

DECISÃO FINAL

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 41/2023

INTERESSADA/IMPUTADA: RAFAELA IRIA DE LIMA & COSTA LTDA., CNPJ/MF sob o nº 31.857.186/0001-23

PROCESSO SEI:0060601067.000084/2023-18

I. RELATÓRIO.

1.1 Cinge-se o presente procedimento administrativo à apuração de possíveis irregularidades e descumprimentos contratuais por parte da empresa **RAFAELA IRIA DE LIMA & COSTA LTDA. (doravante denominada "Imputada")**, inscrita no CNPJ sob o nº 31.857.186/0001-23, em face das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel AD nº 11/2020(doc. 41881036), no 1º Termo Aditivo ao referido contrato (doc. 41882938) e no Instrumento Particular de Consolidação e Composição de Dívida - Contrato AD nº 92/2022 (doc. 41881214), todos celebrados com a Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco S.A. – ADEPE.

1.2 Em 02 de abril de 2020, a ADEPE firmou com a Imputada o Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel AD nº 11/2020, tendo como objeto a alienação da Gleba 03 do Loteamento Industrial de Limoeiro, PE, com o fim precípua de implantação de empreendimento econômico no local. Este contrato estabeleceu diversas obrigações à Promissária Compradora, incluindo, mas não se limitando, aos prazos para apresentação de projeto arquitetônico, início e conclusão das obras, e início da produção, conforme detalhado na Cláusula Oitava. Adicionalmente, previu obrigações relacionadas ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e à instalação de placa indicativa de projeto apoiado pela ADEPE, bem como sanções para o caso de inadimplemento, inclusive a rescisão contratual e a perda dos valores pagos.

1.3. Diante de um quadro inicial de descumprimento das obrigações contratuais, notadamente a inadimplência financeira e a inobservância dos prazos para a implantação do projeto, as partes celebraram, em 20 de dezembro de 2022, o 1º Termo Aditivo ao Contrato AD nº 11/2020, que repactuou os prazos de implantação e previu a incidência de multa de 10% sobre o valor do imóvel em caso de novo

descumprimento das obrigações econômicas repactuadas, conforme o § 5º do Art. 5º da Portaria ADEPE Diretoria Nº 03/2022, que institui e regulamenta o Programa de Regularização de Débitos Econômicos e Financeiros (REDEFIN). Em data semelhante, foi firmado o Instrumento Particular de Consolidação e Composição de Dívida AD nº 92/2022, por meio do qual a Imputada reconheceu um débito de R\$ 238.616,62 (duzentos e trinta e oito mil, seiscentos e dezesseis reais e sessenta e dois centavos) junto à ADEPE, oriundo do não pagamento de parcelas vencidas do contrato original, estabelecendo novas condições para sua quitação em 12 (doze) parcelas.

1.4 Contudo, mesmo após as repactuações, a Imputada persistiu no inadimplemento, tanto das obrigações financeiras quanto das relativas à implantação do empreendimento. Relatórios de monitoramento realizados pela Gerência Geral de Controle Empresarial e Patrimônio Imobiliário (GGCEPI), como o datado de 11 de outubro de 2022, já indicavam que o imóvel se encontrava apenas com terraplanagem parcial, sem cercamento, com densa vegetação e sem a placa de projeto apoiado pela ADEPE. Verificou-se, ainda, que os prazos para apresentação do projeto arquitetônico e início das obras não haviam sido cumpridos.

1.5 Diante da continuidade do descumprimento, a Imputada foi formalmente notificada pela ADEPE por meio das Notificações Extrajudiciais ADEPE/DGAI nº 047/2023 e nº 58/2023, emitidas em maio e junho de 2023, respectivamente. Tais notificações apontavam o descumprimento de cláusulas do Contrato AD nº 92/2022 e do Contrato AD nº 11/2020, e concediam à empresa o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar justificativas. Em outubro de 2023, um despacho interno da ADEPE confirmou que a Imputada permanecia em situação de inadimplência, com débitos financeiros desde janeiro de 2023.

