

DECISÃO FINAL

Processo SEI nº 0060600954.000671/2020-99.

Assunto: Processo Administrativo nº 033/2021.

Imputada: BOL INDÚSTRIA DE ALIMENTOS EIRELI, inscrita no CNPJ nº 22.329.419/0001-24.

A Diretoria-Geral de Atrações de Investimentos, unidade demandante da instauração do Processo Administrativo nº 033/2021, no uso de suas atribuições, com base nos fundamentos constantes no Parecer Jurídico ID. Número 39335250, que integra esta Decisão Final nos termos do Art. 50 da Lei nº 11.781, de 06 de junho de 2000, a qual estabelece que: *“Os atos administrativos deverão ser motivados, com indicação dos fatos e dos fundamentos jurídicos, quando: § 1º - A motivação deve ser explícita, clara e congruente, podendo consistir em declaração de concordância com fundamentos de anteriores pareceres, informações, decisões ou propostas, que, neste caso, serão parte integrante do ato” e “Decreto 42.191/15, Art. 32. A autoridade competente poderá, antes de emitir a decisão, solicitar pronunciamento da assessoria jurídica. § 1º O parecer emitido pela assessoria jurídica poderá ser acolhido como fundamento da decisão, dela fazendo parte integrante. § 2º A emissão de parecer jurídico não ensejará qualquer direito à nova manifestação do interessado.”*, decide:

Seguir o que dispôs o Parecer Jurídico ID. Número 39335250: (sic) (...) **“Esta Superintendência Jurídica entende que há viabilidade jurídica para:” (...) “rescisão unilateral, visto que fora juntado no processo elementos suficientes, indicados no relatório final da CPA.” (...) (GRIFO NOSSO)**

Assim, decide esta Diretoria-Geral de Atrações de Investimentos, pela rescisão unilateral do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel AD nº 74/2015 (doc. id. 14125688) e respectivos instrumentos vinculados e relacionados, seguindo as medidas de:

- (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 BOL INDÚSTRIA DE ALIMENTOS EIRELI, inscrita no CNPJ nº 22.329.419/0001-24; 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.

Esta Decisão Final é recorrível, conforme os artigos. 26 e 56 da Lei nº 11.781/2000. Prazo de 10 (dez) dias úteis para interposição de Recurso Administrativo.

Ressalta-se que, expirado o prazo para interposição do Recurso Administrativo, operar-se-á,

imediatamente, a aplicação das sanções indicadas acima.

Informa-se que todos os documentos necessários ao Recurso Administrativo tramitam de forma digital por meio do sistema SEI nº0060600954.000671/2020-99.

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 no setor de Protocolo, na sede da ADEPE.

Link para usuário externo acessar o SEI:

https://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=usuario_externo_logar&id_orgao_acesso_externo=10

Link site da ADEPE para demais informações:

<https://www.adepe.pe.gov.br/>

Na data da assinatura eletrônica.

BRENA CASTELO BRANCO

Diretora Geral de Atração de Investimentos - DGAI.



Documento assinado eletronicamente por **Brena Paes Barreto Castelo Branco.**, em 17/03/2025, às 16:01, 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 **64121346** e o código CRC **384E7669**.

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

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

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

POA - PARECER JURÍDICO PARA DECISÃO FINAL

PROCESSO Nº 0060600954.000671/2020-99

I - DO RELATÓRIO

Vem a esta Superintendência Jurídica, para análise e emissão de parecer, o Despacho nº 45/2023 (doc. id. 38718126), de ordem da Comissão Permanente de Processos Administrativos - CPPA. Solicita o Despacho que esta Superintendência proceda com a elaboração de PARECER JURÍDICO nos moldes do art. 32, do Decreto Estadual nº 42.191/2015, para subsidiar Decisão Final referente ao Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade nº 033/2021, instaurado em face da **BOL INDÚSTRIA DE ALIMENTOS EIRELI**, inscrita no CNPJ nº 22.329.419/0001-24 (doravante, simplesmente, "PROMISSÁRIA COMPRADORA"), por supostos descumprimentos do instrumento contratual firmado com a **AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE PERNAMBUCO - ADEPE** (doravante, simplesmente, "PROMITENTE VENDEDORA"), a fim de apurar eventuais responsabilidades e eventual necessidade de indenização.

Inicialmente, cumpre destacar que a referida EMPRESA PROMISSÁRIA COMPRADORA celebrou negócio por meio do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel AD nº 74/2015 (doc. id. 14125688), do qual a ADEPE atua como PROMITENTE VENDEDORA, e teve como objeto a alienação das Glebas 2I e 2H localizadas no Município de Bezerros, localizados neste Estado, medindo 20.600,00m² (vinte mil e seiscentos metros quadrados) cada, nos termos do subitem 2.1.1 do CONTRATO, com matrículas indicadas no subitem 3.1.1, sendo elas, a) Gleba 2I, matrícula nº 16.550, de 22/09/2014 e b) Gleba 2H, matrícula nº 16.549, de 22/09/2014, do Cartório do 1º Ofício de Bezerros, de propriedade desta Agência, conforme certidões de inteiro teor emitidas em 21/06/2021 (doc. id. 15226355 e 15226427), doravante, simplesmente, "IMÓVEL".

Relevante discorrermos, portanto, sobre o histórico de procedimentos que culminaram com a celebração do referido CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

Conforme sobredito, em 29 de dezembro de 2015 a ADEPE firmou com a PROMISSÁRIA COMPRADORA o CONTRATO AD nº 74/2015 (doc. id. 14125688) que tinha por objeto a promessa de compra e venda de BEM IMÓVEL, pelo valor inicial de R\$ 442.000,00 (quatrocentos e quarenta e dois mil reais), nos termos da Cláusula Quinta, divididos em 25 (vinte e cinco) parcelas, sendo 24 (vinte e quatro) mensais e sucessivas mais uma, última vinculada à não comprovação do atendimento dos itens 8.2.4 e 9.1 do contrato - doravante, simplesmente, "ENCARGOS FINANCEIROS".

A respeito dos ENCARGOS ECONÔMICOS, a PROMISSÁRIA COMPRADORA, nos termos da Cláusula Oitava, teria os seguintes prazos para o cumprimento:

I - Apresentar, no prazo de 06 (seis) meses, contado da assinatura do contrato, o projeto arquitetônico de seu empreendimento com o protocolo de solicitação das licenças e autorizações necessárias;

II - Iniciar suas obras num prazo máximo de 06 (seis) meses, contado a partir do encerramento do prazo para apresentação do projeto;

III - Concluir as obras do seu empreendimento no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contado a partir do encerramento do prazo para início das obras;

IV - Iniciar sua produção no prazo máximo de 06 (seis) meses, contado a partir do encerramento do prazo para conclusão das obras.

Ainda, a Carta Consulta apresentada pela PROMISSÁRIA COMPRADORA (doc. id. 41777076), datada de 11 de maio de 2015 e assinada pela sra. Walkiria Luna Cândido, apresentou outros encargos econômicos à aquisição dos imóveis, como o investimento de R\$ 11.024.588,00 (onze milhões e vinte e quatro mil e quinhentos e oitenta e oito reais), bem como a criação de 100 (cem) empregos diretos, a partir do início das suas operações e mantendo-os pelo prazo mínimo de 02 (dois) anos. O descumprimento, mesmo que parcial, implicaria no pagamento do valor constante no item 5.4, quer seja, a vigésima quinta parcela num valor de R\$ 353.600,00 (trezentos e cinquenta e três mil e seiscentos reais).

Importante apontar que, nos termos da **cláusula décima**, existem três possibilidades de rescisão do contrato:

I - Inadimplência de 03 (três) parcelas sucessivas, ocorrendo a rescisão e perdendo a posse direta do imóvel e todas as importâncias que tenham sido pagas, bem como todas as benfeitorias realizadas, não lhe assistindo quaisquer direitos a reclamações, retenções ou indenizações;

II - Decretação de falência durante a implantação do empreendimento, ocorrendo o distrato e perdendo a posse direta do imóvel e todas as importâncias que tenham sido pagas, inclusive a Garantia Contratual, bem como todas as benfeitorias realizadas, não lhe assistindo quaisquer direitos a reclamações, retenções ou indenizações;

III - Projeto paralisado na fase de obras de infraestrutura, ocorrendo a rescisão e devendo devolver os imóveis na situação em que se encontram, não havendo execução deste instrumento contratual nem qualquer tipo de ressarcimento.

