



Governo do Distrito Federal
Controladoria-Geral do Distrito Federal
Subcontroladoria de Controle Interno

RELATÓRIO DE AUDITORIA
Nº 20/2024 - DACIG/COAUC/SUBCI/CGDF

Unidade: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Processo nº: 00480-00003819/2024-31
Assunto: Auditoria na SEDUH e FUNDURB 2022
Ordem de Serviço: 72/2023-SUBCI/CGDF de 03/07/2023
Nº SAEWEB: 0000022268

1. INTRODUÇÃO

Este relatório visa informar se a unidade auditada está em conformidade com as normas e os procedimentos que devem ser seguidos. São registradas desconformidades, caso detectadas, e apresentadas recomendações pertinentes para melhoria da gestão.

A auditoria foi realizada no(a) Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, durante o período de 17/07/2023 a 29/12/2023, com o objetivo de analisar os atos e fatos relacionados à gestão da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) e do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal (FUNDURB), relativamente ao exercício de 2022.

Para subsidiar as respostas às questões de auditoria foram analisados os seguintes processos:

Processo	Credor	Objeto	Termos
00390-00002357/2020-10	RDK DEGRAVACOES E EVENTOS (15.333.845 /0001-76)	Contratação de empresa para a prestação de serviços de sonorização com gravação digital de áudio e degravação de áudio (plenárias, conselhos consultivos, conselhos deliberativos, câmaras técnicas e temáticas, workshops, oficinas, conferências, grupos de trabalho, comissões, seminários, fóruns, apresentações de dirigentes, entrevistas, premiações, audiências e consultas públicas e outras reuniões importantes e/ou estratégicas), sob demanda.	Contrato nº 04/2021 Valor Total: R\$ 247.320,00



Processo	Credor	Objeto	Termos
00390-00006586/2020-11	FOCUS PRODUÇÃO DE IMAGENS EIRELI (27.511.276/0001-90)	Prestação de serviços de sonorização com gravação digital de áudio, de gravação de áudio, elaboração de atas em eventos institucionais (plenárias, conselhos consultivos, conselhos deliberativos, câmaras técnicas e temáticas, workshops, oficinas, conferências, grupos de trabalho, comissões, seminários, fóruns, apresentações de dirigentes, entrevistas, premiações, audiências e consultas públicas e outras reuniões importantes e/ou estratégicas), sob demanda.	Contrato nº 13/2019 Valor Total: R\$ 66.247,00
00390-00003305/2021-41	ISTI INFORMÁTICA & SERVICOS LTDA (10.554.387/0001-81)	Contratação de empresa especializada no fornecimento de 700 licenças de solução de proteção de endpoints por 36 (trinta e seis) meses incluindo garantia e atualização contínua, serviços de suporte técnico especializado, manutenção preventiva e instalação para proteção dos equipamentos do ambiente de TIC da SEDUH.	Contrato nº 06/2022 Valor Total: R\$ 78.900,00
00390-00008501/2021-11	SMART PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA (10.201.909/0001-61)	Contratação de empresa para a prestação de serviços de planejamento, organização, execução e acompanhamento de eventos institucionais (plenárias, conselhos consultivos, conselhos deliberativos, câmaras técnicas e temáticas, workshops, oficinas, conferências, grupos de trabalho, comissões, seminários, fóruns, apresentações de dirigentes, entrevistas, premiações, audiências e consultas públicas e outras reuniões importantes e/ou estratégicas), sob demanda.	Contrato nº 19/2021 Valor Total: R\$ 337.775,00
00390-00004783/2020-98	HYPER TECHNOLOGIES COMERCIO DE INFORMÁTICA E SERVIÇOS EIRELI EPP (40.689.972/0001-50)	Aquisição de Equipamentos de Plotagem e Digitalização em grandes formatos, com garantia mínima de 24 (vinte quatro) meses na modalidade "on-site", a fim de atender às necessidades da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH/DF.	Contrato nº 15/2021 Valor Total: R\$ 118.958,00
00390-00005591/2021-80	INDÚSTRIA DE ÁGUA MINERAL IBIÁ LTDA-ME (05.655.158/0001-13)	Aquisição de material de consumo tipo Água potável, sem gás, composição normal proveniente de fontes naturais ou fontes artificiais captadas que preencham as condições de níveis aceitáveis pelo Ministério da Saúde, embalagem tipo garrafão de 20 (vinte) litros para suprir a demanda desta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação pelos próximos 12 (doze) meses.	Contrato nº 17/2021 Valor Total: R\$ 40.078,80
00390-00003777/2021-02	CONNEX TELECOMUNICAÇÕES E INFORMÁTICA LTDA – EPP (11.745.682/0001-88)	Contratação de empresa para a prestação de serviços de telecomunicações - solução de telefonia fixa corporativa baseada na tecnologia Voice over Internet Protocol - VoIP, para atender esta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH/DF.	Contrato nº 11/2021 Valor Total: R\$ 87.600,00
00390-00006659/2020-67	PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (00.475.251/0001-22)	Locação de imóvel para instalação da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH /DF e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB.	Contrato nº 05/2021 Valor Total: R\$ 8.636.728,32
00390-00007594/2020-77	EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS (34.028.316 /0007-07)	Contratação de serviços postais	Contrato nº 02/2021 Valor Total: R\$ 118.377,40
00390-00002108/2021-13	FUNDAÇÃO DE AMPARO AO TRABALHADOR PRESO – FUNAP (03.495.108/0001-90)	Contratação da Fundação de Amparo ao Trabalhador Preso do Distrito Federal - FUNAP/DF, para prestação de serviços de forma continuada a serem realizados por Reeducandos para atender esta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH	Contrato nº 06/2021 Valor Total: R\$ 193.982,40
00390-00008509/2021-79	JR DECORAÇÕES E COMÉRCIO EM GERAL LTDA - ME (25.054.102 /0001-10)	Aquisição e instalação de persianas de controle solar, visando o conforto e segurança dos servidores desta Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal,	Contrato nº 03/2022 Valor Total: R\$ 41.501,04



SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO SEDUH

O órgão é responsável pelo planejamento urbano no Distrito Federal e teve início em 1956, por intermédio da Lei nº 2.874/1956. Sua estrutura mudou ao longo dos anos, passando pela criação do Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (IPDF).

