

RELATÓRIO PRELIMINAR DE ACOMPANHAMENTO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

1. ORDEM DE SERVIÇO

Nº 2020/02238

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. Objeto

Execução Contratual

2.2. Objetivo da Fiscalização

Verificar se o Contrato nº 01/2020-SGM, de prestação de serviços especializados de avaliação ao valor de mercado dos imóveis de propriedade da PMSP, abrangendo os terrenos e as benfeitorias, está sendo executado de acordo com as normas legais pertinentes e em conformidade com as cláusulas estabelecidas no ajuste.

2.3. Entidade Fiscalizada

Secretaria do Governo Municipal (SGM)

2.4. Período da Realização

24.06.20 a 17.07.20

2.5. Período de Abrangência

31.01.20 a 19.06.20

2.6. Equipe Técnica

Vera Lúcia Braga Cocco RF nº 20.133

2.7. Procedimentos

- Consulta ao processo de contratação SEI 6011.2019/0003128-7 e ao processo de pagamento SEI 6011.2020/0001667-0;

- Análise da documentação consultada ao analisar a existência e conformidade da documentação comprobatória e ao verificar se os prazos foram observados, se os produtos apresentados contêm os elementos exigidos.

2.8. Siglas

ABNT NBR	Associação Brasileira de Normas Técnicas – Norma Técnica Brasileira
APP	Área de Preservação Permanente
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CADIN	Cadastro Informativo Municipal
CPOS	Companhia Paulista de Obras e Serviços
eTCM	Processo eletrônico do Tribunal de Contas do Município de São Paulo
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte
ISS	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
NFS-e	Nota Fiscal de Serviços - Eletrônica
OS	Ordem de Serviço
OUC	Operação Urbana Consorciada
PMSP	Prefeitura do Município de São Paulo
SEI	Sistema Eletrônico de Informações
SF	Secretaria Municipal da Fazenda
SGM	Secretaria do Governo Municipal
SQL	Setor – Quadra - Lote
TA	Termo de Aditamento
TR	Termo de Referência

3. RESULTADO

3.1. Introdução

Trata-se de Acompanhamento de Execução Contratual do Contrato nº 01/2020-SGM (peça 4), firmado entre a Secretaria do Governo Municipal e a Companhia Paulista de Obras e Serviços (CPOS), que tem como objeto a prestação de serviços especializados de avaliação ao valor de mercado dos imóveis de propriedade da PMSP, abrangendo terrenos e benfeitorias. Integram o ajuste o Termo de Referência (peça 5) e a Proposta Comercial da contratada (peça 6).

O prazo de vigência inicial é de 4 meses a partir da ordem de início e o valor total é de R\$ 286.536,64. O prazo foi prorrogado por mais 20 dias por TA (peça 7). Os imóveis a serem avaliados tiveram sua desestatização autorizada pela Lei Municipal nº 17.216/19. A contratação (Contrato nº 01/2020-SGM) e o Termo de Aditamento nº 08/2020-SGM foram analisados no eTCM 007620/2020. Ambos foram considerados irregulares por esta Coordenadoria I.

3.2. Medição e pagamento

Na Cláusula Décima Primeira, que trata dos pagamentos, consta:

11.1 Observadas as formalidades legais e regulamentares e as condições abaixo, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir da data em que for atestada a execução dos serviços conforme estipulada na proposta comercial 2905/19.

Os pagamentos foram processados em um único processo próprio SEI 6011.2020/0001667-0. Quanto à documentação obrigatória referida na Portaria SF nº 92/14 (alterada pelas Portarias SF nº 8/16 e nº 159/17 e Decreto Municipal nº 54.873/14), há cópia do contrato, mas não do TR e da proposta comercial que o integram. Não constam cópias da designação dos fiscais e da requisição dos serviços. Os originais desses documentos encontram-se no processo de contratação SEI 6011.2019/0003128-7.

Foram emitidas 4 Ordens de Serviço. Os documentos apresentados pela contratada como medição não têm o detalhamento necessário referido na Portaria SF nº 92/14. Nenhum Laudo de Avaliação foi juntado aos processos de pagamento ou de contratação.

