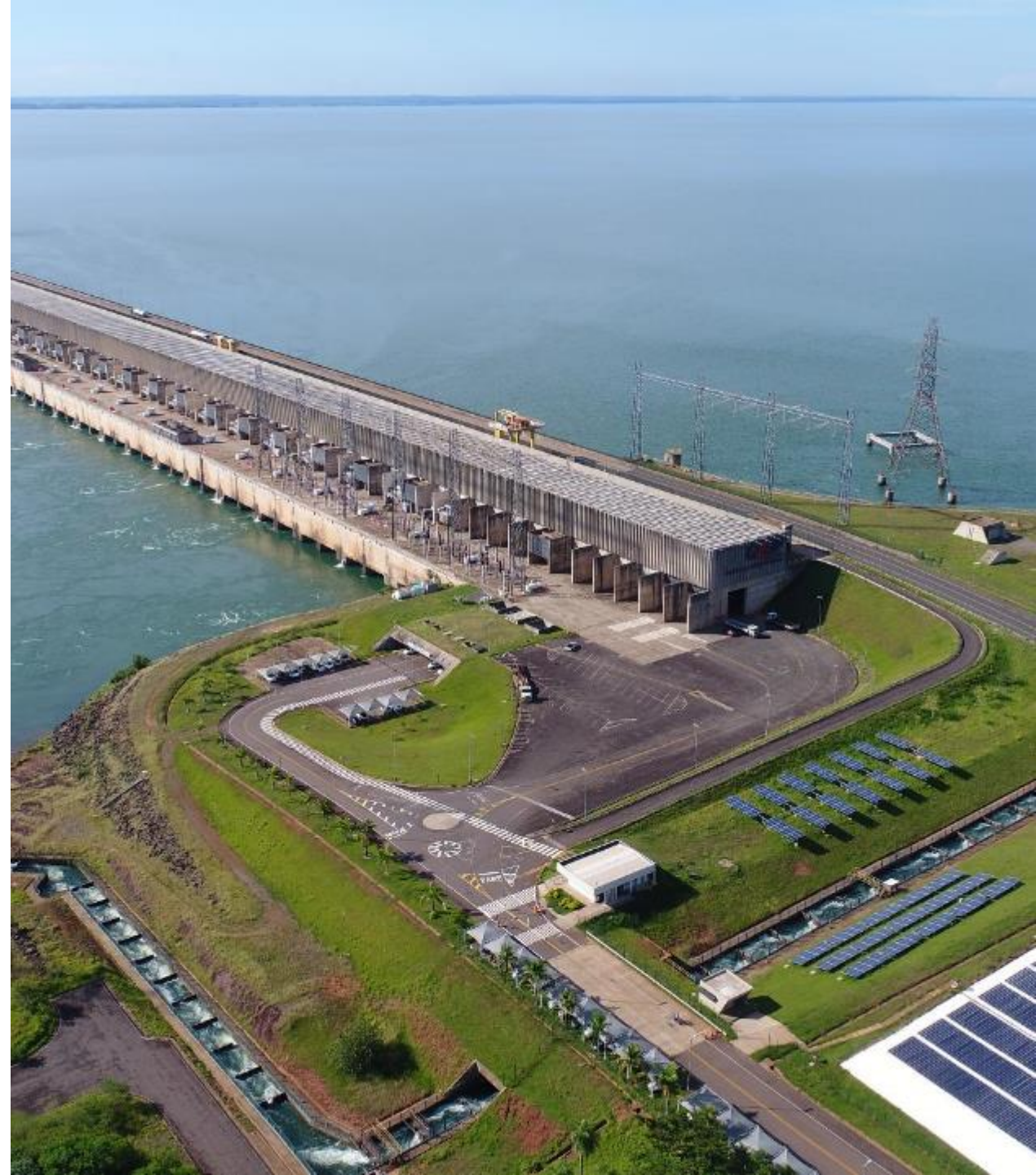
Estratégia Imobiliária

Ações e resultados

Carteira atual



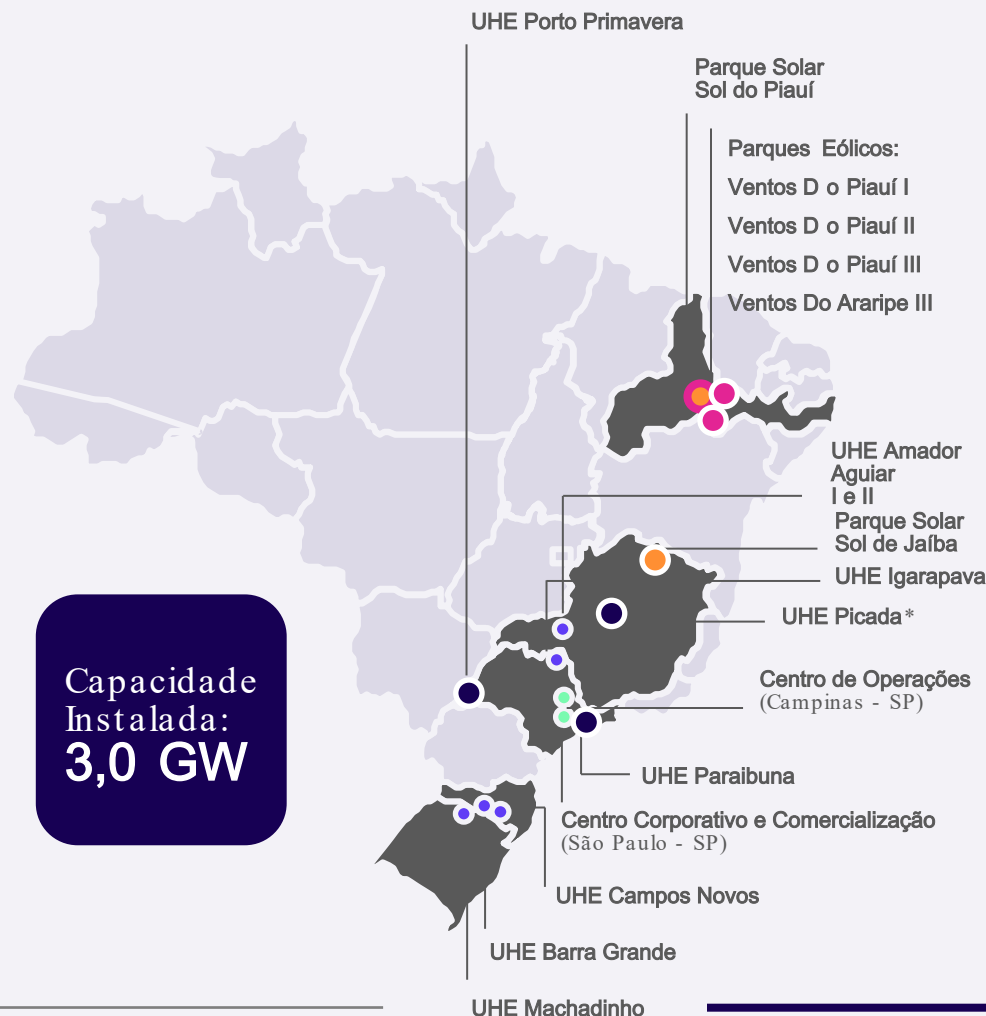
A Auren



Plataforma diversificada de geração de energia limpa e renovável

Busca de um portfólio com mix de geração de energia renovável

Capacidade Instalada:
3,0 GW



- Ativos Hidrelétricos
- Ativos Eólicos
- Ativos Solares
- Ativo Híbrido
- Escritórios
- Ativos com participação

