

## **PARECER**

**PROAD: 5607/2019**

**OBJETO:** Aquisição de imóvel para instalação da Justiça do Trabalho da 5ª Região (1º e 2º graus e área administrativa) em Salvador.

Fevereiro/2019

## 1. INTRODUÇÃO. OBJETO E ESCOPO.

## 2. ANÁLISES.

### 2.1. RECOMENDAÇÕES DO ITEM 3 DO PARECER SCI – DOC. 144.

2.1.1. *Realizar exame técnico, antes da celebração do contrato, da escritura pública, matrícula sob o nº 34.383/83, para análise quanto à necessidade de ajustes no registro imobiliário.*

2.1.2. *Complementar, na fase contratual, a instrução processual:*

2.1.2.1. *Confirmação do status dos imóveis, como desembaraçados, com a apresentação de Certidões negativas atualizadas de ônus e ações.*

2.1.2.2. *Comprovação da Regularidade fiscal e trabalhista das contratadas.*

2.1.2.3. *Certificação de inexistência de servidores deste Regional entre os sócios da empresa.*

2.1.2.4. *Consulta acerca da inexistência de registros impeditivos à contratação, nos cadastros disponíveis no Portal da Transparência e do CNJ.*

2.1.3. *Celebrar ajuste com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, locatária, ocupante da torre 1 e comprometida com a conservação do imóvel.*

2.1.4. *Inserir no pacto com as proponentes as obrigações contratuais:*

2.1.4.1. *Entregar todos os projetos, “as built”, manuais de uso e de ocupação do prédio e plano de manutenção.*

2.1.4.2. *Fornecer garantia técnica das instalações.*

2.1.4.3. *Apresentar o alvará de Habite-se (Auto de Conclusão Final) e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) da totalidade do empreendimento.*

2.1.4.4. *Atender as recomendações contidas no Relatório de Impacto no Trânsito (RIT).*

2.1.4.5. *Realizar, na etapa 3, todas as intervenções necessárias para prover o acabamento, em conformidade com o restante do empreendimento.*

2.1.4.6. *Apresentar todos os documentos necessários para a*

*comprovação da viabilidade social do empreendimento.*

## 2.2. DEMAIS ATOS POSTERIORES AO PARECER CCAUD 13/2019.

### 2.2.1. Outras obrigações previstas nos contratos assinados.

2.2.1.1. Registro dos contratos/escrituras no cartório de imóveis.

2.2.1.2. Entrega pela Funcef dos Termos de Recebimento Definitivo das Torres 1 e 2 e laudo de vistoria da Torre 1, ocupada pela CEF.

2.2.1.3. Garantia para o cumprimento integral das obrigações contratuais pela SPE.

2.2.2. Contrato de sub-rogação de locação. Modelo definido para a manutenção do imóvel até a sua ocupação definitiva pelo TRT5. Manutenção do condomínio.

## 3. CONCLUSÃO.

## 4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO.

## 1. INTRODUÇÃO. OBJETO E ESCOPO.

A Presidência encaminhou os autos a esta Secretaria de Controle Interno, por sugestão da Diretoria-Geral, para emissão de parecer conclusivo acerca da conformidade dos atos praticados nos presentes autos.

Trata-se de aquisição de imóvel para instalação da Justiça do Trabalho da 5ª Região (1º e 2º graus e área administrativa) em Salvador.

Como resultado do Chamamento Público 1/2018, o TRT5 adquiriu o empreendimento denominado “Empresarial 2 de Julho”, que pertencia à Fundação dos Economiários Federais (Funcef) e à Empresarial Dois de Julho Empreendimentos SPE Ltda. (SPE), via dispensa de licitação (art. 24, X, da Lei 8.666/93), considerando que este foi o único imóvel ofertado aderente aos requisitos do edital.

O Empresarial 2 de Julho é composto por 5 andares de garagem, lojas, e duas torres, sendo que a Torre 1, vendida pela Funcef, encontra-se locada pela Caixa Econômica Federal (CEF), cujo contrato foi sub-rogado pelo TRT5.

A análise de conformidade dos requisitos da Resolução CSJT 70/2010 foi realizada pela SCI por meio dos pareceres - docs. 144 e 163, aspecto considerado pelo CSJT no Acórdão - docs. 220 e 223, que homologou o parecer técnico da CCAUD e autorizou a aquisição objeto desses autos.

Portanto, o presente opinativo tem como finalidade verificar o atendimento às recomendações contidas nos pareceres SCI - docs. 144 e 163, bem como os atos subsequentes ao Parecer CCAUD 13/2019 - doc. 197, relacionados aos contratos de compra e venda (União/TRT5, Funcef e SPE) e ao termo de sub-rogação ao contrato de locação (União/TRT5, Funcef e CEF).

## 2. ANÁLISES.

### 2.1. RECOMENDAÇÕES DO ITEM 3 DO PARECER SCI – DOC. 144.

**2.1.1. Realizar exame técnico, antes da celebração do contrato, da escritura pública, matrícula sob o nº 34.383/83, para análise quanto à necessidade de ajustes no registro imobiliário.**

#### Análise.

A recomendação em questão está relacionada com a avaliação realizada pelos auditores da CCAUD sobre o detalhamento do Plano de Ocupação (item 2.5 do Parecer Técnico nº 6/2019 – doc. 53), do qual constava a pretensão do Tribunal em ocupar as vagas de garagem referentes às Torres 1 e 2, de acordo com a proposta original de

aquisição.

Considerando que a compra do complexo foi realizada em sua totalidade, e conforme relatado no Parecer Técnico nº 13/2019 - doc. 197, não há falar na verificação da vinculação das vagas às suas respectivas matrículas.

#### Conclusão.

A recomendação não mais se aplica considerando a aquisição de todo o complexo.

#### Evidências.

- Ofício GP 928/2019 – doc. 148.
- Parecer CCAUD 13/2019, item 2.3, doc. 197.
- Contratos de compra e venda – docs. 317 e 318.

#### **2.1.2. Complementar, na fase contratual, a instrução processual:**

***2.1.2.1. Confirmação do status dos imóveis, como desembaraçados, com a apresentação de Certidões negativas atualizadas de ônus e ações.***

#### Análise.

Constam dos docs. 240 a 247 certidão de inteiro teor e do doc. 247, pag. 7, certidão negativa de ônus referentes à matrícula principal nº 34.383.

