

Resolução Senac nº 1.143/2020

Disciplina as operações imobiliárias das Administrações Nacional e Regionais do Senac.

O Conselho Nacional do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – Senac, no exercício de suas atribuições regulamentares e regimentais,

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer regras específicas para a operação de arrendamento e a inclusão desta no instrumento que regula as operações imobiliárias no Senac, diferenciando-a da norma geral de contratações da Instituição, em especial no que se refere ao prazo de duração;

CONSIDERANDO a necessidade de consolidar os procedimentos relativos às operações imobiliárias, compreendendo a compra e venda, a doação, a concessão de direito real de uso, a concessão de uso, o arrendamento comercial e a permuta de imóveis das Administrações Nacional e Regionais,

CONSIDERANDO o Parecer do Relator e o deliberado em plenário;

RESOLVE:

Art. 1º - Para fins desta Resolução, consideram-se modalidades de operações imobiliárias:

- I – Compra e venda;
- II – Doação;
- III – Concessão de direito real de uso;
- IV – Concessão de uso;

V - Permuta; e

VI - Arrendamento comercial.

Art. 2º - As operações imobiliárias serão efetuadas com observância dos seguintes requisitos:

- I – exposição fundamentada do Presidente ao Conselho Regional, especificando os motivos, a oportunidade, as condições da operação e a localização do imóvel;
- II – aprovação pelo Conselho Regional;
- III – requerimento de aprovação pelo Conselho Nacional.

Art. 3º - 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.

§ 1º - Os documentos indicados nos incisos II e III deverão vir acompanhados de parecer jurídico da adquirente acerca da regularidade do bem.

§ 2º - As avaliações a que se refere o inciso V 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.

§ 3º - As avaliações a que se refere o inciso V serão feitas 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.

§ 4º - Não havendo na localidade os estabelecimentos oficiais de crédito citados no §3.º 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).

Art. 4º - Quando se tratar de venda de imóvel do Senac, a ser realizada mediante licitação, na modalidade Leilão,

deverá ser apresentada a justificativa e a destinação do recurso financeiro auferido na operação.

Art. 5º - As operações de venda e permuta entre Sesc e Senac deverão preencher os requisitos dos artigos 2º e 3º.

Parágrafo único - No caso de permuta de imóveis entre o Senac e terceiros, deverão ser observados os mesmos requisitos das operações de compra e venda, previstos nos artigos 2º e 3º.

Art. 6º - É permitida a doação para o Senac, desde que atendidos os requisitos previstos nos artigos 2º e 3º, excetuado o inciso V.

§ 1º - Tratando-se de doação de imóvel pertencente ao Poder Público, o requerimento deverá ser instruído com a respectiva lei autorizando a doação, publicada na íntegra na imprensa oficial, ou nos termos previstos na Constituição Estadual ou Lei Orgânica Municipal.

§ 2º - As doações para o Poder Público, atendidos os requisitos do artigo 2º, somente serão admitidas quando justificado o interesse público e comprovado o benefício para o Senac.

§ 3º - Quando se tratar de doação, não será necessária a avaliação.

Art. 7º - Nas hipóteses dos artigos 5º e 6º, a adquirente deverá cumprir o disposto no inciso I do artigo 3º.

Art. 8º - A concessão de uso e a concessão de direito real de uso somente serão admitidas se celebradas com a Administração Pública e com prazo não inferior a 20 (vinte) anos.

Art. 9º - Em se tratando de doação, concessão de uso e a concessão de direito real de uso, o prazo para início da construção não poderá ser inferior a 2 (dois) anos.

Art. 10 - Os imóveis onde estiveram instaladas empresas pedagógicas voltadas ao ramo de hospedagem e que tiveram suas atividades encerradas poderão ser arrendados pelo Senac, que firmará contrato, observado o limite de vigência de até 15 (quinze) anos, prorrogável por uma única vez, por igual período ao inicial ou inferior, observando-se as seguintes regras:

§1º - O arrendamento deverá ser do tipo comercial e precedido de licitação, nas modalidades concorrência ou pregão.

