

SEI nº 0060600954.000218/2022-44.

Imputada: NORVIDRO COMÉRCIO DE VIDRO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.864.638/0001-45.

DECISÃO FINAL

1 - RELATÓRIO.

1. De início, há de se destacar que o Protocolo de Intenções nº 35/2012, (doc. 21870684), foi firmado entre o Estado de Pernambuco e a empresa NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.864.638/0001-45, doravante IMPUTADA, com vistas a implantação de um empreendimento industrial no Estado. A autorização legislativa para o prosseguimento do feito foi realizada pela Assembleia Legislativa do Estado de Pernambuco através da Lei Estadual nº 14.957/2013.

2. Em 25/09/2013, o Estado de Pernambuco e a empresa NORVIDRO celebraram o Termo de Cessão de Uso de Área Imobiliária com Promessa de Doação (doc. 21870839).

3. O mencionado negócio jurídico firmado entre o Estado de Pernambuco e a empresa IMPUTADA., possuía a finalidade pública de gerar emprego, renda, desenvolvimento econômico e social para a local.

4. O Decreto Estadual nº 30.194/2007, por sua vez, instituiu a ADEPE como gestora da área destinada à implantação do Polo Empresarial no Município de Goiana.

5. Cediço que, como contrapartida à doação de área de 1,95ha da Gleba 1C, localizada no Polo Empresarial de Goiana, consoante determinado pela cláusula terceira do contrato de cessão com promessa de doação, a empresa donatária se obrigou a implantar empreendimento econômico com as seguintes características:

"Das Obrigações da Cessionária (...) b) A EMPRESA compromete-se a investir o montante de, no mínimo, R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), com recursos próprios e de terceiros, objetivando a fabricação de vidros flotados, vidro de segurança temperados, espelhos e vidros, e fecho automáticos com expectativa de gerar 97 (noventa e sete) empregos diretos e 200 (duzentos) empregos indiretos, ficando ressalvada à EMPRESA a faculdade de utilizar equipamentos novos ou atualmente ociosos em outras de suas unidades, em perfeito estado de funcionamento, no empreendimento de Pernambuco; c) A EMPRESA compromete-se em iniciar as obras de construção civil e instalações fabris em 1º de julho de 2013, desde que a posse do imóvel onde deverá ser implantado o projeto esteja formalmente assegurada; d) A EMPRESA, sem prejuízo do disposto no item "C" (acima), atendida as condições precedentes, salvo caso fortuito ou de força maior, compromete-se a iniciar as operações industriais da nova fabrica em 30 de junho de 2014;"

6 . Cumprindo sua função fiscalizatória e de gestão, a ADEPE elaborou os seguintes Relatórios de Monitoramentos:

6.1 Em 2021, através do relatório de monitoramento - Relatório de Monitoramento 2021 (21871034) - verifica-se que a situação da empresa é: *Obras paralisadas.*

6.2 Em 2022, na visita de monitoramento - Relatório de Monitoramento (26399797) -, verificou-se: "Durante a visita verificamos o abandono do imóvel, muito mato e com dificuldade para acesso a área interna".

6.3 Em 2023, na visita de monitoramento (doc. 40706015), verificou-se: "o abandono do imóvel, muito mato e com dificuldade para acesso área interna, situação semelhante à encontrada no monitoramento de 2023; Verificamos também uma regressão nas obras, pois as paredes (blocos) e o telhado, foram retirados da estrutura."

6.4 Em 2024, houve novo monitoramento (doc. 59653944), no qual verificou-se: "Visita realizada pela GGCEPI, em 14/11/2024, para monitoramento do Polo Empresarial de Goiana; 2. Durante a visita, verificamos o abandono do imóvel, com muito mato e com dificuldade para acesso a área interna, situação semelhante à encontrada nos monitoramentos anteriores".

