



Assunto: Processo Administrativo nº 31/2021 CPA - ADEPE

Ref. Instrumento: CONTRATO AJ Nº 13/1995 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano, celebrado com a empresa ESPEDITO GRANJA ARRAES - CAFÉ ARARIPE, CNPJ nº 09.714.536/0001-43, SEI nº 0060600940.000673/2020-37

## **RELATÓRIO FINAL**

### **1. DA NARRATIVA DOS FATOS**

Trata-se de Processo Administrativo, cujo fundamento se pauta nos artigos 77 e seguintes da Lei Federal nº 8.666/1993, no artigo 5º do Estatuto Social da ADEPE e nas disposições do Contrato AJ Nº 13/1995 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano (id. 8825706).

No estrito cumprimento das atribuições fixadas pela Portaria DIPRE/DG/SJ Nº 31/2021 (id. 16530879), constata-se que os atos produzidos pela Comissão foram realizados com amparo nas designações realizadas pelo Diretor-Presidente e pela Diretora-Geral de Gestão, conforme disciplina o Regulamento de Contratações da ADEPE.

O presente Processo Administrativo originou da Proposta Operacional Administrativa – POA (id. 15052356), emanada pela Diretoria-Geral de Atração de Investimentos, sendo aprovada pela Diretoria Colegiada da ADEPE, como se depreende do Termo de Deliberação do Colegiado (id. 16196565).

Para melhor compreensão, insta consignar que, em 18 de janeiro de 1995, a ADEPE firmou com a empresa ESPEDITO GRANJA ARRAES - CAFÉ ARARIPE, o Contrato AJ Nº 13/1995 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano, tendo como objeto **Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 14, 15, 16, 17 e 18, Quadra “A” do Distrito Industrial de Araripina, localizados no município de Araripina/PE, cuja área total é de 29.997,75 m² (vinte e nove mil novecentos e noventa e sete reais e setenta e cinco metros quadrados), registrado no Cartório do 1º Ofício do Município de Araripina/PE, sob o nº R-1 5.442 do Livro 2-v às fls. 136/137v.**

A aquisição dos direitos relativos aos imóveis se deu mediante leilão público, que resultou no estabelecimento de contraprestação na Cláusula Sexta do referido Instrumento, a qual determina que a destinação a ser dada às áreas seria implantação de uma unidade para produção e torrefação e moagem de café, fabricação de produtos de milho, sendo também estabelecidos os seguintes prazos: (i) 90 dias para apresentação dos projetos completos das construções e instalações da unidade; (ii) início das obras num prazo de 120 (cento e vinte) dias, (iii) tendo mais 12 (doze) meses para a conclusão das obras e (iv) mais 06 (seis) meses para início de sua produção.

Ocorre que, de acordo com as informações contidas na Proposta Operacional Administrativa – POA (id. 15052356), nos Relatórios de Monitoramento (id. 8825844, 13816719, 15333478), nos cadastros imobiliários lavrados pela Prefeitura Municipal de Araripina (id. 13816872, 13816966, 13817091, 13817151, 13817248, 13817340, 13817427, 13817527, 13817631, 13817755), a empresa IMPUTADA deixou de cumprir com a obrigação contratual disposta na Cláusula Sexta do Contrato AJ Nº 13/1995 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano.

Segundo o trâmite do Processo Administrativo, a Comissão Processante adotou como providências iniciais: (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 de reversão da posse do imóvel pela adoção de medidas legais, a reparação por perdas e danos por todos os custos envolvendo a operação e o que se deixou de ganhar para se destinar o imóvel em questão à empresa ESPEDITO GRANJA ARRAES - CAFÉ ARARIPE; (iv) ressarcimento ao erário, em caso de verificação de enriquecimento ilícito pela empresa; (v) devolução ao erário dos valores usufruídos pelos benefícios fiscais concedidos.

Inferre-se dos autos que a empresa deixou escoar o prazo oportunizado para manifestação nos autos (Despacho id. 40831341), permanecendo inerte até o hodierno momento.

Posteriormente, os autos retornaram para a Comissão Permanente de Processos Administrativos para elaboração do Relatório Final.

**É o que tem a relatar.**

### **2. DO MÉRITO**

Ultrapassada a síntese dos atos que foram praticados no transcurso do Processo, passa-se a analisar a possibilidade de rescisão unilateral do Contrato AJ nº 13/1995 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano (id. 8825706). Para tanto, esta Comissão avalia o acervo probatório processual, cotejando-o, especialmente, o regramento legal e as disposições contratuais.

O presente Processo é voltado à resolução do Contrato AJ nº 13/1995 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano (id. 8825706), celebrado entre a ADEPE a empresa **ESPEDITO GRANJA ARRAES - CAFÉ ARARIPE**, e se pauta na constatação pela ADEPE - proprietária da área em questão (id. 12441601) - do inadimplemento das obrigações avençadas.