No entanto, embora tenham sido solicitadas as certidões de ônus das demais matrículas das unidades autônomas, conforme doc. 250 – págs. 2 a 7, não foram localizadas nos autos as certidões referentes à matrícula 158.091 (unidade vendida pela Funcef) e às matrículas das unidades vendidas pela SPE.

Portanto, não constam dos autos todas as certidões de ônus e ações de todas as unidades autônomas adquiridas.

#### Conclusão.

Recomendação parcialmente atendida.

#### Evidências.

- Certidão de inteiro teor referente à matrícula 34.383 – docs. 240 a 247.
- Contratos de compra e venda – docs. 317 e 318.
- Certidões de ônus das matrículas da Funcef - doc. 347.
- Comprovantes de solicitação das certidões de ônus – doc. 250.

#### Proposta de encaminhamento.

Recomenda-se a complementação da instrução processual com as certidões de ônus referentes às matrículas das unidades vendidas pela SPE bem como a referente à unidade de matrícula 158.091, vendida pela Funcef.

### **2.1.2.2. Comprovação da Regularidade fiscal e trabalhista das contratadas.**

#### Análise.

O art. 29 da Lei 8.666/93 dispõe o seguinte:

*A documentação relativa à regularidade fiscal e trabalhista, conforme o caso, consistirá em:*

*I - prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Geral de Contribuintes (CGC);*

*II - prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;*

*III - prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;*

*IV - prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei. (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)*

*V – prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943. (Incluído pela Lei nº 12.440, de 2011) (Vigência)*

Constam dos autos as seguintes certidões referentes à SPE (CNPJ 10.356.147/0001-72):

- . Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – doc. 256;
- . Receita Federal / Previdência Social – doc. 256, pág. 2;
- . Ações Cíveis e concordata, falência, recuperação judicial e extrajudicial – TJ/BA – doc. 256, pág. 3 e 4;
- . Justiça Federal/BA – doc. 256, pág. 5;
- . Justiça do Trabalho – CNDT – doc. 256, pág. 6;
- . Fazenda Municipal – doc. 256, pág. 7;
- . Fazenda Estadual – doc. 256, pág. 8.

Não há registro da certidão de regularidade relativa ao FGTS para a referida empresa.

Em relação à Funcef (CNPJ 00.436.923/0001-90), constam dos autos a prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (doc. 263, pág. 4) e a certidão de ações trabalhistas em tramitação no TRT 10ª Região (doc. 263, pág. 5 a 7 e doc. 264), que não se confunde com a certidão negativa de débitos trabalhistas exigida no inciso V do referido artigo.

Ainda em relação à Funcef, verifica-se que os formulários de liquidação da Coordenadoria de Contabilidade - docs. 323 e 356 indicaram irregularidade em relação à CNDT. Com efeito, está registrado nos formulários que a Certidão de Débitos Trabalhistas

estava positiva, bem como foram marcadas a opção “pendente” no campo destinado à data de validade da referida certidão. Não obstante, ainda assim a despesa foi considerada apta para pagamento, que foi efetuado pela Secretaria de Orçamentos e Finanças mediante notas de empenho – docs. 325 e 359.

No mais, a declaração de responsabilidade pela instrução do processo, assinada pela autoridade máxima do órgão de acordo com o Anexo I da ON SPU nº 1/2018 (doc. 230), dispõe que foi anexada aos autos a seguinte documentação:

*a) Portaria de nomeação ou instrumento de delegação do representante legal desse órgão; (doc. 232)*

*b) Memorial descritivo assinado por profissional habilitado; (docs. 233/237)*

*c) Plantas de situação e localização do terreno e construções assinadas por profissional habilitado; (docs. 238/239)*

*d) Certidão de inteiro teor da matrícula; (docs. 240/247)*

*e) Cópia dos extratos de publicação do edital de licitação e da sua homologação, ou ainda da dispensa de licitação, quando for o caso;*

O extrato do DJE com a publicação do Ato de Declaração de Dispensa de Licitação consta do doc. 214.

Foram juntadas, ainda, a Certidão de Julgamento do Tribunal Pleno do TRT5 que autorizou o prosseguimento do processo (doc. 248) e a Certidão de Julgamento do CSJT que homologou o Parecer Técnico da CCAUD (doc. 249).

*f) Declaração de regularidade condominial, quando for o caso;*

A certidão que consta dos autos (doc. 250) se refere às unidades vendidas pela Funcef. Não foi encontrada nos autos declaração de regularidade condominial referente às unidades vendidas pela SPE.

*g) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel; (docs. 251/255)*

*i) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;*

Vide item 2.1.2.1., retro.

*j) Contrato de compra e venda aprovada pelo órgão de assessoramento jurídico competente;*

Os contratos de compra e venda assinados constam dos docs. 317/318, porém ambos estão sem data da assinatura.

*k) Documentos do proponente vendedor (cópia autenticada do RG e CPF, se pessoa física; comprovante de residência; certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia autenticada dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ, se pessoa jurídica; certidão de casamento e CPF do cônjuge, se casado; certidão de feitos ajuizados - cível estadual/federal e trabalhista; certidão negativa de débitos relativa a contribuições previdenciárias -CND/INSS, se pessoa jurídica; certidão negativa de interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil); (docs. 256 a 262)*

O contrato de compra e venda - doc. 318 foi assinado por procuração pelo senhor Wilson dos Santos, porém não consta dos autos a procuração nem o documento de identificação do signatário.

Ademais, também não foram encontrados nos autos os documentos dos Diretores da Funcef nem os documentos e certidões do sócio da SPE Antônio Santos Filgueiras e do cônjuge.

#### Conclusão.

Recomendação parcialmente atendida.

#### Evidências.

- Documentos 323, 356 (formulários de liquidação de despesas), 325 e 359 (comprovantes de pagamento).
- Documentos 230 a 264.
- Documento - SOF – Contrato compra e venda - FUNCEF – doc. 317.
- Documento - SOF – Contrato compra e venda - SPE – doc. 318.