7 . Verificados os descumprimentos, o Jurídico da ADEPE elaborou o parecer ADEPE - Nº Instrumentos Jurídicos 22493375, que versa sobre a viabilidade jurídica de abertura de processo administrativo e a viabilidade de rescisão unilateral do presente contrato, vejamos o recorte:

(...) Por sua vez, no âmbito desta estatal, o pleito encontra guarida no art. 106 do Regulamento de Contratações da ADEPE, senão vejamos :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 AD Diper; II - Unilateral, assegurados o contraditório e ampla defesa nos autos do respectivo Processo Administrativo de Apuração e Aplicação de Penalidade - PAAP; ou III - Judicial. Parágrafo único. O PAAP 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. Desse modo, a resolução unilateral do negócio jurídico, sendo assegurado o contraditório e ampla defesa nos autos do processo administrativo de apuração e aplicação de penalidade, é uma alternativa válida para os casos em que a donatária descumpriu suas obrigações contratuais e não se propõe a uma composição amigável. (...) Por tudo que fora exposto, entendo pela viabilidade jurídica da POA, ao tempo em que ressalto que o presente opinativo se restringe aos seus aspectos legais, não se propondo a fazer incursão na seara técnica - especialmente no que concerne ao controle do cumprimento das obrigações assumidas no negócio jurídico firmado com a NORVIDROS COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA. - ou emitir juízo de valor acerca da conveniência administrativa de tomar a providência prevista no art. 106, II, do Regulamento de Contratações, cuja competência é exclusiva do Colegiado de Diretores com direito a voto. (...)

8. Nesse sentido, exarou-se a Portaria DP/DGG/SJ nº 11/2022, emitida pela Diretoria da ADEPE, queinstaurou o Processo Administrativo em epígrafe para apurar possíveis irregularidades relacionadas ao inadimplemento do Termo de Cessão de Uso de Área Imobiliária firmado com a empresa NORVIDRO COMÉRCIO DE VIDRO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.864.638/0001-45.

9. Verifica-se, ainda, que existem débitos de IPTU em aberto relativos ao imóvel, conforme destaca trecho do Relatório Final da CPPA (42057673): "Ademais, consoante se infere da consulta junto à Prefeitura Municipal de Goiana (doc. 22078741), existe débito de IPTU. Nos termos do Decreto 40.767/2014 (doc. 21871651), impõe-se que a celebração de eventual rescisão contratual esteja condicionada ao cumprimento das obrigações de ordem tributária. Ademais, assevera-se que a empresa dispõe de Decreto Concessivo do Prodepe, e de acordo com a Certidão de inteiro teor do imóvel (doc. 22313187), não existem gravames."

10. Tem-se, portanto, que a abertura do presente Processo Administrativo de Apuração de Penalidades (PAAP) foi motivada pelo descumprimento do contrato firmado em 25/09/2013 entre o Estado de Pernambuco e a NORVIDRO COMÉRCIO DE VIDRO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.864.638/0001-45. Outrossim,baseia-se, no art. 112, inciso I, do Regulamento de Contratações da ADEPE, nos termos da POA nº 08/2022 (doc. 21869943), além da aprovação pelo colegiado de diretores, conforme a PORTARIA DP/DGG/SJ Nº 11/2022 (doc. 23034864).

11. Posteriormente, a Comissão de Processos Administrativos, por meio de Nota de Imputação (doc. 23483850), destacou quais seriam as possíveis penalidades aplicadas à empresa NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA., conforme o seguinte recorte:

[...]

Se comprovado, o referido descumprimento poderá ensejar a rescisão unilateral do contrato, além das seguintes medidas: (i) reversão do imóvel em favor do Estado de Pernambuco/ADEPE; (ii) perda de todas as importâncias pagas pela empresa, além de todas as benfeitorias realizadas; (iii) em eventual impossibilidade por medidas legais, 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; (iv) resarcimento ao erário, em caso de verificação de enriquecimento ilícito pela empresa; (v) devolução ao erário dos valores usufruídos pelos eventuais benefícios fiscais concedidos.

[...]

12. Ademais, os foram registrados os seguintes atos processuais:

a- Ofício Nº 001/2022, contendo a INTIMAÇÃO da nota de imputação. (doc. 23487105);

b - A empresa NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA não apresentou Defesa Prévia (doc. 40493798);

- c- Elaboração do Relatório Final pela CPPA (doc. 42057673);
- d- Intimação do Relatório Final (docs. 42261723 e 42567666);
- e- Apresentação das Alegações Finais pela empresa (doc. 50567690);
- f- Remessa dos autos à Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado, para emissão de decisão sobre competência para o julgamento do feito (doc. 51049970);
- g - Portaria de delegação de poderes à Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco (docs. 60149799 e 60363542)

13. Nessa toada, nota-se que o processo em epígrafe cumpriu o que preleciona os princípios do contraditório e da ampla defesa, com ampla instrução probatória e possibilidade de manifestação e produção de provas por parte da IMPUTADA.

