



RELATÓRIO DE INSPEÇÃO Nº 02/2015 - DIRAG/CONGT/SUBCI/CGDF

Unidade: Casa Civil da Governadoria do Distrito Federal
Processos nº: 480.000.085/2015
Assunto: Inspeção com o objetivo de verificar possíveis irregularidades no Contrato de Locação de Imóvel nº 18/2012, cujo objeto foi locação de imóvel para atender diversas Secretarias do DF (Processos nºs 002.000.382/2012-contratação e 002.000.150/2013 – pagamento).
Exercício: 2012 até 2014

Senhor Diretor,

Em atendimento à determinação contida na Ordem de Serviço nº 21/2015-SUBCI/CGDF, de 02/02/2015, do Subsecretário de Controle Interno da Controladoria Geral do Distrito Federal, apresentamos o Relatório decorrente dos trabalhos de Inspeção realizada no Contrato de Locação nº 18/2012, inserido no Processo de contratação nº 002.000.382/2012 e no Processo de pagamento nº 002.000.150/2013.

I – ESCOPO DO TRABALHO

O trabalho de inspeção foi realizado no período de 04/02/2015 a 12/02/2015 com o objetivo de emitir opinião quanto a possíveis irregularidades no Contrato nº 18/2012, cujo objeto foi a locação de imóvel localizado no Ed. Nazir, Quadra 509 Norte, Conjunto A, com área útil de 12.007,20m², por período de 24 meses, ao preço de R\$ 890.000,00 mensais. Processos nºs 002.000.382/2012 (contratação) e 002.000.150/2013 (pagamento), para atender a então Secretaria de Assuntos Estratégicos, a então Secretaria de Micro e Pequena Empresa, a Secretaria de Esporte, a Coordenadoria das Cidades, a então Secretaria de Regularização de Condomínios e uma Diretoria da Procuradoria Geral do DF.

Os exames consistiram na análise do processo em epígrafe, com ênfase nos atos de formalização da contratação.

O presente Relatório, na fase preliminar (fls. 6/9), foi encaminhado ao dirigente máximo da Casa Civil da Governadoria do Distrito Federal, por meio do Ofício nº 368/2015 – GAB/CGDF, de 10/03/2015, para sua manifestação quanto aos esclarecimentos adicionais ou às justificativas para as situações constatadas, conforme estabelecido no art. 31 da Portaria nº 89-STC, de 21/05/2013.

Por meio do Ofício nº 1053/2015 – GAB/CACI e anexos (fls.13/54), de 26 de março de 2015, a Gestor da Unidade em referência encaminhou a esta Controladoria Geral os



esclarecimentos e as justificativas para os pontos apresentados, os quais serão descritos neste Relatório sob o título “Manifestação do Gestor”.

II – PLANEJAMENTO DA AUDITORIA

METODOLOGIA

A elaboração do Plano de Auditoria considerou a análise processual, com formulação do problema focal de auditoria e questões que serão respondidas ao longo do presente Relatório.

PROBLEMA FOCAL DA AUDITORIA

A auditoria formulou o seguinte problema focal de auditoria:

Em que proporção a então Casa Civil do DF aplicou as normas de licitação e os princípios da Administração Pública na formalização processual e na escolha da contratada, objeto constante no Processo nº 002.000.382/2012, referente à locação de imóvel, especialmente quanto à adequação formal do procedimento licitatório, ao projeto básico, à condução da escolha da melhor proposta e ao cumprimento da execução contratual.

PONTOS CRÍTICOS DE CONTROLE

Foram identificados os Pontos Críticos de Controle, detalhados na respectiva Matriz de Planejamento por Questões de Auditoria, com vistas à elucidação do Problema Focal de Auditoria, agregando as exigências da Ordem de Serviço nº 21/2015- SUBCI/CGDF, de 02/02/2015, no conjunto dos exames propostos.

PONTOS CRÍTICOS DE CONTROLE
A. Adequação formal do procedimento licitatório aos normativos que regulamentam a contratação.
B. Condução da escolha da melhor proposta.
C. Verificação do cumprimento da execução contratual.

