



RESOLUÇÃO SESC Nº 1.450/2020

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

O Conselho Nacional do Serviço Social do Comércio – Sesc, 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 Sesc, 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,

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 Sesc, 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 2.º e 3.º;

Parágrafo único - No caso de permuta de imóveis entre o Sesc 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 Sesc, desde que atendidos os requisitos previstos nos artigos 2.º e 3.º, 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 art. 2.º, somente serão admitidas quando justificado o interesse público e comprovado o



benefício para o Sesc;

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

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

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 Sesc, 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 a que o Sesc 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 Sesc 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 Sesc 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 Sesc 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 Sesc;

§1º Compete à Administração Nacional do Sesc a emissão da competente Deliberação, na forma do art. 11 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 Sesc, sob qualquer forma, deverão ser registrados em suas respectivas razões sociais e CNPJs;

Art. 15 As Administrações Regionais encaminharão ao Departamento Nacional do Sesc, 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 Sesc, 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;

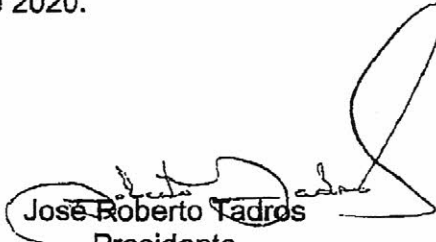
Art. 17 Todo processo de devolução de imóveis (reversão) deverá ser submetido ao Conselho Nacional do Sesc, por configurar evidente transformação de seus patrimônios, que deliberará sobre sua eventual aprovação;

Art. 18 As operações imobiliárias serão objeto de análise e parecer da Divisão Jurídica da CNC;

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

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 Sesc n.º 1.346/2017.

Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2020.


José Roberto Tadros
Presidente