



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

RELATÓRIO DE INSPEÇÃO
Nº 03/2022 - DATCS/COLES/SUBCI/CGDF

Unidade: Secretaria de Estado de Administração Penitenciária
Processo nº: 00480-00000691/2022-91
Assunto: Locação sede SEAPE/DF
Ordem(ns) de Serviço: 168/2021-SUBCI/CGDF de 20/12/2021
171/2021 - SUBCI/CGDF de 24/12/2021
Nº SAEWEB: 0000022034

1. INTRODUÇÃO

A inspeção foi realizada no(a) Secretaria de Estado de Administração Penitenciária, durante o período de 20/12/2021 a 27/01/2022, objetivando avaliar a conformidade da locação de imóvel para acomodação da sede da SEAPE.

A seguir são apresentados os processos para os quais foram relatadas constatações ou informações:

| Processo | Credor | Objeto | Termos |
|------------------------|--|---|--|
| 04026-00017995/2021-25 | Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda (00.475.251/0001-22) | Locação de imóvel situado no SETOR BANCÁRIO SUL, QUADRA 02, BLOCO G, LOTE 13, com área total de 5.132,80m2., destinado à instalação da sede SEAPE/DF. | Contrato 015 /2021 Valor Total: R\$ 2.700.000,00 |
| 04026-00002120/2021-29 | Processo de contratação fracassado (00.000.000/0000-00) | Chamamento Público 001/2020 | N/A Valor Total: R\$ 0,00 |
| 0500-000125/2014 | Infrasolo Engenharia de Solo e Infraestrutura (00.334.367/0001-41) | Locação de imóvel localizado no SIA Trecho 3, lotes 1379 /1380 | N/A Valor Total: R\$ 925.000,00 |

Não foram impostas quaisquer restrições ao trabalho de inspeção.

O trabalho de inspeção foi realizado tendo como base a análise do processo 04026-00017995/2021-25, que tratou da locação da sede da SEAPE localizada no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco G, Lote 13; além de visita às dependências do edifício para conhecer a estrutura. Contudo, para melhor compreensão dos fatos também foi necessário a análise do contrato 053/2014, cujo objeto é a locação da antiga sede da SEAPE/DF, localizada no SIA

Trecho 3 Lotes 1379/1380, que se encontra vigente; e do Chamamento Público 001/2021 SEAPE, que tinha por objeto a locação de imóvel para abrigar a nova sede da SEAPE, procedimento este que restou fracassado.

Faz-se necessário esclarecer que a presente inspeção foi determinada pelo Senhor Governador do Distrito Federal, conforme consta no DODF do dia 17/12/2021:

DESPACHO DO GOVERNADOR

Em 16 de dezembro de 2021

Processo: 00010-00002878/2021-85. Assunto: DETERMINAÇÃO DE DILIGÊNCIAS. Interessada: COMISSÃO ESPECIAL DE APURAÇÃO DE SUPOSTAS IRREGULARIDADES NO CONTRATO DE ALUGUEL DA SEDE DA SEAPE/DF.

Acolho o Despacho SEI 76293834, da Comissão Especial constituída pelo Decreto nº 42.817/2021, e aprovo as diligências sugeridas na Ata da 1ª reunião realizada no dia 15 de dezembro de 2021, para **determinar as seguintes providências:**

1 - À Controladoria-Geral do Distrito Federal - CGDF:

1.1 - que instaure imediato procedimento de Inspeção, previsto na Portaria nº 47, de 27 de abril de 2017, visando apurar com absoluta prioridade as supostas irregularidades da contratação de locação da sede da SEAPE/DF;

[...]

A inspeção determinada no item 1.1. deverá ser concluída, com a apresentação do respectivo relatório, no prazo de 05 dias, a contar da sua instauração.

Contudo, no dia 24/12/2021, em virtude da necessidade de aprofundamento da análise da matéria, os trabalhos de inspeção foram prorrogados por mais 24 dias úteis, com término dos trabalhos de campo e emissão desse Informativo de Ação de Controle no dia 27/01/2022.

Para o presente trabalho, cujo tema principal é a “locação de imóvel por Órgão ou Entidade do Governo do Distrito Federal” foram consideradas as seguintes legislações e documentos:

- Projeto Básico ou Termo de Referência elaborado pela SEAPE/DF para subsidiar a locação da nova sede localizada no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco G, Lote 13;
- Lei Federal nº 8.666/93, que trata do regramento geral de Licitações;
- Decreto Distrital nº 33.788/2012, que dispõe sobre os procedimentos para a locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal;
- Parecer Normativo 949/2012 – PROCAD/PGDF, que em sua conclusão opinou pela “*possibilidade de contratação direta para a locação de imóvel, nos termos do art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93*”, desde que sejam cumpridos os requisitos constantes no opinativo jurídico;
- Contrato 053/2014 - contrato vigente cujo objeto é a locação da antiga sede da SEAPE localizada no SIA Trecho 3 Lotes 1379/1380; e

- Chamamento Público 001/2021 SEAPE - procedimento fracassado que tinha por objeto a locação de imóvel para abrigar a nova sede da SEAPE.

Após a conclusão dos trabalhos de campo, foi elaborado o Informativo de Ação de Controle nº 01/2022 – DATCS/COLES/SUBCI/CGDF, o qual foi encaminhado à Secretaria de Administração Penitenciária do Distrito Federal - SEAPE/DF, por meio do Ofício SEIGDF Nº 143/2022 - CGDF/SUBCI, de 27/01/2022, para que a Unidade se manifestasse acerca das recomendações contidas no referido documento. Em 02/02/2022, a SEAPE/DF encaminhou o Ofício Nº 172/2022 - SEAPE/GAB, contendo as providências adotadas pela Unidade quanto ao contido no IAC nº 01/2022 – DATCS/COLES/SUBCI/CGDF. Também foi considerado como parte da resposta da SEAPE/DF o Despacho - SEAPE/GAB (SEI 78958608), sendo que tais manifestações foram consideradas para finalização deste relatório.

Faz-se importante consignar que na revisão dos papéis de trabalho de auditoria referentes ao ponto 2.2.5 do IAC nº 01/2022 – DATCS/COLES/SUBCI/CGDF, o referido ponto teve sua manchete alterada e os campos "fato", "causa" e "consequência" também foram alterados, de forma a se adequar às evidências contidas nos documentos analisados. Contudo não foi alterada a recomendação nem a gravidade do ponto de auditoria.

2. RESULTADOS DOS EXAMES

2.1. SELEÇÃO DO FORNECEDOR OU PARCEIRO

1.1. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS ADOTADOS PELA SEAPE /DF PARA A LOCAÇÃO DA NOVA SEDE DA SECRETARIA

Informação

O Processo nº 04026-00017995/2021-25 teve por objeto a locação de imóvel para abrigar a sede da SEAPE/DF, com área mínima de 2.916 m², além de estacionamento, conforme item 5.3 do Termo de Referência (SEI: 62549611)

5.3 - O imóvel deverá ter uma área total de no mínimo de 2.916 m² (dois mil novecentos e dezesseis), além dos espaços destinados ao estacionamento. Sendo classificada como áreas de escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel. (grifo nosso)

O procedimento adotado pela SEAPE/DF para a referida locação foi a dispensa de licitação, tendo como base o inciso X, art. 24 da Lei nº 8.666/93.

Chama atenção o fato da tramitação rápida de todo o processo de locação, conforme sequência relatada a seguir:

- 04/05/2021 - Autuação do Processo nº 04026-00017995/2021-25;
- 11/05/2021 - O Secretário de Estado da SEAPE/DF assina o Documento de Oficialização da Demanda (SEI 61174177), contendo as seguintes justificativas para a locação:

Tendo em vista que o Chamamento Público para locação de imóvel 001/2021-SEAPE, realizado com o objetivo de encontrar imóvel único para abrigar todos os setores desta pasta foi fracassado, mostra-se como adequada a locação de dois imóveis distintos, sendo um para instalação dos setores responsáveis pelas atividades administrativas e o outros para abrigar os responsáveis pelas atividades operacionais, de plantão e almoxarifado.

[...]

Término do contrato 053/2014, antiga sede da SEAPE/DF, que abrigava toda a estrutura da secretaria.

[...]

RELATÓRIO TÉCNICO Nº 111/2020 - NCI/DIP/SEAPE – 03/12/2020, Termo de Notificação nº 1501/2021, de 01/02/2021, da Subsecretaria do Sistema de Defesa Civil; e a Notificação de Vistoria n.º 04026-00000813/2021-87/2021 - CBMDF/DIVIS/SUOPE/SERV/FISC, de 25/01/2021, elencando uma série de problemas físicos, de segurança, no sistema de combate a incêndio, dentre outros no prédio da antiga sede da SEAPE/DF, situado no endereço SIA TRECHO 3, LOTES 1379/1380 - BRASÍLIA – DF.

[...] O imóvel deverá dispor de auditório.

