



Assunto: Processo Administrativo ADEPE nº 32/2021 CPA - ADEPE

Ref. Instrumento: CONTRATO AJ Nº 27/95 Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano, celebrado com a empresa Artefatos de Gesso Sampaio Ltda (doravante "IMPUTADA"), CNPJ nº 00.214.376/0001-07

SEI nº 060601067.000078/2023-52

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 Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano - Contrato AD nº 27/1995 (id. 41412933).

No estrito cumprimento das atribuições fixadas pela Portaria DIPRE/DG/SJ Nº 32/2021 (id. 41411816), constata-se que os atos produzidos pela Comissão foram realizados com amparo nas designações realizadas pelo Diretor-Presidente e a Diretora-Geral de Gestão, conforme disciplina o Regulamento de Contratações da ADEPE.

O presente Processo Administrativo originou da Proposta Operacional Administrativa – POA (id. 12523641), 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. 16198641).

Para melhor compreensão do objeto do Processo Administrativo, insta consignar que, em 27 de julho de 1995, a ADEPE firmou com a empresa **Artefatos de Gesso Sampaio Ltda (doravante "IMPUTADA")** o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano - Contrato AD nº 27/1995, tendo como objeto os Lotes dos Terrenos nrs. 04, 05 e 06 da Quadra "D", sítio no Loteamento denominado Distrito Industrial de Araripina, de área total de 4.844,12 m².

A aquisição dos direitos relativos ao imóvel se deu mediante o estabelecimento de contraprestação prevista na Cláusula Sexta do referido instrumento, a qual determina que a destinação a ser dada à área seria a implantação de unidade para fabricação de artefatos de gesso, peças, ornamentos de gesso e estoque, conforme cronograma estipulado.

Ocorre que, de acordo com as informações contidas na Proposta Operacional Administrativa – POA (id. 12523641), no Relatório de Monitoramento (id. 41414476), no cadastro imobiliário lavrado pela Prefeitura Municipal de Araripina (id. 41414604) e na Certidão de Baixa do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ (id. 41414370), a empresa **IMPUTADA** deixou de cumprir com as obrigações contratuais dispostas nas Cláusulas Sexta e Décima do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano - Contrato AD nº 27/1995.

Seguindo o trâmite do Processo Administrativo, a Comissão Processante adotou como providências iniciais: (i) a feitura da Capa (id. 41412206) e do Termo de Autuação do processo (id. 41412206), (ii) da Nota de Imputação (id. 41412568) e (iii) da Intimação (id. 41412766), pela qual foram oportunizados o contraditório e a ampla defesa da empresa **IMPUTADA**, com o envio dos documentos que embasaram a instauração do presente Processo Administrativo. Nessa oportunidade, foi informado a empresa que os descumprimentos poderiam ensejar: (i) a rescisão do contrato; (ii) a reversão do imóvel em favor da ADEPE; (iii) reparação por perdas e danos; (iv) resarcimento ao erário; (v) cobrança do IPTU devido; (vi) 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 dos autos (Certidão id. 43877164), 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 Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano - Contrato AD nº 27/1995, 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.

O presente Processo é voltado à resolução do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano - Contrato AD nº 27/1995, celebrado sob a égide da Lei Federal 8.666/1993, entre a ADEPE e a empresa ARTEFATOS DE GESSO SAMPAIO LTDA, e pauta-se na constatação pela ADEPE - proprietária da área em questão (id. 41413906) - 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

6.1 O imóvel objeto do presente contrato, têm por fim a implantação de uma unidade para fabricação de artefatos de gesso, peças, ornamentos de gesso e estoque, devendo a referida PROMISSÁRIA COMPRADORA a apresentar à PROMITENTE VENDEDORA os projetos completos das construções e instalações de sua unidade no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do pagamento do sinal, ou seja, 31/10/1994, obrigando-se, ainda, a iniciar suas obras num prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar desta data, tendo ainda o prazo de 12 (doze) meses, para a conclusão das obras, o prazo de 06 (seis) meses para iniciar a produção.

(...)

CLÁUSULA OITAVA

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

Ocorre que na visita de monitoramento realizada pela GCEM em 22/01/2019 (doc. 41414476), descreveu-se o seguinte: "Durante a visita, verificamos que o imóvel continua não ocupado, parcialmente coberto pelo matagal."

