

PORTARIA ADEPE DIRETORIA n.º 08/2025

Ementa: Regulamenta a transferência de imóveis em nome de empresas baixadas e extintas com nomeação de sócio liquidante.

A Diretoria Colegiada da ADEPE, com a chancela do Conselho de Administração, no uso das atribuições que lhe confere o Estatuto Social da ADEPE e considerando a necessidade de regulamentar a transferência de imóveis de empresas hoje baixadas e extintas no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) para empresas que estejam instaladas e em operação, gerando emprego e renda, de forma a atender o interesse público, resolve:

Art. 1º De forma a atender o interesse público e a missão institucional desta Agência de Desenvolvimento de Pernambuco - ADEPE - de fomentar o desenvolvimento econômico e social do Estado, fica autorizada a regularização das cessões de direito sob imóveis realizadas por empresas baixadas e extintas, desde que:

I - as cessões de imóveis tenham sido realizadas por empresa (Cedente) que atualmente encontra-se extinta ou baixada; e que

II - a empresa Cessionária esteja instalada e em operação, gerando emprego no imóvel irregularmente cedido.

§ 1º No caso de a previsão de geração de empregos do inciso II não puder ser cumprida, a ADEPE poderá, através da sua Diretoria Geral de Atração de Investimentos - DGAI, emitir nota técnica contendo análise de viabilidade comprovando que o investimento já realizado justifica a regularização da Cessão.

§ 2º No caso de o investimento mencionado no parágrafo anterior por si só não justificar a regularização da Cessão, a ADEPE poderá firmar, em contrato, nova obrigação com a Cessionária que compense as obrigações firmadas originalmente.

§ 3º A exigência do inciso II do *caput* poderá ser dispensada caso:

I - a empresa interessada na regularização esteja regularmente instalada em imóvel contíguo àquele irregularmente cedido;

II - a cessão irregular tenha sido feita em favor da empresa regularmente instalada; e

III - a regularização seja feita com o objetivo de expansão da empresa regularmente instalada.

§ 4º Para fins de comprovação do disposto no inciso III do § 3º, deverá a empresa interessada apresentar, além dos demais documentos previstos nesta Portaria, o projeto arquitetônico de expansão para a área a ser regularizada.

§ 5º Para fins desta Portaria, considera-se como “baixada” aquela empresa que não tiver cadastro ativo no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) brasileiro.

Art. 2º A regularização da Cessão de imóveis realizada com base nesta Portaria não exime a empresa Cessionária do cumprimento das obrigações assumidas através do contrato original.

Art. 3º No caso de impossibilidade de cumprimento do previsto no artigo anterior, haverá a readequação das obrigações assumidas conforme Carta-consulta apresentada pela Cessionária.

§ 1º No caso previsto no *caput*, a empresa Cessionária deverá, conforme determinado pelo RILC - Regulamento Interno de Licitações e Contratos:

- a) cumprir obrigações do contrato original;
- b) manter a contratação de empregos apresentada em Carta-consulta; e
- c) realizar um aporte maior de investimento, equilibrando o impacto econômico do empreendimento - em operação - frente às obrigações originárias da Cedente como dito

§ 2º No caso de ter havido repactuação das obrigações originárias com aplicação de Redutor, haverá novo cálculo desenvolvido com base na Carta-Consulta apresentada pela Cessionária ou instrumento equivalente.

Art. 4º É condição para o cumprimento do que trata esta Portaria a indicação do Liquidante da empresa extinta no Distrato Social, o qual será investido dos poderes necessários para representar a sociedade em todos os atos referentes à alienação, transferência e regularização de imóveis em nome da empresa extinta.

§ 1º Na ausência de indicação de liquidante no Distrato Social, deverá ser providenciado Aditamento de Rerratificação, indicando um responsável liquidante que atuará na regularização da transmissão do imóvel em nome da empresa extinta.

§ 2º Na ausência de indicação de responsável liquidante no Distrato Social e na inexistência do Aditamento de Rerratificação ao Distrato Social, o pleito, junto à Adepe, poderá ser provocado em conjunto pelos ex-sócios da sociedade empresária, devendo constar todos eles no polo ativo do pleito munidos com todos os instrumentos legais de representação devidamente apresentados.