QUESTÕES DE AUDITORIA

Tendo por fundamento os Pontos Críticos de Controle, foram formuladas as questões de auditoria, abaixo descritas, com detalhamento de procedimentos de auditoria específicos, que visaram a instruir a operacionalização das ações de controle a serem desenvolvidas:



REFERÊNCIA		QUESTÃO DE AUDITORIA		SUBITEM DO RELATÓRIO
A	Adequação formal do procedimento licitatório aos normativos que regulamentam a contratação.	A.1	A modalidade de licitação utilizada encontra suporte fático e jurídico?	1.1
		A.2	Há projeto básico a respaldar a demanda licitatória e foi elaborado de acordo com as exigências legais?	1.2
B	Condução da escolha da melhor proposta.	B.1	Há justificativa e respaldo técnico jurídico apto a fundamentar a escolha da contratada?	2.1
C	Verificação do cumprimento da execução contratual.	C.1	A execução do contratual ocorreu de acordo com o projeto básico e com o contrato de locação?	3.1

III – INTRODUÇÃO

O presente Relatório decorre de determinação contida na Ordem de Serviço nº 21/2015-SUBCI/CGDF, de 02/02/2015, objeto de Inspeção deflagrada a fim de identificar possíveis irregularidades no processo licitatório para locação de imóvel para atender diversas Secretarias do Distrito Federal.

Os trabalhos foram conduzidos na sede da Controladoria Geral do DF e na Unidade auditada, no período de 04/02/2015 a 12/02/2015 e incluíram a verificação de documentos constantes no Processo licitatório nº 002.000.382/2012 e no Processo de pagamento nº 002.000.150/2013.

A despesa anual, no montante de R\$ 10.680.000,00, correu à conta do Programa de Trabalho 04.122.6003.8517.9699, em favor da empresa Papillon Hotel e Administração de Imóveis, CNPJ nº 00.892.802/0001-53.

O Contrato de Locação nº 18/2012 - CACI foi assinado em 29/11/12, locando imóvel localizado no Ed. Nazir, Quadra 509 Norte, Conjunto A, com área útil de 12.007,20m², um por período de 24 meses, ao preço de R\$ 890.000,00 mensais.

Em 26/11/2013 foi assinado o primeiro termo aditivo ao contrato, cujo objeto foi a correção do valor da área útil locada, de 12.007,20m² para 11.187,40m² e a proporcional diminuição do valor do aluguel mensal contratado, de R\$ 890.000,00 para R\$ 829.234,62, tendo em vista a identificação *a posteriori* que as dimensões físicas do imóvel locado eram menores, com a devida glosa dos valores pagos a maior.



IV – DESENVOLVIMENTO DA AUDITORIA

1 – PONTO CRÍTICO DE CONTROLE – REFERÊNCIA “A”

Adequação formal do procedimento licitatório aos normativos que regulamentam a contratação.

O objetivo do exame desse ponto crítico de controle consiste em verificar se os procedimentos licitatórios utilizados pela Unidade atenderam às normas gerais de licitação, em especial o Decreto nº 33.788 de 13 de julho de 2012, que dispõe sobre os procedimentos para a locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal e o Parecer nº 949/2012 - PROCAD/PGDF, que guarda consonância com o entendimento prevalente dos órgãos de controle.

A.1 – QUESTÃO DE AUDITORIA 1

1.1) A modalidade de licitação utilizada encontra suporte fático e jurídico?

Fato

Situação fática a embasar o procedimento licitatório:

Em análise às justificativas apresentadas pela Unidade para deflagrar o procedimento licitatório em exame, a Equipe de Auditoria identificou que a Unidade iniciou o processo licitatório em atendimento ao Decreto nº 33.088/2011, que dispõe sobre a ocupação do complexo administrativo do Buriti e ao Decreto nº 33.153/2012, que determinou medidas para acomodar fisicamente as, Unidades Administrativas da Secretaria de Assuntos Estratégicos, Secretaria de Micro e Pequena Empresa, Secretaria de Esporte, Coordenadoria das Cidades e a Secretaria de Regularização de Condomínios e uma Diretoria da Procuradoria Geral do DF. Portanto, constatou-se a existência de suporte fático a embasar o certame.

Suporte jurídico a embasar o procedimento licitatório - Análise dos atos relacionados à deflagração do certame:

Constatamos que a deflagração do procedimento licitatório em exame foi precedida dos requisitos constantes do Decreto nº 33.153/2012, **exceto** quanto ao requisito previsto no art. 3º, inciso IV, que carece de demonstração, pois não localizamos no projeto básico estudos técnicos a fundamentar o quantitativo de pessoal que ocuparia o imóvel, tampouco a relação entre a área a ser locada, 6.000m² a 6.500m² e o quantitativo de pessoal que ocuparia o espaço, vejamos:

Art. 3º Os processos administrativos relativos à locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal deverão ser instruídos com a apresentação de:
(...)



