

**ADEPE -**

Processo nº 0060601067.000024/2024-78

Despacho: 207

Destinatário: **Gerência Geral de Controle Empresarial e Patrimônio Imobiliário - GGCEPI**

## **DECISÃO FINAL**

**Processo SEI nº 0060601067.000024/2024-78.**

**Processo Administrativo nº 13/2022.**

**Imputada: Imputada: BR Plásticos Indústria LTDA., CNPJ nº 87.963.815/0001-54.**

ADIRETORAGERAL DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS – DGAI da AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE PERNAMBUCO – ADEPE, Bárbara Lacerda Rodrigues Lima, no uso das atribuições legais que lhe confere o art. 33 do Decreto Estadual nº 42.191, de 1º de outubro de 2015, o art. 39 do Estatuto Social da ADEPE e o Regulamento Interno de Licitações e Contratos – RILC, e considerando os elementos constantes do **Processo Administrativo nº 13/2022**, bem como, as cláusulas contratuais firmadas entre a ADEPE e a empresa **BR Plásticos Indústria LTDA., CNPJ nº 87.963.815/0001-54** – especialmente as **Cláusulas Sétima, Nona, Décima Segunda e Décima Terceira do Contrato AJ nº 10/2000** -, ressaltando que, **embora regularmente intimada, a empresa não apresentou alegações finais no prazo concedido, conforme certificado nos autos**, e com fundamento nos termos jurídicos constantes do Parecer Jurídico (doc. 72979804), o qual integra esta decisão nos termos do art. 32 do Decreto Estadual nº 42.191/2015, decide:

**a )** Pela rescisão unilateral do Contrato AJ nº 010/2000, firmado entre a empresa BR Plásticos Indústria LTDA. e a Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco S.A. (ADEPE), com a consequente reversão do imóvel (Lote F-04A) ao patrimônio da ADEPE, nos termos da Cláusula Nona do instrumento contratual e dos artigos 77, 78, inciso I, e 79, inciso I, da Lei Federal nº 8.666/1993;

**b )** Pela perda de todas as importâncias pagas pela empresa,

bem como de quaisquer benfeitorias porventura realizadas no imóvel, conforme expressamente previsto na Cláusula Nona do contrato, ressaltando-se que as construções identificadas no local foram realizadas por terceiros (GJ Gases) em decorrência da omissão da contratada em seu dever de guarda, não se configurando como benfeitorias indenizáveis à BR Plásticos Indústria LTDA.;

**c )** Pela adoção das medidas judiciais cabíveis para a responsabilização da empresa BR Plásticos Indústria LTDA. pelos custos decorrentes da recuperação da área pública invadida pela empresa GJ Gases, inclusive com a apuração dos valores despendidos na Ação de Justificação de Posse c/c Pedido Liminar de Manutenção de Posse e Retenção de Benfeitorias, cumulada com Declaratória de Prescrição Aquisitiva para fins de Usucapião, nº 0004014-13.2024.8.17.2370, ajuizada pela GJ Gases em face da ADEPE, bem como quaisquer outros custos judiciais relacionados ao imóvel objeto do contrato, advindos do período em que esteve sob a responsabilidade da BR Plásticos, nos termos da Cláusula Décima Terceira do Contrato AJ nº 10/2000 e do artigo 80, inciso II, da Lei Federal nº 8.666/1993;

**d )** Alternativamente, pela propositura das medidas judiciais cabíveis visando à reparação por perdas e danos, em eventual impossibilidade de reversão da propriedade do imóvel, abrangendo tanto os custos operacionais da ADEPE quanto os prejuízos decorrentes do não aproveitamento do bem na destinação contratual originalmente pactuada.

**Determina-se a notificação formal da empresa Imputada: Imputada: BR Plásticos Indústria LTDA., CNPJ nº 87.963.815/0001-54, acerca desta decisão, concedendo-lhe o prazo de 10 (dez) dias úteis para apresentação de recurso administrativo, nos termos do art. 59 da Lei Estadual nº 11.781/2000.**

Atenciosamente,

**Bárbara Lacerda Rodrigues Lima**  
Diretora Geral de Atração de Investimentos – DGAI.



Documento assinado eletronicamente por **Barbara Lacerda Rodrigues Lima.**, em 26/09/2025, às 16:51, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



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](http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **73986427** e o código CRC **287B1EDF**.

## AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE PERNAMBUCO

Av. Conselheiro Rosa e Silva, 347, - Bairro Graças, Recife/PE - CEP 52050-225,  
Telefone: (81) 3181-7300

**PARECER JURÍDICO**

Processo Administrativo nº 13/2022

Imputada: BR Plásticos Indústria LTDA., CNPJ nº 87.963.815/0001-54.

PROCESSO ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL COM ENCARGOS. INADIMPLEMENTO. RESCISÃO UNILATERAL. BR PLÁSTICOS INDÚSTRIA LTDA. PERDA DE VALORES E BENFEITORIAS. RESPONSABILIZAÇÃO POR DANOS DECORRENTES DE OCUPAÇÃO IRREGULAR. LEGALIDADE E FUNÇÃO SOCIAL DO IMÓVEL.

**1. DO RELATÓRIO**

1.1. O presente Parecer Jurídico Processo Administrativo é encaminhado a esta Superintendência Jurídica, em cumprimento ao Despacho nº 54 (doc. 71883315), exarado pela Diretoria Geral de Atração de Investimentos (DGAI) desta Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco - ADEPE, com a finalidade precípua de subsidiar a decisão final a ser proferida em relação ao Processo Administrativo nº 13/2022, instaurado em desfavor da empresa BR Plásticos Indústria LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 87.963.815/0001-54. Trata-se, portanto, de uma análise jurídica conclusiva que visa examinar a legalidade, o mérito e a regularidade do procedimento adotado pela Comissão Permanente de Processos Administrativos (CPPA), especialmente à luz do Relatório Final (doc. 61385124) e das manifestações apresentadas pela imputada no curso da instrução, considerando, em particular, as certidões de preclusão temporal que certificam a intempestividade da defesa prévia e a ausência de alegações finais.

