



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

PROCESSO TC Nº 10063/10

Fl. 1/4

**FAIN/CINEP - INSPEÇÃO ESPECIAL** realizada para análise contratos de compra e venda de imóveis firmados entre a CINEP e diversas empresas, coletados durante inspeção *in loco* junto ao FAIN, referente à prestação de contas anuais de 2009, com vista a avaliação dos preços praticados nos respectivos contratos. Não constatação de irregularidade.  
**ARQUIVAMENTO DO PROCESSO.**

### RESOLUÇÃO RPL TC 000034 / 2012

#### RELATÓRIO

Trata-se de processo de inspeção especial realizada para análise dos preços praticados nos contratos de compra e venda de imóveis firmados entre a CINEP e diversas empresas, coletados durante inspeção *in loco* realizada junto ao Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Industrial da Paraíba – FAIN, relativa à Prestação de Contas Anuais do exercício financeiro de 2009.

Em pronunciamento inicial, constante do relatório de fls. 163/164, a DICOP assim se manifestou:

- Em breve avaliação da relação de imóveis vendidos pelo FAIN/CINEP, no exercício de 2009, conforme informado pela DICO III, esta auditoria constatou que todos se encontram encravados em áreas destinadas ao funcionamento de Distritos Industriais no Estado da Paraíba, nos seguintes municípios: João Pessoa, Conde, Santa Rita, Catolé do Rocha, Guarabira, Campina Grande, Sousa e Catingueira. Estes imóveis, conforme Resolução 03/97 da CINEP, não podem ser negociados sem a sua interveniência. A CINEP, por sua vez, utiliza-se de valores extremamente vantajosos para cessão dos imóveis como forma de incentivo à instalação de indústrias e outras empresas que passarão a arrecadar impostos aos cofres públicos;
- Em diligência realizada em setembro de 2010, esta auditoria obteve cópia da Resolução Nº 03/97, da CINEP (em anexo), a qual estabelece os preços por ela praticados quando da negociação dos imóveis em Distritos Industriais. A título de exemplificação, àquela época, o preço do metro quadrado (m<sup>2</sup>), no Distrito Industrial de João Pessoa era de R\$ 1,20 (um real e vinte centavos), enquanto no Distrito Industrial de Guarabira seria de R\$ 0,80 (oitenta centavos). De acordo com informações dos funcionários da CINEP, estes preços ainda estavam em vigor quando daquela inspeção. A própria Resolução, em seu art. 3º, prevê: Nas hipóteses de aquisição pelo exercício do direito de preferência pela CINEP, o terreno terá o seu valor reduzido em 20% do preço praticado na data da realização do negócio. Assim sendo, quando tais empresas vierem a negociar os terrenos por ela adquiridos a preços considerados ínfimos, quando comparados com os valores do mercado, a preferência na aquisição será da CINEP, a qual avaliará o bem de acordo com os preços por ela praticados, ainda com redução de 20%. No entanto, não consta nenhuma cláusula neste sentido em qualquer dos contratos celebrados entre a CINEP e as empresas envolvidas, os quais prevêem apenas a proibição de cessão ou transferência sem o exercício do direito de prelação por parte da Companhia Estadual. Sugerimos a notificação do gestor da CINEP para que, quando da prática de subsídios deste tipo, faça constar em seus contratos de compra e venda de imóveis localizados em áreas destinadas a distritos industriais a



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

PROCESSO TC Nº 10063/10

Fl. 2/4

norma contida no art. 3º da Resolução da CINEP, estabelecendo os preços dos mesmos, tendo em vista serem as regras dos contratos aquelas regentes do acordo entre as partes;

- Esta auditoria, em análise dos documentos contidos no processo, não vislumbra prejuízos ao erário com a adoção de preços diferenciados nas negociações de imóveis destinados à prática de atividade industrial, pois estende tratar-se de forma de incentivo para instalação de empresas no Estado, as quais passarão a contribuir para o aumento da receita estadual e municipal, mediante o pagamento de impostos incidentes sobre suas atividades, além de gerar emprego e renda para a região onde se instalam. Somente estaríamos diante de prejuízos, a nosso ver, caso comprovada a venda de tais imóveis por parte das empresas citadas, a preços de mercado, caracterizando obtenção de vantagem por parte destas últimas, fato este não constatado no processo.

