

SEI nº 0060601067.000077/2023-16

Assunto: Processo Administrativo nº 42/2023

Imputada: Franrose Comércio e Indústria LTDA., CNPJ nº 24.382.780/0001-40

DECISÃO FINAL

Considerando-se os elementos apresentados nos autos do Processo Administrativo nº 42/2023 cujo objeto é a apuração dos apontamentos da Proposta Operacional Administrativa (POA) nº 23/2023 (doc. 44842581), referente ao Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais - Contrato AJ nº 63/1990 (doc. 44828645);

Considerando-se os meios probatórios presentes nos autos, a observância ao princípio do consequencialismo, bem como a Portaria Diretoria nº 42/2023 (doc. 41345827), a Diretora-Geral de Atração de Investimentos (DGA), na qualidade de autoridade administrativa e no exercício de suas atribuições legais, decide:

DOS FATOS

Após análise do Processo Administrativo nº 42/2023, observa-se que a Comissão Permanente de Processos Administrativos (CPPA) adotou como providências iniciais a elaboração dos seguintes instrumentos iniciais: Capa (doc. 41345885), Termo de Autuação (doc. 41346933), Nota de Imputação (doc. 42014298), Intimação (doc. 42015332), dando-lhe plena ciência dos documentos que embasaram a instauração do Processo Administrativo em epígrafe.

Após isso, a Comissão Permanente de Processos Administrativos (CPPA) realizou a intimação com AR, conforme o rastreio dos Correios (doc. 44786317). Nessa oportunidade, foi informado à empresa Franrose Comércio e Indústria LTDA. Araripe que os descumprimentos poderiam ensejar:

“(i) A Rescisão Unilateral do Contrato de Promessa de Compra e Venda AJ nº 63/1990, pelo descumprimento das Cláusulas Sexta e Nona do Contrato supracitado.”

Consequentemente, a CPPA emitiu o Relatório Final (doc. 44845500), sendo realizada a intimação com AR da empresa imputada para ciência, conforme o rastreio dos Correios (doc. 46657313) e a Portaria nº 62/2023¹.

No Relatório Final (doc. 44845500), com base no princípio da razoabilidade e da proporcionalidade, a CPPA posicionou-se pela adoção das seguintes medidas referentes à total inexecução contratual:

“(I) A RESCISÃO UNILATERAL DO INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM, COMO PROMISSÁRIA COMPRADORA A EMPRESA FRANROSE COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA E A AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE PERNAMBUCO S.A. - ADEPE COMO PROMITENTE VENDEDORA, PELO DESCUMPRIMENTO DA CLÁUSULA SEXTA DO CONTRATO AJ Nº 63/1990;

(II) PERDA DE TODAS AS IMPORTÂNCIAS PAGAS PELA EMPRESA, ALÉM DE TODAS AS BENFEITÓRIAS 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 FRANROSE COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.”

A empresa imputada não apresentou Defesa Prévia, conforme a Certidão (doc. 40831341).

A empresa imputada encontra-se inapta por omissão de declarações, conforme a situação do CNPJ (doc. 53594475).

Posteriormente, o Processo Administrativo nº 42/2023 foi remetido à DGA para prolação da Decisão Final, conforme o Despacho (doc. 53615932).

DO MÉRITO

As informações trazidas pela POA nº 23/2023 (doc. 44842581) da DGAI sobre os fatos demonstram que a instauração do Processo Administrativo nº 42/2023 era imprescindível para apurar os apontamentos dessa POA, havendo justificativa plausível para a abertura deste Processo Administrativo.

Assim, subsiste para a Administração Pública o dever de fiscalizar de forma efetiva suas relações com particulares, não podendo dispor ou abdicar de seu dever de apurar e punir eventuais inobservâncias e descumprimentos.

A POA nº 23/2023 (doc. 44842581) solicitou à CPPA a apuração referente aos descumprimentos das Cláusulas Sexta e Nona do Contrato AJ nº 63/1990 (doc. 44828645) que dispõem o seguinte:

“CLÁUSULA SEXTA

O imóvel objeto do presente contrato tem por fim a implantação de uma unidade industrial para fabricação de premoldados de cimento, blocos de cimento, portas e janelas de ferro e atividades domésticas em alumínio, devendo a 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 conclusão das obras, para iniciar sua produção.

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.”

Conforme o Relatório de Monitoramento de 2023, com base na visita realizada pela GCEM em 03/11/2023 (doc. 45760120): “O imóvel encontra-se em obras. Também havia máquinas e caminhões. O terreno está murado e fechado. Não há edificações no imóvel.” Logo, após vários anos da celebração contratual, o imóvel ainda não atende à finalidade pública do Contrato AJ nº 63/1990. Ou seja, a destinação do imóvel e a atribuição do encargo econômico, objetos desse Contrato, não foram atendidas em prol do interesse público previamente estabelecido.

Além disso, a empresa não apresentou os projetos completos das construções e instalações de sua unidade no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da assinatura do Contrato AJ nº 63/1990 (doc. 44828645), assim como não concluiu as obras no prazo de 12 (doze) meses, consequentemente, a produção não foi iniciada.

Destaca-se que a conduta adotada pela ADEPE, enquanto proprietária da área, foi de permanente diálogo e de disponibilidade no atendimento às necessidades da empresa imputada. Todavia, a ausência de manifestação dessa empresa somada à inexistência de obras para o empreendimento passaram a ser compreendidas como permanente desinteresse na manutenção do negócio jurídico estabelecido com o Estado de Pernambuco.

