



MARINHA DO BRASIL
COMANDO DO 7º DISTRITO NAVAL
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

TERMO DE JUSTIFICATIVA

1 - APRESENTAÇÃO DA NECESSIDADE:

A União é proprietária da minoria dos apartamentos em alguns Condomínios, que estão sob posse e administração da Marinha do Brasil, representada pelo Comando do 7º Distrito Naval. Os Condomínios têm contribuições ordinárias e extraordinárias previstas nas suas convenções, sendo assim a União (Marinha do Brasil) tem a necessidade de realizar pagamentos decorrentes das unidades de que é proprietária. Declaro que foi encaminhado um processo para confecção do Termo de Justificativa de Inexigibilidade (TJIL) à Advocacia-Geral da União, (NUP 62055.002491/2023-40, CP nº 01.5.3.2-46), que emitiu o parecer n. 00312/2023/CJACM/CGU/AGU (anexo) que conclui:

"...pela desnecessidade de Termos de Dispensa de Licitação - TDL, ou de Termos de Inexigibilidade de Licitação - TIL para o pagamento das contribuições condominiais normais e extraordinárias quando a União for titular de partes das unidades nos condomínios edilícios. O cumprimento destas obrigações depende apenas de previsão orçamentária". (PARECER n. 00312/2023/CJACM/CGU/AGU, de 05SET2023).

2 - RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR:

Declaro que o pagamento é realizado por meio de empenhos feitos para a Associação de Permissionários Distrital do COM7ºDN, 07.296.468/0001-14, sendo os recursos repassados para os Condomínios. As despesas são confeccionadas pela administração de cada um dos Condomínios, o que dispensa a escolha de uma empresa.

3 - JUSTIFICATIVA DO PREÇO E QUANTIDADE:

Declaro que o custo varia de R\$ 50.000,00 a R\$ 100.000,00 por mês, sendo esses valores estimativos, pois se trata de taxas que oscilam conforme tratativas em assembleias ordinárias e extraordinárias previstas em suas convenções.

4 - ENQUADRAMENTO A LEI DE LICITAÇÕES:

Vale ressaltar que a obtenção em tela busca atender ao preconizado na lei de licitação 14.133/2021.

Brasília, 12 de março de 2024.


JOSÉ PAULO BRANDÃO FRANCA
Capitão de Mar e Guerra (RM1-IM)
Superintendente do Patrimônio Imobiliário

Aprovo o presente Termo de Justificativa:


MARCELO DE PAULA MOURA
Capitão de Mar e Guerra (IM)
Ordenador de Despesas



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
CONSULTORIA-GERAL DA UNIÃO
CONSULTORIA JURÍDICA-ADJUNTA JUNTO AO COMANDO DA MARINHA
ADVOGADOS DA UNIÃO

PARECER n. 00312/2023/CJACM/CGU/AGU

NUP: 62055.005565/2023-08

INTERESSADOS: MARINHA DO BRASIL COMANDO DO 7º DISTRITO NAVAL

ASSUNTOS: PRESTAÇÃO CONDOMINIAL

EMENTA: CONSULTA. IMÓVEIS DA UNIÃO. UNIDADES AUTÔNOMAS ADMINISTRADAS PELO COMANDO DA MARINHA. CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL. "TAXA EXTRA". OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*.

I - Referência(s): Lei 10.406, de 2002.

II - Opino pela desnecessidade de Termo de Justificativa de Inexigibilidade ou de Dispensa de Licitação para pagamento da contribuição condominial normal e extraordinária dos imóveis da União em condomínios edifícios administrados pelo Comando da Marinha.

1. Trata-se de consulta, decorrente do artigo 11 da Lei Complementar 73, de 1993, sobre a necessidade, ou não, de se elaborar Termo de Inexigibilidade de Licitação para pagamento de contribuições condominiais normais e extraordinárias onde a União tenha imóveis administrados pela Marinha do Brasil.

2. Em essência, constam nos autos os seguintes documentos:

- Comunicação Padronizada, 5-5;
- Convenções de Condomínio, 6/15;
- Certidão do Ministério da Administração Federal e Reforma do Estado-MARE, 16-2/3;
- Termos de Entrega e Recebimento de Imóveis, 16-4/31;
- Convenções de Condomínio, 17/29;
- Documentos de compensação bancária da cobrança de condomínio, 30/1/45;
- Relação de Apartamentos isolados administrados pela Marinha, 31-1/2;
- **Anexo E - Nota Técnica** 01.2.7/2019, 32-2/7;
- **Anexo F - Nota** 028/2020/CJACM/CGU/AGU, 33-2/3;
- Parecer de Análise de Contas Inicial (anexo G), 34-2/4;
- Comunicação Padronizada, 35-1/4;
- Convenção de Condomínio, 36/41;
- Anexo G - Parecer de Análise Contábil, 49-1/13.