O Instituto era um órgão executivo do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal e tinha como competências, por exemplo, participar da elaboração dos planos e programas relacionados com o planejamento territorial e urbano, promover estudos e pesquisas, e elaborar e revisar normas urbanísticas e para edifícios.

Em 1997, por meio da Lei nº 1.797/1997, cria-se a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEDUH), com atribuição de planejar, executar e implementar a política habitacional e de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, ficando o IPDF vinculado à Secretaria. Com o Decreto 21.289/2000 o IPDF foi extinto e suas atividades ficaram sob a supervisão da SEDUH.

No ano de 2007, a Secretaria, além de cuidar da política habitacional, urbanística e fundiária, também assumiu as políticas relacionadas ao meio ambiente, recursos hídricos e resíduos. Anos depois foi desmembrada, com o objetivo de focar as atividades da Secretaria nas políticas de habitação, regularização e desenvolvimento urbano.

Em 2015, foram incorporadas a esta Secretaria, então denominada SEGETH, as atividades de ordenamento territorial da Coordenadoria de Cidades, que antes era vinculada à Casa Civil, e as atribuições que cabiam à extinta Secretaria de Regularização de Condomínios – Sercond. Dois anos depois, a Subsecretaria de Cidades deixou de pertencer à SEGETH e foi transformada em Secretaria de Cidades.

Atualmente a Secretaria voltou a assumir a denominação SEDUH, conforme Decreto nº 39.610, de 1º de janeiro de 2019, e tem como competência o ordenamento, uso e ocupação do solo; o planejamento, desenvolvimento e intervenção urbana; a gestão de Brasília como patrimônio cultural da humanidade; os estudos, projetos e criação de áreas habitacionais; o planejamento da política habitacional; o planejamento da política de regularização fundiária de áreas ocupadas; e a aprovação de projetos arquitetônicos, urbanísticos, de parcelamento do solo e licenciamento de atividades urbanas.

MISSÃO



A missão de uma organização é o seu propósito fundamental, sua finalidade de existir. Ela tem relação direta com a identidade da organização. A missão da SEDUH é desenvolver e gerir a política urbana de modo a proporcionar a todos o direito à cidade.

VALORES

Os valores formam o código de conduta da organização SEDUH. São os princípios éticos e valores morais que deverão ser respeitados enquanto a organização busca cumprir sua missão e atingir os objetivos de sua visão.

Os valores da SEDUH são:

Capacidade Técnica: Capacidade para desenvolver atividades relacionadas à área de atuação;

- 1) Coerência: Alinhamento entre discurso e prática;
- 2) Comprometimento: Atuação com dedicação, empenho e envolvimento em suas atividades;
- 3) Diálogo: Atitude de abertura permanente para construção de novas ideias e práticas.
- 4) Empatia Institucional: Capacidade de compreender as contingências e práticas institucionais diversas para a convergência e integração nas ações governamentais;
- 5) Ética: Atitude de abertura permanente da probidade, honestidade, lealdade e dignidade;
- 6) Inovação: Estímulo à criatividade na busca de novas soluções;
- 7) Integração: Colaboração participativa que conduza à formação de equipes orientadas a resultados comuns;
- 8) Reconhecimento: Adoção de práticas de estímulo e valorização das contribuições individuais e de grupos que conduzam ao cumprimento da missão institucional;
- 9) Resiliência: Capacidade da instituição e seus servidores de se recompor ou de se adaptar às mudanças;
- 10) Respeito: Reconhecimento e aceitação das diferenças entre as pessoas;
- 11) Transparência: Garantia do acesso às informações, ações e decisões institucionais.



VISÃO

A visão é o futuro que a organização deseja e seus objetivos de longo prazo. Assim, a visão da SEDUH é:

Ser uma instituição capaz de envolver a sociedade no projeto de cidade democrática, inovadora, inclusiva, equitativa, sustentável e resiliente, resgatando os valores de vanguarda fundadores da Capital.

BASES NORMATIVAS DA UNIDADE

SEDUH

- Decreto nº 39.610, de 1º de janeiro de 2019
- Lei Complementar nº 950 de 07 de março de 2019
- Cartilha sobre processos de desdobro, remembramento e reversões de lotes
- Portaria nº 37 de 24 de maio de 2021

FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO DISTRITO FEDERAL

FUNDURB

O Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal (FUNDURB) possui natureza contábil e é vinculado à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH). Possui como objetivo captar e destinar recursos para viabilizar programas e projetos voltados para o desenvolvimento urbano, institucional e para preservação do patrimônio existente na área de tombamento de Brasília.