§ 3º O procedimento previsto no § 2º, terá, pra fins de protocolo, força jurídico-administrativa inerente a um sócio liquidante, visto que o direito de transferência de posse do patrimônio imobiliário em questão, pertencente à Empresa, estará representado na vontade dos ex-sócios.

§ 4º Poderá haver representação de sócio falecido, configurando caso de processo de inventário e/ou espólio, verificados os efeitos dos artigos do Código Civil, em específico, os artigos 1.028 ao 1.038 e do Código Processo Civil, em específico, os artigos 615 ao 625, para fins de legitimidade e representação de quem peticiona junto desta agência, com as devidas considerações sobre a sucessão e administração dos bens da empresa solicitante.

§ 5º O caso previsto no parágrafo anterior não complementa aqueles casos nos quais a transferência irregular fora realizada por representante que não tinha poderes para tanto.

§ 6º Nos casos em que a empresa cedente estiver apenas baixada, será aplicado o §2º deste artigo.

Art. 5º A atuação do sócio liquidante ou de representante a ele comparado, será respaldada nos artigos 1.102 e seguintes do Código Civil, que estabelecem as prerrogativas e deveres do liquidante em casos de extinção de pessoa jurídica, incluindo a conclusão de negócios pendentes e a representação da sociedade extinta para fins de alienação de ativos.

Art. 6º A cessão do imóvel será realizada mediante:

I - Procedimento administrativo interno deste órgão, pleiteado pelos legítimos interessados e registrados no SEI ou sistema correlato, com base no que consta nesta Portaria e com base no Regulamento Interno de Licitações e Contratos e demais normas pertinentes; e

II - Alvará judicial; ou

III - Outro instrumento que assegure a validade do ato, observada a legislação vigente.

Art. 7º A Cessão irregular, entendida como aquela efetuada sem anuênciam expressa e formal da ADEPE, poderá ser objeto de regularização por meio deste instrumento, desde que a empresa Cessionária demonstre, de forma robusta, sua regular operação e contribuição ao interesse público, conforme documentos exigidos, além de outros critérios verificados no curso do processo, bem como, levando em consideração o regulamento desta agência.

§1º A regularidade referida no caput não afasta a possibilidade de apuração e cobrança de eventuais débitos ou obrigações remanescentes pela autoridade competente, cabendo à ADEPE apenas verificar a homologação da baixa.

§2º A regularização mencionada no caput não implica quitação ou renúncia a eventual descumprimento de cláusulas contratuais, obrigações acessórias ou principais assumidas, nem impede a apuração pela ADEPE de irregularidades relativas ao imóvel ou ao objeto econômico do contrato, inclusive quanto à destinação do imóvel, geração de empregos e investimento.

Art. 8º Para efeitos desta Portaria, observado o disposto nos §§ 1º a 4º do art. 1º, não serão objetos de regularização os contratos ou cessões:

I -em favor de empresas que não se encontrem instaladas e em operação no imóvel objeto da cessão; ou

II - que mesmo instaladas e em operação, não apresentem geração de emprego no local.

§ 1º A regularização de que trata esta Portaria não convalida nem gera direito às cessões realizadas por empresas extintas sem que o cessionário esteja em operação,

restando vedada a regularização de cessões feitas a empresas não instaladas ou inativas.

§ 2º Não se enquadram nos benefícios desta Portaria as empresas Cessionárias que não tenham formalizado junto à ADEPE a solicitação deste processo de regularização de anuêncià à cessão, nem as empresas que, embora Cessionárias de fato, não comprovem efetiva instalação e operação econômica, devendo a situação ser objeto de análise formal, técnica e jurídica pela Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco (ADEPE). Para as empresas que não se adequarem às exigências desta Portaria, caberá processo administrativo para apuração de penalidades e possível perda do imóvel.

Art. 9º Para a instrução do processo de regularização, será obrigatória a emissão de Nota Técnica pela Diretoria Geral de Atração de Investimentos (DGAI), que avaliará as condições atuais da empresa Cessionária, incluindo o estágio de operação, investimentos realizados, empregos gerados, capacidade produtiva e o efetivo cumprimento dos objetivos contratuais originais assumidos pela empresa Cedente, ainda que esta se encontre extinta.