Às fls. 206/209, ante as ponderações feitas pela Chefe do DECOP, a Auditoria realizou nova inspeção in loco para verificar a atual situação de alguns contratos firmados pela CINEP, tendo constatado, através de complementação de instrução, o que se segue:

1. Somente 50% dos lotes vistoriados pela auditoria, dentre aqueles relacionados no processo, encontram-se com as empresas devidamente instaladas e em operação, gerando, assim, receitas para o Estado da Paraíba. Os demais contratos não tiveram suas cláusulas resolutivas obedecidas, cumprindo à CINEP a adoção de medidas urgentes para recuperação da propriedade dos lotes a eles relacionados;
2. Que seja notificado o gestor da CINEP para apresentar tabela com os valores vigentes em 2009 relativos aos imóveis situados nos distritos industriais da Paraíba;
3. Sugerimos que seja dado conhecimento desta situação à DICOG III, a fim de verificar o cumprimento dos contratos quando da apreciação da prestação de contas da Companhia.

Regularmente citada, a Diretora Presidente da CINEP veio aos autos juntando os documentos e esclarecimentos de fls. 213/249.

Analisando as peças encartadas, a DICOP emitiu relatório de fls. 252/253, pugnando, resumidamente:

### 1. Descumprimento das condições resolutivas dos contratos

- Em sede de defesa, a Diretora da CINEP reconhece, em alguns casos, o descumprimento de cláusulas contratuais, especialmente no tocante ao prazo estabelecido para a implementação das empresas nos imóveis negociados. Informa que a Diretoria vem realizando um levantamento da atual situação dos imóveis cedidos pela Companhia, a fim de obter o saneamento de possíveis irregularidades, de maneira a melhor atender os objetivos da entidade e do Estado, seja através da retomada da posse do imóvel ou concessão de novo prazo para cumprimento do contrato.
- Aduz, ainda, ser necessário avaliar cada caso em particular, tendo em vista o envolvimento de agentes externos em alguns deles. Cita os casos dos imóveis negociados com as empresas ALMERCÓ COMPONENTES ELETRÔNICOS LTDA e ELO CENTRAL DE LOGÍSTICA E TRANSPORTE LTDA, ambos visitados por esta Auditoria, os quais não puderam ser devidamente registrados pelos interessados devido à existência de impedimentos judiciais.
- Compromete-se, por fim, a adotar as medidas cabíveis para que os imóveis passem a atender os fins estipulados em contrato, mantendo esta Corte de Contas informada dos resultados obtidos, especialmente nos casos já analisados.



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

PROCESSO TC Nº 10063/10

Fl. 3/4

- Esta auditoria, quando da sua inspeção e visita à Companhia, percebeu o comprometimento da Diretora na realização de um levantamento da situação dos imóveis recentemente negociados, conforme alegações da defesa. Tratando-se de Diretoria recentemente empossada, entendemos ser plausíveis as medidas adotadas, necessitando-se, contudo, de esclarecimentos acerca dos resultados já obtidos na condução dos trabalhos.
- Deste modo, tendo em vista o lapso temporal decorrido a anterior inspeção, entendemos já ter havido tempo suficiente para obtenção de resultados, os quais devem ser apresentados, devidamente acompanhados dos documentos relacionados.

### 2. Tabela de preços dos imóveis praticados pela CINEP

- Informa a defesa que os preços estabelecidos para os imóveis localizados em áreas reservadas a Distritos Industriais no Estado da Paraíba, constantes da tabela anexa à Resolução 003/97, foram substituídos pelos da tabela contida na Resolução 007/2009, a qual vigorou entre abril de 2009 a junho de 2011, quando houve a publicação da Resolução 051/2011, constituindo novos valores. Encontram-se devidamente anexados ao caderno processual, às fls. 230/233 e 235/239, os documentos citados na defesa.
- Conforme análise aos mesmos, verifica-se que os valores vigentes quando da realização do negócio eram aqueles estabelecidos na Resolução 003/97, inferiores aos praticados pela Companhia, razão pela qual consideramos não existir irregularidades neste sentido.
- Ante o exposto, esta auditoria entende serem plausíveis os argumentos lançados pela defesa, fazendo-se necessário, contudo, a notificação da Sra. Margarete Bezerra Cavalcanti, atual Diretora Presidente da Companhia de Desenvolvimento da Paraíba – CINEP, para apresentar os resultados dos procedimentos adotados pela companhia com o intuito de fazer cumprir as cláusulas contratuais dos imóveis inspecionados pela auditoria, especificamente no tocante à instalação e funcionamento das empresas.