Ativos Hidrelétricos

9 UHEs

2,1 GW

Ativos Eólicos

31 Parques Eólicos

973 MW

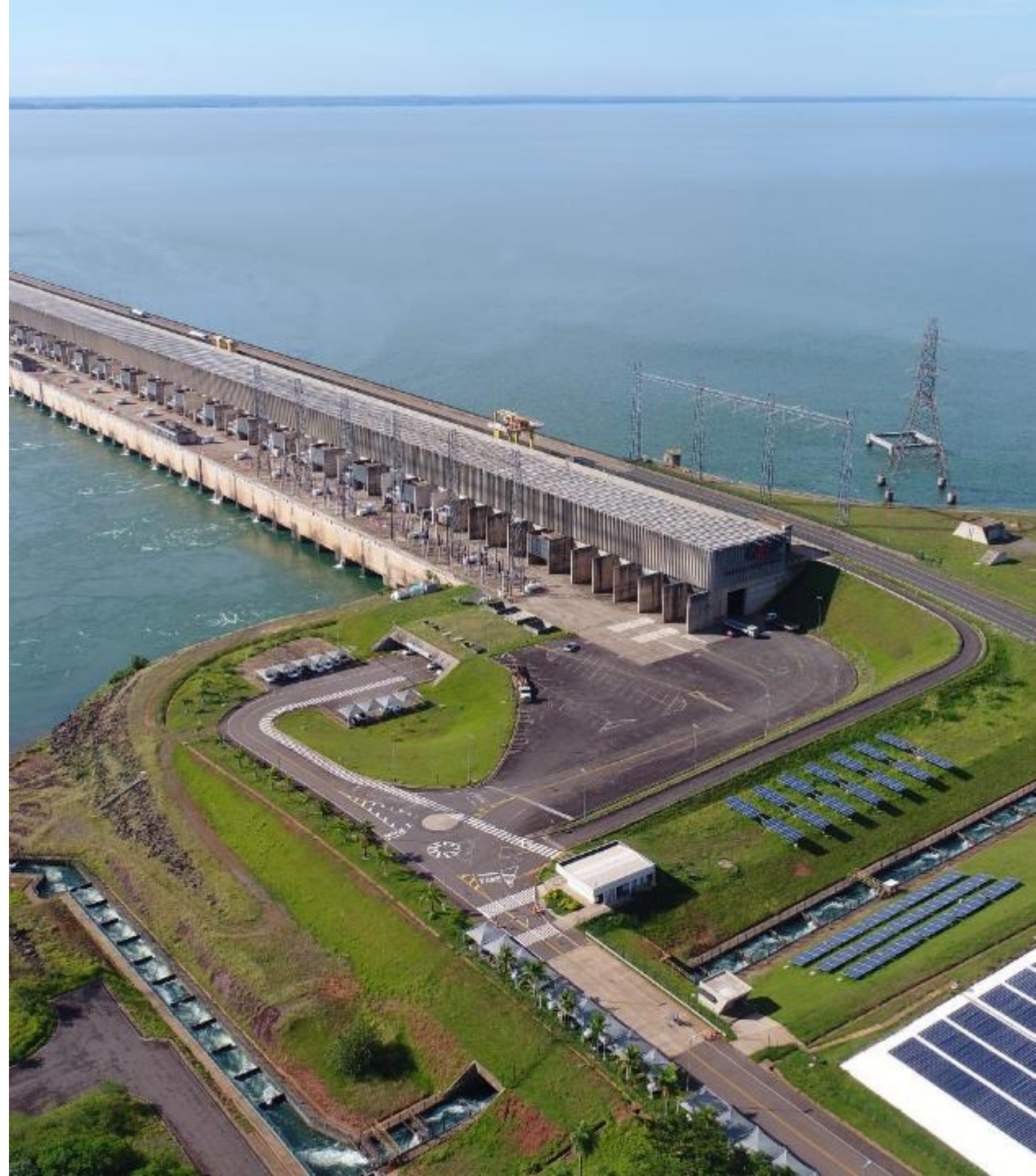
Ativos Solares

2 Parques Solares*

548 MW em desenvolvimento

* 1º projeto híbrido de geração no modelo associado que combina fontes eólica e solar no Complexo Sol do Piauí