#### Proposta de encaminhamento.

Recomenda-se que sejam apresentadas pelas unidades técnicas, em especial a Coordenadoria de Contabilidade e a Secretaria de Orçamento e Finanças, esclarecimentos acerca do seguinte achado:

. Pagamentos efetuados em favor da Funcef (notas de empenho – docs. 325 e 359) baseados em formulários de liquidação (docs. 323 e 356) com indicação de irregularidade em relação à CNDT (Certidão Positiva).

Recomenda-se, ainda, a complementação da instrução processual com a documentação faltante:

. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) da SPE à época da assinatura do contrato;



- . Certidões comprobatórias da regularidade fiscal previstas no art. 29 da Lei 8.666/93 da Funcef à época da assinatura do contrato;
- . Declaração de regularidade condominial referente às unidades vendidas pela SPE;
- . Contratos assinados com as respectivas datas;
- . Documentos e certidões dos dirigentes da Funcef, bem como dos respectivos cônjuges;
- . Documentos e certidões do sócio Antônio Santos Filgueiras e cônjuge;
- . Procuração e documentos do signatário do contrato por procuração – Wilson dos Santos;
- . Certidão negativa de interdição dos sócios da SPE, dos diretores da Funcef e dos respectivos cônjuges.

#### **2.1.2.3. Certificação de inexistência de servidores deste Regional entre os sócios da empresa.**

##### Análise.

Não foram encontrados nos autos registros de consulta da existência de servidores deste Regional entre os sócios da empresa SPE.

A Funcef não possui sócios, pois se trata de Fundação com natureza jurídica de associação privada. Não obstante, não foi averiguada a existência de vínculo dos diretores da Fundação – doc. 263, pág. 1/3.

##### Conclusão.

Recomendação **não** atendida.

##### Evidências.

- Autos do PROAD 5607/2019.

##### Proposta de encaminhamento.

Recomenda-se a complementação da instrução processual com a documentação acerca da inexistência de servidores deste Regional entre os sócios da SPE e diretores da Funcef.

#### **2.1.2.4. Consulta acerca da inexistência de registros impeditivos à contratação, nos cadastros disponíveis no Portal da Transparência e do CNJ.**

##### Análise.

Não foram encontrados nos autos registros da consulta acerca da inexistência de registros impeditivos à contratação, nos cadastros disponíveis no Portal da Transparência e do CNJ.

##### Conclusão.

Recomendação **não** atendida.

Evidências.

- Autos do PROAD 5607/2019.

Proposta de encaminhamento.

Recomenda-se a complementação da instrução processual com a documentação faltante, acerca da consulta da inexistência de registros impeditivos à contratação, nos cadastros disponíveis no Portal da Transparência e do CNJ.

**2.1.3. Celebrar ajuste com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, locatária, ocupante da torre 1 e comprometida com a conservação do imóvel.**

Análise.

Consta do Termo de sub-rogação de direitos e obrigações ao contrato de locação – doc. 340 – a obrigação de a Caixa pagar taxas condominiais durante os 18 meses de vigência da locação, visando manutenção, conservação e segurança do Complexo.

O modelo adotado para cumprimento desta obrigação será tratado adiante, em tópico específico, no item 2.2.2.

Conclusão.

Recomendação atendida.

Evidência.

- Termo de Sub-rogação ao contrato de locação – doc. 340.

**2.1.4. Inserir no pacto com as proponentes as seguintes obrigações contratuais:**

Inicialmente, cumpre registrar que as minutas de contrato de compra e venda foram elaboradas com base na Instrução Normativa SPU nº 22/2017 e conforme regramentos e modelo da Orientação Normativa SPU nº 1/2018, ambas da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, responsável pela formalização e assinatura dos contratos representando a União, figurando o TRT5 como interveniente anuente.

A Secretaria de Assessoramento Jurídico, ao analisar as minutas, registrou no Parecer – doc. 277 que “Destarte, as minutas foram redigidas corretamente, contemplando as orientações do modelo da SPU(...)”.

Sendo assim, nada obstante a não obrigatoriedade de inclusão das cláusulas recomendadas, cabe a esta SCI analisar, neste momento, se as obrigações correspondentes foram atendidas, independentemente de sua previsão contratual.

**2.1.4.1. Entregar todos os projetos, “as built”, manuais de uso e de ocupação do prédio e plano de manutenção.**

Análise.

A obrigação consta da cláusula terceira, “a”, do contrato da SPE – doc. 318, mas não consta a referida cláusula do contrato da Funcef – doc. 317.

Conclusão.

Recomendação parcialmente atendida.

Evidências.

- Contratos de compra e venda – docs. 317 e 318.

Proposta de encaminhamento.

Recomenda-se a complementação da instrução processual com informações das áreas técnicas sobre a entrega de todos os projetos, “as built”, manuais de uso e de ocupação do prédio e plano de manutenção.

**2.1.4.2. Fornecer garantia técnica das instalações.**

Análise.

A cláusula oitava do contrato de compra e venda firmado com a SPE – doc. 318 prevê a realização de vistoria, por meio de profissionais habilitados, com emissão de laudo elaborado em conjunto pelas partes, a fim de detectar eventuais vícios a serem corrigidos pela vendedora, até o recebimento definitivo.

O parágrafo quarto dispõe que a vendedora “assume integral responsabilidade por defeitos aparentes e ocultos, bem como pela solidez e segurança da construção, nos exatos termos do Código Civil brasileiro e das demais normas correlatas, contados da expedição do alvará de habite-se pelo Município”.

Já o parágrafo quinto da mesma cláusula prevê que “o recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança da obra ou do serviço, nem ético-profissional pela perfeita execução do contrato, dentro dos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato”.

Não foi localizada no contrato da Funcef – doc. 317 cláusula sobre a obrigação de fornecimento de garantia técnica, até porque a SPE foi a responsável pela construção do empreendimento.

Caberá às unidades técnicas do Tribunal, em especial à Coordenadoria de Manutenção e Projetos, realizar vistoria do imóvel para aferir eventuais vícios existentes que precisem ser sanados pelas vendedoras.

Conclusão.

Recomendação atendida.

Evidência.

- Contrato de compra e venda – doc. 318, cláusula oitava.