Em análise do procedimento de pagamento referente à OS nº 03 (peça 8), foi identificado que:

A contratada não apresentou medição, mas apenas e-mail relatando a entrega dos laudos (peça 9), em descumprimento às disposições da Portaria SF nº 92/14.

A fiscal do contrato atestou que os serviços foram executados a contento (peça 10). No entanto, não há evidência de que a fiscal tenha recebido ou verificado a conformidade dos Laudos de Avaliação. Há somente a informação de outra servidora de que os Laudos foram entregues no prazo e que atendem aos propósitos (peça 11).

O ateste emitido pela fiscal, portanto, não é válido e não atende às disposições do art. 5º da Portaria SF nº 92/14. Além disso, foi verificado que a fiscal do contrato pertence à unidade Equipe de Contratos de SGM, enquanto a unidade que se utiliza dos produtos é o Núcleo Imóveis (também da SGM). A designação de fiscais (peça 15), portanto, não cumpriu o disposto no art. 6º do Decreto Municipal nº 54.873/14.

A contratada apresentou a NFS-e 00014450 (peça 12), emitida em 01.06.20, no valor total de R\$ 97.101,16, que indicou que a própria contratada recolheria o ISS devido e apontou retenção do IRRF, sendo o valor líquido de R\$ 95.644,64.

Também apresentou documentos de comprovação de regularidade (peça 13): Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, comprovante de inexistência de registro no CADIN, Certidão Conjunta de Tributos Mobiliários da PMSP, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão Negativa de Débitos Não Inscritos na Dívida Ativa do Estado de São Paulo, Certificado de Regularidade do FGTS.

Os preços ajustados são os da Proposta Comercial da CPOS nº 2905 (peça 6):

- R\$ 4.868,63 para o Produto 1, área até 3.000,00 m²;
- R\$ 9.703,33 para o Produto 2, área acima de 3.000,00m².

O ateste da fiscal do contrato (peça 10) indicou uma relação dos Laudos que teriam sido entregues, com as respectivas áreas. Foram relacionados 4 laudos do tipo Produto 1 e 8 laudos do tipo Produto 2, perfazendo o valor total indicado na NFS-e. Foi emitida Nota de Liquidação e Pagamento nº 121.416 e Nota de Empenho nº 504 (peças 14 e 16), em 19.06.20, com os valores apontados na NFS-e.

Em razão da ausência de medição detalhada e de ateste válido, consideramos que o pagamento foi irregular por descumprimento das disposições da Portaria SF nº 92/14.

3.3. Laudos de Avaliação

Houve atrasos na entrega dos Laudos de Avaliação, conforme quadro abaixo:

Quadro 01 – Serviços prestados

Ordem de Serviço	Número de imóveis relacionados	Número de imóveis avaliados no prazo
01/20	10	9
02/20	10	7
03/20	12	12
04/20	4	4
Total	36	32

Fonte: Documentos do processo SEI de pagamento.

Conforme documentação do processo de pagamento, houve atrasos devido a obstáculos de responsabilidade da própria Origem, como, por exemplo, insuficiência de informações (peça 17). Outros atrasos foram causados pela redução da capacidade operacional da contratada em razão de ações para cumprimento das restrições impostas pelo Poder Público relacionadas à pandemia covid-19. Em razão desta redução de capacidade operacional (peça 18), a OS nº 03 (peça 8) foi refeita para ter prazo de conclusão de 44 dias (em lugar dos 20 dias fixados

contratualmente) e inclusão de 2 imóveis de OSs anteriores. A OS nº 04 teve apenas 4 imóveis relacionados e prazo de 20 dias para entrega dos trabalhos.

A própria Origem deu causa a alguns atrasos por falhas no planejamento, relacionando imóveis para avaliação sem que estivessem disponíveis as condições para a realização dos trabalhos da contratada.

Nenhum Laudo de Avaliação foi juntado ao processo de pagamento ou ao processo de contratação. Portanto, para verificar a conformidade dos produtos, consultamos os processos SEI relacionados no ateste (peça 10) referente à OS nº 03.

Não há qualquer Laudo de Avaliação juntado nos seguintes processos SEI relacionados no referido ateste¹. Há Laudos de Avaliação juntados em alguns processos², porém, nenhum destes imóveis pertence à OS nº 03.

Não há comprovação de entrega de 9 dos 12 produtos da OS nº 03. Os 3 Laudos de Avaliação disponíveis são analisados nos subitens a seguir:

3.3.1. Imóvel nº 34 – Vila Esperança (processo SEI 6071.2019/0000414-7)

O imóvel está situado na Rua Cecília, s/nº, Vila Esperança e foi avaliado em R\$ 25.684.000,00. O item 3 do Laudo (peça 19) define:

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do *valor provável de negociação*, após o tratamento estatístico dos dados de mercado coletados.

Esclarece que as informações fornecidas pela solicitante foram consideradas válidas e não verificadas, relacionando a documentação recebida. Indica que, conforme croqui e memorial descritivo recebidos, a área é de 17.114,43 m², e que, com a utilização da ferramenta Google Earth, foram estimadas a área *non aedificandi* em 1.410,00 m² e a APP em 6.311,00 m². A área correspondente ao leito do Córrego Rincão seria de 879,00 m².

Há caracterização da região em que se situa o imóvel e há descrição do imóvel (inclusive, relatório fotográfico) que conforme verificado em vistoria: é uma praça com um campo de futebol,

¹ Processos SEI: 6071.2019/0000094-0; 6071.2019/0000403-1; 6071.2019/0000310-8; 6071.2019/0000066-4; 6071.2019/0000308-6 e 6071.2018/0000410-2.

² Processos SEI: 6071.2019/0000389-2, 6071.2019/0000402-3 e 6071.2019/0000408-2.

um Ecoponto administrado pela Subprefeitura da Penha, um barracão de escola de samba e algumas residências. O solicitante não informou as áreas construídas das benfeitorias. Há descrições de topografia e vegetação.

Quanto ao zoneamento, o imóvel (SQL 058.030.0027-2) encontra-se em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – Macro Área de Qualificação da Urbanização. Foram relacionados os parâmetros urbanísticos e não constam informações de restrições ambientais. O Laudo indica que o mercado imobiliário está em recessão e conclui que o imóvel, em razão da localização e do porte, é de liquidez média.

Consta que foi adotado, para a avaliação, o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definições da ABNT NBR 14.653-2:2011. Para obtenção do valor unitário do terreno foi utilizado o programa de regressão linear múltipla SisReN.

Neste Acompanhamento, não realizamos avaliação quanto aos cálculos efetuados pela CPOS. Observa-se que para a APP e área *non aedificandi* foi considerado 1/3 do valor do m² de terreno. A área construída foi estimada pela Google Earth porque a Origem não forneceu as informações.

3.3.2. Imóvel nº 36 – Jabaquara (processo SEI 6071.2019/0000412-0)

Conforme o Laudo (peça 20), o imóvel está situado na Rua Genaro de Carvalho, nº 135, Vila Mira, Jabaquara e foi avaliado em R\$ 26.000.000,00. O objetivo foi descrito da mesma forma indicada no subitem **3.3.1**, assim como são feitos os mesmos comentários com relação à documentação recebida.

A área avaliada é composta de 2 imóveis que perfazem área de 16.792,00 m². Há caracterização da região em que se situa o imóvel (inclusive, relatório fotográfico) e foram relacionados os parâmetros urbanísticos. Quanto ao zoneamento, o imóvel (SQL 091.045.0065-2) encontra-se em Zona Mista e encontra-se dentro da OUC Água Espraiada – Setor Chucri Zaidan.

Conforme verificado na vistoria, há várias edificações nos terrenos que são ocupados em parte pela Secretaria da Saúde e em parte por um depósito de carros apreendidos. Foi considerada uma área construída de 556,00 m², com base em informações do IPTU e GEOSAMPA (plataforma do Mapa Digital da Cidade de São Paulo). A APP referente ao Córrego Jabaquara, lindeiro ao terreno, foi estimada em 2.523,00 m², calculada pelo Google, baseada no croqui.

O Laudo indica que o mercado imobiliário está em lenta recuperação e conclui que o imóvel, em razão de se tratar de área contaminada, é de liquidez baixa.

Consta que foi adotado, para a avaliação, o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definições da ABNT NBR 14.653-1:2001 e 14.653-2:2011. Para obtenção do valor unitário do terreno foi utilizado o programa de regressão linear múltipla SisReN. Foi aplicado o “campo de arbítrio” previsto no item 3.8 da ABNT NBR 14.653-1:2001 para reduzir em 15% o valor unitário do terreno em razão da contaminação da área, causada por empresas de transporte coletivo no local.