1.2. O histórico contratual que alicerça o presente processo remonta ao Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais - Contrato AJ nº 10/2000 (doc. 48245067), celebrado em 15 de março de 2000 entre a ADEPE e a então Medabil Tessenderlo S/A, posteriormente denominada BR Plásticos Indústria LTDA. O objeto central desse ajuste era a alienação do Lote de Terreno nº 04 da Quadra "F" (identificado como Lote F-04A), localizado no Distrito Industrial do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, com uma área total de 28.001,37 m<sup>2</sup>. A destinação específica do imóvel, conforme expressamente estipulado na Cláusula

Sétima, era a ampliação do complexo industrial da Promissária Compradora, voltada à fabricação de produtos em PVC, tais como janelas, portas, forros e divisórias, com a imposição do seguinte cronograma: início das obras em 120 (cento e vinte) dias a partir da assinatura, conclusão em 18 (dezoito) meses e início da produção em 06 (seis) meses após a conclusão das obras. A *Cláusula Nona* do referido instrumento contratual estabelecia, de forma inequívoca, que o não cumprimento dos prazos pactuados na Cláusula Sétima, ou a decretação de falência da Promissária Compradora, acarretaria a rescisão do contrato, com a perda de todas as importâncias pagas em favor da Promitente Vendedora, sem direito a quaisquer reclamações, retenções ou indenizações. Adicionalmente, a *Cláusula Décima Segunda* detalhava as condições cumulativas para a outorga da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, incluindo o cumprimento de todas as cláusulas contratuais e a comprovação, por técnicos da Agência, da construção de pelo menos 30% (trinta por cento) do projeto com recursos próprios. Por fim, a *Cláusula Décima Terceira* impunha à Promissária Compradora o dever de guarda e vigilância do bem, incluindo o cercamento da área para impedir possíveis invasões, correndo todas as despesas por sua conta exclusiva.

1.3. Ao longo da execução contratual, diversas constatações de inadimplemento foram registradas. Visitas de monitoramento realizadas pela Gerência Geral de Controle Empresarial e Patrimônio Imobiliário (GGCEPI), em 2021 e novamente em 05 de setembro de 2023, conforme detalhado na Nota Técnica (doc. 50007479) e no Formulário de Monitoramento nº 017/2024 (doc. 50896657), revelaram a construção de **novas edificações em alvenaria** no Lote F-04A, a limpeza e cercamento da área com instalação de portão de acesso, e a identificação de terraplenagem progressiva, que foi registrada como uma invasão do imóvel.

1.3.1 Nessas ocasiões, foi identificado o Sr. Felipe, irmão do Sr. Joelson Oliveira, empresário da **empresa GJ Gases (CNPJ nº 24.081.134/0001-42)**, que se **afirmou responsável pela gestão do imóvel e pela realização das construções.**

1.3.2 Nessa toada, os relatórios técnicos indicaram que a BR Plásticos não havia cumprido os requisitos da Cláusula Décima Segunda para a liberação da escritura e, notavelmente, havia perdido a posse do imóvel.

1.4 Ademais, o Despacho nº 17 da GGCEPI (doc. 49956076) esclareceu a impossibilidade de juntada de planilha de débitos de IPTU, pois o imóvel F-04A não foi desmembrado da matrícula mãe, não gerando, consequentemente, sequencial próprio pela Prefeitura e, portanto, inexistindo débitos específicos desse imposto para o lote em questão.

1.5 Diante dessas constatações, ao longo dos anos a ADEPE promoveu diversas comunicações com a empresa BR Plásticos. Em resposta ao Ofício nº 31/2021 (doc. 49830898), que ressaltava o inadimplemento contratual e a responsabilidade pela guarda do imóvel, a imputada alegou ter cumprido a Cláusula Sétima mediante obras

realizadas no Lote F-03A. Cumpre desde logo salientar, contudo, que referido lote não integrava o objeto do Contrato AJ nº 10/2000 (doc. 48245067). Na mesma oportunidade, a empresa informou ter encerrado suas atividades no Estado de Pernambuco em 2015. Ademais, manifestou concordância expressa com a rescisão do Contrato AJ nº 10/2000, restrita ao Lote F-04A, inclusive com a aplicação das penalidades previstas na Cláusula Nona.

1.6 Uma nova Notificação Extrajudicial, de nº 52/2021 (doc. 49830934), foi expedida pela ADEPE, reiterando a solicitação de justificativas, mas a resposta da BR Plásticos (doc. 49832386) reafirmou a tese de cumprimento no Lote F-03A e reiterou que a responsabilidade pela guarda do imóvel público seria do Estado.

1.7 Concomitantemente, a ADEPE expediu a Notificação Extrajudicial nº 77/2023 (doc. 49844852) à ocupante irregular, GJ Gases, a qual foi devidamente entregue em 07 de novembro de 2023 (doc. 49845015). Não obstante, a empresa manteve-se silente, circunstância que motivou a elaboração da Comunicação Interna nº 74/2024 (doc. 52667547), com vistas ao ajuizamento de ação de reintegração de posse em face da referida ocupante.

1.7.1 Todavia, antes mesmo de eventual manifestação desta Superintendência quanto ao ajuizamento da medida judicial, a empresa GJ Gases propôs a Ação de Justificação de Posse com Pedido Liminar de Manutenção de Posse e Retenção de Benfeitorias c.c. Declaratória de Prescrição Aquisitiva para Fins de Usucapião, registrada sob o nº 0004014-13.2024.8.17.2370, em face da ADEPE. Referida demanda judicial encontra-se em tramitação, discutindo-se a posse do imóvel objeto do Contrato AJ nº 10/2000.

1.8. Há de se destacar que o presente Processo Administrativo nº 13/2022 foi formalmente instaurado pela Portaria Nº 13/2022 (doc. 48148421), após período de suspensão devido ao Programa de Regularização de Débitos Econômicos e Financeiros – REDEFIN, conforme portaria nº 05/2022, doc. 48151192.

1.9. Em 06 de maio de 2024, a Nota de Imputação (doc. 48153653) e a Intimação (doc. 48153750) foram expedidas, concedendo à BR Plásticos o prazo de 5 (cinco) dias úteis para a apresentação de Defesa Prévia. A intimação foi regularmente recebida em 20 de julho de 2024, conforme Aviso de Recebimento (AR) doc. 54946472, o que fez com que o prazo para a Defesa Prévia se encerrasse em 26 de julho de 2024. Contudo, a Defesa Prévia (doc. 54337211) foi apresentada somente em 07 de agosto de 2024 (recibo doc. 54337287), *fora do prazo legal*. Essa intempestividade foi devidamente certificada pela CPPA através da Certidão de Preclusão Temporal da Defesa Prévia (doc. 57969577), emitida em 25 de fevereiro de 2025.

