



GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE PERNAMBUCO S.A.

Assunto: Processo Administrativo

Ref. Instrumento: Termo de Cessão de Uso de Área Imobiliária, celebrado com a Norvidro Comércio e Indústria de Vidros Ltda.

SEI nº 0060600954.000218/2022-44

RELATÓRIO FINAL

Considerando que, em 25/09/2013, o Estado de Pernambuco e a empresa **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.** celebraram o Termo de Cessão de Uso de Área Imobiliária com Promessa de Doação (doc. 21870839);

Considerando que o negócio jurídico firmado entre o Estado de Pernambuco e a empresa **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.**, possuía a finalidade pública de gerar emprego, renda, desenvolvimento econômico e social para a área;

Considerando o Protocolo de Intenções nº 35/2012 celebrado entre o Estado de Pernambuco e a empresa **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.** (doc. 21870684) e a autorização pela Assembleia Legislativa do Estado de Pernambuco através da Lei Estadual nº 14.957/2013;

Considerando que o apoio à promoção do desenvolvimento econômico e social do Estado de Pernambuco constitui o objeto social da **ADEPE**;

Considerando que o Decreto Estadual nº 30.194/2007 instituiu a **ADEPE** como gestora da área destinada à implantação do Polo Empresarial no Município de Goiana;

Considerando que, por meio de Nota de Imputação (doc. 23483850), foi imputado à empresa **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.** o descumprimento da Cláusula Terceira do Termo de Cessão de Uso de área Imobiliária com Promessa de Doação;

Considerando que não apresentou Defesa Prévia à Nota de Imputação;

A Comissão Permanente de Processos Administrativos vem apresentar o seu **RELATÓRIO FINAL** nos termos a seguir expendidos:

1. DA NARRATIVA DOS FATOS

O presente Processo é voltado à resolução do Termo de Cessão de Uso de Área Imobiliária com Promessa de Doação de 25/09/2013, oriundo do Protocolo de Intenções nº 35/2012 e da Escritura de Promessa de Doação firmados entre o Estado de Pernambuco e a empresa **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE**

VIDROS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.864.638/0001-45, em razão da constatação pela **ADEPE** - entidade gestora da área, do inadimplemento das obrigações avençadas.

Isso porque, como contrapartida à doação de área de 1,95ha da Gleba 1C, localizada no Polo Empresarial de Goiana, consoante determinado pela Cláusula Terceira, a empresa donatária se obrigou a implantar empreendimento econômico com as seguintes características:

"Das Obrigações da Cessionária

(...) b) A EMPRESA compromete-se a investir o montante de, no mínimo, R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), com recursos próprios e de terceiros, objetivando a fabricação de vidros flotados, vidro de segurança temperados, espelhos e vidros, e fecho automáticos com expectativa de gerar 97 (noventa e sete) empregos diretos e 200 (duzentos) empregos indiretos, ficando ressalvada à EMPRESA a faculdade de utilizar equipamentos novos ou atualmente ociosos em outras de suas unidades, em perfeito estado de funcionamento, no empreendimento de Pernambuco; c) **A EMPRESA compromete-se em iniciar as obras de construção civil e instalações fabris em 1º de julho de 2013, desde que a posse do imóvel onde deverá ser implantado o projeto esteja formalmente assegurada;** d) A EMPRESA, sem prejuízo do disposto no item "C" (acima), atendida as condições precedentes, salvo caso fortuito ou de força maior, compromete-se a iniciar as operações industriais da nova fábrica em 30 de junho de 2014;"

Ocorre que na visita de monitoramento realizada pela GCEM em 15/08/2023 (doc. 40706015), verificou-se "o abandono do imóvel, muito mato e com dificuldade para acesso área interna, situação semelhante à encontrada no monitoramento de 2023; Verificamos também uma regressão nas obras, pois as paredes (blocos) e o telhado, foram retirados da estrutura."

Ademais, consoante se infere da consulta junto à Prefeitura Municipal de Goiana (doc. 22078741), existe débito de IPTU. Nos termos do Decreto 40.767/2014 (doc. 21871651), impõe-se que a celebração de eventual rescisão contratual esteja condicionada ao cumprimento das obrigações de ordem tributária. Ademais, assevera-se que a empresa dispõe de Decreto Concessivo do Prodepe, e de acordo com a Certidão de inteiro teor do imóvel (doc. 22313187), não existem gravames.