MISSÃO

A missão do FUNDURB engloba as áreas de atuação abaixo relacionadas, e foram definidas no art. 3º do Decreto nº 30.765 de 01/09/2009, compondo a missão da unidade:

I – preservação do conjunto urbanístico de Brasília tombado como Patrimônio Cultural da Humanidade;



II – promoção, preservação, conservação, recuperação e revitalização dos monumentos e edificações definidas como patrimônio histórico, artístico e cultural;

III – projetos de regularização fundiária das zonas urbanas definidas como tal no macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, envolvendo as áreas habitacionais descritas na estratégia de regularização fundiária;

IV – implantação de equipamentos de infra-estrutura urbana, tais como pavimentação, drenagem, paisagismo, abastecimento de água e coleta de esgoto, tratamento de resíduos, energia elétrica, iluminação pública, obras de arte especiais, transporte coletivo, circulação de pedestre e veículo, sinalização de trânsito, abertura e conservação de vias e rodovias;

V – implantação de equipamentos comunitários nas áreas de educação, saúde, abastecimento alimentar, segurança, ação social, esporte, lazer, comunicação, cultura, e próprios do executivo;

VI – urbanização dos espaços públicos de lazer e das áreas verdes, com a definição e efetivação das suas funções sociais e implantação dos equipamentos necessários para o seu pleno funcionamento;

VII – fortalecimento, estruturação e desenvolvimento institucionais dos órgãos públicos do Distrito Federal, envolvendo a gestão administrativa, a gestão de recursos humanos, a gestão tributária e financeira e os instrumentos técnicos de apoio e outros considerados condizentes com os objetivos do FUNDURB, tudo com vistas à execução da política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal.

RECEITAS

As receitas do FUNDURB são provenientes das taxas de Outorga Onerosa da Alteração de Uso (ONALT) e taxas de Outorga Onerosa de Direito de Construir (ODIR). A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) emite a guia/boleto correspondentes às taxas. A Secretaria da Fazenda do Distrito Federal (SEFAZ/DF) é a responsável pelo recolhimento dos valores arrecadados e destinação do montante para o FUNDURB.

A Lei Complementar nº 846, de 2 de julho de 2012, alterou a Lei Complementar nº 800, de 27 de janeiro de 2009, conforme abaixo:



Art. 1º A Lei Complementar nº 800, de 27 de janeiro de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

(...)

Art. 6º O Patrimônio do FUNDURB é constituído:

(...)

III - de subvenções e contribuições recebidas de pessoas físicas e jurídicas privadas e de entidades públicas.

§ 1º Os bens e os direitos do FUNDURB são aplicados exclusivamente na consecução dos seus objetivos.

§ 2º Os bens e os direitos adquiridos em decorrência de projetos implementados com recursos oriundos do FUNDURB podem ser transferidos ao patrimônio da unidade proponente integrante do complexo administrativo do Governo do Distrito Federal, nos termos da legislação pertinente.

§ 3º Os recursos destinados ou vinculados ao FUNDURB são depositados no Banco de Brasília S.A. – BRB, em conta com a denominação de Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB, e são movimentados pelo respectivo Conselho de Administração.

Os recursos orçamentários do FUNDURB indicados na LOA (2022) constam na Tabela abaixo:

Unidade	Outras Despesas Correntes	Investimentos	Total
28901 Fundo De Desenvolvimento Urbano Do Distrito Federal - FUNDURB	2.718.520	13.071.966	15.790.486
168 - Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR	1.908.520	6.266.681	8.175.201
169 - Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT	810.000	6.805.285	7.615.285

OBJETIVO

O objetivo representa onde a organização quer chegar. O Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - FUNDURB possui como objetivo captar e destinar recursos para viabilizar programas e projetos voltados para o desenvolvimento urbano, institucional e para preservação do patrimônio existente na área de tombamento de Brasília.

A tabela abaixo apresenta os processos que subsidiaram as respostas às questões de auditoria:

PROCESSO	CONTRATADA	OBJETO	VALOR R\$
00390-00009906 /2022-49	DATEN Tecnologia Ltda. CNPJ nº	Aquisição de 150 computadores do tipo desktop com monitores de vídeo, com garantia “on-site” de 48 meses e	1.079.850,00



Contrato nº 07/2022	04.602.789/0001-01	disponibilidade de suporte técnico integral por igual período.	
00390-00009929 /2022-53 Contrato nº 08/2022	GMS Prime Serviços e Comércio de Informática Ltda. CNPJ nº 76.535.764/0001-43	Aquisição de 50 computadores do tipo desktop com monitores de vídeo, com garantia “on-site” de 48 meses e disponibilidade de suporte técnico integral por igual período.	398.000,00
00390-00009931 /2022-22 Contrato nº 09/2022	Microtécnica Informática Ltda. CNPJ nº 01.590.728/0001-83	Aquisição de 90 monitores de vídeo, 29" (polegadas) e 15 notebooks, i7 ou equivalente, com garantia on site de 48 meses.	248.626,95
00390-00004629 /2022-88 Contrato nº 05/2022	Santiago e Cintra Importação e Exportação Ltda. CNPJ nº 51.536.795/0001-98	Aquisição de conjuntos de receptores GNSS e estação de referência GNSS, a fim de atender às necessidades da diretoria de cartografia e topografia - DICAT da SEDUH/DF.	869.740,00

BASES NORMATIVAS DA UNIDADE

FUNDURB

Lei Complementar nº 800, de 27/01/2009 – Altera [atualiza] o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB.

- 12) Decreto nº 30.765, de 01/09/2009 – Aprova o Regulamento de Operação do FUNDURB.
- 13) Decreto nº 30.766, de 01/09/2009 – Aprova o Regimento Interno do Conselho de Administração do FUNDURB.
- 14) Decreto nº 31.338, de 25/02/2010 – Altera o Art. 8º do Decreto nº 30.765 /2009, ampliando a possibilidade de apresentação de demandas espontâneas ao FUNDURB por outros órgãos do GDF.
- 15) Lei Complementar nº 846, de 02/07/2012 – Altera a LC 800/2009, no Art. 1º (Inciso VII); Art. 4º (Incisos I, II e IVX); Art. 6º (Incisos I, II e III), quanto a definição de percentual de até 10% do orçamento do FUNDURB para financiar projetos visando o fortalecimento, a estruturação e o desenvolvimento institucional da Secretaria responsável pela condução da Política de Desenvolvimento Urbano do DF.
- 16) Decreto nº 35.218, de 12/03/2014 – Altera o Inciso VII do Art. 1º do anexo I do Decreto nº 30.765/2009. Regulamenta a alteração promovida pela LC nº 846/2012.