- A primeira versão do Projeto Básico (SEI 61361087) foi primeiramente aprovada pelo Secretário de Estado da SEAPE/DF (assinatura em 13/05/2021) e posteriormente contam as assinaturas dos 3 (três) servidores que elaboraram o documento (assinaturas entre 14/05/2021 e 21/05/2021).
- 14/05/2021 - Recebimento da Proposta Comercial da empresa Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda, oferecendo o imóvel localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bl. G, Lote 13, com área total de 5.132,80 m², e área privativa de 4.134,65 m². (SEI 62028697)
- 17/05/2021 - Laudo de Avaliação Nº 449/2021 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA. (SEI 62085687)
- 21/05/2021 - Realização de pesquisa de preços. (SEI 62424631).
- 24/05/2021 - Encaminhamento do Ofício Nº 166/2021 - SEAPE/SUAG para a Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF Legal, solicitando a expedição de Laudo de Acessibilidade de imóvel localizado no Setor Bancário Sul Quadra 02 Bloco G Lote 13 Região administrativa: Brasília/RA-I. (SEI 62506176)
- 24/05/2021 - Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira. (SEI 62518238)
- 24/05/2021 - Declaração de Informação de Disponibilidade Orçamentária. (SEI 62518334)
- 24/05/2021 - Minuta do contrato de locação. (SEI 62538020)

- 24/05/2021 - Nota Técnica N.º 115/2021 - SEAPE/AJL, que concluiu " pela possibilidade de celebração do contrato de locação pela SEAPE/DF, desde que observadas as considerações feitas no presente opinativo." (SEI 62542783)
- 24/05/2021 - Assinatura da 2º versão do Projeto Básico. (SEI 62549611)
- 24/05/2021 - Aprovação do Projeto Básico (SEI 62550211)
- 01/06/2021 - Ato Autorizativo de Dispensa de Licitação nº 02/2021 SEAPE/DF. (SEI 63021153)
- 01/06/2021 - Ratificação da Dispensa de Licitação pelo Secretário de Estado. (SEI 63131284)
- 02/06/2021 - Assinatura do Contrato 015/2021. (SEI 62549611)

Conforme se observa nos parágrafos anteriores, os procedimentos administrativos adotados pela SEAPE/DF para locação do imóvel objeto desta inspeção foram realizados em tempo exíguo, fato que resultou nas falhas relatadas neste relatório.

2.2. SELEÇÃO DO FORNECEDOR OU PARCEIRO

2.2.1. NÃO APLICAÇÃO DE SANÇÃO À EMPRESA QUE DESISTIU DE ASSINAR CONTRATO AO FINAL DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Classificação da falha: Grave

Fato

Trata-se da análise do Processo nº 04026-00002120/2021-29, cujo objeto foi o Chamamento Público para locação de imóvel para abrigar as sedes administrativa e operacional da SEAPE/DF. Em 16/11/2020 a SEAPE publicou no DODF a Portaria nº 042/2020, designando a Comissão Técnica para realizar estudo técnico preliminar voltado à locação de imóvel para funcionamento da nova sede administrativa da Secretaria de Estado de Administração Penitenciária do Distrito Federal, incluindo a elaboração de Projeto Básico, análise das propostas e vistoria nos imóveis.

Para realização da nova locação foram elencadas as seguintes justificativas:

- Transformação da Subsecretaria do Sistema Penitenciário em Secretaria de Estado de Administração Penitenciária do Distrito Federal.
- A estrutura da Secretaria foi ampliada criando-se novos cargos e unidades subordinadas para atender às funções da Pasta.
- Proximidade da finalização do contrato 053/2014, cujo objeto era a locação de imóvel localizado no SIA Trecho 3, Lotes 1379/1380, que abrigava a antiga sede da SEAPE.
- Problemas no imóvel do SIA – antiga sede da SEAPE/DF, conforme o Relatório Técnico nº 111/2020 - NCI/DIP/SEAPE – 03/12/2020 (SEI 61174184), o Termo de Notificação nº 1501/2021, de 01/02/2021, da Subsecretaria do Sistema de Defesa Civil (SEI 61174199) e a Notificação de Vistoria n.º 04026-00000813/2021-87/2021 - CBMDF/DIVIS/SUOPE

/SERV/FISC, de 25/01/2021 (SEI 54781333), que descreviam uma série de problemas físicos, de segurança, no sistema de combate a incêndio, dentre outros no prédio da antiga sede da SEAPE/DF, situado no endereço SIA Trecho 3, Lotes 1379/1380.

O resultado dos trabalhos da Comissão Técnica resultou na elaboração do Edital de Chamamento Público para Locação de Imóvel nº 001/2021 e do Projeto Básico, ambos do dia 26/01/2021, cujo objeto seria a locação de imóvel para abrigar a nova sede da SEAPE/DF. De acordo com os itens 7.2 e 7.3 do Projeto Básico o imóvel deveria possuir as seguintes características:

O imóvel objeto desta prospecção deve ter, no mínimo, 4.265,70m² de área útil, divididos da seguinte forma:

No mínimo **3.150m²** destinados aos setores administrativos.

No mínimo **1.115,70m²**, para o Almojarifado Central e Arquivo Central Permanente.

Devido ao barulho provocado pelo trânsito de caminhões e outros veículos de carga, e do decorrente da carga e descarga de tais veículos, **a área relativa ao Almojarifado Central deverá distar, no mínimo, 50 (cinquenta) metros das áreas administrativas, e ter acesso distinto do utilizado pelas viaturas oficiais.**

O imóvel deve oferecer ainda uma área de estacionamento com, no mínimo, 86 (oitenta e seis) vagas privativas, cobertas e com controle de acesso, [...] (Grifo nosso)

Chama atenção a exigência do almojarifado, com mais de 1.000 m², estar a uma distância mínima de 50 m da área administrativa.

Em 09/02/2021, a SEAPE divulgou as empresas que apresentaram propostas ao Chamamento Público, sendo que, das nove (9) empresas que participaram, três (3) apresentaram todos os documentos de habilitação requeridos em Edital. A tabela a seguir sintetiza essas informações.

| Empresa | Conferência da documentação de habilitação | Proposta e especificação técnica |
|--|--|--|
| Antônio Venâncio da Silva Empreendimentos Imobiliários | Desabilitada | SCN, Quadra 06, Bl. A, 1º andar, Edifício Venâncio 3.000 R\$ 291.316,41 |
| Cecin Sarkis Simão e Cia | Desabilitada | SIA Trecho 02, lotes 1.835/1845 R\$ 155.040,00 |
| Infrasolo Engenharia de Solos e Infraestruturas | OK | SIA Trecho 03, lotes 1.370/1380 R\$ 172.000,00 |
| Investimentos ATP | OK | SGAN 601, Conj. L R\$ 255.575,00 |

| | | |
|--|--------------|---|
| Itália Participações SA | OK | SHCSW EQSW 301/302, Lote 01 – Sudoeste R\$ 223.333,33 |
| Paulo Octávio Investimentos Imobiliários | Desabilitada | SIG Quadra 01 Lotes 905, 915, 925, 935, 945, 955, 965 e 975 R\$ 230.000,00 |
| Pólis Participações | Desabilitada | 701 Sul, Bloco M R\$ 350.000,00 |
| SIG 04 Empreendimentos imobiliários e Locam 4S | Desabilitada | SIG Quadra 04, lotes 75, 83, 125 e 175 R\$ 253.220,00 |
| Soheste Participações e Empreendimentos Imobiliários | Desabilitada | SIA Trecho 02, lotes 2075 a 2115 R\$ 150.000,00 |

As três (3) empresas habilitadas foram convocadas para a próxima etapa, que foi a vistoria para verificação se o imóvel ofertado atenderia as características técnicas estipuladas no Projeto Básico. Contudo, no dia 25/02/21, a empresa Itália Participações SA apresentou carta de desistência (SEI 65744114) em virtude de o seu imóvel não atender ao espaço de almoxarifado e que este ficasse a 50 m de distância da área administrativa, sendo que essa desistência foi acatada pela SEAPE.

A vistoria realizada no imóvel da empresa Infrasolo (SEI 57117921) concluiu que o imóvel não atenderia aos requisitos previstos no Projeto Básico por descumprir alguns itens do documento, dentre eles destaca-se a questão do almoxarifado, conforme transcrição a seguir:

Quanto ao almoxarifado não existe área construída que atenda às necessidades, dentre as quais: doca, pé direito duplo e acesso reservado a mais de 50 metros de distância.

[...]

Diante de todo o levantamento das condições in loco, **esta Comissão opina pela REPROVAÇÃO do referido imóvel, pois o mesmo não possui área de almoxarifado ...** (grifo nosso)

Quanto à vistoria realizada no imóvel da empresa Investimentos ATP, a Comissão inicialmente identificou que o imóvel atendia plenamente quanto aos espaços administrativos, contudo NÃO atendia às especificações do almoxarifado. A transcrição a seguir relata a opinião da Comissão:

Quanto ao Almoxarifado **não existe área construída que atenda às necessidades,** dentre as quais: doca, pé direito duplo e acesso reservado a mais de 50 m de distância. (grifo nosso)

Apesar de o imóvel NÃO atender quanto ao requisito de almoxarifado, a Comissão de vistoria conclui pela APROVAÇÃO do imóvel, desde que fosse construído

almoxarifado com as especificações constantes no Projeto Básico. Contudo, na opinião da equipe de inspeção, a SEAPE errou em "aprovar" imóvel que NÃO atendia a critério objetivo estabelecido pela própria SEAPE.

Em sequência, no dia 05/03/2021, houve a publicação no DODF do resultado da escolha da empresa Investimentos ATP para celebrar contrato de locação, porém, antes da assinatura do contrato, no dia 24/03/2021, a referida empresa encaminhou o Ofício 09/2021, informando da desistência em virtude da impossibilidade de atendimento ao item 2.4.20.2 do Caderno de Especificações Técnicas, que tratava especificamente das características do almoxarifado e de sua distância das áreas administrativas. Tal pedido também foi acatado pela SEAPE/DF, uma vez que não aplicou qualquer sanção à empresa Investimentos ATP.

Não é razoável que em um chamamento público, empresa participante, selecionada e com a respectiva publicação em DODF, simplesmente alegue ao final do processo que seu imóvel não atende a requisito estipulado em edital. Tal fato teve como consequência o atraso na adoção de novas medidas administrativas que permitiriam o lançamento de outro chamamento público para locação de 2 (dois) imóveis que pudessem atender a parte administrativa e o almoxarifado da Unidade.