1.6 Em razão do quadro de reiterado inadimplemento, a Proposta Operacional Administrativa (POA) nº 031/2023 sugeriu a instauração de processo administrativo para apuração das responsabilidades e aplicação das penalidades cabíveis. A Diretoria da ADEPE, por meio da Portaria ADEPE/DIRETORIA nº 41/2023, instaurou o Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade com o objetivo de apurar as possíveis irregularidades referentes ao descumprimento pela Imputada.

1.7 Em 30 de outubro de 2023, a Comissão Permanente de Processos Administrativos (CPPA) lavrou o Termo de Autuação e a Nota de Imputação, detalhando os possíveis descumprimentos das cláusulas contratuais (5.4, 6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 8.1, 8.2, 10.1, 10.3, 13.1 e 13.2 do Contrato AD nº 11/2020, bem como a multa de 10% sobre o valor do imóvel prevista no 1º Termo Aditivo ao Contrato AD nº 92/2022) e as possíveis sanções. A Imputada foi devidamente intimada, em 03 de novembro de 2023, para apresentar Defesa Prévia no prazo de 5 (cinco) dias úteis, garantindo-lhe o exercício do contraditório e da ampla defesa, conforme previsto no Decreto Estadual nº 42.191/2015.

1.8 Constatou-se que a Imputada, inicialmente, não apresentou qualquer manifestação dentro do prazo legal. Contudo, em 20 de novembro de 2023, a empresa encaminhou um e-mail à ADEPE, solicitando a postergação do prazo para

regularização dos débitos e apresentando uma série de justificativas de caráter pessoal e social, tais como o impacto da pandemia, perdas familiares, divórcio e problemas de saúde, incluindo a perda da visão em um olho, além de informar sobre um incêndio em suas instalações produtivas.

1.9 A CPPA, em sua fase instrutória, solicitou a atualização de diversos documentos, incluindo Nota Técnica de monitoramento, certidão de inteiro teor atualizada do imóvel e planilha financeira de débitos. A Nota Técnica nº 65155636, de 04 de abril de 2025, fruto de uma visita ao local em 01 de abril de 2025, revelou que, embora o terreno estivesse cercado, apresentava animais (bovinos) e continuava coberto por mato, indicando que as providências anunciadas pela empresa não se confirmaram integralmente. Em relação à inadimplência financeira, a mesma Nota Técnica confirmou que a empresa não havia realizado nenhum pagamento das parcelas da renegociação, mesmo após as notificações de 2023.

1.10 Em 14 de maio de 2025, a CPPA elaborou o Relatório Final (doc. 49921967), onde reiterou o histórico dos fatos e as constatações de inadimplemento, concluindo pela rescisão unilateral do contrato, retomada imediata do imóvel, reparação por perdas e danos, pagamento dos débitos de IPTU, e aplicação de multas contratuais. O relatório também recomendou a intimação da Imputada para apresentar Alegações Finais no prazo de 10 (dez) dias úteis.

1.11 A Imputada foi devidamente intimada a respeito do Relatório Final em 15 de maio de 2025. Em 30 de junho de 2025, a empresa apresentou sua Manifestação (doc. 69390331), reiterando as dificuldades enfrentadas e solicitando um novo prazo para dar continuidade às atividades no distrito. No entanto, a referida manifestação não apresentou um cronograma concreto nem os documentos necessários para a reanálise do projeto, como a "Carta Consulta" atualizada.