IV - atividades que serão desenvolvidas no local e quantitativo de pessoal para imediata ocupação do imóvel;

O único documento que informa sobre o quantitativo de servidores que ocuparia o espaço consta de expediente da Casa Civil à Secretaria de Planejamento e Orçamento solicitando informação sobre a existência de imóvel com área útil de 6000 a 6500m², para atender aproximadamente 1.120 pessoas, fl. 31.

Ocorre que, conforme planilha a seguir, localizamos mais adiante no processo, a comprovação da necessidade de espaço apenas para 876 pessoas. Também, repisamos, não localizamos estudos técnicos a fundamentar a relação da área a ser locada, entre 6.000m² e 6.500m² e o quantitativo de pessoal que ocuparia o espaço.

SECRETARIA A SER ATENDIDA	QUANTITATIVO DE PESSOAL	LOCALIZAÇÃO NO PROCESSO
Assuntos Estratégicos	87	Fl. 37
Micro e Pequena Empresa	97	Fl. 38
Secretaria de Esporte	161	Fls. 40/41
Coordenadora das Cidades	158	Fls. 42/45
Procuradoria Geral do DF	90	Fl. 46
Secretaria de Regularização de Condomínios	283	Fl. 54
TOTAL DE PESSOAL SOLICITADO	876	-

Causa

Inobservância dos requisitos legais para realização de procedimento licitatório de aluguel de imóveis.

Consequência

Processo administrativo instruídos com informações incompletas, prejudicando a aferição da real necessidade de locação de imóvel.

Manifestação do Gestor

Quanto ao fato dos estudos para ocupação das áreas de trabalho, a pesquisa foi baseada na literatura consagrada em arquitetura e urbanismo, como o “Neufert: Arte de Projetar em Arquitetura”, de Ernst Neufert, 1998, Editorial Gustavo Gili SA, 13ª edição, em português, pg. 249, e a norma brasileira NBR 9077:2001, Tabela 1, pg 25 e tabela 5, pg 29, trazem indicadores e fórmulas de cálculos que estabelecem a melhor relação de ocupação de uma área de trabalho em ambientes de escritórios e repartição pública. O intervalo ideal é de 4,5m² a 7m², assim, considerando as normativas e a literatura indicada, foram feitos os cálculos para os imóveis concorrentes à Chamada:



$$A_{ideal} = \text{Área útil} \div \text{número de servidores}$$
$$A = 6500 \div 876 = 7m^2$$

Nota-se que o valor é igual ao valor de referência da norma brasileira e superior aos valores de referência da literatura internacional consagrada, assim, os dimensionamentos para a ocupação dos espaços foram acertados e cumpriram as normativas e as expectativas. Anexos as cópias das páginas da literatura internacional e da norma brasileira.

Análise do Controle Interno

O Gestor em sua manifestação, apesar de não constar no projeto básico, demonstra que houve estudos para estabelecer a dimensão da ocupação da área a ser locada em relação ao número de ocupantes. Desta, forma entendemos que houve suporte fático no procedimento licitatório.

A.2 – QUESTÃO DE AUDITORIA 1

1.2) Há projeto básico a respaldar a demanda licitatória e foi elaborado de acordo com as exigências legais?

Fato

Verificamos que há projeto básico que respalda a demanda licitatória, em atendimento aos art. 7º e 40 da Lei nº 8.666/93, constando a necessidade de área útil entre 6.000m² e 6.500m², porém, não localizamos no projeto o quantitativo de pessoal que ocuparia o espaço, nem justificativa ou estudo técnico informando a relação espaço físico e quantitativo de pessoal que ocuparia o local a ser locado.

Vale dizer que a informação seria de vital importância, tendo em vista que a Unidade contratou locação de imóvel com o dobro do tamanho previsto no projeto básico. Logo, ou o imóvel teria permanecido com espaço ocioso ou teria aumentado o quantitativo de pessoal que ocupou o imóvel locado, informação que não localizamos no processo.

As informações presentes no processo constam da necessidade de área útil de 6.000m² para atender 876 servidores, porém a Unidade contratou área útil de 12.007,20m² e não informa com precisão a quantidade de servidores que seria atendida.

Causa

Projeto básico com deficiência de informações.



Consequência

Locação de imóvel com o dobro da área inicialmente prevista sem que fosse informada a quantidade de servidores que ocupariam o imóvel.

Manifestação do Gestor

Sim, esclarecemos que apesar de não constar no projeto básico houve o estudo elaborado pelo arquiteto da Casa Civil, considerando a ocupação do espaço físico e quantitativo de pessoal baseado na NBR 9077/2001(em anexo), que fixa as condições que as edificações devem possuir.