Art. 10. A análise prevista no artigo anterior considerará, ainda, a proporcionalidade entre o tempo de operação da empresa Cessionária e o prazo de 05 (cinco) anos estabelecido para a maturação do empreendimento, conforme previsto nos regulamentos aplicáveis pela ADEPE, observando a compatibilidade do investimento e geração de empregos com o objeto e as metas originalmente pactuadas pela empresa Cedente. Pode haver nova previsão adicional de período de maturação e ou investimento após a regularidade da Cessão.

Art. 11. Para os efeitos desta Portaria, considera-se como documentação fiscal e tributária da empresa extinta até o momento de sua baixa, a certidão de inteiro teor emitida pela Junta Comercial do Estado - JUCEPE - apresentando a sua extinção, ou seja, a homologação da baixa da empresa.

Art. 12. A presente Portaria apenas produzirá efeitos aos pleitos realizados por empresas que tenham sido aprovadas pela Diretoria Geral de Atração de Investimentos (DGAI) e ou pela Diretoria Colegiada desta Agência, devendo constar, no processo, manifestação formal dos setores competentes, especialmente da DGAI, quanto à pertinência, viabilidade e atendimento ao interesse público da cessão a ser regularizada.

Parágrafo único. A aprovação prevista no caput poderá ser revista a qualquer tempo mediante justificativa prévia pela DGAI e ou Colegiado.

Art. 13. Caberá à Diretoria Geral de Atração de Investimentos (DGAI) e seus setores afins realizar a instrução processual, emissão de Nota Técnica circunstanciada sobre a viabilidade e interesse público da regularização, competindo à Diretoria Colegiada a deliberação final.

Art. 14. Para formalização do pedido de regularização de cessão de imóvel nos termos desta Portaria, o interessado deverá apresentar requerimento específico instruído com os seguintes documentos mínimos, organizados conforme segue:

I - Carta-Consulta com requerimento específico com base nesta Portaria, devidamente assinado, acompanhado dos documentos pessoais ou societários atualizados dos interessados, comprovando a legitimidade do pleito e a representação

legal;

II - Contrato particular de compra e venda, celebrado entre Cedente e Cessionária;

III - Se devidamente extinta, o documento comprobatório do distrato social ou de aditamento de rerratificação que indique formalmente o liquidante da empresa extinta, ou, no caso de aplicação do §2º do artigo 4º, os documentos que provem a legitimidade dos ex-sócios remanescentes para a prática do ato;

IV - CNPJ da empresa Cedente contratante com a ADEPE;

V - Documento hábil que comprove a impossibilidade de reabertura da pessoa jurídica extinta, como a certidão de baixa definitiva emitida pela Junta Comercial competente, acompanhada, se necessário, de resposta oficial da Junta atestando a impossibilidade de reativação do CNPJ, conforme o julgado Acórdão nº 1300656 / Apelação Cível 0715214-20.2020.8.07.0001 do TJDFT, cuja ementa preceitua a inexistência jurídica de empresa devidamente extinta e baixada;

VI - Cópia do contrato original e termo de cessão, ainda que irregular;

VII - Certidão de Inteiro Teor da Empresa Cedente emitida pela Junta Comercial do Estado - Jucepe;

VIII - Comprovante atualizado de inscrição estadual e municipal, conforme a atividade;

IX - Relatório de empregados registrados, emitido pelo e-Social ou sistema equivalente;

X - Balanço patrimonial e Demonstração de Resultados do Exercício - DRE dos dois últimos anos registrados na Junta Comercial ou pelo SPED, assinada por contador responsável com registro no CRC;

XI - Fotografias que demonstrem o funcionamento efetivo da empresa no imóvel;

XII - Alvará de funcionamento atualizado; e

XIII - Outros documentos a critério da Diretoria de Atração de Investimentos (DGAI).

§ 1º A Diretoria de Atração de Investimentos (DGAI) também poderá utilizar-se de outros documentos técnicos, a seu exclusivo critério, análogos e que forneçam as mesmas e/ou próximas informações que os elencados neste artigo.

§2º O não atendimento à documentação exigida e à solicitação de documentos complementares implicará no arquivamento do pedido, ressalvada a possibilidade de reapresentação com novos elementos.