O item 13 do Projeto Básico já previa que sanções poderiam ser aplicadas:

As Sanções constam no item 25 do Projeto Básico - Anexo I do Edital, conforme previstos nos artigos 86 a 88 da Lei n.º 8.666/93 e no **Decreto nº 26.851**, de 30/05/2006 e alterações e demais legislações pertinentes em decorrência de inadimplemento contratual. (grifo nosso)

O art. 1º do Decreto 26.851/2006 remete as sanções estabelecidas nos artigos 81, 86, 87 e 88 da Lei nº 8.666/93, sendo que especificamente o art. 81 assim prescreve:

A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pela Administração, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o às penalidades legalmente estabelecidas.

Ou seja, a SEAPE/DF tinha a obrigação de instaurar procedimento específico em desfavor da empresa Investimentos ATP, uma vez que após ser selecionada, com publicação em DODF, dentro da validade da proposta, desistiu de celebrar contrato com a Administração Pública. Se as razões alegadas pela referida empresa eram realmente impeditivas para a celebração do contrato, somente o resultado desse processo de apuração poderia atestar.

Quanto a este ponto de auditoria a SEAPE/DF encaminhou resposta por meio do Ofício Nº 172/2022 - SEAPE/GAB, de 02/02/2022 e o Despacho - SEAPE/GAB (SEI 78958608) com as seguintes considerações:

DETERMINO que a SUAG/SEAPE instaure procedimento administrativo específico em desfavor da empresa Investimentos ATP, tendo em vista sua desistência ao final de procedimento administrativo, garantindo-se a ampla defesa e o contraditório.

Tendo em vista que a providência está em fase de implementação, mantém-se a recomendação inicial.

Causa

Em 2021:

Falha administrativa em não iniciar processo específico de apuração/sanção a empresa que desistiu de assinar contrato ao final do chamamento público.

Consequência

Atraso na locação de novo imóvel que atendesse as necessidades da nova estrutura da SEAPE.

Recomendação

Secretaria de Estado de Administração Penitenciária:

R.1) Instaurar procedimento administrativo específico em desfavor da empresa Investimentos ATP, tendo em vista sua desistência ao final de procedimento administrativo, garantindo-se a ampla defesa e o contraditório.

2.2.2. AUSÊNCIA DE DOCUMENTO NOS AUTOS QUE COMPROVE A VISTORIA TÉCNICA DO IMÓVEL PARA FINS DE AVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA E DE ACESSIBILIDADE PARA PESSOAS PORTADORAS DE NECESSIDADES ESPECIAIS

Classificação da falha: Média

Fato

Trata-se da análise do Processo nº 04026-00017995/2021-25, que tem por objeto a locação do imóvel para abrigar a nova sede administrativa da SEAPE, localizada no Setor Bancário Sul, quadra 2, bloco G, lote 13, cuja contratada é a empresa Paulo Octávio Investimentos Imobiliário, CNPJ 00.475.251 /0001-22, pelo valor mensal de R\$ 225.000,00. Constatou-se o descumprimento da exigência contida no inciso XIV, art. 3º do Decreto Distrital

nº 33.788/2012, que normatiza os procedimentos para as locações de imóveis no âmbito do Governo do Distrito Federal.

DECRETO Nº 33.788/2012

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:

XIV - vistoria técnica do imóvel para fins de avaliação das condições de segurança e de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais. (grifo nosso)

Destaca-se que o cumprimento dos requisitos previstos no referido decreto é de verificação/confirmação anterior à celebração do contrato, e, novamente verificada antes da ocupação do imóvel pela Administração Pública, logo após a adaptação interna promovida pelo locador em relação ao "layout".

Quanto a esta falha, consta Ofício nº 166/2021 - SEAPE/SUAG (SEI 62506176), de 24/05/2021, encaminhado para a Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF Legal para que:

[...] seja expedido Laudo de Acessibilidade de imóvel localizado no Setor Bancário Sul Quadra 02 Bloco G Lote 13 Região administrativa: Brasília/RA-I, CEP: 70070-933, Área locada: 5.132,80 m2, de propriedade da empresa Paulo Octavio Investimentos Imobiliários Ltda., onde se vislumbra a possibilidade de instalação para sede Administrativa desta Secretaria de Estado.

Não consta do processo analisado resposta ao referido ofício ou cumprimento da norma realizado por outro órgão competente. A Nota Técnica nº 115/2021 - SEAPE/AJL (SEI 62542783), também de 24/05/2021, apontou a falha na instrução processual e a necessidade de ser suprida para atendimento à legislação.

Tal previsão também fora requerida como condição prévia de contratação e estava descrita nos itens 8.8, 8.12 e 11.35 do Projeto Básico:

8.8 - O imóvel deve estar adequado para acessibilidade de Pessoa com Deficiência (PCD's), de acordo com as disposições exigidas no Código de Edificações do Distrito Federal, na NBR 9050:2015 e na Lei nº 10.098/2000 e demais normas vigentes, assegurando a integração social e o pleno exercício dos direitos individuais e coletivos. Caso o imóvel não esteja adequado para acessibilidade, o interessado poderá providenciar as devidas adequações, em prazo a ser informado no momento da assinatura do contrato.

8.12 - Caso o imóvel a ser locado esteja localizado em uma edificação de múltiplos andares, deverá possuir, preferencialmente, ao menos 01 (um) elevador, devendo estar adequado para acessibilidade à Pessoa com Deficiência (PCD's), em locais de atendimento ao público, bem como atendendo às exigências NBR 5665/1983 - Cálculo do Tráfego de Elevadores. O(s) elevador(es) deverão seguir as características descritas na NBR 313/2007.

11.35 - O imóvel deve ser dotado de documentação regular composta por Carta de Habite-se, Escritura do Imóvel, Certidão Negativa do Cartório de Registro de Imóveis, comprovantes de pagamento IPTU/TLP (exercício de 2020) e **documentação da edificação que comprove o cumprimento das exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF**. (grifo nosso)

Quanto a este ponto de auditoria a SEAPE/DF encaminhou resposta por meio do Ofício N° 172/2022 - SEAPE/GAB, de 02/02/2022 e o Despacho - SEAPE/GAB (SEI 78958608) com as seguintes considerações:

[...] informo que conforme autos do Processo Sei nº04026-00002488/2022-78, já houve a notificação a Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF LEGAL - nos autos do Processo nº 04026-00017995/2021-25, para elaborar laudo que avalie as condições de segurança e de acessibilidade para Pessoa com Deficiência.

Desta forma, **DETERMINO** que a assessoria, após o laudo com a avaliação prevista na recomendação que ateste que o imóvel tenha problemas de segurança e/ou não atenda na integralidade as condições de acessibilidade, NOTIFIQUE o locador, estabelecendo prazo para de 30 (trinta) dias para cumprimento, para fazer as adequações necessárias ao atendimento do referido laudo de avaliação.

Tendo em vista que as providências estão em fase de implementação, mantém-se as recomendações iniciais.

Causa

Em 2021:

Falha na instrução processual.

Consequência

Possibilidade de o imóvel locado não possuir a segurança e as condições de acessibilidade necessárias para Pessoa com Deficiência.

Recomendação

Secretaria de Estado de Administração Penitenciária:

- R.2) Instruir o Processo nº 04026-00017995/2021-25 com laudo que avalie as condições de segurança e de acessibilidade para Pessoa com Deficiência;
- R.3) Caso a avaliação prevista na recomendação anterior ateste que o imóvel tenha problemas de segurança e/ou não atenda na integralidade as condições de acessibilidade, notificar o locador, estabelecendo prazo para cumprimento, para que faça as adequações necessárias ao atendimento do referido laudo de avaliação.

2.2.3. AUSÊNCIA DE CONSULTA À SECRETARIA DE ECONOMIA DO DISTRITO FEDERAL ACERCA DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS PRÓPRIOS QUE PUDESSEM ATENDER A DEMANDA DA SEAPE/DF

Classificação da falha: Média

Fato

Ainda em relação a análise do Processo nº 04026-00017995/2021-25, constatou-se descumprimento a outro inciso do Decreto nº 33.788/2012. O artigo 2º exige, como condição PRÉVIA à locação de imóveis, que seja feita consulta à Secretaria de Planejamento e Orçamento do Distrito Federal, que hoje se encontra na estrutura da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal (SEEC/DF), para verificação da existência de disponibilidade de algum imóvel próprio que possa atender a necessidade da Secretaria interessada na locação.

Art. 2º A locação de imóveis destinados a atender demandas de instalação de órgãos e serviços públicos do Distrito Federal deverá ser precedida de manifestação da Secretaria de Estado de Planejamento e Orçamento do Distrito Federal, sobre a eventual disponibilidade de imóveis próprios para a finalidade proposta.

Consta no Processo nº 04026-00017995/2021-25 o Ofício Nº 128/2020 - SEAPE/GAB/CG, de **14/12/2020**, encaminhado à SEEC/DF consultando acerca da disponibilidade de imóvel com **área útil de 3.500 m²** para futura instalação da sede da SEAPE/DF.

[...] dirijo-me a Vossa Excelência para solicitar uma pesquisa, para fins de verificação junto à Coordenação de Cadastro e Regularização, da Unidade de Patrimônio Imobiliário, de imóvel com área útil de 3.500m² (três mil e quinhentos metros quadrados) disponível em uma das seguintes Regiões Administrativas: Plano Piloto - RA I (Asa Norte, Asa Sul, Noroeste, Setor de Clubes e SIG); Sudoeste/Octogonal – RA XXII (Sudoeste e Octogonal); SIA – RA XXIX (SIA e STRC); e SCIA – RA XXV, para instalação da sede desta Secretaria de Estado de Administração Penitenciária – SEAPE, pelas razões que se seguem: [...]

Como resposta ao pedido, consta o Ofício Nº 2/2021 - SEEC/GAB, de 02/01/2021, informando que " *o Distrito Federal não possui atualmente imóvel edificado desocupado nas áreas especificadas*".

