



NORMA DE ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS 60.208

**Sistema de Administração
Subsistema de Administração de Recursos Materiais**

SUPAD/GEMAP

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - GENERALIDADES.....	2
CAPÍTULO II - PROCEDIMENTOS PRELIMINARES.....	3
CAPÍTULO III - AUTORIZAÇÃO.....	5
CAPÍTULO IV - TIPOS DE ALIENAÇÃO.....	6
I - Venda.....	6
II - Permuta.....	7
III - Dação em Pagamento.....	7
IV - Doação.....	8
V - Venda Direta.....	8
CAPÍTULO V - FIXAÇÃO DO PREÇO MÍNIMO.....	9
CAPÍTULO VI - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.....	10
CAPÍTULO VII - LICITAÇÃO PARA ALIENAÇÃO.....	11
CAPÍTULO VIII - FLUXO DO PROCESSO.....	12
I - Procedimentos Preliminares.....	12
II - Licitação para Alienação – Venda.....	13
III - Dação, Doação, Permuta ou Venda Direta de Imóveis.....	14
CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	15

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

- 1 - Área Gestora desta Norma: Gerência de Materiais e Patrimônio (Gemap).
- 1.1 - Áreas Corresponsáveis: Sureg/Gefad.
- 2 - Publicidade da Norma: Público.
- 3 - Finalidade: Estabelecer procedimentos para alienação de imóveis sem utilização para a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) de acordo com a Política de Alienação, Aquisição e Cessão de Bens Imóveis, Plano de Desimobilização do Patrimônio Imobiliário da Conab (PDPI), Regulamento de Licitações e Contratos da Conab (RLC) e Lei N.º 13.303/2016.
- 4 - Objetivos:
 - a) apresentar procedimentos para alienação de imóveis;
 - b) listar documentos necessários à tramitação do processo para alienação;
 - c) definir responsabilidades no processo de alienação de imóveis.
- 5 - Aplicação: Esta Norma aplica-se aos processos de alienação de imóveis da Companhia, em âmbito nacional, constantes no Plano de Desimobilização no Plano de Desimobilização do Patrimônio Imobiliário da Conab (PDPI).
- 6 - Competência: Respeitada a jurisdição, a condução processual de alienação de imóveis é de competência, na Matriz, da Superintendência de Administração (Supad)/Gemap e, nas Superintendências Regionais (Suregs), da Gerência de Finanças e Administração (Gefad).
- 7 - Alterações da Norma: Revisão Geral.
- 8 - Documento que aprova a Norma: Resolução de Diretoria N.º 014, de 28/03/2019.
- 9 - Vigência da Norma: Publicada em 02/04/2019.
- 10 - Fontes normativas:
 - a) Lei N.º 13.303/2016 (Lei das Estatais);
 - b) Regulamento de Licitações e Contratos da Conab (RLC);
 - c) Política de Aquisição, Alienação e Cessão de Bens Imóveis;
 - d) Plano de Desimobilização do Patrimônio Imobiliário da Conab (PDPI);
 - e) Estatuto Social da Conab – 10.102;
 - f) Regimento Interno – 10.104 da Conab.