14. A Comissão de Processos Administrativos, com base na análise dos autos e amparada pela legislação aplicável, em seu Relatório Final, opinou pela aplicação das seguintes penalidades:

(i) à rescisão contratual e reversão da doação com devolução do imóvel sem o pagamento de indenização referente às benfeitorias;

(ii) à quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) referente ao imóvel em testilha, que, em 02/03/2023, estava orçado em R\$ 50.337,02 (cinquenta mil trezentos e trinta e sete reais e dois centavos).

15. Por fim, destacamos os requerimentos trazidos pela IMPUTADA em suas Alegações Finais:

Em face do exposto, a NORVIDRO requer a vossa excelênciа:

- a) O recebimento da presente e tempestiva peça;
- b) A reavaliação das conclusões do relatório final, considerando os argumentos e fundamentos jurídicos aqui apresentados, em especial justificando a mora nas implementações do acordo firmado até a presente data se deu por fatos e razões de terceiros, excludentes de responsabilidade civil, devidamente historiado e comprovado;
- c) O reconhecimento da devida indenização à Norvidro pelas benfeitorias realizadas no terreno/imóvel, no valor atualizado de pelo menos R\$ 2.014.281,09 (dois milhões e quatorze mil duzentos e oitenta e um reais e nove centavos);
- d) A exclusão dos valores do IPTU referente ao período prescrito, em conformidade com o art. 174 do Código Tributário Nacional, e a compensação dos valores devidos pelas benfeitorias em relação ao IPTU cobrado.
- e) A devolução administrativa do imóvel ao Estado, livre de ônus, com a compensação financeira (indenização), pelas benfeitorias que valorizaram o terreno.

16. É o relatório.

2 - FUNDAMENTAÇÃO

2.1 De plano, cumpre ressaltar, conforme devidamente consignado no Relatório Final elaborado pela Comissão Permanente de Processos Administrativos da ADEPE, que o Termo de Cessão de Uso de Área Imobiliária com Promessa de Doação, celebrado em 25/09/2013 entre o Estado de Pernambuco e a empresa NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA., teve por objeto a doação de um imóvel

correspondente a 1,95 hectares, localizado no Polo Empresarial de Goiana, com a finalidade precípua de viabilizar a implantação de empreendimento econômico. Tal obrigação contratual contemplava, como condição essencial, investimentos mínimos no montante de R\$ 6 milhões, além da geração de empregos diretos e indiretos e do fomento ao desenvolvimento regional.

2.2 Em contrariedade às obrigações assumidas, os monitoramentos realizados pela ADEPE constataram a inexistência de obras, a remoção de estruturas previamente edificadas e o total abandono do imóvel. Dessa forma, evidencia-se que, ao deixar de concretizar os investimentos previstos, ao não iniciar suas operações no imóvel e ao acumular débitos tributários relacionados ao IPTU, a empresa IMPUTADA violou as disposições contratuais, comprometendo a finalidade pública subjacente às avenças firmadas com o Estado de Pernambuco.

2.3 Em suas Alegações Finais (doc. 50567690), a IMPUTADA apresentou justificativas baseadas nos institutos do caso fortuito e da força maior, os quais, caso reconhecidos, poderiam afastar sua responsabilidade pelo descumprimento contratual ora demonstrado. Ademais, sustentou ter realizado diversos investimentos no imóvel, o que, em seu entendimento, justificaria eventual indenização no caso de rescisão contratual e reversão do bem ao patrimônio do Estado.