1.10. Após a conclusão da fase instrutória, a CPPA elaborou o Relatório Final (doc. 61385124), datado de 13 de junho de 2025, no qual reafirmou os descumprimentos contratuais e propôs a rescisão unilateral do contrato com a aplicação das penalidades cabíveis. A BR Plásticos foi, então, intimada para apresentar Alegações Finais em 23 de junho de 2025 (doc. 70803819), com prazo de 10 (dez) dias úteis, que se encerrou em 07 de julho de 2025. Novamente, a empresa deixou de se manifestar

no prazo, o que foi atestado pela Certidão de Preclusão Temporal das Alegações Finais (doc. 69773381), emitida em 04 de agosto de 2025. Finalizada a instrução, o processo foi remetido à DGAI para a Decisão Final sobre o caso (Despacho 23 - 71871806, em 18 de agosto de 2025), culminando na presente solicitação de parecer jurídico (Despacho 54 - 71883315, em 19 de agosto de 2025).

1.5. Apesar da intempestividade, a Defesa Prévia (doc. 54337211) da BR Plásticos suscitou alguns argumentos, que, embora não tenham sido oportunamente considerados pela CPPA devido à preclusão, merecem análise jurídica para a completude deste parecer. A empresa alegou, em síntese, cerceamento de defesa por referência a documentos que, em seu entender, não constavam nos autos (citando os IDs 2116510, 2116537, 2384212 e 2549182, que na verdade são de processos correlatos ou anexos no SEI). Aduziu também a ocorrência de descumprimento recíproco por parte da ADEPE, que não teria procedido ao desmembramento do imóvel da matrícula mãe, o que inviabilizaria o cumprimento das regras municipais e a obtenção de financiamento. Sustentou, ainda, a inéria da ADEPE em fiscalizar e exercer seus direitos desde 2005, levando à prescrição da pretensão de resarcimento. Por fim, discordou de qualquer responsabilidade pela guarda e vigilância do imóvel e, embora concordando com a rescisão do Contrato AJ nº 10/2000 em relação ao Lote F-04A e a aplicação das penalidades da Cláusula Nona, rejeitou qualquer outra responsabilidade pelos eventos ocorridos.

1.6. É o relatório. Passa-se à análise.

## **2. DOS FUNDAMENTOS**

2.1. A presente análise jurídica se debruça sobre a regularidade do Processo Administrativo nº 13/2022 e sobre o mérito das imputações e penalidades propostas pela Comissão Permanente de Processos Administrativos (CPPA), à luz dos fatos documentados e da legislação aplicável.

2.2. A tramitação do Processo Administrativo nº 13/2022 observou os ditames do devido processo legal administrativo, em conformidade com a Lei Estadual nº 11.781, de 06 de dezembro de 2000, que regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública do Estado de Pernambuco, e o Decreto Estadual nº 42.191, de 1º de outubro de 2015, que o regulamenta.

2.2.1 A imputada, BR Plásticos Indústria LTDA., foi devidamente notificada dos fatos a ela atribuídos por meio da Nota de Imputação (doc. 48153653) e da respectiva Intimação (doc. 48153750), garantindo-lhe a oportunidade de exercer o contraditório e a ampla defesa, constitucionalmente assegurados. A Intimação, datada de 06 de maio de 2024, concedeu o prazo de 5 (cinco) dias úteis para a apresentação de Defesa Prévia, conforme o artigo 24 da Lei Estadual nº 11.781/2000 e a Portaria ADEPE Diretoria nº 62/2023.

2.2.2 O Aviso de Recebimento (AR), doc. 54946472, comprova o recebimento da intimação em 20 de julho de 2024, fixando o término do prazo em 26 de julho de

2024. Contudo, a Defesa Prévia (doc. 54337211 e doc. 54337287) foi protocolada apenas em 07 de agosto de 2024, evidenciando sua intempestividade.

2.3. A Certidão de Preclusão Temporal da Defesa Prévia (doc. 57969577), atestou, de forma irrepreensível, a perda do direito da BR Plásticos de praticar a Defesa Prévia no momento oportuno.

2.4 Posteriormente, após a elaboração do Relatório Final (doc. 61385124), a imputada foi novamente intimada (doc. 68628189) para apresentação de Alegações Finais, no prazo de 10 (dez) dias úteis, em conformidade com o disposto no art. 29 do Decreto Estadual nº 42.191/2015. O AR (doc. 70803819) comprova que a intimação ocorreu em 23 de junho de 2025, findando-se o prazo em 07 de julho de 2025. Todavia, a empresa permaneceu inerte, o que foi devidamente certificado pela CPPA, mediante a expedição da Certidão de Preclusão Temporal das Alegações Finais (doc. 69773381).

2.5 Ressalte-se que a ocorrência de preclusão temporal em ambas as fases processuais implicou a perda do direito de a parte ter suas manifestações apreciadas, em respeito ao princípio da segurança jurídica e à estabilidade procedural. Assim, de forma correta, a Comissão Processante deixou de analisar a defesa apresentada fora do prazo legal.

2.6 Todavia, a preclusão não obsta que a parte, ainda que intempestivamente, venha a apresentar manifestação. Nessa hipótese, compete à autoridade julgadora, salvo melhor juízo, atribuir eventual valor probatório ou relevância aos argumentos deduzidos fora do prazo, conforme sua pertinência e consistência. Cumpre destacar, ainda, que a decisão administrativa não se encontra vinculada às conclusões da CPPA, uma vez que o relatório final possui natureza meramente opinativa, servindo para subsidiar, mas não limitar, o exercício do poder decisório pela Direção Superior da Agência.

2.7 Há de se destacar, todavia, que a reiteração da inércia processual evidencia o desinteresse da imputada em colaborarativamente para o esclarecimento dos fatos e para a defesa de seus próprios interesses. Tal postura, por conseguinte, reforça a presunção de veracidade das constatações formuladas pela Administração, consolidando os elementos já constantes dos autos.

2.8 Assim, sob o prisma da regularidade formal, o processo administrativo mostra-se hígido, tendo sido plenamente asseguradas as garantias constitucionais e legais. Todavia, a fim de proporcionar uma apreciação mais completa no presente parecer jurídico, serão também analisadas as alegações constantes da manifestação intempestiva da imputada, cabendo à Autoridade Competente decidir se tais argumentos devem, ou não, ser considerados por ocasião da prolação da decisão final.

2.9. Pois bem. Preliminarmente, a IMPUTADA, em sua manifestação intempestiva, alega um suposto cerceamento de defesa, sob a alegação de que a ADEPE teria feito referência a documentos não constantes dos autos, a saber: IDs 2384212, 2549182, 2116537, 49829570, 2147914 e 2117338.