*A metragem de **área útil** exigida no projeto básico é compatível com a quantidade de servidores que ocupariam o prédio.*

*Esclarecemos ainda, que a área considerada no processo para ser ocupada pelos servidores foi a área útil onde seriam realizadas as atividades laborais, conforme item 3.1.4 do projeto básico pag 125, onde especifica o que seria considerado como **área útil**:*

3.1.4 ".....Considera-se área útil, toda área a ser ocupada pelas atividades administrativas para desenvolvimento de suas atividades administrativas. Não são consideradas parte das edificações integrantes da área útil: sanitários, copas e cozinhas, auditórios, depósitos, áreas de circulação vertical, áreas destinadas a vagas de garagem, hall de elevadores, vestíbulos, escadas, saída de emergência, casa de máquinas, shafts entre outros."

Vale dizer que a **área útil** disponibilizada pelo Ed Nazir, na 509 norte, foi de 6.128,85 m², área essa que atende às demandas das secretarias, sendo o restante da metragem composta pela área de circulação comum a todas os órgãos. Esclarecemos ainda, que os equipamentos constantes no item 3.1.4 do projeto básico estão contidos na área comum, tais como: sanitários, copas e cozinhas, auditórios, depósitos, áreas de circulação vertical, áreas destinadas a vagas de garagem, hall de elevadores, vestíbulos, escadas, saída de emergência, casa de máquinas, shafts entre outros."

Ressaltamos ainda que além do espaço de área útil, destinado ao desenvolvimento das atividades laborais das secretarias, os itens 3.1.11, 3.1.12, 3.1.26, 3.1.27 do projeto básico apresentam algumas especificações que são necessárias para atender às demandas comuns das secretarias.

3.1311 - Apresentar no mínimo 70 vagas de garagem cobertas e privativas ao prédio a ser locado, sendo obrigatório sinal sonoro luminoso em rampa de saída de garagem que desemboque diretamente em calçada ou galeria de circulação de pedestres, bem como de cancelas nas saídas de garagem.



3.1312 - Apresentar Auditório para no mínimo 100 pessoas sentadas com predisposição para instalação de TV, data show, caixas de som, home theater e tela de projeção.

3.1.26 - Apresentar uma copa por andar com bancada e pia, local para refeição de pelo menos dois usuários, locais para geladeira, micro-ondas e fogão elétrico.

3.127 – Apresentar, pelo menos dois sanitários para portadores de necessidades especiais, por andar, que deverão seguir as diretrizes descritas na NBR 9050:2004.

Análise do Controle Interno

Após a manifestação do Gestor, entendemos que restou comprovado a regular contratação, apesar de extemporâneo por não constar a metodologia de cálculo no projeto básico.

CONCLUSÃO RELATIVA AO ITEM A

A análise dos itens específicos do presente relatório evidenciou que:

- 1) foi comprovada a necessidade de locação de imóvel para acomodar servidores de diversas Secretarias recém criadas, portanto, houve suporte fático para deflagração do certame; e
- 2) houve suporte jurídico para a deflagração do certame, entretanto, a Unidade apesar de em um primeiro momento não atender ao requisito previsto no art. 3º, inciso IV do Decreto nº 33.153/2012, pois não localizamos no projeto básico a demonstração da quantidade de servidores que ocuparia o espaço físico locado. Contudo, apesar de extemporâneo, comprovou que houve estudos de ocupação, apesar de não ter demonstrado à época no projeto básico.

2 – PONTO CRÍTICO DE CONTROLE – REFERÊNCIA “B”

Condução de escolha da melhor proposta de locação de imóvel.

O ponto crítico de controle pretendeu verificar, dentre as propostas de locação de imóvel apresentadas, se a Unidade escolheu a melhor proposta, aquela que se apresentou mais vantajosa para a Administração.



B.1 – QUESTÃO DE AUDITORIA 1

2.1) Há justificativa e respaldo técnico jurídico apto a fundamentar a escolha da contratada?

Fato

Através da Portaria nº 47, de 28 de agosto de 2012, a Unidade nomeou Comissão com objetivo de receber, avaliar e sugerir a proposta mais viável para Administração Pública.

Como resultado dos trabalhos, a Comissão citada emitiu relatório, fls. 267/282 concluindo que, das seis propostas apresentadas, dois imóveis foram selecionados para visita técnica, sendo que ambos foram vistoriados e foram considerados pela Comissão habilitados e aptos para receber as Unidades Administrativas do Distrito Federal já citadas, atendendo aos requisitos do projeto básico.

