



PROCESSO TC Nº 11335/19

Jurisdicionado: Companhia de Desenvolvimento do Estado da Paraíba (CINEP)

Objeto: Inspeção Especial de Acompanhamento de Gestão.

Responsável: Rômulo Soares Polari Filho (gestor)

Advogado: Sem habilitação nos autos.

Relator: Conselheiro em exercício Antônio Cláudio Silva Santos

EMENTA: INSPEÇÃO ESPECIAL DE ACOMPANHAMENTO DA GESTÃO. ENCAMINHAMENTO DE DOCUMENTAÇÃO QUE REGULAMENTA, NO ÂMBITO DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP, OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS VOLTADOS À PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL, MEDIANTE O PROGRAMA DE INCENTIVO LOCACIONAL, NO IMÓVEL DENOMINADO DISTRITO INDUSTRIAL DO TURISMO - DITur. REGULARIDADE DA RESOLUÇÃO. ARQUIVAMENTO DOS AUTOS. COMUNICAÇÃO DA DECISÃO AO INTERESSADO..

ACÓRDÃO AC2 - TC 02902/22

RELATÓRIO

Trata-se de inspeção especial de Acompanhamento da Gestão destinada ao exame de documentação encaminhada por meio do Ofício nº 0160/2019/GAPRE (fls. 2/134) referente ao Polo Turístico Cabo Branco, composta notadamente pela Minuta da Resolução de Diretoria para o Distrito Industrial do Turismo – DITur e da Minuta do Edital do Chamamento Público e do Contrato.

A Auditoria, em avaliação preliminar da referida documentação, elaborou Relatório de fls. 127/145, concluindo pela notificação do gestor para que tomasse ciência das sugestões por ela apresentadas em relação às referidas Minutas, quais sejam:

1. O art. 8º da Minuta da Resolução Normativa, bem como o item 5.1 do Edital prevêem a hipótese de aplicação de redutores sobre os preços dos imóveis transacionados pela CINEP, contudo o Anexo VII – Parâmetro de Redução de Incentivo – não traz claramente quais, nem como serão aplicados tais redutores, o que prejudica a transparência e o próprio entendimento, pelos interessados, da amplitude dos benefícios oferecidos, assim como a forma de implementá-los.
2. O disposto na declaração de ciência, constante da página 65 deste processo (Proc. TC nº 11335/19), contém possibilidade de exclusão de cláusulas resolutivas que não foi contemplada na Resolução Normativa, não tendo, dessa forma, suporte jurídico;
3. O § 3º do art. 41 da Resolução Normativa menciona que a inadimplência por 03 (três) meses consecutivos ou por mais de 90 (noventa) dias alternados, em relação aos pagamentos compromissados, possuem o condão de rescindir automaticamente o contrato, de forma que a



PROCESSO TC Nº 11335/19

posse do imóvel retornará ao patrimônio da CINEP. Contudo, o dispositivo não trata da devolução dos valores em relação aos pagamentos já efetuados, dando a entender que a parte perderá, além da posse do imóvel, todos os valores já desembolsados, gerando grande insegurança aos particulares interessados. Ademais, como o parcelamento pode se dar em até 60 meses, não é crível que, por exemplo, caso a parte atrase a 4ª parcela por 30 dias, a 25ª parcela por 30 dias e a 50ª parcela por mais 30 dias, tenha seu contrato rescindido. Por fim, o artigo contém uma antinomia jurídica, ao prever que o atraso “poderá carretar [sic] a automática rescisão”.

