

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS SESC E SENAC (RESOLUÇÕES Nºs 1.450/2020 E 1.143/2020)

Francisco Guilherme Braga de Mesquita
Advogado

Neste estudo, abordaremos de forma resumida os principais pontos das Resoluções Sesc nº 1.450/2020 e Senac nº 1.143/2020, que disciplinam as operações imobiliárias das Administrações Nacionais e Regionais do Sesc e Senac.

As modalidades de operações imobiliárias previstas nas Resoluções citadas acima são: I – Compra e Venda; II – Doação; III – Concessão de Uso; IV – Concessão de Direito Real de Uso; V – Permuta; e VI – Arrendamento Mercantil.

I. Compra e Venda – É a modalidade de contrato na qual uma parte se obriga a transferir a outra a propriedade de uma coisa corpórea ou incorpórea, mediante o pagamento de um preço (artigo 481 do Código Civil¹). É um contrato consensual ou solene, bilateral, comutativo ou aleatório, oneroso, translativo do domínio e de execução instantânea ou diferida no tempo.

II. Doação – É simplesmente a transferência de um bem para outra pessoa sem esperar um pagamento em troca. Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra (artigo 538 do Código Civil²). Os principais pontos dessa modalidade são:

- interesse público devidamente justificado;
- avaliação do bem imóvel;
- autorização legislativa da União, Estados e Municípios (Resoluções – art. 6º, § 1º);
- aprovação pelo Conselho Regional;
- doação com encargo – será licitada, e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, dispensada a licitação em caso de interesse público devidamente justificado.

¹ Art. 481. *Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.*

² Art. 538. *Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra.*

III. Concessão de Uso – Contrato administrativo *character personae* (só transferível se houve expressa previsão contratual). Seus principais pontos são:

- uso privativo de bem público;
- natureza jurídica obrigacional;
- onerosa ou gratuita;
- necessidade de licitação (excetuadas as hipóteses legais que admitem a contratação direta);
- respeito às legislações (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), princípio da autonomia legislativa e administrativa – necessidade de autorização legislativa;
- destina-se a bens dominicais, de uso comum e bens de uso especial;
- prazo não inferior a 20 (vinte) anos (Resoluções – art. 8º);
- início da construção, o prazo não poderá ser inferior a 2 (dois) anos (Resoluções – art. 9º).

IV. Concessão de Direito Real de Uso – Contrato administrativo – poder público confere ao particular o direito real resolúvel de uso de terreno público (Decreto-Lei nº 267/67 e também em legislações Estaduais e Municipais). Os principais pontos são:

- abertura de processo administrativo – justificativa da necessidade e finalidade de utilização do imóvel pela União, Estados, Distrito Federal ou Município;
- projeto da atividade a ser desenvolvida;
- destinada para bens públicos ou particulares;
- remunerada ou gratuita;
- pactuada por tempo certo ou indeterminado;
- licitação obrigatória (Lei nº 14.133/2021 – art. 2º, inciso II);
- interesse público devidamente justificado (Lei nº 14.133/2021 – art. 76);
- avaliação prévia (idem, art. 76);
- autorização legislativa (idem, art. 76, I);
- precedida de licitação (modalidade leilão);
- dispensa de licitação (idem, art. 76, I, “f”, “g” e “h”);
- desafetação necessária – quando for bem de uso comum;
- permitida somente com a Administração Pública (Resoluções – art. 8º);
- prazo mínimo de 20 (vinte) anos (idem, Resoluções – art. 8º);
- início das obras para construção – prazo não poderá ser inferior a 2 (dois) anos (idem, Resoluções – art. 9º).

V. Permuta – Aplicam-se as mesmas disposições referentes a compra e venda (art. 533 do Código Civil³). Os principais pontos referentes a permuta são:

- permuta com torna: A permuta com torna ocorre quando dois proprietários de imóveis decidem trocar suas propriedades, mas um imóvel é mais valioso que o outro. Para ajustar a transação, o proprietário do imóvel de menor valor paga a diferença, conhecida como "torna", ao proprietário do imóvel de maior valor;
- limite da “torna” até 50% do valor total do negócio. Se ultrapassar, fica caracterizada a venda e compra com dação em pagamento;
- exemplo: Na troca, ambas as prestações são em espécie (coisas são trocadas), enquanto na compra e venda a prestação do comprador é em dinheiro ou em dinheiro e outra coisa (a entrega do dinheiro seria um complemento ao pagamento feito mediante a entrega de uma coisa em valor menor ao da prestação estipulada);
- aplicação do princípio: venda, se a parte em dinheiro é superior; troca, se é o valor do imóvel.