1.12 A Unidade Demandante, em 02 de julho de 2025, em despacho (doc. 69417674), deferiu um prazo adicional de 30 (trinta) dias úteis para que a Imputada apresentasse um cronograma concreto e detalhado para sanar as pendências contratuais, incluindo débitos, etapas, prazos e compromissos claros de implantação do empreendimento. Este ato demonstrou, mais uma vez, a intenção da ADEPE em esgotar todas as possibilidades de regularização amigável e de manutenção do projeto, alinhada ao interesse público de fomento ao desenvolvimento econômico. A empresa foi notificada em 15 de agosto de 2025, com recebimento em 21 de agosto de 2025, para a reapresentação da proposta formal por meio da Carta Consulta, com o prazo de 30 (trinta) dias úteis. A comunicação detalhou a finalidade da Carta Consulta, a simplicidade de seu preenchimento e a necessidade de manutenção dos encargos de investimento e empregos inicialmente pactuados.

1.13 Em 15 de setembro de 2025, a Imputada enviou um e-mail informando dificuldades no preenchimento da Carta Consulta e mencionando entraves documentais relacionados à sucessão societária. Em 19 de dezembro de 2025, a ADEPE comunicou a inviabilidade do projeto por falta de documentação necessária e da apresentação da Carta Consulta com prazos e dados atualizados, concedendo um

prazo de 15 (quinze) dias úteis para a apresentação dos documentos disponíveis e esclarecimentos.

1.14 Apesar da orientação e da disponibilização de modelo de Carta Consulta, e da reiteração do prazo e das pendências pela Gerência de Atração de Investimentos em 29 de janeiro de 2026, a Imputada não apresentou a documentação faltante nem a Carta Consulta devidamente preenchida e atualizada. Finalmente, em 11 de fevereiro de 2026, a Gerência de Atração de Investimentos comunicou a inviabilidade técnica do projeto devido à persistente ausência da documentação e da Carta Consulta, que são elementos essenciais para a análise técnica e readequação do projeto.

II. FUNDAMENTAÇÃO

2.1 A presente decisão fundamenta-se nos autos do processo administrativo em epígrafe, bem como na legislação aplicável e nos termos dos contratos firmados entre as partes, especialmente no que tange ao descumprimento das obrigações contratuais pela empresa RAFAELA IRIA DE LIMA & COSTA LTDA. e à consequente necessidade de aplicação das penalidades cabíveis.

2.2 O escopo do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel AD nº 11/2020 reside na promoção do desenvolvimento econômico do Estado de Pernambuco, por meio da atração de investimentos e da geração de emprego e renda, objetivos intrínsecos à missão institucional da ADEPE. A alienação da Gleba 03 do Loteamento Industrial de Limoeiro, PE, à Imputada, estava condicionada à efetiva implantação de um empreendimento econômico, com metas claras de investimento e geração de empregos, conforme previsto na Carta Consulta originalmente apresentada e incorporada ao contrato.

2.3 A Cláusula Oitava do Contrato AD nº 11/2020, mesmo após a repactuação por meio do 1º Termo Aditivo, estabelecia prazos peremptórios para a apresentação do projeto arquitetônico, início das obras, conclusão das obras e início da produção. As visitas de monitoramento realizadas pela GGCEPI, em 11 de outubro de 2022 e 01 de abril de 2025, consistentemente atestaram o descumprimento desses prazos, com o imóvel permanecendo desocupado, com terraplanagem apenas parcial, e sem qualquer sinalização de atividade empresarial efetiva ou sequer o envio do projeto à ADEPE. A alegação de problemas pessoais e sociais, embora comprehensível em um plano humano, não afasta a responsabilidade contratual da pessoa jurídica, que deve gerir os riscos inerentes à sua atividade e cumprir com suas obrigações, especialmente aquelas que envolvem o interesse público de fomento.

2.4 Adicionalmente, verifica-se o flagrante inadimplemento das obrigações financeiras. O Instrumento Particular de Consolidação e Composição de Dívida AD nº 92/2022 foi celebrado justamente para renegociar débitos anteriores, demonstrando a abertura da ADEPE para facilitar o adimplemento. No entanto, mesmo após essa renegociação, a Imputada não realizou os pagamentos das parcelas acordadas, resultando na sua exclusão do Programa REDEFIN e no acúmulo de um débito

significativo, conforme detalhado nas planilhas financeiras acostadas aos autos. A persistência dessa inadimplência, após diversas notificações extrajudiciais e oportunidades de regularização, configura uma grave quebra de confiança e compromisso.

