

Assunto: Processo Administrativo nº 18/2021 CPA - ADEPE

Ref. Instrumento: CONTRATO AJ Nº 50/1990 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais, celebrado com a TECNOBRÁS - Tecnologia Brasileira de Montagens Industriais LTDA. (doravante "IMPUTADA"), CNPJ: 24.151.334/0001-24

SEI nº 0060600940.000928/2020-61

RELATÓRIO FINAL

1. DA NARRATIVA DOS FATOS

Trata-se de Processo Administrativo, cujo fundamento se pauta no artigo 5º do Estatuto Social da ADEPE e nas disposições do Contrato AJ Nº 50/1990 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais (id. 12211961).

No estrito cumprimento das atribuições fixadas pela portaria DIPRE/DG/SJ Nº 18/2021 (id. 14499047 e 14593284), 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. 12240590), 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. 13990430).

Para melhor compreensão, insta consignar que, em 30 de agosto de 1990, a ADEPE firmou com a empresa TECNOBRÁS - Tecnologia Brasileira de Montagens Industriais LTDA. (doravante "IMPUTADA") o Contrato AJ Nº 50/1990 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais, tendo como objeto **Lote Q-11, Quadra "Q" do Distrito Industrial de Petrolina**, localizado no município de Petrolina/PE, cuja área total é de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), nos termos do registro constante nas notas do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Petrolina/PE, sob a matrícula nº 11.879, em 17 de maio de 1983.

A aquisição dos direitos relativos ao imóvel se deu mediante o estabelecimento de contraprestações previstas na Cláusula Sexta do referido Instrumento, as quais determinam que a destinação a ser dada à área seria implantação de um empreendimento econômico voltado à atividade de fabricação de produtos metalúrgicos manufaturados e usinagem, estruturas metálicas, reservatórios e afins conforme cronograma estipulado.

Ocorre que, de acordo com as informações contidas na Proposta Operacional Administrativa – POA (id. 12240590), no Relatório de Monitoramento (id. 12212919), no cadastro imobiliário lavrado pela Prefeitura Municipal de Petrolina (id. 12212680) e na Situação Cadastral da Junta Comercial do Estado de Pernambuco - JUCEPE (id. 12717986), a empresa IMPUTADA deixou de cumprir com as obrigações contratuais dispostas nas cláusulas 6^a, 10^a e 12^a do Contrato AJ Nº 50/1990 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais.

Seguindo o trâmite do Processo Administrativo, a Comissão Processante adotou como providências iniciais: (i) reversão do imóvel em favor da AD Diper; (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 **TECNOBRÁS – TECNOLOGIA BRASILEIRA DE MONTAGENS INDUSTRIAS LTDA.**; (iv) resarcimento ao erário, em caso de verificação de enriquecimento ilícito pela empresa; (v) devolução ao erário dos valores usufruídos pelos benefícios fiscais, eventualmente, concedidos.

Infere-se dos autos que a empresa deixou escoar o prazo oportunizado para manifestação nos autos (Despacho id. 40825909), 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 50/1990 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais (id. 12211961). 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 50/1990 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais (id. 12211961), celebrado entre a ADEPE e a empresa TECNOBRÁS - Tecnologia Brasileira de Montagens Industriais LTDA., e se pauta na constatação pela ADEPE - proprietária da área em questão (id. 12213233, 12213368 e -) - 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 industrial para fins metalúrgicos manufaturados e usinagem, estruturas metálicas, reservatórios e afins, devendo à mesma apresentar à PROMITENTE VENDEDORA os projetos completos das construções e instalações de sua Unidade Industrial, no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da assinatura deste instrumento, obrigando-se ainda a concluir suas obras no prazo de 12 (doze) meses, a contar desta data, tendo ainda o prazo de 03 (três) meses, após a conclusão das obras para iniciar sua produção."

Ocorre que na visita de monitoramento realizada em 29/01/2019 (Form nº 075/2019 - doc. 8819838) pela Gerência de Controle Empresarial – GCEM ficou constatado que o imóvel se encontra ocupado e operado pela Empresa Pontual Concreto, que loca o imóvel a terceiros. Não encontramos relação deles com a Tecnobra (anexo Contrato Particular de Locação), ferindo, desse modo, a Cláusula Nona do Contrato firmado com esta Agência, em que expressamente veda a cessão ou transferência do imóvel.