2.4 Nesse contexto, a NORVIDRO alega que os atrasos decorreram de dificuldades na obtenção de aprovações de projetos, licenças e autorizações, bem como dos impactos econômicos advindos da recessão e da pandemia da Covid-19. No entanto, verifica-se que o prazo para o início das operações industriais era plenamente exequível no período de vigência do contrato, especialmente considerando que transcorreram mais de 10 (dez) anos desde sua celebração. Assim, não se sustenta a alegação de que a empresa, durante mais de uma década, tenha sido impedida de implementar o empreendimento por fatores alheios à sua vontade, sendo inquestionável sua inércia na consecução dos objetivos contratuais.

2.5 É incontroverso, portanto, que, transcorrida mais de uma década desde a celebração do termo contratual, a NORVIDRO não cumpriu a obrigação essencial de dar início à operação industrial. Pelo contrário, a IMPUTADA abandonou o imóvel, deixou de adimplir os tributos de sua responsabilidade e permitiu sua deterioração.

2.6 Ademais, ainda que tenha obtido as licenças necessárias e concluído etapas preliminares, como terraplanagem e contratação de empresas para construção, conforme alegado pela própria NORVIDRO, constata-se que, mesmo após a superação das dificuldades mencionadas, a empresa jamais deu continuidade às obras, muito menos iniciou efetivamente suas operações industriais. Importa ressaltar que, em nenhum momento, houve indícios concretos de um plano real de retomada das obras ou de efetiva entrada em operação do empreendimento, pelo contrário, a análise das alegações finais, doc. 50567690, demonstra que a IMPUTADA propôs a devolução administrativa do imóvel, evidenciando, assim, a ausência de interesse na concretização do projeto econômico originalmente pactuado. Vejamos o recorte:

Assim A NORVIDRO concorda com a devolução administrativa do imóvel ao Estado. No entanto, reivindica o reconhecimento das benfeitorias realizadas, as quais devem ser objeto de indenização que agregaram valor substancial ao terreno/imóvel.

2.7 Registre-se que a implementação do empreendimento foi o motivo que fundamentou a celebração do Protocolo de Intenções e do Contrato em comento, e a ADEPE sempre se manteve solícita no sentido escutar as justificativas e buscar atender as necessidades da empresa para regularização do empreendimento. Tal postura fica evidenciada, inclusive, na notificação constante do documento nº 21871500:

A ora NOTIFICADA descumpriu com o disposto nos itens B, C e D, da **Cláusula Terceira**, a saber:

- B) A Empresa compromete-se a investir o montante de, no mínimo, R\$6.000.000,00(seis milhões de reais), com recursos próprios e de terceiros, objetivando a fabricação de vidros flotados, vidro de segurança temperados, espelhos e vidros, e fechos automáticos com expectativa de gerar 97(noventa e sete) empregos diretos, ficando ressalvadas à EMPRESA a faculdade de utilizar equipamentos novos ou atualmente ociosos em outras de suas unidades, em perfeito estado de funcionamento, no empreendimento de Pernambuco.
- C) A Empresa compromete-se a iniciar as obras de construção civil e instalações fabris em SETEMBRO DE 2013, desde que a posse do imóvel onde deverá ser implantado o projeto esteja formalmente assegurada;
- D) A Empresa, sem prejuízo do disposto no item "C", acima, atendidas as condições precedentes, salvo casos fortuitos ou de força maior compromete-se a iniciar as operações industriais da nova fábrica em JANEIRO DE 2015.

Assim, não resta outra saída, senão NOTIFICAR a **NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA**, ora constituída em mora, para apresentar justificativas cabíveis ao inadimplemento contratual num prazo de até **15 (quinze) dias corridos**, a contar da data de recebimento desta notificação.

Vale ressaltar que ante o exposto, e tendo em vista a necessidade premente de regularizarmos a situação do empreendimento perante esta ADEPE, caso o representante não apresente justificativa, esta agência irá tomar as providências judiciais necessárias para retomada do imóvel.

2.8 Destarte, ainda que eventos como a recessão econômica e a pandemia da Covid-19 tenham ocasionado impactos no cenário empresarial brasileiro, é imperioso ressaltar que o inadimplemento contratual pela NORVIDRO antecede tais acontecimentos por vários anos. Ademais, mesmo após a superação desses fatores externos, a empresa manteve-se inerte, sem demonstrar qualquer iniciativa concreta no sentido de cumprir as obrigações assumidas contratualmente.