2.5 Outros descumprimentos contratuais também foram evidenciados, como a ausência de recolhimento do IPTU referente ao imóvel, que totalizou R\$ 37.725,58 (trinta e sete mil, setecentos e vinte e cinco reais e sessenta e oito centavos) em 2023, em desacordo com a Cláusula Sexta do Contrato AD nº 11/2020, e a não instalação da placa de projeto apoiado pela ADEPE, contrariando a Cláusula Décima Terceira. Tais obrigações, aparentemente secundárias, compõem o plexo de deveres assumidos para a concretização da finalidade pública do empreendimento.

2.6 No tocante ao contraditório e à ampla defesa, a ADEPE assegurou à Imputada todas as oportunidades para se manifestar e produzir provas. A empresa foi formalmente intimada da instauração do processo e da Nota de Imputação, com a concessão de prazo para Defesa Prévia. Após essa fase, e considerando as dificuldades alegadas pela Imputada, a Agência suspendeu a tramitação processual em duas ocasiões, buscando uma solução dialogada. A Imputada também foi intimada para apresentar Alegações Finais após a conclusão do Relatório Final da CPPA. Mais do que isso, a ADEPE ofereceu apoio técnico e concedeu múltiplos prazos adicionais para que a Imputada apresentasse a "Carta Consulta" devidamente preenchida e atualizada, essencial para a reavaliação da viabilidade do projeto. Foram enviadas comunicações detalhando as pendências na documentação e na própria Carta Consulta, com a clara indicação de que o não cumprimento implicaria na continuidade do processo administrativo. A postura da Agência em buscar soluções amigáveis e flexibilizar prazos demonstra a boa-fé administrativa e o compromisso com o fomento do desenvolvimento econômico. No entanto, a falta de resposta adequada e completa, mesmo após todas essas oportunidades, culminou na comunicação de inviabilidade técnica, como bem destacou a Gerência de Atração de Investimentos.

2.7 O Relatório Final da CPPA (doc. 49921967) consolidou todas essas constatações, analisando o acervo probatório e aprofundando a avaliação do inadimplemento contratual. O referido relatório concluiu, de forma categórica, pela rescisão unilateral do contrato, pela imediata retomada do imóvel, pela reparação por perdas e danos e pela aplicação de multas contratuais específicas, com base nas cláusulas 5.4, 6.1.1, 6.4.1, 6.5.2 e 13.2 do Contrato AD nº 11/2020, bem como na Cláusula 2.2 do 1º Termo Aditivo. O relatório também abordou a responsabilidade da Imputada pelos débitos de IPTU e a possibilidade de desconto das multas da garantia prestada. As conclusões do Relatório Final da CPPA são consistentes com os fatos apurados e com as disposições contratuais, refletindo uma análise equilibrada e fundamentada.

2.7 Em suma, a conduta da Imputada caracteriza um descumprimento substancial e continuado das obrigações contratuais assumidas, comprometendo a finalidade pública da alienação do imóvel e a consecução dos objetivos de desenvolvimento econômico. A ausência de apresentação de uma "Carta Consulta" completa e

atualizada, apesar de todas as oportunidades concedidas e do auxílio oferecido pela ADEPE, demonstra a incapacidade ou a falta de interesse da empresa em regularizar sua situação e dar prosseguimento ao projeto. A "Carta Consulta", por sua natureza, é um documento inicial que fornece informações essenciais para a análise da viabilidade do projeto, e sua ausência impede qualquer planejamento ou acompanhamento por parte da Agência.

2.8 A rescisão contratual e a aplicação das penalidades decorrem diretamente da cláusula resolutória expressa nos contratos, que prevê tais consequências em caso de inadimplemento. A atuação da ADEPE neste processo visa resguardar o interesse público, a segurança jurídica e a eficiência da gestão dos bens e recursos destinados ao desenvolvimento do Estado.