Ademais, consoante se infere da consulta junto à Prefeitura Municipal de Petrolina (id. 12212680), existem débitos de IPTU em nome da empresa ISOMETAL DESING LTDA. De outra banda, ainda foi verificado, perante a Junta Comercial de Pernambuco – JUCEPE, que a empresa IMPUTADA foi

cancelada face às determinações do artigo 60, da Lei Federal nº 8.934/1994.

Diante da verificação do não cumprimento dos encargos econômicos, a ADEPE enviou a Notificação Extrajudicial Nº 067/2000 AD DIPER - DAI (id. 10638260) 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.

Verifica-se que o Contrato AJ nº 50/1990 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, item 6.1, que "**O imóvel objeto do presente contrato tem por fim a implantação de uma unidade industrial para fins metalúrgicos manufaturados e usinagem, estruturas metálicas, reservatórios e afins.**" Sendo assim, ao celebrar o Contrato em testilha, a empresa IMPUTADA assumiu a obrigação de proceder com implantação de empreendimento para fins industriais, se comprometendo a seguir o cronograma disposto na Cláusula Sexta do Contrato AD nº 27/1995.

No entanto, conforme se infere do conjunto probatório carreado nos autos, houve o descumprimento das obrigações assumidas através do Contrato AJ Nº 50/1990 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais.

Analizando os autos, observa-se que a empresa se comprometeu, conforme a Cláusula Sexta do referido Contrato, a destinar a área à implantação de um empreendimento voltado a uma unidade industrial para fins metalúrgicos manufaturados e usinagem, estruturas metálicas, reservatórios e afins, bem como a apresentar os projetos completos das construções e instalações de sua Unidade Industrial, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da assinatura deste Instrumento. Além disso, essa empresa se obrigou a concluir suas obras no prazo de 12 (doze) meses, a contar desta data, tendo, ainda, o prazo de 03 (três) meses, após a conclusão das obras, para iniciar sua produção.

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, além da ocupação da área por empresa estranha à relação contratual - sem a celebração de cessão de direitos com a anuência da ADEPE - nos moldes preconizados pela Cláusula Nona do referido Contrato, 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.

Veja-se que, no presente caso, a finalidade do imóvel alienado à empresa IMPUTADA não foi alcançada, pois não ocorreu a implantação de uma unidade de fabricação para fins metalúrgicos manufaturados e usinagem, estruturas metálicas, reservatórios e afins, visto que o terreno se encontra na posse de empresa estranha à relação contratual, sem que a cessão de direitos tenha a anuência da ADEPE, nos termos da Cláusula Nona:

"Cláusula Nona

A PROMISSÁRIA COMPRADORA não poderá ceder ou transferir o presente contrato, nem a posse ou uso do imóvel ora prometido em venda, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência da PROMITENTE VENDEDORA, que deverá intervir no respectivo instrumento, mediante o pagamento por parte da PROMISSÁRIA COMPRADORA de uma taxa de transferência, equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor da cessão."

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. Ou seja, o imóvel está à disposição de um particular que não vem cumprindo com as suas obrigações nos prazos estabelecidos.

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 e, também, não fixou placa indicando que o empreendimento conta com a colaboração da ADEPE, como disposto na Cláusula Décima Segunda de Contrato.

Sendo assim, resta amplamente demonstrado o descumprimento das Cláusulas Sexta, Décima e Décima Segunda do Contrato AJ Nº 50/1990 - Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais, 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 em 11/03/2021 pela Prefeitura do Município de Petrolina (id. 12212680 e 43114207).

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 analisar as 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 50/90.

A reparação, a título de perdas e danos, em relação ao investimento que deixou de ocorrer na região por desídia da **TECNOBRÁS – TECNOLOGIA BRASILEIRA DE MONTAGENS INDUSTRIAS LTDA.**, 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 TECNOBRÁS – TECNOLOGIA BRASILEIRA DE MONTAGENS INDUSTRIAS LTDA. proceder com a quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), referente ao imóvel em testilha.

Assim, concluímos pela total inexecução do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais - Contrato AJ Nº 50/1990 que, com fundamento na Cláusula Oitava, enseja na sua rescisão unilateral.

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 TECNOBRÁS – TECNOLOGIA BRASILEIRA DE MONTAGENS INDUSTRIAS LTDA., 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 21/12/2023, às 11:54, 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 21/12/2023, às 11:58, 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 Fatima Vilaca de Souza Barbosa**, em 21/12/2023, às 12:04, 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 **41388194** e o código CRC **D41B3F0E**.

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

Telefone: (81) 3181-7300 - ADEPE - SJ

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