

RELATÓRIO DE AUDITORIA EXTRAPLANO

1. ORDEM DE SERVIÇO

Nº 2020/03133

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. Objeto

Instalações Físicas

2.2. Objetivo

Verificação da legalidade e economicidade no processo de mudança da sede da empresa.

2.3. Entidade fiscalizada

Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo Prodam-SP S.A..

2.4. Período da realização

17.08.20 a 30.09.20

2.5. Período de abrangência

2019 e 2020

2.6. Equipe técnica

Alessandro Piantino Vitiritti RF nº 20.315

Helena C. Sarchis Frossard Rodrigues RF nº 20.306

2.7. Procedimentos

- Entrevistar a Diretora Jurídica da Prodam

- Analisar a legalidade do processo administrativo nº 057/2019 de locação dos andares no Edifício Grande São Paulo
- Fazer a análise da economicidade da mudança;
- Levantar todas as modificações ocorridas no processo de mudança decorrentes da pandemia;

2.8. Siglas

CF	-	Constituição Federal
DM	-	Decreto Municipal
LF	-	Lei Federal
PMSP	-	Prefeitura do Município de São Paulo
Prodam	-	Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo Prodam-SP S.A.

3. RESULTADO

3.1. Introdução

Trata o presente de auditoria extraplano para verificação da legalidade e economicidade no processo de mudança da sede da Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo Prodam-SP S.A. (Prodam).

A fiscalização foi motivada pela denúncia protocolada na Ouvidoria desta Corte de Contas – documento eTCM nº 7437/2020 – em que o denunciante apresentou informações relevantes relacionadas aos contratos de locação celebrados em 2019 pela Prodam.

3.2. Histórico resumido do processo de mudança

Conforme documento de justificativa técnica (peça 6, fls. 1/8), desde 2005, quando deixou o imóvel localizado no Parque Ibirapuera, pertencente à Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), a Prodam passou a ser locatária de diversos

andares (1º, 2º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 17º e 18º) do Edifício Los Angeles, situado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, Barra Funda.

Além deste endereço, a empresa também possuía uma filial na Rua Pedro de Toledo, 983, pertencente à PMSP. Esse imóvel fora objeto de cessão não onerosa em janeiro 1987 por um prazo de 30 anos.

Conforme consta no referido documento de justificativa, a transferência para a Barra Funda “foi sempre entendida como provisória, eis que já desde aquela época se reconhecia a necessidade de que a companhia fosse transferida para o centro de São Paulo”. A intenção se justificava, pois a malha de infraestrutura lógica e tecnológica da própria Prefeitura está concentrada na região central da cidade, bem como “pela política pública de revitalização daquela área urbana estratégica, mediante reocupação dos espaços que foram sendo abandonados ao longo de anos de reestruturação do mercado imobiliário da cidade”.

Assim, no ano de 2006, iniciaram-se as tratativas com a PMSP para encontrar um novo local para a construção de uma sede própria no centro, como parte de um grande projeto de revitalização da área central da cidade de São Paulo, no escopo do Projeto Nova Luz. Porém, como esse projeto não teve continuidade, o objetivo de edificar uma sede foi abandonado.

Em 2013, foram retomadas as discussões buscando uma solução mais econômica em relação aos custos com o imóvel da sede. Nesse contexto, houve a desocupação de dois andares do Edifício Los Angeles (17º e 18º), buscando a redução de custos com a locação. Neste período, também se buscou novas opções de imóveis de locação, porém sem êxito.

No ano de 2017, voltou à pauta de discussões a mudança da sede da Prodam visando à diminuição dos custos da empresa. O foco principal dos administradores da Prodam passou a ser a saída do edifício localizado na Barra Funda para algum imóvel na região central, uma vez que nessa região se encontra a maior parte dos clientes da empresa.

Um grupo de trabalho foi criado para analisar economicamente e tecnicamente os imóveis em potencial. Após esses estudos, o Edifício Mendes Caldeira (Praça da República, 154), de propriedade da PMSP, foi escolhido como a melhor opção. A Prodam, então, formalizou o pedido de cessão não onerosa à PMSP.

Contudo, a Comissão de Patrimônio Imobiliário emitiu parecer pela permissão de uso a título precário e oneroso. Desta forma, optou-se pela desistência do processo.

Em março de 2019, foram retomadas as buscas por um imóvel na região central, que comportasse todos os funcionários da sede da Barra Funda e filial da Rua Pedro de Toledo, uma vez que a cessão não onerosa desse imóvel expirou em 2017 e nessa época a Comissão de Patrimônio Imobiliário recomendara a outorga de permissão de uso à Prodam a título precário e oneroso, com valor de retribuição mensal de R\$ 141.242,00. Considerando a necessidade de reforma do local (orçada em R\$ 5.315.779,06), a diretoria concluiu que o instrumento de permissão onerosa e precária não conferia garantia jurídica necessária para esse investimento.

