



**2** EMPRESARIAL  
DE JULHO

Salvador, 09 de setembro de 2019.

MEMORANDO SPE 2J – 09 09 19

Exma. Sra. Doutora Desembargadora Maria de Lourdes Linhares Lima de Oliveira  
M. D. Presidente do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região.

Nesta

Ref.: Novo esclarecimento relativo à proposta encaminhada de aquisição 100% dos imóveis que compõem o Complexo Empresarial Dois de Julho para instalação da nova sede da Justiça do Trabalho em Salvador.

Senhora Desembargadora Presidente,

Objetivando esclarecer o conteúdo do nosso memorando anterior, que trata da aquisição integral, pelo TRT5, de todas as unidades autônomas e partes comuns do empreendimento imobiliário, denominado **Complexo Empresarial 2 de Julho**, vimos salientar o seguinte:

1. O **Complexo Empresarial 2 de Julho** é formado por 03 (três) Torres de edificação vertical, contendo cada uma 20 (vinte) pavimentos - pavimento térreo e mais 19 pavimentos tipo – além de 1.964 vagas de garagem, estruturadas em 05 pavimentos de garagem, projetadas sobre uma área de terreno próprio que mede **13.606,80m<sup>2</sup>**, tudo conforme incorporação imobiliária devidamente registrada no fôlio público.
2. As propostas formuladas anteriormente por nossa empresa e pela FUNCEF ao TRT5 relativas a alienação parcial deste empreendimento, contemplavam a alienação de todas as unidades autônomas integrantes das **Torres 1 e 2**, integradas por suas respectivas áreas comuns e frações ideais de terreno, com **4.443,25m<sup>2</sup>** e **4.816,81m<sup>2</sup>**, além de 1.248 vagas de garagem, as quais já se encontravam totalmente concluídas e edificadas, com o seu respectivo alvará de habite-se.
3. Neste sentido, restariam na propriedade da nossa empresa tão somente as unidades autônomas integrantes da **Torre 3**, suas respectivas áreas comuns e frações ideais de terreno, com **4.346,74 m<sup>2</sup>**, além de 716 vagas de garagem, cuja construção está parcialmente executada – foram edificadas as garagens e o pavimento térreo, restando a edificar os 19 pavimentos tipo.

4. Este projeto já foi exaustivamente apresentado ao **TRT 05**, nas suas minúcias e detalhes, dentro do procedimento administrativo de aquisição instaurado.

5. Com o advento da intenção manifestada pelo **TRT5** de também adquirir as unidades autônomas da **Torre 3** do empreendimento, no estado em que se encontram, já parcialmente construídas, entendemos ser de bom alvitre reiterar quais são os ativos imobiliários que compõem essa proposta de aquisição complementar:

a) **Somatório de todas as frações ideais de terreno** vinculadas às unidades imobiliárias que integram a **Torre 3** – já construídas ou a construir, com **4.346,74m<sup>2</sup>**;

b) 716 vagas de garagem;

c) Pavimento Térreo da Torre 03;

d) Direito de Construir 19 pavimentos tipo correspondentes às unidades autônomas da Torre 3, conforme incorporação imobiliária registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente;

6. Chama-se a atenção para o fato de que, a partir do registro da incorporação imobiliária do Complexo Empresarial 2 de Julho, deixou de existir um terreno individualizado e demarcado e passaram a existir unidades autônomas, áreas comuns e frações ideais de terreno<sup>1</sup>, consubstanciadas nas 03 Torres do empreendimento.

7. Considerando que a proposta atual contempla a aquisição da totalidade das unidades autônomas do Complexo Empresarial 2 de Julho, todo o terreno, que é composto pelo **somatório de todas as frações ideais de terreno**, além de todas as partes comuns e partes privativas, passará a integrar o patrimônio do **TRT5**.

8. Entretanto esse TRT 05, nos informa não existir qualquer interesse de vir a usufruir do Direito de Construir mencionado em 5d) retro, salvo a aquisição das 716 garagens existentes descritas em 5b, permanecendo todo o Empreendimento apenas com 2 Torres, e a totalidade das garagens antes previstas.



---

<sup>1</sup> Lei 4.591/64 - Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).

9. Com essa intenção, tornada clara pelo TRT 05, as frações ideais remanescentes referidas em 5a) serão abrigadas nas 716 vagas de garagens mencionadas, ou aprox. 6,72 m2, fração ideal para cada vaga, **fechando-se então 100 % (cem por cento) de todas propriedades do Complexo Empresarial 2 de Julho**, como integrantes da compra e venda a ser realizada.

10. Ainda, em reunião técnica havida nesse TRT 05, foi solicitada da SPE, uma nova redução de preço global, sobre os valores até então ofertados.

Diante do exposto, apresentamos, um novo valor global, consubstanciado da seguinte forma;

10.1 Sete Andares corridos e loja da TORRE 2.....	R\$ 41.909.516,47
10.2 Ed. garagem TORRE 3 (716 vagas) com 100% frações ideais incorporadas.....	R\$ 18.073.296,76
<b>Total .....</b>	<b>R\$ 59.982.813,24</b>

**(cinquenta e nove milhões, novecentos e oitenta e dois mil e oitocentos e treze reais e vinte e quatro centavos)**

Como se depreende, esse valor proposto, representa redução de R\$ 4.489.462,76 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil e quatrocentos e sessenta e dois reais e setenta e seis centavos), em relação ao valor anteriormente informado no ofício SPE 2J 06 08 19, data 06 de Agosto de 2019 e ofício SPE 2J 18 06 19 que alçava em R\$ 64.472.276,00 (sessenta e quatro milhões, quatrocentos e setenta e dois mil e duzentos e setenta e seis reais).

Na oportunidade, renovamos os nossos protestos de elevada consideração e alto apreço, firmando-nos,

Atenciosamente.



**Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda**

Luiz Fernando Luz Pessoa de Souza - Sócio Administrador



**Empresarial Dois de Julho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda**

Eunápio Ladeia de Queiroz - Sócio Administrador