Proposta de encaminhamento.

As unidades técnicas do Tribunal, em especial à Coordenadoria de Manutenção e Projetos, deverão realizar vistoria do imóvel para aferir eventuais vícios existentes que precisem ser sanados pela SPE, conforme previsão contratual.

**2.1.4.3. Apresentar o alvará de Habite-se (Auto de Conclusão Final) e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) da totalidade do empreendimento.**

Análise.

O Alvará de Habite-se consta do doc. 345. Nele há observação no sentido de que é parcial o Habite-se referente às garagens (G1, G2, G3, G4 e G5) da torre 3 com área construída de 15.965,81m<sup>2</sup> e com 616 (seiscentas e dezesseis) vagas cobertas para estacionamento de veículos.

Na análise técnica constante do doc. 198 do Proad 4579/2018, a Coordenadoria de Manutenção e Projeto informou que:

*(...) conforme documentos 64 e 189 do referido Proad, as Torres 1 e 2, e suas respectivas áreas no térreo e nas garagens, possuem Alvará de Habite-se. **Consta que o Alvará é parcial, pois só será considerado total com a conclusão do empreendimento completo, ou seja, com a construção da Torre 3 ou com a informação de que a Torre 3 não será construída.** Assim, deverá ser responsabilidade das proponentes realizar os projetos, encaminhar documentos, realizar as adequações necessárias no imóvel para obtenção do habite-se total, conforme as normas, inclusive considerando as observações constantes do RIT, além de acompanhar os trâmites necessários à obtenção do Habite-se, considerando que não haverá construção da Torre 3. (grifo nosso)*

Existe, ainda, alvará de licença para construção válido até novembro de 2021 (Proad 4579/2018, doc. 64, pág. 9).

É importante salientar que a cláusula terceira, "b", do contrato - doc. 318 prevê a obrigação de a SPE apresentar o alvará de Habite-se (Auto de Conclusão Final) no prazo de 30 dias após a assinatura do contrato. Entretanto esse prazo já se exauriu e, até o momento, o referido documento não foi juntado aos autos.

No que se refere ao Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), a Coordenadoria de Manutenção e Projeto informou na análise técnica supracitada que:

*(...) considerando a nova destinação que será dada às edificações e que não haverá construção da Torre 3, as proponentes deverão realizar os projetos, encaminhar documentos e realizar as adequações necessárias no imóvel para obtenção do AVCB total, conforme as normas, além de acompanhar os trâmites necessários à obtenção do documento.*

Ainda, consta dos autos do Proad 4579/2019, doc. 194, manifestação da SPE no

sentido que o condomínio do Empresarial Dois de Julho providenciou projeto das adaptações necessárias, cuja execução ficará a cargo do Condomínio, assegurando, assim, que as **unidades de propriedade da Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** serão entregues ao TRT5 com o competente Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB. (grifo original).

Contudo, tal obrigação não foi prevista nos contratos – docs. 317 e 318.

#### Conclusão.

Recomendação parcialmente atendida.

#### Evidências.

- Documento - DG - Alvará de habite-se com inscrição municipal – doc. 345.
- Carta de Esclarecimento SEDUR – doc. 110.
- Documento - DG - Ofício SEDUR 606 – doc. 123.
- Documento - NEA - doc. 198 do Proad 4579/2018.
- Documento – Alvarás e Licenças - docs. 64 e 189 do Proad 4579/2018.
- Contratos de compra e venda – docs. 317 e 318.

#### Proposta de encaminhamento.

Complementar a instrução processual com alvará de Habite-se (Auto de Conclusão Final) providenciado pela SPE, conforme previsão da cláusula terceira, “b”, do contrato - doc. 318.

Após a adaptação do imóvel, a Administração deverá providenciar AVCB junto ao corpo de Bombeiros.

#### **2.1.4.4. Atender as recomendações contidas no Relatório de Impacto no Trânsito (RIT).**

#### Análise.

O Ofício SEDUR/GAB 694/2019 – doc. 150 informa que o empreendimento já se encontra implantado, com seu respectivo Habite-se, prescindindo da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para a exame da citada Secretaria Municipal. Não há menção sobre o Relatório de Impacto no Trânsito (RIT) no referido documento.

Na minuta que consta do documento “Contrato Compra e Venda - 2 de Julho - SPE - rev. 02.02.19”, doc. 226, foi incluída, na alínea “c” da cláusula terceira, a obrigação de a vendedora atender as recomendações contidas no Relatório de Impacto no Trânsito (RIT) no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura deste contrato. Tal obrigação não consta na minuta de contrato com a Funcef - documento “Contrato Compra e Venda - 2 de Julho - FUNCEF ref 02.12.2019” – doc. 225.

Após, na minuta do contrato que foi aprovada posteriormente pela SAJ, “Documento - Minuta do Contrato de Compra e Venda - SPE” – doc. 276, já não constava essa

obrigação por parte da vendedora.

Assim, o contrato assinado pela SPE – doc. 318 – não obrigou a vendedora a atender as recomendações do RIT.

Não obstante, em consulta aos autos do PROAD 4579/2018, foi encontrado o RIT – doc. 152 – emitido em março/2019. Resta saber se houve manifestação do órgão municipal competente sobre o referido documento.

Portanto, não constam dos autos informações sobre o atendimento das recomendações do Relatório de Impacto no Trânsito - RIT com manifestação do órgão municipal competente.

#### Conclusão.

Recomendação parcialmente atendida.

#### Evidências.

- Autos do Proad 5607/2019.
- Ofício SEDUR/GAB 694/2019 – doc. 150.
- Documento - Contrato Compra e Venda - 2 de Julho - SPE - rev 02.02.19 – doc. 226.
- Documento - Contrato Compra e Venda - 2 de Julho - FUNCEF ref 02.12.2019 – doc. 225.
- Documento - NEA - RIT- Relatório de Impacto no Trânsito (Março/2019) – doc. 152
- PROAD 4579/2018.
- Contrato de compra e venda (SPE) – doc. 318.

#### Proposta de encaminhamento.

Recomenda-se a complementação da instrução processual com o RIT e com informações sobre o atendimento de suas recomendações, com manifestação do órgão municipal competente.

