

PROAD N.º: 5607/2019

OBJETO: Aquisição de imóvel para instalação da nova sede do TRT5.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. DIREITO CIVIL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE LICITAÇÃO COM BASE NO ART. 24, X, DA LEI Nº 8.666/93. MANUTENÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E SUB-ROGAÇÃO AOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR. ANÁLISE DAS MINUTAS DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTOS APROVADOS.

Vêm os presentes autos a esta Secretaria de Assessoramento Jurídico para **análise das minutas dos contratos de compra e venda de imóvel** visando a instalação da nova sede da Justiça do Trabalho da Bahia, com base na Dispensa de Licitação, art. 24, X, da Lei 8.666/93, decorrente do Edital de Chamamento Público nº 01/2018.

A instrução do processo licitatório com o parecer jurídico é obrigatória por força do artigo 38, parágrafo único, da Lei 8.666/93.

A publicação do Edital de Chamamento Público nº 01/2018 resultou na proposta de um único interessado, o **Consórcio da Edificação do Centro Empresarial 2 de Julho**, de propriedade da FUNCEF – Fundação dos Economizadores Federais e do Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

A proposta referente à aquisição de todo o empreendimento (Torres 1, 2 e 3), no estado atual, sem adaptações e sem a construção da Torre 3, foi aprovada pela Comissão Especial instituída pela Portaria TRT5 nº 770/2108 (doc. 158):

“Realizada, (...), a análise técnica da proposta adaptada, com esteio nos documentos existentes nos Proads 4579/2018 e 5607/2019, concluímos que o equipamento ofertado em sua totalidade, sem a construção da Torre 3, melhora a aderência aos requisitos indispensáveis previstos no edital, ao tempo em que é passível de aderir aos desejáveis, de modo que atende aos requisitos exigidos no Edital de Chamamento e está apto à instalação da sede do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, em Salvador, após as adaptações cabíveis”.

Do mesmo modo, a aquisição nestes moldes foi aprovada pela Secretaria de Controle Interno deste Regional no Parecer Técnico e Parecer Técnico Complementar (docs. 144 e 163, respectivamente), pelo Tribunal Pleno deste TRT (Certidão de Julgamento, doc. 186) e pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT, que, na sessão ordinária do dia 22 de novembro de 2019, aprovou por maioria o Parecer nº 13 da Coordenadoria de Controle e Auditoria - CCAUD, cuja **conclusão foi no sentido de que o projeto de aquisição do Complexo Empresarial 2 de Julho atende aos critérios previstos na Resolução CSJT nº 70/2010 e na legislação pertinente (docs. 196 e 197).**

Em Parecer anterior, esta Assessoria Jurídica analisou o enquadramento legal da contratação e concluiu pela regularidade da Dispensa de licitação com base no art. 24, X, da Lei 8.666/93 (doc. 212).

Ato contínuo, o Diretor-Geral **declarou dispensada a licitação** para a compra do imóvel, com fundamento no art. 24, inciso X da Lei 8.666/93, em razão da destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da administração; escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização; e compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia; sendo o **ato ratificado** pelo Presidente em Exercício (doc. 213) e publicado no D.E.J.T (doc.214) e no D.O.U (doc.215).

Tendo em vista que o **Centro Empresarial 2 de Julho possui dois proprietários**, - Fundação dos Economiários Federais (FUNCEF) e Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda – serão assinados dois contratos, os quais serão analisados separadamente.

É o relatório.

I – DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

De início, é conveniente assentar que a aquisição de edificação destinada a abrigar todas as unidades do TRT5 (**Centro Empresarial 2 de Julho**) se formalizará com a assinatura de dois contratos, um com a FUNCEF – Fundação dos Economiários Federais e outro com a Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

As partes assim negociaram porquanto o **Centro Empresarial 2 de Julho** compõe-se por imóveis com titularidades diferentes: a Torre 1 pertence exclusivamente à FUNCEF – Fundação dos Economiários Federais, a Torre 3 pertence exclusivamente à Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, e a Torre 2 e mais as vagas de garagem pertencem a ambos. Ademais disso, algumas obrigações decorrentes dos contratos são distintas.

