



Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco

GOVERNO DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

RELATÓRIO FINAL

Processo Administrativo ADEPE CPA nº 08/2021

Ref. Processo SEI nº 0060600940.000648/2020-53 - Instrumento Particular de Permuta de Bens Imóveis - Contrato AD Nº 27/2005

Considerando que o negócio jurídico firmado entre a Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco S.A. (ADEPE) e a empresa **COMERCIAL LIMA GLASNER LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.844.429/0002-34, possuía a finalidade pública de gerar emprego, renda e desenvolvimento econômico e social para a área, com fulcro no art. 5º do Estatuto Social da AD Diper e Cláusula Sétima do Contrato AD nº 27/2005;

Considerando que, por meio de Nota de Imputação (doc. 14487340), foi imputado à empresa **COMERCIAL LIMA GLASNER LTDA.** o descumprimento da Cláusula Sétima do Contrato AD nº 27/2005;

Considerando que a empresa, apesar de devidamente intimada, não apresentou qualquer resposta, conforme despacho de id. 21898333;

A Comissão do Processo Administrativo nº 08/2021 vem apresentar o seu **RELATÓRIO FINAL** nos termos a seguir expendidos:

I) BREVE SÍNTESE DOS FATOS:

a) DOS FATOS QUE ENSEJARAM A ABERTURA DO PRESENTE PROCESSO ADMINISTRATIVO:

O presente processo é voltado à resolução do Instrumento Particular de Permuta de Bens Imóveis - Contrato AD Nº 27/2005, firmado entre a Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco S.A. e a **COMERCIAL LIMA GLASNER LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.844.429/0002-34, em razão da constatação pela ADEPE do inadimplemento das obrigações avençadas. Isso porque, como contrapartida à aquisição por meio de permuta, os direitos relativos ao imóvel **Lote D-06 do Distrito Industrial de Abreu e Lima**, localizado no município de Abreu e Lima/PE, cuja área total é de 8.655,80m² (oito mil, seiscentos e cinquenta e cinco vírgula oitenta metros quadrados), consoante determinado na Cláusula Sétima do referido instrumento, a empresa se obrigou a implantar empreendimento econômico com as seguintes características:

"CLÁUSULA SÉTIMA

O Imóvel, ora Permutado, e de que trata a Cláusula Segunda, tem por fim a implantação de uma unidade para fins industriais, dentro dos objetivos sociais da PERMUTANTE, obrigando-se a PERMUTANTE a iniciar suas obras num prazo de 06 (seis) meses, contados da partir da assinatura do presente instrumento jurídico, tendo mais 18 (dezoito) meses para sua conclusão, e ainda mais 06 (seis) meses, após a conclusão das obras, para iniciar sua produção."

Decorridos os prazos para cumprimento dos encargos econômicos, a empresa **COMERCIAL LIMA GLASNER LTDA** fora notificada diversas vezes pela Gerência de Controle Empresarial da **ADEPE** acerca de seu inadimplemento (docs. 8485543, 8485643 e 8485869). Não obstante, não fora apresentada resposta pela empresa, o que fora entendido como desinteresse em apresentar justificativas plausíveis para o descumprimento contratuais e, consequentemente, desinteresse na manutenção do negócio jurídico.

Diante disso, o presente procedimento fora instaurado para averiguar se a empresa envidou esforços para cumprir as obrigações oriundas do negócio jurídico, o que pode ensejar, além da rescisão contratual unilateral, a necessidade de reparar eventual dano e a emissão de declaração de inidoneidade a ser instrumentalizada pela autoridade competente.

Apesar de ter sido devidamente intimada via AR e publicação de edital de intimação em Diário Oficial, a empresa não apresentou qualquer manifestação, de sorte que a comissão processante entendeu por dar continuidade ao processo à revelia a interessada.

II) DO MÉRITO:

Ultrapassado o resumo dos atos que foram praticados no transcurso do processo, passa-se a analisar a possibilidade de rescisão unilateral do negócio jurídico operado, bem como o cabimento de penalidades pelo descumprimento contratual. Para tanto, esta Comissão avalia o acervo probatório processual.

Com efeito, consoante se infere das visitas de monitoramento realizadas pela Gerência de Controle Empresarial - GCEM (Relatórios de Monitoramento de id. 8486013 e 8486155), ficou constatado que o imóvel está desocupado, existindo apenas mato. O que, no entender desta Comissão, configura abandono do imóvel. Ademais, a empresa possui um débito de IPTU no valor de R\$ 4.006,54 (quatro mil, seis reais e cinquenta e quatro centavos) e, também, não transferiu a titularidade da obrigação tributária para o seu nome, conforme Extrato Financeiro de Débitos Imobiliários (doc. 8485341), emitido em 12/08/2020 no site da Prefeitura de Abreu e Lima.