- 17) Decreto nº 38.568, de 19/10/2017 – Altera o inciso XVI, do art. 17, do Anexo Único, do Decreto nº 30.766, de 1º de setembro de 2009. Trata da competência do Secretário-Executivo do FUNDURB para determinar o arquivamento das matérias submetidas ao Fundo quando constatada a falta de amparo Técnico ou a inexistência de recursos orçamentários no Fundo.

2. QUESTÕES E RESPOSTAS

Dimensão	Questão de Auditoria	Resposta
Planejamento da Contratação ou Parceria	1. O Projeto Básico contém os elementos suficientes para realizar a contratação?	Sim
Execução do Contrato ou Termo de Parceria	2. Os documentos preparatórios para a licitação, bem como o termo de referencia e o projeto básico, apresentam a descrição detalhada do objeto, a pesquisa de preços e a estimativa de quantidade adequada à necessidade do órgão?	Parcialmente

3. RESULTADOS

3.1. QUESTÃO 1 - O Projeto Básico contém os elementos suficientes para realizar a contratação?

Sim. Verificou-se que as contratações obedeceram à legislação vigente, salvo a contratação de imóveis para sediar a SEDUH que não atendeu aos critérios do projeto básico de forma plena, não sendo atendida a metragem mínima estabelecida, ocorrendo subcontratação e o valor contratual foi o maior dentre as propostas apresentadas.

3.1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL INFRINGINDO OS CRITÉRIOS DE DIMENSÃO ESTABELECIDOS NO EDITAL

Classificação da falha: Tipo B

Fato

No Processo nº 00390-00006659/2020-67 destaca-se que o Projeto Básico, no **item 5 - Do Detalhamento do Objeto**, apresenta o seguinte critério: A edificação que irá sediar a SEDUH deverá ter área útil mínima de 4.300m². No entanto, o imóvel locado tem 4.226,18m².

O processo supracitado tem por objeto a **locação de imóvel para instalação** da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH/DF e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB. Várias empresas apresentaram imóveis que atendiam ao critério de área mínima, conforme a Tabela abaixo.

Edifício	Área (m ²)	Diferença de Área (%)
Edifício Camilo Cola	4.490,75	4,44%
Edifício Wagner	4.375,00	1,74%
Edifício Number One	4.226,18	-1,72%
Área mínima (referência do Projeto Básico)	4.300,00	-

Analisando-se os dados da Tabela, observa-se que o imóvel contratado tem uma área inferior ao descrito no Edital, contrariando-o.

No Contrato nº 05/2021 (doc. 63366779), assinado em 08/06/2021, consta:

(...) 3.2.1. Lojas/Salas locadas e suas metragens:

Matrícula	Loja/Sala	Pavimento	m ² de área Privativa / unidade	m ² de área Total / unidade
52.961	33	Térreo	82,16	135,78
52.962	39	Térreo	82,16	135,78
-	Mezanino	Térreo	164,32	271,56
52.992	901	9º	351,18	594,78
52.993	902	9º	351,18	594,78
52.994	1001	10º	351,18	594,78
52.995	1002	10º	351,18	594,78
53.001	1302	13º	362,70	610,29
53.002	1401	14º	362,70	610,29
53.003	1402	14º	362,70	610,29
53.010	1801	18º	702,36	1.189,55
53.011	1802	18º	702,36	1.189,55
Total Área			4.226,18	7.132,21

As salas 901, 902, 1001 e 1002 são de propriedade da Fundação Banco do Brasil – FBB



Observa-se que a área locada é inferior à especificada no **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO nº 01/2021**. Ademais, há também outro agravante: as salas 901, 902, 1001 e 1002 não são de propriedade da PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e sim da FUNDAÇÃO BANCO DO BRASIL.

Não obstante constar do Edital no **item 4 - Apresentação da proposta**, conforme abaixo:

4.12. A proposta de locação deverá vir acompanhada dos seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel:

(...)

4,12,2. Cópia autenticada do registro do imóvel no cartório de Registro de imóveis;

(...)

Cabe destacar que não há nos autos quando da apresentação da proposta, menção quanto às salas 901, 902, 1001, 1002 não serem de propriedade do proponente, conforme facilmente pode ser verificado no Registro do Imóvel. Assim, o **Contrato de Locação nº 2021 /002** referente às salas 901, 902, 1001 e 1002, de propriedade da FUNDAÇÃO BANCO DO BRASIL, tendo por locatário a PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (**doc. 66853581**) só consta nos autos como assinado em **23/07/2021**, posterior ao **Contrato de Locação de Imóvel nº 05/2021 (doc. 63366779)** firmado com a SEDUH, em **08/06 /2021**.

Manifestação do Auditado

Em resposta ao Relatório Preliminar de Auditoria nº 01/2024 - DACIG/COAUC /SUBCI/CGDF (136221482), enviado pela Controladoria-Geral do Distrito Federal - CGDF, a SEDUH, por meio do **Ofício nº 1525/2024-SEDUH/GAB (139079772)** apresentou as justificativas quanto a este item do Relatório Preliminar, informando o **Despacho - SEDUH /SUAG/CECON (137859366)**, assim como o documento denominado **Nota Técnica n.º 14 /2024 - SEDUH/SUAG (139077567)**, "**por meio do qual consolida cada ponto suscitado e suas recomendações, apresentando as respectivas razões de justificativas**".