É necessário esclarecer que a consulta feita pela SEAPE/DF à SEEC/DF data de **dezembro/2020** e cita como área útil requerida para o imóvel de **3.500 m²**. Contudo, o procedimento administrativo em análise iniciou-se em **04/05/2021** para locação de imóvel com área útil de **2.916 m²**. Ou seja, a SEAPE/DF utilizou-se de consulta realizada 5 (cinco) meses

antes do início do procedimento de locação objeto do Processo nº 04026-00017995/2021-25 e com referência a área útil maior que a requerida para justificar o cumprimento de normativo legal.

Tal informação de indisponibilidade de imóveis referia-se a outro processo de locação conduzido pela SEAPE/DF, mas que não poderia ter sido aproveitada para esta nova contratação, tendo em vista o lapso de tempo (5 meses) e a metragem dos imóveis serem diferentes.

Como a SEAPE/DF ainda tem a necessidade de realizar locação de imóvel para acomodar o almoxarifado da Unidade e também as unidades que ainda funcionam no imóvel do SIA Trecho 03, lotes 1379/1380, que apresenta problemas, faz-se necessário nova consulta à SEEC/DF com a finalidade de verificação de imóvel próprio que possa atender à Secretaria.

Quanto a este ponto de auditoria a SEAPE/DF encaminhou resposta por meio do Ofício Nº 172/2022 - SEAPE/GAB, de 02/02/2022 e o Despacho - SEAPE/GAB (SEI 78958608) com as seguintes considerações:

DETERMINO que a SUAG/SEAPE determine à Equipe técnica dos estudos preliminares de locação efetua à consulta à SEEC/DF para confirmar a disponibilidade ou não de imóveis próprios para abrigar as sedes administrativa e operacional da SEAPE /DF.

Tendo em vista que a providência está em fase de implementação, mantém-se a recomendação inicial.

Causa

Em 2021:

Falha na instrução processual ao não se verificar a existência de imóvel com a metragem requerida em Projeto Básico junto à SEEC/DF.

Consequência

Possibilidade de existência de imóvel próprio do GDF que atendesse à SEAPE /DF.

Recomendação

Secretaria de Estado de Administração Penitenciária:

R.4) Realizar consulta à SEEC/DF para confirmar a disponibilidade ou não de imóveis próprios para abrigar as sedes administrativa e operacional da SEAPE/DF.

2.2.4. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ÁREA ÚTIL MENOR QUE A PREVISTA NO PROJETO BÁSICO

Classificação da falha: Grave

Fato

Ainda em relação ao Processo nº 04026.00017995/2021-25, consta no Projeto Básico que o imóvel a ser locado deveria possuir **área mínima de 2.916 m²**, além do estacionamento, conforme transcrição a seguir:

5.3 - O imóvel deverá ter uma área total de **no mínimo de 2.916 m²** (dois mil novecentos e dezesseis), além dos espaços destinados ao estacionamento. Sendo classificada como **áreas de escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.** (grifo nosso)

Segundo consta no documento “Carta de Habite-se nº 056/2009”, expedido pela Administração Regional do Plano Piloto, o imóvel localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco G, Lote 13 conta com 6 (seis) pavimentos e **área total** de 5.132,80 m² divididos da seguinte forma:

- . 4º Subsolo: Área de 1.023,75 m² (garagem)
- . 3º Subsolo: Área de 1.018,63 m² (garagem)
- . 2º Subsolo: Área de 1.018,63 m²
- . 1º Subsolo: Área de 1.018,10 m²
- . Térreo
 - . Loja: 359,35 m²
 - . **Galeria pública: 284,38 m²**
 - . Sobreloja: 359,35 m²
 - . Casa de máquinas: 51,23 m²

A NGB-134/88, que normatiza as edificações do Setor Bancário Sul de Brasília, lotes 01 a 19, em seu item 16 – Galeria para circulação de pedestres – descreve que:

Será obrigatória a construção de marquise ou plataforma da Esplanada, dentro dos limites estabelecidos para os pavimentos de subsolo, obedecendo os alinhamentos de pilares indicados nas plantas SES PR-1/l, PR-5/l e PR-G/l, até os eixos das linhas de

pilares mais próximos dos limites da projeção do lote para a proteção da circulação livre de acessos ao terreno.

Foi tirada foto de parte da marquise que circunda todo o prédio locado pela SEAPE/DF mostrando o espaço de galeria pública:



Diante dessas informações, deve-se descontar a área da “galeria pública” da área total, uma vez que aquela se destina a circulação de pedestres, e, logicamente não é uma área ocupada por escritórios da SEAPE/DF.

Subtraindo-se a área de galeria pública, que é de 284,38 m², da área total (5.132,80 m²), tem-se a área de 4.848,42 m², que é a área ocupável do imóvel. Para se chegar a área aproximadamente útil do prédio, deve-se ainda descontar os 2 (dois) subsolos de garagem (2.042,38 m²) e a casa de máquinas com 51,23 m². Feito isso, chega-se a área de 2.754,81 m².

Comparando-se a área de 2.754,81 m² com a área MÍNIMA requerida no Projeto Básico - 2.916 m² - tem-se que área do edifício locado é 161,16 m² menor, correspondendo a uma área 5,52 % menor que o requisito mínimo exigido. Ou seja, o imóvel **NÃO CUMPRIA O REQUISITO MÍNIMO QUANTO À METRAGEM** para que fosse alugado pela SEAPE/DF.

É preciso consignar ainda que a área de 2.754,81 m² **NÃO é a área útil** para ocupação dos escritórios da SEAPE/DF. Isto porque os cálculos foram feitos a partir da área total dos pavimentos constantes na Carta de Habite-se nº 056/2009, que considera a área a partir do perímetro externo da edificação. Dito isto, ainda seria necessário descontar as áreas de escadas e de elevadores, pois, conforme especificação contida no Projeto Básico - Item 14.5 - estas áreas não seriam consideradas como área útil:

14.5 - **Não são consideradas parte da edificação integrante da área útil:** auditórios de uso coletivo da edificação, áreas de circulação horizontal externas às salas, **áreas de circulação vertical (escadas e elevadores)**, banheiros coletivos externos à área privativa de locação, hall de acesso e hall de elevadores de uso comum a usuários da edificação em sua totalidade, **área destinada a vagas de garagem**, saídas de emergência, **casas de máquinas**, depósitos e refeitórios coletivos, entre outros. (grifo nosso)

Quanto ao conceito de área útil, o projeto básico também conceituou esse espaço em seu item 14.4:

14.4 - Considera-se **área útil** toda área a ser ocupada pelas unidades desta Secretaria de Estado para desenvolvimento de suas atividades, abrangendo: salas funcionais individuais e salas funcionais com configuração de escritório paisagem, salas de reunião, salas de atendimento ao público, área de convivência, áreas de armazenamento de documento, copas privadas, sanitários individuais e coletivos, vestiários, alojamentos, almoxarifado e arquivos inseridos na área privativa de locação, circulação horizontal de uso exclusivo das unidades e dos relativos usuários. (grifo nosso)

Consta ainda no mesmo Item 14.4 do Projeto Básico tabela indicando todos os setores com as respectivas metragens necessárias que ocupariam no futuro imóvel, sendo, que todas as áreas informadas se referem a salas, espaços para recepção, auditório, academia, depósito, refeitório, copa e cofre. E, ao final da tabela tem-se a metragem útil estipulada no Projeto Básico de 2.916 m².

Assim, a área útil atualmente ocupada pela SEAPE/DF no imóvel localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco G, Lote 13 é menor que os 2.754,81 m².

Consta no Processo nº 00010-00002894/2021-78 o Ofício Nº 1649/2021 - SEAPE /GAB, assinado pelo Senhor Secretário de Estado da SEAPE/DF e dirigido ao Diretor do Departamento de Administração Geral - DAG da PCDF, solicitando que fosse realizado "*cálculo da metragem de imóvel situado no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco G, o qual acomoda, atualmente, a sede desta Secretaria de Estado de Administração Penitenciária.*"

Tal solicitação foi atendida com a emissão, em 24/12/2021, do Parecer Técnico elaborado pela DIVISÃO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA/DAG/PCDF, que constatou que a área útil do imóvel é de 2.100,48 m²

Essa diferença a menor repercutiu na distribuição dos espaços efetivamente montados na sede da SEAPE/DF. Em visita ao prédio, constatou-se que o auditório previsto no projeto básico para a área térrea, com 200 m², teve que ser revista e atualmente é ocupada por unidades administrativas. Outra constatação é que a academia localizada no 2º subsolo, que no projeto básico deveria contar com 100 m², foi montada com 50 m². Outra consequência é a permanência de unidades administrativas e operacionais da SEAPE/DF no imóvel do SIA trecho 3, lotes 1379-1380, conforme resposta da Unidade auditada à Solicitação de Informação nº 31 /2021 - CGDF/SUBCI/COLES/DATCS.

Outro fato que merece ser destacado é que a própria proposta comercial da empresa Paulo Octávio Empreendimentos Imobiliários (SEI 62028697) já indicava que a área útil seria menor que a requerida em edital. Nessa proposta consta que o imóvel de 5.132,80 m² de área total possuía 4.134,65 m² de área privativa. Como o imóvel conta com área de 2.042,38 m² de garagem, que segundo critérios do próprio Projeto Básico deveriam ser descontadas da área útil, restariam 2.092,27 m², área menor que a requerida pela SEAPE/DF.

