

DECISÃO FINAL

Processo nº 0060600940.000661/2020-11

Comissão em Processo Administrativo 18/2020 - BOM FRUTO (antiga AD DIPER - CPA_18_2020_BomFrut)

Considerando os elementos apresentados nos autos do processo administrativo em epígrafe, cujo objeto é a análise do atraso no cumprimento das obrigações oriundas do Contrato Particular de Compra e Venda AD nº 45/2016, firmado entre a ADEPE e a empresa **BOM FRUTO LACTICÍNIOS LTDA- ME**.

Considerando que a Portaria Diretoria nº 09/2023, determinou a retomada dos processos administrativo, o Diretor-Presidente, na qualidade de autoridade administrativa superior e no exercício de suas atribuições legais, decide:

1. DOS FATOS

Analisando os autos, observa-se que a comissão do Processo Administrativo de Apuração de Penalidade adotou como providências iniciais a atuação do processo (11034333), nota de imputação (11034435) e termo de intimação da empresa (11034791 e 11403033), dando-lhe plena ciência dos documentos que embasaram a instauração do presente Processo Administrativo de Apuração de Penalidade.

O contrato em tela tem por objeto o imóvel denominado **Gleba 02 B do Distrito Industrial de Brejão**, com área total de 20.000m² (vinte mil metros quadrados), matriculado sob o nº 1.147, Livro 2G, folha 95, sob o nº AV - 1, no Cartório Único Ofício do Município de Brejão -PE, prometido a venda pelo valor de R\$ 155.600,00 (cento e cinquenta e cinco mil e seiscentos reais) com destinação específica de implantação de empreendimento voltado à atividade de indústria de alimentos.

Constatou-se que a **BOM FRUTO LACTICÍNIOS LTDA- ME**, vem apresentando atrasos reiterados no cumprimento das obrigações previstas nas cláusulas quinta e oitava, do Contrato AD nº 45/2016, uma vez que deixou de pagar as parcelas 20/25, 21/25, 22/25, 23/25, 24/25 e 25/25, importando no débito histórico de R\$ 130.963,35 (cento e trinta mil, novecentos e sessenta e três reais e trinta e cinco centavos) e por outro lado não deu início as obras de implantação de empreendimento voltado à atividade de indústria de alimentos, cujo prognóstico era de se iniciar em **outubro de 2017**.

Foi respeitada a ampla defesa e o devido processo legal, possibilitando que a empresa trouxesse aos altos elementos capazes de justificar a mora no cumprimento das obrigações, bem como demonstrar sua capacidade financeira de atender os compromissos pactuados.

Ocorre que após análise documental e realização de diligências necessárias, verificou-se que a empresa **BOM FRUTO LACTICÍNIOS LTDA- ME, mesmo sendo diversas vezes intimada**, não apresentou justificativas plausíveis

ou suficientes para os atrasos que já ultrapassam o 5 (cinco) anos, demonstrando uma falta de interesse em solucionar prontamente as questões relacionadas ao cumprimento das obrigações contratuais.

Ademais, cumpre registrar que a **BOM FRUTO LACTICÍNIOS LTDA-ME**, ingressou com pedido de habilitação ao Programa de Regularização de Débitos Econômicos e Financeiros - REDEFIN que foi considerado inviável tecnicamente, já que mais uma vez deixou de proceder com o envio do cronograma de obras do seu empreendimento econômico, requisito essencial para a habilitação no REDEFIN.

Eis o Breve Relatório.

2. DO MÉRITO

A cláusula oitava dispõe que o imóvel tem por fim a implantação de um empreendimento econômico voltado à atividade de Indústria de Alimentos conforme cronograma estipulado, *in verbis*:

8.1 O Imóvel, objeto do presente Contrato, tem por fim a implantação de um empreendimento voltado à atividade de Indústria de Alimentos, conforme a Carta Consulta apresentada no Processo em comento.

8.2 A PROMISSÁRIA COMPRADORA se obriga a cumprir os seguintes prazos:

8.2.1 Apresentar, no prazo de 06 (seis) meses, contado da assinatura deste instrumento, o projeto arquitetônico de seu empreendimento com o protocolo de solicitação das licenças e autorizações necessárias;

8.2.2 Iniciar suas obras num prazo máximo de 06 (seis) meses, contado a partir do encerramento do prazo para apresentação do projeto;

8.2.3 Concluir as obras do seu empreendimento no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contado a partir do encerramento do prazo para início das obras; e

8.2.4 Iniciar sua produção no prazo máximo de 06 (seis) meses, contado a partir do encerramento do prazo para conclusão das obras.

8.3 Os prazos poderão ser repactuados pelas partes, desde que mediante justificativa, cabendo às mesmas a formalização de tal prorrogação, por meio de Termo Aditivo ao presente instrumento contratual;

8.4 A conclusão da implantação se dará com a expedição do alvará de funcionamento ou com a licença de operação do empreendimento.

