



**Assunto:** Processo Administrativo ADEPE nº 58/2023 CPPA - ADEPE

**Ref. Instrumento:** Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais - CONTRATO AJ Nº 25/98 celebrado com a empresa GILBERTO NUNES MOTA - ME (doravante "IMPUTADA"), CNPJ nº 33.912.809/0001-49

SEI nº 0060601067.000087/2023-43

#### RELATÓRIO FINAL

##### 1. DA NARRATIVA DOS FATOS

Trata-se de Processo Administrativo cujo fundamento se pauta nos arts. 77 e seguintes da Lei Federal nº 8.666/1993, no artigo 5º do Estatuto Social da ADEPE e nas disposições do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais - Contrato AJ nº 25/1998 (doc.42131676).

No estrito cumprimento das atribuições fixadas pela Portaria ADEPE DIRETORIA nº 58/2023 (doc. 42130950), constata-se que os atos produzidos pela Comissão foram realizados com amparo nas designações realizadas pelo Diretor-Presidente e a Diretora-Geral de Atração de Investimentos, conforme disciplina o Regulamento de Contratações da ADEPE.

O presente Processo Administrativo originou da Proposta Operacional Administrativa – POA nº 022/2023 (doc. 42138558), emanada pela Diretoria-Geral de Atração de Investimentos, sendo aprovada pela Diretoria Colegiada da ADEPE.

Para melhor compreensão do objeto do Processo Administrativo, insta consignar que, em 13 de outubro de 1998, a ADEPE firmou com a empresa Gilberto Nunes Mota - ME (doravante "IMPUTADA") o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para fins Industriais - Contrato AJ nº 25/1998, tendo como objeto o Lote do Terreno nº 09 da Quadra "S", sítio no Loteamento denominado Distrito Industrial de Sócio Integrado Clementino Coelho no Município de Petrolina /PE, de área total de 1.980,00 m<sup>2</sup>.

A aquisição dos direitos relativos ao imóvel se deu mediante o estabelecimento de contraprestação prevista na Cláusula Sétima do referido instrumento, a qual determina que a destinação a ser dada à área seria a construção e implantação do EMANUELLA PALACE HOTEL, conforme cronograma estipulado.

Ocorre que, de acordo com as informações contidas na Proposta Operacional Administrativa – POA (doc. 42138558), no Relatório de Monitoramento (doc. 42135964), no Extrato Geral lavrado pela Prefeitura Municipal de Petrolina (doc. 42191735) e na Certidão de Baixa do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ (doc. 49207906), a empresa imputada deixou de cumprir com as obrigações contratuais dispostas na Cláusula Sétima do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais - Contrato AJ nº 25/1998.

Seguindo o trâmite do Processo Administrativo, a Comissão Processante adotou como providências iniciais: (i) a feitura da Capa (id. 42131093), (ii) do Termo de Autuação do processo (doc. 42131226), (iii) da Nota de Imputação (doc. 42131251) e (iv) da Intimação (doc. 42131282), 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 ADPE; (iii) reparação por perdas e danos; (iv) ressarcimento ao erário; (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 dos autos (Certidão doc. 46152477), 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 Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais - Contrato AJ nº 25/1998, bem como o cabimento de medidas pelos descumprimentos contratuais. 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 rescisão unilateral do Contrato AJ nº 25/1998 celebrado sob a égide da Lei Federal 8.666/1993, entre a ADEPE e a empresa Gilberto Nunes Mota - ME, e pauta-se na constatação pela ADEPE - proprietária da área em questão (doc. 42137074) - 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 SÉTIMA**

"o imóvel objeto do contrato, tem por fim a construção e implantação do EMANUELLA PALACE HOTEL. Ficando avencido que a PROMITENTE VENDEDORA obriga-se a iniciar suas obras num prazo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data da assinatura do contrato, tendo mais 18 (dezoito) meses para a conclusão e ainda 06 (seis) meses após à conclusão das obras para iniciar a produção. Ficando ainda definido que para a construção nestes terrenos serão obedecidas as diretrizes da Lei Municipal deste município;"

Sendo assim, ao celebrar o contrato em testilha, a empresa imputada assumiu a obrigação de proceder com a implantação de empreendimento, se comprometendo a seguir o cronograma disposto no item 7 do Contrato AJ nº 25/1998.