Após a análise de alguns imóveis, foi escolhido como local da sede da Prodam o Edifício Grande São Paulo (Rua Líbero Badaró, 425), em que foram locados oito andares.

3.3. Aspectos jurídicos da locação

3.3.1. Da dispensa de Licitação

O processo de mudança de sede para o Edifício Grande São Paulo, localizado na Rua Líbero Badaró, foi aprovado por unanimidade na 1869ª reunião de Diretoria da Prodam, realizada no dia 14.10.19. (peça 6, fls.361/364)

Houve dispensa de licitação e no dia 01.11.19 foram assinados seis contratos de locações, com prazo de vigência de dez anos (de 01.11.20 a 31.10.19) e carência para o pagamento de aluguel de 210 dias, conforme discriminado no Quadro 1.

Quadro 1 – Dados dos Contratos de Locação

Locatário	Imóvel	Valor mensal (R\$)
J.C L. Empreendimentos Ltda	Conjunto E-1 – 1º andar com 878,32 m² 6 boxes de garagem	30.741,20
Liliana da Silva Lopes	Conjunto E-2 – 2º andar com 878,32 m² 6 boxes de garagem	30.741,20
Ana Maria Silva Lopes	Conjunto E-3 – 3º andar com 878,32 m² 6 boxes de garagem	30.741,20
Zanemp Empreendimentos Ltda.	Conjunto E-6 – 6º andar com 878,32 m² e E- 7 – 7º andar com 878,32 m² 12 boxes de garagem	61.482,40
Zanemp Empreendimentos Ltda.	Loja B – 510,05 m² ou 41,75% da área privativa da Loja número 3 do térreo	29.582,90
Atenas Administradora de Negócios Ltda.	Conjunto E-35 com 926,28 m² Conjunto E-36 Duplex – 36 e 37º andares, com respectivamente 927,25 m² e 1.034,59 m², totalizando 1.961,84m²	101.084,20

Fonte: Elaborado com base nos Contratos de Locação – peça 6, fls.17/87

A Lei Federal (LF) nº 13.303/16 prevê:

Art. 29. É dispensável a licitação:

(...)

V - para a compra ou locação de imóvel destinado ao **atendimento das finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.**

Desta forma, para que haja contratação direta nos casos de locação de imóveis por Empresa Pública e/ou Sociedade de Economia Mista é necessário:

- a) justificar e comprovar que a escolha do prédio a ser locado foi determinada por corresponder plenamente às necessidades de instalação e localização das atividades que a Administração pretende exercer;
- b) que haja uma avaliação prévia para análise de compatibilidade do valor do aluguel com os preços de mercado;

Conforme exposto no item “3.2. Histórico resumido do processo de mudança”, o objetivo de se mudar para um imóvel na região central da cidade de São Paulo – visando ficar próximo dos clientes – sempre foi aventada nos últimos 15 anos. Buscando reduzir os custos com a locação, iniciou-se a busca de imóveis que

pudessem comportar tanto a equipe do edifício da Barra Funda, quanto da filial da Rua Pedro de Toledo – tendo em vista que o prazo da cessão não onerosa desse imóvel, que pertence à PMSP, expirou em 2017.

Outra característica que a nova sede deveria possuir é uma estrutura física compatível com as exigências de alocação dos *Data Centers* da empresa.

Outrossim, foi juntado aos autos Laudo de Avaliação da empresa Avalor Engenharia de Avaliações Ltda., atestando que os preços cobrados estavam compatíveis com o mercado.

Diante do exposto, a dispensa de licitação para a contratação dos andares localizados no Edifício Grande São Paulo encontra respaldo legal, uma vez que foram comprovadas as exigências legais para se realizar a contratação direta.

Importante ressaltar que é imprescindível a observância nos processos administrativos e os contratos que têm por objeto a locação de bens imóveis, dos princípios administrativos, mormente os previstos no *caput* do art. 37 da Constituição Federal (CF) e daqueles dispostos no art. 3º da LF nº 8.666/93.

3.3.2. Do prazo de locação

Há jurisprudência consolidada de que os prazos estabelecidos no art. 57 da LF nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei.

Neste caso, deve-se observar o disposto na Lei do Inquilinato (LF nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos.

A LF nº 8.245/1991, acerca da duração do prazo contratual, dispõe:

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos (grifo nosso).

Desta forma, é legal o prazo de locação de dez anos previsto nos seis contratos de locação dos andares do Edifício Grande São Paulo.

3.4. Da economicidade

Conforme documento juntado à peça 6, fl. 88, “Proposta de Matéria para deliberação”, a justificativa técnica e o parecer jurídico (peça 6, fls.9/16) subsidiaram a decisão da diretoria pela mudança da sede física da Prodam para o Edifício Grande São Paulo.

