



DECISÃO FINAL

Processo nº 0060600940.000600/2020-45

Comissão em Processo Administrativo Nº 14/2021 - MARIA APARECIDA ALVES AMORIM – ME.

Considerando os elementos apresentados nos autos do Processo Administrativo, em epígrafe, cujo objeto é a análise do atraso no cumprimento das obrigações econômicas oriundas do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel AJ nº 29/1998 (doc. id. 9291127), firmado entre a ADEPE e a empresa **MARIA APARECIDA ALVES AMORIM – ME**.

Considerando que a Portaria Diretoria nº 09/2023 (doc. 38102741), determinou a retomada dos processos administrativos, 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 da empresa (doc. id. 15984116), a imputação (doc. id. 15984175) e a intimação da empresa (doc. id. 15984227 e 16011941), dando-lhe plena ciência dos documentos que embasaram a instauração do presente Processo Administrativo de Apuração de Penalidade.

O contrato em tela teve como objeto a promessa de venda do Terreno nº 10 da Quadra “S”, situado no Distrito Industrial Sócio Integrado Clementino Coelho, no Município de Petrolina/PE, medindo uma área total de 1.980,00 m², matriculado sob o nº 11.879, de 30 de março de 1989, Livro 02, no 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Petrolina, propriedade desta Agência, conforme Certidão de inteiro teor emitida em 23/10/2021 (doc. id. 9444434, 9444588, 9444869), prometido a venda pelo valor de R\$ 1.320,00 (um mil e trezentos e vinte reais). Com finalidade específica à implantação de uma unidade industrial para fabricação e comercialização de artigos do vestuário, confecção de peças interiores do vestuário, fabricação de calçados de couro e fabricação de calçados de tecido e borracha.

Constatou-se que a **MARIA APARECIDA ALVES AMORIM – ME**, vem descumprindo suas obrigações previstas nas Cláusulas Sexta, Sétima, Décima, Décima Primeira e Décima Terceira do Contrato AJ nº 29/1998 (doc. id. 9291127). Observa-se que a empresa está em dia com suas obrigações financeiras, porém não deu início à construção do empreendimento industrial dedicado à fabricação e venda de artigos de vestuário, apesar do prazo final para início das obras ter sido estabelecido para dia 14 de fevereiro de 2001.

Diante desse panorama, em 12 de agosto de 2020, a DGAI (Diretoria Geral de Atração e Investimento) enviou a Notificação Extrajudicial **AD Diper/ DAI Nº 026/2020 à empresa MARIA APARECIDA ALVES AMORIM – ME, pelo descumprimento das Cláusulas Sétima e Décima do Contrato AJ nº 29/1998**, para apresentação de justificativas cabíveis.

Essa Notificação Extrajudicial se tornou frustrada em 30/09/2020, notificação dos Correios (doc. id 10616187 e 10616142). Por causa disso, a Notificação Extrajudicial foi publicada no Diário Oficial, em 20 de fevereiro de 2021.

Como não obtivemos resposta, foi instaurado o Processo Administrativo, conforme a Portaria (doc. 9929826) em face da empresa supracitada, sendo garantido o contraditório e ampla por meio da devida Intimação por Edital, que não obteve manifestação, motivo pelo qual o processo correu à revelia.

Após isso, a empresa foi intimada a apresentar Alegações Finais, e peticionou, tempestivamente, mas não apresentou meio probatório que, satisfatoriamente, justificasse os descumprimentos aos encargos econômicos do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel AJ nº 29/1998. Além disso, não demonstrou sua capacidade financeira de atender os compromissos pactuados, transcorrendo, assim, todos os prazos garantidos pela ADEPE.

Ocorre que, após análise documental e realização das devidas diligências, verificou-se que a empresa **MARIA APARECIDA ALVES AMORIM – ME** não apresentou justificativas plausíveis para os atrasos que já ultrapassam 20 (vinte) anos, demonstrando desinteresse em cumprir os encargos econômicos do Contrato AJ nº 29/1998.

Eis o breve Relatório.

2. DO MÉRITO

A cláusula Sexta do Contrato Aj nº 29/1998 dispõe que quaisquer mudanças na implantação do projeto deverão ser submetidas à aprovação, vejamos

“CLÁUSULA SEXTA

Todas e quaisquer modificações ou alterações que necessitarem ser incluídas na implantação do projeto, deverão ser submetidas, prévia e obrigatoriamente, à aprovação da PROMITENTE VENDEDORA.”

Destarte, a empresa descumpriu a Cláusula Sexta do Contrato AJ nº 29/1998, por não ter informado à ADEPE quaisquer mudanças na implantação de seu projeto.

A cláusula sétima, por sua vez, dispõe que o imóvel tem por fim a implantação de um empreendimento econômico voltado à atividade de Indústria de fabricação e comercialização de artigos do vestuário conforme cronograma estipulado, *in verbis*:

“CLÁUSULA SÉTIMA

O imóvel objeto do presente Contrato tem po

r fim a implantação de uma unidade industrial para fabricação e comercialização de artigos do vestuário, confecção de peças interiores do vestuário, fabricação de calçados de couro e fabricação de calçados de tecido e de borracha. Ficando avençado que a PROMITENTE COMPRADORA obriga-se a iniciar suas obras num prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data da assinatura do presente Instrumento Jurídico, tendo mais 18 (dezoito) meses para a conclusão e ainda 06 (seis) meses após a conclusão das obras para iniciar a produção. Ficando ainda definido que para construção nesses terrenos serão obedecidas as diretrizes da Lei Municipal desse Município.”