Neste ponto, cumpre a esta Assessoria Jurídica esclarecer que não vislumbra óbice à contratação no formato proposto, visto que não houve o desvirtuamento do objeto do Edital de Chamamento Público nem da proposta apresentada, que se configurou em **uma única solução** para a aquisição da edificação, com capacidade de abrigar a nova sede.

Com efeito, o interesse público permanece preservado, na medida em que somente a aquisição dos imóveis conjuntamente atende à finalidade deste Órgão, evidenciando-se na solução mais vantajosa para a Administração.

Assim, tem-se por possível que sejam firmados dois instrumentos contratuais de compra e venda, em regime de direito privado, com base no art. 62, §3º, I, da Lei 8.666/93, e dispositivos pertinentes do Código Civil, desde que demonstrada a devida instrução processual.

II – DOS PROCEDIMENTOS PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELA UNIÃO

Para formalização do negócio jurídico aventado, será firmado contrato de compra e venda, modalidade esta regida pelo Código Civil, na qual uma parte se obriga a transferir a outra a propriedade de uma coisa corpórea ou incorpórea, mediante o pagamento de um preço.

O objeto de ambos os contratos é a aquisição de prédio pronto e acabado mediante contraprestação pecuniária. Os vendedores comprometem-se a transferir a propriedade do imóvel ao comprador, livre e desembaraçado.

A Secretaria do Patrimônio da União - SPU, órgão subordinado diretamente ao extinto Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, hoje transformado no Ministério da Economia por força de Lei nº 13.844/2019, tem, dentre as suas finalidades, a de lavrar, com força de escritura pública, os contratos relativos à aquisição de imóveis da União.

O Manual de Aplicação da Instrução Normativa 22/2017, elaborado pela Secretaria do Patrimônio da União, explica que a IN 22/2017 tem como objetivo principal disciplinar as atividades desenvolvidas pela SPU para aquisição, incorporação e regularização do patrimônio imobiliário da União, quando o órgão interessado compuser o Poder Executivo.

No tocante às aquisições voluntárias, ou seja, compra e recebimento por doação, requeridas por órgãos dos Poderes Legislativo e **Judiciário** da União em que sejam utilizados recursos próprios do Poder adquirente, indica que deverá ser utilizada a **Orientação Normativa nº 1/2018. Essa é hipótese em que se enquadra a presente aquisição.**

De acordo com a ON 01/2018, a assinatura do contrato recai sobre a competência da SPU, porém, a instrução do processo de compra deve ser realizada pelo órgão interessado e o modelo de minuta de contrato da SPU pode ser utilizada de forma facultativa, a critério do órgão:

“Conforme entendimento jurídico, as compras de imóveis de interesse de órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário independem de autorização da Secretaria do Patrimônio da União. Porém, **a competência legal para a prática do ato (assinatura do contrato de compra e venda) recai sobre esta Secretaria.** Assim, **toda a instrução do processo de compra será feita pelo órgão interessado, inclusive a elaboração e análise de legalidade do contrato.** Neste ponto, destaca-se que convém realizar consulta de disponibilidade de imóveis no Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis - SISREI.

A ON 1/2018 trouxe, em seu Anexo I, modelo de declaração de responsabilidade por essa instrução, a ser assinado pela autoridade máxima ou autoridade delegada do órgão interessado. Em seu Anexo II, apresenta modelo de contrato de compra e venda que poderá ser usado, a critério do órgão interessado.” -grifo nosso-

O Anexo I da Orientação Normativa nº 1/2018 impõe a **Declaração de Responsabilidade** que deve ser assinada pela autoridade competente deste Regional e traz à baila os **requisitos necessários para a celebração do negócio jurídico destinado à aquisição de imóvel e exercício dos direitos em nome da União**, ao dispor, *in verbis*:

ANEXO I

MODELO DE DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE POR PROCEDIMENTOS PARA COMPRA

Na qualidade de representante legal do [nome por extenso do órgão requerente], nomeado pela Portaria [inserir número e data da Portaria de nomeação ou, se for o caso, Portaria de delegação] DECLARO que:

I - Foram cumpridos todos os dispositivos legalmente necessários para a aquisição, mediante compra, do imóvel localizado em [inserir o endereço do imóvel];

(...)