Vejam os resumos das duas propostas consideradas aptas de Comissão:

- 1ª proposta: Papillon Hotel e Administração de Imóveis, CNPJ nº 00.892.802/0001-53, imóvel localizado no Ed. Nazir, Quadra 509 Norte, Conjunto A, com proposta de área útil de 12.007,20m², ao valor mensal de R\$ 890.000,00, isento de taxa condominial; e
- 2ª proposta: AR Empreendimentos, Participações e Serviços, CNPJ nº 07.560.370/0001-22, imóvel localizado no Ed. Venâncio 2.000 – Setor Comercial Sul, Quadra 08, com proposta de área útil de 6.692,17m², ao valor mensal de R\$ 334.608,50 mais R\$ 69.263,95 a título de taxa condominial, perfazendo um total mensal de R\$ 403.872,45.

Diante das propostas apresentadas, a Unidade optou por contratar a primeira proponente, cujo imóvel se caracteriza por possuir o dobro do espaço físico da segunda proposta habilitada e do valor por ela cotado, sem justificar fática e juridicamente se a proposta selecionada atenderia o melhor interesse da administração pública.

Do projeto básico se extrai que o imóvel, com área útil entre 6.000m² e 6.500m², atenderia a necessidade da Unidade. Não localizamos nos autos, justificativa apta a fundamentar a escolha da proposta da empresa Papillon Hotel e Administração de Imóveis, tendo em vista que a proposta com valor menor, da AR Empreendimentos, com área útil de 6.692,17m² atenderia os requisitos da Unidade. Logo, consideramos que a Unidade contratante teria permanecido com espaço ocioso superior a 6.000m², em prejuízo ao erário do Distrito Federal.

Ainda quanto ao critério de escolha, a Unidade não cumpriu o previsto no item 7.2 do projeto básico, que exigia avaliação e escolha da proposta pelos dirigentes máximos dos órgãos que seriam usuários do espaço locado, vejamos:



7.2. A escolha dentre as propostas classificadas caberá à avaliação conjunta dos Dirigentes máximos dos órgãos que serão usuários do espaço citado neste Projeto Básico, incluindo o Secretário de Estado da Casa Civil. Deverá recair sobre o imóvel que melhor atenda aos interesses públicos a que se destinam a locação;

Verificamos que a escolha ocorreu exclusivamente pela Subsecretaria de Administração Geral da Casa Civil, amparada por parecer jurídico da própria Unidade, desprezando previsão de critério de escolha previsto no projeto básico.

Causa

Má condução do procedimento licitatório para contratação de imóvel.

Consequência

Escolha de imóvel sem a devida justificativa e em descumprimento a item do Projeto Básico.

Manifestação do Gestor

Esta Pasta submete qualquer instrução contratual, à Coordenação de Assuntos Jurídicos – CAJ, para análise. Em relação à escolha do imóvel em tela, a CAJ não encontrou nenhum óbice ou descumprimento da Lei nº 8.666/93 (Anexo: I). Além do respaldo legal, a escolha foi aprovada pela maioria dos órgãos proponentes de ocupação do imóvel a ser alocado. Ressaltamos também, que todos os órgãos, por meio de seus representantes, participaram da reunião onde foi decidido qual imóvel seria contratado.

Conforme Portaria nº 47, de 27 de agosto de 2012, a comissão apresentou duas propostas aptas a atender as necessidades das Secretarias em reunião realizada no dia 04 de outubro de 2012, conforme Ata pag. 284,

Foram apresentados com fotos e detalhes pelo arquiteto da Casa Civil todos os pontos de cada proposta e foi escolhido pela maioria dos representantes o imóvel localizado no Edifício Nazir.

Citamos a seguir outros fatores que influenciaram na escolha do imóvel:

- Preferência por andares abertos sem paredes de alvenaria, o que permitiu o melhor aproveitamento de espaço com layouts adaptados à estrutura e ao mobiliário (estações de trabalho de 4 e 6 pessoas) de cada Secretaria;
- Maior segurança na entrada e saída dos dirigentes de cada secretaria.
- Disponibilidade de serviço de manutenção predial adequada (estrutura lógica, elétrica e hidráulica, ar condicionado, divisórias, elevadores, etc) com dois técnicos residentes, ofertados na proposta escolhida;
- Economia com serviço de telefonia e central telefônica. Na outra proposta não havia disponibilidade de comunicação cabeada entre um andar e outro que possibilitasse a utilização de uma única central telefônica. No prédio alugado foi instalada uma única Central telefônica para atender todos os órgãos instalados no edifício, onde todos se comunicam via ramal, sem custo adicional;