Ocorre que na visita de monitoramento realizada pela GGCEPI em 07/11/2023 (doc. 49255991), descreveu-se o seguinte:

- "2. Na visita, constatou-se que o terreno está murado. Muro muito alto, com portão fechado. Batemos no portão e fomos recebidos pelo Sr. Dejailson Alves, proprietário de uma distribuidora de água em Petrolina;
- 3. Dentro do imóvel verificamos a operação da empresa, com carga e descarga de água mineral. Escritório, depósito e caminhões;
- 4. Conforme explicitado pelo Sr. Dejailson, ele esteve ma apresentação deo REDEFIN em Petrolina, no mês de junho e deu entrada no processo para regularização do imóvel;
- 5. Conforme consta do processo, a cessão não foi aprovada por não haver balanço da empresa, que é micro empresa;"

Ademais, consoante se infere da consulta junto à Prefeitura Municipal de Araripina (docs. 49207906), existe débito de IPTU. Nesse condão, foi requerida a Certidão de Inteiro Teor do Imóvel (doc. 42137074).

Diante da verificação do não cumprimento dos encargos econômicos, a ADEPE enviou a NOTIFICAÇÃO Nº 029 AD DIPER/DAI (doc. 42139290) para constituir a empresa em mora e notificar a empresa imputada para apresentar justificativas cabíveis para o inadimplemento contratual no prazo de 30 (trinta) dias. Posteriormente, foi enviada outra notificação, a NOTIFICAÇÃO ADEPE/DGAI Nº 72/2023 (doc. 42138699), na qual foram reiterados os termos da notificação prévia.

O Contrato AJ nº 25/1998 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.**

No entanto, conforme se infere do conjunto probatório carreado nos autos, houve o descumprimento das obrigações assumidas através do Contrato AJ nº 25/1998, visto que verifica-se que a empresa se comprometeu, conforme a Cláusula Sétima do referido Contrato, que a destinação a ser dada à área seria a construção e implantação do EMANUELLA PALACE HOTEL, e que a empresa obrigou-se a iniciar as suas obras no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data da assinatura do contrato, tendo mais 18 (dezoito) meses para a conclusão e ainda 06 (seis) meses após à conclusão das obras para iniciar a produção. Contudo, a implantação do empreendimento, finalidade da alienação realizada entre a ADEPE e a empresa Gilberto Nunes Mota - ME, não fora realizada, caracterizando o inadimplemento contratual, o que, por si só, autoriza a reversão da alienação.

Na verdade, a conduta adotada pela ADEPE, enquanto proprietária da área, foi de permanente diálogo e disponibilidade no atendimento às necessidades da empresa. Nesse sentido, a ADEPE notificou (doc. 42139290) a empresa imputada sobre o descumprimento contratual. Em seguida, a empresa Imputada, através do envio de carta (doc. 42139468), indicou que ficou impossibilitada de concluir a construção ao longo dos anos por responsabilidade de terceiros, que supostamente a impediram de continuar a obra. Dessa forma, foi oportunizado à empresa Imputada a apresentação de um novo projeto para ser implantado no imóvel. Assim, passado um ano do recebimento da carta sem a apresentação de um novo projeto, a ADEPE entendeu que houve tempo suficiente para a sua apresentação, e requereu, mais uma vez, a apresentação de justificativas pelo inadimplemento contratual.

Todavia, a apesar da manifestação da Imputada, a ausência de obras para o empreendimento passaram a ser compreendidas, então, como desinteresse na manutenção do negócio jurídico estabelecido com o Estado de Pernambuco. Nesse condão, foi verificado que a empresa imputada encontra-se baixada por liquidação voluntária, de acordo com a pesquisa realizada no sistema da Fazenda (doc. 49207906).

Vale ressaltar que a ADEPE lançou o Programa de Regularização de Débitos Econômicos e Financeiros (REDEFIN), destinado à promoção da regularização de débitos relativos aos encargos econômicos e/ou financeiros das pessoas jurídicas inadimplentes com a ADEPE no âmbito dos contratos de alienação de bens imóveis ou com pendência de regularização fundiária. Com o lançamento do programa, a empresa Imputada requereu a sua habilitação no programa REDEFIN (doc. 42137458). Nesse requerimento, a Imputada solicitou a: *"Apresentação de nova Carta-Consulta para ajuste dos encargos econômicos, com carência de até 120 (cento e vinte) dias para início do cumprimento dos novos encargos, desde que mantida a destinação do imóvel prevista contratualmente."*

No entanto, em que pese a solicitação realizada, a Diretoria Geral de Atração de Investimentos (DGAI), através do Ofício ADEPE/ DGAI Nº 004/2023 (doc. 42138399), informou à empresa imputada que "Após a análise, verificou-se que o perfil da empresa não atende aos padrões exigidos por esta Agência, sendo o projeto considerado inviável tecnicamente."

Assim, a ausência de aprovação do pleito realizado, a ausência de obras para o empreendimento e a baixa da empresa IMPUTADA passaram a ser compreendidas, então, como desinteresse na manutenção do negócio jurídico estabelecido com o Estado de Pernambuco, impulsionando a ADEPE a tomar as providências cabíveis para resolução da questão.