III. DECISÃO

3.1 Diante de todo o exposto, considerando o Relatório Final da Comissão Permanente de Processos Administrativos (CPPA), as provas e fatos constantes nos autos do Processo SEI nº 0060601067.000084/2023-18, e a inquestionável oportunidade de exercício do contraditório e da ampla defesa concedida à empresa RAFAELA IRIA DE LIMA & COSTA LTDA., resolve-se:

- 1) Rescisão contratual unilateral, nos termos da Cláusula 10.3 do Contrato AD nº 11/2020;
- 2) Imediata retomada do imóvel, nos termos da Cláusula 10.3.1 do Contrato AD nº 11/2020;
- 3) Reparação, a título de perdas e danos, em virtude do investimento que deixou de se concretizar na região, em razão da inviabilidade atribuída à ora Imputada;
- 4) Pagamento, pela Imputada, dos débitos de IPTU correspondentes ao período em que permaneceu na posse do imóvel, conforme extrato anexo (doc. nº 81381957), atualizados até 11 de fevereiro de 2026, perfazendo o montante de R\$ 83.740,92 (oitenta e três mil, setecentos e quarenta reais e noventa e dois centavos), conforme Cláusula Sexta do Contrato AD nº 11/2020.
- 5) Pagamento de multa contratual, com fundamento nas Cláusulas 6.1.1, 6.4.1, 6.5.2 e 13.2 do Contrato AD nº 11/2020, bem como na Cláusula 2.2 do 1º Termo Aditivo, em virtude do descumprimento das obrigações assumidas, nos seguintes termos:
 - Cláusula 6.1.1 - 1% (um por cento) sobre o valor disposto no item 5.1. - R\$ 3.216,00 (três mil duzentos e dezesseis reais).
 - Cláusula 6.4.1 - 1% (um por cento) sobre o valor disposto no item 5.1. - R\$ 3.216,00 (três mil duzentos e dezesseis reais).
 - Cláusula 6.5.2 - 1% (um por cento) sobre o valor disposto no item 5.1. - R\$

3.216,00 (três mil duzentos e dezesseis reais).

- Cláusula 13.2 - 1% (um por cento) sobre o valor disposto no item 5.1. - R\$ 3.216,00 (três mil duzentos e dezesseis reais).
 - Cláusula 2.2. - Multa de 10% sobre o valor do imóvel (valor disposto no item 5.1)- R\$ 32.160,00 (trinta e dois mil cento e sessenta reais)
- 6) Autorizar o desconto dos valores devidos a título de multas e outros encargos da garantia prestada pela Imputada para a imissão na posse do imóvel, devendo eventual saldo remanescente ser apurado para cobrança pelas vias cabíveis, inclusive por execução fiscal ou judicial.

IV. DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1 Por fim, determina-se, desde já, a exclusão da penalidade prevista no item 3 (reparação a título de perdas e danos), caso a empresa venha a quitar o débito de IPTU e promover a devolução amigável do imóvel em 30 dias contados do recebimento desta decisão, considerando que tal medida poderá implicar redução de custos e do tempo decorrente de eventual demanda judicial para essa finalidade, com fundamento no art. 22, §§ 1º e 2º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

4.2 Determina-se, ainda, a notificação formal da **empresa RAFAELA IRIA DE LIMA & COSTA LTDA., CNPJ/MF sob o nº 31.857.186/0001-2** acerca desta decisão, concedendo-lhe o prazo de 10 (dez) dias úteis para a interposição de recurso administrativo, nos termos do art. 59 da Lei Estadual nº 11.781/2000.

Recife, na data da assinatura eletrônica.

Atenciosamente,

Andrea Dubeux De Paula Travassos
Diretora Geral de Atração de Investimentos em exercício



Documento assinado eletronicamente por **Andrea Dubeux De Paula Travassos**, em 12/02/2026, às 15:42, 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 **81389036** e o código CRC **39C4844D**.

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