

Processo nº 250440/2008

Objeto: Proposta de aquisição de imóvel destinado ao atendimento de finalidades específicas da Administração e prestação de serviços da Seccional da OAB-RS

RELATÓRIO

No dia 20 de dezembro de 2007 a Diretoria do Conselho da Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional do Rio Grande do Sul, reuniu-se para examinar Proposta de Aquisição de Imóvel, localizado nesta Capital, para que nele sejam instaladas a Seccional, a Caixa de Assistência e a Escola Superior de Advocacia, conforme se verá a seguir, e designaram, na forma dos artigos 71 e 73 do Regulamento Geral do Estatuto da Advocacia, Comissão destinada a relatar a matéria.

A Comissão ficou composta pelos Conselheiros Cléa Ana Maria Carpi da Rocha, Fernando Krieg da Fonseca, Luiz Felipe Lima de Magalhães, Luiz Carlos Levenzon, Renato da Costa Figueira, pelo Presidente a CAA/RS Arnaldo Guimarães, pelo advogado Ederon Amauri Soares da Silva, pelo Conselheiro José de Oliveira Ramos e por mim, que fui designado relator, conforme o que prescreve o parágrafo único, do artigo 73 do Regulamento Geral do Estatuto da OAB.

No dia 10 de janeiro a Comissão foi comunicada de sua constituição e reuniu-se, sem a presença dos Dr. Luiz Carlos Levenzon, Renato Figueira e José de Oliveira Ramos, que justificaram a ausência em razão de viagem. Na reunião os seus integrantes presentes pronunciaram-se, preliminarmente, favoravelmente à realização do negócio, em razão das necessidades da OAB e do preço, que entenderam ser adequado, tanto diante das possibilidades de caixa como em relação ao

mercado. Na mesma oportunidade o Dr. Cláudio Lamachia, Md. Presidente da Seccional, informou aos presentes que há algum tempo a Diretoria preocupa-se com a precariedade das atuais instalações da OAB-RS e, ao mesmo tempo, com os elevados custos que estão projetados para a conclusão do prédio com esta destinação, cuja obra se encontra em andamento na Av. Érico Veríssimo, 1140. nesta Capital.

Esclareceu, também, o Sr. Presidente, que diligenciando sobre esta questão a Diretoria fez algumas sondagens sobre a possibilidade de aquisição de outro imóvel, de menor custo. Como decorrência dessas iniciativas terminou por receber, no dia 21 de novembro de 2007, Proposta de Venda de imóvel localizado na Rua Washington Luiz, 1110, com 14 andares, área total de 5.312,90 metros quadrados e área privativa de 4.213,40 metros quadrados. O imóvel, denominado Edifício Praça dos Açores, é de propriedade da antiga Fundação dos Empregados da Companhia Riograndense de Telecomunicações, hoje denominada Fundação BrTPREV, e foi oferecido, através de do Corretor de Imóveis Gebrail Maihub, CRECI/RS 8250, pelo valor de R\$ 4.054.700,00 (quatro milhões, cinqüenta e quatro mil e setecentos reais). Os vendedores, junto com a Proposta, fizeram chegar à OAB Laudo de Avaliação elaborado pelo Engenheiro Civil Dorval Antônio Corrêa, que referenda o “valor de mercado” do imóvel. No Laudo há, também, a apresentação das Matrículas do Imóvel, no Registro da 2ª Zona de Porto Alegre.

Na já referida reunião da Diretoria do dia 20 de dezembro foi elaborada uma contra-proposta, no valor de R\$3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) , a ser satisfeita da seguinte maneira: a) parcela inicial R\$1.000.000 (um milhão de reais), a ser paga em janeiro de 2008; b) duas parcelas de reforço, uma de R\$300,000,00 (trezentos mil reais), a ser paga em julho de 2008, e outra de R\$1.000.000 (um milhão de reais), a ser paga em janeiro de 2009; c) saldo no valor de R\$1.300,00,00 (hum milhão e trezentos mil reais) a ser pago em 23 (vinte e três) parcelas mensais consecutivas, iniciando-se em fevereiro de 2008; d) as parcelas mensais e os

reforços serão corrigidas pela variação do IPCA e acrescidas de juros equivalentes a 8% ao ano.