**2.10.** Tal alegação, contudo, não merece prosperar. Os documentos citados integram

o histórico do contrato e do processo. Dois deles (IDs 2384212 e 2549182) correspondem a registros de trâmite interno da Agência, enquanto os demais estão diretamente vinculados à própria relação contratual da Agência com a imputada, razão pela qual não se pode admitir a alegação de desconhecimento. Vejamos:

2.10.1. O documento ID 2116510: corresponde à Notificação Extrajudicial AD DIPER nº 006/2019, devidamente respondida pela empresa em 03 de maio de 2019, por meio de contranotificação firmada pelo Sr. Gustavo Giovani Righi, diretor da BR Plásticos.

2.10.2. O documento ID 2116537: trata de despacho que negou a liberação da escritura, ato de movimentação interna. O fato material — a recusa da liberação da escritura em razão da inadimplência contratual — é de pleno conhecimento da imputada, haja vista que a escritura não lhe foi entregue e que há anos a ADEPE a notifica quanto ao descumprimento das cláusulas de implantação.

2.10.3. O documento ID 49829570: embora apontado pela defesa como inexistente nos autos, corresponde à própria resposta encaminhada pela imputada ao Ofício nº 31/2021, a qual se encontra regularmente juntada ao processo. A alegação, portanto, revela-se manifestamente descabida.

2.10.4. O documento ID 2384212 (ADEPE – Modelo Padrão CI nº 159): refere-se a despacho da Superintendência Jurídica solicitando informações à então AD DIPER – Coordenação Geral de Infraestrutura. Trata-se de movimentação interna, que não acarreta qualquer prejuízo ao exercício da defesa.

2.10.5. O documento ID 2549182 (ADEPE – Modelo Padrão CI nº 3): corresponde à resposta ao despacho acima referido, igualmente de caráter interno, não configurando violação ao contraditório ou à ampla defesa.

2.11. Ademais, ainda que se cogitasse, em tese, que o acesso aos documentos mencionados — e que, de fato, não se encontram diretamente acostados ao presente processo eletrônico — fosse imprescindível à defesa da imputada (o que não se reconhece), cumpre destacar que a Nota de Imputação (doc. 48153653) e a Intimação (doc. 48153750) consignaram expressamente que todos os documentos necessários ao exercício da ampla defesa tramitavam de forma digital no Sistema Eletrônico de Informações, cujo link de acesso externo foi regularmente disponibilizado. Ressalte-se que, embora tenha sido indicado que o processo administrativo se desenvolve no SEI nº 0060601067.000024/2024-78, tal circunstância não inviabiliza o acesso da imputada a outros processos correlatos igualmente registrados no mesmo sistema, bastando, para tanto, a adoção da diligência mínima necessária.

2.12. Assim, estando os IDs invocados pela defesa devidamente registrados no mesmo sistema eletrônico, permanecem igualmente acessíveis às partes interessadas. Bastaria, pois, à imputada realizar simples diligência de consulta pelo link já fornecido para localizar tais registros, não se configurando qualquer hipótese de cerceamento de defesa. Além disso, como já demonstrado nos tópicos supra, a maioria desses IDs constitui meras referências internas a documentos que integram o histórico contratual e as diligências fiscalizatórias da Agência, não ocasionando qualquer prejuízo concreto

ao exercício do contraditório e da ampla defesa. Outrossim, caso fosse o sentir da imputada que esses documentos seriam imprescindíveis à sua defesa, poderia ter solicitado acesso ou remessa específica de cópias, o que não o fez.

2.13. Não mais se está diante da realidade em que os processos tramitavam em suporte físico, circunstância que, de fato, poderia ensejar dificuldades à produção de provas. No contexto atual, em que os autos processuais possuem integral natureza digital, revela-se suficiente a adoção de uma diligência mínima para assegurar o amplo acesso aos documentos disponibilizados no Sistema Eletrônico de Informações - SEI. Cumpre ressaltar, ademais, que, tratando-se de defesa prévia, caso a manifestação houvesse sido apresentada tempestivamente, não existiria qualquer óbice à juntada dos documentos mencionados aos autos do presente processo, ainda que, em sua origem, estivessem vinculados a outro processo SEI. Destaca-se, por fim, que, não se tratando de feitos sigilosos, o sistema assegura às partes acesso pleno, amplo e irrestrito.

2.14. O SEI, ademais, permite plena visualização e consulta de documentos relacionados, bastando à parte interessada adotar a diligência mínima necessária para acessá-los. A ausência de consulta efetiva pela BR Plásticos não pode ser imputada à Administração como cerceamento de defesa, pois a oportunidade para o contraditório, para a ampla defesa e para o acesso ao sistema foi integralmente assegurada.

2.15. Ressalte-se, também, que a preclusão dos prazos processuais, proveniente da própria inércia da imputada — que, por duas vezes, deixou de apresentar suas manifestações de forma tempestiva — **reforça** o desinteresse da empresa na produção de provas e fragiliza, de modo incontornável, a alegação de cerceamento de defesa.

2.16 A alegação de nulidade do processo é infundada. O Feito seguiu o rito processual estabelecido, foi devidamente fundamentado nas constatações de descumprimento contratual e nos relatórios técnicos. Ademais, a empresa teve a oportunidade de contestá-la no prazo da defesa prévia, mas, conforme já demonstrado, deixou que o prazo precluísse.

2.17. Adentrando a análise de mérito, no que concerne ao inadimplemento da Cláusula Sétima do Contrato AJ nº 10/2000, o Relatório Final evidenciou, com precisão, a completa inexecução da obrigação de implantar a unidade industrial destinada à fabricação de produtos em PVC no Lote F-04A. Os prazos contratuais estabelecidos — 120 (cento e vinte) dias para o início das obras, 18 (dezoito) meses para sua conclusão e 06 (seis) meses para o início da produção — foram flagrantemente descumpridos, uma vez que a BR Plásticos não iniciou as obras, não as concluiu e tampouco deu início à produção no imóvel objeto do contrato.

2.18. A alegação da empresa de que teria realizado obras no Lote F-03A, contíguo ao Lote F-04A, as quais supririam a necessidade de construção no lote objeto do contrato, revela-se absolutamente desprovida de qualquer amparo contratual. O Contrato AJ nº 10/2000 refere-se de forma inequívoca ao Lote F-04A, de modo que a utilização de

outro imóvel para fins industriais não tem o condão de afastar as obrigações assumidas em relação ao bem público transferido pela ADEPE. Ademais, não se mostra razoável admitir que a Administração teria promovido a alienação do Lote F-04A se o objeto contratual pudesse ser cumprido em terreno diverso, já de propriedade da empresa, circunstância que apenas reforça a improcedência da justificativa apresentada pela imputada.