CAPÍTULO II**PROCEDIMENTOS PRELIMINARES**

- 1 - Compete às áreas Gestoras verificar constantemente a utilização e a situação dos imóveis sob sua jurisdição.
- 2 - Às áreas gestoras competem identificar e qualificar os imóveis passíveis de alienação para inclusão no Plano de Desimobilização do Patrimônio Imobiliário da Conab (PDPI).
- 3 - As Superintendências Regionais deverão encaminhar, semestralmente, a relação dos imóveis com a situação e motivação individualizada e com proposição de destinação, à área de Patrimônio da Matriz, para consolidação e encaminhamento à Diretoria Executiva (Direx), com vistas à deliberação do Conselho de Administração da Conab (Consad).
- 4 - Após aprovação pelo Consad, cabe à Gemap, na Matriz e à Gefad, nas Superintendências Regionais, atuar processo administrativo para cada imóvel fazendo constar as seguintes informações:
 - a) manifestação da área operacional/administrativa sobre o interesse na utilização do imóvel contemplando:
 - a.1) expectativa de uso do imóvel no contexto das diretrizes do Planejamento Estratégico da Companhia;
 - a.2) exposição sobre as necessidades de reformas ou outras intervenções no imóvel, para torná-lo apto aos interesses da Conab se possível e viável economicamente;
 - b) levantamento de todas as despesas para a manutenção e conservação, no caso de permanência de posse da Conab;
 - c) verificação da situação jurídico-administrativa do imóvel, promovendo a regularização, se for o caso;
 - d) parecer da área jurídica da Regional ou da Matriz, conforme a competência.
 - d.1) manifestação quanto às pendências jurídicas recaídas sobre o imóvel, tais como penhoras, disputas judiciais, regularidade da propriedade, inalienabilidade, entre outras;
 - e) manifestação técnica da unidade administradora do bem, sugerindo a propositura de destinação do imóvel, visando subsidiar decisão superior, observadas as diretrizes estabelecidas no Capítulo III da Política de Alienação, Aquisição e Cessão de Imóveis da Conab;
 - f) avaliação do bem imóvel.
- 5 - Manter em arquivo a documentação dos imóveis, incluindo-a no Sistema de Informações Gerenciais de Imóveis (Sigi), e atualizando o seu histórico.
- 6 - As Superintendências Regionais devem emitir relatórios semestrais, respectivamente em junho e dezembro, sobre os imóveis passíveis de alienação, constando:
 - a) a situação jurídico-patrimonial;
 - b) tipo de imóvel e suas características;
 - c) benfeitorias/equipamentos vinculados ao bem;
 - d) possibilidade de aproveitamento de equipamentos, instalações e mobiliário em outro imóvel utilizado pela Conab;

Continuação Capítulo II

- e) possibilidade, necessidade ou viabilidade de desmembramento do terreno com vistas à alienação;
 - f) as providências adotadas no período;
 - g) a sugestão de destinação do imóvel, com base na Política de Alienação, Aquisição e Cessão de Imóveis.
- 7 - Cabe à Gemap manter acompanhamento da gestão dos imóveis e prestar efetivo apoio às Superintendências Regionais, não as eximindo das responsabilidades pelas providências no sentido de regularizar as pendências relativas ao bem.
- 8 - Os imóveis constantes do Plano de Desimobilização do Patrimônio Imobiliário da Conab (PDPI) deverão seguir os procedimentos constantes no item 4 deste Capítulo.

CAPÍTULO III**AUTORIZAÇÃO**

- 1 - O processo administrativo do imóvel com propositura de alienação deverá ser encaminhado à Direx para apreciação.
- 2 - Na referida propositura de alienação do imóvel, deverá constar análise de riscos, realizada pela Gerência de Riscos Corporativos (Geric).
- 3 - Após apreciação da Direx, compete ao Consad autorizar a deflagração da licitação para a venda do imóvel, nos termos do artigo 51 do Regulamento de Licitações e Contratos da Conab (RLC), ou autorizar outra forma de alienação, conforme artigo 66, inciso XVI, do Estatuto Social da Conab.
- 4 - Na autorização da alienação, o Consad poderá fazer constar também a autorização da respectiva baixa patrimonial/contábil, nos termos do artigo 66, inciso VII, do Estatuto Social da Conab.
- 4.1 - Após concluída a alienação, o processo deve ser encaminhado à área de Patrimônio na Matriz, para a devida baixa patrimonial do bem imobilizado, e posterior encaminhamento à área Contábil para os devidos registros.

CAPÍTULO IV**TIPOS DE ALIENAÇÃO**

- 1 - Como forma de alienação dos bens imóveis, a Conab adotará os seguintes tipos:
 - a) venda por licitação;
 - b) venda direta;
 - c) permuta;
 - d) doação;
 - e) dação em pagamento.
- 2 - A alienação de imóveis da Conab, precedida de avaliação, será realizada por licitação na modalidade de competição pública, podendo ser adotados os critérios de julgamento maior oferta ou melhor destinação de bens alienados, conforme previstos no RLC.
- 3 - É dispensável a realização de licitação pela Conab para a transferência de bens a órgãos e entidades da Administração Pública, inclusive quando efetivada mediante permuta, nos termos do artigo 416, inciso XVI, do RLC.

