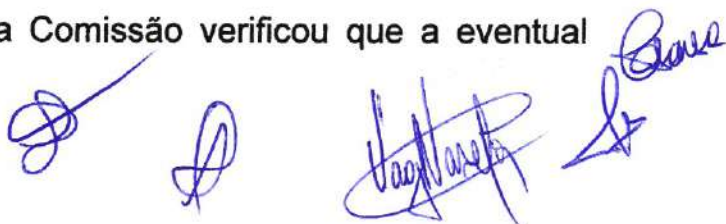


## ATA DA 3ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE VENDA DE IMÓVEIS DO SINDIJUS

Aos 30 dias do mês de outubro do ano de 2025, a partir das 16 horas, reuniram-se, de forma presencial, na sede do Sindicato dos Trabalhadores do Poder Judiciário do Estado de Sergipe (Sindijus), situada na Avenida Ivo do Prado, nº 282, Bairro Centro, Aracaju/SE, os membros da Comissão de Venda de Imóveis, eleita em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 4 de abril de 2024, composta por Jones Manoel Ribeiro da Silva, Marcelo Ferreira, Vagner do Nascimento, Lucas Santana Guimarães e Clarissa Tenório Sousa. Aberta a reunião, foi lida e aprovada a ata da reunião anterior, realizada em 16 de julho de 2024. Em seguida, o coordenador de administração e finanças do Sindijus, Marcelo Ferreira, apresentou aos demais membros a intenção formal de compra encaminhada ao sindicato pela empresa **BE COMPANY LTDA, inscrita no CNPJ nº 32.008.027/0001-17**, protocolada por e-mail em 24 de outubro de 2025, às 17h07, sob o assunto "Intenção de Compra – Imóvel Rua Maruim, Centro, Aracaju/SE" (anexo). O documento expressa o interesse na aquisição do prédio comercial localizado na Rua Maruim, nº 510, Centro, Aracaju/SE, de propriedade do Sindijus, objeto do edital de venda publicado em 12 de setembro de 2024, nos seguintes termos: Valor ofertado: **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais); forma de pagamento: financiamento via crédito FNE – Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste, junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A.**; finalidade de uso: instalação da nova sede administrativa e operacional da BE COMPANY, voltada à vertical GovTech, destinando-se à inovação pública. A Comissão consignou que o documento apresentado configura proposta de contrato, nos termos do art. 427 do Código Civil. Foi destacado que essa proposta vincula a proponente (BE COMPANY) quanto ao preço e condições ofertadas, porém não vincula automaticamente o sindicato à alienação do bem, conforme previsão do mesmo art. 427 e seguintes do Código Civil. A proposta também não fixou prazo de resposta. Após debates, a Comissão verificou que a eventual





aceitação dessa proposta dependerá de: **análise financeira da oferta**, em comparação com o valor de referência (R\$ 456.000,00) fixado no edital; **avaliação da viabilidade da transação**, incluindo financiamento via agente externo (BNB) e eventuais garantias, visto que a promessa de compra e venda pode virar direito real registrável em cartório e vincular o imóvel ao comprador antes mesmo de o sindicato receber o dinheiro, nos termos do art. 1.417 do Código Civil; **deliberação expressa da Diretoria Executiva do Sindijus** e, se necessário, da **Assembleia Geral dos filiados**, antes de assinatura de instrumento como promessa de compra e venda ou escritura pública. Adicionalmente, a Comissão ressaltou que o sindicato permanece livre para receber novas propostas ou negociar com outros interessados até que seja formalizado contrato preliminar, preservando-se a transparência e o princípio de igualdade entre interessados, em conformidade com o edital de venda. Sobre o preço ofertado, a comissão, após análise econômico-financeira da proposta, a avalia como viável, recomendando a aceitação dela, diante dos seguintes argumentos: **a) Custo de manutenção do imóvel**: internet – R\$ 100,00; segurança eletrônica – R\$ 300,00; água e esgoto – R\$ 90,00; energia elétrica – R\$ 60,00; limpeza (faxina) – R\$ 100,00. **Total da despesa mensal = R\$ 650,00**. O referido imóvel encontra-se nessa condição (sem uso) desde março de 2024, portanto há 18 meses. Ou seja, já foram gastos R\$ 11.700,00 com a manutenção do bem. Além disso, **b) Ausência de despesa com corretagem**: a BE COMPANY informou que o Banco do Nordeste não exige a participação de corretor no negócio, como é o caso da presente proposta. A média da taxa de corretagem no mercado é de 5% sobre o valor do imóvel. Segundo o edital publicado no site do Sindijus (no dia 12/09/2024, em <https://sl1nk.com/h8mrF>) e no Jornal do Dia, o bem foi anunciado por R\$ 456.000,00 (quatrocentos e cinquenta e seis mil reais), valor resultante da média aritmética das duas avaliações realizadas por corretores/avaliadores profissionais. Dessa forma, o valor da corretagem, nessa venda, seria de R\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais). Descontando-se a taxa de corretagem, o valor líquido da operação seria de R\$ 433.200,00 (quatrocentos e