A justificativa técnica menciona que haveria significativa redução de custos com a locação dos andares da nova sede:

Assim, temos que no novo endereço proposto o valor médio de aluguel será de R\$ 36,51/m², com média de condomínio de R\$ 13,84 m² e R\$ 2,53/m² de IPTU, **totalizando R\$ 52,87/m²**.

Confrontando os valores atuais pagos na sede da Barra Funda, onde temos aluguel de R\$ 64,87/m², com condomínio de R\$ 27,90/m² e IPTU de R\$ 8,23/m², **totalizando R\$ 101,00/m²**, com os valores dos conjuntos e da loja que se pretende locar, teremos **47,65% de redução de custos** nos valores pagos atualmente. (grifos no original) (peça 6, fl. 6)

Constata-se que a metodologia adotada - que comparou o custo total por m² entre os dois imóveis (R\$52,87/m² e R\$101/m²) - para apontar a economia projetada de 47,65% não é adequada, uma vez que se trata de imóveis com áreas diferentes.

Quando se comparam os valores absolutos (valor do m² x área total dos imóveis), conclui-se que a economia gerada é significativamente menor, correspondendo a 26,7%¹ por mês, conforme apresentado no Quadro 2:

Quadro 2 – Comparativo das despesas Barra Funda x Líbero Badaró em R\$

	Barra Funda	Líbero Badaró	Diferença
Área (m2)	5.699,78	7.789,77	2.089,99
Aluguel Mensal	369.744,73	284.373,10	(85.371,63)
Condomínio Mensal	159.023,86	101.246,00	(57.777,86)
Manutenção do Ar Condicionado	-	8.000,00	8.000,00
IPTU Mensal	46.909,19	27.850,63	(19.058,56)
Total Mensal	575.677,78	421.469,73	(154.208,05)
Total Anual	6.908.133,36	5.057.636,80	(1.850.496,56)
Total em 10 anos	69.081.333,60	50.576.368,00	(18.504.965,60)

Fonte: Elaborado com base nos Contratos de Locação e Laudo de Avaliação (peça 6, fls. 17/87 e 164/325).

¹ R\$154.208,05 (economia projetada mensal) dividido por R\$ 575.677,78 (custo total mensal locação Barra Funda).

Destaca-se que não foi só na justificativa que foram apresentados valores equivocados. Na Nota Técnica GFP nº 011/2020 (peça 6, fls. 327/341) – elaborada por ocasião da convocação para participação em audiência pública na Comissão de Finanças e Orçamento na Câmara dos Vereadores – é relatado que em janeiro de 2020 os Senhores Mario Cesar Falcão (Diretor de Administração e Finanças) e Gelso Aparecido de Lima (Diretor Presidente) apresentaram à Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia (Smit) projeções superestimadas dos valores de economia mensal advindos com a mudança de sede, informando que a redução de custos seria de R\$ 326.626,49/mês, R\$ 3.919.517,88/ano e R\$ 39.195.178,80 em dez anos (peça 6, fl. 336), valores bastantes divergentes ao demonstrado no Quadro 2.

Outrossim, conforme se depreende pelo voto apartado do Diretor Benício Alves Teixeira registrado na Ata da 1869ª reunião da Diretoria da Prodam na qual houve a deliberação da mudança (peça 6, fls. 363/364), foram levantadas várias questões e dúvidas sobre o processo, entre as quais a que não foram apresentados maiores detalhamentos sobre todos os custos envolvidos na mudança.

Assim, outro ponto problemático é que não foram considerados para a tomada de decisão da mudança física da Prodam os custos associados tanto da mudança da sede (considerando gastos com mobiliário, transporte do *Data Center* etc.) quanto das obras para a restituição dos imóveis da Barra Funda e Pedro de Toledo. Ressalta-se que esses custos nem ao menos foram mencionados na justificativa técnica.

Não foram localizadas no processo administrativo, as memórias de cálculos dos custos da mudança e nem o cronograma que subsidiaram a decisão da mudança tomada em novembro de 2019.

A Prodam apresentou à Comissão de Finanças e Orçamento na Câmara dos Vereadores o cronograma físico e financeiro elaborado em janeiro de 2020, em que os valores orçados do que fora chamado de *Soft Moving* (mudança de

mobiliários) e *Hard Moving* (infraestrutura, rede e telecomunicações), bem como de reformas tanto na nova sede quanto para entrega dos andares da Barra funda totalizavam R\$ 34.842.730,33 (peça 6, fls. 342/345).

Desconsiderando-se os efeitos da inflação, a economia projetada para dez anos com a mudança, no valor de R\$18.504.965,60, não amortizaria os custos do *Soft* e *Hard Moving*.