I - Venda

- 1 - A venda de imóveis da Companhia, precedida de avaliação, será realizada por licitação na modalidade de Competição Pública, podendo ser adotados os critérios de julgamento maior oferta ou melhor destinação de bens alienados, conforme previsto no RLC.
- 2 - A licitação é dispensada no caso de venda direta de imóvel a outro órgão ou entidade da Administração Pública, nos termos dos artigos 50 e 416, inciso XVI, do RLC.
- 3 - A Conab priorizará a venda de imóveis mediante procedimento licitatório, salvo se o Consad autorizar outra forma de alienação prevista no RLC.
- 4 - Os imóveis que já tenham sido ofertados em licitação por no mínimo 3 (três) vezes, nos últimos doze meses, e estas tenham sido desertas ou fracassadas, deverão ser objeto de estudo por parte da Comissão de Licitação com a área Gestora dos bens para a propositura de outra forma de destinação, a ser submetida ao Consad, conforme incisos VII, XVI e L do Estatuto Social da Companhia.
- 5 - No caso de licitação deserta ou fracassada, a Comissão de Licitação com a área Gestora do bem, farão análise visando medidas para sucesso na repetição do certame, inclusive verificando a viabilidade de ampliação da publicidade da licitação.
 - 5.1 - A licitação deverá ser repetida no prazo máximo de 90 (noventa) dias.
 - 5.2 - Se na repetição do certame, ocorrer a deserção ou o fracasso do procedimento licitatório, a área gestora do bem se manifestará, sugerindo à Direx a alteração do valor de referência do bem, podendo adotar outro valor constante no Laudo de Avaliação, para realização de novo certame, respeitado o prazo de validade do laudo.

II - Permuta

- 1 - Permuta é o negócio jurídico por meio do qual se efetua a troca de um bem da Conab por um bem de terceiro, respeitada a equivalência, podendo parte do pagamento ocorrer em espécie.
- 2 - A permuta pressupõe igualdade de valor entre os bens permutáveis, mas é admissível a troca de imóveis que possuam valores desiguais, mediante reposição ou complementação em dinheiro.
- 3 - Os imóveis da Conab poderão ser objeto de permuta por outros imóveis que atendam às finalidades precípua da Companhia, condicionando-se a escolha às necessidades de instalação e localização.
- 4 - A licitação é dispensada no caso de permuta com órgãos ou entidades da Administração Pública, nos termos do artigo 416, inciso XVI, do RLC.
- 5 - No que for compatível com a propositura de permuta, deverá ser seguido o rito constante nos Capítulos II e III desta norma.
 - 5.1 - Deverá ser consignado no contrato de permuta, no caso de diferença de valores dos bens, registro formal da diferença a ser paga em dinheiro.
 - 5.2 - Deverá constar manifestação técnica da área financeira da Conab.
- 6 - Preliminarmente à negociação, deverão ser adotadas as seguintes providências:
 - a) laudo de avaliação dos imóveis a serem permutados, emitido nos últimos 12 (doze) meses a contar da data da avença;
 - b) vistoria técnica dos bens a ser realizada por comissão designada pela Conab;
 - c) levantamento da regularidade jurídico-patrimonial dos bens a serem permutados;
 - d) manifestação favorável da área técnica e/ou administrativa que operacionalizará o imóvel a ser recebido;
 - e) relatório técnico contemplando os custos com conservação e manutenção do imóvel a ser recebido;
 - f) deverá ser incluído orçamento de reforma e/ou adaptações, se necessário à sua aptidão para pleno funcionamento do imóvel a ser recebido.
- 7 - Após as providências do item anterior o processo administrativo deverá ser remetido à Prore ou à Proge para análise jurídica da proposta de permuta.

III - Dação em Pagamento

- 1 - Dação em pagamento é o procedimento em que a Conab pode receber ou ofertar como parte ou integralidade de uma dívida, mediante transferência do domínio de um imóvel de organismos e entidades públicas, privadas ou, ainda, de pessoas físicas.
- 2 - A dação em pagamento será obrigatoriamente precedida de avaliação do imóvel, conforme estabelecido no artigo 45 do RLC.