2.19. Ademais, a conduta da empresa evidencia, sobretudo, a **ausência de zelo e de responsabilidade na guarda do patrimônio público** que lhe foi confiado. O próprio reconhecimento da **BR Plásticos** de que encerrou suas atividades no Estado de Pernambuco em 2015 reforça tal desídia, circunstância que se materializou no **abandono do Lote F-04A**, fato corroborado pela **invasão do imóvel por terceiros**, situação que não teria ocorrido caso a imputada estivesse cumprindo adequadamente seu dever contratual de guarda e conservação.

2.20. Esse cenário demonstra inequívoco **descaso com a obrigação de conservar e proteger o imóvel**, dever ínsito ao contrato e decorrente do **princípio da boa-fé objetiva**, confirmando o **desinteresse da imputada** em preservar a integridade do bem público sob sua tutela, frustrando a finalidade social da alienação e expondo o patrimônio estatal a risco e deterioração.

2.21. Frise-se que a própria ADEPE teve que adotar medidas, como a notificação da GJ Gases e a registro de Boletim de Ocorrência (doc. 52666073) o que reforça a falha da BR Plásticos em seu dever de zelo.

2.22. Assim, mostra-se igualmente acertada a conclusão do Relatório Final da CPPA, ao apontar o descumprimento da Cláusula Décima Terceira, que impunha à BR Plásticos o dever de guarda e vigilância do imóvel. A constatação de que o Lote F-04A encontra-se irregularmente ocupado pela empresa GJ Gases, a qual realizou edificações e se estabeleceu no local (docs. 50007479 e 50896657), evidencia a omissão da imputada no cumprimento de sua obrigação contratual. Tal negligência frustra a finalidade pública do contrato ao passo que permite o uso indevido de patrimônio público por terceiro estranho à relação jurídica, em flagrante afronta ao interesse coletivo e à própria segurança da destinação industrial originalmente pactuada.

2.23. Ademais, o relatório da CPPA destaca, com acerto, o não atendimento dos requisitos da *Cláusula Décima Segunda*, que estabelecia as condições específicas e cumulativas para a outorga da escritura pública definitiva de compra e venda. A BR Plásticos não logrou êxito em comprovar o cumprimento integral das obrigações contratuais, nem a execução de no mínimo 30% do projeto com recursos próprios, tampouco a formalização de operação de crédito de longo prazo com solicitação bancária para emissão da escritura.

2.24. A recusa da ADEPE em outorgar a escritura, já em 2005 e posteriormente, foi, portanto, legítima e amparada na inexecução dos encargos contratuais. A ausência desses requisitos inviabilizaram juridicamente e contratualmente a outorga do título

definitivo e corrobora a inexistência de qualquer direito subjetivo à escrituração do imóvel em favor da BR Plásticos.

2.25. A BR Plásticos arguiu que a ADEPE não procedeu ao desmembramento do imóvel da matrícula mãe, o que teria inviabilizado o cumprimento das exigências municipais e a obtenção de financiamento para expansão do empreendimento.

2.26. Contudo, embora a Nota Técnica da GGCEPI (doc. 50007479) e o Despacho nº 17 (doc. 49956076) confirmem que o imóvel não foi desmembrado, tal fato não tem o condão de justificar a inexecução das obrigações contratuais assumidas pela empresa. Isso porque o desmembramento do imóvel estava diretamente vinculado à outorga da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, cujo regramento encontra-se na Cláusula Décima Segunda do contrato, a seguir transcrita:

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

A Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, em solução desta promessa, deverá ser outorgada e assinada pela PROMITENTE VENDEDORA em favor da PROMISSÁRIA COMPRADORA, nos seguintes casos:

- a) quando do cumprimento de todas as Cláusulas Contratuais;
  - b) quando devidamente comprovada, por técnicos desta Agência, a construção com recursos próprios, de pelo menos 30% (trinta por cento) do total do projeto;
  - c) por solicitação do estabelecimento bancário informado que o Imóvel está sendo dado em garantia de operação de crédito de longo prazo.
- Após cumpridas todas estas formalidades, o estabelecimento bancário deverá solicitar por escrito o cumprimento desta Cláusula, oportunidade em que a PROMITENTE VENDEDORA se obriga ainda a autorizar a hipoteca do bem, objeto do Presente Instrumento.

2.27. Assim, verifica-se que a lavratura da escritura pública definitiva — e, por consequência, o desmembramento do imóvel — dependia do cumprimento prévio de obrigações pela própria BR Plásticos, dentre as quais a execução mínima de 30% do projeto com recursos próprios e o adimplemento contratual. Como tais condições não foram satisfeitas pela imputada, não se perfectibilizou o direito à escritura, inexistindo, portanto, qualquer falha da Administração que pudesse justificar a inexecução contratual.

2.28. Ademais, registre-se que a BR Plásticos já detinha a posse provisória do imóvel (Cláusula Décima Primeira), a qual lhe impunha o dever de iniciar as obras e dar a destinação industrial ajustada, independentemente da formalização da escritura. Em nenhum momento o contrato vinculou o início da implantação do empreendimento à realização do desmembramento/escritura pela ADEPE.

**2.29.** Conclui-se, assim, que a não lavratura da escritura pública definitiva — e, consequentemente, a ausência de desmembramento — é fato imputável exclusivamente à própria empresa contratante, que permaneceu inadimplente quanto aos encargos assumidos. Não há, portanto, qualquer falha da Administração que possa

justificar a inexecução contratual. Ainda que assim não fosse, é certo que a alienação do imóvel em questão se deu por meio da Concorrência Pública nº 001/2000, portanto, as condições do negócio jurídico eram previamente conhecidas pela imputada. Não cabe-lhe, agora, alegar que a estrutura do negócio jurídico firmado é ela própria a responsável por impedir a consecução de seus objetivos.

2.30. Merece destaque, ainda, a alegação da BR Plásticos de que a ADEPE teria permanecido inerte desde 2005 e que, por consequência, teria ocorrido a prescrição da pretensão de resarcimento. Tal tese não encontra respaldo jurídico ou fático, revelando-se manifestamente improcedente.

**2.31.** Em primeiro lugar, a ADEPE, em consonância com sua missão institucional, atua primordialmente para fomentar o desenvolvimento econômico e social do Estado de Pernambuco, estimulando a implantação, consolidação e expansão de empreendimentos capazes de gerar empregos, renda e inovação. Nessa perspectiva, o objetivo central da Agência não é a retomada imediata do imóvel, mas assegurar que a empresa beneficiária cumpra efetivamente os encargos assumidos, viabilizando a instalação produtiva e a realização dos investimentos prometidos. A reversão do bem constitui medida excepcional, apenas adotada quando frustrado o interesse público maior de promoção do desenvolvimento estadual.