4. No art. 56 da minuta da Resolução Normativa, no qual é tratado o instituto da preempção ou preferência, recomenda-se a menção ao prazo de preferência e a discriminação da data em que começará a contagem.
5. No art. 64, § 3º, da minuta da Resolução Normativa, é previsto que a inobservância dos prazos pactuados no cronograma ensejará a rescisão do contrato, autorizando a retenção de até 50% dos valores pagos. Por se tratar de conteúdo punitivo, recomenda-se regular a forma como se dará o nivelamento da retenção das quantias pagas, bem como a que título a retenção será feita (multa, reparação de prejuízos, etc.), quantificando seu percentual e delimitando sua natureza.
6. O art. 68, inciso VI, da minuta da Resolução Normativa cita que são motivos para alteração do contrato a criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da celebração de contrato com a CINEP, quando estas tiverem o condão de repercutir sobre a avença. O inciso trata do chamado “Fato do Príncipe”, como é conhecido no âmbito do Direito Administrativo. A Auditoria considera que deve ser reforçado, através de disposição na Resolução Normativa, que o desequilíbrio econômico-financeiro decorrente do fato do príncipe deve ser objetivamente comprovado, além de constar do processo referido no §1º do art. 68 da citada resolução.
7. O art. 70 da minuta da Resolução Normativa regula a hipótese de retrovenda, prevista nos arts. 505 a 508 do Código Civil. Ao prever a possibilidade de recobrar o imóvel, a Resolução foi demasiadamente genérica, não estabelecendo em que condições e por quais motivos a CINEP exerceria o direito de retrovenda. Ademais, o art. 505 do Código Civil limita o exercício da retrovenda pelo prazo máximo de 03 (três) anos. Assim, recomenda-se a inserção, na Resolução Normativa, juntamente com as eventuais razões do exercício do direito, o prazo máximo para execução do direito e o período inicial de contagem deste.
8. O art. 72, § 1º, da minuta da Resolução Normativa trata dos casos de especulação imobiliária. Por ser punição das mais graves contidas na Resolução, visto que a empresa perderá, além da posse, todas as quantias pagas e garantias oferecidas, recomenda-se que sejam definidos os elementos fundamentais à configuração da especulação, já que o dispositivo apresenta disposição deveras genérica, não trazendo uma definição sobre o que será considerado como especulação.
9. O art. 79 da Resolução Normativa prevê a possibilidade de doação de propriedades da CINEP às empresas privadas, desde que comprovado o interesse público e concedida a autorização pelo Colegiado responsável pela gestão do patrimônio da entidade. Contudo, interpretando a doação como uma forma de alienação gratuita, a qual deve estar associada à consecução de interesse público relevante, devido à natureza pública do bem doado, a Auditoria considera importante que o referido artigo traga os condicionantes impostos pelos arts. 49 e 50 da Lei



PROCESSO TC Nº 11335/19

- 13.303/2016, que trata das regras relacionadas à alienação de bens das sociedades de economia mista e empresas públicas.
10. O art. 92 da Resolução Normativa impõe à diretoria de operações da CINEP fiscalizar o implemento, pela empresa interessada, das exigências feitas na resolução. Entretanto, pela importância do processo fiscalizatório a fim de garantir o interesse público, a Auditoria entende que as formas de controle e fiscalização, bem como o acompanhamento do contrato, devem sofrer melhor detalhamento no âmbito da proposta resolução normativa, conforme inciso VII do art. 40 da Lei 13.303/2016.
 11. O art. 99 da Resolução Normativa, ao discorrer sobre a possibilidade de outorga de escritura pública para concessão do imóvel em garantia de operação de crédito de longo prazo, menciona que, para a outorga, é necessário o atendimento integral dos “requisitos cumulativos previstos no artigo 93, [...], exceto quanto ao item II da referida disposição [...]”. Ocorre que o art. 93, além de não apresentar incisos, não trata dos requisitos para outorga da escritura pública (trata da área de conservação ambiental). Assim, esta Auditoria acredita que, na verdade, o dispositivo queria fazer referência ao art. 98, este sim trata dos requisitos para concessão da escritura. Portanto, recomenda-se a correção da remissão efetuada no art. 99, para se referir ao art. 98, se este for o objetivo.
 12. Nem a Resolução Normativa, nem a Minuta do Contrato contém a matriz de risco, ou um esboço prévio desta, podendo macular o procedimento por descumprir o que determina o art. 69, X, do supracitado instrumento legal.

No mais, a Auditoria considerou que o procedimento almejado pela CINEP estaria em consonância com o que dispõe a Lei 13.303/16.¹

Regularmente citado, conforme fls. 151/307, o Sr. Rômulo Soares Polari Filho, Diretor Presidente da CINEP, apresentou defesa por meio do Doc. TC nº 53400/19 (fls. 154/305), trazendo aos autos, entre outros documentos, a Resolução de Diretoria nº 010/2019 (fls. 167/221) que, conforme a defesa (fl. 155), sucedeu a proposta normativa encaminhada a este Tribunal por meio do Ofício nº 160/2019/GAPRE.