Ademais, na cláusula **décima primeira**, temos uma cláusula proibitiva, onde a promissária compradora **não poderá ceder ou transferir o presente contrato, nem a posse ou uso dos Imóveis em questão, sem cumprir as disposições contidas na Carta Consulta e no subitem 9.1 do contrato - e sem a prévia expressa anuência da promitente vendedora.**

Nesta toada, destaca-se que os imóveis objeto do contrato tem como finalidade a implantação de um empreendimento voltado à atividade de fabricação de farinha de milho e derivados, exceto óleos de milho, conforme Carta Consulta apresentada.

Importante apontar ainda que, nos termos do subitem 8.3 do CONTRATO, os prazos definidos para a implantação do empreendimento poderiam ser repactuados entre as partes, **desde que apresentada justificativa para tanto.**

Em relação ao contrato supramencionado, através da Carta de Proposta datada de 29/09/2020 (doc. id. 9192183), a empresa WLC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 30.431.249/0001-12, propôs à PROMITENTE VENDEDORA a aquisição das glebas 2I e 2H localizados no Distrito Industrial de Bezerros pertencentes à PROMISSÁRIA COMPRADORA, com o propósito de expandir a sua unidade que seria implantada futuramente nesse DI. A WLC aventou como proposta pela transferência das glebas: (i) a abdicação do desconto obtido na carta consulta e (ii) o parcelamento em 36 (trinta e seis) meses do valor restante de R\$ 353.600,00 (trezentos e cinquenta e três mil e seiscentos reais), corrigidos desde a data de contratação.

Nesse sentido, foram juntados a planilha de pagamento da PROMISSÁRIA COMPRADORA (doc. id. 10296698), a qual indicava como débito total, em 09/12/2020, o valor de R\$ 12.619,08 (doze mil e seiscentos e dezenove reais e oito centavos); o extrato de débitos imobiliários, atualizados até 2020, das glebas 2I (doc. id. 10296728) e 2H (doc. id. 10296847) nos valores de R\$ 6.986,24 (seis mil e novecentos e oitenta e seis reais e vinte e quatro centavos) e R\$ 5.632,84 (cinco mil e seiscentos e trinta e dois reais e oitenta e quatro centavos), respectivamente, além do simulador de critérios para redutor (doc. id. 10428570).

A partir da carta enviado pela Empresa WLC, foi confeccionada a Nota Técnica (doc. id. 10428649) em 16/12/2020, pela Gerência de Investimentos. Nesse documento, foi descrito que a PROMISSÁRIA COMPRADORA *“cumpriu com todos os encargos financeiros estabelecidos na Cláusula Quinta (item 5.2), o pagamento da soma de R\$88.400,00, conforme o anexo. Entretanto, descumpriu com os encargos econômicos avençados na Cláusula Nona - geração de 100 empregos e investimentos de R\$ 11.024.588,00”*.

Após a análise da proposta feita pela empresa, a Gerência de Investimentos chegou à seguinte conclusão:

“Em tempo, diante da proposta apresentada pela empresa neste processo, vale ressaltar que os **imóveis pleiteados** (glebas 2I e 2H do Polo de

Bezerro) **não possuem condições topográficas favoráveis**, pois se caracterizam por planície desfavorável, **além de não possuírem rede de abastecimento de água e de energia**.

Portanto, **esta Gerência considera que a proposta apresentada pela empresa é favorável** tanto no que tange ao aspecto econômico quanto ao financeiro, pois: **(i) a quitação das obrigações da BOL Indústria de Alimentos EIRELI pelo pagamento da 25ª parcela** - o que, de acordo com a nota técnica, é mais vantajoso para a AD Diper do que simplesmente anuir com eventual cessão ou analisar a fundo o adimplemento das obrigações econômicas (o que demandaria o dispêndio de recursos financeiros e humanos para tanto), já que implica em um ingresso de valores maior e **(ii) a cessão de direitos pra WLC Indústria e Comércio de Alimentos LTDA**, que atende os requisitos do art. 240, uma vez que a atividade exercida pela empresa se coaduna com o objeto social da AD Diper e também considerando que os terrenos a serem cedidos serão voltados à ampliação/expansão do empreendimento econômico que está sendo implantado através do Contrato AD nº 12/2020, cujos terrenos são contíguos aos que serão cedidos.

Todavia, esta Gerência entende que ao invés do pagamento proposto pela empresa de R\$ 353.600,00 ser realizado em 36 meses **seja em 24 meses sem carência**. Sugere ainda que **aceitação da proposta se efetue apenas com a comprovação, por parte da empresa, dos pagamentos dos débitos do IPTU**, anexos ao processo.”

De modo contínuo, foi confeccionada a Proposta Operacional Administrativa - POA Nº 032.2020 (doc. id. 10451878), solicitada pela Diretoria de Atração de Investimentos em 18/12/2020, a qual reitera os termos da Nota Técnica supracitada, bem como encaminha “ *o pleito da empresa para Parecer Jurídico e assim ser submetido à apreciação do Colegiado de Diretores, enquanto instância máxima decisória desta Agência*”.

Dessa forma, diante do requerimento realizado através da POA, esta Superintendência Jurídica emitiu Parecer Jurídico (doc. id. 10490748) datado de 23/12/2020, com o fito de assistir à Unidade Demandante sob prisma estritamente jurídico e formal sobre a oportunidade e conveniência da proposta de negociação aventada pela empresa WLC para a PROMITENTE VENDEDORA.

Nesse documento, esta Superintendência Jurídica, à época, opinou pela possibilidade da autoridade administrativa celebrar compromisso com o interessado, uma vez que o caso estaria submetido à hipótese do art. 26 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), estando presentes razões de interesse geral e devendo ser observados os seguintes requisitos:

- (i) busca de solução jurídica proporcional, equânime, eficiente e compatível com os interesses gerais;
- (ii) não poderá conferir desoneração permanente de dever ou condicionamento de direito reconhecidos por orientação geral;
- (iii) deverá prever com clareza as obrigações das partes, o prazo para seu cumprimento e as sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

Nesse sentido, a composição entre as partes iria “*evitar a existência de situação contenciosa envolvendo a regularização/resolução do contrato. A busca por vias*

amigáveis é imperativa, coadunando-se com um modelo de gestão pública voltado à eficiência e otimização dos recursos - dentre os quais se encontram os imóveis alienados e geridos pela AD Diper”, haja vista que há a configuração de inadimplência da PROMISSÁRIA COMPRADORA em relação aos encargos econômicos.

Assim, conforme a situação apresentada, apesar das hipóteses contratuais indicadas pelo inadimplemento da PROMISSÁRIA COMPRADORA, quais sejam:

“(a) rescisão contratual com retenção das importâncias pagas e devolução dos imóveis, pela BOL INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA., na situação em que se encontram, seguindo o item 10.3 do Contrato AD nº 74/2015;

(b) a quitação das obrigações contratuais (econômicas e financeiras) por meio do pagamento do valor descontado quando da aquisição dos imóveis, correspondente ao subsídio da AD Diper para a atração de empreendimentos econômicos, nos termos do item 5.4 do Contrato AD nº 74/2015”

A aplicação do item 5.4 do contrato pela UD estaria *“dando quitação às obrigações da BOL INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA. e regularizando, assim, o negócio jurídico avençado. Trata-se de alternativa que se entende proporcional, equânime, eficiente e compatível com os interesses gerais desta Agência, no esteio do art. 26 da LINDB supramencionado”*. Uma vez que, conforme exposto pela Diretoria de Atrações de Investimentos, nos casos em que é aplicado a regra de transição onde há inadimplemento dos encargos econômicos, nos termos do art. 242 do Regulamento de Contratações, *“seria necessária a comparação entre a pontuação das cartas consultas de cedente e cessionária para fins de complementação do valor pago pelo imóvel”*.