**2.1.4.5. Realizar, na etapa 3, todas as intervenções necessárias para prover o acabamento, em conformidade com o restante do empreendimento.**

#### Análise.

Consta da cláusula terceira, “c”, do contrato da SPE – doc. 318 a obrigação de realização de todas as intervenções previstas no Anexo I do contrato, relativas ao acabamento do pavimento térreo, em 120 dias a partir da ordem de serviço expedida pelo TRT5.

#### Conclusão.

Recomendação atendida.

#### Evidência.

- Contrato de compra e venda (SPE) – doc. 318, cláusula terceira, “c”.

Proposta de encaminhamento.

Recomenda-se que a Coordenadoria de Manutenção e Projetos ateste nos autos o cumprimento da obrigação prevista na cláusula terceira, “c”, do contrato – doc. 318 (SPE), após a realização das adaptações de acabamento previstas para a etapa 3.

**2.1.4.6. Apresentar todos os documentos necessários para a comprovação da viabilidade social do empreendimento.**

Análise.

Esta Secretaria de Controle Interno, no Parecer Técnico SCI - doc. 144, concluiu no item 2.3.4 o seguinte:

*Por fim, no tocante à viabilidade social do empreendimento, ressaltemos o contido no Of. 105/2019, datado de 03.09.19. Neste documento, baseado em informações da empresa 2 de julho, a Diretoria-Geral noticia a desnecessidade da 'realização de estudos de impacto na vizinhança'. Convém a confirmação desta informação pelos técnicos do órgão competente: Secretaria de Desenvolvimento e Urbanismo- SEDUR.*

O Ofício SEDUR/GAB 694/2019 - doc. 150 informa que o empreendimento já se encontra implantado, com seu respectivo Habite-se, prescindindo da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para a exame da citada Secretaria Municipal.

Ademais, ainda quanto à viabilidade social do empreendimento, entendemos oportuna a juntada aos autos do “Estudo de dados do Município de Salvador”, doc. 6 do Proad 4579/2018, elaborado pela Secretaria de Gestão Estratégica, no qual, dentre outros aspectos, foram apresentadas justificativas para a localização do imóvel adquirido.

Conclusão.

Recomendação atendida.

Evidências.

- Parecer Técnico SCI – doc. 144
- Ofício SEDUR/GAB 694/2019 – doc. 150
- “Estudo de dados do Município de Salvador” – doc. 6 do Proad 4579/2018.

Proposta de encaminhamento.

Recomendamos a juntada aos autos do “Estudo de dados do Município de Salvador”, doc. 6 do Proad 4579/2018, elaborado pela Secretaria de Gestão Estratégica.

**2.2. DEMAIS ATOS POSTERIORES AO PARECER CCAUD 13/2019.**

Após a emissão por esta SCI do Parecer – doc. 144, complementado pelos pareceres - docs.157 e 163, a Presidência enviou ao CSJT o Ofício GP 928/2019 - doc. 148, instruído com documentos, a fim de demonstrar o atendimento das determinações do Ofício CSJT.SG.CCAUD 85/2019.

Foram remetidas ao CSJT, ainda, informações complementares mediante Ofícios GP 994/2019 - doc. 164, 1102/2019 - doc. 176 e 1179/2019 - doc. 189.

A CCAUD, no Parecer Técnico 13/2019 - doc. 197, concluiu que “o projeto de aquisição do Complexo Empresarial 2 de Julho para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador (BA) **atende aos critérios previstos na Resolução CSJT n.º 70/2010 e na legislação pertinente.**” (destaque original).

O Pleno do CSJT, por sua vez, no Acórdão constante dos docs. 220 e 223, decidiu:

*(...) por maioria, homologar o Parecer Técnico da Coordenadoria de Controle e Auditoria, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho e aprovar o projeto de aquisição, pelo Tribunal Regional do trabalho da 5ª Região, do “Complexo Empresarial 2 de Julho”, desde que atendidos os condicionamentos enumerados na parte conclusiva do citado parecer. (...)*

A partir daí a Administração do TRT5 diligenciou a formalização dos contratos e, após a assinatura, os pagamentos acordados.

Esta SCI analisou os documentos acostados aos autos e, além do achado e recomendações já indicados no item 2.1 deste Parecer, detectamos a inclusão de outras obrigações nos contratos de compra e venda firmados com a SPE e com a Funcef.

Detectamos, ainda, um aspecto da instrução processual que merece análise mais detida, relacionado ao termo de sub-rogação do contrato de locação firmado com a Funcef e a Caixa: o modelo adotado para viabilizar a manutenção, conservação e segurança do Complexo, por meio da manutenção temporária do condomínio existente.

Passamos a analisá-los.

### **2.2.1. Outras obrigações previstas nos contratos assinados.**

#### **2.2.1.1. Registro dos contratos/escrituras no cartório de imóveis.**

##### Análise.

A cláusula sexta do contrato de compra e venda da SPE – doc. 318 prevê a obrigação de a vendedora promover o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 30 dias após a assinatura.

Por sua vez, a cláusula sexta do contrato de compra e venda da Funcef – doc. 317 dispõe que a compradora (União / TRT5) deverá registrar o contrato, igualmente, no prazo de 30 dias após a assinatura. Já o parágrafo primeiro da referida cláusula dispõe que em caso de impedimento ou óbice apresentado pelo Oficial de Registros Públicos, fica a vendedora (Funcef) obrigada, e expressamente autorizada pela compradora, a diligenciar o registro, hipótese em que o prazo será estendido por até 24 meses, prorrogável por



igual e sucessivo período a critério da União, a fim de viabilizar o registro.

O prazo de 30 dias já se esgotou, porém não consta dos autos informação sobre a efetivação dos registros ou da necessidade de prorrogação do prazo, conforme previsão contratual.

Conclusão.

Cumprimento da obrigação pendente de comprovação.

Evidências.

- Contratos de compra e venda – docs. 317 (funcef) e 318 (SPE), cláusula sexta.

Proposta de encaminhamento.

Complementar a instrução processual com prova da efetivação dos registros no Cartório de Registro de Imóveis ou da necessidade de prorrogação do prazo, conforme previsão contratual.