2.9 Diante do exposto, resta inconteste que a NORVIDRO descumpriu as disposições contratuais e os instrumentos correlatos, conforme se depreende das seguintes circunstâncias:

- (I) Jamais implantou ou iniciou a operação da unidade industrial, contrariando o objeto essencial do contrato firmado;
- (II) Permanece inoperante há mais de uma década, sem comprovar qualquer medida efetiva voltada à conclusão do projeto e ao início das atividades produtivas;
- (III) As Justificativas apresentadas, como o período de recessão e de pandemia, não são aplicáveis ao período anterior, nem ao posterior aos seus acontecimentos, evidenciando a ausência de comprometimento da NORVIDRO com as obrigações assumidas, visto que se manteve inerte.

2.10 Assim, evidencia-se que a empresa NORVIDRO não cumpriu a obrigação contratualmente assumida de implantar e operacionalizar a unidade industrial objeto do Termo de Cessão de Uso de Área Imobiliária com Promessa de Doação, firmado em setembro de 2013, nos termos da Lei Estadual nº 14.957/2013. O referido instrumento estabelecia, de forma expressa, que as operações industriais deveriam ser iniciadas em junho de 2014, nos termos da cláusula terceira, o que jamais ocorreu.

D) A EMPRESA, sem prejuízo do disposto no item "C" (acima), atendidas as condições precedentes, salvo casos fortuitos ou de força maior, compromete-se a iniciar as operações industriais da nova fábrica em 30 de junho de 2014;

2.11 Portanto, é inequívoco que o imóvel deve retornar ao patrimônio do Estado, uma vez que a NORVIDRO não demonstrou interesse em regularizar sua inadimplência e manifestou, expressamente, a intenção de devolvê-lo. Ademais, trata-se de um bem público vinculado à destinação específica de implementação de um empreendimento econômico gerador de emprego e renda para o Estado e o Município de Goiana/PE. Dessa forma, enquanto o imóvel permanecer sob a posse da NORVIDRO, o interesse público que fundamentou a celebração do contrato estará comprometido, sendo imprescindível que a Administração Pública adote as medidas cabíveis para sanar tal irregularidade.

2.12 Assim, pelos motivos expostos, deve a NORVIDRO ser responsabilizada pelo descumprimento contratual, reconhecendo-se que o atraso e a inoperância por mais de uma década são injustificáveis. Nesse sentido, a Lei Estadual nº 14.957/2013 estabelece de forma expressa a consequência do não atendimento ao encargo econômico imposto à empresa, determinando a reversão do imóvel ao Estado em caso de descumprimento das obrigações assumidas, conforme disposto no artigo 1º, §3º, da referida norma.

Autoriza o Estado de Pernambuco a doar, com encargos, as áreas de terra que indica, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE PERNAMBUCO:

Faço saber que a Assembleia Legislativa decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Estado de Pernambuco autorizado a doar, com encargo, à empresa NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rodovia Empresário João Santos Filho, s/nº, Marcos Freire, Município de Jaboatão dos Guararapes, neste Estado, CEP 54.360-040, inscrita no CNPJ sob o nº 09.864.638/0001-45, a área de terra, com as suas benfeitorias porventura existentes, situada à margem direita da Rodovia BR-101 norte, km 02, no Município de Goiana, sentido Recife/João Pessoa, neste Estado, com área total de 1,9612 ha (um hectare, noventa e seis ares e doze centiares) ou 19.612,48 m² (dezenove mil, seiscentos e doze metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), individualizada conforme limites e confrontações constantes do Anexo I.

§ 1º A área de terra que trata o *caput* é parte integrante da porção maior que totaliza 345,3704 ha (trezentos e quarenta e cinco hectares, trinta e sete ares e quatro centiares), matriculada no Cartório do Registro Geral de Imóveis e Hipotecas do Município de Goiana, neste Estado, sob o número 16.330, às fls. 20 do Livro nº 2-CO, de Registros Gerais, registro nº R-1-16.330, declarada de utilidade pública para fins de desapropriação por meio do [Decreto nº 28.112, de 8 de julho de 2005](#).

