

SEI nº 0060601067.000087/2023-43

Assunto: Processo Administrativo nº 58/2023

Imputada: Gilberto Nunes Mota, CNPJ nº 33.912.809/0001-49

DECISÃO FINAL

Considerando-se os elementos apresentados nos autos do Processo Administrativo nº 58/2023 cujo objeto é a apuração dos apontamentos da Proposta Operacional Administrativa (POA) nº 22/2023 (doc. 42138558), referente ao Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais - Contrato AJ nº 25/1998 (doc. 42131676);

Considerando-se os meios probatórios presentes nos autos, a observância ao princípio do consequencialismo, bem como a Portaria Adepe Diretoria nº 58/2023 (doc. 42130950), a Diretora-Geral de Atração de Investimentos (DGAi), na qualidade de autoridade administrativa e no exercício de suas atribuições legais, decide:

DOS FATOS

Após análise do Processo Administrativo nº 43/2023, observa-se que a Comissão Permanente de Processos Administrativos (CPPA) adotou como providências iniciais a elaboração dos seguintes instrumentos iniciais: Capa (doc. 42131093), Termo de Autuação (doc. 42131226), Nota de Imputação (doc. 42131251), Intimação (doc. 42131282), 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 por edital para apresentação de Defesa Prévia, conforme a publicação (doc. 45841254), visto que a empresa está baixada, segundo a situação do CNPJ (doc. 49207906).

Nessa oportunidade, foi informado à empresa Gilberto Nunes Mota que os descumprimentos poderiam ensejar:

“(I) A RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO AJ Nº 25/98, INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL PARA FINS INDUSTRIAIS, COMO PROMISSÁRIA COMPRADORA A EMPRESA GILBERTO NUNES MOTA - ME, E, COMO PROMISSÁRIA VENDEDORA, A AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE PERNAMBUCO S.A - ADEPE, PELOS DESCUMPRIMENTOS DAS CLÁUSULAS SÉTIMA, NONA E DÉCIMA PRIMEIRA DO CONTRATO AJ Nº 25/98;

(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 GILBERTO NUNES MOTA - ME;

(IV) RESSARCIMENTO AO ERÁRIO, EM CASO DE VERIFICAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO PELA EMPRESA.”

A empresa imputada não apresentou Defesa Prévia, sendo a preclusão temporal certificada, conforme a Certidão (doc. 46152477).

Consequentemente, a CPPA emitiu o Relatório Final (doc. 47598070), sendo realizada a intimação por edital para a ciência da empresa imputada, conforme a publicação (doc. 49347275) e a Portaria nº 62/2023¹.

No Relatório Final (doc. 47598070), 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 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;

(IV) 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;

(V) Ressarcimento ao erário, em caso de verificação de enriquecimento ilícito pela empresa."

A empresa imputada possui débitos de IPTU, conforme o Extrato de Débitos de IPTU de 2024 (doc. 48655868). Posteriormente, o Processo Administrativo nº 58/2023 foi remetido à DGAI para prolação da Decisão Final, conforme o Despacho (doc. 53780689).

DO MÉRITO

As informações trazidas pela (POA) nº 22/2023 (doc. 42138558) da DGAI sobre os fatos demonstram que a instauração do Processo Administrativo nº 58/2023 era imprescindível para apurar os apontamentos dessa POA, havendo justificativa plausível para a abertura deste Processo Administrativo.

Dessa forma, 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 22/2023 (doc. 42138558) solicitou à CPPA a apuração referente ao descumprimento da Cláusula Sétima do Contrato AJ nº 25/1998 (doc. 42131676).

A DGAI realizou os seguintes apontamentos através da POA nº 22/2023 (doc. 42138558):

"Na visita de monitoramento realizada em 14/06/2022 (FORM nº 060/2022, ID. 26674876) pela GGCEPI ficou constatado que o imóvel encontrava-se não ocupado, mas havia sinais da construção de um muro.

A empresa não possui débito de IPTU, conforme Extrato de Débitos Imobiliários (ID. 38308939), emitido em pelo site da Prefeitura de Petrolina.

A empresa foi notificada por e-mail em 01/09/2020 (Notificação 029/2020) conforme processo SEI 0060600954.000713/2020-91. Neste SEI temos também o Ofício 034/2021, cobrando posicionamento sobre o projeto (19/10/2021).

Em resposta a notificação, recebida em 01/10/2020, a empresa enviou justificativa, esclarecendo os problemas e a possível mudança quanto ao projeto a ser implantado, bem com imagens de máquinas limpando o imóvel. Relatou também problemas com pessoas que se diziam posseiras do imóvel.