Desta forma, conclui-se que não se verifica a economicidade mencionada na justificativa e que subsidiou a tomada de decisão da mudança, deliberada no dia 14.10.19.

3.5. Falhas no planejamento da mudança do *Data Center*

Ao analisar as atas de reuniões do Conselho de Administração da empresa, que tratava do item em tela, constatou-se que houve algumas falhas no planejamento e na transparência no processo de mudança.

Na ata da 946ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração da Prodam (peça 6, fls. 89/93), realizada no dia 03.12.19, foi registrado que:

Já em relação ao Mainframe, destacou que em função processo de mudança física, apresentado na última reunião, foram levantados todas as questões técnicas relevantes que poderiam colocar as operações neste ambiente em risco potencial e, em virtude disso, foi detectada uma contingência de segurança na própria operação regular do mesmo (que existe independentemente de qualquer mudança física a ser feita). Verificou-se que não há um plano de Recuperação de Desastre – DRP, sem o que qualquer intercorrência mais grave que possa vir ocorrer no Mainframe, especialmente no seu disco, colocaria a PRODAM, e seus clientes, em posição de extremo risco de ficar um longo período (de duração indeterminável sem o DRP) sem possibilidade de operação de sistemas críticos.

[...]

O Conselho de Administração mostrou surpresa e preocupação com a informação da inexistência de um Plano de Recuperação de Desastre – DRP. Essa informação nunca fora comunicada ao Conselho, que entende que tal fato é inaceitável em uma empresa como a Prodam. O Conselho

questionou quando encerra o Contrato de locação da Barra Funda. O Diretor Presidente informou que o prazo é 05/12 e a Prodam está negociando uma prorrogação de 06 meses, e na medida que os andares forem desocupados, a Prodam deixará de pagar. (grifos nossos – peça 6, fl. 91)

A inexistência de Plano de Recuperação de Desastre denota uma falha no planejamento do processo de mudança, pois é uma informação relevante que deveria ser considerada antes da assinatura do contrato, uma vez que altera todo o cronograma de mudança, atrasando-o.

Isso tem como consequência a necessidade de se prorrogar a locação dos andares da Barra Funda, tendo a Prodam que suportar as despesas de dois contratos de locação. Ainda que exista a carência de 210 dias do pagamento de aluguel do imóvel da Rua Líbero Badaró, desde a assinatura do contrato a empresa é responsável pelas despesas de IPTU, condomínio, manutenção de ar condicionado dos andares locados no Edifício Grande São Paulo.

Outro ponto relevante é que a união da sede e filial (Barra Funda e Rua Pedro de Toledo, respectivamente) em só um espaço localizado no Edifício Grande São Paulo implicaria a concentração dos dois *Data Centers* em um mesmo edifício, o que representa risco de segurança, uma vez que o servidor principal e o *backup* estariam localizados no mesmo ambiente.

As locações devem ser adequadamente planejadas, o que exige a elaboração de estudos preliminares que contemplem aspectos como a viabilidade técnica da contratação, os orçamentos de mudanças e a identificação de todas as contingências envolvidas.

Pelo exposto, conclui-se que a mudança da sede da Prodam para o Edifício Grande São Paulo não teve planejamento adequado. As falhas no planejamento ocasionaram despesas não previstas, resultando em perdas financeiras para a empresa.

3.6. Das mudanças ocasionadas pela pandemia do Coronavírus

No dia 16.03.20, por meio do Decreto Municipal (DM) nº 59.283, foi declarada situação de emergência no Município de São Paulo em decorrência da pandemia decorrente do Coronavírus. Em 20.03.20, por meio do DM nº 59.291, foi declarado estado de calamidade pública para todos os fins de direito. O estado de calamidade pública no município foi reconhecido por meio do Decreto Legislativo Estadual nº 2.494 de 30.03.20.

Diante das incertezas do novo cenário, foi deliberado por unanimidade na 957ª reunião do Conselho de Administração da Prodam, realizada no dia 06.04.20 (peça 6, fls.142/146):

Após as discussões o Conselho decidiu por votação unanime a seguinte proposta: i) suspender todos os investimentos em curso e que sejam passivos de suspensão; ii) fazer um plano de postergar qualquer decisão sobre a mudança até que tenhamos um cenário mais claro, iii) fazer uma revisão dos contratos de despesas e já fazer um plano de contingencia, inclusive devolver uma parte do imóvel da Barra Funda, vez que o cenário exigirá menos espaço físico para trabalhar e iv) administrar com rigor o fluxo de caixa.

A partir desta nova realidade, uma série de alterações em relação ao plano inicial foi elaborada.

Após estudos sobre a redução de custos, foi deliberada a continuidade da mudança de sede na 965ª reunião do Conselho de Administração, realizada no dia 06.07.20 (documento não enviado pela empresa).