Neste Acompanhamento, não realizamos avaliação quanto aos cálculos efetuados pela CPOS. Foi observado que para a APP foi considerado 1/3 do valor do m² de terreno.

3.3.3. Imóvel nº 30 – Liberdade (processo SEI 6071.2019/0000409-0)

Conforme o Laudo (peça 21), o imóvel está situado na Rua Galvão Bueno, nº 147, Liberdade e foi avaliado em R\$ 1.238.000,00. O objetivo foi descrito da mesma forma indicada no subitem **3.3.1**, assim como são feitos os mesmos comentários com relação à documentação recebida.

Consta no GEOSAMPA que a área do terreno é 240,00 m² e a área construída é de 80,00 m². Há caracterização da região em que se situa o imóvel. Quanto ao zoneamento, o imóvel (SQL 005.058.0005-5) encontra-se em Zona de Eixo de Estruturação da Transformação Urbana. Foram relacionados os parâmetros urbanísticos.

Sobre a vistoria, o Laudo esclarece:

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, pois este está fechado e o solicitante não disponibilizou o contato.

[...] Qualquer alteração que não seja o indicado, ou informação de área que não as citadas nas informações e lei este laudo deverá ser refeito.

Há informação de que o imóvel se encontra em área com bens tombados ou em processo de tombamento. Não há indicação de restrições ambientais. Devido à localização e ao porte do imóvel, sua liquidez é baixa.

Consta que foi adotado, para a avaliação, o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definições da ABNT NBR 14.653-2:2011; para obtenção do valor unitário do terreno foi utilizado o programa de regressão linear múltipla SisReN. Há relatório fotográfico.

Neste Acompanhamento, não realizamos avaliação quanto aos cálculos efetuados pela CPOS. Verifica-se que a Origem não forneceu informações sobre as áreas construídas e, no caso do terceiro imóvel, sequer viabilizou a vistoria interna, configurando outra falha no planejamento. Acreditamos que a insuficiência de informações pode ter afetado os resultados.

Observamos que não estão juntados ao processo de pagamento as ARTs referentes aos Laudos de Avaliação da OS nº 03.

3.4. Controles - fiscalização e gestão do contrato

O item 4.2, que trata das obrigações da contratante, dispõe:

- 4.2.1. Viabilizar os recursos orçamentários para cobertura do presente contrato;
- 4.2.2. Efetuar os pagamentos devidos pelos serviços, dentro dos prazos estabelecidos;
- 4.2.3. Acompanhar a execução dos serviços, no seu respectivo detalhamento;
- 4.2.4. Atestar a prestação dos serviços relativos às faturas e encaminhá-las para pagamento, no prazo de 5 (cinco) dias úteis de sua apresentação;
- 4.2.5. Facilitar à CONTRATADA o acesso a todos os documentos, informações e demais elementos que possuir, quando necessário ou conveniente à implantação ou manutenção dos serviços;
- 4.2.6. Providenciar em tempo hábil, de acordo com as solicitações da CONTRATADA, levantamentos de informações pertinentes aos serviços, fixação de diretrizes necessárias à definição e eventuais autorizações específicas para atuação junto a terceiros;
- 4.2.7. Entregar os documentos e dados sob sua responsabilidade, dentro dos prazos e padrões previstos, podendo ser recusados os documentos que não estiverem de acordo com os padrões estabelecidos.

Como visto no subitem **3.2** deste Relatório, não é possível aferir a efetiva tempestividade do pagamento.

No mesmo subitem, constatou-se que: a execução do contrato não teve o adequado acompanhamento; a instrução do processo de pagamento foi deficiente; não se exigiu da contratada a apresentação de medições detalhadas; ateste da execução dos serviços mesmo sem a junção de nenhum Laudo de Avaliação nos processos; incongruência na designação da fiscal do contrato de outro setor.