O Órgão técnico, analisando a defesa apresentada, elaborou relatório de fls. 337/357, concluindo pela manutenção das seguintes inconformidades:

- a) No art. 64, § 3º, da minuta da Resolução Normativa, é previsto que a inobservância dos prazos pactuados no cronograma ensejará a rescisão do contrato, autorizando a retenção de até 50% dos valores pagos. Por se tratar de conteúdo punitivo, recomenda-se regular a forma como se dará o nivelamento da retenção das quantias pagas, bem como a que título a retenção será feita (multa, reparação de prejuízos, etc.), quantificando seu percentual e delimitando sua natureza.
- b) O art. 72, § 1º, da minuta da Resolução Normativa trata dos casos de especulação imobiliária. Por ser punição das mais graves contidas na Resolução, visto que a empresa perderá, além da posse, todas as quantias pagas e garantias oferecidas, recomenda-se que sejam definidos os

¹ Dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.



PROCESSO TC Nº 11335/19

elementos fundamentais à configuração da especulação, já que o dispositivo apresenta disposição deveras genérica, não trazendo uma definição sobre o que será considerado como especulação.

Ademais, durante o procedimento de análise da defesa foi constatada nova inconsistência não apontada no relatório inicial, a respeito da especificação do percentual de garantia a ser prestada pela empresa sobre o valor do imóvel pleiteado. O inciso XVII do artigo 10 da Resolução de Diretoria nº 010/2019 se refere à prestação de garantia pela empresa em favor da Companhia de Desenvolvimento da Paraíba – CINEP no percentual de 10% (dez por cento). Entretanto, o referido modelo constante do Anexo XVI da Resolução Normativa, fls. 276 dos autos, aponta valor distinto para a citada garantia.

Sendo assim, o corpo técnico sugeriu nova citação do gestor para correção das inconsistências apontadas.

Após regular citação (fls. 360/361), o gestor deixou escoar o prazo sem apresentar defesa.

Seguindo o rito processual, verifica-se que, por despacho do Relator, foram anexados aos presentes autos o Doc. TC nº 82865/19 (fls. 312/335) e Doc. TC nº 09673/20 (fls. 362/397) pelos quais foram anexadas cópias das Resoluções de Diretoria nº 049/2019 (fls. 313/327) e 056/2019 (fls. 392/395) que alteraram a Resolução de Diretoria nº 010/2019, editada em 04/06/2019 (cujas minutas e edital foram submetidas a esta Tribunal por meio do Ofício nº 0160/2019/GAPRE que deu origem ao presente processo).

Ademais, ainda foram anexados aos presentes autos os Docs. TC nº 45366/20 (fls. 462/752) e Doc. TC nº 44382/21 (fls. 754/843), contendo as Resoluções de Diretoria nº 055/2020 e nº 037/2021, e a Resolução 032/2020 (fls. 451/454), que também promoveram alterações na Resolução de Diretoria nº 010/2019.

Analisando os referidos documentos, a Auditoria concluiu em seu relatório de complementação de instrução e de defesa, fls. 403/417, pelo afastamento das inconformidades remanescentes apontadas na análise preliminar, bem como na inovação apontada em sede de análise da defesa. No entanto, foram apontadas novas irregularidades decorrentes da análise do Doc. TC nº 82865/19 (referente à Resolução de Diretoria nº 049/2019), quais sejam:

- As cópias da Resolução de Diretoria nº 049/2019, anexadas aos autos pela CINEP, estão em clara dissonância, impossibilitando a identificação de qual seja a norma juridicamente válida para aquele contexto;
- O novo parágrafo 1º do art. 44 da Resolução de Diretoria nº 010/2019 abre a possibilidade de a CINEP conceder à empresa beneficiada um período de carência, de até 24 (vinte e quatro) meses, para início do pagamento do saldo devedor do valor de avaliação do imóvel. Contudo, não foram estabelecidas as condições em que, porventura, possam e venham a se enquadrar a empresa beneficiada, as quais permitiriam à CINEP dispensar aquele tratamento diferenciado.



PROCESSO TC Nº 11335/19

Conforme Certidões às fls. 420 e 457, o gestor, regularmente citado para apresentação dos esclarecimentos e/ou proceder às correções solicitadas pela Auditoria na conclusão do relatório de fls. 403/417, apresentou defesa por meio do Doc. TC nº 30791/20 (fls. 421/455), a qual, ao ser analisada pelo Órgão técnico, foi capaz de sanar todas as irregularidades remanescentes, conforme conclusão da Auditoria em seu relatório de fls. 1161/1166.