- Melhor mobilidade urbana (ônibus e veículos próprios), considerando que o centro comercial de Brasília é hoje saturado para o trânsito, principalmente em horário comercial;
- Melhor acessibilidade para PNE (distância, rampas e parada de ônibus até o prédio);
- Todas as instalações oferecidas tinham sido recentemente revitalizadas, proporcionando melhores condições de ambientação do conjunto de ocupação (centralidade, privacidade, distribuição dos ambientes internos, circulação, espaços comuns, elevadores comuns e privativos);
- Melhor ocupação de garagem (pé-direito adequado para entrada e saída de veículos
- Isto foi relevante para algumas secretarias que utilizam carros tipo vans e caminhonetes e sem sistema rotativo, com vagas definidas;
- Centralização da limpeza – onde haveria uma economia em termos de contratações, por se tratar de um prédio único;

*** Considerações Especiais:**

- Procuradoria Geral: *a segurança foi um fator relevante, uma vez que o prédio ofereceu elevadores exclusivos, proporcionando assim maior privacidade aos servidores.*
- Secretaria de Assuntos Estratégicos: *Em visita realizada ao prédio pela extinta Secretaria de Assuntos Estratégicos a segurança foi considerada também um item relevante haja vista as constantes autoridades que são recebidas pelo Secretário.*
- *Todos os órgãos, por meio de seus representantes, participaram de visitas aos espaços a serem escolhidos, opiniões estas que foram levadas em consideração.*

Análise do Controle Interno

O Gestor, informa que houve o cumprimento do item 7.2 do projeto básico, a respeito da avaliação conjunta dos dirigentes envolvidos na escolha da melhor proposta. Porém, em nenhum momento documentou as respectivas aprovações, seja no processo ou nos documentos que contem a “Manifestação do Gestor”. Desta forma, mantemos o nosso entendimento quanto a impropriedade apontada.

CONCLUSÃO RELATIVA AO ITEM B

A análise do item específico do presente relatório evidenciou que:

- 1) não há no processo, documentos oficiais que justifiquem e respaldem ou respaldo técnico jurídico apto a fundamentar a escolha da empresa que apresentou a proposta com maior valor mensal para a locação e espaço físico além do estimado no projeto básico, 6.000m² a 6.500m² e



- 2) houve descumprimento do item 7.2 do projeto básico na contratação, pois a escolha dentre as propostas classificadas caberia à avaliação conjunta dos Dirigentes máximos dos órgãos que seriam usuários do espaço, o que não ocorreu.

3-PONTO CRÍTICO DE CONTROLE – REFERÊNCIA “C”

Condução de escolha da melhor proposta de locação de imóvel.

O ponto crítico de controle pretendeu verificar se, na execução contratual, a contratada atendeu os requisitos previstos no projeto básico e no contrato de locação.

C.1 – QUESTÃO DE AUDITORIA 1

3.1) A execução do contratual ocorreu de acordo com o projeto básico e com o contrato de locação?

Fato

Ao analisarmos os relatórios dos executores, tanto no processo de contratação (fls. 501/503, 579/580, 587/589), quanto no processo de pagamento (fls. 263/264, 302, 334, 363, 381/382), há apontamentos que relatam que desde a ocupação do imóvel, existiam problemas crônicos e recorrentes nos sistemas de segurança contra incêndio (não havia projeto de segurança contra incêndio), no telhado (alagamentos das salas de treinamento e de outras salas na cobertura), no ar condicionado (não atendia a demanda do prédio, com oscilação de temperatura e falhas mecânicas) e nos elevadores (constantes problemas mecânicos, deixando servidores constantemente presos).

Mesmo diante de inúmeros relatórios apontando as irregularidades, somente em março de 2014 (dezesesseis meses após a assinatura do primeiro termo contratual) a empresa contratada foi notificada para apresentar contrarrazões às irregularidades apontadas pelo executor, fl. 585.

Diante da resposta da contratada, fls. 593/594, que foi acatada na sua integralidade pela Subsecretaria de Administração Geral da Casa Civil, não foi aplicada qualquer sanção à contratada.

Ocorre que os problemas permaneceram, sendo sanados somente em setembro de 2014, decorridos mais de 22 meses da assinatura do contrato, contando com a inércia da contratante.