Nesse ensejo, a Nota Técnica demonstrou *“que o valor a ser obtido pela proposta da empresa ora sob análise (pagamento de R\$ 353.600,00) é superior ao que seria devido pela comparação das cartas consultas (R\$ 63.636,31), o que, por si só, já demonstra a vantajosidade e economicidade da negociação nos moldes propostos pela DAI.”*

Portanto, esta Superintendência concluiu que o pagamento da taxa de transferência disposto no inciso II é dispensável por se tratar de empresa do mesmo grupo econômico da cedente. Bem como a indicação de que *“a cessão somente é viável de forma posterior ou condicionada à quitação e regularização do Contrato AD nº 74/2015 - podendo, neste íterim, ser firmada uma Promessa de Cessão de Direitos, de forma similar ao que fora deliberado no âmbito do processo SEI nº 0060600954.000823/2018-39 -, também cabendo ao Colegiado de Diretores a avaliação acerca de sua conveniência e oportunidade.”*

Ato contínuo, foi juntado ao processo o Relatório de Monitoramento do Imóvel de Bezerras (doc. id. 10523036), datado de 30/05/2019, da Gerência de Controle Empresarial, no qual foi exposto a necessidade de tomada de providência a respeito do não cumprimento das obrigações contratuais, a saber: instalação de cerca e de placa de apoio (o descumprimento de ambas acarretam em multa de 1% sobre o valor do imóvel); apresentação do projeto, início de obras civis e cercamento do imóvel.

Diante dos fatos apresentados, a Diretoria Colegiada, através do Termo de Deliberação de Diretoria Colegiada (doc. id. 10875199), datado de 18/01/2021, pronunciou-se no seguinte sentido:

“DELIBERAÇÃO: a Diretoria Colegiada aprova a “cessão de direitos da BOL Indústria de Alimentos EIRELI para WLC Indústria e Comércio de Alimentos LTDA, no município de Bezerros” conforme proposto pela DAI com pagamento da taxa de anuidade no valor de R\$ 353.600,00 realizado em 24 meses sem carência, condicionando-se a apresentação das certidões de regularidade da empresa cessionária e da comprovação dos pagamentos dos débitos do IPTU anexados ao processo. Ressalte-se também que a cessão somente é viável de forma posterior ou condicionada à quitação e regularização do Contrato AD nº 74/2015, conforme Parecer Jurídico (id. 10490748), referentes à viabilidade jurídica da proposta em questão.”

No entanto, em que pese a deliberação da Diretoria Colegiada, houve comunicação, através do Despacho nº 34 (doc. id. 11643124), datado de 17/02/2021, no qual o Diretor de Incentivos Fiscais da ADEPE foi intimado acerca do processo judicial nº 0001260-74.2016.8.17.9000, o qual possui como terceira interessada a ADEPE, como partes o Sr. ALBERTO IKEIDA e, do outro lado, BOL INDUSTRIA DE ALIMENTOS EIRELI e outros.

No referido despacho, subscrito por esta SJ, foi informado que em sede de Decisão Liminar (doc. nº 11645582), datada de 31/08/2017, houve a indisposição dos bens e direitos do GRUPO KARINTÓ, do qual a BOL INDÚSTRIA DE ALIMENTO é parte integrante, até a finalização e apuração e liquidação de haveres, no seguinte sentido:

“Forte em tais considerações, e por extrema cautela, DOU PROVIMENTO ao agravo de instrumento, para que, enquanto não finalizadas a apuração e a liquidação de haveres, abstenham-se os agravados de realizar quaisquer atos de disposição de bens e direitos do Grupo Karintó (IKEDA, HACATA, KJ, BRAZIL, IK, BOL E OLINDA), notadamente, mas não exclusivamente, a alienação de bens móveis, imóveis, bens de capital, contas bancárias, carteiras de recebíveis, marcas, ativo de propriedade industrial ou intelectual, dentre outros que integrem o patrimônio e o fundo de comércio das sobreditas sociedades, sob pena de multa diária no valor de R\$ 10.000,00, o que faço de ofício, nos termos do art. 297, do Novo Código de Processo Civil.”(grifo nosso)

Posteriormente à decisão liminar, foi alegado pela parte agravante que houve a transferência da marca KARINTÓ para a WLC; dando-se a entender, inclusive, que a KARINTÓ passaria a operar na cidade de Bonito/PE; foram auferidos benefícios do PRODEPE para a WLC; também fora transferida a sede da HACATA para o referido município, tendo o desembargador-relator estendido a ordem de bloqueio à empresa WLC, conforme Decisão Interlocutória (doc. id. 11645680), datada de 05/02/2021:

“Compulsando os autos, verifico que esta Câmara deu provimento ao agravo de instrumento, nos termos acima mencionados, e que a conduta da parte apelada se traduz em notório descumprimento da ordem judicial.

Com efeito, merece guarida o pleito de estender a **ordem de indisponibilidade de bens à WLC Indústria e Comércio de Alimentos Ltda**, uma vez que a ela foi transferida a titularidade da marca KARINTÓ, em que pese o comando judicial ter sido claro ao consignar que **se abstivessem os agravados de realizar quaisquer atos de disposição de bens e direitos do Grupo Karintó**.

Ademais, é nula de pleno direito a transferência de titularidade da marca KARINTÓ, **razão pela qual deve ser o INPI oficiado do teor desta decisão, para que se abstenha de efetivar quaisquer transferências da marca a quaisquer pessoas jurídicas.**

Ato contínuo, determino a expedição de ofício à Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco - AD Diper, comunicando-lhe acerca desta decisão, para que tome as medidas pertinentes no tocante à concessão de benefícios do PRODEPE à empresa WLC.

Determino a aplicação da multa diária fixada no acórdão de ID 2692462, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a partir data do pedido de transferência da marca, 12/10/2019, até a efetiva comprovação da cessação de tal ato.

Ante o exposto, **CONCEDO A TUTELA DE URGÊNCIA PLEITEADA**, determinando que a agravada seja intimada para cumprir imediatamente, com exatidão, as decisões proferidas nos presentes autos, comprovando a sua observância no prazo de 24h (vinte e quatro horas), sob pena de majoração da multa diária estabelecida pelo v. acórdão, sem prejuízo da incidência das demais penalidades cabíveis." (grifos nossos)

Assim, considerado o fato novo apresentado acima, esta Superintendência Jurídica sugeriu *"a notificação das empresas envolvidas na Cessão de Direitos para apresentação de esclarecimentos quanto à legalidade do negócio jurídico autorizado no âmbito deste processo SEI nº 0060600954.000671/2020-99 em face das decisões judiciais supramencionadas"*, tendo em vista a realização do pedido de Cessão de Direitos envolvendo as empresas BOL Indústria de Alimentos EIRELI e WLC Indústria e Comércio de Alimentos LTDA, que já estava aprovada pela Diretoria Colegiada.

Conforme a sugerido, a Direção de Atração de Investimentos enviou a **NOTIFICAÇÃO AD DIPER/ DAI Nº 012/2021** (doc. id. 12419581) para a EMPRESA BOL por e-mail (doc. id. 12522048), datado de 24/03/2021. A notificação foi enviada para requerer *"esclarecimentos quanto à legalidade do negócio jurídico da Cessão de Direitos entre a esta e a empresa WLC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, bem como justificativas cabíveis ao inadimplemento contratual, num prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de recebimento desta notificação."*

Por sua vez, a PROMISSÁRIA COMPRADORA, através da Carta Contra Notificação (doc. id. 13339733), datada de 23/04/2021, apresentou resposta à notificação extrajudicial. Nesse documento, a empresa informou o seguinte: (i) em fevereiro de 2019, no pedido de dilação de prazo, a relação jurídica e a legalidade das transações entre as empresas BOL e WLC foram esclarecidas e na resposta à Notificação Extrajudicial nº 17 datada de 25/06/2020; (ii) em relação ao descumprimento dos prazos constantes no 1º Termo Aditivo, a empresa alegou que em decorrência da decisão judicial do processo de nº 0001260-74.2016.8.17.9000 houve impedimento das transações que favoreciam a WLC; (iii) informa que os terrenos não tiveram as obras de infraestrutura concluídas, estando sem água, galerias de escoamento pluvial; (iv) por fim, solicita dilação de prazo conforme subitem 8.3 do Contrato.