A contra-proposta foi formalizada pelo Dr. Lamachia ao Diretor-Presidente da Fundação BrTPREV, na mesma data, informando, ainda, que a matéria seria levada à apreciação do Conselho Seccional, em reunião especialmente convocada para esse fim. O Diretor-Presidente da Fundação respondeu, aceitando os valores e a forma de pagamento sugeridos pela Diretoria da Ordem, em correspondência protocolada na Seccional no dia 26 de dezembro de 2007.

Informou, ainda, o Presidente Cláudio Lamachia que, no dia 09 de janeiro recebeu correspondência do Diretor-Presidente da Fundação BrTPREV solicitando uma imediata confirmação do negócio, sob pena de aceitar proposta de outro interessado. Esta, assim, foi a razão da convocação urgente deste Conselho.

Conforme o já informado, recebida a designação no dia 10 de janeiro, com fundamento no parágrafo 3º do artigo 71, do Regulamento do Estatuto da OAB, solicitei verbalmente ao Sr. Presidente da Seccional algumas informações, que correspondem a diligências necessárias à devida instrução da matéria. No dia 14 formalizei, por email, ao Conselheiro Presidente, as mesmas solicitações.

As informações buscadas e respondidas pelo Conselheiro Presidente foram as seguintes:

Sobre o prédio em construção.

1- Qual é o andamento do prédio em construção?

Segundo Laudo de Avaliação 28% da obra está feita;

2- Qual o orçamento para a sua execução final?

Segundo Laudo de Avaliação com mais 14 meses de obra deverão se investidos mais R\$7.000.000,00 (sete milhões) para concluir o prédio;

3- Quanto foi executado e qual o valor até aqui investido?

Até aqui foram investidos R\$4.082.441,47 (quatro milhões, oitenta e dois mil quatrocentos e quarenta e um reais e quarenta e sete centavos), entre o terreno e a obra;

4- O que se pretende fazer com o referido prédio?

A idéia é vender o prédio da Av. Érico Veríssimo, se possível antes de concluir a obra;

Sobre as atuais instalações da OAB

1- O que será feito das mesmas?

A idéia é também vender.

2- Quanto valem?

Não temos uma avaliação;

3- Há mercado para a sua venda?

Segundo especialistas que foram consultados informalmente os conjuntos da Rua dos Andradas tem boa possibilidade de venda;

Sobre o imóvel que está sendo negociado para ser comprado

1- Atende as necessidades da OAB, Caixa e Escola , quanto a características construtivas e quanto a espaço físico ou área útil?

Segundo demonstram as planilhas que seguem juntadas os conjuntos ocupados na Andradas, a Casa do Advogado e a OAB Serviços usam uma área útil de 4.576,62 metros quadrados, enquanto que o imóvel em negociação tem uma área útil de 4.213,40 metros quadrados. Pode, portanto, abrigar não só as instalações que estão na Rua dos Andradas como, até, eventualmente, as atividades que estão na Casa do Advogado e na OAB Serviços.

2- Há reformas que necessitam serem feitas e qual o custo possível?

Os Laudos de Avaliação dão conta de que o imóvel se encontra em boas condições para o uso, sendo relevante o fato de que os andares não têm paredes, o que facilita sua adaptação às necessidades da Ordem;

3- Foram feitas avaliações confiáveis que informem sobre o valor de mercado do imóvel?

Foram feitas 3 avaliações, todas atestando a compatibilidade do preço de aquisição do imóvel com o mercado, conforme está demonstrado pela tabela que segue:

<i>Empresa</i>	<i>Valor da Avaliação</i>
<i>Engenheiro Civil Dorval Antônio Corrêa</i>	<i>R\$4.054.700,00</i>
<i>FBENG – Engenharia de Avaliações Ltda.</i>	<i>R\$4.553.548,96</i>
<i>Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda.</i>	<i>R\$5.056.000,00</i>

As cópias dos Laudos se encontram juntadas em anexo e, para registro, informa-se que a Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. foi indicada à OAB pela Gerência de Desenvolvimento Urbano da Caixa Econômica Federal de Porto Alegre .