Ademais, conforme subitem **3.3** deste Relatório, verificou-se que: houve falhas no planejamento da Origem de modo a ocasionar atrasos na entrega dos Laudos; falta de disponibilização, pela Origem, de informações e acesso que prejudicaram a avaliação dos imóveis por parte da contratada; falta de evidência de entrega de 9 dos 12 produtos previstos na OS nº 03; ateste da

fiscal indicando processos SEI que não continham Laudos, tornando inviável a aferição da conformidade dos serviços prestados.

Portanto, foram constatadas fragilidades nos controles da Origem quanto à execução do objeto do Contrato nº 01/2020-SGM. A fiscalização e a gestão contratual são inadequadas, com descumprimento de obrigações relacionadas no item 4.2 do ajuste contratual e em desacordo com as disposições do Decreto Municipal nº 54.873/14.

As falhas constatadas inviabilizam a aferição do cumprimento de cláusulas contratuais e da regularidade da prestação dos serviços.

3.5. Responsáveis

A responsável pela designação de fiscais é a Sra. Tatiana Regina Renno Sutto.

Indicamos, neste momento, como responsável pelos apontamentos efetuados neste Relatório a Sra. Elizabeth Regina de Lima Ramos, fiscal do contrato.

A indicação definitiva e individualizada das responsabilidades pelas falhas de controle e outras falhas verificadas na prestação dos serviços será possível após a manifestação da Origem.

4. CONCLUSÃO

Foram constatadas fragilidades nos controles da Origem quanto à execução do objeto do Contrato nº 01/2020-SGM. A fiscalização e a gestão contratual são inadequadas, com descumprimento de obrigações relacionadas no item 4.2 do ajuste e em desacordo com as disposições do Decreto Municipal nº 54.873/14.

As falhas constatadas inviabilizam a aferição do cumprimento de cláusulas contratuais e da regularidade da prestação dos serviços.

De todo o exposto, concluímos que a execução do Contrato nº 01/2020-SGM firmado pela SGM com a empresa CPOS, no período analisado, foi **irregular** em razão de:

4.1. Os documentos apresentados pela contratada como medição não têm o detalhamento referido na Portaria SF nº 92/14 (subitem **3.2**);

4.2. Nenhum Laudo de Avaliação foi juntado aos processos de pagamento ou de contratação pela Origem, assim como não houve a medição detalhada e o ateste válido, em descumprimento

às disposições da Portaria SF nº 92/14 (subitem **3.2**);

4.3. Não há evidência de que a fiscal tenha recebido ou verificado a conformidade dos Laudos de Avaliação, em desatendimento às disposições do art. 5º da Portaria SF nº 92/14 (subitem **3.2**);

4.4. A designação de fiscais não cumpriu o disposto no art. 6º do Decreto Municipal nº 54.873/14 (subitem **3.2**);

4.5. Os atrasos ocorridos na entrega dos Laudos de Avaliação foram em decorrência de falhas de planejamento ou insuficiência de informações por parte da Origem - item 4.2 do Contrato (subitem **3.3**);

4.6. Não há comprovação de entrega de 9 dos 12 produtos da Ordem de Serviço nº 03 - item 4.2 do Contrato (subitem **3.3**);

4.7. Em relação aos produtos da Ordem de Serviço nº 03, a Origem não forneceu informações sobre as áreas construídas e, no caso do terceiro imóvel, sequer viabilizou a vistoria interna, configurando falha no planejamento e afetando os resultados dos laudos (item 4.2 do Contrato) (subitens **3.3.1**, **3.3.2** e **3.3.3**);

4.8. Não estão juntados ao processo de pagamento as ARTs referentes aos Laudos de Avaliação da Ordem de Serviço nº 03 - item 4.2 do Contrato (subitens **3.3.1**, **3.3.2** e **3.3.3**).

Além disso, constata-se a seguinte impropriedade:

4.9. Ausência, no processo SEI de pagamento, de cópias do documento de designação do fiscal do contrato, do TR, da proposta comercial e da requisição dos serviços, conforme exigido na Portaria SF nº 92/14 (subitem **3.2**).

Em 17.07.20

VERA LÚCIA BRAGA COCCO
Agente de Fiscalização

GUSTAVO FELIPE RIPPER C.T. DE SOUZA
Supervisor de Equipes de Fiscalização e
Controle 1

Em 17.08.20,

MARCOS THULYO TAVARES
Coordenador Chefe de Fiscalização e Controle I

R.P.: FGB