2.32. Além disso, cumpre ressaltar que o inadimplemento das obrigações contratuais assumidas pela BR Plásticos — notadamente aquelas relativas à implantação do empreendimento industrial e à guarda do bem público — caracteriza-se como obrigação de natureza continuada.

2.33. Os efeitos da inexecução se projetam de forma permanente no tempo, renovando-se diariamente o descumprimento, razão pela qual não se pode cogitar de prescrição consumada. É cediço que, em hipóteses de inadimplemento continuado, o termo inicial de eventual prazo prescricional não se fixa em um ato único, mas se renova enquanto persistir a omissão contratual.

2.34. Ademais, cumpre ressaltar que o dever de fiscalização da Administração Pública sobre a destinação e o uso de bens e recursos públicos é permanente, enquanto subsistirem encargos inadimplidos vinculados ao contrato. Esse dever decorre diretamente dos princípios da supremacia e da indisponibilidade do interesse público, impondo à Administração o acompanhamento da execução contratual e a adoção de medidas cabíveis em caso de inexecução.

2.34.1. Nesse sentido, a atuação da ADEPE não se limita a resguardar seu patrimônio imobiliário, mas se insere em sua missão institucional de fomentar o desenvolvimento econômico e social do Estado de Pernambuco. O objetivo primordial da Agência, em operações dessa natureza, não é a retomada imediata do imóvel doado ou cedido, mas assegurar que a empresa beneficiária cumpra efetivamente os encargos assumidos, promovendo a instalação produtiva, a geração de empregos e a realização dos investimentos prometidos. A reversão do bem constitui medida extrema e acessória, somente aplicada quando frustrado o interesse público maior, qual seja, o

desenvolvimento estadual.

2.35. No caso concreto, verifica-se que a certeza quanto ao inadimplemento da imputada — consistente no abandono do imóvel e na frustração da implantação do empreendimento — apenas se consolidou a partir de 2015, ano em que a própria empresa confessou, em sua resposta ao ofício nº 31/2021 (doc. 49830898), ter encerrado suas atividades no Estado de Pernambuco. Ademais, as notificações mais recentes registradas, expedidas em 2021, reforçam a atuação diligente e tempestiva da Agência, afastando por completo a alegação de inatividade.

2.36. Ressalte-se que a negativa de lavratura da escritura pública definitiva, motivada pelo descumprimento dos encargos, constitui prova inequívoca do exercício regular da atividade fiscalizatória da ADEPE, afastando de forma categórica qualquer alegação de inércia. A própria BR Plásticos, em resposta ao Ofício nº 31/2021 (doc. 49830898), chegou a anuir expressamente à rescisão contratual, configurando inequívoco reconhecimento do inadimplemento e causa interruptiva da prescrição, nos termos do art. 202, VI, do Código Civil, aplicável subsidiariamente aos contratos administrativos.

2.37. Importa registrar, ademais, que em contratos administrativos de alienação de bens públicos com encargos, a finalidade de fomento ao desenvolvimento econômico e social é predominante. O direito da Administração de fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas e de retomar o bem em caso de inadimplemento decorre do princípio da indisponibilidade do interesse público. Assim, a aplicação automática de prazos prescricionais deve ser afastada ou mitigada, sob pena de se comprometer a tutela do patrimônio público e a própria função social da política de fomento.

2.38. Dessa forma, restam demonstrados: (i) o caráter continuado do inadimplemento; (ii) a atuação diligente da ADEPE; (iii) a natureza permanente e institucional da Agência do dever de tutela do patrimônio público; e (iv) o reconhecimento expresso da própria empresa quanto à rescisão contratual. Todos esses elementos afastam, de maneira categórica, a alegação de prescrição e de inércia administrativa, mantendo hígida a pretensão sancionatória e rescisória da Agência.

2.39. Outrossim, A constatação de indícios de inexecução, total ou parcial, de um ajuste contratual impõe à Administração Pública o dever jurídico de apurar os fatos e, se for o caso, aplicar as sanções cabíveis. Cumpre sublinhar que o exercício dessa prerrogativa sancionatória não se perfaz de maneira discricionária ou arbitrária, mas se submete a um rito processual cogente, cujo fundamento último repousa nos princípios basilares do Estado Democrático de Direito. Assim, a instauração de processo administrativo formal, no qual se assegurem ao contratado as garantias do contraditório e da ampla defesa, não constitui mera formalidade, mas condição de validade e legitimidade de qualquer ato punitivo emanado do Poder Público, sendo verdadeiro pilar da boa gestão administrativa.

2.40. O alicerce dessa exigência encontra-se no texto da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que, em seu artigo 5º, inciso LV, dispõe: “aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o

*contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes*". Trata-se de mandamento de eficácia plena, que projeta seus efeitos sobre toda a atividade administrativa, notadamente sobre a atividade sancionadora.

2.41. Com o fito de materializar essa garantia constitucional no âmbito das contratações públicas, o legislador ordinário estabeleceu de forma expressa a necessidade da prévia defesa. A Lei nº 8.666/93, em seu artigo 87, é categórica ao dispor: "*Pela inexecução total ou parcial do contrato a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções:*". A locução "garantida a prévia defesa" não deixa margem a interpretações que possam suprimir essa etapa procedural, vinculando a Administração à sua observância.

2.42. A instauração regular do processo administrativo sancionador não constitui faculdade, mas requisito de validade para qualquer aplicação de penalidade contratual, permitindo ao contratado contestar as imputações e produzir provas em seu favor. O Tribunal de Contas da União, em diversos precedentes (v.g., Acórdão nº 675/2022-Plenário), tem assentado que a omissão no dever de instaurar e conduzir processos administrativos sancionadores configura grave infração funcional, podendo ensejar a responsabilização pessoal dos agentes públicos responsáveis.

2.43. No caso sob exame, observa-se que o procedimento instaurado para a apuração do inadimplemento das obrigações pactuadas no Contrato AJ nº 10/2000 (48245067) atende plenamente às garantias constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa (art. 5º, LV, da CF/88). A atuação da Comissão Permanente de Processo Administrativo pautou-se, desde o primeiro momento, pela absoluta transparência e pelo respeito integral aos direitos da imputada, assegurando-lhe ampla oportunidade para se manifestar e produzir as provas que entendeu pertinentes à elucidação da controvérsia.