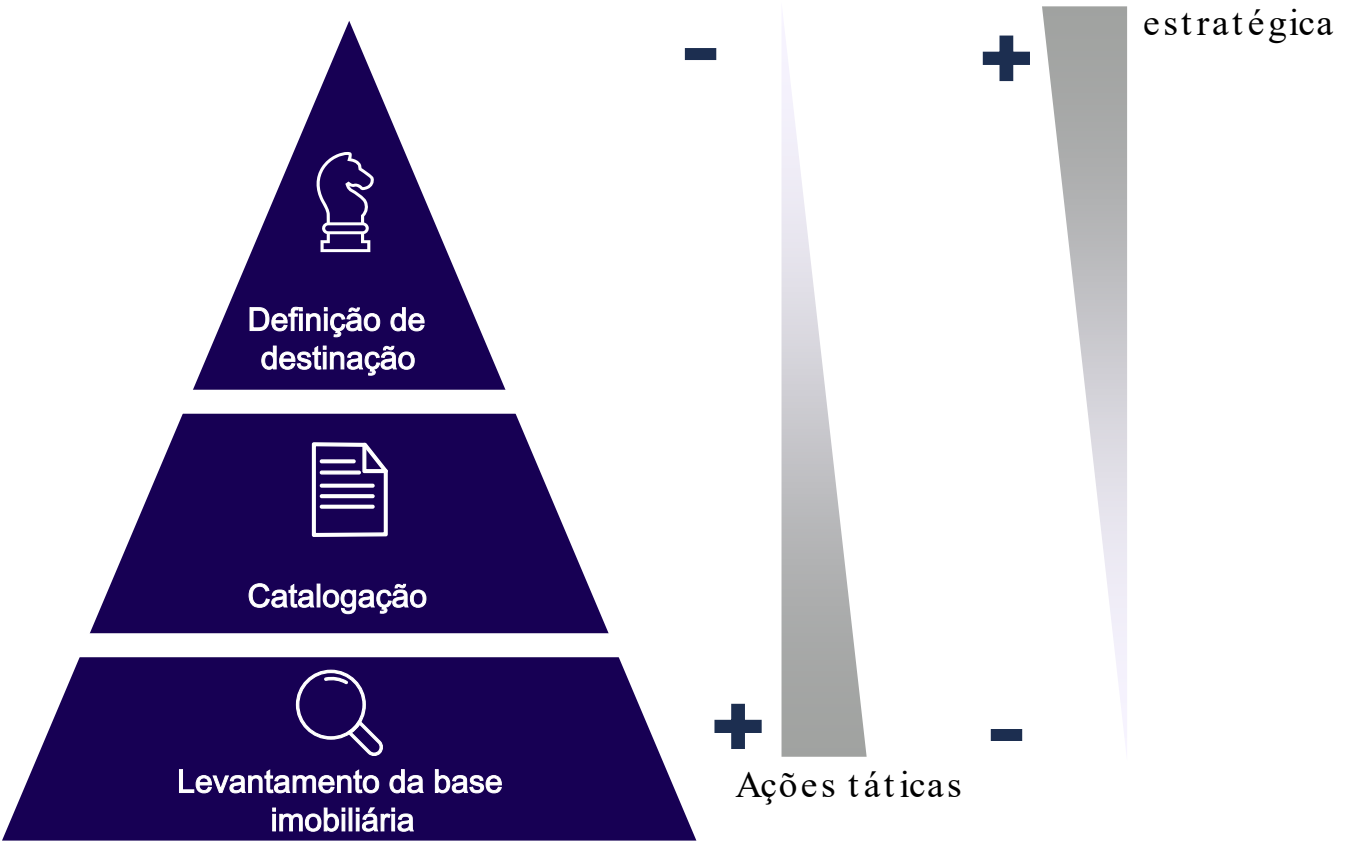
Estratégia imobiliária para a CESP



Após a privatização, em 2018, a estratégia imobiliária da companhia ganha novos objetivos : mitigar riscos , reduzir custos e gerar receita .