Diante dos fatos apresentados, o presente SEI foi instruído com alguns documentos outrora citados nesse relatório e que trazem robustez documental ao aludido processo.

Uma nova visita técnica ocorreu em 15/05/2021, devidamente registrado no Relatório de Monitoramento nº 002/2021, dessa vez nas glebas 2F e 2G pertencentes à WLC, onde foram constatadas as seguintes dificuldades apontadas pela empresa:

A empresa enfrenta problemas de contratação de mão de obra para as obras de esmatamento/capinação/cerca, devido à pandemia de covid; Falta de água no distrito industrial, dificultando a Confecção do “traço de cimento” e o banho dos funcionários, alguns chegando a abandonar o serviço.

Não conclusão das obras pluviais, pois vai impactar na obra de construção das vias de acesso e circulação;

A empresa iniciou a construção da cerca de acordo com os marcos identificados no terreno, no entanto informou que quando o geólogo foi fazer o georeferenciamento dos terrenos identificou que os marcos (existem apenas dois) estavam divergentes, sendo necessário retirar toda a cerca que já estava no local para readequamento.;

Assim, foram indicadas as seguintes providências pela Gerência de Controle Empresarial - GCEM: (i) encaminhar as informações obtidas *in loco* às áreas responsáveis; (ii) Notificar a empresa pelo não cumprimento do prazo de apresentação do projeto.

A Diretoria de Atração de Investimentos, por meio da Proposta Operacional Administrativa nº 028/2021 (doc. id. 15387019), datada de 27/07/2021, requereu a instauração de procedimento administrativo como consequência dos fatos apresentados, sendo eles o descumprimento dos prazos para a implantação do projeto e da impossibilidade da cessão dos imóveis para a Empresa WLC, em decorrência das decisões dos autos do processo de nº 0001260-74.2016.8.17.9000, e ser constituída em mora, com escopo de *“declarar a rescisão do contrato de cessão de bem imóvel firmado com a Empresa, nos termos da sua Cláusula Décima e os bens retornarem a posse desta Estatal e, por fim, sejam apuradas eventuais responsabilidades e necessidade de eventual indenização.”*

Novamente esta Superintendência Jurídico se manifestou no processo através de Parecer Jurídico (doc. id. 16101295), datado de 13/08/2021, apresentando viabilidade jurídica para instauração do PAAP e posterior rescisão contratual, desde que seja observado o procedimento regulamentar, a realização da análise de risco das alternativas passíveis de serem adotadas. Nesse sentido, também foi apontada a remota chance de êxito em caso de judicialização do pleito, tendo em vista que provavelmente acarretará na discussão da abusividade da cláusula contratual contante no subitem 10.3.1, que prevê a retenção integral dos valores pagos.

De modo contínuo, o Colegiado de Diretores, através do Termo de Deliberação do Colegiado (doc. id. 16203508), deliberou no seguinte sentido:

“DELIBERAÇÃO: a Diretoria Colegiada **APROVA** o pedido de abertura do procedimento administrativo, caso haja pretensão resistida ou inércia da **COMANDER**, e delibera por indicar os servidores **FABIANA MACEDO DE OLIVEIRA**, matrícula nº 70629; **BÁRBARA SOFIA PEREIRA DE MELO**, matrícula nº 71838, matrícula nº ; e **BRUNO FELIPE DA SILVA SANTOS**, matrícula nº 71439, na qualidade de membros e sob a presidência do primeiro, para constituírem Comissão de Processo Administrativo desta Agência, com sede em Recife/PE. Na ausência da servidora **FABIANA MACEDO DE OLIVEIRA**, a mesma será substituída pela servidora **MÔNICA MEIRA LINS COUCEIRO**, matrícula nº 71872. Sendo ainda indicados como demais suplentes os servidores **CLARA VASCONCELOS RIBEIRO**, matrícula nº 71813; e **TACILA CHRISTINE NUNES XAVIER**, matrícula nº 71890.

Ato contínuo, o processo deve ser remetido à SJ para elaboração da portaria e à Coordenação de Tecnologia da Informação para abertura de unidade no SEI para a comissão em questão.”

Assim, foi instaurado o Processo Administrativo por meio da PORTARIA DIPRE/DG/SJ Nº 33/2021 (doc. id. 16530455), publicada no DOE em 03/09/2021.

A empresa foi comunicada do feito através da NOTA DE IMPUTAÇÃO emitida em 29/09/2021 (doc. id. 17363586) e, intimada a apresentar defesa em um prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento (doc. id. 17478098).

A PROMISSÁRIA COMPRADORA apresentou Defesa Prévia (doc. id. 17646627) tempestivamente, de acordo com a Certidão - CPA nº 033/2021 (doc. id. 18043714).

Em síntese, a PROMISSÁRIA COMPRADORA sustenta que a respeito do alegado descumprimento dos prazos estabelecidos no 1º Termo Aditivo ao Contrato AD 74/2015, a mesma ficou impossibilitada de cumpri-los por motivo de força maior, uma vez que a empresa estava com a sua continuidade interrompida, de modo que foi constituída uma nova empresa pela sua sócia, a WLC Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, a qual adquiriu por licitação nº 069/CPL/2019 as glebas 2G e 2F que eram objeto de interesse da BOL.

Também aduz a empresa em sua argumentação que apresentou as seguintes soluções para o imbróglio:

a) incorporação das glebas 2I e 2H que pertencem a BOL, pela WLC, e caso não possa; b) devolução dos recursos pagos pela BOL a AD Diper, com as devidas correções, ou; c) compensação com as devidas correções contratuais com as parcelas vincendas do contrato vigente da WLC com a AD Diper.

Em seguida, informa que não recebeu retorno da ADEPE em relação aos pedidos de dilação de prazo, os quais foram solicitados em quatro oportunidades distintas, com as justificativas pertinentes.

No tocante à decisão judicial do processo de nº 0001260-74.2016.8.17.9000, argumenta se tratar de fato superveniente à vontade da PROMISSÁRIA

COMPRADORA, de modo que essa está, de fato, impedindo as transações em favor da WLC Indústria de Comércio de Alimentos Ltda, de modo a aduzir que a empresa BOL nada pode fazer a não ser cumprir a referida decisão judicial.

Por fim, argumenta que a eventual existência de débitos de IPTU dos imóveis, por si só, não enseja rescisão contratual, mas sim a aplicação de multa, em conformidade com as Cláusulas 6.1.1, 6.4.1 e 6.5.2 do contrato firmado.

A PROMISSÁRIA COMPRADORA finaliza sua Defesa Prévia requerendo o arquivamento sumário do presente processo administrativo por não haver justificativa para a rescisão contratual, como também não se configura caso de responsabilidade e/ou indenização por parte da empresa contratante. De modo paralelo, renova os pedidos de dilação de prazo para a implantação de projetos constantes no processo administrativo.

De modo a instruir o presente feito, foram colacionadas novamente os Extratos dos Débitos Imobiliários das Glebas 2H (doc. id. 41742766) e 2I (doc. id. 41742625), atualizados até outubro de 2023, totalizando o montante de R\$ 5.366,38 e R\$ 7.097,21, respectivamente.

A Gerência de Investimentos se manifestou, por meio do Despacho de nº 6 (doc. id. 19644208), depois da solicitação da CPA, no sentido de ser *“contra a repactuação de prazos com a empresa supracitada entendendo que desde 2015 a empresa não deu início ao processo de instalação, além da mesma, por motivos de força maior, está momentaneamente com sua continuidade interrompida impossibilitada de negociar com esta estatal.”* O entendimento foi chancelado pelo Diretor Competente, em 14/12/2021.