4- Como a OAB, diante de sua conhecida e divulgada crise financeira, irá pagar o imóvel que se pretende adquirir? Ou seja, de que fontes serão retirados os recursos necessários?

A OAB gasta, atualmente, em Porto Alegre, R\$ 59.692,33 (cinquenta e nove mil, seiscentos e noventa e dois reais e trinta e três centavos) com o pagamento mensal de aluguéis. Cada uma das 23 parcelas mensais ficará no valor de R\$ 56.521,00 (cinquenta e seis mil quinhentos e vinte e um reais). Além disso, a venda do Prédio da Av. Érico Veríssimo, 1140, dos conjuntos da Rua dos Andradas aportarão recursos suficientes para o pagamento dos demais custos. Há, ainda, a possibilidade, já conversada com o Conselho Federal, de compensar nos repasses os valores correspondentes ao investimento. A Diretoria informa, também, que o Programa de Recuperação de Anuidades inadimplidas já arrecadou

R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), valor que já está direcionado para esse fim, e que, com certeza, dessa fonte serão aportados os demais recursos necessários ao pagamento da entrada e dos reforços.

Feitos os esclarecimentos solicitados como diligências, concluo o Relatório informando que todos os documentos nele referidos e no Voto a seguir apresentado estão juntados em anexo.

VOTO

Primeiro cabe registrar que, mesmo não sendo designado em Secção anterior do Conselho, como ordinariamente deve ocorrer, cumpriu-se, em face da urgência necessária à tomada de uma decisão desse tipo, o disposto no artigo 40, parágrafo 1º, do Regimento Interno da OAB-RS, pois a Comissão Relatora foi designada no dia 10 de janeiro corrente, ou seja, com 5 dias de antecedência a esta Sessão, conforme manda a referida regra.

Como segunda observação, para fins de encaminhamento, lembro que é necessária expressa deliberação da maioria dos presentes autorizando a votação da matéria nesta Sessão, por ter sido a mesma nela apresentada, conforme o que determina o artigo 41 do Regimento Interno da Seccional.

Do ponto de vista do encaminhamento de votação gostaria, também de esclarecer que o Regulamento Geral do Estatuto prevê, em seu artigo 72, parágrafo 2º, que a realização de despesas não previstas no orçamento exigem a oitiva do Diretor Tesoureiro, que não está presente nesta Sessão. Considero, entretanto, que de um lado tal exigência se encontra suprida pela participação do Dr. Luiz Henrique Schuh na reunião do dia 20 de dezembro de 2007, que formulou a proposta em exame, assim como pelo fato de que, verdadeiramente, não se tratam de despesas não previstas, pois tais recursos sairão das dotações existentes para a obra do prédio em construção.

Outra consideração de ordem jurídica me parece importante afirmar, relativa aos parâmetros legais que devem ser utilizados no procedimento de compra. A OAB, mesmo isenta que está dos controles aos quais se submete a Administração Pública, por força do que dispõe o parágrafo 1º, do artigo 44, do seu Estatuto, editado pela Lei Federal nº 8.906/94 e conforme consagrada jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, deve, no meu entender, *data vênia* outras compreensões, utilizar subsidiariamente os princípios aos quais se submete o serviço público.

Assim, na presente matéria, como referência, cabe lembrar o que disciplina o artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, quando trata da dispensa de licitação para a aquisição de imóvel singular, destinado ao atendimento das necessidades específicas do serviço. Diz a norma o que segue transcrito:

“Art. 24 – É dispensável a licitação :

. . . .

X – para a compra de imóvel destinado ao atendimento de finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

. . . .“

Desta forma, através do dispositivo antes citado, fica autorizada a dispensa de licitação para a compra de imóveis destinados ao atendimento das finalidades próprias da Administração, desde que a singularidade das instalações e a localização assim o indiquem e que o preço seja economicamente adequado às condições do mercado.

A conceituação do que seriam as finalidades precípuas da Administração se encontra bem sintetizada por

Jorge Ulisses Jacoby Fernandes¹ que, utilizando referência em julgados do Tribunal de Contas da União, diz o seguinte :

“Esse termo tem por sinônimo a idéia de principal ou essencial, significando que o imóvel dirige-se à finalidade essencial da Administração.”