A gestão anterior era reativa e não possuía como foco a redução de exposições e mitigações de riscos e para colocar a estratégia em prática era necessário conhecer toda a base imobiliária.

Etapas para a construção da estratégia imobiliária



Da pesquisa a estratégia de atuação



O levantamento da base imobiliária exigiu ações cíclicas de verificação de documentos em diversas fontes e órgãos, buscando aferir, de fato, a situação dos imóveis.

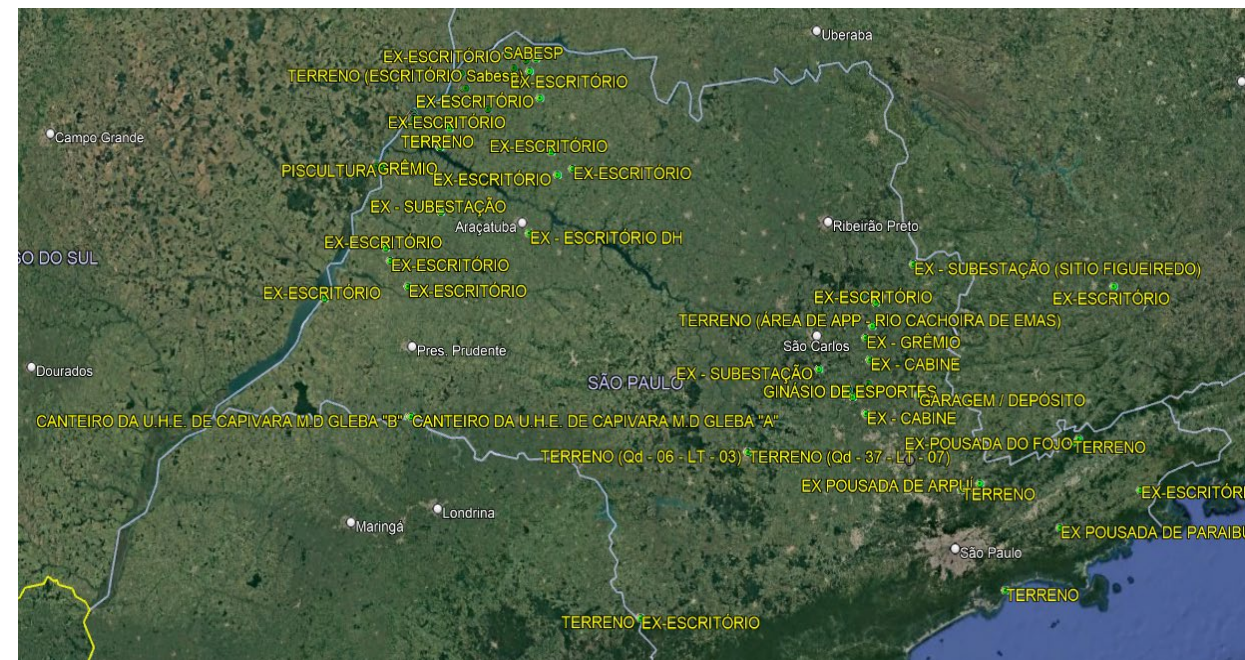
Arquivos existentes, cartórios, prefeituras, INCRA e processos judiciais foram as principais fontes de informações para o levantamento dos imóveis em que a companhia configura como proprietária ou que possuía a posse.

A verificação cíclica se deu pela falta de conexão entre os diferentes cadastros fundiários existentes no Brasil e a diversidade de regiões em que os imóveis estão localizados.

O final de concessões e a cisão da CESP em 1.999 foram responsáveis pela diversidade de situações encontradas.

Foi possível verificar:

- Transferências imobiliárias sem atualização cadastral, acarretando em dívidas tributárias;
- Desapropriações não registradas;
- Diferentes níveis de digitalização de cadastros e cartórios;
- Imóveis sem registro de documentos particulares para concussão de transações realizadas.



Os imóveis estavam distribuídos ao longo de todo o estado de São Paulo e em cidades de Minas Gerais, Paraná, Mato Grosso do Sul e Goiás.

Os imóveis não vinculados a concessão/não operacionais, estavam em diversas condições de conservação, expondo a companhia a riscos de responsabilização diversos



17.778

Imóveis de propriedade ou em transação pela companhia

Com a definição do escopo de +17K imóveis, a categorização se fez necessária para definir a atuação