Isso porque, como contrapartida à alienação, a empresa IMPUTADA se obrigou a implantar empreendimento econômico com as seguintes características:

"Cláusula Sexta

O imóvel objeto do presente contrato tem por fim a implantação de uma unidade para produção e torrefação e moagem de café, fabricação de produtos de milho, devendo a referida PROMISSÁRIA COMPRADORA apresentar à PROMITENTE VENDEDORA os projetos completos das construções e instalações de sua Unidade, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da assinatura deste instrumento, obrigando-se ainda a iniciar suas obras no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar desta data tendo ainda o prazo de 12 (doze) meses, para conclusão das obras, e após a conclusão das obras, o prazo de 06 (seis) meses para iniciar sua produção."

Ocorre que na visita de monitoramento realizada em 24/11/2015 (Form nº 001/2015 - doc. 13816719) pela Gerência de Controle Empresarial – GCEM ficou constatado que o imóvel não se encontrava cercado. Na visita de monitoramento realizada em 22/01/2019 Form nº 001/2019 - doc. 8825844) pela Gerência de Controle Empresarial – GCEM ficou constatado que os imóveis se encontrava na mesma situação – vazio e sem cercas. Há, no lote A-01, uma balança rodoviária. Na visita de monitoramento realizada em 15/06/2021 (Form nº 001/2021 - doc. 15333478) pela Gerência de Controle Empresarial – GCEM ficou constatado que os imóveis continuam nas mesmas condições da visita realizada em 2019. Ou seja, sem novas construções. No momento da visita, não havia funcionários presentes no local. No imóvel A-01, segue funcionando uma balança de carga para caminhões. Essas constatações evidenciam nítida violação à Cláusula Sexta do Contrato AJ nº 13/1995.

Ademais, consoante se infere da consulta junto à Prefeitura Municipal de Petrolina (id. 24483406), existem débitos de IPTU em nome da empresa ESPEDITO GRANJA ARRAES - CAFÉ ARARIPE.

Somado a isso, diante da verificação do não cumprimento dos encargos econômicos, a ADEPE enviou as Notificações Extrajudiciais ADEPE/GCEM nº 011/2019 e 31/2021 (id. 8825927 e 13918443) para constituir a empresa em mora e notificar a IMPUTADA, a fim dela apresentar justificativas cabíveis para o inadimplemento contratual no prazo de 30 (trinta) dias.

Dessa forma, necessário se faz distinguirmos as obrigações financeiras assumidas pela EMPRESA e consolidadas no Contrato AJ nº 13/1995, quais sejam, as parcelas pecuniárias devidas pela aquisição do imóvel em questão, daquelas que se convencionou chamar obrigações econômicas, visto que estas, diferente daquelas, não possuem prazo definido para cumprimento. Tal constatação atrai o entendimento exarado pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ, no REsp 780.324 PR 2005 e reafirmado no informativo nº 532, de 19 de dezembro de 2013:

"A mora *ex re* independente de qualquer ato do credor, como interpelação ou citação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva, líquida e com termo implementado, desde que não seja daquelas em que a própria lei afasta a constituição de mora automática. Assim, em se tratando de mora *ex re*, aplica-se o antigo e conhecido brocardo *dies interpellat pro homine* (o tempo interpela no lugar do credor). Com efeito, fica límpido que o art. 219 do CPC, assim como o 405 do CC, deve ser interpretado à luz do ordenamento jurídico, tendo aplicação residual para casos de mora *ex persona* - evidentemente, se ainda não houve a prévia constituição em mora por outra forma legalmente admitida. Assim citação implica caracterização da mora apenas se ela já não tiver ocorrido pela materialização de uma das diversas hipóteses indicadas no ordenamento jurídico." (REsp 1.354.934-RS, Rel. Min. Luiz Felipe Salomão, julgado em 20/08/2013)."

*In casu*, evidencia-se que no tocante à Cláusula Sexta do Contrato AJ nº 13/1995 não estamos diante de "obrigação positiva, líquida e com termo implementado." Por exclusão, a lógica nos leva a concluir que, no que toca à Cláusula supracitada, estaríamos diante de verdadeira mora *ex persona*, que se inicia apenas e tão somente após a interpelação do credor e cujo prazo prescricional, por consequência, se iniciaria também após a constituição da mora. Ou seja, não há prescrição quanto às obrigações econômicas descumpridas.

Verifica-se que o Contrato AJ nº 13/1995 foi firmado em prol da promoção de interesse público específico, portanto, a destinação do imóvel e a atribuição do encargo econômico são consequências do interesse público previamente estabelecido.