Após o decurso de todos os prazos e de várias tratativas para que os encargos financeiros e econômicos fossem cumpridos, a referida empresa se quedou inerte mesmo sendo devidamente intimada (doc. 40181052) para apresentação da Defesa Prévia, o que foi certificado pela Comissão Processante em Certidão (doc. 40493798).

É o que tem a relatar.

2. DO MÉRITO

Ultrapassado o resumo dos atos que foram praticados no transcurso do processo, passa-se a analisar a possibilidade de rescisão unilateral do Termo de Cessão de Uso de Área Imobiliária com Promessa de Doação, bem como o cabimento de penalidades pelo descumprimento contratual. Para tanto, esta Comissão avalia o acervo probatório processual, cotejando-o, especialmente, o regramento legal e as disposições contratuais.

A implantação do empreendimento, finalidade da doação operada pelo Estado de Pernambuco e contrapartida da empresa **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.**, não fora realizada, caracterizando o inadimplemento empresarial, o que, por si só, autoriza a reversão da doação. Nesse sentido, a Lei Estadual nº 14.957/2013 traz em seu artigo 1º, §3º:

Art. 1º Fica o Estado de Pernambuco autorizado a doar, com encargo, à empresa **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rodovia Empresário João Santos Filho, s/nº, Marcos Freire, Município de Jaboatão dos Guararapes, neste Estado, CEP 54.360-040, inscrita no CNPJ sob o nº 09.864.638/0001-45, a área de terra, com as suas benfeitorias porventura existentes, situada à margem direita da Rodovia BR-101 norte, km 02,

no Município de Goiana, sentido Recife/João Pessoa, neste Estado, com área total de 1,9612 ha (um hectare, noventa e seis ares e doze centiares) ou 19.612,48 m² (dezenove mil, seiscentos e doze metros quadrados e quarenta e oito décimos quadrados), individualizada conforme limites e confrontações constantes do Anexo I.

§ 1º A área de terra que trata o *caput* é parte integrante da porção maior que totaliza 345,3704 ha (trezentos e quarenta e cinco hectares, trinta e sete ares e quatro centiares), matriculada no Cartório do Registro Geral de Imóveis e Hipotecas do Município de Goiana, neste Estado, sob o número 16.330, às fls. 20 do Livro nº 2-CO, de Registros Geral, registro nº R-1-16.330, declarada de utilidade pública para fins de desapropriação por meio do [Decreto nº 28.112, de 8 de julho de 2005](#).

§ 2º A doação de que trata o *caput* deve ter por encargo a implantação de empreendimento econômico que produzirá vidros flotados, vidros de segurança temperados, espelhos e vidros, e fechos automáticos, no Município de Goiana, na Região de Desenvolvimento da Mata Norte, neste Estado.

§ 3º Em caso de não atendimento ao encargo disposto no § 2º, operar-se-á a resolução da doação do imóvel, revertendo o bem para a propriedade do Estado de Pernambuco. (grifei)

Veja-se que a própria legislação que autorizou o Estado de Pernambuco a doar, com encargos, traz as condições da reversão em caso de inadimplemento das obrigações por parte da donatária. Por sua vez, pelos elementos disponíveis nos presentes autos, esta Comissão não vislumbra a adoção de qualquer comportamento negligente por parte das entidades estatais, tendo o inadimplemento ocorrido por culpa exclusiva da empresa. Senão, vejamos.

A obrigação atribuída ao Estado de Pernambuco fora a doação de imóvel no Município de Goiana/PE, a qual foi devidamente cumprida. Nos instrumentos contratuais (protocolo de intenções e termo de cessão), não há cláusula que estabeleça a subordinação da implantação do empreendimento econômico pela **NORVIDRO** a qualquer conduta por parte do Estado de Pernambuco/ADEPE que não a transferência da posse do imóvel.