Categorias

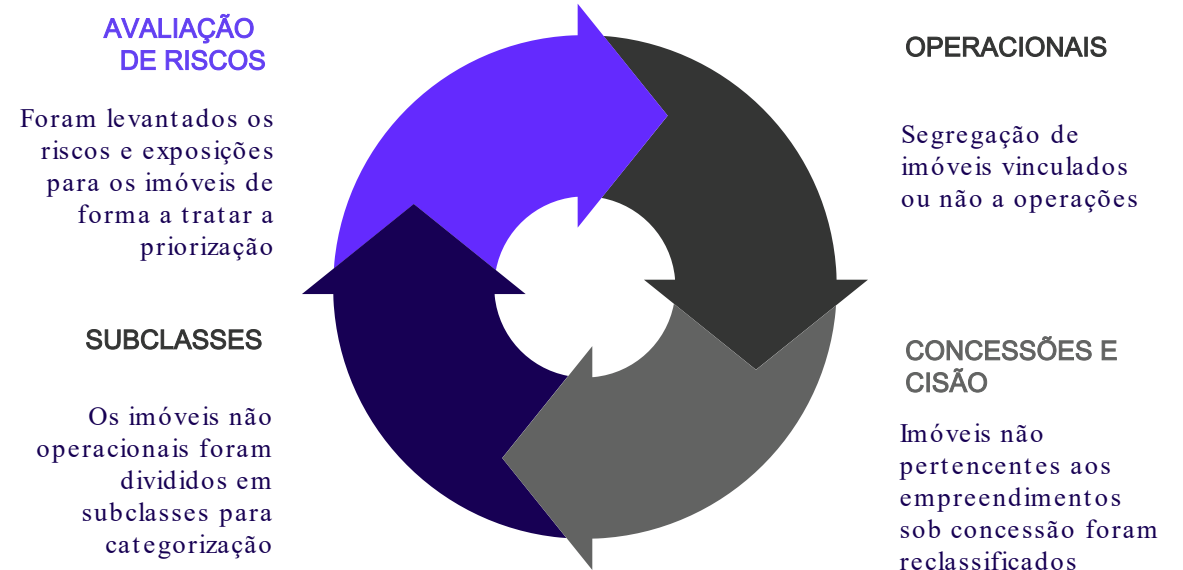
O primeiro passo na categorização consistiu em identificar imóveis vinculados a empreendimentos de geração, resultando em uma categoria de operacionais ou não operacionais.

A seguinte ação consistiu em avaliar se estes empreendimentos estavam sob concessão da CESP, caso contrário, foram reclassificados como não operacionais. Imóveis referentes a compromisso de licenciamento de UHEs sob concessão CESP foram inclusos em operacionais.

Os imóveis não operacionais foram classificados em subclasses a depender de localização e uso atual, variando de núcleos urbanos a imóveis isolados utilizados anteriormente nos empreendimentos de distribuição e transmissão ou para atendimento aos colaboradores da época



Foram identificados imóveis com cessões de uso e alugueis vigentes, para estes, os contratos foram revistos e avaliados, sendo alguns renovados ou encerrados.



17,7¹ mil
imóveis

5,5 mil
operacionais

12,2 mil
Não
operacionais

¹Ref. Out/19



12.294

Imóveis não vinculados aos empreendimentos em operação

Identificados os imóveis não vinculados às usinas sob concessão, estes foram segregados para que haja uma definição de melhores ações e direcionamento de energia.



Identificados os imóveis não vinculados às usinas sob concessão, estes foram segregados para que haja uma definição de melhores ações e direcionamento de energia.

A variabilidade da situação fundiária dos imóveis, uma “mandala” de principais riscos é consultada frequentemente para definir priorização de ações.

TRIBUTÁRIO

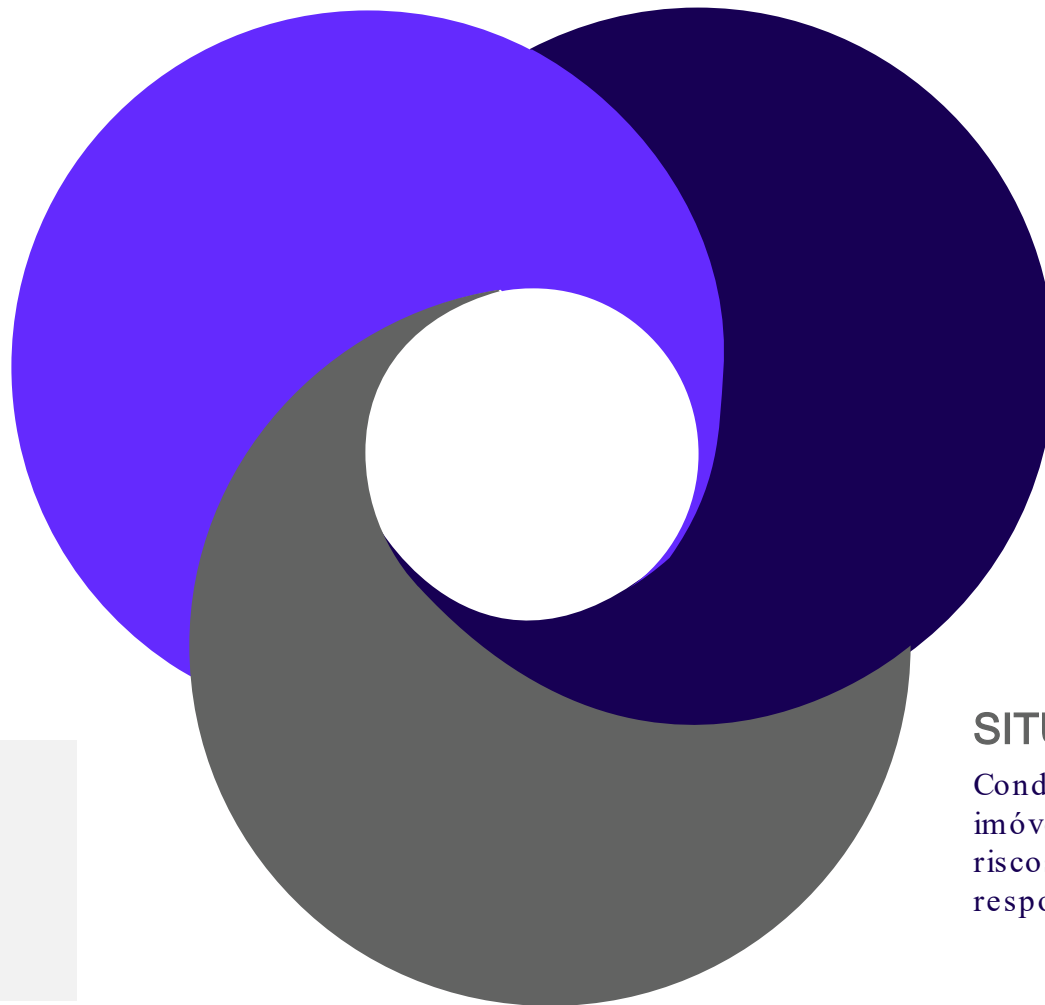
Dívidas de impostos e taxas com riscos de execuções tributárias e condenações