Nova citação feita a gestora da CINEP, com vistas a atender a indagação da Auditoria, acerca do cumprimento dos contratos firmados pela CINEP, especificamente no que toca à instalação e funcionamento das empresas.

Veio mais uma vez aos autos a Diretora Presidente da CINEP, trazendo os esclarecimentos solicitados pela Auditoria, juntados no processo às fls 263/293.

Analisando os novos argumentos, a Auditoria, em derradeiro pronunciamento, de fls. 296/299 se pronunciou nos seguintes termos:

Ante o exposto, esta auditoria conclui que, apesar do descumprimento de alguns prazos resolutivos contidos nos contratos de compra e venda, as situações decorrem especialmente de entrave judicial decorrente da desapropriação da área, impedindo a escrituração e registro do imóvel em nome dos compradores, impossibilitando a regularização das empresas frente a órgãos diversos. Tal situação impede, em alguns casos o início do funcionamento das empresas, assim como a obtenção de financiamento bancário. Entendemos que a Diretoria da CINEP apresentou, ao longo do processo, atuação no sentido de solucionar o imbróglio, razão pela qual consideramos satisfatórios os argumentos lançados pela defesa. Esta auditoria, por fim, não vislumbra necessidade de prosseguimento no acompanhamento do processo, razão pela qual sugere seu arquivamento.

O processo foi encaminhado ao Ministério Público Especial, que através do parecer nº 00695/12, da lavra do Procurador Marcílio Toscano Franca Filho, fls. 301/302, assim se pronunciou:

A Unidade Técnica, em seu pronunciamento derradeiro, relatou que, malgrado ter constatado o descumprimento de alguns prazos resolutivos previstos nos contratos de compra e venda dos imóveis, as causas de impedimento



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

PROCESSO TC Nº 10063/10

Fl. 4/4

do início de funcionamento de algumas empresas restaram satisfatoriamente justificadas pela CINEP, a qual demonstrou a adoção de providências com vistas à solução de tais entraves, no decorrer de toda a instrução processual. Por esse motivo, o Órgão Auditor concluiu ser desnecessário dar continuidade ao acompanhamento da execução dos contratos acima referidos, pugnando, pois, pelo arquivamento deste processo. Diante do que foi apurado, este Membro do *Parquet* de Contas acompanha o entendimento da Auditoria, pela desnecessidade de prosseguimento do feito. ISTO POSTO, alvitra-se o arquivamento dos autos.

É o relatório, informando que foram dispensadas as intimações de estilo.

### **PROPOSTA DE DECISÃO DO RELATOR**

O Relator, acompanhando o pronunciamento da Auditoria e do Parquet, propõe ao Tribunal Pleno o arquivamento do presente processo, em razão dos esclarecimentos prestados pela Diretoria da CINEP, demonstrarem, de forma satisfatória, a atuação da Companhia no sentido de solucionar as falhas contratuais.

### **DECISÃO DO TRIBUNAL PLENO**

Vistos, relatados e discutidos os autos do Processo TC nº 10063/10, que trata de inspeção especial realizada para análise dos preços praticados nos contratos de compra e venda de imóveis, firmados entre a CINEP e diversas empresas, coletados durante inspeção *in loco* realizada junto ao FAIN, relativos à prestação de contas do exercício de 2009, RESOLVEM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Estado, a unanimidade, acompanhando a proposta de decisão do Relator, nesta sessão de julgamento, em ARQUIVAR o presente processo, em razão dos esclarecimentos prestados pela Diretoria da CINEP demonstrarem, de forma satisfatória, a atuação da Companhia no sentido de solucionar as falhas contratuais.

Publique-se e cumpra-se.

Sala das Sessões do TCE-PB - Plenário Ministro João Agripino.  
João Pessoa, 10 de outubro de 2012.

Conselheiro Fernando Rodrigues Catão  
Presidente

Conselheiro Arnóbio Alves Viana

Conselheiro Antônio Nominando Diniz Filho

Conselheiro Umberto Silveira Porto

Conselheiro Arthur Paredes Cunha Lima

Conselheiro André Carlo Torres Pontes

Auditor Antônio Cláudio Silva Santos  
Relator

Isabella Barbosa Marinho Falcão  
Procuradora Geral do Ministério Público  
junto ao TCE-PB