Ademais, consoante se infere da consulta junto à Prefeitura Municipal de Araripina (docs. 41413567 41413663, 41413738 e 41413821), existe débito de IPTU. Nesse condão, foi requerida a Certidão de Inteiro Teor do Imóvel (doc. 41413906).

Diante da verificação do não cumprimento dos encargos econômicos, a ADEPE enviou a Notificação Extrajudicial AD Diper/GCEM Nº 012/2018 (doc. 41414030) para constituir a empresa em mora e notificar a **IMPUTADA** para apresentar justificativas cabíveis para o inadimplemento contratual no prazo de 30 (trinta) dias. Posteriormente, foi enviada outra notificação, a Notificação Extrajudicial AD Diper/GCEM Nº 018/2021 (doc. 41414084), na qual foram reiterados os termos da notificação prévia.

O contrato AD nº 027/1995 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 6.1 que "*O imóvel objeto do presente contrato, têm por fim a implantação de uma unidade para fabricação de artefatos de gesso, peças, ornamentos de gesso e estoque.*" 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 no item 6.1 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 Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano - Contrato AD nº 27/1995. Analisando os autos, verifica-se que a empresa comprometeu-se conforme a Cláusula Sexta do referido Contrato, que a destinação a ser dada à área seria a implantação de um empreendimento voltado à fabricação de artefatos de gesso, peças, ornamentos de gesso e estoque e que a empresa apresentaria os projetos completos das construções e instalações de sua unidade no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do pagamento do sinal, ou seja, 31/10/1994, obrigando-se, ainda, a iniciar suas obras num prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar desta data, tendo ainda o prazo de 12 (doze) meses, para a conclusão das obras, o prazo de 06 (seis) meses para iniciar a produção.

A implantação do empreendimento, finalidade da alienação realizada entre a ADEPE e a empresa ARTEFATOS DE GESSO SAMPAIO LTDA., 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 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 alienado à empresa IMPUTADA tem como finalidade a implantação de uma unidade de fabricação de artefatos de gesso, peças, ornamentos de gesso e estoque, o que não ocorreu 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, tampouco pelo desenvolvimento da região local, deixando de atingir a finalidade pública do contrato.

Por fim, ainda 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.

Sendo assim, resta amplamente demonstrado o descumprimento das Cláusulas Sexta, Décima e Décima Segunda do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano AD nº 27/1995, caracterizando a **justa causa** para a rescisão contratual, nos termos da Cláusula Oitava, vale transcrição:

"CLÁUSULA OITAVA

8.1 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 que no início desse Processo Administrativo estava orçado em **R\$ 15.084,27 (quinze mil oitenta e quatro reais e vinte e sete centavos)**, conforme Extratos Financeiros de Débitos Imobiliários, emitido em 22 de março de 2021 pela Prefeitura do Município de Araripina.

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.

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 proporcionalidade, bem como o interesse público que rege o negócio jurídico, passa-se a analisar as penalidades que devem ser aplicadas, conforme entendimento desta Comissão.

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 27/95.

A reparação, a título de perdas e danos, em relação ao investimento que deixou de ocorrer na região por desídia da **ARTEFATOS DE GESSO SAMPAIO 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 **ARTEFATOS DE GESSO SAMPAIO LTDA.** proceder com a quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), referente ao imóvel em testilha, que, em 22 de março de 2021, estava orçado em **R\$ 15.084,27 (quinze mil oitenta e quatro reais e vinte e sete centavos)**.

Assim, concluímos pela total inexecução do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Urbano - Contrato AD nº 27/1995 que, com fundamento na Cláusula Oitava e no artigo 78, inciso I c/c o artigo 79, inciso I, ambos da Lei 8.666/93, 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;
- (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\$ 15.084,27 (quinze mil oitenta e quatro reais e vinte e sete centavos).

Em ato contínuo, intime-se a empresa ARTEFATOS DE GESSO SAMPAIO 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 20/12/2023, às 14:24, 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 20/12/2023, às 14:26, 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 20/12/2023, às 15:26, 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 **42898863** e o código CRC **52DF8B06**.

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

Telefone: 3181-7300 - ADEPE - CPPA

www.adepa.pe.gov.br - adepa@adepa.pe.gov.br