OCUPAÇÃO

Invasão dos imóveis por terceiros de forma fixa ou temporária, com exposição a ocorrência de atos ilícitos nos imóveis.

SITUAÇÃO

Condição de conservação dos imóveis que podem acarretar em riscos a terceiros, com responsabilização da companhia.



Avaliação cíclica, integrada e constante para priorização de ações e regularização/destinação.

Por fim , para mitigar exposição regulatória, foram realizadas pareceres a luz das RN 691/15 e RN 948/21 que tratam de desvinculação de bens:

Apesar da mudanças das resoluções durante o desenvolvimento das atividades, houve a manutenção do entendimento e orientações.

DEFINIÇÃO

Art. 2 ° - Inciso III

III - Bens Inservíveis: bem móvel ou imóvel integrante do patrimônio do agente setorial, que, por razões de ordem técnica ou operacional não mais se encontra apto, útil ou necessário à adequada prestação dos serviços de energia elétrica



AÇÕES MITIGANTES

Alienados e doados

Seguir com a transferência com base em compromissos firmados, sem dossiê e anuência.

Inclusos na RN 501/12

Elaborar dossiê e avaliar caso a caso a solicitação de anuência junto ao órgão regulador.

Aptos a venda não declarados na RN 501/12

Elaborar dossiê, aprovar venda em Diretoria, não solicitar anuência.

RESPONSABILIDADE

Art. 4 ° - § 2°

O caráter inservível do bem, nos termos do art. 2° deverá ser identificado pelo agente setorial, não eximindo suas responsabilidades quanto à adequabilidade do serviço público ou da exploração da central geradora, conforme respectivo contrato de concessão, bem como não ensejará pedido de reequilíbrio econômico e financeiro da concessionária ou permissionária de serviço público em decorrência de eventuais perdas no valor da alienação

Passadas as etapas de definição de base, catalogação, mapeamento de riscos e avaliação regulatória, definiu - se as ações para cada uma das classes de imóveis.

12.294

Imóveis não vinculados aos empreendimentos em operação

ALIENADOS

Busca por dados dos compradores.
Notificação para que compradores realizem as transferências dos imóveis.
Notificações via cartório.
Judicialização.

ISOLADOS

Avaliar condição de regularização dominial.
Avaliar pendências e dívidas.
Disponibilizar para alienação.