§ 2º A doação de que trata o *caput* deve ter por encargo a implantação de empreendimento econômico que produzirá vidros flotados, vidros de segurança temperados, espelhos e vidros, e fechos automáticos, no Município de Goiana, na Região de Desenvolvimento da Mata Norte, neste Estado.

§ 3º Em caso de não atendimento ao encargo disposto no § 2º, operar-se-á a resolução da doação do imóvel, revertendo o bem para a propriedade do Estado de Pernambuco.

2.13 No tocante à pretensão indenizatória formulada pela empresa NORVIDRO em razão das supostas benfeitorias realizadas no imóvel objeto da doação, não há fundamento legal para seu deferimento, especialmente diante do evidente descumprimento das obrigações contratuais assumidas. Conforme já delineado nos autos do processo, a Lei Estadual nº 14.957/2013, em seu artigo 1º, §3º, estabelece de forma clara e inequívoca que, em caso de não atendimento ao encargo disposto no §2º, operar-se-á a resolução da doação, revertendo-se o imóvel à propriedade do Estado de Pernambuco.

2.14 Dessa forma, inexiste previsão para qualquer espécie de indenização por benfeitorias em situações de inexecução contratual. A análise do caso deve ser realizada, portanto, à luz dos elementos fáticos concretos. No presente caso, verifica-se que:

2.14.1 A empresa NORVIDRO foi beneficiada com a doação de um imóvel público pelo Estado de Pernambuco, sem qualquer contraprestação financeira. No entanto, manteve a posse do bem por mais de uma década sem cumprir a destinação pública específica, sem promover a geração de empregos, sem gerar renda, sem recolher tributos e, ainda assim, reivindica indenização pelas benfeitorias eventualmente realizadas. Tal pretensão se mostra destituída de razoabilidade, considerando que, na realidade, a empresa deveria ser responsabilizada pela frustração da expectativa de geração de emprego e renda, bem como pelo período em que permaneceu na posse do imóvel público sem qualquer contrapartida ao Estado.

2.14.2 Assim, os prejuízos causados pela empresa ao Estado de Pernambuco, que cedeu gratuitamente o imóvel a um particular que não cumpriu com as obrigações pactuadas, bem como ao município, que nutria legítimas expectativas quanto ao fomento do desenvolvimento local, configuram um dano econômico e social relevante. Os impactos negativos desse inadimplemento ao longo de mais de uma década certamente superam eventuais gastos com benfeitorias. Tal circunstância poderia, inclusive, ensejar a condenação de indenização a título de perdas e danos, em razão das perdas financeiras suportadas pelo Estado e pelo Município em decorrência da destinação de um bem público a um particular que não honrou os compromissos assumidos voluntariamente perante a Administração Pública.

2.15 Ainda, destacamos e reiteramos que em 2023, como aqui já descrito, na visita de monitoramento (doc. 40706015), verificou-se: "o abandono do imóvel, muito mato e com dificuldade para acesso à área interna, situação semelhante à encontrada no monitoramento de 2023; Verificamos também uma regressão nas obras, pois as paredes (blocos) e o telhado, foram retirados da estrutura." **(GRIFO NOSO).**

2.16 Ademais, não há qualquer comprovação de que as benfeitorias supostamente realizadas pela empresa NORVIDRO tenham agregado valor substancial ao imóvel ou representado um benefício real para a Administração Pública. Tampouco se verifica que tais benfeitorias possam ser imediatamente aproveitadas por eventual nova empresa que venha a ocupar o imóvel, circunstância que reforça a ausência de qualquer

direito indenizatório em favor da referida empresa

2.17 O pedido de indenização pelas benfeitorias supostamente realizadas não merece deferimento, em razão do descumprimento dos compromissos assumidos pela empresa IMPUTADA. Esse entendimento está baseado no Regulamento Interno de Licitações e Contratos, que estabelece que, em casos de inexecução total ou parcial do contrato e de seus instrumentos correlatos, todas as benfeitorias realizadas serão perdidas, não cabendo qualquer direito a reclamações, retenções ou indenizações após a conclusão do PAAP ou do PARE. É o que dispõe o Artigo 253 do RILC, conforme trecho a seguir:

Art. 253. A empresa que não cumprir com o disposto na Carta Consulta e no contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel, ocorrendo sua inexecução total ou parcial, bem como os instrumentos a ele correlatos, incluindo a escritura pública de compra e venda, perderá, em favor da ADEPE, 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, após a conclusão de PAAP ou PARE, conforme o caso, que garanta o contraditório e a ampla defesa, resguardada a aplicação das sanções previstas neste Regulamento e no Contrato e instrumentos correlatos.