Quanto a este ponto de auditoria a SEAPE/DF encaminhou resposta por meio do Ofício Nº 172/2022 - SEAPE/GAB, de 02/02/2022 e o Despacho - SEAPE/GAB (SEI 78958608) com as seguintes considerações:

DETERMINO que à Assessoria de Gabinete que officie a empresa Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda (62028697), bem como officie a Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal - Terracap (62399895), as quais, perante a informação constante no Projeto Básico na exigência que o imóvel possuísse área mínima de 2.916 m² (dois mil novecentos e dezesseis), entenderam como a área total do imóvel como sendo 5.132,80 m², o que resultou na contratação e cobrança no valor do metro quadrado por todo o espaço, desconsiderando o espaço útil.

[...] devido à complexidade da apuração, relevância temática, quantidade de servidores de diversos órgãos envolvidos e para evitar a prolação de decisões conflitantes ou contraditórias, faz-se necessário a avocação pelo Controlador-Geral do Distrito Federal dos respectivos apuratórios, com o objetivo de investigar a conduta dos servidores [...]

Ademais, cabe ressaltar que esta pasta não possui, atualmente, capacidade e estrutura para atuar nas investigações dos servidores envolvidos no processo de locação, tendo em vista que conta apenas com estrutura correicional mínima.

Assim, é indubitável que a contratação referendada é um fato de repercussão social e administrativa, o qual necessita de um órgão competente que consiga garantir a lisura e imparcialidade do processo correicional e conforme previsto no art. 4º, VI, incisos "a" a "d", da Lei nº 4.938/2012 e no "item" 39, alínea II do Parecer Jurídico nº 579/2020-

PGCONS/PGDF é possível atribuir a competência à Controladoria-Geral do Distrito Federal (CGDF), colaciona-se "Ipsis litteris":

"Lei nº 4.938/2012, no art. 4º, VI, incisos "a" a "d",

Art. 4º Compete ao órgão superior do sistema:

VI – avocar ou instaurar sindicância, procedimento de apuração e processo disciplinar, em razão:

a) da inexistência de condições objetivas para sua realização no órgão, autarquia ou fundação de origem;

b) da complexidade e relevância da matéria;

c) da autoridade envolvida;

d) do envolvimento de servidores de mais de um órgão ou entidade; (**Lei nº 4.938/2012**)

“Item” 39 do Parecer Jurídico nº 579/2020-PGCONS/PGDF ([46911802](#)):

II – Todavia, se se constatar a ausência, no momento, de condições objetivas para a realização de sindicâncias, procedimentos de apuração e processos disciplinares no âmbito da Secretaria de Estado de Administração Penitenciária, é possível atribuir a competência, para tanto, à Controladoria-Geral do Distrito Federal (art. 4º, VI, “a”, da Lei nº 4.938/2012)."

Tendo em vista que as providências estão em fase de implementação, mantém-se as recomendações iniciais.

Causa

Em 2021:

Falha na condução do processo de locação, onde a SEAPE/DF deixou de verificar e avaliar se área do imóvel ofertado na proposta continha a área útil mínima e atendia às necessidades da SEAPE, conforme requerido em Projeto Básico.

Consequência

Locação de imóvel que não atende na integralidade a estrutura administrativa da SEAPE/DF.

Recomendação

Secretaria de Estado de Administração Penitenciária:

- R.5) Instaurar processo administrativo específico para apurar a conduta dos servidores envolvidos na locação, tendo em vista o imóvel não possuir a metragem mínima exigida em Projeto Básico, garantindo-se ampla defesa e o contraditório.
- R.6) Considerando que a SEAPE/DF tem a intenção de locar outro imóvel para comportar unidades da secretaria que ainda estão no SIA Trecho 3, Lotes 1379/1380 - BRASÍLIA -

DF, elaborar documento técnico, contendo levantamento de demanda (espaço físico, quantidade de servidores, quantidade de viaturas, preço atualmente pago pelo imóvel, dentre outros) com o objetivo de justificar a permanência ou desocupação do imóvel localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco G, Lote 13.

2.2.5. IRREGULARIDADE NA REALIZAÇÃO DE PESQUISA DE PREÇOS

Classificação da falha: Grave

Fato

Consta do documento Pesquisa de Preços - SEAPE/GAB, de 21/05/2021 (SEI 62424631), a seguinte pesquisa de preços para comprovação de que o imóvel a ser locado estaria com preço menor que o praticado pelo mercado imobiliário. Tal documento acostou 3 (três) imóveis alugados por outros órgãos do GDF, sendo que a média do valor seria de R\$ 66,38.

| Órgão | Endereço | Área | Preço do m ² | Valor mensal do aluguel |
|-------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SEMA | Setor Bancário Norte Quadra 02, Bloco "K" - <u>3º Subsolo.</u> ¹ | 1.800 m ² | R\$ 43,33 | R\$ 78.000,00 |
| SEEC | SRTV Norte, Quadra 701, Bloco D, <u>Loja 1.</u> ² | 1.182,03 m ² | R\$ 80,81 | R\$ 104.800,62 |
| IPREV | Setor Comercial Sul – SCS Quadra 09, Lote A, Torre B, <u>1º, 5º andares e 5º subsolo.</u> ³ | 2.300 m ² | R\$ 75,00 | R\$ 210.061,62 |

1 – Contrato não faz menção às vagas de garagem.

2 – Contrato incluiu 15 vagas de garagem na área útil de 1.182,03m²

3 - 1.783,33m² nos 1º e 5º andares e 516,67m² no 5º Subsolo e **mais 80 (oitenta) vagas de garagem privavas no 5º subsolo.**

Contudo, a equipe de auditoria, tomando como base os contratos dos imóveis (SEI 61361288, 61361481 e 61361714) apresentados pelos autores da pesquisa de preços, refez a estimativa e chegou ao valor médio de R\$ 74,36.

| Órgão | Área | Valor mensal do aluguel (B) | Valor mensal do condomínio (C) | Preço do m ² [(B+C)/A] | Endereço | Contrato | Contratado |
|-------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|----------|---|
| IPREV | 2.300 m ² | R \$ 172.500,00 | R \$ 37.561,62 | R\$ 91,11 | Setor Comercial Sul – SCS Quadra 09, Lote A, Torre B, <u>1º 2º 5º andares.</u> | 05/2019 | Cedro Participações e Empreendimentos Ltda; Estrutural Empreendimentos Ltda; RVA Construções e Incorporações S.A; e Pólis Participações e Empreendimentos Ltda. |

| | | | | | | | |
|------|-------------------------|--|-----------------|-----------|--|-------------|-------------------------------------|
| SEEC | 1.182,03 m ² | R\$ 87.941,31 (Valor acrescido da fração de 1 / 12 referente ao IPTU/TLP) | R \$ 16.859,31 | R\$ 88,66 | SRTV Norte, Quadra 701, Bloco D, Loja 1. | 41939 /2020 | Paulo Octavio Hotéis E Turismo Ltda |
| SEMA | 1.800 m ² | R\$ 78.000,00 | N ã o Informado | R\$ 43,33 | Setor Bancário Norte Quadra 02, Bloco "K" - 3º Subsolo. | 02/2018 | Sarkis Empreendimentos Ltda |

Ressalva-se que esta inspeção não teve por objeto a análise da locação dos referidos imóveis e nem teve acesso aos processos de contratação.

A SEAPE/DF balizou o comparativo de preços com o valor de avaliação da Terracap (Laudo de Avaliação N° 449/2021 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA) que concluiu que o preço do metro quadrado **de todo o edifício (5.132,80 m²)** do Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco G, Lote 13 seria de R\$ 44,62 e, que na negociação com o proprietário, esse valor caiu para R\$ 43,83. Com isso a SEAPE/DF concluiu que o valor de locação do imóvel pretendido estaria vantajoso.

Contudo, a pesquisa de preços comparou imóveis com características bem distintas daquelas do imóvel pretendido. Isto porque, os espaços alugados pelo GDF apontados na pesquisa de preços se constituíam em um conjunto de salas dentro de um edifício, podendo-se afirmar que a área útil seria a estipulada em contrato; enquanto que o espaço ofertado pela empresa Paulo Octávio Empreendimentos Imobiliários para locação no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco G, Lote 13 era todo o imóvel, que tinha como área total de 5.132,80 m², mas que não correspondia a área útil. Outra discrepância observada na pesquisa de preços foi quanto às vagas de garagem. Enquanto que no imóvel alugado pela SEMA o contrato não faz referência às vagas de garagem; no contrato de locação do imóvel alugado pelo IPREV as vagas de garagem não constavam da área útil; e no contrato de locação do imóvel alugado pela SEEC as vagas de garagem foram consideradas área útil. Ou seja, a SEAPE/DF balizou a estimativa de preços comparando imóveis com características distintas daquelas do imóvel pretendido, e, ainda, com contratos que divergiam quanto ao espaço de garagem. Desta forma, a SEAPE deixou de comprovar que o custo de sua locação era compatível com o praticado no mercado imobiliário quanto ao metro quadrado útil.

Apresentados esses fatos, pode-se dizer que o laudo da Terracap (Laudo de Avaliação N° 449/2021 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA) quando chegou ao valor do m² de R\$ 44,62, considerou a área total do edifício (5.132,80 x 44,62 = R\$ 229.025,53).

Seria de responsabilidade da própria SEAPE/DF fazer os cálculos, a partir da área útil do imóvel, para verificar se o preço do metro quadrado da área útil era compatível com o mercado imobiliário. Desta forma, como visto em ponto específico deste relatório, a metragem útil do prédio localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco G, Lote 13 é de 2.100,34 m². Então, para se chegar ao valor correto do metro quadrado útil alugado deve-se dividir o valor de R\$ 225.000,00 (valor contratado) por 2.100,48 m², chegando-se ao valor R\$ 107,11.

Contudo, não se pode afirmar que a referida locação, que corresponde a todo o edifício, está com preço superior à média praticada no mercado imobiliário, isto devido a disponibilidade das 66 vagas de garagem existentes no imóvel alugado pela SEAPE/DF, que seriam cobradas pelo locador.