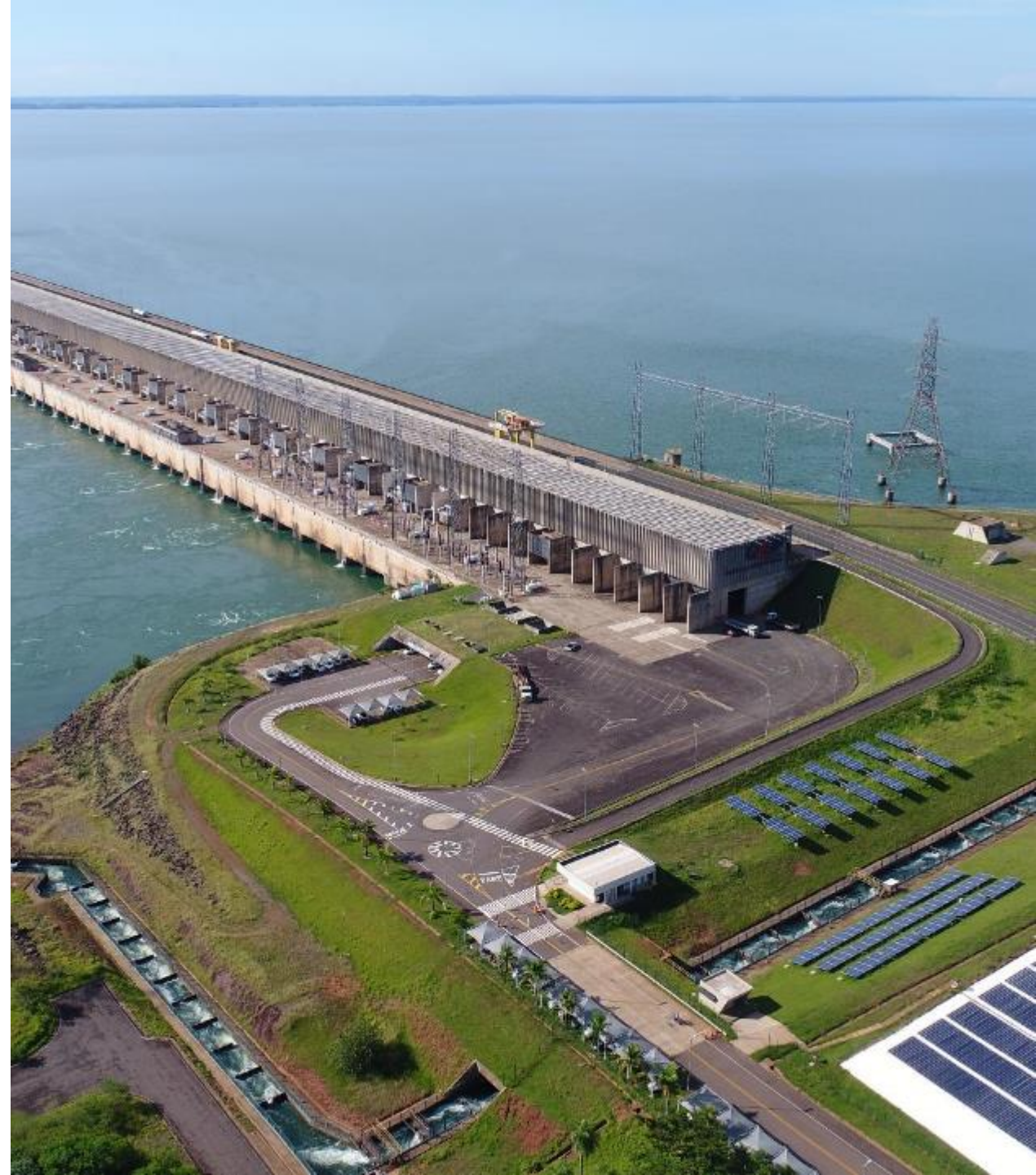
DOADOS

Busca por dados dos beneficiários
Notificação para que realizem as transferências dos imóveis.
Notificações via cartório.
Judicialização.

NÚCLEOS URBANOS

Busca por dados dos compradores ou beneficiários
Notificação para que compradores/beneficiários realizem as transferências dos imóveis.
Notificações via cartório.
Judicialização.
Disponibilização para venda de imóveis não comprometidos.

Ações e resultados



Venda de imóveis

Ações de base + diferentes frentes para acelerar as vendas

Laudo para todos os imóveis à venda

Ao longo do programa de vendas de imóveis foram contratadas 03 empresas para a realização de laudos para atualização dos valores venais dos imóveis, bem como, atualizar a condição de valores para cada um, conforme condições dos cenários de cada município.

Leilões para imóveis de “varejo”

Foi identificado parceiro comercial para realização de leilão online para venda dos imóveis. Este avaliou o potencial de venda dos grupos de imóveis, revisou laudos de avaliação e construiu, em conjunto com a equipe CESP, a estratégia de leilão, desde o lance inicial até a época do ano em que o leilão seria publicado.

Busca de parceiro para vendas

Foi identificado parceiro comercial para condução e negociação da venda dos imóveis. Foi selecionada uma das big four do mercado de real estate para seguir com negociações e buscar melhores condições para a companhia e comprador. Proporcionar a imparcialidade nas negociações .

Leilões

Foram realizados 03 publicações de leilões, que resultaram na venda de 23 imóveis.

Em sua maioria, imóveis localizados nos núcleos residenciais de Primavera e Teodoro Sampaio.

**03 leilões (2019 e 2022)
23 Imóveis**

Vendas realizadas

Considerando as vendas realizadas por leilões e pelo parceiro de vendas.

Imóveis vendidos a ocupantes irregulares e requeridos em ações de reintegração de posse.

Aquisição por cessionários.

130

Carteira remanescente

Imóveis com baixa capacidade de alienação.

Revisão de riscos e exposições de regularização.

Revisão de laudos e condições de comercialização.

32

Regularizações

Foco principal na transferência dominial dos imóveis fora da gestão da CESP

Notificações

Foram encaminhadas notificações aos compradores de imóveis alienados e beneficiários de imóveis doados para busca da regularização. Em sua maioria via Correios com aviso de recebimento, de forma a garantir a evidência dos encaminhamentos.

Acordos judiciais e escrituração

Flexibilização da escrituração dos imóveis, disponibilidade da equipe para assinatura em diferentes cartórios e municípios. Tratativas com cartórios para flexibilização de pagamento de emolumentos. Desistência de honorários advocatícios para acordos judiciais e regularização. Ganho de assinaturas durante a pandemia, com o E-notariado.

Imóveis de cisão e reversão

Acompanhamento com as empresas cindidas para contabilização das regularizações realizadas.

Imóveis de reversão, segue aguardando das definições legais para condução do processo.