2.17.1 No presente processo administrativo, ficou comprovado que a empresa descumpriu as obrigações previstas no Protocolo de Intenções nº 35/2012, firmado com o Estado de Pernambuco, e no Termo de Cessão de Uso de Área Imobiliária com Promessa de Doação, celebrado em 25/09/2013, que transferiu à empresa a posse de um imóvel de 1,95 hectares localizado no Polo Empresarial de Goiana.

2.17.2 As obrigações pactuadas incluíam: (i) Investimento mínimo de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) em recursos próprios e de terceiros para a fabricação de vidros flotados, vidros de segurança temperados, espelhos e vidros, além de fechos automáticos, com expectativa de gerar 97 empregos diretos e 200 indiretos; (ii) Início das obras de construção civil e instalações fabris em 1º de julho de 2013, desde que a posse do imóvel estivesse formalmente assegurada; (iii) Início das operações industriais da nova fábrica em 30 de junho de 2014, salvo em casos fortuitos ou de força maior.

2.17.3 A empresa não cumpriu com a finalidade estabelecida no Termo de Cessão, nem respeitou os prazos contratuais, conforme verificado na POA ID nº 21869943. O descumprimento dessas obrigações implica a perda da posse do imóvel, bem como de todas as importâncias pagas e das benfeitorias realizadas, sem direito a qualquer forma de reclamação, retenção ou indenização, nos termos do Artigo 253 do RILC.

2.17.4 Ressalta-se que a empresa permaneceu na posse do imóvel por um período significativo sem cumprir suas obrigações contratuais, o que gerou prejuízos ao Estado, ao impedir a utilização da área para outros empreendimentos econômicos interessados. Além disso, no decorrer do processo administrativo, a própria empresa declarou que não pretende mais se instalar na área, o que reforça a ausência de direito a qualquer indenização.

2.18 Diante do exposto, o pleito de indenização por benfeitorias realizadas pela empresa IMPUTADA é indevido e não deve prosperar, em conformidade com o que dispõe o Regulamento Interno de Licitações e Contratos.

2.19 No que concerne à obrigação de quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), verifica-se que tal encargo constitui obrigação legal e contratual da empresa NORVIDRO, sendo requisito indispensável nos termos do Decreto nº 40.767/2014 e demais normativos aplicáveis. Conforme apurado no parecer jurídico POA nº 22493375, restou evidenciado que a NORVIDRO possui débitos pendentes de IPTU, cuja regularização, à luz da legislação vigente, deve preceder qualquer discussão acerca da rescisão contratual.

2.20 Ademais, consoante certidão de inteiro teor do imóvel acostada aos autos, não há qualquer gravame impeditivo que afaste a obrigação da NORVIDRO de adimplir com seus encargos tributários, em conformidade com as disposições contratuais e normativas aplicáveis. Nesse sentido, o Relatório Final da Comissão Permanente de Processos Administrativos (CPPA) concluiu que:

"5. CONCLUSÃO Pelo exposto, esta Comissão opina pela condenação da empresa NORVIDRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE VIDROS LTDA.: (...) (ii) à quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) referente ao imóvel em testilha, que, em 02/03/2023, estava orçado em R\$ 50.337,02 (cinquenta mil trezentos e trinta e sete reais e dois centavos)."

2.21 No que tange ao pleito formulado pela NORVIDRO acerca da exclusão dos valores de IPTU supostamente atingidos pela prescrição, bem como a compensação de tais débitos com as

alegadas benfeitorias realizadas no imóvel, cabe ressaltar que tais pedidos são juridicamente inviáveis. A ADEPE não detém competência legal para dispor sobre créditos tributários municipais, tampouco para reconhecer e/ou declarar a prescrição de tais débitos, nos termos da legislação vigente. Da mesma forma, inexiste competência para proceder à compensação de valores relativos ao IPTU, o que afasta, de imediato, a possibilidade de deferimento da solicitação formulada pela empresa.