3. É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

Abrangência deste Parecer

4. A manifestação desta Consultoria Jurídica nos processos a ela submetidos restringe-se apenas aos seus aspectos jurídicos, excluindo-se, portanto, aqueles de natureza técnica e financeira, bem como os relacionados a conveniência e oportunidade, conforme destacado no Enunciado nº 07, do Manual de Boas

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.

Regularidade da Autuação Processual

5. No âmbito do Poder Executivo Federal a formação e o desenvolvimento dos processos administrativos devem atender, como regra geral, ao contido na Lei nº 9.784, de 1999, e de forma específica ao previsto na Portaria Interministerial nº 1.677, de 07 de outubro de 2015 (DOU 08 de outubro de 2015 - Seção I) e a Portaria Conjunta MB-CGU nº 1, de 17 de setembro de 2020, publicada no DOU de 18/9/2020. Ainda, no âmbito dos Comandos Militares, devem os processos administrativos físicos observar o regramento previsto na Portaria Normativa do Ministério da Defesa nº 1.243, de 21 de setembro de 2006.

6. Nestas condições os autos devem ser formalizados em volumes contendo 200 folhas devidamente numeradas e rubricadas e os atos praticados autuados em ordem cronológica, conforme sua realização.

7. Nas impressões em frente e verso, o verso requer numeração com o número sequencial, em observância ao § 4º do artigo 22 da Lei 9.784, de 1999.

8. De outro lado, tenho como pressuposto que os documentos juntados aos autos foram devidamente **conferidos e validados** pela Administração quanto aos seus aspectos intrínsecos e extrínsecos.

Juntada de Documentos no SAPIENS

9. O processo eletrônico do SAPIENS deve ser cópia fiel do Processo Físico, portanto, os documentos devem ser juntados na mesma ordem.

10. Por outro lado, com o objetivo de se valorizar a eficiência administrativa os principais documentos, assim: Estudos Preliminares, Projeto Básico/Termo de Referência, Minuta de Edital e de Contrato, entre outros, devem dar início, cada um, a uma nova sequência, ou, ao menos, um novo arquivo em PDF, evitando-se o fracionamento, o que facilita a localização e a análise, uma vez que o parecerista não tem acesso ao Processo físico.

11. No Boletim de Ordens e Notícias nº 359, de 14 de abril de 2022, e no Boletim de Ordens e Notícias nº 760, de 16 de agosto de 2022, consta o seguinte:

BOLETIM DE ORDENS E NOTÍCIAS Nº 359 DE 14 DE ABRIL DE 2022.

Os documentos devem ser elaborados em conformidade com a Portaria GM-MD nº 1.342/2021 e a Portaria Normativa nº 1.243/2006, ambas do MD; e de acordo com as Normas sobre Documentação Administrativa e Arquivamento na Marinha – NODAM (SGM-105).

O processo administrativo deverá ser composto por documentos pesquisáveis e copiáveis, mediante digitalização por reconhecimento óptico de caracteres (OCR), devidamente autuados, em sequência cronológica, cujas folhas devem ser numeradas e rubricadas, e instruído com Nota Técnica. O processo deve ser encaminhado dentro dos

prazos estipulados nas normas, permitindo que a CJACM realize uma análise criteriosa, no intuito de resguardar os interesses da MB;

BOLETIM DE ORDENS E NOTÍCIAS Nº 760 DE 16 DE AGOSTO DE 2022.

I) para o exame e aprovação jurídica de minutas de acordos/contratos administrativos e de editais de licitação referentes aos Programas Estratégicos da Marinha e das OM situadas na área de jurisdição do Com7ºDN, os processos devem ser encaminhados à CJACM, por meio do Sistema AGU de Inteligência Jurídica (SAPIENS);

II) os documentos devem ser elaborados em conformidade com a Portaria GM-MD nº 1.342/2021 e a Portaria Normativa nº 1.243/2006, ambas do MD; e de acordo com as Normas sobre Documentação Administrativa e Arquivamento na Marinha – NODAM (SGM-105);

III) o processo administrativo deverá ser composto por documentos pesquisáveis e copiáveis, mediante digitalização por reconhecimento óptico de caracteres (OCR), devidamente autuados, em sequência cronológica, cujas folhas devem ser numeradas e rubricadas, e instruído com Nota Técnica. O processo deve ser encaminhado dentro dos prazos estipulados nas normas, permitindo que a CJACM realize uma análise criteriosa, no intuito de resguardar os interesses da MB; e

IV) os processos administrativos encaminhados para análise jurídica sem a observância das orientações anteriores **serão devolvidas para a devida correção**, antes de serem analisados pela CJACM, conforme previsto nos incisos IV e VII do subitem 3.3 da Portaria MB/MD nº 27, de 25 de agosto de 2021.