Devido ao fato de ter comparado imóveis com características bem distintas daquelas do imóvel alugado, a SEAPE/DF deixou de cumprir requisito estipulado no inciso III, parágrafo único do art. 26 da Lei nº 8.666/93:

Art. 26

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

III - justificativa do preço.

Quanto a este ponto de auditoria a SEAPE/DF encaminhou resposta por meio do Ofício Nº 172/2022 - SEAPE/GAB, de 02/02/2022 e o Despacho - SEAPE/GAB (SEI 78958608) com as seguintes considerações:

DETERMINO que à Assessoria de Gabinete que officie a Controladoria Geral do Distrito Federal para instaurar processo administrativo para apurar a conduta dos servidores que realizaram estimativa de preços na qual indicaram preços inadequados que resultou em contratação desvantajosa para a SEAPE/DF.

[...] devido à complexidade da apuração, relevância temática, quantidade de servidores de diversos órgãos envolvidos e para evitar a prolação de decisões conflitantes ou contraditórias, faz-se necessário a avocação pelo Controlador-Geral do Distrito Federal dos respectivos apuratórios, com o objetivo de investigar a conduta dos servidores [...]

Ademais, cabe ressaltar que esta pasta não possui, atualmente, capacidade e estrutura para atuar nas investigações dos servidores envolvidos no processo de locação, tendo em vista que conta apenas com estrutura correicional mínima.

Assim, é indubitável que a contratação referendada é um fato de repercussão social e administrativa, o qual necessita de um órgão competente que consiga garantir a lisura e imparcialidade do processo correicional e conforme previsto no art. 4º, VI, incisos "a" a "d", da Lei nº 4.938/2012 e no "item" 39, alínea II do Parecer Jurídico nº 579/2020-PGCONS/PGDF é possível atribuir a competência à Controladoria-Geral do Distrito Federal (CGDF), colaciona-se "Ipsis litteris":

"Lei nº 4.938/2012, no art. 4º, VI, incisos "a" a "d",

Art. 4º Compete ao órgão superior do sistema:

VI – avocar ou instaurar sindicância, procedimento de apuração e processo disciplinar, em razão:

a) da inexistência de condições objetivas para sua realização no órgão, autarquia ou fundação de origem;

b) da complexidade e relevância da matéria;

c) da autoridade envolvida;

d) do envolvimento de servidores de mais de um órgão ou entidade; (**Lei nº 4.938/2012**)

“Item” 39 do Parecer Jurídico nº 579/2020-PGCONS/PGDF ([46911802](#)):

II – Todavia, se se constatar a ausência, no momento, de condições objetivas para a realização de sindicâncias, procedimentos de apuração e processos disciplinares no âmbito da Secretaria de Estado de Administração Penitenciária, é possível atribuir a competência, para tanto, à Controladoria-Geral do Distrito Federal (art. 4º, VI, “a”, da Lei nº 4.938/2012).”

Tendo em vista que as providências estão em fase de implementação, mantém-se as recomendações iniciais.

Causa

Em 2021:

Comparação de imóveis com características distintas daquelas do imóvel pretendido.

Consequência

Possível pagamento superior ao de outros espaços alugados pelo GDF quanto metro quadrado útil.

Recomendação

Secretaria de Estado de Administração Penitenciária:

R.7) Instaurar processo administrativo específico para apurar a conduta dos servidores que realizaram estimativa de preços comparando imóveis com características distintas daquelas do imóvel pretendido, deixando assim de comprovar que o preço de locação era o praticado pelo mercado; garantindo-se ampla defesa e o contraditório.

2.2.6. NÃO REALIZAÇÃO DE CONSULTA A OUTRAS IMOBILIÁRIAS PARA AVALIAR OUTROS IMÓVEIS QUE PUDESSEM ATENDER À SEAPE/DF

Classificação da falha: Média

Fato

Consta no item 17 do Projeto Básico - FORMA DE SELEÇÃO - que a escolha do imóvel a ser alugado pela SEAPE/DF se daria da seguinte forma:

17.1 - **Pesquisa em sítios eletrônicos especializados em locação de imóveis.**

17.2 - **Consultas a imobiliárias e corretores de imóveis.** (grifo nosso)

Contudo, não consta do Processo nº 04026-00017995/2021-25 nenhum documento que indique que alguma imobiliária tenha sido consultada a respeito de imóvel que pudesse atender aos requisitos previstos no Projeto Básico.

É comum nas contratações públicas que, na fase de definição do objeto e de pesquisa de preços, o setor demandante da contratação encaminhe e-mail às empresas especializadas solicitando o envio de propostas para o objeto a ser contratado. Tais comunicações também são colocadas no processo de contratação como forma de demonstrar que a Administração Pública buscou informações para detalhar melhor o objeto pretendido da contratação, definir o preço e as possíveis opções de mercado. Essas comunicações também são colocadas na instrução processual para comprovar que nenhum potencial fornecedor demonstrou interesse na contratação, não se podendo opinar se foi esse o caso em questão.

O art. 26 da Lei nº 8.666/93 especifica que nos processos de contratação por dispensa de licitação devem preencher os seguintes requisitos:

Lei nº 8.666/93

Art. 26

[...]

Parágrafo único - O processo de dispensa [...] previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

[,,]

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

Quanto aos requisitos na legislação citada, sabe-se que quanto ao inciso II - razão da escolha do fornecedor - a SEAPE/DF não demonstrou as razões de ter firmado contrato de locação com a empresa Paulo Octávio Empreendimentos Imobiliários, uma vez que o imóvel nem sequer atendia os requisitos mínimos quanto a metragem útil estipulada pela própria SEAPE/DF. Já quanto ao inciso III - justificativa de preço - este requisito também não foi atendido, uma vez que a pesquisa realizada apresentou distorções, conforme relatado em ponto específico deste relatório.

Por último, cabe alertar a SEAPE/DF para o contido no Parecer Normativo nº 949 /2012 PROCAD/PGDF:

[...] O gestor público é competente para pesquisar o objeto a ser contratado, detalhá-lo, defini-lo, escolhê-lo e cotar preços. Assim, a responsabilidade a respeito da regularidade da contratação direta na locação de imóveis, em especial quanto à especificação do objeto de forma impessoal e a avaliação da economicidade do preço, será, essencialmente, desse administrador.

Quanto a este ponto de auditoria a SEAPE/DF encaminhou resposta por meio do Ofício Nº 172/2022 - SEAPE/GAB, de 02/02/2022 e o Despacho - SEAPE/GAB (SEI 78958608) com as seguintes considerações:

DETERMINO que à Assessoria de Gabinete que officie a Controladoria Geral do Distrito Federal para instaurar processo administrativo específico para apurar a conduta dos servidores que não realizaram pesquisa junto a imobiliárias, conforme determinava o Projeto Básico, fato que resultou na escolha de imóvel que tinha área inferior à requerida, garantindo-se ampla defesa e o contraditório;

[...] devido à complexidade da apuração, relevância temática, quantidade de servidores de diversos órgãos envolvidos e para evitar a prolação de decisões conflitantes ou contraditórias, faz-se necessário a advocação pelo Controlador-Geral do Distrito Federal dos respectivos apuratórios, com o objetivo de investigar a conduta dos servidores [...]

Ademais, cabe ressaltar que esta pasta não possui, atualmente, capacidade e estrutura para atuar nas investigações dos servidores envolvidos no processo de locação, tendo em vista que conta apenas com estrutura correicional mínima.

Assim, é indubitável que a contratação referendada é um fato de repercussão social e administrativa, o qual necessita de um órgão competente que consiga garantir a lisura e imparcialidade do processo correicional e conforme previsto no art. 4º, VI, incisos "a" a "d", da Lei nº 4.938/2012 e no "item" 39, alínea II do Parecer Jurídico nº 579/2020-PGCONS/PGDF é possível atribuir a competência à Controladoria-Geral do Distrito Federal (CGDF), colaciona-se "Ipsis litteris":

"Lei nº 4.938/2012, no art. 4º, VI, incisos "a" a "d",

Art. 4º Compete ao órgão superior do sistema:

VI – avocar ou instaurar sindicância, procedimento de apuração e processo disciplinar, em razão:

a) da inexistência de condições objetivas para sua realização no órgão, autarquia ou fundação de origem;

b) da complexidade e relevância da matéria;

c) da autoridade envolvida;

d) do envolvimento de servidores de mais de um órgão ou entidade; (**Lei nº 4.938/2012**)

"Item" 39 do Parecer Jurídico nº 579/2020-PGCONS/PGDF ([46911802](#)):

II – Todavia, se se constatar a ausência, no momento, de condições objetivas para a realização de sindicâncias, procedimentos de apuração e processos disciplinares no âmbito da Secretaria de Estado de Administração Penitenciária, é possível atribuir a competência, para tanto, à Controladoria-Geral do Distrito Federal (art. 4º, VI, "a", da Lei nº 4.938/2012)."

Tendo em vista que as providências estão em fase de implementação, mantém-se as recomendações iniciais.

Causa

Em 2021:

Falha no procedimento de escolha do fornecedor;

Falta de ampliação de pesquisa de possíveis fornecedores/imobiliárias.

Consequência

Limitação de possíveis fornecedores.

Recomendação

Secretaria de Estado de Administração Penitenciária:

- R.8) Instaurar processo administrativo específico para apurar a conduta dos servidores que não realizaram pesquisa junto a imobiliárias, conforme determinava o Projeto Básico, fato que resultou na escolha de imóvel que tinha área inferior a requerida, garantindo-se ampla defesa e o contraditório.
- R.9) Notificar formalmente o setor de contratações para que em todas as contratações, inclusive as realizadas por dispensa de licitação, sejam realizados procedimentos administrativos no sentido de ampliar possíveis fornecedores do objeto pretendido para contratação.