Continuação Capítulo IV

- 3 - Os imóveis a serem recebidos ou ofertados em dação em pagamento deverão ser previamente submetidos à aprovação do Consad.
- 4 - No que for compatível com a dação em pagamento, deverá ser seguido o rito constante nos Capítulos II e III desta Norma.
- 5 - O Processo de Dação em Pagamento deverá conter manifestação da área Financeira.

IV - Doação

- 1 - Doação é a operação de transferência do direito de propriedade de bens imóveis da Conab, exclusivamente, para outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo, nos termos do disposto no artigo 47 do RLC.
- 2 - A doação de bens imóveis é precedida de avaliação, sendo dispensada a licitação para o contrato alienativo, conforme disposto nos artigos 46 do RLC.
- 3 - A doação deverá seguir o rito constante nos Capítulos II e III desta Norma, no que for compatível.
- 4 - A doação pode ser efetivada com ou sem encargos para o donatário, conforme disposto no artigo 48 do RLC.
- 5 - Em toda doação com encargos é necessária a cláusula de reversão, para a eventualidade de seu descumprimento, conforme disposto no artigo 48 do RLC.
- 6 - Os imóveis doados para outros órgãos ou entidades da Administração Pública de qualquer esfera do governo, cessadas as razões que justificaram a sua doação, reverterão ao patrimônio da Conab, devendo ser incluída no Contrato de Doação, cláusula impeditiva da alienação dos imóveis por parte do donatário, conforme disposto no artigo 49 do RLC.

V - Venda Direta

- 1 - A Conab poderá efetuar a venda de seus imóveis sem licitação, diretamente a outro órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera de governo, mediante autorização do Consad, conforme disposto nos artigos 50 e 416, inciso XVI, do RLC.
- 2 - Deverá ser observada as exigências constantes no Capítulo II e III desta Norma, no que for compatível.
 - 2.1 - Além do exposto no Capítulo II, deverá constar proposta oficial de compra emitida pela autoridade competente do órgão ou entidade da Administração Pública.
 - 2.1.1 - Junto a proposta deverá constar autorização do órgão deliberativo competente.
- 3 - A venda direta deverá obedecer às condições de pagamento em vigor na época de sua transação e será necessariamente precedida de avaliação, conforme previsto no artigo 50, parágrafo único, do RLC.

CAPÍTULO V**FIXAÇÃO DO PREÇO MÍNIMO**

- 1 - O preço mínimo de alienação é fixado com base no Laudo de Avaliação a ser expedido por engenheiro do quadro de pessoal da Conab, que esteja no espaço ocupacional de engenheiro/arquiteto.
 - 1.1 - Excepcionalmente, sopesada a relação custo-benefício e constatada a vantajosidade, os serviços de avaliação de imóveis poderão ser contratados com terceiros, dando-se preferência a Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil.
- 2 - Deverá ser observada a especificidade do imóvel e seus equipamentos para a designação do engenheiro habilitado para realizar avaliação.
- 3 - O Laudo de Avaliação deverá conter no mínimo:
 - a) valor da avaliação contemplando: terreno, benfeitorias e equipamentos;
 - b) valor mínimo, médio e máximo de mercado;
 - c) registros fotográficos;
 - d) listagem dos equipamentos constantes no imóvel;
 - e) metragens das edificações e do terreno;
 - f) descrição detalhada do imóvel;
 - g) data da avaliação;
 - h) descrição da metodologia adotada;
 - i) análise de mercado da região do imóvel definindo o nível de liquidez para venda;
 - j) nome dos avaliadores e respectivos registros no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU);
 - k) nome da empresa e respectivo registro no CREA ou no CAU.
- 4 - O Laudo deverá ser entregue em formato digital e impresso colorido.
- 5 - O Laudo deverá ser submetido à Direx, em até 60 (sessenta) dias corridos da data de emissão do documento, para aprovação e fixação do valor mínimo.
- 6 - Os Laudos de avaliação terão validade de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua emissão, podendo ser prorrogados por igual período.
 - 6.1 - A área Gestora do bem deverá se manifestar quanto a necessidade de prorrogação do Laudo, considerando os aspectos comportamentais do mercado imobiliário da região, o estado de conservação do bem, localização, tipo de imóvel e o custo-benefício, sopesado o gasto em relação a elaboração de um novo laudo.