Em 19/01/2022, foi elaborado outro Relatório de Monitoramento nº 003/2022 pela Gerência-Geral de Controle Empresarial e Patrimônio Imobiliário. Nesse documento, foi exposto que o imóvel continuava sem cercamento, sem placa de empresa apoiada e sem sinais de que tenha sido realizado qualquer tipo de obra no mesmo, desse modo descumprindo as cláusulas décima terceira e décima quarta do instrumento contratual e seu aditivo.

Dessa forma, a CPA elaborou Relatório Final (doc. id. 21408194) em 08/04/2022, o qual chegou à seguinte conclusão a respeito das penalidades cabíveis ao caso:

1. Rescisão contratual unilateral, nos termos da Cláusula 10.3 do Contrato AD Nº 074/2015;
2. Imediata retomada do imóvel, nos termos da Cláusula 10.3.1 do Contrato AD Nº 074/2015;
3. Reparação, a título de perdas e danos, em relação ao investimento que deixou de ocorrer na região por inviabilidade da ora Requerida;
4. O pagamento da última parcela (vigésima quinta), no valor de R\$ **353.600,00 (trezentos e cinquenta e três mil e seiscentos reais)** pelo não atendimento às condições estabelecidas nos itens 8.2.4 e 9.1 do instrumento contratual, nos termos da Cláusula 9.2 do Contrato AD Nº 074/2015;

5. Pagamento dos débitos de IPTU referente ao período que estava na posse do imóvel, conforme Extratos em anexo (docs. 20721101 e 20721536);

6. Pagamento de multa, com fulcro nas Cláusulas 6.1.1, 13.2 e 14.2 do instrumento contratual, tendo em vista que a empresa deixou de cumprir as obrigações referentes: i) ao pagamento de IPTU; ii) à instalação de placa de publicidade; iii) à instalação de cerca.

Por fim, a autoridade administrativa, em juízo de conveniência e oportunidade, poderia deixar de aplicar as penalidades previstas nos itens 3, 4 e 6 (reparação, a título de perdas e danos, pagamento da última parcela e multa), caso a empresa se dispusesse a pagar o débito de IPTU e devolver o imóvel de forma amigável, considerando as particularidades da área e que tal fato proporcionaria a redução dos custos e de tempo decorrente de ação judicial para tal finalidade, com fulcro no art. 22, §§1º e 2º da Lei de Introdução de Normas do Direito Brasileiro¹.

A PROMISSÁRIA COMPRADORA apresentou as Alegações Finais (doc. id. 23557657) tempestivas, que em suma, reiterou a sua tese de (i) atraso das obras de infraestrutura dos imóveis, de modo a causar a impossibilidade da realização das medições e gerando atraso considerável para o início de quaisquer projetos; (ii) Em relação ao não início das obras na data de 20/03/2018, pactuada no 1º Termo Aditivo ao CT AD 74/2015, alega também que ficou impossibilitada de fazê-lo pela BOL estar com a continuidade interrompida por motivo de força maior; (iii) O requerimento de dilação de prazos para o início das obras; e (iv) Nessa ocasião, informou que houve a regularização dos débitos de IPTU, indicando não haver débitos em aberto, no entanto a referida certidão não foi colacionada aos autos.

Em decorrência do Programa de Regularização de Débitos Econômicos e Financeiros – REDEFIN (PORTARIA ADEPE DIRETORIA Nº 03/2022, publicada em 04 de maio de 2022), o Processo Administrativo Nº 33/2021 ficou sustado por 120 dias (doc. id. 23933853).

Em virtude da PORTARIA ADEPE DIRETORIA Nº 09/2023 (doc. id 38103276), retomou-se os trabalhos da Comissão do Processo Administrativo nº 33/2021, a partir de 29/06/2023.

Com isso, tendo em vista a fase processual do Processo Administrativo, a Comissão Permanente de Processos Administrativos da ADEPE solicitou parecer jurídico para embasamento da Decisão Final.

Eis o Relatório.

II - DO PARECER

II.A - Preliminar de competência e escopo da análise desta Superintendência Jurídica

Preliminarmente, convém salientar que esta Superintendência Jurídica presta

consultoria sob o prisma estritamente jurídico-formal, conforme bem destacado no §§ 7º e 8º do art. 2º, do Regulamento de Contratações da **ADEPE** infracitado:

“Art. 2º. As contratações realizadas pela ADEPE ficam sujeitas à legislação de regência - notadamente à Lei Federal nº 13.303/2016; à Lei Federal nº 10.520/2002; à Lei Federal nº 10.527/2011; à Lei Federal nº 12.846/2013; à Lei Complementar nº 123/2006, atualizada; à Lei Estadual nº 12.525/2003, atualizada; à Lei Estadual nº 12.986/2006, ao Decreto Estadual nº 32.541/2008, atualizado; ao Decreto Estadual nº 32.539/2008, atualizado; ao Decreto Estadual nº 45.140/2017, atualizado; ao Código de Ética da ADEPE, ao presente Regulamento e aos princípios que regem a atuação da Administração Pública.

(..)

§ 7º **Os pareceres exarados pela Superintendência Jurídica terão caráter opinativo e serão desenvolvidos sob o prisma estritamente jurídico e formal**, voltado à regularidade procedimental estabelecida neste Regulamento, portanto, **sem adentrar na seara técnica ou analisar o mérito, a oportunidade e conveniência do objeto requerido pela Unidade Demandante**. Não haverá, assim, exercício de juízo de valor acerca dos conteúdos técnicos dos termos de referência, das propostas de preços, das planilhas técnicas, das cartas-consultas, dos relatórios de monitoramentos ou das Propostas Operacionais Administrativas.

8º Na hipótese do parágrafo anterior, **para exarar um parecer congruente, preciso, coerente, suficiente e claro**, a Superintendência Jurídica poderá solicitar esclarecimentos à Unidade Demandante (UD) ou à Central de Suprimento (CS), que deverão submeter as suas demandas em tempo hábil para a análise do setor, **cuja duração estimada, para os casos de Propostas Operacionais Administrativas, varia entre 5 (cinco) e 10 (dez) dias úteis.**

Ressalta-se, por oportuno, que o presente opinativo se restringe aos aspectos jurídicos da proposta operacional em epígrafe, não se propondo a fazer incursão na seara técnica - especialmente no que tange: **(i) à verossimilhança das alegações trazidas à baila pela área técnica, e (ii) à caracterização do fato, ou emitir juízo de valor acerca da conveniência administrativa da área técnica, o que deve ser exercido pelo Colegiado de Diretores da estatal, apesar de apontar fatos relevantes que mereceriam atenção especial das áreas técnicas.**

Cumpre, porém, alertar que a “teoria dos motivos determinantes” preconiza que **os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos**, para todos os efeitos jurídicos. **Assim como cabe ao gestor público a responsabilidade de realizar análises dos casos concretos** com suas possíveis consequências - **não se decidindo com base em valores jurídicos abstratos** - prevendo os efeitos práticos no mundo dos fatos (art. 20 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB – Decreto Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, alterada pela Lei nº 13.655, de 25 de abril de 2018).

Ademais, importa frisar que a legislação que rege a presente demanda se encontra lastreada, sensivelmente, no Contrato AD nº 74/2015 e seu 1º Termo Aditivo, na Lei Federal nº 8.666/1993, atualizada pela Lei nº 8.883/1994, subsidiariamente ainda no Regulamento de Contratação desta ADEPE, pelas disposições da Lei Federal nº 10.520, de 17 de julho de 2002, Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016, Lei Complementar nº 123/2006, pelo Código Civil e pelo Código de Processo Civil e pelo

Decreto Estadual nº 42.191/2015 e demais normas regulamentares aplicáveis à espécie.

II.B - Dos ritos do Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade e da Rescisão Unilateral

Nos termos do artigo 106 do Regulamento de Contratações da ADEPE, a eventual rescisão de contrato administrativo deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente podendo ser, conforme o caso, unilateral. Deve-se, para tanto, assegurar o contraditório e a ampla defesa nos autos de Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade - PAAP. Ainda conforme o parágrafo único do supracitado dispositivo, o PAAP “deverá seguir o rito descrito em portaria regulamentadora própria ou, na ausência desta, o procedimento previsto no Decreto Estadual nº 42.191/2015”. E complementa o artigo 118: “os procedimentos de instauração e desenvolvimento do Processo Administrativo com vistas à aplicação de penalidades previstas na Lei Federal nº 13.303/2016 e neste regulamento serão regidos, no que couber, pelos artigos 22 a 41 do Decreto Estadual nº 42.191/2015”.