1.794

Notificações

Foram encaminhadas notificações aos compradores de imóveis alienados e beneficiários de notificações, em sua maioria por correio.

Resposta rápida pelos interessados.

Escrituração em cartórios diversos

Ações judiciais

Foram distribuídas com obrigação de fazer para que os compradores realizassem a regularização dos registros.

336 encerradas.

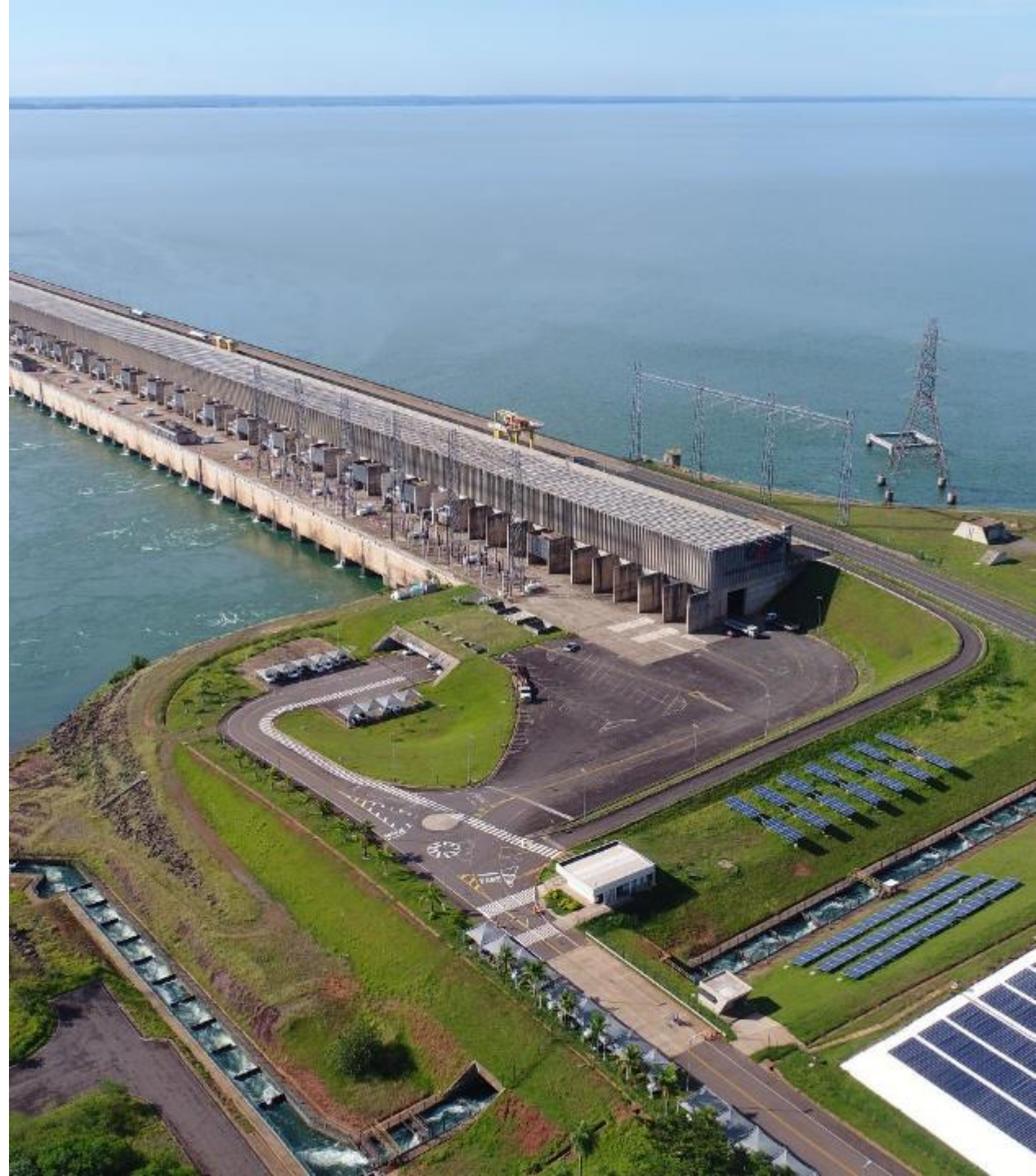
997

Regularizações (2019 – YTD)

Regularizações totais realizadas até o presente momento.

2.998

Carteira atual



Carteira atual de imóveis a regularizar 7,4 mil

14,2 mil
imóveis
(Set/23)

4,8 mil
operacionais

9,4 mil
Não
operacionais

130
imóveis
vendidos

2,9 mil
regularizados
2019 - 2022

3,1 mil
UHE PPR

1,7 mil
UHE PB

32 | 83 R\$MM
disponíveis
p/ venda

6,5 mil
a regularizar

2,2 mil
regularizados

872
a regularizar ⁴

Reservatório UHE Porto Primavera

3,3 mil
reversão ⁵

1,3 mil
cisão ⁶

182
reassentamentos

27
parques estaduais

1,7 mil
Imóveis urbanos

**Plano de
regularização
priorizado
conforme riscos**



Obrigado!

Marcelo Solfa Pinto

marcelo.pinto@aurenenergia.com.br

(11) 93374-2381