Diante do exposto, verificamos que houve descumprimento contratual pela contratada, pois esta não cumpriu o previsto no subitem 3.1.34 do projeto básico, e inércia da Unidade contratante em não aplicar sanção, permanecendo todo o período contratual sob o julgo da contratada em não cumprir o contrato:



3.1.34 prestar manutenção predial para toda a edificação, disponibilizar e custear pessoal especializado em manutenção predial, preventiva e corretiva, incluindo a substituição de peças e equipamentos, de todos os sistemas e elementos construtivos da edificação, tais como, elevadores, ar condicionado, ... , cobertura/telhado...;

Causa

Intempestividade na solicitação de manutenções necessárias no bem locado para melhor conforto e segurança dos servidores

Consequência

Risco à segurança dos servidores que trabalhavam no imóvel e às atividades da Administração Pública desempenhadas no local.

Manifestação do Gestor

Com relação ao item C da Inspeção nº 02/2015 – DIRAG-I/CONAG/SUBCI/CGDF, esta Casa Civil tem a esclarecer:

2. O contrato nº 18/2012 firmado entre esta Casa Civil com a empresa PAPILLON HOTEL, cumpriu todos os requisitos pré-estabelecidos, incluindo as adaptações necessárias com o objetivo de atender às demandas dos órgãos ocupantes do prédio locado.

3. Além disso, várias adaptações foram feitas pela contratada e acompanhada pela Comissão de Administração Predial, responsável pela entrega do prédio, bem como, pela Agência de Fiscalização do Distrito Federal AGEFIS.

4. É importante frisar que vários órgãos tinham a pretensão de ocupar o referido imóvel, fato este que demandou vários *layouts* diferentes, e consequentemente várias adaptações ao prédio.

5. No ato da formalização da locação do imóvel, a contratada se obrigou a cumprir todas as cláusulas contratuais, e sempre que foi acionada respondeu prontamente, incluindo o item 3.1.34:

3.1.34 – prestar manutenção predial para toda a edificação, disponibilizar e custear pessoal especializado em manutenção predial, preventiva e corretiva, incluindo a substituição de peças e equipamentos, de todos os sistemas e elementos construtivos da edificação, tais como, elevadores, ar condicionado...” (grifo nosso)

6. Outro fator importante a ser salientado é o fato das adequações necessárias após a mudança das pastas do GDF, só puderam ser efetivadas e observadas após a ocupação das instalações.

7. O executor do contrato, devidamente designado por meio da Ordem de Serviço nº 63, publicada no DODF nº 247, de 07/12/2012, p.21 (anexo I), tinha por função, acompanhar a execução, relatar, notificar e atestar as Notas Fiscais.

8. Contudo, por ser tratar de um prédio exclusivo para órgãos do Governo do Distrito Federal, e consequentemente um número grande de setores e servidores, após alguns meses de utilização do imóvel em tela, fez-se necessária a criação de



uma Comissão de Administração Predial, tendo em vista que as rotinas eram diferentes para cada pasta.

8. A referida comissão foi criada pela Ordem de Serviço nº 108, de 11/06/2013, p.22, publicada no DODF nº 118 (anexo II), com o intuito de uma melhor administração do espaço locado, bem como a organização deste.

9. A comissão em epígrafe se reunia sempre com representantes de todos os órgãos ocupantes, com a presença do executor e do representante da contratada, e as demandas eram apresentadas e registradas por meio de Atas, (anexo III).

10. Durante a execução, observou-se alguns problemas rotineiros em qualquer locação de imóveis, como funcionamento dos elevadores e aparelhos de ar condicionado. Contudo, é natural que a observação só pode ocorrer com seu uso, de forma rotineira e frequente.

11. Ao notar as variações nas utilizações dos referidos serviços integrantes do imóvel, coube ao executor narrar em seus relatórios, bem como acionar o administrador do prédio, apresentado pelo locador. (vide anexo III).

12. Ou seja, sempre que era disparada uma ordem de serviço, o representante da contratada acionava o serviço especializado para o problema existente.

13. Os problemas eram resolvidos em etapas, haja vista a quantidade de setores, com demandas em tempos diferentes.

14. Em análise ao processo nº 002.000.150/2013, objeto dos pagamentos do contrato nº 18/2012, observou-se nos relatórios circunstanciados do executor, referentes ao período de dezembro de 2012 a novembro de 2013, folhas 40/161, que não existiram relatos de problemas recorrentes no que diz respeito às instalações do prédio, sendo as respectivas notas fiscais atestadas no seu valor integral.