2.22 Além disso, a questão referente à indenização por benfeitorias já foi devidamente analisada e superada no âmbito desta Decisão Final, cujo entendimento devidamente fundamentado afasta qualquer direito indenizatório.

2.23 Por fim, no que concerne ao pleito formulado pela NORVIDRO no sentido de condicionar a devolução do imóvel ao pagamento de compensação financeira pelas supostas benfeitorias realizadas, cumpre destacar, mais uma vez, a improcedência do pedido de indenização pelas referidas benfeitorias. No caso em tela, diante dos prejuízos causados pela IMPUTADA ao Estado e ao Município, verifica-se que a pretensão indenizatória é absolutamente descabida.

2.24 Por todo o exposto, e considerando que incumbe à Administração Pública o dever de fiscalizar de forma efetiva suas relações com particulares, não podendo dispor ou abdicar de sua obrigação de apurar e sancionar eventuais inobservâncias e descumprimentos contratuais, passo, portanto, à decisão.

3- CONCLUSÃO

3.1 Da análise dos autos, evidencia-se o prejuízo causado pela empresa NORVIDRO COMÉRCIO DE VIDRO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.864.638/0001-45, ao Estado de Pernambuco e ao Município de Goiana/PE, bem como a violação ao interesse público decorrente do descumprimento das obrigações relativas à implantação industrial, objeto do Contrato doc. 21870839.

3.2 Diante dos referidos descumprimentos, mostra-se cabível a rescisão contratual e a reversão da doação, com a consequente devolução do imóvel, sem o pagamento de indenização pelas benfeitorias alegadas, bem como a obrigação de quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) referente ao imóvel por parte da NORVIDRO COMÉRCIO DE VIDRO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.864.638/0001-45. Tal decisão encontra respaldo em razões de fato e de direito, devidamente fundamentadas ao longo do presente processo.

3.3 Por todo o exposto, a Diretora-Geral de Atração de Investimentos (DGAI), no exercício de sua competência administrativa, DECIDE:

(i) Rescindir unilateralmente o Contrato, doc. 21870839, com a consequente reversão da doação e devolução do imóvel, sem o pagamento de indenização referente às benfeitorias alegadas; e

(ii) Determinar a quitação, por parte da NORVIDRO, do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) referente ao imóvel, caso ainda subsistam débitos.

Informações Complementares

Esta **Decisão Final é recorrível**, nos termos dos artigos **26 e 56 da Lei nº 11.781/2000**. O prazo para interposição de **Recurso Administrativo** é de **10 (dez) dias úteis**, contados a partir da ciência desta decisão.

Ressalta-se que, **expirado o prazo** para interposição do Recurso Administrativo, operar-se-á, **imediatamente**, a aplicação das sanções indicadas no presente ato.

Informa-se que todos os documentos necessários à interposição do **Recurso Administrativo** tramitam de forma **digital**, por meio do **Sistema Eletrônico de Informações (SEI)**, sob o nº **0060600954.000218/2022-44**.

Intime-se a IMPUTADA para, querendo, apresentar recurso administrativo no prazo legal.

Ainda, informamos que o **Recurso Administrativo** e a **documentação probatória** poderão ser enviados **preferencialmente** para o e-mail recursoadministrativodgai@adepe.pe.gov.br e/ou entregues no **setor de Protocolo**, na sede da **ADEPE**.

Para acesso ao **Sistema Eletrônico de Informações (SEI)** por usuários externos, utilize o seguinte link: https://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=usuario_externo_logar&id_orgao_acesso_externo=10

Para demais informações, acesse o site da **ADEPE**:
<https://www.adepe.pe.gov.br/>

Na data da assinatura eletrônica.

Atenciosamente,

Brena Castelo Branco
Diretora Geral de Atração de Investimentos - DGAI



Documento assinado eletronicamente por **Brena Paes Barreto Castelo Branco.**, em 13/03/2025, às 12:03, 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 **63938636** e o código CRC **49BF35EF**.

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