Neste sentido, dispõe a Cláusula Sexta que "O imóvel objeto do presente contrato tem por fim a implantação de uma unidade para produção e torrefação e moagem de café, fabricação de produtos de milho." Sendo assim, ao celebrar o Contrato em testilha, a empresa IMPUTADA assumiu a obrigação de proceder com essa implantação, comprometendo-se a seguir o cronograma disposto na Cláusula Sexta do Contrato AJ nº 13/1995. No entanto, conforme se infere do conjunto probatório carreado nos autos, houve o descumprimento das obrigações assumidas através do Contrato AJ nº 13/1995 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano.

Denota-se dos autos que a implantação do empreendimento - finalidade da alienação realizada entre a ADEPE e a empresa IMPUTADA - não fora realizada, caracterizando o inadimplemento contratual, o que, por si só, autoriza a reversão da alienação.

Em verdade, a conduta adotada pela ADEPE, enquanto proprietária da área, foi a 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 como constatação de desinteresse na manutenção do negócio jurídico estabelecido com a ADEPE, impulsionando-se, diante desse panorama, as providências cabíveis para resolução da questão.

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 contrato.

Por fim, destaca-se que, em desacordo com o estipulado contratualmente, a empresa IMPUTADA não procedeu com o pagamento do IPTU, conforme determina a Cláusula Décima do Contrato firmado.

Sendo assim, resta amplamente demonstrado o descumprimento das Cláusulas Sexta e Décima do Contrato AJ nº 13/1995 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano, caracterizando a justa causa para a rescisão contratual, nos termos da Cláusula Oitava, vale transcrição:

"Cláusula Oitava

O não cumprimento dos prazos estipulados na Cláusula Sexta deste instrumento acarretará na rescisão do presente instrumento."

O descumprimento da previsão contratual gerou dano ao interesse público que tinha expectativa sobre o retorno social em empregos e renda para a região, sobretudo, à ADEPE, principalmente, no que tange ao débito fiscal, conforme extratos financeiros de débitos imobiliários, emitidos pela Prefeitura do Município de Petrolina, como supracitados.

Portanto, houve prejuízo evidente para esta Estatal, ensejando a mácula ao princípio da boa-fé, bem como à relação de confiança que pauta todo Contrato celebrado.

Por sua vez, entende-se que a empresa IMPUTADA não logrou êxito em demonstrar o cumprimento das obrigações contratuais, incorrendo na Cláusula Resolutória que determina a reversão do imóvel em favor da ADEPE.

Considerando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como o interesse público que rege o negócio jurídico, passa-se a concluir pelas medidas cabíveis a serem aplicadas pela Comissão Processante.

### **3. CONCLUSÃO**

Nesse sentido, esta Comissão constata que, como a finalidade pública não foi alcançada, é legítima, à luz dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, a rescisão contratual, com a imediata retomada do imóvel, sem o pagamento de eventual indenização a título de benfeitorias, conforme dispõe o Contrato AJ nº 13/1995.

A reparação, a título de perdas e danos, em relação ao investimento que deixou de ocorrer na região por desídia da empresa **ESPEDITO GRANJA ARRAES - CAFÉ ARARIPE**, poderá restar suspensa, desde que a empresa se disponha a devolver a posse e a 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 **ESPEDITO GRANJA ARRAES - CAFÉ ARARIPE** proceder com a quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), referente ao imóvel em testilha.

Assim, concluímos pela inexecução do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano - Contrato AJ nº 13/1995 que, com fundamento na Cláusula Oitava, enseja na sua rescisão.

Pelo exposto, propõe-se a adoção das seguintes medidas:

- (i) à rescisão contratual e reversão da doação com devolução do imóvel sem o pagamento de indenização referente às benfeitorias realizadas no imóvel;
- (ii) à quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) referente ao imóvel em testilha.

Em ato contínuo, intime-se a empresa **ESPEDITO GRANJA ARRAES - CAFÉ ARARIPE**, por meio dos procuradores constituídos, em obediência ao previsto na Portaria Diretoria nº 62/2023 (doc. [43644965](#)).

#### **COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS**

ANNY LAYSSA JOANA RODRIGUES SILVA - MAT.: 72012

JOÃO LUIZ RÊGO LESSA FILHO - MAT.: 70220

MARIA DE FÁTIMA VILAÇA - MAT.: 71840



Documento assinado eletronicamente por **Anny Layssa Joana Rodrigues Silva**, em 26/12/2023, às 15:04, 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 26/12/2023, às 15:11, 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 **Maria de Fátima Vilaca de Souza Barbosa**, em 26/12/2023, às 16:09, 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](http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **44942498** e o código CRC **EC04504B**.