2.2.7. SUPERDIMENCIONAMENTO NO QUANTITATIVO DE VAGAS DE GARAGEM PREVISTAS NO PROJETO BÁSICO

Classificação da falha: Média

Fato

De acordo com o item 6.5.1 do Projeto Básico que trata do estacionamento, a SEAPE estabeleceu a necessidade de 60 vagas fixas exclusivas e identificadas para as viaturas oficiais pertencentes às unidades da Secretaria, sendo uma exclusiva para o Secretário de Estado.

6. Estacionamento

6.5. O imóvel deve contar com estacionamento com cancela e guarita de controle de acesso para:

6.5.1 60 (sessenta) vagas fixas exclusivas e identificadas para as viaturas oficiais pertencentes às unidades existentes na sede da SEAPE/DF, sendo uma exclusiva para o Secretário de Estado. (grifo nosso)

Já no item 6.6 do Projeto Básico constou que nas proximidades do imóvel deveria existir estacionamento público externo, com capacidade mínima de 50 vagas, para uso dos visitantes, funcionários e usuários dos serviços da SEAPE-DF.

Fato importante que merece destaque é a área destinada às vagas de garagem (2 últimos subsolos) com área aproximada de 2.036 m², que representa 39,66% da área total do imóvel locado (5.132,80m²), corresponde a R\$ 89.235.00 do valor do aluguel.

De acordo com a proposta comercial da empresa Paulo Octávio Empreendimentos Imobiliários, o imóvel oferecido à SEAPE/DF, e objeto desta inspeção, possui 66 vagas de garagem.

Foram emitidas as Solicitações de Informação CGDF/SUBCI/COLES/DATCS n° 30/2021 e 31/2021, de 20/12/2021, solicitando a SEAPE que prestasse as seguintes informações:

- Informar [...] se há previsão de receber no prédio localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco G, Lote 13 novos servidores e outras unidades da SEAPEDF.
- Informar se as vagas de garagem dos subsolos 3 e 4, do edifício localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco G, Lote 13, serão utilizadas exclusivamente por veículos oficiais da Secretaria ou se está disponível para utilização dos servidores lotados no edifício.

Como resposta aos questionamentos, a SEAPE encaminhou Ofício n° 1667/2021 - SEAPE/GAB, informando:

- Não há previsão de receber no referido prédio novas unidades.
- [...] 27 vagas são ocupadas por carros particulares dos servidores que laboram nessa Secretaria.

Pode-se chegar à conclusão que se por um lado a área útil do prédio alugado era menor que a prevista, conforme item específico deste relatório, o quantitativo de vagas de garagem era quase exatamente igual a requerida no Projeto Básico. E, pela resposta encaminhada pela SEAPE/DF ao questionamento de auditoria, pode-se concluir que o quantitativo de vagas previsto no Projeto Básico estava superestimado, já que número significativo de vagas é ocupado por veículos particulares de servidores.

Quanto a este ponto de auditoria a SEAPE/DF encaminhou resposta por meio do Ofício N° 172/2022 - SEAPE/GAB, de 02/02/2022 e o Despacho - SEAPE/GAB (SEI

78958608), contudo não se manifestou quanto a esse item do relatório. Portanto, mantém-se o ponto de auditoria e a respectiva recomendação.

Causa

Em 2021:

Falha no planejamento da contratação, especificamente quanto a definição da demanda de vagas destinadas aos carros oficiais da SEAPE/DF.

Consequência

Elevação do valor da locação.

Recomendação

Secretaria de Estado de Administração Penitenciária:

R.10) Notificar formalmente o setor de contratações para que, no planejamento das futuras locações, seja considerado quantitativo de garagens privativas/exclusivas em número compatível com a quantidade de viaturas oficiais das unidades administrativas da SEAPE /DF.

2.2.8. NÃO APLICAÇÃO DE SANÇÃO POR DESCUMPRIMENTO PARCIAL DO CONTRATO

Classificação da falha: Grave

Fato

Este item do relatório trata da análise do Processo nº 050.000.125/2014-SSP-DF de procedimento de dispensa de licitação para locar imóvel destinado a abrigar a Subsecretaria do Sistema Penitenciário, vinculada à Secretaria de Estado de Segurança Pública do Distrito Federal-SSP-DF. Assim, foi celebrado o Contrato nº 053/2014 em 25/07/2014, entre a SSP-DF e a empresa INFRASOLO – ENGENHARIA DE SOLO E INFRA-ESTRUTURAS LTDA, CNPJ ° 00.334.367/0001-41, tendo por objeto a locação do imóvel situado no SIA Trecho 03, Lotes 1379/1380, Guará – Brasília/DF, destinado à instalação da Subsecretaria do Sistema Penitenciário – SESIPE, além de outras Unidades integrantes da Secretaria de Estado de Segurança Pública do Distrito Federal. O valor Inicial da locação foi de R\$ 65.000,00/mês.

Com o advento da publicação do Decreto nº 40.833/2020, a Subsecretaria do Sistema Penitenciário da SSP-DF foi transformada em Secretaria de Estado de Administração

Penitenciária do Distrito Federal mantidas as estruturas administrativas e de cargos comissionados existentes e seus atuais ocupantes.

Registra-se que por meio do 10º Termo aditivo foi firmada a SUB-ROGAÇÃO do Contrato de Locação de Imóvel nº 53/2014-SSP, transferindo, assim, da Secretaria de Estado de Segurança Pública do Distrito Federal-SSP-DF, todos os direitos e obrigações ali contidos, para a Secretaria de Estado de Administração Penitenciária do Distrito Federal-SEAPE-DF, bem como a fiscalização do instrumento, a partir de sua assinatura ocorrida em 20/07/2020.

Importante registrar, que após a sub-rogação, o Contrato nº 053/2014 foi prorrogado mais uma vez para alterar o prazo de vigência do contrato por até 12 (doze) meses, a contar de 25/07/2021 a 24/07/2022, entretanto com numeração própria da SEAPE-DF, ou seja, primeiro termo aditivo ao Contrato nº 053/2014-SEAPE.

Faz-se importante consignar que como a nova sede administrativa da SEAPE/DF está localizada atualmente no Setor Bancário Sul, o imóvel do SIA ficou parcialmente ocupado.

Foi constatado nos autos do Processo nº 04026.00017995/2021-25 (Processo referente à locação do Prédio do Setor Bancário Sul) Relatório Técnico nº 111/2020 - NCI/DIP /SEAPE, de 03/12/2020, elaborado pela Diretoria de Inteligência da SEAPE, que tratou das vulnerabilidades encontradas na estrutura predial localizada no SIA, a saber:

Principais registros:

- a) CENTRO INTEGRADO DE MONITORAMENTO ELETRÔNICO – CIME - tem por finalidade cumprir decisões judiciais que envolvem a monitoração de indivíduos por meio de tornozeleiras eletrônicas. Os sentenciados são acolhidos pela Equipe de servidores capacitados do CIME. No entanto, a logística de recebimento ideal seria manter apartada dos demais núcleos de expediente, inclusive do Gabinete da Secretaria, tendo por fim garantir a incolumidade física das pessoas e a integridade do patrimônio e das autoridades.
 - b) PARTE ELETRICA - Com a reestruturação da Secretaria houve um aumento de servidores e conseqüentemente a necessidade de mais equipamentos instalados para atender essa demanda, causando assim uma sobrecarga no Sistema Elétrico, como constantes picos de luz e quedas de energia com maior frequência. Há seções que não comportam a carga dos aparelhos de ar-condicionado.
 - c) SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA - Na edificação falta sinalização de emergência em todos os andares conforme ABNT NBR. 13.434. GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL;
 - d) .EXTINTORES, MANGUEIRAS DE INCÊNDIO, ALARME CONTRA INCÊNDIO / SENSOR DE FUMAÇA: Não existe. - Na edificação possui apenas uma porta corta-fogo localizada na casa de bomba no 5º andar. - Extintor PQS 12 G da sala 09 do térreo está sem o lacre de inviolabilidade. - A Mangueiras de incêndio do hidrante do térreo e 5º andar está sem a junção Storz;
- ESTRUTURA EXTERNA DO PRÉDIO É importante salientar que recentemente o Edifício vem apresentando diversas irregularidades na estrutura externa, tais como: - As massas que seguram os vidros das janelas, pelo tempo, encontram-se ressecadas

fazendo com que os vidros descolem da estrutura vindo a cair do prédio podendo provocar acidentes graves ou até mesmo irreversíveis, fato já registrado pelos brigadistas.

Além do relatório próprio citado anteriormente, a Defesa Civil do Distrito Federal por meio do Termo de Notificação n° 1501/2021, de 01/02/2021 e o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal por meio da Notificação de Vistoria n.º 04026-00000813/2021-87/2021 - CBMDF/DIVIS/SUOPE /SERV/FISC, de 25/01/2021, também apontaram diversos problemas de segurança e combate a incêndio no prédio.

Por meio da Solicitação de Informações n° 37/2021 - CGDF/SUBCI/COLES /DATCS foi questionado quais medidas foram tomadas junto à proprietária do imóvel localizado no SIA Trecho 03, Lotes 1379 a 1380 (Contrato n° 053/2014) diante dos problemas registrados nos seguintes documentos: RELATÓRIO TÉCNICO N° 111/2020 - NCI/DIP/SEAPE – 03/12/2020, Termo de Notificação n° 1501/2021, de 01/02/2021, da Subsecretaria do Sistema de Defesa Civil e a Notificação de Vistoria n.º 04026-00000813/2021-87/2021 - CBMDF/DIVIS /SUOPE/SERV/FISC, de 25/01/2021.