CAPÍTULO VI**DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

- 1 - As condições de pagamento, controle financeiro e inadimplemento das alienações constantes nesta Norma, estão disciplinadas na Subseção II, Seção II, Capítulo VI, Título I do Regulamento de Licitações e Contratos (RLC).

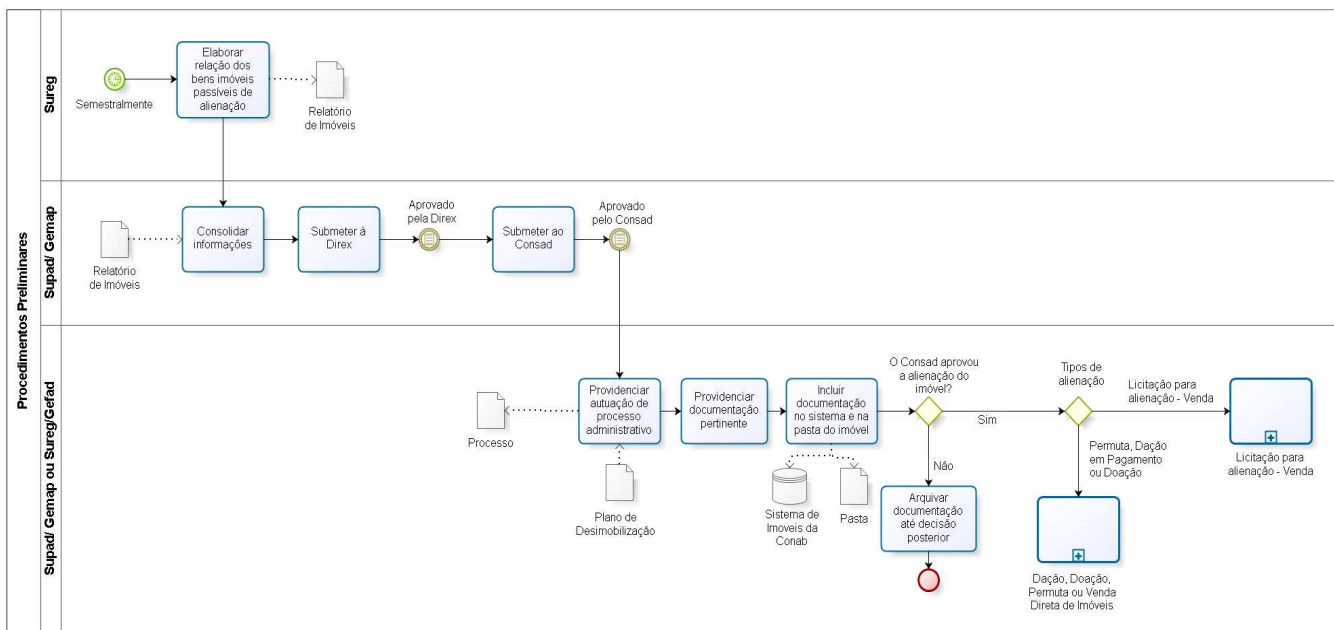
CAPÍTULO VII**LICITAÇÃO PARA ALIENAÇÃO**