§2º - O arrendamento deverá seguir as regras de Direito Civil aplicáveis ao referido instituto jurídico, no que não conflitar com as normas específicas que o Senac está obrigado a observar.

§3º - Juntamente com o arrendamento, poderão ser alienados os bens móveis que compõem o patrimônio da operação a ser arrendada, conforme avaliação de interesse e oportunidade do Senac e disposição do respectivo edital.

§4º - Fica vedada a previsão de opção de venda da operação da empresa pedagógica ou do imóvel objeto do arrendamento ao final da vigência do contrato para o arrendatário.

§5º - A venda da operação ou do imóvel para o arrendatário ou terceiros deve ser precedida de

autorização específica, e realizada na forma dos regulamentos do Senac e demais disposições aplicáveis ao caso.

§6º - Aplicam-se ao arrendamento as demais disposições desta Resolução, especialmente as dos artigos 2º e 3º, no que couber.

Art. 11 - Não poderão realizar operações imobiliárias com o Senac dirigente ou empregado da Instituição.

Parágrafo único - A proibição do *caput* é extensiva aos cônjuges e parentes, afins ou consanguíneos, até o terceiro grau civil do Presidente, dos membros, efetivos e suplentes, dos Conselhos Nacionais, dos Conselhos Fiscais e dos Conselhos Regionais do Sesc ou do Senac, bem como de dirigentes de entidades sindicais ou civis do comércio, patronais ou de empregados.

Art. 12 - Aprovada a operação imobiliária pelo Conselho Nacional, e emitida a Deliberação, o Presidente autorizará a lavratura de procuração por instrumento público, outorgando poderes específicos ao Presidente do Conselho Regional ou quem ele indicar para, em nome da Administração Nacional, realizar a operação imobiliária.

Parágrafo único - Na hipótese de a operação imobiliária não se realizar, deverão ser revogadas a procuração e as respectivas Deliberações dos Conselhos Nacional e Regional.

Art. 13 - No caso de urgência, mediante solicitação fundamentada do Presidente do Conselho Regional,

e após o cumprimento desta Resolução, o Presidente do Conselho Nacional poderá autorizar a operação *ad referendum* do Conselho Nacional, submetendo-a à aprovação na primeira reunião subsequente.

Art. 14 - Todos os imóveis adquiridos, sob qualquer forma, compõem um único patrimônio da Administração Nacional do Senac.

§ 1º - Compete à Administração Nacional do Senac a emissão da competente Deliberação, na forma do artigo 12 desta Resolução, sem a qual as Administrações Regionais não poderão adquirir imóveis, sob qualquer forma, nas suas respectivas regiões.

§ 2º - Para fins meramente operacionais e contábeis, os imóveis adquiridos pelas Administrações Regionais do Senac, sob qualquer forma, deverão ser registrados em suas respectivas razões sociais e CNPJs.

Art. 15 - As Administrações Regionais encaminharão ao Departamento Nacional do Senac, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura da escritura ou do contrato de arrendamento, a respectiva documentação para compor o arquivo do patrimônio imobiliário, contendo:

- I – cópia da escritura registrada no competente cartório de registro de imóveis;
- II – certidões de ônus reais, comprovando o registro da escritura;
- III – planta de situação do imóvel;
- IV - cópia do contrato de arrendamento.

Art. 16 - Para a devolução de imóveis (reversão) solicitada pela Administração Regional do Senac, deverão ser atendidos os seguintes pressupostos:

I – Exposição justificada demonstrando a motivação para a devolução do imóvel, bem como informando o total dos investimentos realizados, se for o caso;

II – Aprovação do Conselho Regional, apresentando a competente Ata de Reunião e/ou Deliberação.

Art. 17 - Todo processo de devolução de imóveis (reversão) deverá ser submetido ao Conselho Nacional do Senac, por configurar evidente transformação de seus patrimônios, que deliberará sobre sua eventual aprovação.