2.44. Importa ainda registrar que a prerrogativa sancionatória atribuída à Administração Pública não constitui direito disponível, mas sim instrumento de proteção do interesse público, que, por definição, é indisponível. Assim, não pode o administrador abrir mão do exercício dessa competência segundo sua conveniência. A omissão na aplicação de sanção à empresa que descumpe obrigações contratuais, com reflexos sobre o cronograma da obra e, em tese, sobre o erário, caracteriza indevida renúncia a um dever estatal voltado à preservação da coletividade e à efetividade das contratações públicas. Nesse sentido, o voto condutor do Acórdão nº 2.345/2017-TCU-Plenário é categórico:

"27. Idêntica conclusão é obtida sobre o prisma do princípio da indisponibilidade do interesse público, que estabelece que a Administração não tem disponibilidade sobre os interesses da coletividade e do povo em geral confiados à sua guarda. Assim, é defeso ao administrador a prática de quaisquer atos que impliquem renúncia a direitos do Poder Público ou que injustificadamente onerem a sociedade. Havendo previsão contratual de aplicação de multa moratória, por exemplo, não pode o gestor deixar de aplicá-

la no caso de observar a injusta demora por parte da contratada no cumprimento da obrigação acordada."

2.45. O ordenamento jurídico, ao prever as sanções nos artigos 86 e 87 da Lei nº 8.666/1993, e ao estabelecer no contrato penalidades específicas para o inadimplemento, não concede discricionariedade ao gestor para deixar de aplicá-las quando o suporte fático da norma se concretiza. A inércia, nesse cenário, configura ilícito omissivo do administrador, contrário ao texto legal e ao pacto contratual. O próprio TCU, no voto condutor do Acórdão nº 2.345/2017-Plenário, assentou que:

Sustento que a instauração de processo administrativo para a aplicação de penalidades contratuais é ato administrativo vinculado. Isso porque o poder sancionador é uma prerrogativa detida pela Administração Pública para ser aplicado em benefício da coletividade, na hipótese de descumprimento de deveres por ela impostos. Assim, com fundamento no princípio da legalidade, a Administração é obrigada a submeter-se a todos os comandos que a lei contém, não lhe sendo permitida qualquer conduta que a eles se contraponha.

**2.46.** O entendimento foi mais uma vez adotado pelo Tribunal, no recente [Acórdão 2796/2021-TCU-Plenário](#). Segue excerto do voto condutor do Ministro-Substituto Marcos Bemquerer:

"Como se percebe, constatado o descumprimento de obrigações pactuadas em contratos, a adoção de medidas com vistas a instaurar procedimento administrativo para apurar a irregularidade e, se confirmada, sancionar o infrator não se insere na competência discricionária conferida ao gestor público, pelo ordenamento jurídico, para prática de determinados atos norteados pela conveniência e oportunidade. Ao revés, cuida-se de um dever (ato vinculado) de atuar de acordo com a lei de regência (Lei 8.666/1993) e com o contrato, sob pena de erosão do princípio da legalidade e do exercício da função administrativa."

2.47. No plano doutrinário, Marçal Justen Filho reforça que:

"A competência para imposição de sanções é vinculada à verificação da ilicitude. A autoridade administrativa não dispõe de discricionariedade para omitir providências destinadas a apurar a ocorrência do ilícito, quando presentes indícios de sua consumação. Uma vez constatados os elementos necessários, cabe-lhe promover o processo administrativo apropriado, visando inclusive impor o sancionamento apropriado ao infrator. Eventualmente, haverá uma margem de discricionariedade para a determinação da sanção - o que se traduzirá no poder jurídico para pactuar acordo de leniência e para determinar a graduação do sancionamento cabível." (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos. São Paulo: RT, 2019, p. 1.499).

2.48. Retornando ao caso concreto, impõe-se reconhecer que o Processo

Administrativo instaurado com fundamento nos artigos 77 e seguintes da Lei Federal nº 8.666/1993, bem como nas disposições estatutárias da Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco S.A. – ADEPE e nas cláusulas resolutivas do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais – CONTRATO AJ Nº 10/2000, celebrado em 15 de março de 2000 com a empresa BR Plásticos Indústria LTDA. (CNPJ nº 87.963.815/0001-54), configura ato administrativo vinculado, cuja instauração e condução decorrem de dever jurídico da Administração Pública diante da verificação de suposto inadimplemento contratual.

2.49. Diante do conjunto probatório coligido e da análise jurídica empreendida, resta inequívoca a justa causa para a rescisão unilateral do Contrato AJ nº 10/2000, com fundamento nos artigos 78, inciso I, e 79, inciso I, da Lei Federal nº 8.666/1993, bem como nas Cláusulas Sétima, Nona, Décima Segunda e Décima Terceira do instrumento contratual. A inexecução substancial das obrigações assumidas, a ausência de justificativas plausíveis e o abandono do projeto tornam a rescisão não apenas uma faculdade da Administração, mas verdadeiro dever jurídico, voltado à preservação do interesse público e à proteção do patrimônio estatal.

2.50. A Cláusula Nona do Contrato AJ nº 10/2000 é categórica ao prever que o não cumprimento dos prazos estipulados na Cláusula Sétima ensejará a rescisão contratual, com a perda de todas as importâncias pagas em favor da Promitente Vendedora, não assistindo à Promissária Compradora quaisquer direitos a reclamações, retenções ou indenizações. Trata-se de cláusula penal plenamente válida, eficaz e aplicável ao caso concreto, em consonância com o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*).

2.51. Nesse contexto, impende distinguir as supostas benfeitorias existentes no imóvel. As construções verificadas no Lote F-04A foram realizadas pela empresa **GJ Gases** em decorrência direta da omissão da BR Plásticos em cumprir seu dever de guarda e vigilância do bem público. Tais benfeitorias, por terem sido edificadas por terceiro estranho à relação contratual, sem autorização da ADEPE e sem qualquer vínculo com a posse provisória conferida à imputada, não configuram benfeitorias indenizáveis em favor da BR Plásticos Indústria LTDA.

2.52. Acresça-se que, ainda que a própria contratada houvesse realizado benfeitorias, estas se reputariam automaticamente incorporadas ao patrimônio público, sem direito a indenização, em razão do inadimplemento culposo e da expressa previsão contratual da Cláusula Nona.

2.53. Além da perda das importâncias pagas e da incorporação das benfeitorias ao patrimônio público, a BR Plásticos deve ser responsabilizada pelos custos decorrentes da recuperação da área pública irregularmente ocupada pela empresa GJ Gases. O dever de guarda e vigilância do imóvel — atribuído de forma inequívoca à contratada pela Cláusula Décima Terceira — foi flagrantemente descumprido, permitindo a invasão e o uso indevido do bem, com consequentes prejuízos à ADEPE.