IV - Foi verificado que **o vendedor é parte legalmente capaz ou está devidamente representado** para a assinatura do contrato de compra e venda;

V - **O imóvel encontra-se adequadamente identificado e caracterizado e em condições de ser levado a registro** em nome da União Federal;

VI - **O imóvel acha-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais, hipoteca legal ou convencional ou, ainda, qualquer outro ônus real;**

VII - **Este órgão apresenta capacidade para cumprimento das condições de pagamento** acordadas doador;

VIII - **O imóvel apresenta a possibilidade de aproveitamento de interesse público, devidamente justificado no processo administrativo de responsabilidade deste órgão**, não tendo sido constatadas restrições ou impedimentos capazes de afetar direitos de terceiros ou a utilização do próprio bem;

IX - Declaro, ainda, ciência de que a Secretaria do Patrimônio da União poderá solicitar outros documentos que se façam necessários para efetivação do registro cartorial.

X - Apresento, em anexo, a seguinte documentação:

a) Portaria de nomeação ou instrumento de delegação do representante legal

desse órgão;

b) Memorial descritivo assinado por profissional habilitado;

c) Plantas de situação e localização do terreno e construções assinadas por profissional habilitado;

d) Certidão de inteiro teor da matrícula;

e) Cópia dos extratos de publicação do edital de licitação e da sua homologação,

ou ainda da dispensa de licitação, quando for o caso;

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

g) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

h) Certificado de Cadastro emitido pela INCRA, com a prova de quitação do ITR,

quando imóvel rural;

i) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e

reipersecutórias relativas ao imóvel;

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

competente;

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). - grifo nosso-

Nesse diapasão, salientamos que foram acostados aos autos os seguintes documentos essenciais:

- Autorização para aquisição: Tribunal Pleno do TRT5 (docs. 173 e 186) e CSJT (docs. 196 e 197)
- Propostas: SPE (doc. 135) e FUNCEF (doc.99);
- Aderência das propostas atestada pela Comissão Especial no Relatório Complementar (doc. 158);
- Disponibilidade orçamentária: há disponibilidade orçamentária para a aquisição, consoante se infere dos documentos nº 106 e 154, respectivamente, Quadro de Créditos Orçamentários e Quadro 5, Anexo I, inciso V, da Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO-2019). O recurso financeiro necessário à aquisição do empreendimento, no valor total de R\$234.406.497,62 é inferior à quantia disponível no orçamento de R\$ 250.000.000,00. Logo, resta demonstrada que a aquisição pretendida é economicamente viável. Ademais, há informação da Secretaria de Orçamento e Finanças quanto à viabilidade orçamentária-financeira para realização das adaptações (resposta ao item 3.6 do Parecer Técnico da CCAUD) (doc. 96, doc. 116 e doc.117).
- Declaração e ratificação de Dispensa: doc. 213.
- Publicação do Ato de Declaração de Dispensa no D.E.J.T (doc.214) e no D.O.U (doc.215).
- Acórdão nº AvOb–1551–29.2019.5.90.0000 do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT), que aprovou por maioria o Parecer nº 13 da Coordenadoria de Controle e Auditoria - CCAUD, cuja conclusão foi no sentido de que o projeto de aquisição do Complexo Empresarial 2 de Julho atende aos critérios previstos na Resolução CSJT nº 70/2010 e na legislação pertinente (doc.219/220, doc.223/224).
- Declaração de Responsabilidade por Procedimentos para Compra assinada pela Desembargadora Presidente do TRT5 (conforme modelo do Anexo I da Orientação Normativa nº01/2018 da SPU) (doc.230), acompanhada de:
 - 1) Termo de Posse da Excelentíssima Desembargadora Dalila Nascimento Andrade, eleita para exercer o cargo de Presidente do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, no biênio 2019/2021 (doc.232);
 - 2) Memorial Descritivo do imóvel (doc.233/237);
 - 3) Plantas da situação e localização do terreno e construções assinadas por profissional habilitado (doc.238/239);
 - 4) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel (doc.240/247);
 - 5) Certidão de Julgamento do Tribunal Pleno do TRT5 que autorizou o prosseguimento do processo de compra do imóvel intitulado Complexo Empresarial 2 de Julho (doc.248);
 - 6) Certidão de Julgamento do CSJT que homologou o Parecer Técnico da CCAUD (doc.249);
 - 7) Declaração Negativa de Débitos Condominiais, emitida em 03.12.2019 (doc.250);
 - 8) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, no 2º Registro de Imóveis de Salvador (doc.251/252/253/254/255);
 - 9) Documentos dos proponentes vendedores (doc.256/269).