**2.2.1.2. Entrega pela Funcef dos Termos de Recebimento Definitivo das Torres 1 e 2 e laudo de vistoria da Torre 1, ocupada pela CEF.**

Análise.

A referida obrigação consta da cláusula oitava do contrato de compra e venda firmado com a Funcef – doc. 317, nos seguintes termos:

*CLÁUSULA OITAVA – No ato de assinatura deste instrumento, a VENDEDORA entregará à COMPRADORA os Termos de Recebimento Definitivos dos Empreendimentos, Torre 01 e 02, datados, respectivamente, de 09 de setembro de 2011 e 17 de janeiro de 2019, constando as condições que os imóveis lhe foram entregues pela Construtora, bem como o Laudo de Vistoria de entrega da Torre 01 para locação da Caixa Econômica Federal, datado de 08 de junho de 2011.*

No doc. 335, denominado “Termo de recebimento definitivo”, a SPE declara que, após vistoria completa das unidades da Funcef na Torre 2, não foram verificadas pendências de obras.

No entanto, não foram localizados documentos firmados pela Funcef atestando o recebimento definitivo das Torres 1 e 2, nem o laudo de vistoria da Torre 1, ocupada pela CEF.

Conclusão.

Cumprimento da obrigação pendente de comprovação.

Evidências.

- “Termo de recebimento definitivo” - doc. 335.  
- Contrato de compra e venda firmado com a Funcef – doc. 317, cláusula oitava.

Proposta de encaminhamento.

Complementar a instrução processual com prova da entrega pela Funcef dos Termos de Recebimento Definitivo das Torres 1 e 2 e do laudo de vistoria da Torre 1, ocupada pela CEF.

**2.2.1.3. Garantia para o cumprimento integral das obrigações contratuais pela SPE.**

Análise.

A cláusula décima do contrato de compra e venda – doc. 318 prevê que a SPE deverá prestar garantia, no prazo de 30 dias, no valor de 1% do valor total do contrato, até o cumprimento integral das obrigações pactuadas, inclusive a prevista na cláusula nona, acerca da gestão do condomínio.

Todavia, não há nos autos notícia sobre a realização da referida garantia.

As obrigações previstas na cláusula nona do doc. 318, em relação à gestão do condomínio pela SPE, com outorga de poderes, no período de transição, serão analisadas no item 2.2.2, adiante.

Conclusão.

Cumprimento da obrigação pendente de comprovação.

Evidência.

- Contrato de compra e venda firmado com a SPE – doc. 318, cláusula décima.

Proposta de encaminhamento.

Complementar a instrução processual com prova da realização, pela SPE, da garantia prevista na cláusula décima do contrato – doc. 318.

**2.2.2. Contrato de sub-rogação de locação. Modelo definido para a manutenção do imóvel até a sua ocupação definitiva pelo TRT5. Manutenção do condomínio.**

Análise.

Durante a instrução ficou evidenciada a oportunidade e conveniência de a Caixa Econômica Federal permanecer por 18 meses na condição de locatária, após sub-rogação do contrato de locação pelo TRT5, na medida em que arcaria com a manutenção, conservação e segurança do complexo durante o tempo necessário para realização de adaptações e para a mudança do Tribunal para a nova sede.

Ocorre que até então não estava definido de que maneira essa obrigação seria cumprida.

Da leitura da ata de reunião – doc. 314, depreende-se que a CEF afirmou que, por ser empresa pública, dependeria de licitação para contratar diretamente os serviços necessários e, por conseguinte, poderia cumprir a obrigação contratual via pagamento de taxa de condomínio, com rubrica orçamentária específica.

O TRT5, igualmente vinculado à obrigação de licitar, também não poderia assumir a contratação dos citados serviços.

Definiu-se, então, que a solução seria a não extinção imediata do condomínio existente (com CNPJ próprio), mantendo-se a ele vinculados os contratos necessários à manutenção do complexo, cujas despesas seriam arcadas pela CEF, via pagamento de taxa condominial. Definiu-se, ainda, que a SPE seria responsável pelo gerenciamento do condomínio.

Assim, diante da necessidade de manutenção do condomínio, surgiram algumas questões:

a) É possível a existência de condomínio com um único proprietário?

b) Existe algum óbice no ordenamento jurídico para a manutenção, ainda que provisória, do condomínio em imóvel pertencente a ente da Administração Pública?

(a) Quanto à possibilidade de existência de condomínio com um único proprietário, a dúvida surge porque o próprio conceito de condomínio pressupõe que um bem pertence a mais de uma pessoa.

É o que afere da leitura do art. 1.331 do Código Civil, que trata do condomínio edilício (destacado):

**Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.**

**§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelouças, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)**

**§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.**

**§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)**

**§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro**

*público.*

*§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.*

Nesse sentido, também, o art. 1º da Lei 4.591/1964 (Lei do condomínio):

*Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.*

*§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.*

*§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.* (destacado)

No entanto, nada obsta que um imóvel pertença a um único proprietário e seja dividido em unidades autônomas, com matrículas específicas.

Ao contrário, existe previsão expressa no ordenamento vigente nesse sentido. Com efeito, consta do art. 23, § 3º, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato):

*Art. 23. O locatário é obrigado a:*

*(...)*

*XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.*

*(...)*

*§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:*

*(...)*

*§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, **de propriedade da mesma pessoa**, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.*

Da interpretação sistemática dos dispositivos acima transcritos, conclui-se que é possível que um único proprietário adquira um imóvel em sua totalidade, incluídas as unidades autônomas, destinando-as, por exemplo, à locação, sem vendê-las.

Dessa forma, ainda assim se faz necessária a constituição de condomínio a fim de viabilizar a administração das áreas comuns utilizadas pelos locatários.

No caso em análise, o TRT5 adquiriu imóvel anteriormente pertencente a dois proprietários, Funcef e SPE, composto por unidades autônomas e com condomínio constituído para administrar as áreas comuns, mantendo a CEF como locatária de parte

das unidades autônomas durante a vigência do contrato de locação.