2.54. Tal responsabilização abrange, inclusive, os custos decorrentes da Ação de

Justificação de Posse c/c Pedido Liminar de Manutenção de Posse e Retenção de Benfeitorias, cumulada com Declaratória de Prescrição Aquisitiva para fins de Usucapião, nº 0004014-13.2024.8.17.2370, ajuizada pela GJ Gases em face da ADEPE, cuja necessidade decorreu diretamente da omissão contratual da BR Plásticos. Em um cenário eventual de impossibilidade de reversão da propriedade do imóvel, caberia, ainda, a reparação por perdas e danos, abrangendo tanto os custos operacionais suportados pela ADEPE quanto os prejuízos pelo não aproveitamento do imóvel na destinação originalmente contratada.

2.55. Em suma, a rescisão unilateral do Contrato AJ nº 10/2000, com a consequente reversão do imóvel ao patrimônio da ADEPE, a perda das importâncias pagas e das benfeitorias (nos termos da Cláusula Nona), bem como a responsabilização da contratada pelos custos da invasão e ocupação indevida, constitui a medida juridicamente adequada, proporcional e necessária para tutelar o interesse público violado, garantindo a prevalência da legalidade, da indisponibilidade do interesse público e da função social da política de fomento industrial.

### **3. CONCLUSÃO:**

3.1. Diante de todo o exposto, e com base na análise pormenorizada dos documentos constantes no Processo SEI nº 0060601067.000024/2024-78, bem como da legislação e dos princípios aplicáveis à espécie, esta Superintendência Jurídica conclui, de forma categórica, que a empresa BR Plásticos Indústria LTDA., CNPJ nº 87.963.815/0001-54, não logrou êxito em demonstrar o cumprimento das obrigações contratuais assumidas. As reiteradas inexecuções das Cláusulas Sétima, Nona, Décima Segunda e Décima Terceira do Contrato AJ nº 10/2000, aliadas à sua inércia processual e à intempestividade das manifestações defensivas, configuram um quadro de inadimplemento grave e injustificado.

3.2 O processo administrativo tramitou em estrita observância ao devido processo legal, com a regular intimação da imputada e a garantia dos direitos ao contraditório e à ampla defesa. As certidões de preclusão temporal para a apresentação da Defesa Prévia (doc. 57969577) e das Alegações Finais (doc. 69773381) confirmam a perda das oportunidades processuais pela BR Plásticos. Os argumentos suscitados na defesa prévia, mesmo que intempestivos, foram devidamente analisados e se mostraram improcedentes, sendo incapazes de desconstituir as robustas provas de inadimplemento apresentadas pela CPPA. A alegação de cerceamento de defesa foi refutada pela acessibilidade dos documentos no sistema SEI, e a tese de descumprimento recíproco por parte da ADEPE, quanto ao desmembramento do imóvel, não procede, devendo ser atribuída à inação da BR Plásticos em relação às suas obrigações de implantação do empreendimento. De igual modo, a suposta prescrição foi afastada pela natureza continuada do inadimplemento e pelos atos de fiscalização e notificação da ADEPE.

3.3 Ressalte-se que a própria empresa imputada, em sua Defesa Prévia intempestiva (doc. 54337211), admitiu ter encerrado suas atividades no Estado de Pernambuco

desde 2015, corroborando a inviabilidade de continuidade do contrato. A omissão em seu dever de guarda resultou na ocupação irregular do imóvel por terceiros (GJ Gases), o que agrava a situação e reforça a necessidade de responsabilização da contratada pelos prejuízos decorrentes.

3.4. À luz dos artigos 78, inciso I, e 79, inciso I, da Lei Federal nº 8.666/1993, que regem o contrato em tela, a inexecução total ou parcial do contrato por parte do contratado constitui motivo para a rescisão unilateral pela Administração, com as consequências previstas no instrumento e na legislação. A inexecução das Cláusulas Sétima, Décima Terceira e Décima Segunda, de forma continuada e injustificada, demonstra o inadimplemento material da avença e o desvio de finalidade na ocupação do bem público.

3.5. Assim, com base na total inexecução do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel para Fins Industriais – Contrato AJ nº 10/2000, e em consonância com as disposições da Cláusula Nona do contrato e os artigos 78, inciso I, e 79, inciso I, da Lei Federal nº 8.666/1993, esta Superintendência Jurídica OPINA pela adoção das seguintes medidas:

- a) Pela rescisão unilateral do Contrato AJ nº 010/2000, firmado entre a empresa BR Plásticos Indústria LTDA. e a Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco S.A. (ADEPE), com a consequente reversão do imóvel (Lote F-04A) ao patrimônio da ADEPE, nos termos da Cláusula Nona do instrumento contratual e dos artigos 77, 78, inciso I, e 79, inciso I, da Lei Federal nº 8.666/1993;
- b) Pela perda de todas as importâncias pagas pela empresa, bem como de quaisquer benfeitorias porventura realizadas no imóvel, conforme expressamente previsto na Cláusula Nona do contrato, ressaltando-se que as construções identificadas no local foram realizadas por terceiros (GJ Gases) em decorrência da omissão da contratada em seu dever de guarda, não se configurando como benfeitorias indenizáveis à BR Plásticos Indústria LTDA.;
- c) Pela adoção das medidas judiciais cabíveis para a responsabilização da empresa BR Plásticos Indústria LTDA. pelos custos decorrentes da recuperação da área pública invadida pela empresa GJ Gases, inclusive com a apuração dos valores despendidos na Ação de Justificação de Posse c/c Pedido Liminar de Manutenção de Posse e Retenção de Benfeitorias, cumulada com Declaratória de Prescrição Aquisitiva para fins de Usucapião, nº 0004014-13.2024.8.17.2370, ajuizada pela GJ Gases em face da ADEPE, bem como quaisquer outros custos judiciais relacionados ao imóvel objeto do contrato, advindos do período em que esteve sob a responsabilidade da BR Plásticos, nos termos da Cláusula Décima Terceira do Contrato AJ nº 10/2000 e do artigo 80, inciso II, da Lei Federal nº 8.666/1993;
- d) Alternativamente, pela propositura das medidas judiciais cabíveis visando à reparação por perdas e danos, em eventual impossibilidade de reversão da propriedade do imóvel, abrangendo tanto os custos operacionais da ADEPE quanto os prejuízos decorrentes do não aproveitamento do bem na destinação contratual originalmente pactuada.

É o parecer, smj.

**João Victor Falcão de Andrade**

Superintendente Jurídico



Documento assinado eletronicamente por **João Victor Falcão de Andrade**, em 23/09/2025, às 16:21, 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](http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **72979804** e o código CRC **715B0E93**.

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

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

[www.adepe.pe.gov.br](http://www.adepe.pe.gov.br) - [adepe@adepe.pe.gov.br](mailto:adepe@adepe.pe.gov.br)