Veja-se que o imóvel alienado à empresa imputada tem como finalidade a construção e implantação do EMANUELLA PALACE HOTEL, 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 Primeira do Contrato firmado, tendo em vista o valor de R\$ 471,78 (quatrocentos e setenta e um reais e setenta e oito centavos) que consta de como Débito Vencido no Extrato Geral emitido em 02/04/2024 (doc. 48655868).

Sendo assim, resta amplamente demonstrado o descumprimento da Cláusula Sétima do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para fins Industriais - Contrato AJ nº 25/1998, caracterizando a justa causa para a rescisão contratual, nos termos da Cláusula Nona, vale transcrição:

**"CLÁUSULA NONA**

O não cumprimento dos prazos estipulados na Cláusula Sétima, deste instrumento, ou em caso de decretação da 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 à reclamações, retenções ou indenizações"

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. Portanto, 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.

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.

Somado a isso, a empresa está baixada, o que pode ensejar a rescisão contratual.

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 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 25/1998.

Diante da constatação de que a empresa Gilberto Nunes Mota - ME encontra-se baixada, essa inatividade da empresa enseja a extinção do vínculo contratual, e, por conseguinte, a rescisão unilateral do Contrato AJ nº 25/1998.

Por fim, deve a empresa Gilberto Nunes Mota - ME proceder com a quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), referente ao imóvel em testilha, que, em 02/04/2024, estava orçado em R\$ 471,78 (quatrocentos e setenta e um reais e setenta e oito centavos).

Assim, concluímos pela total inexecução do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais - Contrato AJ nº 25/1998 que, com fundamento na Cláusula Nona e no art. 78, inciso I c/c o art. 79, inciso I, ambos da Lei 8.666/93, enseja na sua rescisão unilateral.

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

- (I) A rescisão unilateral do Contrato AJ nº 25/1998, Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais, que entre si celebraram a empresa Gilberto Nunes Mota - ME e a Agência e Desenvolvimento Econômico de Pernambuco S.A. (ADEPE), pelo descumprimento da Cláusula Sétima desse Contrato;
- (II) A quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) referente ao imóvel em testilha, que, em 02/04/2024, estava orçado em R\$ 471,78 (quatrocentos e setenta e um reais e setenta e oito centavos);
- (III) 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 Gilberto Nunes Mota - ME;
- (IV) Ressarcimento ao erário, em caso de verificação de enriquecimento ilícito pela empresa.

Assim, **deverá a empresa Gilberto Nunes Mota - ME, CNPJ nº 33.912.809/0001-49, ser intimada para ciência deste Relatório Final**, conforme reza o art. 24 da Lei Estadual 11.781/2000 aplicado por analogia ao presente Processo e a Portaria Diretoria ADEPE nº 62/2023<sup>1</sup>, exercendo, dessa forma, o seu direito ao contraditório e à ampla defesa constitucionalmente assegurados.

Informa-se que todos os documentos necessários à Defesa tramitam de forma digital por meio do sistema SEI nº 0060601067.000087/2023-43 e estão sendo enviados junto à Intimação do Processo. Ademais, ressaltamos que a continuidade do Processo Administrativo, em epígrafe, independe do comparecimento da intimada, podendo correr à sua revelia.

Informamos, também, que a Defesa ou qualquer documentação pode ser enviada para o e-mail "[cppa@adepe.pe.gov.br](mailto:cppa@adepe.pe.gov.br)", preferencialmente, e/ou entregue na Superintendência Jurídica, na sede da ADEPE.

Recife, 17 de abril de 2024.

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

ANNY LAYSSA JOANA RODRIGUES SILVA - MAT.: 72012

JOÃO LUIZ RÉGO LESSA FILHO - MATRÍCULA Nº 70220

MARIA DE FÁTIMA CORREIA VILAÇA - MAT.: 71840

<sup>1</sup><https://www.adepe.pe.gov.br/wp-content/uploads/2023/12/Portaria-62.2023-REGULAMENTA-O-PROCEDIMENTO-DO-PROCESSO-ADMINISTRATIVO-DE-RESCISAO-CONTRATUAL.pdf>



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Rego Lessa Filho**, em 17/04/2024, às 09:55, 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 17/04/2024, 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 **Anny Layssa Joana Rodrigues Silva**, em 17/04/2024, às 12:48, 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 **47598070** e o código CRC **0374B5B7**.

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

Telefone: 3181-7300 - ADEPE - CPPA

[www.adeppe.pe.gov.br](http://www.adeppe.pe.gov.br) - [adeppe@adeppe.pe.gov.br](mailto:adeppe@adeppe.pe.gov.br)