Portanto, primeiro **faz-se necessário demonstrar que o imóvel terá como destinação o desenvolvimento das finalidades essenciais do serviço público** da competência de quem o estiver adquirindo.

No caso em foco, ainda, como ensina Dallari, para que ocorra a possibilidade de dispensa de licitação, **devem estar presentes a impossibilidade material, caracterizada pela singularidade do imóvel, e a conveniência administrativa, demonstrada pela justeza do preço** diante das cotações de mercado.

Portanto, mesmo que se tenha o entendimento da inaplicabilidade da Lei Federal nº 8.666 aos procedimentos de compra da OAB, tema sobre o qual não desejo polemizar, sua referência, para estabelecer critérios para o caso, surge como inteiramente válida e legitimadora da decisão que se está tomando.

O imóvel ofertado, segundo esclarece a Presidência do Conselho, tem a capacidade de abrigar quase todas as instalações da OAB, da Caixa de Assistência e da Escola, localizadas em Porto Alegre, ou ao menos aquelas que estão nos endereços da rua dos Andradas, 1276 e 1261. Localiza-se exatamente entre o Centro da Cidade e as Sedes de todos os Tribunais, assim como do Foro Central e das Justiças, do Trabalho e Federal. Por outro lado, segundo os Laudos de Avaliação obtidos pela Diretoria, o preço parece ser justo, nas condições de mercado, o que se soma à boa forma de pagamento parcelado.

¹ Contratação Direta Sem Licitação, Brasília Jurídica, 5ª edição, 2000, Brasília, pagina 389

Os demais esclarecimentos apresentados pelo Conselheiro Presidente da Seccional dão conta da “conveniência administrativa” da aquisição, considerando-se, ainda, o fato de que a maior parte dos aluguéis atualmente suportados pela Seccional deixarão de ser pagos, valores que, praticamente, transformam o investimento das parcelas mensais muito pequeno.

Diante das situações que se apresentarão com a aquisição do imóvel que se está analisando, duas questões devem receber tratamento especial pela Diretoria, nas providências a serem tomadas. Uma se refere à rápida posse do imóvel, hoje ocupado pela Função Estadual FGTAS, para que a compensação dos valores de aluguéis nas prestações seja efetivo. Outro na destinação do prédio em construção na Av. Érico Veríssimo, 1140, no qual já foram aplicados mais de R\$ 4 milhões de reais, pois tais recursos não podem ficar perdidos ou jogados no esquecimento. São medidas indispensáveis para tornar a aquisição verdadeiramente um bom negócio para a Ordem.

Considero relevante, na hipótese de autorização de compra, que a Diretoria do Conselho prepare amplo material explicativo para toda a classe sobre a necessidade e conveniência do negócio. A divulgação da crise financeira da Ordem e o desconforto existente com o valor das anuidades faz com que seja necessária uma muito bem articulada justificativa da compra, com todos os elementos que a cercam – inclusive a questão da destinação do prédio em construção da Av. Érico Veríssimo - sob pena de se criar um problema político muito grande, mesmo que a aquisição seja vantajosa.

Desta forma, no exercício da competência estabelecida pelo inciso IV, do artigo 58, que o Estatuto da OAB oferece ao Conselho para fiscalizar a aplicação das receitas da Entidade, este órgão Colegiado está em condições de deliberar sobre a aquisição do imóvel oferecido à Seccional através da negociação realizada, *ad referendum*, pela Diretoria.

A aprovação que venha a ser dada por este Conselho deve, ainda, ser acompanhada da determinação indispensável de que a Diretoria, para formalizar a aquisição, deva verificar os poderes e a autorização da Direção da Fundação para a realização do negócio – conforme o disciplinado em seu Estatuto, exigindo, também, a apresentação das negativas de ausência de ônus, o que garantirá a regularidade e segurança do negócio.

É o meu voto.

Porto Alegre, 15 de janeiro de 2008.



JORGE SANTOS BUCHABQUI
Conselheiro Relator

EMENTA: Aquisição de imóvel para atendimento de necessidades específicas da OAB. Comprovação da conveniência administrativa e da justeza do preço. Aprovação da realização do negócio pelo Conselho Seccional, no exercício da competência estabelecida pelo artigo 58, inciso IV, do Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil.