

Relatório Final de Auditoria

Empresa Contratada: Paulo Octávio Hotéis e Turismo Ltda.

Processo de Auditoria: 04016-00003002/2021-75

Contrato Nº097/2019

Objeto: locação de imóvel apaz de atender as demandas das Diretorias de Administração e Logística e Serviços no que tange à alocação de suas equipes de trabalho, de acordo com as especificações e demais condições constantes, nos termos do Elemento Técnico 2/2019 e na proposta comercial apresentada pela Locadora.

Brasília/DF

2021



SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	ESCOPO	3
3.	ACHADOS DE AUDITORIA.....	4
4.	CONCLUSÃO	9
5.	RECOMENDAÇÕES.....	9
6.	RESULTADO DOS RECOMENDAÇÕES	10



1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório Final de Auditoria tem como objetivo apresentar o resultado do monitoramento da Gestão, no período de 05 a 11 de janeiro de 2021, que resultou nas recomendações da auditoria interna.

A análise foi realizada em cumprimento à Ordem de Serviço nº01/2020, processo SEI nº 04016-00099418/2020-08, para exame da regularidade da contratação e da execução dos serviços prestados pela Empresa **Paulo Octávio Hotéis e Turismo Ltda.**, inscrita sob o CNPJ nº 26.418.749/0001-47, tendo como objeto locação de imóvel capaz de atender as demandas das Diretorias de Administração e Logística e Serviços no que tange à alocação de suas equipes de trabalho, de acordo com as especificações e demais condições constantes, nos termos do Elemento Técnico 2/2019 e na proposta comercial apresentada pela Locadora.

2. ESCOPO

Os trabalhos foram realizados, por meio de testes, análises e consolidação das informações coletadas, a partir da apresentação de dados de pagamento e execução das atividades pela Unidade auditada, de forma a avaliar os fatos relacionados ao Contrato sob exame.

O formulário proposto (Relatório Preliminar) teve como referência o Regulamento Próprio de Compras e Contratações (RPCC) do IGESDF e serviu como balizador para a análise e levantamento dos possíveis achados de auditoria.

No dia 12/11/2019 fora dado início ao processo de contratação, na modalidade Dispensa de Seleção de Fornecedores nº 100/2019.

O presente Contrato foi assinado no dia 29/11/2019, com vigência de 60 meses.

3. ACHADOS DE AUDITORIA

Quando da análise preliminar ao processo, constatou-se que o Contrato pactuado entre o Instituto de Gestão Estratégica em Saúde do Distrito Federal e a empresa Paulo Octávio Hotéis e Turismo Ltda., na proposta comercial apresentada pela Locadora, por meio de análise documental, já havia uma indicação ao imóvel locado, conforme documento (Memorando 2 – doc. SEI 31293023), onde é descrito que:

À Gerência de Compras e Contratos/ IGESDF

Sr(a). Gerente de Compras e Contratos,

Segue para providências o Elemento Técnico 02 que trata da necessidade de locação de espaço para abrigar as diretorias de Administração, bem como a diretoria de Logística e Serviços.

Diante do atual cenário, ou seja, número de colaboradores e demais necessidades de operação sugerimos o imóvel situado **SRTVN, QUADRA 701 LOTE “D”, EDIFÍCIO PO700, BRASÍLIA-DF.**

O processo de contratação iniciou por meio do processo SEI 04016-00024057/2019-02, com Elemento Técnico (doc. SEI 31289872) e, logo em seguida, foi incluído o Memorando 2 (doc. SEI 31293023), onde a então Chefia do Núcleo se manifestou pela preferência da locação do imóvel, sem antes mesmo de ser apresentada qualquer proposta, como exposto acima.

O Elemento Técnico traz em seu texto o limite de 60 (sessenta) meses para essa contratação, podendo ser renovado por igual período. Vale lembrar que o Regimento Próprio de Compras e Contratações do IGESDF estabelece o limite máximo de contratação por 60 (sessenta) meses, conforme art.29, parágrafo único, salvo se estiver previamente justificada e ratificada pela Diretoria Executiva (DIREX) a vantajosidade da celebração da avença por prazos mais alongados.

O despacho da Diretoria Executiva (DIREX) autorizando o cert me na modalidade Dispensa de Seleção de Fornecedores só ocorreu no dia da assinatura do contrato, quando todo o processo já havia acontecido. De acordo com o Regimento de Compras e Contratações (RPCC), o seu artigo 25 menciona que ***poderá ser dispensada da Seleção de Fornecedores, mediante autorização da Diretoria Executiva***, ou seja, a autorização deveria preceder ao processo de Seleção de Fornecedores.

Da apresentação das propostas:

A proposta apresentada pela Construtora LUNER está datada de 08 de novembro de 2019, assim como a proposta da J. Fleury Assessoria e Consultoria Imobiliária está datada de 03 de novembro de 2019, anterior à elaboração do Elemento Técnico, que foi datada do dia 12 de novembro de 2019. A única proposta apresentada após a emissão do Elemento Técnico, dentro do prazo estipulado, foi a do Imóvel da Empresa Paulo Octávio Hotéis e Turismo Ltda, o que demonstra prévio conhecimento do processo de Seleção de Fornecedores por parte das empresas participantes.

Da análise dos documentos de Habilitação:

Na documentação apresentada, a Convenção de Condomínio está no nome da Empresa Paulo Octávio Empreendimentos Imobiliários, como proprietária do imóvel e não no nome da Paulo Octávio Hotéis e Turismo Ltda. A inspeção feita pelo Corpo de Bombeiros do Distrito Federal ao imóvel, que também foi emitida em nome da Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda., conforme docs. SEI nºs 31997717 e 31746023, pág. 07.

Foram analisados os processos de pagamentos do Contrato em questão. Encontramos 21 (vinte e um) processos relacionados a pagamentos, mas só havia comprovante anexado no processo 04016-00037896/2020-16, todos os outros faltavam os respectivos comprovantes, evidenciando mais uma vez a ausência de transparência nos procedimentos, o que já foi objeto de outras auditorias. Verificou-se que os processos de pagamento da taxa de condomínio não cumpriam o que estava determinado no Contrato. A parcela de condomínio que está no termo é no valor de R\$ 35.468,35 (Trinta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e trinta e cinco centavos), mas os valores que foram atestados nos processos são divergentes do que

foi pactuado entre o Instituto de Gestão Estratégica em Saúde do Distrito Federal (IGESDF) e a Paulo Octávio Hotéis e Turismo Ltda.

No processo 04016-00037896/2020-16, a Gerência de Apoio Operacional encaminhou solicitação de pagamento para as providências (doc. SEI 39460883), **por estimativa**, informando que os valores poderiam variar a cada mês, mas o Contrato não faz menção de pagamento por estimativa, conforme segue:

DO VALOR

CLÁUSULA TERCEIRA - O LOCATÁRIO pagará à LOCADORA, pelo aluguel do imóvel, os valores constantes do quadro abaixo:

ITEM	OBJETO	VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO	VALOR TOTAL DA LOCAÇÃO
1	ALUGUEL DE IMÓVEIS SITUADO NO SRTVN, QD.701 LT. D ED.PO 700 - BRASÍLIA/DF	R\$ 169.876,52	R\$ 10.192.591,20
2	CONDOMÍNIO	R\$ 35.468,36	R\$ 2.128.101,60
3	IPTU/TLP	R\$ 10.920,87	R\$ 655.252,20
VALOR TOTAL DA LOCAÇÃO			
<i>R\$ 12.975.945,00 (Doze milhões, novecentos e setenta e cinco mil, novecentos e quarenta e cinco reais).</i>			

PARÁGRAFO ÚNICO - O valor MENSAL destes Contrato é de R\$ 216.265,75 (Duzentos e dezesseis mil, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta e cinco centavos) e o valor TOTAL é de R\$ 12.975.945,00 (Doze milhões, novecentos e setenta e cinco mil, novecentos e quarenta e cinco reais), pelo período de 60 (sessenta) meses.

IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA QUARTA - O imóvel objeto do presente Contrato encontra-se localizado no SRTVN, Quadra 701 Lote D - Ed.PO 700, Brasília/DF, é composto da metade do 3º pavimento-tipo e

de 40 vagas de garagem para carros no 3º subsolo, cuja área corresponde a:

UNIDADE	ÁREA TOTAL (M2)
1/2 DO 3º PAVIMENTO	2.134,76
3º SUBSOLO PARCIAL	1.125,20
TOTAL	3.259,96

DO PAGAMENTO

CLÁUSULA QUINTA - Para efeito de pagamento, a LOCADORA deverá observar as condições previstas no Elemento Técnico nº 2/2019, da Dispensa nº 100/2019, e apresentar os documentos abaixo relacionados:

I - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em caso de impossibilidade de emissão da CND;

II - Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, fornecido pela CEF - Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado (Lei nº 8.036/90);

III - Não consta no contrato;

IV - Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Pública do Distrito Federal; e

V - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida pela Justiça do Trabalho, conforme determina a Lei nº12.440, de 07 de julho de 2011.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os pagamentos serão efetuados mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil de cada mês correspondente, por meio de depósito bancário em conta corrente da LOCADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em razão de o pagamento ser realizado mediante depósito/transferência bancária, a LOCADORA não deverá fazer a emissão de boleto bancário, sob pena de haver cobrança indevida.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O não pagamento do aluguel no prazo ajustado neste contrato, implicará em correção monetária pelo índice IGP-DI/FGV, juros de 1% (um por cento) ao mês moratória de 2% (dois por cento).

Como se observa no texto transcrito na íntegra do Contrato, não há nenhuma cláusula que fale sobre o valor do condomínio ser por estimativa.

Nos processos 04016--00037896/2020-16, 04016-00047192/2020-51, 04016-00055684/2020-11, 04016-00066770/2020-59, 04016-00075458/2020-56, 04016-00017317/2020-19, os valores atestados foram: R\$ 40.507,16 (quarenta mil, quinhentos e sete reais e dezesseis centavos), de 04/2020, R\$ 40.467,32, (quarenta mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e trinta e dois centavos), de 05/2020, R\$ 39.027,14 (trinta e nove mil, vinte e sete reais e quatorze centavos), de 06/2020, R\$ 38.467,28 (trinta e oito mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e vinte e oito centavos), de 07/2020, R\$ 37.810,95 (trinta e sete mil, oitocentos e dez reais e noventa e cinco centavos), de 08/2020, R\$ 39.717,25 (trinta e nove mil, setecentos e dezessete reais e vinte e cinco centavos), de 02/2020, respectivamente.. Levando-se em consideração que o valor do condomínio é de R\$ 35.468,36 (trinta e cinco mil quatrocentos e sessenta e oito reais e trinta e seis centavos), a diferença de todos esses valores totaliza o montante de R\$ 23.186,94 (vinte e três mil cento e oitenta e seis reais e noventa e quatro centavos). Não se obteve acesso aos processos de dezembro/2019, janeiro/2020, março/2020 e dezembro/2020. Só consta comprovante de pagamento no processo 04016-00037896/2020-16, datado de 05/05/2020.

Como observado, em nenhum desses processos acima foi pago o valor descrito no termo contratual. Todos tiveram algum acréscimo com relação ao contratado.

Somente na mensalidade que correspondia ao mês 09/2020 é que foi constatado o erro e solicitada a correção dos valores, conforme acordado no Contrato. A partir daí, as taxas condominiais começaram então a ser pagas de acordo com o pactuado. Mas

somente em janeiro de 2021 a Gerência de Contratos se manifestou que aguardava o parecer jurídico, para que pudesse efetuar as glosas dos valores pagos a maior. Até a emissão deste Relatório, a Gerência de Contratos aguardava parecer da Assessoria Jurídica, conforme doc. SEI 53519761.

E, por fim, não constam certidões nos processos de pagamento de condomínio e nos processos de aluguel nº 04016-00037896/2020-16 e 04016-00022619/2020-17, conforme exigência constante do Contrato.

4. CONCLUSÃO

Após os achados de Auditoria, acerca do objeto contratado, concluiu-se que, com relação à Seleção de Fornecedores, observa-se possível evasão de informações, tendo em vista que duas Empresas apresentaram propostas com data anterior à elaboração do Elemento Técnico e a publicação do certame, bem como os responsáveis pela condução do processo de locação já conheciam os imóveis que seriam disponibilizados. Fato é que foi sugerido o imóvel do PO 700, antes da apresentação das propostas, logo após a elaboração do Elemento Técnico, tendendo ao direcionamento.

A execução da presente contratação não vem obedecendo os princípios da economicidade e razoabilidade, quando da gestão dos recursos do Instituto, uma vez que o IGESDF paga valores diferenciados ao que foi contratado, sem ao menos verificar o que ora foi pactuado.

5. RECOMENDAÇÕES

Após a conclusão do trabalho de auditoria com os devidos achados, remeteu-se o Relatório Preliminar ao Senhor Diretor-Presidente, para ciência e providências que se fizessem necessárias e recomendou-se ao IGESDF que:

- I) Quando se tratar de modalidade Dispensa ou Inexigibilidade, a autorização da Diretoria Executiva deve preceder ao processo;

II) Verifique se a documentação apresentada condiz com a razão social da empresa CONTRATADA;

III) Apresente esclarecimentos acerca dos pagamentos realizados à maior;

IV) Apresente esclarecimentos acerca das propostas datadas antes da elaboração do Elemento Técnico;

VI) Glose os pagamentos realizados de forma indevida; e

VII) Apure as responsabilidades pela execução desses pagamentos, de forma indevida.

6. RESULTADO DAS RECOMENDAÇÕES

O presente relatório foi encaminhado às áreas com os Achados e a Recomendações, mas somente a Gerência de Contratos apresentou esclarecimentos acerca dos processos de pagamentos, informando que, no período de Setembro/2020 a Janeiro/2021 esses processos passaram pela análise de regularidade fiscal das Empresas pela Gerência de Contratos e que, diante disso, por meio do Processo SEI 04016-00099737/2020-13, verificou-se que, ao analisar o boleto condominial referente ao mês de Setembro/2020, a Gerência constatou divergência entre o valor apresentado e o valor disposto no Contrato e devolveu os autos à área fiscal, conforme Memorando 1075 (doc. SEI 50012217). A área fiscal, por meio de solicitação da locadora, nos autos da contratação originária (processo SEI 04016-00024057/2019-02), instou aquela Gerência a proceder com alteração da cláusula de valor para que a taxa condominial fosse variável, conforme rateio previsto em Convenção de Condomínio. Os autos foram, então, remetidos à Assessoria Jurídica para o exame quanto à viabilidade da retificação requerida pela Locadora, conforme Memorando 1648 (doc. SEI 52419869). Conforme se verificou por meio do andamento processual, os autos ainda não retornaram da Assessoria Jurídica, com análise quanto ao pleito da Empresa Paulo Octávio.

Diante do acima exposto, verifica-se a morosidade na solução dos problemas que impactam diretamente na saúde financeira da Instituição, ocasionando assim sérios prejuízos. Os pagamentos que foram apontados por esta Auditoria não condizem com as cláusulas contratuais, contrariando o princípio da economicidade e da razoabilidade, uma vez que os valores pagos foram variáveis e não fixos, como o que está acordado. A tentativa de se alterar as cláusulas contratuais para cobrança de condomínio, na forma de rateio, onerará o valor do aluguel, impactando no controle das despesas.

Despesas extraordinárias que possam vir a ocorrer, devem ser custeadas pelo fundo de reserva do condomínio, que na maioria deles, é de 5% a 10% do valor arrecadado mensalmente.

Não houve justificativa pelo pagamento na forma de rateio, sendo que esta alteração ainda está em apreciação pelo jurídico, onde se observa que ocorreu descumprimento contratual de ambas as partes.

Encerrando, não houve justificativa para as demais recomendações apresentadas por esta Assessoria. Sugere-se que sejam verificadas as cláusulas contratuais, bem como as condições de repactuação do contrato, que aumentará em 22% (doc. SEI 55137165 – Processo 04016-00024057/2019-02) o valor do aluguel, passando de R\$ 169.876,52 (cento e sessenta e nove mil, oitocentos e setenta e seis reais e cinquenta e dois centavos) para R\$ 207.426,33 (duzentos e sete mil, quatrocentos e vinte e seis reais e trinta e três centavos), acrescido da taxa de condomínio mensal e o valor do IPTU. Recomenda-se, assim, que sejam realizadas analisadas as vantagens e desvantagens em relação à outra proposta apresentada, incluindo desde as despesas com mudança e a possível economia com relação aos valores pagos de condomínio, de modo que se proceda com o acordado, a fim de evitar problemas futuros e que se apurem as responsabilidades pelos pagamentos efetuados a maior, aplicando-se as sanções legais cabíveis.

É o Relatório.