VI. Arrendamento Mercantil – Os principais pontos são:

- artigos 10 e 11 das Resoluções;
- exige licitação (concorrência ou pregão);
- aplicação do Código Civil e normas internas das entidades (Regulamentos/Resoluções/etc.);
- vedação à opção de cláusula de compra para o arrendatário ao fim do contrato;
- venda do imóvel necessita de autorização específica para arrendatário ou terceiros;
- aplicação das Resoluções das entidades;
- vedação expressa a dirigentes e empregados das entidades – extensiva a cônjuges e parentes.

As operações imobiliárias serão efetuadas com observância dos seguintes requisitos: (Resoluções – art. 2º) i – exposição fundamentada do presidente ao Conselho Regional, especificando os motivos, a oportunidade, as condições da operação e a localização do imóvel;

³ Art. 533. *Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:*

I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;

II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.

ii – aprovação pelo Conselho Regional; e iii – requerimento de aprovação pelo Conselho Nacional.

Já o requerimento será instruído com os seguintes documentos: i – aprovação pelo Conselho Regional, que será comprovada por meio da apresentação da cópia da Ata de Reunião ou da respectiva Resolução; ii – certidão de ônus reais atualizada; iii – certidões comprobatórias da regularidade fiscal do imóvel, dentro do prazo de validade; iv – declaração de existência de dotação orçamentária para o investimento, cuja utilização não comprometerá a normal execução do plano de trabalho e do plano de instalação e manutenção, de forma a demonstrar a capacidade econômico-financeira da Administração Regional para assumir a responsabilidade do novo compromisso; v – dois laudos de avaliação acompanhados de planta de localização do imóvel, fotografias, especificações, acessões e benfeitorias porventura existentes.

Importante ressaltar que os documentos indicados acima nos itens ii e iii deverão vir acompanhados de parecer jurídico da adquirente acerca da regularidade do bem. E em relação às avaliações a que se refere o item v acima citado, estas deverão ser atuais, elaboradas em prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias contados da data do protocolo do requerimento feito pela Administração Regional à Administração Nacional e realizadas por estabelecimentos oficiais de crédito, públicos ou privados, preferencialmente Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal, por peritos dos próprios estabelecimentos ou credenciados nessas instituições, pelas Câmaras de Valores Imobiliários ou por corretores de imóveis credenciados pelos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis.

Não obstante, vale destacar que não havendo na localidade os estabelecimentos oficiais de crédito citados acima, serão realizadas avaliações por peritos idôneos, estranhos à Entidade adquirente e regularmente inscritos no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Outro ponto relevante e que merece destaque são os atos do Conselho Nacional do Sesc e Senac e de seu presidente, quais sejam:

- aprovar a operação imobiliária;
- emitir a deliberação;
- outorgar procuração (instrumento público) para o presidente do CR ou para quem ele indicar;
- operação imobiliária *ad referendum* pelo Presidente do CN – casos urgentes e solicitação fundamentada (Resoluções – art. 13);
- operação imobiliária não concretizada – revogação da procuração e deliberação da AN e ARs (Resoluções – art. 12, parágrafo único);

- baixar normas gerais para disciplina das operações imobiliárias da AN e das ARs e autorizá-las em cada caso (art. 14, “j”, Decreto-Lei nº 61.836/1967).

Por fim, vale salientar alguns pontos importantes referentes aos imóveis do Sesc e Senac, a saber:

- não existem dois Sesc e dois Senac;
- patrimônio único da Administração Nacional (Resoluções – art. 14 e art. 14, “j”, Decreto-Lei nº 61.836/1967);
- deliberação – competência exclusiva das ANs para emití-la – sua ausência não permite às ARs adquirir imóveis;
- ARs – prazo de 60 (sessenta) dias para enviar às ANs toda a documentação referente ao imóvel (escritura / certidão de matrícula e/ou ônus reais etc. (Resoluções – art. 15);
- devolução de imóveis pelas ARs (Resoluções – arts. 16 e 17) – exposição justificada para a reversão e aprovação dos CRs enviadas aos CNs para eventual aprovação.