Constatado que esta Agência ainda não possui portaria própria a regulamentar o seu rito administrativo, dever-se-á adotar o procedimento disposto no Decreto Estadual supracitado, ainda que este não seja o instrumento mais adequado para parte da demanda sob análise, uma vez que a rescisão contratual, a bem da verdade, não representa sanção administrativa, e sim decorrência natural, contratual e legal do descumprimento de cláusulas contratuais por qualquer das PARTES.

A Procuradoria Geral do Estado, no que pese esta ADEPE possuir representação jurídica própria, vem assentado o entendimento segundo o qual para a rescisão unilateral dos contratos administrativos a garantia do contraditório e da ampla defesa não se confundem com o procedimento administrativo destinado à aplicação de sanções. Nesse sentido:

1) O processo administrativo de rescisão unilateral dos contratos administrativos. Nas situações de **inexecução parcial ou total do contrato**, em que a Administração já firmou **juízo de valor quanto à inviabilidade da manutenção da relação contratual com a empresa**, em face do **reiterado descumprimento das obrigações ajustadas**, e quanto à **imperiosa necessidade de haver a substituição desse prestador**, sem que daí decorra solução de continuidade na prestação dos serviços, tidos por essenciais, deve ser instaurado processo administrativo com vistas à rescisão unilateral do contrato, nos termos do **art. 77 c/c o art. 78, I e II, da Lei de Licitações**. Cumpre observar que não é qualquer inexecução parcial que ensejará o dever de rescindir o contrato. Apenas as **faltas graves** o suficiente, a impedir a regularização das falhas ou da conduta defeituosa, **a ponto de tornar inútil ou prejudicial a manutenção contratual**, justificam a rescisão, que é medida extremamente onerosa para a Administração. Alerta-se, outrossim, sobre a necessidade de o fiscal do contrato manter em registro próprio, regularmente atualizado, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, nos termos do § 1º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993, inclusive as notificações e advertências já encaminhadas na tentativa de saneamento das

irregularidades. Esses expedientes materializam a comprovação do fato infracional consumado e a ausência de providências do contratado. Nas circunstâncias aventadas, de irregularidade insanável, em que a relação contratual entre a administração pública e a contratada se torne insustentável diante de uma situação específica e já consolidada, **a primeira providência que cabe à Administração é a de proteger o interesse público que demandou a contratação e, para tanto, a lei lhe confere a prerrogativa de rescindir a avença e substituir o contratado que não foi fiel em suas obrigações.** Tanto isso é verdade, que é autorizado à Administração, em nome do princípio da continuidade do serviço público, assumir imediatamente a execução direta ou indireta, conforme art. 80, II, da Lei de Licitações. Ressalta-se, outrossim, que, respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa, **não é necessário que o termo de rescisão unilateral do contrato aguarde a finalização do processo sancionador.** Isso significa, em outras palavras, que o processo de rescisão unilateral e o processo de aplicação de penalidade **podem correr em paralelo e, inclusive, em autos apartados.** O PAAP, nos termos do Decreto nº 42.191/15, não é um antecedente necessário do processo de rescisão e nada impede que seja aplicada uma penalidade à empresa mesmo após a rescisão do contrato. Para a rescisão, é **indispensável** que a autoridade competente do órgão, mediante informações prestadas pelo fiscal, determine a instauração de **processo administrativo específico** e, de plano, **notifique a contratada, dando-lhe ciência da imputação de infrações contratuais e da abertura do processo com vistas a possível rescisão unilateral, com a oportunidade prévia de se manifestar/defender, no prazo de, no mínimo, 05 dias úteis.** É importante que a notificação contenha a descrição clara dos fatos, as cláusulas legais ou contratuais infringidas, a finalidade da notificação, o local de protocolo da defesa e recurso, as informações sobre acesso aos autos, dentre outros, de forma a conferir a plenitude do contraditório, a ampla defesa e a transparência dos atos administrativos. **Findo o prazo de defesa, se apresentadas e refutadas as razões alegadas, a Administração já pode proferir decisão que rescinde unilateralmente o contrato, que será publicada no DOE, sendo possível a partir de então atribuir formalmente o objeto contratual a outro prestador** (através de dispensa de licitação ou adesão a ata de registro de preços, por exemplo), **ainda que o PAAP não esteja concluído. E mesmo que haja recurso contra a rescisão, ele não terá efeito suspensivo** e, assim, a Administração resguarda o interesse público na preservação da execução do objeto contratual. Para fins de aplicação de sanção, o PAAP deve prosseguir, fazendo-se, por meio de despacho fundamentado, a subsunção do fato à infração correlata e à sanção correspondente prevista na lei, edital ou contrato. A partir daí, notifica-se o contratado para apresentação de defesa prévia, contendo a descrição detalhada da suposta infração, as conclusões quanto à análise das justificativas apresentadas, se houver, a indicação da infração cometida com a correspondente sanção prevista, para que esta também possa ser matéria de defesa. Como a aplicação dos princípios do contraditório e da ampla defesa se traduzem também na possibilidade de oferecimento de provas, havendo necessidade de realização de perícias ou outros meios probantes, a exemplo de vistorias ou oitiva de testemunhas, sugere-se franquear ao particular as condições para a sua realização, desde que solicitado formalmente, e no mesmo prazo da resposta, o que poderá resultar num alargamento dessa fase. Precedente: Despacho complementar ao Parecer CT/CV nº 310/19 (SAJ 2019.02.403200). (Boletim Informativo nº 08/2019 – Procuradoria Consultiva).

Cediço que a manifestação da PGE/PE, no caso concreto, fez referência à prestação de um serviço de trato continuado e cuja não prestação enseja prejuízos diretos e por vezes irreparáveis à própria administração e aos administrados, a exemplo da contratação de mão de obra especializada.

Dessa forma, apesar de o entendimento assentado pela PGE/PE apontar pela possibilidade de rescisão unilateral do contrato antes mesmo da conclusão do PAAP, considerando o disposto no artigo 106 do RCA, bem como a ausência de portaria própria desta Agência a regulamentar seus processos administrativos, nos parece mais viável e juridicamente seguro, caso a Diretoria Colegiada opte pela instauração de processo administrativo, **seja observado o rito procedimental do Decreto Estadual nº 42.191, de 2015**, especialmente nos seus artigos de 22 a 41.

II.C - Dos motivos determinantes à Rescisão Unilateral

Repise-se que a rescisão unilateral, que implica na devolução do IMÓVEL a esta AGÊNCIA na situação em que se encontra, pode ocorrer tanto quando a própria contratação for irregular (se a irregularidade for insanável), como também quando o contrato for regularmente celebrado, mas houve descumprimento na sua execução (se prevista no instrumento contratual a rescisão como consequência), não assistindo direito à indenizações por parte do particular, ou mesmo a rescisão unilateral pode ocorrer por razões de interesse público da administração, hipótese na qual dever-se-á analisar a necessidade de indenizar o particular.

Nesse sentido, importante apresentar o que dispõe a Cláusula Décima do CONTRATO, firmado pela PROMISSÁRIA COMPRADORA:

“CLÁUSULA DÉCIMA - DO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL

10.1 A inadimplência de 03 (três) parcelas sucessivas poderá acarretar na rescisão do presente Contrato, perdendo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, a posse direta do imóvel e todas as importâncias que tenham sido pagas, bem como todas as benfeitorias realizadas, não lhe assistindo quaisquer direitos a reclamações, retenções ou indenizações;

10.2 A decretação de falência, durante a implantação do empreendimento, compreendida nos prazos descritos nos subitens 8.2.1 e 8.2.2, acarretará no distrato do presente contrato, perdendo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, a posse direta dos imóveis e todas as importâncias que tenham sido pagas, inclusive a Garantia Contratual, bem como todas as benfeitorias realizadas, não lhe assistindo quaisquer direitos a reclamações, retenções ou indenizações;

10.3 A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** com projeto paralisado na fase de obras de infraestrutura (terraplanagem, drenagem, dentre outras), que não cumpriu com as cláusulas previstas nesse contrato, dará ensejo à sua rescisão, devendo devolver os imóveis à **PROMITENTE VENDEDORA** na situação em que se encontram, não havendo a execução deste instrumento contratual, por parte da **PROMITENTE VENDEDORA**.