trinta e três mil e duzentos reais). **c) Comparativo e diferença:** nesse sentido, a aceitação dessa proposta (de R\$ 400.000,00) equivaleria a aplicar um desconto de R\$ 33.200,00 (trinta e três mil e duzentos reais) ou 7,66%. Exemplificativamente, o imóvel em que hoje funciona a sede do Sindijus, na avenida Ivo do Prado, no centro de Aracaju, foi adquirido por R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), mas foi anunciado por R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), ou seja, foi comprado com um desconto de 33%. **d) Benfeitorias necessárias:** ao longo desses 18 meses de inatividade, foram realizados pequenos reparos para conservar o bem. Recentemente, no entanto, foi constatada pela coordenação de administração e finanças do Sindijus a necessidade de uma manutenção de maior porte, diante de vazamento no sanitário localizado no pavimento superior e de rachadura em uma das paredes laterais. Essa obra está orçada – conforme orçamentos anexos – em **R\$ 44.956,52** (quarenta e quatro mil e novecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e dois centavos), com base no orçamento de Edson Barboza dos Santos, CNPJ 57.990.853/0001-35 (comprovante de inscrição e de situação cadastral anexo), profissional de referência que foi responsável pela obra de reforma da atual sede do Sindijus, cujos custos estão assim distribuídos: **mão-de-obra – R\$ 17.000,00** (dezessete mil reais); **materiais – R\$ 27.956,52** (vinte e nove mil e novecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e dois centavos); **d) Mercado imobiliário no Centro de Aracaju:** outro ponto a ser considerado é a possibilidade real de venda de imóveis no centro da cidade. Atualmente, é possível notar que existem inúmeros imóveis anunciados na localidade do bem em análise, o que se verifica ao circular pelas ruas do bairro ou por simples consultas em sites especializados nesse tipo de anúncio. Ou seja, existe uma grande oferta no mercado, o que tende a reduzir os preços ofertados. Ao final dos trabalhos, a comissão chegou às seguintes deliberações: **1.** a Comissão registrou formalmente o recebimento da proposta da BE COMPANY LTDA; **2.** A Comissão encaminha a proposta à Diretoria Executiva do Sindijus para avaliação econômica e compatibilidade com os objetivos da categoria; **3.** fica mantida a divulgação



pública dos imóveis nos termos do edital vigente (12/09/2024); 4. caso seja aceita a proposta, com ou sem a realização de Assembleia Geral, a comissão recomenda: 4.1 seja comprovada a aprovação formal do crédito; 4.2 solicitar da proponente o prazo máximo para liberação do recurso do FNE – Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste, junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A; 4.3 seja fixada multa contratual se a empresa não conseguir o financiamento no prazo; 5. a Comissão recomenda seja a proposta de compra e venda da BE COMPANY submetida à Assembleia Geral com encaminhamento de aceitação pela Diretoria Executiva do Sindijus. Nada mais havendo, foi declarada encerrada a reunião pelo secretário Jones Ribeiro.

  
Clarissa Tenório Sousa  
**Membro**

  
Vagner do Nascimento  
**Membro**

  
Jones Manpel Ribeiro da Silva  
**Coordenador Geral**

  
Marcelo Ferreira  
**Coordenador de Administração e  
Finanças**

  
Lucas Santana Guimarães  
**Conselheiro Fiscal**