Art. 18 - As operações imobiliárias serão objeto de análise e parecer da Divisão Jurídica da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo.

Art. 19 - Aplicam-se as disposições contidas nesta Resolução às operações imobiliárias realizadas pelas Administrações Nacional e Regionais do Senac.

Art. 20 - Esta Resolução entra em vigor na data de sua assinatura, não se aplicando às operações imobiliárias aprovadas até esta data, ficando revogada a Resolução Senac 1.062/2017.

Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2020.

José Roberto Tadros
Presidente

→ Resolução Senac nº 1.063/2017

Atualiza as normas de investimentos do Departamento Nacional nos Departamentos Regionais do Senac.

O Conselho Nacional do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – Senac, no exercício de suas atribuições regulamentares e regimentais,

CONSIDERANDO que as Resoluções Senac 838/2005 e 861/2007 disciplinam matérias conexas e a conveniência de atualização e consolidação destas em ato único;

CONSIDERANDO que o Departamento Nacional do Senac pode ser solicitado a investir em aquisições de bens móveis e imóveis, construção de novas unidades, reformas e/ou ampliações das existentes, bem como a necessidade de promover uma distribuição equitativa dos recursos do Departamento Nacional direcionados para investimentos nos Departamentos Regionais;

CONSIDERANDO a necessidade de adotar medidas que possibilitem maior celeridade na análise técnica do Departamento Nacional e maior segurança quanto aos custos e prazos de construção, reforma e ampliação;

CONSIDERANDO que, de acordo com o art. 21, parágrafo único, do Decreto 61.843/1967, os Departamentos Regionais possuem autonomia na gestão dos seus recursos;

CONSIDERANDO o Parecer do Relator e o deliberado em plenário;

RESOLVE:

Art. 1.º - Os Departamentos Regionais que solicitem re-

ursos financeiros ao Departamento Nacional deverão encaminhar, até o dia 30 de junho do ano corrente, todos os pedidos de financiamento que possam demandar empenho orçamentário no ano subsequente.

Art. 2.º - Os pedidos de financiamento de investimento em aquisição, construção, reforma e ampliação serão encaminhados pelo Presidente do Conselho Regional ao Presidente do Conselho Nacional, por meio de exposição fundamentada, contendo necessariamente:

- a) estudo de viabilidade econômico-financeira que demonstre a oportunidade do investimento em construção ou ampliação no qual fique caracterizada a demanda local pelos serviços do Senac, como também a capacidade do Regional em manter o empreendimento em regulares condições de funcionamento;
- b) no caso de reforma, sua necessidade técnica;
- c) apresentação de estimativa orçamentária, incluindo o investimento em mobiliário e equipamentos, se for o caso.

Art. 3.º - O Departamento Nacional financiará, a seu critério e de acordo com as suas disponibilidades financeiras e orçamentárias, entre 50% (cinquenta por cento) e 90% (noventa por cento) do valor pleiteado, cabendo aos Departamentos Regionais complementar, com recursos próprios, o investimento total.

Art. 4.º - Nos aditivos contratuais de construção, reforma ou ampliação, o Departamento Nacional responderá

por até 12,5% (doze e meio por cento) do valor da participação que lhe couber no contrato inicial, sendo de responsabilidade dos Departamentos Regionais responder pelo excedente, com recursos próprios, observando o art. 30 da Resolução Senac nº 958/2012.

Art. 5.º - Esta Resolução aprova o documento “Procedimentos e Orientações para a Realização de Investimentos do Departamento Nacional nos Departamentos Regionais”, que segue anexo e deve ser observado nas solicitações de financiamento.

Art. 6.º - Os casos excepcionais e omissos serão analisados e deliberados pelo Presidente do Conselho Nacional.

Art. 7.º - Esta Resolução entra em vigor na data de sua assinatura e revoga as Resoluções Senac 838/2005, 861/2007 e seu anexo.

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2017.

Antonio Oliveira Santos
Presidente