O Ministério Público de Contas, em parecer oral, na sessão de julgamento, acompanhou o entendimento da Auditoria.

É o relatório.

VOTO DO RELATOR

Conforme os autos, o presente processo foi formalizado para análise da documentação referente ao Polo Turístico Cabo Branco, enviada por meio do Ofício nº 0160/2019/GAPRE, contendo a Minuta da Resolução de Diretoria para o Distrito Industrial do Turismo - DITUR e a do Edital de Chamamento Público, relacionadas à regulamentação, no âmbito da Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP, os procedimentos operacionais voltados à promoção do desenvolvimento econômico e social, mediante o Programa de Incentivo Locacional, no imóvel denominado Distrito Industrial do Turismo - DITur.

Informa a defesa (fls.154/155) que a referida documentação foi submetida também à análise da Controladoria Geral e à Procuradoria Geral do Estado da Paraíba, e, mediante as observações propostas pelos órgãos sobreditos, foi editada a Resolução de Diretoria nº 010/2019 (fls. 167/221),, submetida também à análise desta Corte de Contas, por meio do Doc. TC nº 53400/19.

As referidas minutas foram analisadas pela Auditoria, sendo por ela apontadas inconformidades que, ao longo da instrução processual, foram supridas pelas Resoluções de Diretoria nº 49/2019 (fls. 313/327), nº 056/2019 (fls. 392/395), nº 055/2020 (fls. 462/752), nº 037/2021 (fls. 754/843) e nº 032/2020 (fls. 451/454), as quais promoveram alterações na Resolução de Diretoria nº 010/2019, de modo que, conforme último relatório da Auditoria (fls. 1161/1166), não restaram irregularidades.

Sendo assim, o Relator, considerando que todas as inconformidades apontadas pela Auditoria relativas à documentação retrocitada foram sanadas ao longo da instrução processual, vota no sentido de que os membros integrantes da Segunda Câmara considerem regular a Resolução de Diretoria nº 010/2019, mediante as alterações promovidas pelas Resoluções de Diretoria nº 49/2019, nº 056/2019, nº 055/2020, nº 037/2021 e nº 032/2020, que regulamenta, no âmbito da Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP, os procedimentos operacionais voltados à promoção do desenvolvimento econômico e social, mediante o Programa de Incentivo Locacional, no imóvel denominado Distrito Industrial do Turismo - DITur, com o arquivamento dos presentes autos, comunicando-se a decisão ao interessado.

DECISÃO DA 2ª CÂMARA

Vistos, relatados e discutidos os autos do Processo TC nº 11335/19, que tratam da Inspeção Especial de Acompanhamento de Gestão, instaurada para exame de documentação referente ao Polo



PROCESSO TC Nº 11335/19

Turístico Cabo Branco, ACORDAM os Conselheiros integrantes da 2ª CÂMARA do TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DA PARAÍBA, por unanimidade, na sessão realizada nesta data, em:

1. CONSIDERAR regular a Resolução de Diretoria nº 010/2019, mediante as alterações promovidas pelas Resoluções de Diretoria nº 049/2019, nº 056/2019, nº 055/2020, nº 037/2021 e nº 032/2020, que regulamenta, no âmbito da Companhia de Desenvolvimento da Paraíba - CINEP, os procedimentos operacionais voltados à promoção do desenvolvimento econômico e social, mediante o Programa de Incentivo Locacional, no imóvel denominado Distrito Industrial do Turismo - DITur;
2. DETERMINAR o arquivamento dos presentes autos; e
3. COMUNICAR a decisão ao interessado.

Publique-se e intime-se.

TCE – Sessão Presencial/Remota da 2ª Câmara.

João Pessoa, em 20 de dezembro de 2022.

Assinado 22 de Dezembro de 2022 às 07:10



Cons. André Carlo Torres Pontes

PRESIDENTE

Assinado 21 de Dezembro de 2022 às 17:46



Cons. em Exercício Antônio Cláudio Silva Santos

RELATOR

Assinado 22 de Dezembro de 2022 às 10:49



Sheyla Barreto Braga de Queiroz

MEMBRO DO MINISTÉRIO PÚBLICO