Consta no **Despacho - SEDUH/SUAG/CECON (137859366)**, *ipsis litteris*:

O cerne do apontamento consiste no entendimento de que esta Pasta feriu ao **princípio da isonomia** perante os demais concorrentes quando consagrou a PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA como empresa vencedora do chamamento público, para firmar o Contrato de Locação de Imóvel nº 05/2021 -SEDUH (**63366779**)



para sediar esta Secretaria, tendo em conta que, dentro da área total locada, foi permitida uma subcontratação de espaço de 1.404,72 m² de área privativa de propriedade da Fundação do Banco do Brasil, não obstante, devidamente autorizada por aquela instituição, **correspondente a 26,58%** (vinte e seis vírgula cinquenta e oito por cento) do espaço atualmente locado, qual seja 5.282,73 m² de área privativa.

DA NÃO VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA ISONOMIA

O princípio da isonomia, também tratado como da igualdade, traz a possibilidade de que todos possam vir ao certame e também proceder na disputa em igualdade de condições. No presente caso, as empresas que participaram do chamamento público para a contratação direta em questão não foram desclassificadas por insuficiência de metragem, mas sim, em razão de outros fatores, como restou consolidado na Nota Técnica nº 1/2021 - SEDUH/GAB (58805875), de 31/03/2021:

(...) Da análise dos autos, em especial as informações empreendidas na Nota emitida pela SUAG (58784244), **nota-se que existem deficiências de cunho estrutural e físico, que comprometem o atendimento na íntegra das exigências estabelecidas no Projeto Básico (55536706)**, por parte do Edifício Camilo Cola; Edifício Soheste SIG; Edifício Venâncio 3.000; Edifício Wagner; e Centro Empresarial José de Alencar. (grifo nosso)

Ademais, de acordo com os registros extraídos das atas de assembleias do Condomínio do Ed. Number One, a **PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA é legítima proprietária de 39,23%** (trinta e nove vírgula vinte e três por cento) **das salas e lojas que integram o citado edifício, o que se permite constatar que, ainda que a área de propriedade da Fundação do Banco do Brasil não estivesse integrada ao espaço contratado por esta Secretaria, ainda assim, a PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA dispunha de metragem suficiente para concorrer em igualdade de condições com as demais proponentes.** (grifo nosso)

Denota-se que, diante desses dois argumentos, que o princípio da isonomia não foi violado no processo da escolha da contratada.

(...)

Quanto às justificativas apresentadas, a SEDUH inicialmente afirma que:

(...) No presente caso, as empresas que participaram do chamamento público para a contratação direta em questão não foram desclassificadas por insuficiência de metragem, mas sim, em razão de outros fatores, (...)

A seguir, a SEDUH apresenta a justificativa de que:

(...) a PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA é legítima proprietária de 39,23% (trinta e nove vírgula vinte e três por cento) das salas e lojas que integram o citado edifício, o que se permite constatar que, ainda que a área de propriedade da Fundação do Banco do Brasil não estivesse integrada ao espaço contratado por esta Secretaria, ainda assim, a PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA dispunha de metragem suficiente para concorrer em igualdade de condições com as demais proponentes.

(...)

Sob tais argumentos, a SEDUH conclui:



(...) Denota-se que, diante desses dois argumentos, que o princípio da isonomia não foi violado no processo da escolha da contratada.

Avaliação do Controle Interno

Imprescindível reforçar que o ponto de auditoria ponderado pelo Controle Interno diz respeito à metragem proposta e à contratação com a empresa PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em desatendimento à imposição do Edital no quantitativo de metragem da locação. A contratação com empresa que desatende ao Edital, enseja a ausência de isonomia em relação às demais empresas que apresentaram propostas. Ademais, o fato isolado da empresa PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. possuir mais imóveis no edifício, não há que ser visto como requisito determinante para escolha da empresa a ser contratada. O Edital de Chamamento Público nº 01/2021 da SEDUH/DF (55588507), que trata do ajuste em tela, tem regras próprias a serem atendidas pelas partes envolvidas,.

Desta forma, reforça-se o entendimento de que todas as contratações devam ser precedidas de **estudos preliminares técnicos amplos**, considerando todos os aspectos da necessidade de contratação, e verificação do modelo que melhor atenda em termos de economicidade e eficiência as necessidades do órgão. O resultado de tais estudos preliminares deverá compor as exigências a constarem no Edital. Dessa forma, todos os quesitos que compuserem o Edital deverão ser atendidos, por imposição normativa.

Inicialmente é preciso esclarecer que foi a própria SEDUH/DF que elaborou o Termo de Referência, ou seja, foi o próprio órgão que inseriu como requisito para contratação do imóvel a **metragem mínima necessária**. Cabe lembrar que tal regra contida no Edital não foi contestada. Destaca-se que as exigências contidas em um Edital, se não houver impugnação, não podem ser ignoradas pela Administração, nem pelos participantes do certame, conforme entendimento do Tribunal de Contas da União - TCU transcrito a seguir:

São plenamente vinculados os atos praticados no âmbito do procedimento licitatório, uma vez que estes devem obedecer às regras definidas na lei e no edital a que estão jungidos, não cabendo aos responsáveis deliberadamente ignorá-las. Acórdão 6198/2009 Primeira Câmara (**Grifo nosso**)

Abstenha-se de aceitar propostas de bens com características diferentes das especificadas em edital, em respeito ao princípio de vinculação ao instrumento convocatório, consoante o art. 3º da Lei nº 8.666/1993. Acórdão 932/2008 Plenário (**grifo nosso**)

Destaca-se que nos documentos denominados Informação - SEDUH/GAB/CLI - **CHECK LIST DE ANÁLISE DA PROPOSTA DE PREÇOS** (58034421, 58034228, 58033765, 58033458, 58033194 e 58032080) elaborados pela Comissão, constam os itens



considerados na análise das propostas dos interessados e a Tabela abaixo apresenta uma síntese das características principais dos imóveis analisados:

Documento	Endereço	Valor do Aluguel	Valor do Condomínio	Área (m ²)	Imóvel
58034421	Setor Comercial Norte, quadra 06. Bloco A, Edifício Venâncio 3.000	173.000,00	87.000,00	4.300,00	ANTÔNIO VENÂNCIO DA SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (58031283)
58034228	Setor Comercial Norte, Ouadra 01. Bloco A, Edifício Number One	219.550,05	98.001,11	4.226,18	PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (58029288)
58033765	Setor de Autarquia Sul, Ouadra 06. Bl J, Edifício Camilo Cola	160.000,00	13.677,00	4.490,75	CONSTRUTORA LUNER LTDA (58028962)
*58033458	Setor de Edifícios de Utilidades Públicas Norte, Ouadra 512. Conjunto C, Centro Empresarial José de Alencar	296.462,60	113.196,45	4.349,51	PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (58014760)
58033194	Ouadra 02. Bloco K, Edifício Wagner, Setor Bancário Norte	218.750,00	46.862,41	4.375	SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA (58014536)
*58032080	SIG Quadra 02, Lotes 550 /560	171.000,00	54.304,92	4.525,41	SOHESTE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (58014068)

*Imóveis fora do raio de 1,5km da Rodoviária de Brasília.

Por todo o exposto, considerando que a resposta apresentada pela SEDUH não condiz como justificativa para a contratação, a equipe de auditoria mantém o entendimento de que a contratação da empresa PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. pela SEDUH constituiu-se em ato irregular, uma vez que a contratação foi efetuada com empresa que não atendeu ao Edital no quesito metragem mínima necessária. Assim sendo, o Controle Interno mantém o ponto de auditoria e altera a recomendação.

Causa

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação:

Em 2021:

- a) Critérios de seleção da proposta não objetivos.



- b) Falta de transparência dos atos administrativos.

Consequência

- a) Não atendimento da necessidade do órgão.
b) Seleção de proposta menos vantajosa para a Administração Pública.
c) Transgressão ao interesse público.

Recomendações

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação:

- R.1) Adequar a dimensão/área do espaço locado aos parâmetros do edital.

3.1.2. ESCOLHA DA PROPOSTA DE MAIOR PREÇO

Classificação da falha: Tipo C

Fato

Considerando as propostas de preços da locação dos imóveis que obedeceram aos critérios do Projeto Básico, (doc. 58784244), destaca-se que não consta dos autos a justificativa pela escolha da proposta de maior preço. O documento nº 58784244 apresenta as despesas mensais dos imóveis que obedeceram aos critérios do Edital. A Tabela abaixo apresenta os valores mensais do aluguel e do condomínio.

Edifício	Itens		Diferença de valores (%)	
	Aluguel (R\$)	Condomínio (R\$)	Aluguel	Condomínio
Edifício Camilo Cola	160.000,00	13.677,00	37%	617%
Edifício Wagner	218.750,00	46.862,41	0,4%	109%
Edifício Number One	219.550,05	98.001,11	100%	100%

Analisando-se os dados da Tabela acima defere-se que o imóvel contratado foi o mais caro, tanto no preço do aluguel quanto no preço do condomínio. Os preços do aluguel e do condomínio do Edifício Camilo Cola são 37% e 617% inferiores aos preços apresentados, respectivamente.



Manifestação do Auditado

Em resposta ao Relatório Preliminar de Auditoria nº 01/2024 - DACIG/COAUC /SUBCI/CGDF (136221482), enviado pela Controladoria-Geral do Distrito Federal - CGDF, a SEDUH, por meio do **Ofício nº 1525/2024-SEDUH/GAB (139079772)** apresentou as justificativas quanto a este item do Relatório Preliminar, informando o **Despacho ?SEDUH /SUAG/CECON (137859366)**, assim como o documento denominado **Nota Técnica n.º 14 /2024 - SEDUH/SUAG (139077567)**, "**por meio do qual consolida cada ponto suscitado e suas recomendações, apresentando as respectivas razões de justificativas**".

A Nota Técnica nº 14/2024 - SEDUH/SUAG (139077567) apresenta, *ipsis litteris*:

(...)

Passando-se à **seleção de proposta menos vantajosa para a Administração Pública**, compete frisar que a questão da proposta mais vantajosa para a administração pública, com dispositivo legal previsto no art. 3º da Lei 8666/93, norteadora da contratação, traz consigo implicitamente que não se trata apenas de menor preço, mas também qualidade do bem, e neste caso, tendo sido observada a localização do imóvel, sua segurança, o acesso ao transporte público metroviário e rodoviário, o quantitativo de vagas privativas ofertadas, a disponibilidade de 01 (um) auditório e 03 (três) salas múltiplas de reuniões, dentre outras características, que destacaram o imóvel dos demais apresentados.

Com efeito, quanto à demonstração da vantajosidade, restou amplamente demonstrada, por meio da instrução processual, que a contratação em tela mostrou-se mais vantajosa sobre todos os aspectos, pois foi a que melhor atendeu aos interesses desta SEDUH.

Assevera-se que vantajosidade, como princípio relacionado à finalidade, economicidade e eficiência, tem um conceito muito amplo, deve representar a concepção da melhor proposta para os objetivos perquiridos pela administração pública e não do menor valor. É sabido que nem sempre o contrato mais vantajoso é o de menor valor. (...)

Avaliação do Controle Interno

Quanto a este item do Relatório Preliminar, a SEDUH não apresentou justificativas que respaldassem a escolha da empresa vencedora, dado a mesma ter apresentado o maior valor de proposta de aluguel.