O cumprimento adequado e tempestivo das obrigações contratuais desempenha um papel crucial na garantia da eficiência e regularidade das atividades estipuladas no contrato. **No caso em questão, o contrato foi celebrado com o objetivo de promover um interesse público específico. Portanto, a destinação do imóvel e a alocação dos recursos econômicos estão intrinsecamente ligadas a esse interesse público previamente estabelecido.**

É dever da empresa **MARIA APARECIDA ALVES AMORIM – ME** 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 o descumprimento das obrigações contratuais de implantação por mais de 20 (vinte) anos.

Ademais, de acordo com o Relatório de Monitoramento FORM nº 012/2020, de 31/07/2020 (doc. Id. 12249174), no imóvel, àquela época, foi identificada "a construção de um galpão, que estava fechado. Não havia ninguém no local." Questionados alguns vizinhos com vistas à obtenção de informações, a equipe foi informada que se tratava de "uma empresa de máquinas pesadas", e que também haveria, no local, um escritório, restando desvirtuada a finalidade do Contrato de Promessa de Compra e Venda AJ nº 29/1998, além de demonstrar indícios de cessão irregular do imóvel a terceiros. Esse fato, por sua vez, afronta à Cláusula Décima do Contrato AJ nº 29/1998:

“CLÁUSULA DÉCIMA

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 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.”

Observa-se, também, o descumprimento à Cláusula Décima Primeira do Contrato AJ nº 29/1998, uma vez que constam débitos de IPTU junto à Prefeitura de Petrolina referentes ao imóvel e aos anos de 2022 e 2023 (doc. id. 41327154).

“CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

A PROMISSÁRIA COMPRADORA terá a **posse provisória do Imóvel** objeto da presente Promessa de Compra e Venda neste ato, observadas as obrigações impostas por este Instrumento, **correndo por sua conta, todos os impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre o mesmo**, a partir desta data.”

Somado a isso, não foi efetuada a instalação de placa publicitária da ADEPE, configurando o descumprimento da Cláusula Décima Terceira:

“CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

A PROMISSÁRIA COMPRADORA se obriga a colocar em lugar externo, visível e de destaque, nas instalações de sua unidade, uma placa com as dimensões e características aprovadas pela AD/DIPER, indicando que o empreendimento conta com sua colaboração, pelo período mínimo de 05 (cinco) anos, bem como cercar a área objeto do presente Contrato, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir desta data, visando impedir possíveis invasões do Lote, tudo correndo por conta exclusiva da referida PROMISSÁRIA COMPRADORA.”

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

“CLÁUSULA NONA

O não cumprimento dos prazos estipulados na Cláusula Sétima, deste Instrumento, ou em caso de decretação de sua falência, acarretará a rescisão do presente Contrato, perdendo a PROMISSÁRIA COMPRADORA, em favor da PROMITENTE VENDEDORA, todas as importâncias que houver pago, não lhe assistindo quaisquer direitos a reclamações, retenções ou indenizações.

CLÁUSULA DÉCIMA

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 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.

PARÁGRAFO ÚNICO

A PROMITENTE VENDEDORA se reserva o direito de não aprovar a cessão ou a transferência, caso a CESSIONÁRIA não preencha os requisitos exigidos e os objetivos do Loteamento do Distrito Industrial Sócio Integrado Clementino Coelho, Petrolina – PE. Em caso de cessão ou transferência, a PROMITENTE VENDEDORA terá sempre o direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, a qual terá a faculdade de exercê-la ou não. A PROMITENTE VENDEDORA ficará como Interveniente Anuente em Instrumento de Contratos de financiamento a serem celebrados com a PROMISSÁRIA COMPRADORA e

estabelecimentos de crédito, que obtiverem a implantação de seus projetos, com o fim único de permitir que o imóvel ora prometido em venda, ou parte dele, seja oferecido como garantia da operação.”

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 o Contrato.

Conclui-se, ainda, que as penalidades imputadas pela Comissão de Processo Administrativo de Apuração de Penalidade levaram em consideração os Princípios da Razoabilidade e da Proporcionalidade, e estão dentro dos parâmetros legais.

Nesse sentido, considerando que a finalidade pública não foi alcançada, é razoável que, nos termos do Relatório Final (doc. 17431096), seja realizada a aplicação das seguintes penalidades à empresa:

- (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 **MARIA APARECIDA ALVES AMORIM – ME**.

3. DA CONCLUSÃO

Considerando o exposto, e no exercício do Poder Discrecionário conferido a esta Autoridade Administrativa, decide-se:

A) Aplicar à empresa **MARIA APARECIDA ALVES AMORIM – ME** as sanções previstas no Contrato AJ nº 29/1998 e na legislação pertinente, em razão da falta de 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 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 **MARIA APARECIDA ALVES AMORIM – ME**.

B) A comunicação à empresa **MARIA APARECIDA ALVES AMORIM – ME** referente às sanções aplicadas, concedendo-lhe o **prazo de 10 (dez) dias úteis** para interposição de Recurso, nos termos do art. 59 da Lei Estadual nº 11.781/2000;

C) A Notificação da empresa **MARIA APARECIDA ALVES AMORIM – ME**, por meio do envio de correspondência registrada com aviso de recebimento, sobre esta Decisão, ressaltando-se que, expirado o prazo para apresentação do Recurso, se operará, imediatamente, a Rescisão Unilateral do Contrato e a imediata reversão da área em favor da ADEPE.

Recife, data de assinatura eletrônica da autoridade competente

BRENA PAES CASTELO BRANCO

Diretora-Geral de Atração de Investimentos, em exercício

Autoridade competente



Documento assinado eletronicamente por **Brena Paes Barreto Castelo Branco.**, em 15/01/2024, às 10:40, 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 **45505238** e o código CRC **D7DDBC1F**.

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