Considerando que a implementação das alterações ainda está em curso, foi realizado o levantamento das modificações ocorridas em razão da pandemia, sem prejuízo de uma possível nova fiscalização no futuro para apuração de legalidade e economicidade das contratações advindas na esteira da pandemia.

3.6.1. Home Office

Em razão da pandemia, foi nomeada a Comissão de Crise, que regulamentou por meio da Instrução Normativa nº 05/2020, a dispensa, excepcional, a partir de

18.03.20, da marcação biométrica de ponto, e determinou o regime de teletrabalho.

Além disso, em 13.03.20, foi instituída a Comissão de Teletrabalho - formada por representantes da Prodam, SINDPD-SP e CREP - que busca a implementação da política de teletrabalho como estratégia organizacional da Prodam.

Conforme esclarecimentos apresentados pela Prodam (peça 6, fls.151/152), a Comissão de Teletrabalho já apresentou:

i) Minuta do acordo coletivo de trabalho, para oficialização do regime de teletrabalho; ii) Minuta do contrato de comodato de equipamentos; iii) Minuta do termo aditivo do contrato de trabalho; iv) Termo de responsabilidade de adesão ao teletrabalho; v) Proposta de ajuda de custo a ser ofertada no regime de teletrabalho; vi) Estudo de economicidade para a Prodam pós efetivação do teletrabalho; vii) Draft IN – pré definições para elaboração das diretrizes e políticas do teletrabalho; viii) Pesquisa com funcionários e gestores sobre o teletrabalho; ix) Apresentação conclusiva da viabilidade do regime de teletrabalho da Prodam.

A previsão é que haja a transferência de 300 postos físicos de trabalho com a implementação definitiva do regime de *home office*.

3.6.2. Filial da Rua Pedro de Toledo

A Prodam ocupava em razão de cessão não onerosa – que estava expirada desde 2017 - o prédio pertencente à PMSP localizado na Rua Pedro de Toledo, 983.

Segundo a justificativa técnica (peça 6, fls. 3/4):

Conforme já esclarecido, desde 2017 a cessão do imóvel da Rua Pedro de Toledo havia expirado, ficando portanto a ocupação pela Prodam desprovida de justo título, já que o pedido de renovação da cessão não onerosa de uso não fora deferido.

E, com a deliberação tomada pela Comissão do Patrimônio Imobiliário em 19/12/2017, que "*recomendou a outorga de permissão de uso à PRODAM, a título precário e oneroso*" (anexo XVI), e as avaliações referentes ao valor da retribuição mensal a ser paga à Prefeitura orbitando entre R\$ 121.848,00 a R\$ 141.242,00 (conforme avaliações feitas em março/abril de 2018 nos autos do PA2016-0.238.176-0 - Anexos XVII e XVIII), a

viabilidade da continuidade das negociações também neste caso foi se esvaindo.

Isto porque, para adequada utilização do imóvel da Pedro de Toledo pela Prodam, é necessária uma série reformas e intervenções que, em junho de 2018, haviam sido orçadas conservadoramente em mais de R\$ 5 milhões (anexo XIX), e a utilização dos milhões em DEAs (despesas de exercícios anteriores) dos quais a Prodam é credora da Prefeitura não foi admitida para custear as reformas ou mesmo abater os valores mensais futuros de aluguel (anexo XX).

Assim, considerando que a permissão de uso a título precário não confere nenhuma garantia jurídica à companhia de que não serão perdidos os valores dos investimentos no caso do seu cancelamento, já que o título pode ser revertido a qualquer tempo; que a divisão dos colaboradores entre as duas unidades da companhia (Barra Funda e Vila Mariana) vem agravando a rivalidade e o distanciamento entre as equipes ligadas às áreas de desenvolvimento e de infraestrutura; e, principalmente, por conta da retribuição mensal a ser paga à Prefeitura (análoga a aluguel) ter sido estipulada em valor superior ao que a empresa paga no imóvel locado na Barra Funda e que este se pretende ver reduzido com urgência, a viabilidade da manutenção da filial da Vila Mariana passou a ser questionada.

Diante de todos esses fatos, o que se mostrou mais adequado foi a reunião de toda a equipe num ambiente único de trabalho, na zona central da cidade de São Paulo, em local com acesso à infraestrutura de fibra ótica (privada e da municipalidade) e próximo aos clientes da companhia, de maneira que a segurança e o bem estar dos funcionários caminham lado a lado à integração das equipes e à garantia da prestação de um serviço de qualidade.

A reunião de todos os funcionários em um único endereço a fim de promover a integração de equipe, bem como o parecer da Comissão do Patrimônio Imobiliário em **19.12.17**, recomendando a outorga de permissão de uso à Prodam, a título precário e oneroso, foram elencados como um dos motivos que justificavam a mudança para o Edifício Grande São Paulo.