10.3.1 Neste caso, não haverá qualquer tipo de ressarcimento, por parte da **PROMITENTE VENDEDORA**, incluindo as parcelas pagas pelo imóvel e a importância de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, referente à garantia prestada, prevista no item 7.1.”

Destaque-se, como já demonstrado no Relatório, que ao firmar o Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel AD nº 74/2015, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** aquiesceu com todos alguns deveres decorrentes do mesmo, nos termos da Cláusula Sexta do CONTRATO, senão vejamos:

“CLÁUSULA SEXTA - DO IPTU VENCIDO E VINCENDO

6.1 Fica pactuado que quaisquer pagamentos referentes à cobrança de IPTU incidente sobre o objeto deste Contrato, quer vincendos, vencidos ou inscritos na Dívida Ativa do município onde estão localizados os imóveis descritos na Cláusula Segunda deste Instrumento, serão de competência exclusiva da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, que deverá apresentar a comprovação dos atos referentes ao pagamento/parcelamento em até 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do presente instrumento contratual.

6.1.1 O não cumprimento deste item, para os IPTU’S vencidos, acarretará em multa de 1% (um por cento) sobre o valor disposto no item 5.1;

6.1.2 O valor da multa deverá ser inserido na parcela subsequente ao mês em que foi observado o ato de descumprimento contratual, que, ocorrendo no período de carência, será adimplido no ato do pagamento, quando realizado à vista ou inserido na segunda parcela, em caso de pagamento parcelado.

(...)

6.4 A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se obriga a apresentar prova de quitação do IPTU dos imóveis objeto deste instrumento, sempre em janeiro do ano subsequente ao da incidência e a partir da assinatura deste Contrato de Promessa de Compra e Venda, cessando a obrigação após a transferência definitiva da propriedade;

6.4.1 O não cumprimento deste item acarretará em multa, no montante de 1% (um por cento) sobre o valor disposto no item 5.1;

6.4.2 O valor da multa deverá ser inserido na parcela subsequente ao mês em que foi observado o ato de descumprimento contratual, que, ocorrendo no período de carência, será adimplido no ato do pagamento, quando realizado à vista ou inserido na segunda parcela, em caso de pagamento parcelado."

(...)

Nesse sentido, e conforme nos informa a POA nº 028/2021, **a PROMISSÁRIA COMPRADORA** apesar de cumprido os encargos financeiros, **descumpriu o estipulado na Cláusula Sexta** – com relação ao IPTU acima citado; **Oitava e Nona** – dos encargos econômicos; **Décima Terceira e Décima Quarta** – a respeito da placa de obra e cercamento dos terrenos, senão vejamos:

“CLÁUSULA OITAVA - DA IMPLANTAÇÃO DO PROJETO

8.1 Os imóveis, objeto do presente Contrato, tem por fim a implantação de um empreendimento voltado à atividade de fabricação de farinha de milho, e derivados, exceto óleos de milho, conforme a Carta Consulta apresentada no Processo em questão.

8.2 A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se obriga a cumprir os seguintes prazos:

8.2.1 Apresentar, no prazo de **06 (seis) meses**, contado da assinatura deste instrumento, o projeto arquitetônico de seu empreendimento com o protocolo de solicitações das licenças e autorizações necessárias;

8.2.2 Iniciar suas obras num prazo máximo de **06 (seis) meses**, contado a

partir do encerramento do prazo para apresentação do projeto;

8.2.3 Concluir as obras do seu empreendimento no prazo máximo de **18 (dezoito) meses**, contado a partir do encerramento do prazo para início das obras;

8.2.4 Iniciar sua produção no prazo máximo de **06 (seis) meses**, contado a partir do encerramento do prazo para conclusão das obras.

8.3 Os prazos poderão ser repactuados pelas partes, desde que mediante justificativa, cabendo às mesmas a formalização de tal prorrogação, por meio de Termo Aditivo ao presente instrumento contratual;

8.4 A conclusão da implantação se dará com a expedição do alvará de funcionamento ou com a licença de operação do empreendimento.”

(...)

“CLÁUSULA NONA - DO ATENDIMENTO DAS CONDIÇÕES DISPOSTAS EM CARTA CONSULTA

9.1 A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se obriga a apresentar comprovação de ter realizado investimentos no seu empreendimento no montante indicado em sua Carta Consulta, no valor de R\$ 11.024.588,00 (onze milhões e vinte e quatro mil e quinhentos e oitenta e oito reais), assim como a geração de 100 (cem) empregos diretos, a partir do início das suas operações e mantendo-os pelo prazo mínimo de 02 (dois) anos;

9.2 O valor constante do item 5.4 será pago, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** ou por seus FIADORES, quando esta não atender a todas as condições estabelecidas nos itens 8.2.4 e 9.1.

9.2.1 O não cumprimento da obrigação, ainda que parcialmente, implica no pagamento do valor constante no item 5.4.

9.3 Será admitido o parcelamento do valor constante no item 5.4, em parcelas nunca superiores a 60 (sessenta), desde que a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** tenha entrado em operação. Para tanto, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá apresentar um dos documentos elencados no item 8.4 e celebrar um **TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA**, chamando os seus **FIADORES** ou outros novos, se necessário.”

(...)

“CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PLACA DE PUBLICIDADE

13.1 A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se obriga a colocar em lugar externo, visível e de destaque nas instalações de sua unidade em, no máximo, 60 (sessenta) dias, contados da data de assinatura deste instrumento, uma placa com as dimensões e características a serem fornecidas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, indicando que o empreendimento conta com a colaboração da **PROMITENTE VENDEDORA**, devendo ficar instalada pelo período mínimo de 05 (cinco) anos;

13.2 O não cumprimento do disposto no item 13.1 acarretará em multa no montante de 1% (um por cento) sobre o valor disposto no item 5.1;

13.3 O valor da multa deverá ser inserido na parcela subsequente ao mês em que se observou o ato de descumprimento contratual, que, ocorrendo no

período de carência, será adimplido no ato do pagamento realizado à vista ou inserido na segunda parcela, em caso de pagamento parcelado.”

(...)

“CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO CERCAMENTO

14.1 A PROMISSÁRIA COMPRADORA se obriga a cercar a área objeto do presente Contrato, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de assinatura deste instrumento, utilizando estacas de concreto ou madeira, com 05 (cinco) fios de arame, ou outro procedimento julgado conveniente e acatado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, visando impedir possíveis invasões dos imóveis constantes da Cláusula Segunda, tudo correndo por conta exclusiva da referida **PROMISSÁRIA COMPRADORA**;

14.2 O não cumprimento do disposto no item 14.1 acarretará em multa no montante de 1% (um por cento) sobre o valor disposto no item 5.1, que, ocorrendo no período de carência, será adimplido no ato do pagamento, quando realizado à vista, ou inserido na segunda parcela, em caso de pagamento parcelado;

14.3 O valor da multa deverá ser inserido na parcela subsequente ao mês em que se observou o ato de descumprimento contratual.”

Faz-se necessário registrar que o subitem 8.2.2 do Contrato foi alterado pelo 1º Termo Aditivo firmado entre a PROMISSÁRIA COMPRADORA e a ADEPE – mas que também não fora cumprido - , ficando com a seguinte redação:

“CLAUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1 Constitui objeto do presente Termo Aditivo a alteração do subitem 8.2.2, da Cláusula Oitava, do Contrato AD n 74/2015, com o fito de adequar os prazos da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** aos instrumentos dispostos na Cláusula Primeira deste Termo Aditivo.