A **implantação do empreendimento**, finalidade da permuta realizada pela ADEPE e contrapartida da empresa **COMERCIAL LIMA GLASNER LTDA**, não fora realizada, caracterizando o **inadimplemento empresarial**, o que, por si só, **autoriza a rescisão do contrato**. Nesse sentido, o Contrato AD nº 27/2005 prevê no parágrafo único da mesma Cláusula Sétima:

"PARÁGRAFO ÚNICO - O não cumprimento dos prazos estipulados na presente Cláusula Sétima deste Instrumento, ou em caso de decretação de sua falência, acarretará a rescisão do presente Contrato, perdendo a PERMUTANTE, em favor da AD DIPER, a posse direta sobre o imóvel objeto deste instrumento, não lhe assistindo quaisquer direitos a reclamações, retenções ou indenizações."

Segundo consta no presente processo, os prazos foram descumpridos pela empresa permutante, sem ter sido apresentada justificativa.

Diante do exposto, entende-se que a empresa **COMERCIAL LIMA GLASNER LTDA**, não logrou êxito em demonstrar o cumprimento das obrigações contratuais, incorrendo na cláusula resolutória que determina a perda do imóvel em favor da ADEPE.

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

III – 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 e perda também dos direitos relativos ao imóvel permutado constante na Cláusula Terceira, conforme dispõe o parágrafo único da Cláusula Sétima do Contrato AD nº 27/2005.

A reparação, a título de perdas e danos, em relação ao investimento que deixou de ocorrer na região por desídia da **COMERCIAL LIMA GLASNER LTDA** é inaplicável ao presente caso, uma vez que a rescisão contratual, além de acarretar a perda da posse sobre o imóvel, também leva à perda dos direitos relativos ao imóvel permutado constante na Cláusula Terceira do Contrato AD nº 27/2005. Nesse sentido, eventual cobrança de reparação a título de perdas e danos poderia ensejar questionamentos acerca da abusividade de tal conduta - o que deve ser evitado.

Do mesmo modo, em um primeiro momento, não se encontra motivação para aplicação da multa, visto que a empresa não realizou atos que comprometesse o imóvel ou obrigasse a ADEPE a realizar algum dispêndio, a exemplo de deixar que o imóvel em questão fosse penhorado.

No que tange à verificação de enriquecimento ilícito ou não da empresa **COMERCIAL LIMA GLASNER LTDA.**, não constam nos autos a concessão de benefício fiscal atrelado ao projeto que seria desenvolvido no imóvel em questão.

Não obstante, constam débitos de IPTU em aberto em nome da **ADEPE**, de sorte que, após a formalização da rescisão unilateral - se for esse o entendimento da Autoridade Superior da ADEPE, sugere-se o ajuizamento de ação regressiva em face da empresa.

Por fim, estando o imóvel perfeito estado, sem alterações de ordem humana, deixa-se de aplicar eventuais multas. Caso existam danos constatados superventemente, deverão ser encaminhadas à Comissão as razões que instruem para apreciação.

IV – CONCLUSÃO

Pelo exposto, esta Comissão opina pela condenação da empresa **COMERCIAL LIMA GLASNER LTDA.**:

- (i) à rescisão contratual com devolução do imóvel sem o pagamento de indenização referente às benfeitorias, revertendo todas em favor desta Estatal;
- (ii) perda também dos direitos relativos ao imóvel permutado constante na Cláusula Terceira do Contrato AD nº 27/2005;

Em ato contínuo, intime-se a empresa **COMERCIAL LIMA GLASNER LTDA.** 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.

Recife, 02 de março de 2022

COMISSÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 08/2021

CLARA VASCONCELOS RIBEIRO - Matrícula nº 71813

FABIANA MACEDO DE OLIVEIRA - Matrícula nº 70629

TACILA CHRISTINE NUNES XAVIER - Matrícula nº 71890



Documento assinado eletronicamente por **Clara Vasconcelos Ribeiro**, em 04/03/2022, às 12:00, 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 **Fabiana Macedo de Oliveira**, em 04/03/2022, às 14:00, 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 **Tacila Christine Nunes Xavier**, em 12/09/2023, às 10:50, 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 **21989770** e o código CRC **3D260BDB**.

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

Telefone: 3181-7300 - ADEPE - CPA_08_2021_LIMA

www.addiper.pe.gov.br - addiper@addiper.com.br