Pontua-se que no ano de 2020, a situação jurídica do imóvel foi regularizada com a promulgação do DM nº 59.235, no dia 21.02.20, que concedeu a permissão de uso precário e gratuito à Prodam, vindo a assinar o Termo Permissão Uso (TPU), em 25.06.20, conforme esclarecimento apresentado pela Prodam (peça 6, fl. 150).

Posteriormente, a Prodam requereu novamente à Coordenadoria de Gestão do Patrimônio - CGPATRI a concessão não onerosa do imóvel por 30 anos a fim obter maior garantia jurídica para a realização de investimento de melhorias estruturais necessárias, oferecendo as seguintes contrapartidas²:

- a) Realizar obras de adequação do prédio concedido, orçado em junho de 2018, pelo valor de R\$ 5.315.779,06 (cinco milhões trezentos e quinze mil setecentos e setenta e nove reais e seis centavos) bem como benfeitorias necessárias e úteis ao longo da concessão, em consonância com as posturas municipais, em até 12 (doze) meses da publicação da concessão por via legislativa;
- b) Doação de 400 (quatrocentos) computadores *desktops* para SMIT oriundos da renovação do parque informático da Prodam, em até 30 (trinta) dias da publicação da concessão por via legislativa;
- c) Promoção de ação social consistente em ministração de curso aos telecentros através da Academia do Saber da PRODAM, que se dará anualmente e enquanto perdurar a concessão.

No dia 21.08.20, foi publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo a decisão da Comissão do Patrimônio Imobiliário que deliberou favoravelmente sobre a proposta de se recomendar ao Exmo. Senhor Prefeito a outorga de concessão administrativa de uso à Prodam, por 30 anos, de imóvel municipal localizado na Rua Pedro de Toledo, nº 983 (peça 6, fl. 360).

Desta forma, conclui-se que uma das motivações iniciais para a locação dos conjuntos do Edifício Grande São Paulo foi desvirtuada, pois a empresa continuará ocupando a filial da Rua Pedro de Toledo. Isso indica que houve mudanças em premissas do planejamento inicial da mudança. A decisão desfavorável da Comissão do Patrimônio Imobiliário prolatada em 2017 foi utilizada como uma das razões para a decisão tomada em novembro de 2019 para o plano de deixar o imóvel da Rua Pedro de Toledo. Apenas nove meses depois, em agosto de 2020, com novos esforços envidados pela diretoria atual, houve decisão favorável que atendeu a pretensão da empresa de obter a concessão do

² Processo SEI nº 6068.2020/0001387-7 – Encaminhamento PRODAM/DJU 033196752

imóvel por 30 anos, o que poderá garantir a segurança jurídica para efetuar investimentos no local.

No entanto, se por um lado, a Prodam não incorrerá com os altos custos da mudança da filial (incluindo o *Data Center*) da Rua Pedro de Toledo para a Rua Líbero Badaró, por outro, deverá realizar investimentos de mais de 5 milhões no imóvel da PMSP, além das demais contrapartidas pela concessão.

3.6.3 Devolução dos Andares e Extensão da carência

Considerando a permanência no imóvel da Rua Pedro de Toledo e a implementação do teletrabalho, decidiu-se pela devolução dos andares 35, 36 e 37, além da loja B do Edifício Grande São Paulo.

As negociações efetivadas pela atual diretoria da Prodam para rescindir os contratos referentes a esses andares sem o pagamento da multa prevista na cláusula VI, *caput* (multa de três vezes o valor do aluguel) e parágrafo segundo (em caso de rescisão contratual nos primeiros 60 meses, pagamento do período de carência de 210 dias – equivalente a sete vezes o valor do aluguel) – o que representaria um total de dez aluguéis foram bem sucedidas, com a concordância dos locadores pela rescisão amigável, com o pagamento de multa correspondente a três meses de aluguéis, mais encargos (IPTU, condomínio). Desta forma, a Prodam dispendeu os valores com multas por rescisão, conforme reproduzido no Quadro 3:

Quadro 3 – Valores Rescisão Contratual

Imóvel	Valor da multa + encargos (R\$)
Loja B	90.277,79
35º, 36º e 37º andares	441.862,62
Total	532.140,41

Fonte: Elaborado com base nos Termos de Rescisão (Peça 6, fls. 346/351)

Além disso, foram firmados Aditivos Contratuais (peça 6, fls. 352/359) que preveem a extensão de carência do pagamento de aluguel até dezembro de 2020 para os demais andares (1º, 2º, 3º, 6º e 7º). Ressalta-se que desde a assinatura do contrato, em 01.11.19, a Prodam arca com os custos do IPTU, condomínio e

manutenção do ar condicionado. De janeiro a agosto de 2020 foram gastos R\$ 1.345.692,85 referentes a esses encargos, conforme reproduzido no Quadro 4:

Quadro 4 – Gastos Realizados Locação – Líbero Badaró

Imóvel	Aluguel + Condomínio + IPTU+ AR condicionado (R\$)
CONJ.E-35 - 35º Andar c/926,28 m²	456.595,74
CONJ.E-36 - 36º Andar c/927,25 m²	
CONJ.E-37 - 37º Andar c/1034,59 m²	
CONJ.E-1 - 1º Andar c/878,32 m²	162.655,14
CONJ.E-2 - 2º Andar c/878,32 m²	149.869,48
CONJ.E-3 - 3º Andar c/878,32 m²	148.122,33
CONJ.E-6 - 6º Andar c/878,32 m²	413.402,70
CONJ.E-7 - 7º Andar c/878,32 m²	
LOJA B - "Loja Número 3"	15.047,46
Total	1.345.692,85

Fonte: Diretora Jurídica Prodam (peça 6, fl.159)

Portanto, de janeiro a agosto de 2020 a Prodam já desembolsou R\$ 1.877.833,26 (total do quadro 03 e 04) sem ocupar o novo local da sede. Assim, pode-se afirmar que o processo de mudança, inicialmente, gerou novas despesas, como o pagamento de multas e encargos (quadro 03), e o pagamento de despesas sem utilização do imóvel (quadro 04), resultando em perdas financeiras para a empresa.

Entretanto, a apuração final do quantum só será possível após a conclusão do processo de mudança da sede e ajustes necessários na operação da nova configuração, com a sede no Edifício Grande São Paulo e a filial na Rua Pedro de Toledo, incluindo a conclusão das reformas necessárias na filial.

3.6.4. Licitações e Gastos Incorridos

Até agosto de 2020 já foram realizados os gastos conforme o Quadro 5:

Quadro 5 - Gastos realizados – Preparação mudança

Projeto executivo	R\$ 72.264,50
Projeto arquitetônico	R\$ 136.833,30
Infraestrutura e Cabeamento 1º andar	R\$ 187.773,85
Total	R\$ 396.871,65

Fonte: Quadro "Gastos Realizados – Preparação Mudança" (peça 6, fl.159)

Também houve a homologação do Pregão Eletrônico nº 04.001/2020, cujo objeto foi a prestação de serviços de engenharia para reparos e reforma para quatro andares da nova sede da Prodam. A vencedora do certame foi a empresa Extratech Serviços e Locações de Equipamentos Eireli e o valor da contratação foi de R\$1.999.000,00, para período de 180 dias.

Estão previstos ainda, os seguintes gastos com o transporte *Soft Moving* (mobiliários e computadores), orçado em R\$ 500.000,00 – cuja licitação já foi aberta (Pregão Eletrônico nº 04.004/2020) e as obras para devolução do imóvel, cujo orçamento é de R\$ 1.038.670,41, totalizando R\$1.538.670,41. Até a finalização do trabalho, ainda não foi aberto processo licitatório relacionado às obras.

3.6.5. Projeto *Data Center*

Uma das alterações mais significativas em relação ao planejamento inicial da mudança de sede foi o projeto de *Hard Moving*, que envolve a mudança do *Data center* para a Rua Líbero Badaró.

O orçamento apresentado na Comissão de Orçamento e Finanças da Câmara previa o dispêndio de R\$ 24.398,235,93 com o *hard Moving*.

Contudo, conforme informado pela Prodam (peça 6, fl. 150 e 159/163) “com as alterações de cenários, relacionados à concessão de uso do prédio da Rua Pedro de Toledo, alta do dólar que baliza os serviços e sistemas integrantes do Datacenter e, do serviço de locação em nuvem”, o projeto de *Hard Moving* “está sendo repensado como uma oportunidade de evolução tecnológica, orientada para a migração dos dados alocados no Datacenter para a nuvem”.

A ideia inicial é a migração dos equipamentos instalados hoje no *Data Center* da Barra Funda para um temporário (*Colocation*³) para a realização das adequações dos sistemas para posterior migração a um serviço de nuvem.

O processo licitatório para a contratação do *Colocation* está em fase interna. Enquanto esta mudança para não se efetivar, a Prodam continuará ocupando a Sala Cofre do edifício da Barra funda (andares 14 e 15). Esses andares serão devolvidos após a mudança dos equipamentos constante no *Data Center*, mantendo os critérios de redundância e disponibilidade, para um ambiente de *Colocation*.