Ademais, importa registrar que a citação de justificativa da contratação sob o manto do posicionamento do Tribunal de Contas do Distrito Federal - TCDF, quando da Decisão 4579/2021, não se confunde com a escolha da empresa contratada. Afinal, **a Decisão nº 4579 /2021-TCDF, publicada no DODF nº 226, de 06/12/2021 trata da Representação nº 9/2021-GIP**, que entretanto analisou a vantajosidade quanto à diferença do valor contratado e o valor previsto no edital. **Não compôs a Representação a análise entre os valores cotados pelos concorrentes, objeto deste Ponto de Auditoria.**



No mesmo sentido, a **Nota Técnica nº 37/2021 - CGDF/SUBCI/COUCI emitida pela Controladoria-Geral do Distrito Federal - CGDF**, também citada como justificativa, é de total transparência quando apresenta, *ipsis litteris*:

(...)

Cumprir informar que a análise desta COUCI, no caso em comento, está adstrita à conformidade da instrução do processo com a legislação vigente, ressalvando que não compete à Coordenação adentrar na análise da conveniência e oportunidade, assim como no mérito do ato administrativo, que é ato exclusivo do gestor público.

Tendo em vista o caráter orientativo das manifestações presentes neste documento, não vinculando o Gestor à sua motivação ou conclusões, faz-se necessário recomendar que sejam observadas as orientações previstas na presente Nota Técnica, no intuito de assegurar a regularidade das medidas a serem adotadas pela Secretaria, assim como a observância à legalidade e demais princípios da Administração Pública na execução da contratação sob análise, não havendo obrigatoriedade do retorno dos autos a esta Coordenação.

Reforce-se que a Controladoria-Geral do Distrito Federal - CGDF não tem o condão de fazer co-gestão, em respeito ao Princípio da Segregação de Funções. A decisão da contratação é discricionária e cabe exclusivamente ao gestor da Unidade. Deve ocorrer a devida segregação entre as funções de controle e as diversas áreas administrativas. É preciso que haja uma independência estrutural das funções entre os servidores atuantes nas diversas fases da contratação, para que esses não exerçam atividades conflitantes,

Por todo o exposto, a equipe de auditoria, considerando a resposta da SEDUH não atender como justificativa da contratação, mantém o entendimento de que a contratação da empresa PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. pela SEDUH constituiu-se em ato irregular, uma vez que a contratação foi efetuada com a empresa que cotou o preço mais alto dentre as propostas. Assim sendo, o CONTROLE INTERNO mantém o ponto de auditoria e altera a recomendação.

Causa

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação:

Em 2021:

Ausência de critérios objetivos estabelecidos em edital para a escolha de imóvel a ser locado.

Consequência

Prejuízo ao Erário.



Recomendações

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação:

- R.2) Após adequação do parâmetro/área locada ao Edital, nos termos da Recomendação R.1, manter os valores pagos atualmente.
- R.3) Alternativamente, renegociar o valor contratual com o proprietário do imóvel.

3.2. QUESTÃO 2 - Os documentos preparatórios para a licitação, bem como o termo de referencia e o projeto básico, apresentam a descrição detalhada do objeto, a pesquisa de preços e a estimativa de quantidade adequada à necessidade do órgão?

Parcialmente. Observou-se nos processos analisados que há detalhamento do objeto suficiente para a realização da contratação. Entretanto, apesar de haver proibição em edital, houve interpretação diferente por parte do gestor quanto ao processo de locação, ao aceitar subcontratação de área do edifício, não pertencente à proprietária.

3.2.1. SUBCONTRATAÇÃO DO OBJETO LOCADO

Classificação da falha: Tipo B

Fato

Analisando-se o processo, constatou-se que a empresa PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. sublocou da Fundação do Banco do Brasil (FBB) uma parte do imóvel (1.404,72m²) para alugar à SEDUH (doc. 60590736). Considerando-se este contexto, infere-se que tal fato acarreta afronta ao Edital, no item 20 - **DO CONSÓRCIO E DA SUBCONTRATAÇÃO**, que contém:

(...) 20. Pelo mesmo fato não há motivos para se admitir a subcontratação, de forma a gerar outros instrumentos contratuais e conseqüentemente outras atribuições à administração pública. Deste modo, é vedada a subcontratação do objeto. (...)

Embora o Edital não permitisse a sublocação, o Secretário da SEDHUB ratificou a dispensa de licitação, conforme o doc. 60846460.

O Edital de Licitação não previu a subcontratação, pelo contrário, portanto, este fato contraria o Edital. A SEDUH incorreu em procedimento ilegal junto aos demais



concorrentes, favorecendo a PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Assim, a PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. locou, de terceiros, algumas áreas do Edifício Number One para alugar para a SEDUH.

Manifestação do Auditado

Em resposta ao Relatório Preliminar de Auditoria nº 01/2024 - DACIG/COAUC /SUBCI/CGDF (136221482), enviado pela Controladoria-Geral do Distrito Federal - CGDF, a SEDUH, por meio do **Ofício nº 1525/2024-SEDUH/GAB (139079772)** apresentou as justificativas quanto a este item de tal Relatório, informando o **Despacho ?SEDUH/SUAG /CECON (137859366)**, assim como o documento denominado **Nota Técnica n.º 14/2024 - SEDUH/SUAG (139077567)**, "**por meio do qual consolida cada ponto suscitado e suas recomendações, apresentando as respectivas razões de justificativas**".

O **Despacho SEDUH/SUAG/CECON (137859366)** contém, *ipsis litteris*:

(...)

A sublocação, ainda que possa ser interpretada como destoante do disposto no item 20 do Projeto Básico, Anexo I do Edital de Chamamento (55588507), não se mostrou como fator a macular o processo da contratação, visto que, a segurança jurídica no agir depende não só das previsões editalícias, mas das circunstâncias posteriores que levam o gestor a motivar suas decisões. No presente caso, a escolha da ocupação do 9º e 10º andar, valendo-se do critério da ponderação.