Em verdade, a conduta adotada pela **ADEPE**, enquanto gestora da área, foi de permanente diálogo e disponibilidade no atendimento às necessidades da empresa. Todavia, a ausência de manifestação da empresa somada à ausência de obras para o empreendimento passaram a ser compreendidas, então, como desinteresse na manutenção do negócio jurídico estabelecido com o Estado de Pernambuco, tendo levado a tomar as providências cabíveis para resolução da questão.

Veja-se que o imóvel cedido à empresa **NORVIDRO** é oriundo de desapropriação realizada pelo Estado de Pernambuco, de forma que deve ser destinada ao atendimento do interesse público - o que não vem ocorrendo no presente caso, visto que o terreno se encontra sob posse da empresa sem lhe ser atribuída qualquer finalidade pública, estando, na prática, ocioso. Ou seja, o imóvel está à disposição de um particular que não vem cumprindo com as suas obrigações nos prazos estabelecidos. Dessa forma, essa empresa não está investindo no Estado por meio da geração de emprego e renda, bem como pelo desenvolvimento da região local, deixando de atingir a finalidade pública do dispêndio desapropriatório.

De acordo com as provas carreadas no bojo dos autos, resta evidenciada a existência de débito alusivo ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), referentes aos exercícios de 2015 a 2021, importando no montante de **R\$ 50.337,02 (cinquenta mil trezentos e trinta e sete reais e dois centavos)**. É digno de nota que a empresa **NORVIDRO** não procedeu com a troca do sujeito passivo tributário, constando a ADEPE como responsável tributária de área que estava em posse da empresa **NORVIDRO**.

Diante do exposto, entende-se que a empresa **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.** não logrou êxito em demonstrar o cumprimento das obrigações contratuais, incorrendo na cláusula resolutória que determina a reversão do imóvel em favor do Estado de Pernambuco.

Considerando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como o interesse público que rege o negócio jurídico, passa-se a analisar as penalidades as quais a comissão entende que deve serem aplicadas.

3. DAS PENALIDADES

A presente Comissão constata a necessidade de rescisão contratual, sem o pagamento de eventual indenização a título de benfeitorias, com a imediata retomada do imóvel, conforme dispõe artigo 1º, §3º da Lei Estadual nº 14.957/2013.

A reparação, a título de perdas e danos, em relação ao investimento que deixou de ocorrer na região por desídia da **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.** poderá restar suspensa desde que a empresa se disponha a devolver a posse e propriedade/domínio do imóvel de forma amigável, considerando que tal fato proporcionaria a redução dos custos e do tempo decorrentes de ação judicial para tal finalidade.

Por fim, deve a **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.** proceder com a quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), referente ao imóvel em testilha, que em 02/03/2023 estava orçado em **R\$ 50.337,02 (cinquenta mil trezentos e trinta e sete reais e dois centavos).**

5. CONCLUSÃO

Pelo exposto, esta Comissão opina pela condenação da empresa **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.:**

(i) à rescisão contratual e reversão da doação com devolução do imóvel sem o pagamento de indenização referente às benfeitorias;

(ii) à quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) referente ao imóvel em testilha, que, em 02/03/2023, estava orçado em **R\$ 50.337,02 (cinquenta mil trezentos e trinta e sete reais e dois centavos).**

Em ato contínuo, intime-se a empresa **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.** por meio dos procuradores constituídos para, querendo, apresentar **Alegações Finais**, em obediência ao previsto no artigo 29 do Decreto Estadual nº 42.191/2015, no **prazo de 10 (dez) dias úteis.**

COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

ANNY LAYSSA JOANA RODRIGUES SILVA - MAT.: 72012

JOÃO LUIZ RÊGO LESSA FILHO - MAT.: 700220

MARIA DE FÁTIMA VILAÇA - MAT.: 71840



Documento assinado eletronicamente por **Maria de Fatima Vilaca de Souza Barbosa**, em 23/10/2023, às 11:57, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Anny Layssa Joana Rodrigues Silva**, em 23/10/2023, às 11:57, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Rego Lessa Filho**, em 23/10/2023, às 11:59, 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 **42057673** e o código CRC **0E776B43**.

Av. Conselheiro Rosa e Silva, 347 - Bairro Graças - Recife/PE

Telefone: 3181-7300 - ADEPE - CPPA

www.adepe.pe.gov.br - adepe@adepe.pe.gov.br