Os custos relacionados à locação da Barra Funda envolvendo somente o *Data Center* são conforme o Quadro 6:

Quadro 6 – Custo mensal – Sala Cofre Data Center Barra Funda

Item	Valor
Aluguel andares 14 e 15	R\$ 104.646,74
Condomínio andares 14 e 15	R\$ 44.843,72
IPTU andares 14 e 15	R\$ 14.064,21
Aluguel Gerador	R\$ 4.060,00
Aluguel No BREAK	R\$ 32.078,00
Link de Comunicação Barra Funda e Pedro de Toledo	R\$ 8.521,00
Manutenção Sala Cofre Barra Funda	R\$ 29.500,00
Total	R\$ 237.713,67

Fonte: Manifestação da Prodam _Quadro Custos Barra Funda (peça 6, fl.161)

Segundo a Prodam, a previsão para a mudança para o *Colocation* será a partir de 14.02.21. Até lá, a empresa continuará locando a sala cofre da Barra Funda. Ressalta-se que a carência de aluguel do imóvel da Rua Líbero Badaró termina em dezembro de 2020. Após este período, haverá redundância de pagamentos de aluguéis da Barra Funda e Rua Líbero Badaró, até que seja concluída toda a desocupação daquele imóvel.

O ambiente do *Colocation* está sendo planejado para servir como *Data Center* secundário. Como consequência, o número de equipamentos que serão levados

³ *Colocation* é a disponibilização de infraestrutura para hospedar servidores de sua empresa em um *Data Center* alugado.

para o *Colocation* é inferior ao número de equipamentos existentes na Pedro de Toledo, que será o *Data Center* principal. Será necessário o espaço de dez racks para a instalação dos servidores e o espaço de quatro racks para a instalação dos equipamentos de telecomunicações e de segurança da informação.

Os custos para o *Colocation* foram orçados conforme o Quadro 7:

Quadro 7 – Orçamento Projeção Custos *Colocation*

Item	Valor Mensal
Locação e Infraestrutura	R\$ 134.577,50
Link de Comunicação entre <i>Colocation</i> e Pedro de Toledo	R\$ 80.080,00
Total Mensal	R\$ 214.657,50

Fonte: Manifestação da Prodam – Quadro Custos *Colocation* (peça 6, fl.163)

Além disso, conforme informação da Prodam, há uma cobrança de uma parcela única para a preparação do ambiente:

Quadro 08 – Orçamento Projeção Custos *Colocation*

Item	Valor
Ativação e preparação de ambiente	R\$ 187.200,00
Total	R\$ 187.200,00

Fonte: Manifestação da Prodam – Quadro Custos *Colocation* (2) (peça 6, fl.163)

Em relação à migração para nuvem, o estudo da área técnica da Prodam, previu um cronograma macro do trabalho de 560 dias, contemplando desde a concepção da solução, contratação até a efetiva migração para nuvem.

Desta forma, a apuração de todos os custos envolvendo o projeto de migração para a nuvem, bem como da legalidade da medida deverá ser feito no momento oportuno, visto que o projeto ainda está em andamento.

Diante de todas as considerações apresentadas neste relatório, é recomendável que a Prodam apresente um demonstrativo detalhado de cálculo atualizado com a projeção das despesas e economia para este projeto, considerando todas as novas despesas ocorridas até este momento e as mudanças de planejamento adotadas.

4. CONCLUSÃO

Diante das diligências e análises efetuadas em relação ao processo de mudança física da Prodam para o Edifício Grande São Paulo, conclui-se:

4.1. A metodologia adotada na justificativa técnica - que comparou o custo total por m² entre os dois imóveis (R\$52,87/m² e R\$101/m²) - para apontar uma economia projetada de 47,65% não é adequada, uma vez que se trata de imóveis com áreas diferentes (item 3.4.);

4.2. Não foram considerados para a tomada de decisão da mudança física da Prodam, memória de cálculo com os custos associados tanto a mudanças da sede (considerando gastos com mobiliário, transporte do *Data Center* etc.) quanto a restituições de imóveis da Barra Funda e Pedro de Toledo (item 3.4);

4.3. A mudança da sede da Prodam para o Edifício Grande São Paulo não teve planejamento adequado, o que resultou em perdas financeiras para empresa (item 3.5.);

4.4. De janeiro a agosto de 2020 a Prodam já desembolsou R\$ 1.877.833,26 com despesas relacionadas aos imóveis do Edifício Grande São Paulo sem ocupá-lo (item 3.6.3.);

Recomenda-se, ainda, que a Prodam apresente um demonstrativo detalhado de cálculo atualizado com a projeção das despesas e economia para este projeto, considerando todas as novas despesas ocorridas até este momento e as mudanças de planejamento adotadas.

Em 30.09.20

HELENA C. SARCHIS F. RODRIGUES
Agente de Fiscalização

ALESSANDRO PIANTINO VITIRITTI
Agente de Fiscalização

RENATO SAMBRA SUYAMA
Supervisor de Equipes de Fiscalização e Controle

RP.: MKS