Em resposta ao questionamento do Controle, a SEAPE-DF apresentou o seguinte esclarecimento:

Em resposta ao questionamento, cientifica-se que em consulta ao Processo 04026-00000813/2021-87/2021, após a Notificação de Vistoria n.º 04026-00000813/2021-87/2021 - CBMDF/DIVIS/SUOPE/SERV/FISC, de 25/01/2021, houve reiteradas notificações, conforme documento SEI n°(55266899); (55402768) e obteve a resposta da empresa Infrasolo - Engenharia de Solos e Infra-Estruturas - LTDA, consoante Documento SEI n° (61491473), o qual aduz tratativas que estavam sendo executadas.

Ademais, como diligência paulatina, esta pasta já instaurou Processo SEI n°04026-00054566/2021-39 para analisar a possível transferência do Centro Integrado de Monitoração Eletrônica e os demais setores para um novo imóvel, sem que isso acarrete prejuízo à continuidade do serviço público, devido às irregularidades apresentadas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal.

Isso posto, essas são as considerações preliminares, submetidas ao crivo da íclita Controladoria Geral do Distrito Federal.

Por fim, esta Pasta se coloca à disposição para pronunciamentos adicionais que se façam necessários.

Em vistoria realizada no imóvel em 14/01/2022 foi constatado que o imóvel permanece com as fragilidades apontados RELATÓRIO TÉCNICO N° 111/2020 - NCI/DIP /SEAPE – 03/12/2020. Também foram constatadas paredes com mofo, janelas com cobertas de material plástico no lugar das cortinas, janelas enferrujadas e com os vidros quebrados, conforme fotos a seguir:

Janelas fora do esquadro a ponto de caírem



Vidro da janela quebrado, coberto com plástico e fita



Parede com mofo



Piso quebrado



Pintura descascada



Consta no Cláusula nº 9.1 do Contrato 053/2014 que é de responsabilidade da locadora a manutenção predial, conforme transcrição a seguir:

Entregar ao Distrito Federal o imóvel em estado de servir ao que se destina, bem como lhe garantir as condições físicas para o bom funcionamento das unidades a que se destina a locação, durante a vigência do contrato

Arcar com as eventuais obras e/ou reformas a serem efetuadas no imóvel, para manter a edificação no layout básico na data de entrega de recebimento do imóvel pelo locatário.

Desta forma, é necessário adotar medidas para que o locador faça a manutenção da estrutura predial em conformidade com o estabelecido em contrato, como forma de resguardar a segurança dos servidores, usuários externos e do próprio patrimônio público.

Quanto a este ponto de auditoria a SEAPE/DF encaminhou resposta por meio do Ofício Nº 172/2022 - SEAPE/GAB, de 02/02/2022 e o Despacho - SEAPE/GAB (SEI 78958608) com as seguintes considerações:

DETERMINO notificar a contratada para que proceda a manutenção predial de acordo com a previsão contratual, especialmente ao apontado nas notificações do CBMDF, da Defesa Civil do Distrito Federal e demais falhas apontadas em vistorias próprias da SEAPE, estipulando prazo para a conclusão das manutenções.

Tendo em vista que as providências estão em fase de implementação, mantém-se as recomendações iniciais.

Causa

Em 2021:

Ineficiência Administrativa e Fiscalização inadequada e insuficiente.

Consequência

Risco à integridade física dos servidores da Secretaria.

Recomendação**Secretaria de Estado de Administração Penitenciária:**

- R.11) Notificar a contratada para que proceda a manutenção predial de acordo com a previsão contratual, especialmente ao apontado nas notificações do CBMDF, da Defesa Civil do Distrito Federal e demais falhas apontadas em vistorias próprias da SEAPE, estipulando prazo para a conclusão das manutenções;
- R.12) Caso a recomendação anterior não seja atendida pela contratada, instaurar processo administrativo específico em desfavor da contratada para aplicação das sanções previstas na Lei nº 8.666/93 e no Decreto Distrital nº 26.851/2006, garantindo-se a ampla defesa e o contraditório.

2.2.9. SUBOCUPAÇÃO DE IMÓVEL LOCADO

Classificação da falha: Média

Fato

Ainda em relação ao Contrato nº 053/2014 foi constatado que após a locação da nova sede administrativa da SEAPE/DF no Setor Bancário Sul, o prédio do SIA Trecho 03 ficou parcialmente ocupado, isto porque a nova sede não comporta toda a estrutura da Secretaria.

Por meio da Solicitação de Informação nº 36/2021 - CGDF/SUBCI/COLES /DATCS, de 30/12/2021, encaminhada à SEAPE-DF, foi solicitado informar se foram realizadas, ou se estão em andamento, após a desocupação parcial do imóvel localizado no SIA Trecho 03, Lotes 1370 a 1380, tratativas para redução do valor do aluguel.

Cabe salientar que o imóvel é composto de térreo e mais cinco pavimentos, sendo que atualmente, a SEAPE ocupa o térreo, o 1º andar e 11 salas do 2º andar (de um total de 15 salas).

Em resposta ao questionamento do Controle Interno, a Secretaria informou que está fazendo toda a inquirição fática e probatória para verificar a viabilidade de redução do valor do aluguel, suspensão, reequilíbrio econômico-financeiro, recomposição de preços ou revisão, para restabelecer o equilíbrio da equação financeira da relação firmada entre a Administração Pública e a contratada.

Nos autos (Processo nº 04026-00003803/2021-01 – autuado após a sub-rogação) foram encontrados diversos documentos que indicaram as tratativas e o esforço dos servidores no sentido reduzir o valor do aluguel na proporção da área desocupada. O pedido de redução foi materializado por meio do Ofício nº 386/202 – SEAPE/SUAG, de 07/10/2021, encaminhado ao representante da empresa INFRASOLO – Engenharia de Solo e Infraestruturas Ltda, que por sua vez, encaminhou em 15/10/2021, por e-mail, a Carta CE 1510/2021, que em resumo, informou da impossibilidade de readequação contratual em decorrência das cláusulas pactuadas.

Diante da negativa de redução do valor, a Secretaria encaminhou o assunto à Assessoria Jurídica Legislativa-AJL para manifestação, que também opinou pela inviabilidade de redução do valor, a saber:

Nota Técnica N.º 290/2021 - SEAPE/AJL, de 03/11/2021

REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 53/2014 - SSP/DF.
REDUÇÃO DO VALOR

{...}

CONCLUSÃO

Forte nessas razões, s.m.j., conclui-se que

a) a revisão dos valores para adequação à metragem ocupada, além de não possuir previsão contratual que possa garantir sua legitimidade, não se revela adequada na relação bilateral de locação do imóvel, razão pela qual esta AJL não recomenda sua continuidade. (grifo nosso)

b) cabe à autoridade máxima do órgão, em seu juízo exclusivo de conveniência e oportunidade, decidir pela utilização da cláusula resolutiva (CLÁUSULA QUINTA - Do prazo de Vigência), ou pela continuidade da relação contratual já estabelecida, com as devidas justificativas para tanto. São as considerações que submeto à elevada apreciação.

A Secretaria também informou que os contratos foram submetidos à Assessoria Jurídica Legislativa da Unidade-AJL para avaliar a possibilidade de suspensão dos pagamentos, que por sua vez, sugeriu o encaminhamento à Procuradoria Jurídica do Distrito Federal para pronunciamento.

A procuradoria Jurídica, por sua vez, emitiu o Parecer Jurídico nº 564/2021 - PGDF/PGCONS, de 29/12//2021, no qual opinou pela possibilidade de suspensão de pagamentos, desde que com fundamentação/motivação plena (fundamentos de fato e de direito)

e simultânea à medida. Além disso, também ponderou que a suspensão dos pagamentos deveria ser formalizada por meio de ato normativo apropriado – Portaria, e com parcimônia, no sentido de evitar a configuração de enriquecimento sem causa da Administração e não onerar desnecessariamente os serviços agregados ao contrato, bem a fixação de um prazo razoável de dois ou três meses.

Constatou-se, portanto, que a nova gestão da SEAPE/DF iniciou tratativas para reduzir os valores pagos no Contrato nº 053/2014, tendo em vista a subocupação do espaço, contudo, por questões jurídico-legais não foi possível a redução do valor pago até o presente momento.

Quanto a este ponto de auditoria a SEAPE/DF encaminhou resposta por meio do Ofício Nº 172/2022 - SEAPE/GAB, de 02/02/2022 e o Despacho - SEAPE/GAB (SEI 78958608) com as seguintes considerações:

Informa-se que foi aberto Processo SEI nº 04026-00001065/2022-31, com a oficialização da demanda - DOD, para estudos preliminares de locação de prédio da sede da Secretaria de Estado de Administração Penitenciária do Distrito Federal, o qual deverá ser concluído o prazo de 30 (trinta) dias, visto a urgência que o caso requer.

Tendo em vista que a providência está em fase de implementação, mantém-se a recomendação inicial.

Causa

Em 2021:

Frustração do Chamamento Público 001/2021 SEAPE.

Consequência

Pagamento integral por imóvel parcialmente ocupado.

Recomendação

Secretaria de Estado de Administração Penitenciária:

R.13) Instituir comissão com a finalidade de realizar novo chamamento público para locação de imóvel que atenda as necessidades da SEAPE/DF, especialmente para alocação do almoxarifado e das unidades que ainda funcionam no imóvel do SIA trecho 03, consultando antes a Secretaria de Economia quanto a existência ou não de imóvel próprio do GDF.

3. CONCLUSÃO

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

| DIMENSÃO | SUBITEM | CLASSIFICAÇÃO |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Seleção do Fornecedor ou Parceiro | 2.2.1, 2.2.4, 2.2.5 e 2.2.8 | Grave |
| Seleção do Fornecedor ou Parceiro | 2.2.2, 2.2.3, 2.2.6, 2.2.7 e 2.2.9 | Média |



Documento assinado eletronicamente pela **Controladoria Geral do Distrito Federal**, em 09 /02/2022, 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 **51574E93.8844D92F.05165DFF.164D3DAF**