2.2 Os referidos itens passam a ter a seguinte redação:

“8.2.2 Iniciar suas obras em 20 de março de 2018.”.”

Considerando que o contrato foi assinado em 29/11/2015, o prazo final de cumprimento seria em 29/12/2018, o qual não foi cumprido e ainda, o 1º Termo Aditivo foi assinado em 17/04/2017, sendo seu prazo final repactuado em até 20/03/2020, EMPRESA não demonstrou interesse em aproveitamento das dilações de prazo concedidas. Já os encargos financeiros foram liquidados. Ademais, de acordo com os Relatórios de Monitoramento acostados aos autos e conforme reafirmado pela própria empresa em sua manifestação de alegações finais (doc. id. 23557657), o empreendimento acordado com a ADEPE nunca foi instalado, o terreno não foi cercado/murado, conforme relatado pela própria EMPRESA e a placa publicitária da ADEPE jamais fora instalada. Ademais, não há indicativos que demonstrem a pretensão da EMPRESA em se instalar no IMÓVEL, uma vez que passados anos da assinatura do contrato e o terreno permanece em estado de abandono. É de se destacar, ainda, que no que pese a EMPRESA ter afirmado que enviou pedidos de repactuação, esta ADEPE envidou todos os esforços suficientes e necessários para apreciação dos mesmos, dando-lhe diversos prazos para apresentação de novas defesas e tentando conversar sobre as inadimplências, nas quais a EMPRESA não respondia às cobranças (doc. id. 12419581, 12522048,

14137572, 17478045, 24465561), tendo sido inclusive informada da retomada deste rito pela via eletrônica, tendo permanecido silente.

Resta suficientemente demonstrado, portanto, o descumprimento contratual por parte da PROMISSÁRIA COMPRADORA, ensejando a aplicação da rescisão unilateral do contrato, nos termos, inclusive, da Cláusula Décima do CONTRATO.

Tomando por base o entendimento exarado pela PGE/PE, conforme supracitado, há também que se avaliar a gravidade do descumprimento aqui exposto como ensejador da rescisão unilateral do contrato. É de se afirmar que os contratos de promessa de compra e venda de imóveis firmados pela ADEPE não têm objetivo financeiro, mas sim de consecução de interesse público, voltados ao desenvolvimento econômico e social do Estado de Pernambuco. Significa dizer que o mero adimplemento da EMPRESA com suas obrigações pecuniárias não enseja a posse livre e desimpedida do imóvel, afinal esta é **provisória** e cuja manutenção está atrelada ao cumprimento das obrigações contratuais, sendo necessário para tanto a observância das finalidades da compra e venda.

Das provas acostadas aos autos, fica evidente que o imóvel, **de propriedade desta ADEPE e provisoriamente sob a posse da EMPRESA**, jamais foi utilizado com as finalidades contratuais, dessa forma, a sua não-reversão ao patrimônio livre e desimpedido desta Agência contribuiria para o seu desvio de finalidade e a sua utilização para fins de especulação imobiliária.

Dessa forma, os indícios levam a crer serem inúteis quaisquer tentativas da administração no ensejo de levar a PROMISSÁRIA COMPRADORA a efetivamente cumprir com suas obrigações contratuais. É de se apontar que a mesma não demonstra sequer planejamento em fazê-lo, passados anos da assinatura do CONTRATO.

O último relatório de monitoramento, de outubro de 2023 (doc. id. 41841524), aponta que o imóvel foi cercado, mas em vários pontos a cerca foi derrubada ou falta arame, ainda sem placa de empresa apoiada, e não há sinais de que tenha sido realizado qualquer tipo de obra, mesmo o contrato tendo sido celebrado em 2015 e o aditivo em 2017!

No que toca à eventual necessidade de notificação da PROMISSÁRIA COMPRADORA acerca da sua inadimplência, a mesma foi comunicada, conforme se depreende dos autos, e, posteriormente, informada do teor deste processo administrativo, tendo permanecido inerte com relação às suas obrigações contratuais.

Dessa forma, há razões de fato e de direito que ensejam na rescisão do contrato em comento, cabendo à Autoridade Superior a análise acerca de suas possibilidades, considerando o constante no Regulamento de Contratações da ADEPE, em seus arts. 105 e 106, e previstos também no Contrato:

“Art. 105. A inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas na Lei Federal nº

13.303/2016 e neste Regulamento.

Art. 106. A rescisão do contrato deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, podendo ser, conforme previamente definido no instrumento contratual:

I - amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de licitação, desde que haja conveniência para a ADEPE;

II - unilateral, assegurados o contraditório e ampla defesa nos autos do respectivo Processo Administrativo de Apuração e Aplicação de Penalidade - PAAP ou Processo Administrativo - PA, a depender do caso; ou

III - Judicial.

§1º o PAAP ou PA mencionado no inciso II deverá seguir o rito descrito em portaria regulamentadora própria ou, na ausência desta, o procedimento previsto no Decreto Estadual nº 42.191/2015.

§2º Ocorrendo impedimento, paralisação ou sustação do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente por igual tempo.”

III - DA CONCLUSÃO

Considerando todo o exposto e que ainda não fora proferida decisão final no presente processo;

Considerando que a solução de conflitos por meio de mediação é medida que deve ser privilegiada, inclusive pela Administração Pública, consoante dispõe o Código de Processo Civil e as alterações da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB);

Considerando que a **BOL INDÚSTRIA DE ALIMENTOS EIRELI** apresentou alegações finais;

Considerando que a análise para um possível acordo é de competência do setor técnico e instâncias decisórias desta **ADEPE**;

Considerando que a EMPRESA descumpriu com a Cláusulas Sexta do Contrato AD nº 74/2015, por não ter pago os débitos de IPTU junto à Prefeitura de Bezerras referente aos dois imóveis;

Considerando que a EMPRESA descumpriu com a Cláusula Oitava e Nona do Contrato AD nº 74/2015, por não ter se instalado no prazo estabelecido nem ter realizado investimentos no seu empreendimento no montante indicado em sua Carta Consulta, qual seja, no “valor de R\$ 11.024.588,00 (onze milhões e vinte e quatro mil e quinhentos e oitenta e oito reais, assim como geração de 100 (cem) empregos diretos, a partir do início das suas operações e mantendo-os pelo prazo mínimo de 02 (dois) anos”;

Considerando que a EMPRESA descumpriu com a Cláusula Décima Terceira do

Contrato AD nº 74/2015, uma vez que não efetuou a instalação de placa publicitária;

Considerando que a EMPRESA descumpriu com a Cláusula Décima Quarta do Contrato AD nº 74/2015, uma vez que não cercou os imóveis em questão;

Considerando que a não-reversão da posse do imóvel, livre e desimpedida, a esta ADEPE, contribuiria para o desvio de finalidade do Imóvel e sua utilização com fins de especulação imobiliária, o que é expressamente vedado pelo artigo 239 do Regulamento de Contratações da ADEPE;

Considerando que a EMPRESA em nenhum momento demonstrou de forma suficiente e inequívoca que envida ou envidou esforços suficientes para implantação do empreendimento pactuado; e

Considerando que a Cláusula Décima do Contrato AD nº 74/2015 estipula que a rescisão do Contrato implica na perda da EMPRESA em favor da ADEPE de “todas as importâncias que houver pago, não lhe assistindo quaisquer direitos à (sic) reclamações, retenções ou indenizações”;

Esta Superintendência Jurídica entende que **há viabilidade jurídica para:**

(i) rescisão amigável, podendo ser designada uma audiência para propor composição, devendo ser observados os fatos citados neste parecer, caso assim entenda a autoridade competente; ou

(ii) rescisão unilateral, visto que fora juntado no processo elementos suficientes, indicados no relatório final da CPA.

É o opinativo.

João Victor Falcão
Superintendente Jurídico



Documento assinado eletronicamente por **João Victor Falcão de Andrade**, em 26/06/2024, às 15:40, 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 **39335250** e o código CRC **B8922BD0**.

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE PERNAMBUCO

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

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