Não houve por parte da empresa resposta ao ofício 034/2020 (SEI 0060600954.000713/2020-91), sobre a apresentação do projeto para apreciação da ADEPE.

No ano de 2022, com o evento do REDEFIN, para as empresas regularizarem seus débitos econômicos e financeiros, o Sr. Gilberto Nunes Mota foi convidado a participar do programa. No entanto, seu pleito foi reprovado após análise da Gerência de Investimentos conforme CI (ID. 32308283):

Após análise da documentação apresentada, o projeto foi considerado inviável tecnicamente.

Segundo o regulamento de contratações desta agência, um projeto inviável é aquele que, após análise da Diretoria de Atração de Investimentos da ADEPE, é considerado não adequado aos objetivos sociais desta Agência e/ou é considerado temerário pela análise de risco.

O motivo que levou à não viabilidade do projeto foi:

Análise de risco temerária: Por se tratar de uma empresa pertencente ao regime do Simples Nacional, a Cessionária não tem a obrigatoriedade de apresentar Balanço Patrimonial. Sendo assim, a Análise de Risco (Rating), um dos critérios de avaliação de risco do empreendimento, se tornou inexecutável. A empresa apresentou os relatórios de entradas e saídas dos exercícios contábeis de 2020 e 2021 (documentos número 32007535 e 32020532). Entretanto, com os dados fornecidos nos Relatórios de Entradas e Saídas da DJAILSON ALVES DE SOUZA - ME, nos exercícios de 2020 e 2021, informamos que a referida empresa opera em prejuízo, com saldo negativo de R\$ 757.225,90 (setecentos e cinquenta e sete mil duzentos e vinte e cinco reais e noventa centavos). Através da análise qualitativa das informações financeiras presente nos documentos fornecidos e anexados ao processo consta-se classificar como de baixa confiabilidade. A DJAILSON ALVES DE SOUZA - ME, não comprovou através dos documentos enviados e anexados ao processo que possui aporte financeiro suficiente para a realização da cessão.

Ante o exposto, considera-se que as pretensões da empresa não se encontram em consonância com o desenvolvimento do Estado de Pernambuco e que o projeto é considerado inviável por esta gerência."

Analisando os autos, verifica-se que a empresa se comprometeu, conforme a Cláusula Sétima do Contrato AJ nº 25/1998 (doc. 42131676), a realizar a implantação do seguinte objeto:

“CLÁUSULA SÉTIMA

O imóvel objeto do presente Contrato, tem por fim a construção e implantação do EMANUELLA PALACE HOTEL. 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 conclusão e ainda 06 (seis) meses após a conclusão das obras para iniciar a produção. Ficando ainda definido que para construção nestes terrenos serão obedecidas as diretrizes da Lei Municipal desse Município”.

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 relação aos débitos de IPTU, conforme o Extrato de Débitos de IPTU de 2024 (doc. 48655868), houve violação à Cláusula Décima Primeira. Vejamos:

“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.”

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.

Dessa forma, após análise minuciosa dos autos do Processo Administrativo nº 58/2023, diante da ausência de Defesa Prévia e de qualquer manifestação por parte da empresa imputada, além dos vários anos em descumprimento contratual, evidencia-se o desinteresse em apresentar justificativas razoáveis referentes aos descumprimentos das Cláusulas Sexta e Décima Primeira do Contrato AJ nº 25/1998 (doc. 42131676).

Assim, frente aos expostos descumprimentos contratuais e às violações ao interesse público, apreende-se a consequência lógica de rescisão unilateral do Contrato AJ nº 25/1998 (doc. 42131676).

DA CONCLUSÃO

Conforme se infere da análise dos autos, é incontroverso o prejuízo causado pela empresa Gilberto Nunes Mota, CNPJ nº 33.912.809/0001-49, à ADEPE, além da violação ao interesse público em não cumprir as obrigações relativas à implantação industrial objeto do Contrato AJ nº 25/1998 (doc. 42131676). 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 25/1998 (doc. 42131676), bem como seguir as medidas propostas pela CPPA, no Relatório Final (doc. 47598070) referente aos descumprimentos das Cláusulas Sexta e Décima Primeira do Contrato AJ nº 25/1998 (doc. 42131676):**

- (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 Gilberto Nunes Mota; 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 Gilberto Nunes Mota, CNPJ nº 33.912.809/0001-49, encontra-se baixada. Logo, **o prazo de 10 (dez) dias úteis para interposição de Recurso Administrativo, contando-se do recebimento desta Decisão, 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 0060601067.000087/2023-43², 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>

²Link 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
Autoridade Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **Brena Paes Barreto Castelo Branco.**, em 31/07/2024, às 13:19, 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 **53887090** e o código CRC **6986A7FB**.

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