§3º No caso de ter havido mais de uma cessão particular e não possuindo, a Cessionária, acesso aos contratos que lhe antecederam nem àqueles que foram partes, a empresa interessada deverá apresentar, para análise da Diretoria de Atração de Investimentos da ADEPE - DGAI -, Ata Notarial que comprove os documentos que demonstrem a cadeia de posse que existiu entre a posse da Cedente e a sua.

§4º A ADEPE, através da DGAI, poderá, a seu critério técnico e a qualquer tempo, requisitar documentos e informações complementares e realizar diligências no imóvel objeto da cessão irregular, a fim de garantir a veracidade dos fatos e aferir o atingimento ou não das finalidades públicas da cessão, e, conforme o caso, submeterá o processo à deliberação final sobre a regularização e eventuais condicionantes para sua efetivação.

§5º Se comprovada a impossibilidade de apresentar a documentação exigida no inciso III do *caput*, a empresa poderá apresentar a declaração constante no Anexo I desta Portaria devidamente assinada pelos seus representantes legais e com autenticação em Tabelionato de Notas de suas assinaturas.

Art. 15. A tramitação do processo administrativo de regularização de cessão imobiliária, nos termos desta Portaria, observará o rito previsto no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da ADEPE e demais normas aplicáveis, e deverá ser encaminhada para deliberação da Diretoria Colegiada somente após a manifestação da DGAI e da Superintendência Jurídica.

Art. 16. As regularizações realizadas com base nesta Portaria deverão sempre atender ao princípio da Supremacia do Interesse Público, não podendo, sob nenhuma hipótese, implicar em prejuízo ao desenvolvimento econômico e social pretendido pelo Estado de Pernambuco, conforme as diretrizes institucionais da ADEPE.

Parágrafo único. A ADEPE atuará de forma diligente com o propósito de coibir negócios que indiquem a utilização dos ativos desta Agência com o objetivo único ou principal de especulação imobiliária, hipótese na qual deverão ser adotadas as medidas administrativas e legais cabíveis para retomada do imóvel em questão.

Art. 17. A Superintendência Jurídica da ADEPE deverá analisar e aprovar a documentação apresentada pelo representante da empresa cedente para garantir que a transferência esteja em conformidade com as normas legais e regulamentares e aquelas dispostas nesta Portaria, independentemente de outras chancelas administrativas previstas neste e/ou em outros instrumentos normativos.

Art. 18. Todos os documentos apresentados pelos requerentes, sócios, representantes e afins, deverão comprovar cumulativamente:

I – A impossibilidade de se reativar a pessoa jurídica que foi extinta e ou cujo cadastro já foi baixado;

II – A Regularidade Fiscal e Tributária da empresa Cedente ou de quem a represente; e

III – A não utilização do(s) imóvel(is) com finalidade única ou precípua de especulação imobiliária.

Art. 19. Serão aplicados aos casos previstos nesta Portaria o previsto no artigo 251, inciso IX, do RILC desta ADEPE.

Art. 20. Esta Portaria entra em vigor na data de sua aprovação pelo Conselho de Administração, produzindo seus efeitos apenas às cessões irregulares ocorridas antes do dia 1º de janeiro de 2020.

DIRETORIA COLEGIADA

Pelos subscritores



Documento assinado eletronicamente por **João Victor Falcão de Andrade**, em 29/05/2025, às 10:03, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Miranda Tabosa de Assis.**, em 03/06/2025, às 16:31, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Arlindo Henrique Tabosa Pereira**, em 03/06/2025, às 16:38, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **JOSE MARIA RODRIGUES JUNIOR**, em 03/06/2025, às 16:48, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Camila Bandeira de Mello Santos**, em 03/06/2025, às 16:51, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Andre Luis Ferrer Teixeira Filho.**, em 03/06/2025, às 18:17, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Brena Paes Barreto Castelo Branco.**, em 04/06/2025, às 11:40, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Henrique Neves de Holanda**, em 04/06/2025, às 11:45, 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 **67644122** e o código CRC **79399FD9**.

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE PERNAMBUCO

Av. Conselheiro Rosa e Silva, 347, - Bairro Graças, Recife/PE - CEP 52050-225, Telefone: (81) 31817300