15. No relatório nº 12/2013 (competência novembro/2013), fls. 176/179, (anexo IV), referente ao mês de dezembro, houve a narração do executor sobre as intermitências dos aparelhos de ar condicionado, do mau funcionamento dos elevadores e do sistema de segurança contra incêndio. No mesmo documento foi também relatada notificação prévia entregue ao representante da contratada e a respectiva resposta, onde citamos trechos:

“... em 21 de novembro de 2013, a contratada foi notificada, cópia em anexo, quanto as melhorias combinadas na última reunião da Comissão de Administração Predial, realizada em 21/10/2013.....

.....Em resposta, enviada em 28/11/2013, cópia em anexo, a Contratada informou que a empresa DVOLTS está tomando as providências e que concluirá o conserto da central de ar condicionado até o dia 11 de dezembro de 2013.....

.....o proprietário encaminhou também contrato de fornecimento e prestação de serviço com a empresa Nacional Extintores que ficará sob a responsabilidade de rever a segurança de incêndio até o dia 10/12/2013.....” (grifo nosso)

16. Em dezembro de 2013, o executor emitiu um Relatório (competência dezembro/2013), (anexo V) fls. 221/222 do processo de pagamento, informando que os serviços não foram totalmente concluídos, mas que a contratada estava providenciando.

17. Especialmente com relação ao sistema de Segurança contra incêndio, apesar da empresa ter providenciado algumas melhorias com relação à recarga de extintores e manutenção realizada por empresa especializada, conforme narrado pelo executor, a contratada necessitava de autorização do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito



Federal – CBMDF, para o serviço, que resultou no protocolo nº 0368NH13, que iniciou o processo em 07/05/2014 e teve sua aprovação somente em 12/08/2014, após cumprimento de todas as exigências do órgão de segurança.

18. Há de se observar que já no exercício de 2014, o executor se pronunciou pelo problema ocasionado pelos alagamentos nas salas, devido às chuvas do fim de ano, onde ressaltamos:

“...vários remendos foram feitos nas telhas, bem como aplicação de manta asfáltica, o que não foi suficiente para sanar o problema...”

19. No que diz respeito aos alagamentos de alguns espaços, é importante salientar que jamais foram relatados ou documentados qualquer prejuízo material para nenhum órgão ocupante do imóvel.

20. Portanto, no exercício de 2014 a ordenadora de despesas após receber o Memorando nº 01/2014, de 22/01/2014, analisou o relatado, se reuniu com o executor e contratada, e após, notificou a empresa para resolução dos problemas. (anexo VI).

21. A PAPILLON HOTEL se manifestou por meio de expediente à então Coordenadoria das Cidades, folhas 593/594 do processo nº 002.000.382/2012, se pronunciando e expondo suas providências nos itens apontados. (anexo VII).

22. Por obstante, esta Casa Civil salienta que apesar da documentação apresentada pelo executor, bem como as cópias das atas das reuniões realizadas pela comissão de Administração Predial, *em momento algum durante a execução do contrato em tela, que se iniciou em novembro de 2012 até a presente data, não foi caracterizado nenhum tipo de prejuízo, pelos problemas ocorridos durante a ocupação do prédio, nem pelo setoriais com relação a algum tipo de serviço prejudicado, nem tampouco pela omissão da contratada.*

23. Há de se lembrar também que após a adaptação aprovada e realizada do layout, desde o início da vigência do contrato citado, existiram inúmeras mudanças de layouts dos órgãos inquilinos, incluindo mudança e aquisição de divisórias, aquisição de mais aparelhos de ar condicionado, dentre outros, que foram providenciados pela empresa PAPILLON HOTEL.

Análise do Controle Interno

Em que pese a manifestação do Gestor, permanece o ponto, tendo em vista a inércia da Unidade diante dos inúmeros apontamentos dos executores das irregularidades contratuais. Verificamos que, quando a contratada atuava para solucionar pendência, apresentava paliativos sem apresentar solução definitiva, e sempre extemporâneo.

CONCLUSÃO RELATIVA AO ITEM C

A análise do item específico do presente relatório evidenciou inércia da Unidade contratante em não aplicar sanção à contratada, diante do não cumprimento contratual apontado no item C.



V – RECOMENDAÇÕES

a) instaurar procedimento apuratório visando verificar a responsabilidade administrativa em face do descumprimento dos normativos apontados nos itens A, B e C do presente Relatório, nos termos da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11 e;

b) adotar providências junto à Subsecretaria de Tomada de Contas Especial da CGDF para instauração de Tomada de Contas Especial, nos termos da Resolução nº 102/1998 – TCDF para apurar o prejuízo relacionado às conclusões dos itens B e C do Relatório.

Brasília, 11 de agosto de 2015.

Controladoria-Geral do Distrito Federal