O cumprimento adequado e tempestivo das obrigações contratuais é fundamental para garantir a efetividade e a regularidade das atividades previstas contratualmente, que no caso em comento foi celebrado em prol da promoção de interesse público específico, portanto, **a destinação do imóvel e a atribuição do encargo econômico são consequência do interesse público previamente estabelecido**.

É dever da empresa contratada diligenciar para cumprir as obrigações assumidas, adotando medidas necessárias e suficientes para evitar atrasos e prejuízos aos interesses da contratante, conforme exaustivamente demonstrado, a empresa não logrou êxito em justificar os motivos que ensejaram no descumprimento das obrigações contratuais de implantação por mais de **05 (cinco) anos**, e dos pagamentos relativos ao preço do imóvel.

Desta feita, resta caracterizada a justa causa para a rescisão contratual, conforme dispõe a cláusula décima:

10.1 A inadimplência de 03 (três) parcelas sucessivas poderá acarretar na rescisão do presente Contrato, perdendo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, a posse direta do imóvel e todas as importâncias que tenham sido pagas, bem como todas as benfeitorias realizadas, não lhe assistindo quaisquer direitos e reclamações, retenções e indenizações;

10.3 A **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, com projeto paralisado na fase de obras de infraestrutura (terraplenagem, drenagem, dentre outras), que não cumpriu com as cláusulas previstas neste contrato, dará ensejo à sua rescisão, devendo devolver o imóvel à **PROMITENTE VENDEDORA** na situação em que se encontra, não havendo a execução deste instrumento contratual, por parte da **PROMITENTE VENDEDORA**.

10.3.1 Neste caso, não haverá qualquer tipo de ressarcimento, por parte da **PROMITENTE VENDEDORA**, incluindo as parcelas pagas pelo imóvel objeto do presente instrumento.

Assim, por todo exposto, conclui-se que houve prejuízo evidente para esta Estatal, ensejando a mácula ao princípio da boa-fé, bem como à relação de confiança que pauta todo contrato.

Ademais, conclui-se que as penalidades imputadas pela comissão de Processo Administrativo de Apuração de Penalidade, levaram em consideração os princípios da Razoabilidade e Proporcionalidade e estão dentro dos parâmetros legais.

Nesse sentido, considerando que a finalidade pública não foi alcançada, sendo razoável, nos termos do relatório final a aplicação de penalidades na empresa, quais sejam:

- (i) reversão do imóvel em favor da ADEPE;
- (ii) perda de todas as importâncias pagas pela empresa, além de todas as benfeitorias realizadas;
- (iii) em eventual impossibilidade por medidas legais, reparação por perdas e danos, bem como todos os custos envolvendo a operação e o que se deixou de ganhar para se destinar o imóvel em questão à empresa BOM FRUTO LACTICÍNIOS LTDA- ME;

3. DA CONCLUSÃO

Considerando o exposto e no exercício do Poder Discricionário conferido a esta autoridade administrativa, decide-se:

a) Aplicar à empresa **BOM FRUTO LACTICÍNIOS LTDA- ME** as sanções previstas no Contrato AD nº 45/2016 e na legislação pertinente, em razão da falta justificativa e de interesse em solucionar o atraso no cumprimento das obrigações contratuais para determinar:

- (i) reversão do imóvel em favor da ADEPE;
- (ii) perda de todas as importâncias pagas pela empresa, além de todas as benfeitorias realizadas;
- (iii) em eventual impossibilidade por medidas legais, reparação por perdas e danos, bem como todos os custos envolvendo a operação e o que se deixou de ganhar para se destinar o imóvel em questão à empresa TOURO AGROPECUÁRIA LTDA EPP;

b) Comunicar a empresa **BOM FRUTO LACTICÍNIOS LTDA- ME** sobre as sanções aplicadas, concedendo-lhe o prazo de 10 dias para apresentação de Recurso, nos termos dispostos no artigo 59 da Lei Estadual nº 11.781/2000;

C) Determina-se a notificação da empresa **BOM FRUTO LACTICÍNIOS LTDA- ME**, por meio de envio de correspondência registrada com aviso de recebimento, sobre esta decisão, ressaltando-se que expirado o prazo para apresentação de recurso, se operará imediatamente a Rescisão Unilateral do Contrato e a imediata reversão da área em favor da ADEPE.

Recife, 26 de maio de 2023

ANDRÉ LUIS FÉRRER TEIXEIRA FILHO
Diretor-Presidente



Documento assinado eletronicamente por **Andre Luis Ferrer Teixeira Filho.**, em 29/05/2023, às 19:26, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **36779702** e o código CRC **F14AE26A**.

Av. Conselheiro Rosa e Silva, 347 - Bairro Graças - Recife/PE
Telefone: 3181-7300 - ADEPE - CPA_18_2020_BOMFRUT
www.adepe.pe.gov.br - adepe@adepe.pe.gov.br