À vista disso, identifica-se que a finalidade da alienação realizada entre a ADEPE e a empresa Franrose Comércio E Indústria Ltda não foi atendida nos prazos estabelecidos contratualmente, caracterizando o inadimplemento contratual, o que, por si só, autoriza a reversão da alienação do imóvel.

Somado a isso, houve um processo de regularização da cessão do imóvel objeto do Contrato AJ nº 63/1990 (doc. 44828645), conforme registro no SEI nº 0060600954.000364/2022-70. Entretanto, esse processo não deu seguimento, havendo o indeferimento do processo de cessão.

De acordo com a POA nº 23/2023 (doc. 44842581), a empresa Araújo Castro Veículos (quarta empresa na linha de sucessão irregular da posse do imóvel) é a atual ocupante do imóvel, e pleiteou a adesão ao Programa REDEFIN. Conquanto, a adesão foi indeferida, porque a empresa imputada não se enquadrava na hipótese de falência prevista no art. 1º e 2º da Portaria nº 04/2022.

Dessa forma, atualmente, o imóvel alienado à empresa imputada está sob a posse de empresa estranha (Araújo Castro Transportes), sem lhe ser atribuída qualquer finalidade pública. Ou seja, o imóvel está à disposição de um particular que não vem cumprindo com as suas obrigações nos prazos estabelecidos. Desse modo, a empresa imputada 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 AJ nº 63/1990, além de violar a Cláusula Nona desse instrumento.

Nesse sentido, após análise minuciosa dos autos do Processo Administrativo nº 42/2023, como a empresa imputada não apresentou Defesa Prévia ou qualquer manifestação, evidencia-se o desinteresse em apresentar justificativas razoáveis referentes aos descumprimentos das Cláusulas Sexta e Nona do Contrato AJ nº 63/1990 (doc. 44828645).

Ademais, como a empresa está inapta por omissão de declarações, conforme a situação do CNPJ (doc. 53594475), evidencia-se que a empresa imputada não prestou contas, ou seja, não entregou declarações devidas por dois anos consecutivos. Além disso, nenhum sócio manifestou qualquer pronunciamento nos autos do Processo Administrativo nº 42/2023.

Assim, diante da inaptidão da pessoa jurídica da empresa imputada, apreende-se a consequência lógica de rescisão unilateral do Contrato AJ nº 63/1990 (doc. 44828645).

DA CONCLUSÃO

Conforme se infere da análise dos autos, é incontroverso o prejuízo causado pela empresa Franrose Comércio e Indústria LTDA., CNPJ nº 24.382.780/0001-40 à ADEPE, além da violação ao interesse público em não cumprir as obrigações relativas à implantação industrial objeto do Contrato AJ nº 63/1990 (doc. 44828645). Dessa forma, no exercício do poder discricionário conferido a esta autoridade administrativa, com base no princípio da razoabilidade e da proporcionalidade, decido pela rescisão unilateral do Contrato AJ nº 63/1990 (doc. 44828645), bem como seguir as medidas propostas pela CPPA, no Relatório Final (doc. 44845500) referente aos descumprimentos das Cláusulas Sexta e Nona do Contrato AJ nº 63/1990 (doc. 44828645):

- (i) reversão do imóvel em favor da ADEPE;
- (ii) perda de todas as importâncias pagas pela empresa imputada, além de todas as benfeitorias realizadas;
- (iii) em eventual impossibilidade de aplicação do inciso "i" por medidas legais, a 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 Franrose Comércio e Indústria LTDA.; e
- (iv) que da rescisão do contrato entre as partes conste a responsabilidade de pagamento pela empresa de todos os débitos de IPTU e de outras naturezas anteriores à retomada da posse pela ADEPE.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Esta Decisão Final é recorrível, conforme o arts. 26 e 56 da Lei nº 11.781/2000. Entretanto, a empresa Franrose Comércio e Indústria LTDA., CNPJ nº 24.382.780/0001-40, encontra-se inapta. Logo, **o prazo de 10 (dez) dias úteis para interposição de Recurso Administrativo destina-se aos sócios, se houver, conforme o art. 59 da Lei nº 11.781/2000.**

Informa-se que todos os documentos necessários ao Recurso Administrativo tramitam de forma digital por meio do sistema SEI nº 0060601067.000077/2023-16², e esta Decisão Final segue junto à intimação.

Informamos, também, que o Recurso Administrativo e a documentação probatória podem ser enviados para o e-mail "**recursoadministrativodgai@adepe.pe.gov.br**", preferencialmente, e/ou entregues na Superintendência Jurídica, na sede da ADEPE.

Ressalta-se que, expirado o prazo para interposição do Recurso Administrativo, operar-se-á, imediatamente, a aplicação das medidas indicadas acima.

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

²**Link para usuário externo acessar o SEI:**

sei.pe.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_processo_pesquisar.php?acao_externa=protocolo_pesquisar&acao_origem_externa=protocolo_pesquisar&id_orgao_acesso_externo=0

Na data da assinatura eletrônica.

Brena Paes Barreto Castelo Branco

Diretora-Geral de Atração de Investimentos interina



Documento assinado eletronicamente por **Brena Paes Barreto Castelo Branco.**, em 29/07/2024, às 13:25, 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 **53639471** e o código CRC **BE290A74**.

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

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

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