



INFORMAÇÃO SEF/DIAG/GEAUC Nº 017/2005

Processo: PSEF 62681/052

ASSUNTO: Exigência de documentação para averbação de obra no Cartório de registro de imóveis. Pagamento da obra à contratada após a apresentação destes documentos. Impossibilidade. Ausência de previsão contratual.

INTERESSADO: Contador da Fazenda Estadual da seccional da Diretoria De Contabilidade Geral, junto à Secretaria de Estado do Desenvolvimento Regional de Brusque.

O Contador da Fazenda Estadual, Sr. Marcelo da Silva Mafra, por meio de consulta s/nº de 25 de abril de 2005 (fls. 1 a 3 do processo), solicita análise e parecer sobre a possibilidade de se exigir documentação específica para fins de averbação de obra da empresa contratada para realizar a construção de uma quadra de esportes no município de Tijucas/SC, visando o necessário processamento da liquidação da despesa, antes de efetuar por óbvio o devido pagamento dos valores contratados.

Para isso, expõe sua opinião sobre o assunto, colacionando alguns artigos da Lei Federal nº 6.015/73, da Lei Municipal nº 757/90 (Tijucas/SC) e algumas cláusulas do Contrato nº 186/2003 (juntado ao processo em 18/05/05) e ao final indaga esta Gerência no seguinte sentido:

- a) estou correto, e devo manter o procedimento, pois exigir os citados documentos é minha obrigação;
- b) por ignorância de algum dispositivo legal, ou equívoco de interpretação, estou errado e portanto não devo exigir os citados documentos, pois meu procedimento poderia causar prejuízo ao erário estadual em eventual ação judicial indenizatória.



DA ANÁLISE

1) Da existência de dispositivo legal que dispense o Poder Público Estadual de averbar suas edificações

Em sua consulta, o Contador da Fazenda Estadual ventila a possibilidade ou não de existir norma legal que dispense o Poder Público Estadual de averbar suas edificações.

Tem razão o consulente quando afirma que desconhece tal regramento, pois realmente ele não existe. A Lei nº 6.015/73, conhecida como Lei dos Registros Públicos não faz exceção ao Poder Público quanto à obrigatoriedade da averbação decorrente de edificações, senão vejamos:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

[...]

II - a averbação:

[...]

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

[...]

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo: [...]

Em que pese tal obrigatoriedade e segundo informações colhidas na Diretoria de Patrimônio e Documentação da Secretaria de Estado da Administração (SEA), o Estado de Santa Catarina não costuma averbar suas edificações nos respectivos cartórios. O próprio prédio da Secretaria de Estado da Fazenda que possui quase cinquenta anos de existência, apenas este ano foi averbado pela SEA, pois havia a possibilidade do referido imóvel ser vendido pelo Estado a terceiros, mediante autorização legislativa. Aliado a este fato, o consulente afirma que o próprio Colégio em questão não tem sua edificação averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Apesar desse desleixo estatal, pela previsão legal acima referida, deve o Estado averbar todas as obras realizadas em imóveis de sua propriedade.



2) Da possibilidade de serem exigidos os documentos necessários à averbação da obra antes do pagamento do valor contratado

Segundo o artigo 63 da Lei nº 4.320/64, "a liquidação da despesa consiste na verificação do direito adquirido pelo credor, tendo por base os títulos e documentos comprobatórios do respectivo crédito".

No mesmo artigo, em seu §2º, é especificado que a liquidação da despesa, "por fornecimentos feitos ou serviços prestados", terá por base o contrato, ajuste ou acordo respectivo; nota de empenho e os comprovantes da entrega do material ou da prestação efetiva do serviço.

Assim, o responsável pela liquidação da despesa verificará se todas as exigências contratuais foram cumpridas pela parte contratada.

Neste sentido, compulsando o contrato entre a Secretaria de Estado da Educação e a Construtora Barbi Ltda, verificamos que além da nota fiscal e outros documentos inerentes ao recebimento da obra, deve a contratada apresentar também aqueles elencados na cláusula quarta, inciso XI (fl. 7 do processo).

Deste modo, não há em nosso entendimento como o Estado condicionar o pagamento do valor estipulado no contrato, à apresentação da Certidão Negativa do INSS específica da CEI da obra, bem como a Certidão Negativa Municipal específica para averbação do imóvel e o habite-se, por ausência de disposição contratual.



CONCLUSÃO

Respondendo especificamente as perguntas do consultante podemos concluir que:

a) e b) o responsável pela liquidação da despesa não poderá condicionar o pagamento à contratada do valor estipulado no contrato, com a apresentação dos documentos necessários para a averbação da obra realizada, por ausência de previsão contratual. Procedendo de forma diferente poderá ensejar eventual ação judicial indenizatória contra o Estado, por parte da contratada.

Era o que tínhamos a informar.

Florianópolis, 23 de maio de 2005.

Marcio Cassol Carvalho

Auditor Interno – matrícula nº 303.421-6

De acordo.

Encaminhe-se ao Diretor de Auditoria Geral.

Ana Cristina de Souza Wendt Mazotini

Gerente de Auditoria de Contratos



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA - SEF
DIRETORIA DE AUDITORIA GERAL - DIAG
GERÊNCIA DE AUDITORIA DE CONTRATOS - GEAUC

De acordo.

Encaminhe-se ao Secretário de Estado da Fazenda

Francisco Vieira Pinheiro

Diretor de Auditoria Geral