Ademais disso, cumpre frisar que o imóvel se encontra **adequadamente identificado, caracterizado e em condições de ser levado a registro** em nome da União Federal, destacando-se, sobretudo, que o **imóvel será destinado integralmente ao atendimento do interesse público, devidamente justificado no processo administrativo de responsabilidade deste órgão**, não tendo sido constatadas restrições ou impedimentos capazes de afetar direitos de terceiros ou a utilização do próprio bem.

Portanto, da análise dos documentos juntados aos autos, **constata-se a regularidade da instrução processual** que subsidia a assinatura das minutas contratuais, com observância das diretrizes do Anexo I da ON 1/2018 da SPU e da Lei nº 8.666/93.

III - DA ANÁLISE DAS MINUTAS DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA (SPE E FUNCEF).

Da leitura, observa-se que as minutas de contrato de compra e venda de imóvel sob análise (docs. 275 e 276) foram elaboradas em consonância com o modelo da SPU estabelecido no Anexo II da Orientação Normativa nº 1/2018.

Nesse particular, a Orientação Normativa nº 1/2018 da SPU dispõe que:

Art. 1º Esta Orientação Normativa tem o objetivo de orientar as Superintendências do Patrimônio da União sobre os procedimentos que deverão ser adotados quando forem requeridas **aquisições de imóveis por compra, por Órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário**, e por recebimento por doação com ou sem encargos em favor da União, abrangendo todos os Poderes da República.

Art. 2º **Não serão aplicados os dispositivos da Instrução Normativa nº 22, de 22 de fevereiro de 2017, aos procedimentos para compra e recebimento por doação de imóveis em benefício de órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, cabendo ao interessado na aquisição autuar o processo administrativo, com observância, no que couber, às formalidades exigidas e obediência aos preceitos legais que regem a matéria, respondendo este por eventuais irregularidades.**

Art. 3º **Os órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário não dependem da autorização da Secretaria do Patrimônio da União para as aquisições de imóveis mediante compra ou para recebimento por doação, com ou sem encargo.**

Art. 4º Em virtude da competência da Secretaria do Patrimônio da União como gestora do Patrimônio imobiliário da União, **a lavratura do contrato se dará no âmbito da SPU/UF, regra aplicável a todos os Poderes da União.**

§1º **A União, representada pela Secretaria do Patrimônio da União, por meio de seu (sua) Superintendente do Patrimônio da União do Estado onde se localizar o imóvel, figurará como compradora nos contratos de compra e venda de imóveis adquiridos por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, com interveniência do órgão requerente, por meio da sua autoridade máxima ou autoridade delegada.**

§2º **Os órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário poderão seguir o modelo de contrato de compra e venda constante do Anexo II desta ON.**

§3º **A lavratura do contrato de que trata o caput deste artigo estará condicionada à apresentação da declaração constante no Anexo I, no caso de aquisição por compra, ou Anexo III, no caso de aquisição por recebimento em doação, assinadas pela autoridade máxima do órgão requerente ou por autoridade delegada, desde que apresentado**

Destarte, as minutas foram redigidas corretamente, contemplando as orientações do modelo da SPU, **constando a União como compradora e o TRT5 como interveniente anuente.**

Cada minuta traz as obrigações específicas da respectiva vendedora, SPE ou FUNCEF, **acordadas previamente com o TRT5.** O pagamento dar-se-á à vista, com transferência dos valores em favor dos vendedores.

Por fim, conclui-se que as minutas se encontram regulares e de acordo com a legislação pertinente.

Conclusão

Ante o exposto, considerando a observância aos ditames da Lei 8.666/93, do Código Civil e do normativo da SPU, esta Assessoria Jurídica **aprova as minutas de contratos destinadas à aquisição de edificação para abrigar a nova sede do TRT5.**

À Superior Consideração.

Em 10 de dezembro de 2019.

Karina Muniz Machado

Diretora da Secretaria de Assessoramento Jurídico

Havana Pimentel Sobral

Chefe de Núcleo – SAJ