



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

PARECER Nº SEI-100/2025 - CREMEB/PRES/AJUR

Em 18 de março de 2025.

SEI N. 25.5.000000025-5

Assunto: Parecer - Chamamento Público - Aspectos da promessa de compra e venda da nova sede do CREMEB

PARECER

O presente expediente retorna a esta Assessoria Jurídica para pronunciamento acerca dos aspectos essenciais que devem estar previstos no contrato de promessa de compra e venda, especialmente no que se refere à segurança jurídica da aquisição, cláusulas essenciais, obrigações das partes, prazos, condições de pagamento, garantias e eventuais penalidades, garantindo total conformidade com a legislação aplicável, para prosseguimento do processo de aquisição da nova sede do CREMEB.

Bem. Considerando a natureza jurídica deste Conselho, a presente análise deve transcender os aspectos meramente civis e imobiliários da contratação, pois a aquisição de bens imóveis pela Administração Pública – ainda que no contexto específico de Conselhos Profissionais, dotados de autonomia administrativa e financeira – deve observar os princípios constitucionais da legalidade, moralidade, impessoalidade, publicidade e eficiência, conforme disposto no art. 37 da Constituição Federal. Além disso, a aquisição deve estar em conformidade com a legislação pertinente, incluindo a Lei n. 14.133/2021, o Código Civil e as diretrizes emanadas do Tribunal de Contas da União (TCU), órgão de controle externo que tem reiteradamente se manifestado sobre a necessidade de observância da economicidade, da justificativa do interesse público e da transparência nas aquisições imobiliárias realizadas por Conselhos Profissionais.

Dessa forma, esta apreciação será conduzida em duas frentes principais. A primeira abrangerá o contrato preliminar de promessa de compra e venda, abordando seus elementos essenciais, cláusulas obrigatórias e precauções necessárias para garantir o cumprimento das normas legais. A segunda tratará da escritura definitiva do imóvel, com foco na formalização da aquisição e no registro da propriedade. Paralelamente, serão discutidas as exigências específicas impostas pelo regime jurídico-administrativo, considerando o dever de obediência aos princípios e normas aplicáveis à Administração Pública, com especial atenção aos precedentes do TCU sobre o tema.

É o relatório.

De forma sucinta, o contrato de promessa de compra e venda é um negócio jurídico preliminar que tem por finalidade garantir a futura aquisição do imóvel, impondo obrigações e direitos às partes até que se concretize a escritura definitiva. Para que tal instrumento cumpra sua função de assegurar a transação, evitando riscos de nulidade ou litígios, ele deve ser minuciosamente elaborado, contendo cláusulas claras e detalhadas.

Considerando que, no caso do expediente, a imissão na posse será feita de forma fracionada e a escritura pública será tão somente outorgada quando houver a imissão completa, a promessa de compra e venda representa a forma mais adequada de conferir segurança jurídica à transação.

Sobre a formalização do instrumento contratual para aquisição de bem imóvel, há a necessidade de que a formalização seja por escritura pública, como estabelece a Lei 14.133/2021. Vejamos:

Art. 91. Os contratos e seus aditamentos terão forma escrita e serão juntados ao processo que tiver dado origem à contratação, divulgados e mantidos à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

[...]

§ 2º Contratos relativos a direitos reais sobre imóveis serão formalizados por escritura pública lavrada em notas de tabelião, cujo teor deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Em prosseguimento, o art. 92 aponta as cláusulas fundamentais de todo e qualquer contrato administrativo:

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;

VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

IX - a matriz de risco, quando for o caso;

X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de

antecipação de valores a título de pagamento;

XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;

XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;

XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;

XIX - os casos de extinção.

E relação aos aspectos formais que devem integrar o contrato, o primeiro ponto é a correta identificação das partes contratantes, com a conferência da legitimidade dos seus respectivos representantes, conforme documentação apresentada na fase de habilitação.

O objeto do contrato deve ser descrito de forma exata, contendo todas as informações do imóvel, tais como endereço completo, metragem, área, número das matrículas e eventuais benfeitorias. Além disso, o contrato deve prever expressamente que o bem encontra-se livre de quaisquer débitos tributários ou encargos, o que foi averiguado por meio de certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais incidentes sobre o imóvel apresentadas na 2ª fase.

Outro aspecto crucial diz respeito às condições financeiras do negócio, devendo o contrato estabelecer de forma detalhada a forma de pagamento, incluindo prazos, as condições para o parcelamento e fontes de recursos utilizados, com estrita observância às normas orçamentárias e financeiras aplicáveis ao Conselho.

A inserção de garantias e penalidades no contrato também é medida indispensável para assegurar o cumprimento das obrigações. Deve-se prever cláusula penal para hipótese de inadimplemento, com multa fixada em percentual razoável do valor da transação, aplicável ao vendedor, caso descumpra suas obrigações. Em situações de atraso na outorga da escritura definitiva, também deve ser prevista penalidade proporcional, garantindo que a transferência ocorra no prazo acordado.

Outro elemento essencial é a definição das condições para a assinatura da escritura pública. O contrato deve estipular um prazo razoável para que a transferência da propriedade seja formalizada, condicionando-a à verificação da regularidade documental do imóvel e à quitação integral dos valores ajustados. A eventual impossibilidade de concretização da aquisição, por vício de documentação ou qualquer outro motivo imputável ao vendedor, tal como o atraso na imissão na posse da totalidade do imóvel, deve ensejar a rescisão do contrato com restituição integral dos valores pagos pelo Conselho, acrescidos de atualização monetária e multa.

Após o cumprimento das obrigações pactuadas na promessa de compra e venda, a formalização

definitiva da aquisição se dá por meio da escritura pública, que, nos termos do art. 91, § 2º, da Lei de Licitações deve ser lavrada em Tabelionato de Notas e posteriormente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Para assegurar a regularidade do ato, é essencial que a lavratura da escritura seja precedida da obtenção de certidões atualizadas do imóvel e do vendedor, comprovando a inexistência de impedimentos jurídicos ou fiscais à transferência da propriedade.

Conclui-se, portanto, que a elaboração do contrato de promessa de compra e venda para a aquisição da nova sede do CREMEB deve observar rigorosamente os requisitos legais aplicáveis, garantindo segurança jurídica à transação e prevenindo eventuais litígios. A inclusão de cláusulas essenciais, como identificação precisa do imóvel, obrigações das partes, condições de pagamento, garantias e penalidades, assegura a conformidade com a Lei 14.133/2021 e demais normativos pertinentes. Além disso, a formalização definitiva da aquisição mediante escritura pública reforça a transparência e a legalidade do procedimento, em estrita observância aos princípios que regem a Administração Pública.

Por fim, esta Assessoria Jurídica reitera seus pareceres anteriores e, ainda, corrobora com o relatório emitido pela Equipe de Planejamento, manifestando-se favoravelmente ao prosseguimento do Chamamento Público nº 001/2025.

É o parecer.

Salvador/BA, 18 de março de 2025.

Daniela Gurgel

Lucas Macedo

Coord. da Assessoria Jurídica Assessoria Jurídica



Documento assinado eletronicamente por **Daniela Santos Gurgel Fernandes, Coordenador(a)**, em 18/03/2025, às 12:49, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **2247785** e o código CRC **B17857DF**.



Rua Guadalajara, 175 - Bairro Morro do Gato |
CEP 40169-690 | Salvador/BA - <http://www.cremeb.org.br/>

Referência: Processo SEI nº 25.5.000000025-5 | data de inclusão: 18/03/2025