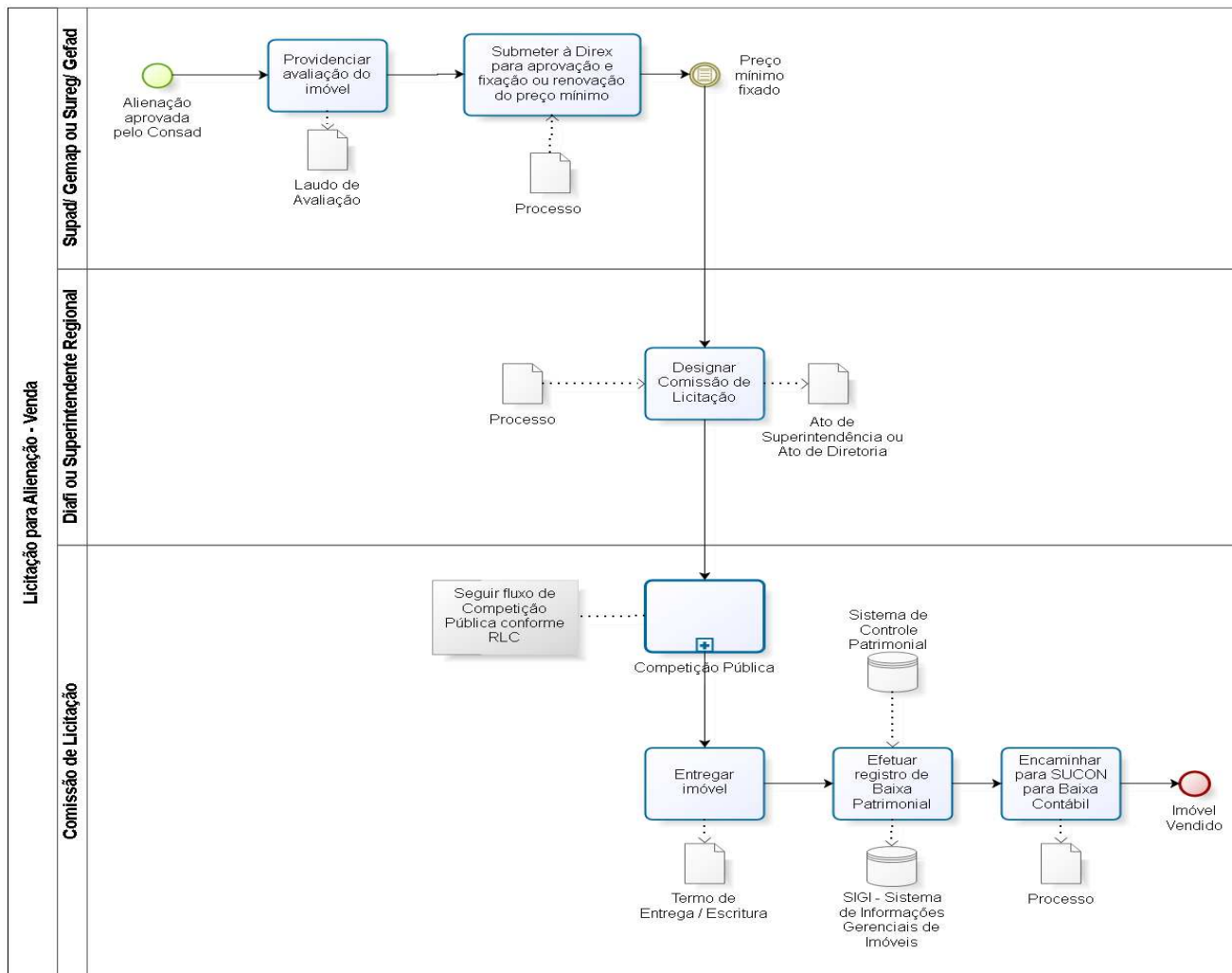
- 1 - O procedimento licitatório para a alienação de bens imóveis será conduzido pela Comissão de Licitação designada, na Matriz, pelo Titular da Presidência e, nas Superintendências Regionais, pelo Titular da Superintendência Regional, conforme Capítulo IV, do Título IV do RLC.
- 1.1 - As atribuições da Comissão de Licitação se encontram disciplinadas Capítulo V, do Título IV, do RLC.
- 2 - A licitação para alienação do bem imóvel será realizada na modalidade de Competição Pública, podendo ser adotados os critérios de julgamento maior oferta ou melhor destinação de bens alienados, conforme previstos no RLC.
- 3 - A deflagração do procedimento licitatório para a alienação de bens imóveis será autorizada pelo Conselho de Administrativo, conforme artigo 51 do RLC.
- 4 - O procedimento da licitação deverá observar o constante nos Capítulos II e III desta Norma e ainda, as fases previstas no artigo 251 do RLC.
- 4.1 - O edital para alienação deverá observar o contido no Capítulo II do Título IV do RLC, no que couber.
- 5 - A anulação ou revogação da Competição Pública se encontra disciplinada na Seção XVII, do Capítulo VII, do Título IV, do RLC.
- 6 - As licitações serão realizadas pela Superintendência Regional ou pela Matriz, conforme a jurisdição do imóvel.
- 6.1 - As licitações poderão ser realizadas em outro local fora da jurisdição do imóvel, desde que devidamente justificado.
- 7 - O modelo de edital para venda de imóveis da Conab encontra-se disponibilizado na página institucional da Companhia.
- 8 - A área Jurídica da Matriz ou das Regionais examinará a minuta do edital de alienação e providenciará a chancela, assim como das minutas de escrituras.