Sobre o “estabelecimento de condomínio por um único proprietário do bem”, o TCU, no Acórdão TCU 2020/2017 – Plenário, ao analisar licitação visando a locação imóvel pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - ICMBio, considerou procedente a resposta a apresentada pelo Instituto nos seguintes termos (destacado):

*Restrição à competitividade devido à exigência de imóveis com proprietário único (...)*

*44. Quanto ao tópico em tela, o ICMBio informa que existe previsão legal acerca do estabelecimento de condomínio **por um único proprietário do bem**, desde que divida seu bem por frações para usos distintos (peça 17, p. 41).*

*44.1. Apresenta uma série de reportagens e decisões judiciais nesse sentido (peça 17, p. 41-43).*

*(...)*

*Análise*

*47. Consideram-se procedentes a resposta da unidade jurisdicionada ao tópico em tela.*

Portanto, não vislumbramos óbice à manutenção do condomínio em imóvel com um único proprietário.

Cumpra analisar, em seguida, tal situação quando ente da Administração Pública é proprietária do imóvel ao qual o condomínio está vinculado.

(b) Não há previsão expressa na lei regulamentando a situação de a Administração manter um condomínio previamente constituído em imóvel que adquiriu.

A Corte de Contas já se pronunciou sobre a possibilidade de a Administração ser locatária de salas localizadas em edifícios comerciais e usufruir de serviços fornecidos por condomínio, desde que demonstradas a vantajosidade e economicidade da medida.

Nesse sentido, colhe-se o seguinte trecho do Acórdão TCU 2020/2017 - Plenário:

*36.5. Quanto à inclusão de serviços condominiais gerais (manutenção, controle de acesso ao prédio, vigilância, limpeza de áreas comuns, entre outros), não há óbice legal que sejam cobrados junto à locação de espaços em imóveis não residenciais.*

*(...)*

*53. Caso exista convenção condominial válida e que preveja a possibilidade de prestação de serviços aos locatários mesmo em áreas privativas do condomínio, considera-se possível tal hipótese, em respeito ao art. 1.333 da Lei 10.406/2002, desde que comprovada a economicidade da contratação conjunta.*

*54. Entende-se possível a contratação conjunta da locação imobiliária e dos serviços diretamente afetos ao imóvel, englobando as áreas de uso privativo do locatário, desde que atendidos os pressupostos abaixo:*

*(a) demonstração, em atendimento ao art. 23, § 1º, da Lei 8.666/1993, da*

*vantajosidade econômica e técnica (incluindo a gerencial) da adjudicação por menor preço global do conjunto licitado em relação à contratação da prestação dos serviços à parte; e*

*(b) realização de licitação pública, vedada a dispensa, para a contratação da locação com os serviços, em atendimento aos princípios da competitividade e do julgamento objetivo, inclusive com previsão de quais serviços podem ser subcontratados, em respeito ao disposto no art. 72 da Lei 8.666/1993 (item 25.1.6.3 desta instrução).*

Nesse contexto, oportuno registrar, a título de exemplo, que a sede do TCU / Secex-BA em Salvador está situada em um edifício corporativo e se vale de serviços prestados pelo condomínio do empreendimento.

No entanto, a situação em tela é inversa: a Administração é a proprietária do imóvel e manterá o condomínio já existente, instituído pelos antigos proprietários.

Não obstante, e sem embargo da ausência de autorização legal expressa, também não vislumbramos óbice à medida adotada, pois não traz ônus para a Administração e visa o atendimento do interesse público, vez que é condição para consecução de objetivo estratégico e crítico para o cumprimento da missão institucional do TRT5.

De fato, como condição para realização da compra e venda, foi necessária a observância de ato jurídico perfeito consubstanciado em contrato de locação vigente, firmado entre uma das proprietárias do imóvel, a Funcef, com a Caixa Econômica Federal, na condição de locatária.

Após negociações, a CEF concordou em reduzir a vigência da locação de 22 para 18 meses. Por outro lado, o TRT5 se manifestou sobre o tempo necessário para realização de estudos, licitações e contratações necessárias para viabilizar as adaptações do imóvel e a mudança para a nova sede: aproximadamente 18 meses, tempo coincidente com a vigência remanescente do contrato de locação da Funcef e CEF.

Além disso, considerando o tempo necessário para concretização das medidas administrativas acima mencionadas, bem como as limitações orçamentárias decorrentes do novo Regime Fiscal instituído pela EC 95/2016, o TRT5 posicionou-se pela oportunidade e conveniência na manutenção do contrato de locação com a CEF, mediante sub-rogação dos direitos e deveres da Funcef, locadora, na medida em que a locatária (CEF) se comprometeria com manutenção, conservação e segurança do complexo.

Acerca da manutenção do contrato de locação, a CCAUD, no Parecer Técnico 13/2019 - doc. 197, item 2.2.2, registrou que (destacado):

*“(...) Quanto à desocupação da Torre 1 pela Caixa Econômica Federal, a alteração no cronograma (de 6 para 18 meses) não representa um impedimento à aquisição do imóvel, visto que o Tribunal Regional pretende elaborar os projetos para contratação das adaptações nesse intervalo, o qual julga razoável para tanto, guiando-se, a princípio, pelo seguinte plano de ação:*

*(...)*

*Por fim, o Tribunal Regional informou que, durante esse prazo de 18 meses, transferirá, à Caixa Econômica Federal, a responsabilidade pela manutenção predial, limpeza e segurança do complexo.*

A manutenção de condomínio pela Administração como condição para viabilizar a compra de imóvel, sem dúvida, configura medida inovadora, mas que em nada ofende o ordenamento jurídico vigente ou os princípios que regem a Administração Pública. Vejamos.

Não há ônus para a Administração:

- A SPE assumiu a obrigação de gerenciar o condomínio, a título gratuito, abrindo mão de direito de regresso contra o Tribunal (Cláusula nona do contrato / doc. 318);
- A Caixa arcará com as despesas via pagamento de taxa condominial, na condição de locatária da torre 1 do empresarial (Cláusula terceira do Contrato / doc. 340).

Foram adotadas medidas para mitigar os riscos de eventual responsabilização subsidiária pelos contratos firmados pelo condomínio:

- Prestação das contas do condomínio pela SPE ao TRT5 (Cláusula nona, parágrafo segundo, do Contrato/ doc. 318);
- Garantia para as obrigações assumidas pela SPE no valor de 1% do valor total do contrato (Cláusula décima do Contrato/ doc. 318);
- Transferência de saldo existente na conta do condomínio quando da sua extinção para o TRT5 (Cláusula terceira, item 3.2 do Contrato / doc. 340).