Verifica-se que a escolha da ocupação do 9º e 10º andar foi motivada pelas seguintes razões: a necessidade de instalação desta Secretaria em andares mais próximos possíveis, a fim de otimizar o serviço e tempo das equipes; distribuição e entrega de materiais da área meio (como reposição de água nos bebedouros, entrega do café aos setores, distribuição das equipes de limpeza); organização e controle da gestão patrimonial, além de facilitar a interação e integração entre os setores, bem como toda a distribuição da rede lógica GDFnet.

(...)

Avaliação do Controle Interno

Considerando os ditames do Edital:

(...)

item 20 - **DO CONSÓRCIO E DA SUBCONTRATAÇÃO**, que contém:

(...) 20. Pelo mesmo fato não há motivos para se admitir a subcontratação, de forma a gerar outros instrumentos contratuais e conseqüentemente outras atribuições à administração pública. Deste modo, é vedada a subcontratação do objeto. (...)



Destaca-se que, embora o Edital não permitisse a sublocação, o Secretário da SEDUH ratificou a Dispensa de Licitação, conforme o doc. (60846460) em 30/04/2021 e o Contrato de Locação de Imóvel nº 05/2021 (doc. 63366779) foi firmado com a SEDUH, em 08/06/2021.

Inferre-se que, nesse ponto de auditoria também registra-se a violação aos ditames editalícios por parte da SEDUH, ao permitir a subcontratação da empresa PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. com a Fundação do Banco do Brasil (FBB), Ademais, o Contrato de Locação nº 2021/002 com a Fundação do Banco do Brasil (FBB), assinado em 23/07/2021, tem por objeto a locação de uma área de 1.404,72m². Frise-se que tal metragem estava inclusa na metragem proposta pela empresa.

O Princípio de Vinculação ao Edital é inafastável tanto para a Administração Pública quanto ao particular:

A vinculação ao edital significa que a Administração e os licitantes ficam sempre adstritos aos termos do pedido ou do permitido no instrumento convocatório da licitação, quer quanto ao procedimento, quer quanto à documentação, às propostas, ao julgamento e ao contrato. Em outras palavras, estabelecidas as regras do certame, tornam-se obrigatórias para aquela licitação durante todo o procedimento e para todos os seus participantes, inclusive para o Órgão ou entidade licitadora.

O Edital é a lei do certame, pois suas regras vinculam tanto a Administração Pública quanto as empresas. Assim, o procedimento da contratação fica resguardado pelo princípio da vinculação ao edital. Tal como o Acórdão do Tribunal de Contas da União - TCU impõe:

Acórdão 0460/2013 – Segunda Câmara TCU

É obrigatória, em observância ao princípio da vinculação ao edital, a verificação de compatibilidade entre as regras editalícias e as propostas de licitantes. **Propostas em desacordo com o instrumento convocatório devem ser desclassificadas. (grifo nosso)**

Partindo-se desse princípio, qualquer empresa que apresente uma proposta em desacordo com os requisitos e especificações constantes no respectivo Edital, será desclassificada do aludido certame, por força do artigo 48, inciso I da Lei 8.666/93, c/c o artigo 4º, inciso XVI da Lei 10.520/2002.

A principal lição do princípio da vinculação ao instrumento convocatório é impedir que a licitação seja decidida sob o olhar do subjetivismo, ou mesmo propósitos pessoais dos membros da comissão julgadora ou de licitantes. Não se pode impor vitória a licitante que descumpriu item editalício, sob pena de desvirtuamento da ampla concorrência e da competição. Premiar concorrente que sabidamente teve acesso às regras editalícias, mas as descumpriu, é



jogar contra os princípios norteadores do direito brasileiro, motivo pelo qual deve ser rechaçado. Além disso, tal fato impõe penalidade às empresas que, na boa-fé, agiram dentro dos ditames editalícios.

Por todo o exposto, considerando que a resposta da SEDUH não justifica a subcontratação, a equipe de auditoria mantém o entendimento de que a contratação de uma empresa que descumpra o Edital constitui-se em ato irregular. Destarte, o CONTROLE INTERNO mantém o ponto de auditoria e as recomendações.

Causa

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação:

Em 2021:

Ausência de critérios objetivos na seleção da proposta.

Em 2021 e 2022:

Falha na verificação dos documentos de posse do imóvel a ser locado.

Consequência

- a) Risco ao Poder Público ao ocupar imóvel de terceiro sem que haja contrato diretamente com o proprietário.
- b) Privilégio à empresa.
- c) Seleção de proposta inadequada às necessidades do órgão.

Recomendações

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação:

R.4) Apurar a responsabilidade pela ocorrência de infração por descumprimento dos termos do projeto básico, considerando que a área locada não pertencia integralmente ao locador, contrariando exigência da Administração, observando aspectos funcionais e contratuais.

4. CONCLUSÃO

Em face dos exames realizados e considerando as demais informações, as constatações foram classificadas conforme apresentado a seguir:



DIMENSÃO	SUBITEM	CLASSIFICAÇÃO
Planejamento da Contratação ou Parceria	3.1.1.	Tipo B
Planejamento da Contratação ou Parceria	3.1.2.	Tipo C
Execução do Contrato ou Termo de Parceria	3.2.1.	Tipo B

Brasília, 02/09/2024

Diretoria de Auditoria de Contas nas Áreas de Infraestrutura e Governo-DACIG



Documento assinado eletronicamente pela **Controladoria Geral do Distrito Federal**, em 10 /09/2024, conforme art. 5º do Decreto Nº 39.149, de 26 de junho de 2018, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal Nº 121, quarta-feira, 27 de junho de 2018.



Para validar a autenticidade, acesse o endereço <https://saeweb.cg.df.gov.br/validacao> e informe o código de controle **859D5349.DADAE509.441D2001.B7166C28**