CAPÍTULO VIII

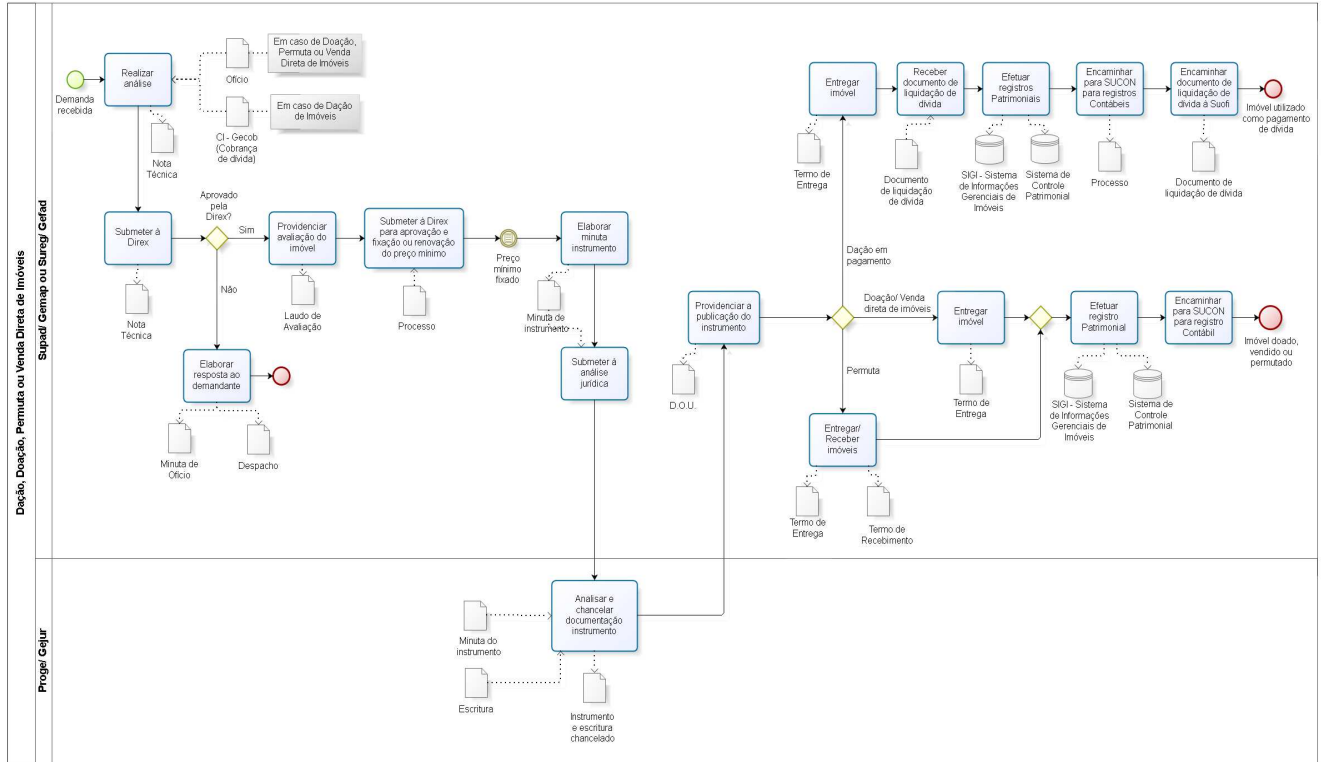
FLUXOS DO PROCESSO

I - Procedimentos Preliminares



II - Licitação para Alienação – Venda


III - Dação, Doação, Permuta ou Venda Direta de Imóveis



CAPÍTULO IX**DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 1 - Após conclusão da alienação e lavrada e registrada a escritura no cartório respectivo, o processo deve ser encaminhado à Matriz para os procedimentos de baixas patrimonial e contábil nos termos da Norma Administração e Controle do Patrimônio – 60.202.
- 2 - Os casos omissos serão apreciados pela Direx que, se entender necessário, poderá submetê-los ao Consad para aprovação.