#### Conclusão.

Demonstrada a oportunidade e conveniência, bem como a economicidade e eficiência do modelo proposto, não vislumbramos vício na manutenção do condomínio constituído para administrar o Empresarial 2 de Julho, temporariamente, ainda que a União seja a proprietária do imóvel.

#### Evidências.

- Termo de sub-rogação ao contrato de aluguel – doc. 340.
- Contrato de compra e venda (Funcef) – doc. 317.
- Contrato de compra e venda (SPE), cláusula nona – doc. 318.
- Ata de reunião - doc. 314.
- Parecer Técnico CCAUD 13/2019 - doc. 197, item 2.2.2.

#### Proposta de encaminhamento.

Caberá ao TRT5, também, a fiscalização das obrigações contratuais relativas à gestão do condomínio nos moldes do Ato TRT5 210/2014.

Verificar, mensalmente, a prestação das contas do condomínio, que serão

apresentadas pela SPE nos termos da Cláusula nona, parágrafo segundo, do contrato - doc. 318.

### **3. CONCLUSÃO.**

Pelo exposto, conclui-se que, para manifestação definitiva desta Secretaria de Controle Interno sobre a regularidade dos atos praticados após a análise constante do Parecer SCI / doc. 144, é necessário o atendimento das providências recomendadas na Proposta de Encaminhamento (item 4).

### **4. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO.**

Propõe-se a adoção das seguintes providências:

4.1. Complementar a instrução processual com os seguintes documentos:

4.1.1. Certidões de ônus referentes às matrículas das unidades vendidas pela SPE bem como a referente à unidade de matrícula 158.091, vendida pela Funcef (subitem 2.1.2.1);

4.1.2. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) da SPE à época da assinatura do contrato (subitem 2.1.2.2);

4.1.3. Certidões comprobatórias da regularidade fiscal previstas no art. 29 da Lei 8.666/93 da Funcef à época da assinatura do contrato (subitem 2.1.2.2);

4.1.4. Contratos assinados com as respectivas datas (subitem 2.1.2.2);

4.1.5. Declaração de regularidade condominial referente às unidades vendidas pela SPE (subitem 2.1.2.2);

4.1.6. Documentos e certidões dos dirigentes da Funcef, bem como dos respectivos cônjuges (subitem 2.1.2.2);

4.1.7. Documentos e certidões do sócio Antônio Santos Filgueiras e cônjuge (subitem 2.1.2.2);

4.1.8. Procuração e documentos do signatário do contrato por procuração – Wilson dos Santos (subitem 2.1.2.2);

4.1.9. Certidão negativa de interdição dos sócios da SPE, dos diretores da Funcef e dos respectivos cônjuges (subitem 2.1.2.2);

4.1.10. Documentação acerca da inexistência de servidores deste Regional entre os sócios da SPE e diretores da Funcef (subitem 2.1.2.3);

4.1.11. Documentação acerca da consulta da inexistência de registros impeditivos à contratação nos cadastros disponíveis no Portal da Transparência e do CNJ (subitem 2.1.2.4);

4.1.12. Documento com informações das áreas técnicas sobre a entrega todos os projetos, “as built”, manuais de uso e de ocupação do prédio e plano de manutenção (subitem 2.1.4.1);



4.1.13. Alvará de Habite-se (Auto de Conclusão Final) da totalidade do empreendimento (subitem 2.1.4.3);

4.1.14. Relatório de Impacto no Trânsito (RIT) com informações sobre o atendimento de suas recomendações, com manifestação do órgão municipal competente (subitem 2.1.4.4);

4.1.15. “Estudo de dados do Município de Salvador”, doc. 6 do Proad 4579/2018, elaborado pela Secretaria de Gestão Estratégica (subitem 2.1.4.6);

4.1.16. Registro do contrato/escritura no cartório em 30 dias da data da assinatura: cláusula sexta do contrato da Funcef – doc. 317 e da SPE – doc. 318 (subitem 2.2.1.1);

4.1.17. Termos de Recebimento Definitivo das Torres 1 e 2 e do laudo de vistoria da Torre 1, ocupada pela CEF – cláusula oitava – doc. 317 (subitem 2.2.1.2);

4.1.18. Garantia prestada pela SPE no prazo de 30 dias no valor de 1% do valor total do contrato até o cumprimento integral do contrato, inclusive da cláusula nona (subitem 2.2.1.3);

4.2. Apresentar esclarecimentos acerca dos pagamentos efetuados em favor da Funcef (notas de empenho – docs. 325 e 359) baseados em formulários de liquidação (docs. 323 e 356) com indicação de irregularidade em relação à CNDT - Certidão Positiva (subitem 2.1.2.2);

4.3. Realizar vistoria do imóvel para aferir eventuais vícios existentes que precisem ser sanados pela SPE, conforme previsão contratual (subitem 2.1.4.2);

4.4. Após a adaptação do imóvel, providenciar Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) da totalidade do empreendimento (subitem 2.1.4.3);

4.5. Atestar nos autos o cumprimento da obrigação prevista na cláusula terceira, “c”, do contrato – doc. 318 (SPE), após a realização das adaptações de acabamento previstas para a etapa 3 (subitem 2.1.4.5);

4.6. Indicar, nos termos do Ato TRT5 210/2014, gestor e fiscal do contrato para acompanhar o cumprimento das obrigações da SPE relativas à administração do condomínio, com vistas a garantir a manutenção, conservação e segurança do imóvel (subitem 2.2.2);

4.7. Verificar mensalmente a prestação das contas do condomínio, que serão apresentadas pela SPE nos termos da cláusula nona, parágrafo segundo, do contrato - doc. 318 (subitem 2.2.2).

À Presidência para consideração superior.



Poder Judiciário  
Justiça do Trabalho  
Secretaria de Controle Interno

Em 07/02/2020

**Fernanda Santangelo**  
Chefe de Núcleo em exercício

**Maurício Borba**  
Diretor da Secretaria de Controle Interno