12. A não observância dos requisitos formadores do Processo no Sapiens pode inviabilizar a análise e a emissão de manifestação, nos termos da legislação aplicável, em especial item 3.3 do Anexo da Portaria MB/MD Nº 27, de 25 de agosto de 2021.

Análise

13. A consulta foi formulada pela Superintendência do Patrimônio Imobiliário do Comando do 7º Distrito Naval nos seguintes termos (5-5/6):

1. A União é proprietária da minoria dos apartamentos (PNR isolados) em alguns Condomínios, que estão listados na Norma em referência.
2. Segundo consta nos Termos de Entregas, anexo A, as unidades habitacionais são de propriedade da União, mas estão sob posse e administração da Marinha do Brasil, representada pelo Comando do 7º Distrito Naval.
3. Os Condomínios têm contribuições extraordinárias previstas nas suas Convenções, anexo B, sendo assim a União (Marinha do Brasil) tem a necessidade de realizar pagamentos decorrentes das unidades de que é proprietária.
4. Atualmente referido pagamento é realizado por meio de Empenhos feitos diretamente para cada Condomínio, conforme orientação dos anexos E e F. 5. Contudo, no anexo G, consta o relatório de Gestoria da Execução Financeira, que nos seus itens 2 e 15, exige o Termo de Justificativa de Inexigibilidade de Licitação para fins de comprovação legal da despesa.
6. Nesse sentido, consulto a possibilidade de análise da necessidade da exigência do referido Termo. (g. n.)

14. Nos condomínios em geral, as contribuições normais e extraordinárias decorrem do fato de a pessoa, natural ou jurídica, ser titular do direito de propriedade. São as obrigações denominadas *propter rem*, em decorrência do bem, e estão previstas no artigo 1.315 do Código Civil.

15. Nos condomínios edilícios, estas obrigações decorrem do inciso I do artigo 1.334 e inciso I do artigo 1.336 do mesmo diploma legal.
16. Estas obrigações são de espécie diferente das obrigações convencionais. Estas, as convencionais, decorrem do Contrato. Aquelas, do direito de propriedade.
17. O fornecimento de água, energia elétrica, acesso a *internet*, por exemplo, são convencionais, ou seja, não decorrem do fato de a pessoa ser titular do bem. É um serviço contratado.
18. Os serviços contratados necessitam de licitação ou de sua dispensa ou de sua inexigibilidade, conforme o caso.
19. As obrigações que decorrem do direito de propriedade do bem, em razão da titularidade do bem, *propter rem*, não necessitam de procedimento licitatório para o seu cumprimento, nem tão pouco de Termos de Dispensa ou de Inexigibilidade.
20. O cumprimento depende apenas de previsão orçamentária.
21. A propósito, o PARECER n. 00770/2021/NUCJUR/E-CJU/PATRIMÔNIO/CGU/AGU, proferido no Processo 67710.026588/2021-29, é no mesmo sentido.
22. Também, a NOTA n. 00028/2020/CJACM/CGU/AGU, presente na sequência 2 deste NUP, é no mesmo sentido.

CONCLUSÃO

23. Diante do exposto, opino, com a devida vênia e salvo melhor juízo, pela desnecessidade de Termos de Dispensa de Licitação - TDL, ou de Termos de Inexigibilidade de Licitação - TIL para o pagamento das contribuições condominiais normais e extraordinárias (Taxa Extra) quando a União for titular de partes das unidades nos condomínios edilícios. O cumprimento destas obrigações depende apenas de previsão orçamentária.

Esta manifestação foi elaborada com supedâneo no inciso II do artigo 37 da Lei 13.327, de 2016.

À consideração superior.

Brasília, 5 de setembro de 2023.

VITOR HUGO CASANOVA
Advogado da União

Atenção, a consulta ao processo eletrônico está disponível em <https://supersapiens.agu.gov.br> mediante o fornecimento do Número Único de Protocolo (NUP) 62055005565202308 e da chave de acesso e9b975cc



Documento assinado eletronicamente por VITOR HUGO CASANOVA, com certificado A1 institucional (*.agu.gov.br), de acordo com os normativos legais aplicáveis. A conferência da autenticidade do documento está disponível com o código 1270022173 e chave de acesso e9b975cc no endereço eletrônico <https://sapiens.agu.gov.br>. Informações adicionais: Signatário (a): VITOR HUGO CASANOVA, com certificado A1 institucional (*.agu.gov.br). Data e Hora: 05-09-2023 06:41. Número de Série: 51385880098497591760186147324. Emissor: Autoridade Certificadora do SERPRO SSLv1.
