**TC nº 72-002.005.10-21**

**2º Julgado**

**INSPEÇÃO. COHAB. Verificação dos custos das edificações e da infraestrutura dos conjuntos habitacionais entregues nos últimos 6 anos, e se os projetos *as built* e Manuais do Proprietário e das Áreas Comuns foram entregues aos adquirentes. Não aplicadas todas as regras exigidas pela ABNT e não atendida a recomendação acerca da NBR relativa às reformas das edificações. CONHECIDA. Votação unânime.**

**2.897ª Sessão Ordinária**

**Trânsito em julgado: 11/05/2017**

**1º Julgado**

**INSPEÇÃO. COHAB. Avaliação da razoabilidade e adequação ao mercado. Verificação dos custos das edificações e infraestrutura dos conjuntos habitacionais entregues nos últimos seis anos e dos projetos "como construídos" e manuais de usuários entregues aos adquirentes. CONHECIDA. DETERMINAÇÃO. RECOMENDAÇÃO. Votação unânime.**

**Legislação citada**: NBR 1.403/08 e 16.280/2014.

**2.744ª Sessão Ordinária**

**2º Julgado**

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro JOÃO ANTONIO.

CONSIDERANDO que restou demonstrado que a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo não havia implementado todas as regras exigidas pela ABNT, além de que não havia atentado à recomendação constante do V. Acórdão de fls. 81/82 dos autos, acerca das reformas das edificações – NBR 16280, de 18 de abril de 2014, fl. 145vº,

**ACORDAM** os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, dado o caráter instrumental da presente inspeção, em conhecê-la para fins de registro.

**ACORDAM**, ademais, à unanimidade, em determinar, após as comunicações de praxe, o arquivamento dos autos.

Participaram do julgamento os Conselheiros EDSON SIMÕES – Revisor e MAURÍCIO FARIA.

Ausente o Conselheiro DOMINGOS DISSEI, por motivo previamente justificado.

Presente o Procurador Chefe da Fazenda CARLOS JOSÉ GALVÃO.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 9 de novembro de 2016.

ROBERTO BRAGUIM
Presidente

JOÃO ANTONIO
Relator

## RELATÓRIO

Cuida-se, nestes autos, de Inspeção decorrente de decisão do julgamento realizado em 28.5.14, conforme V. Acórdão de fls. 81/82, no qual ficou determinado que *"(...) nos termos da proposta do Conselheiro Domingos Dissei, constante de seu voto proferido em separado, em recomendar à Cohab-SP que atente fielmente aos termos da recente NBR 16280, de 18 de abril de 2014, regulamentadora das reformas em edificações, tanto na parte das unidades quanto nas áreas externas, cujas disposições deverão ser incluídas no Manual do Proprietário e nas Áreas Comuns.*"

Como decorrência desta determinação, a COHAB-SP encaminhou a esta Corte o referido "Manual do Usuário PAR Condomínio", fls. 85/130, o qual foi encaminhado para a Subsecretaria de Fiscalização e Controle a fim de que fosse submetido à verificação de sua compatibilidade com a NBR 14037 – "Diretrizes para Elaboração de Manual de Uso, Operação e manutenção das edificações – requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos", conforme cópia da referida Norma Técnica acostada aos autos, fls. 133/143vº.

A SFC elaborou o Relatório de fls. 144/145v°, no qual concluiu que o respectivo manual não atendeu integralmente ao que orienta a norma ABNT NBR 14037, oferecendo os exemplos de tópicos não-conformes às fls. 145, demonstrando que a COHAB-SP não havia implementado todas as regras exigidas pela ABNT, além de que não havia atentado à recomendação do V. Acórdão acerca da NBR relativa às reformas das edificações, NBR 16280, de 18 de abril de 2014, fls. 145vº.

Oficiada, a Origem prestou os esclarecimentos de fls. 150, declarando que:

*"Em resposta, informamos que os requisitos apontados no relatório como complementos necessários, bem como as demais recomendações estão anotadas para compor as próximas versões do Manual a serem entregues por esta Companhia*."

Devolvidos os autos para a SFC, aquela Especializada, às fls. 153/153vº, apontou que enquanto a COHAB-SP não implementasse as mudanças referidas e ainda pendentes, nas futuras versões do Manual a serem entregues pela COHAB-SP, continuariam válidos os apontamentos destacados às fls. 145vº.

Encaminhados os autos à AJCE, esta declarou, após breve resumo, que a questão nesse processado envolvia aferição que havia sido promovida pela Auditoria e que por não haver questões de natureza jurídica, não tinha nenhuma observação a acrescentar ao Relatório, acompanhando-o na íntegra.

A Procuradoria da Fazenda Municipal, por seu turno, em manifestação de fls. 159, observou que Origem havia produzido o Manual das Áreas Comuns dos conjuntos habitacionais e que a produção de tais manuais deveria passar, necessariamente, por um processo evolutivo, do qual a COHAB-SP estava empenhada, sempre, em atender às recomendações propostas por esta E. Corte.

Assim, o Órgão Fazendário entendeu que a Origem havia atingido plenamente seus objetivos, requerendo, ao final, fosse o presente conhecido e arquivado, em virtude do exaurimento de seus propósitos.

Em despacho saneador, a Secretaria Geral concluiu que, diante dos elementos faltantes no Manual do Usuário, no que respeita à norma ABTN NBR 14037, e também diante do não-atendimento integral da recomendação existente no V. Acórdão, sugeriu que, doravante, esta E. Corte de Contas realizasse inspeções nos futuros empreendimentos a serem entregues pela COHAB-SP, com o fito de verificar se, de fato, o Manual do Usuário foi aprimorado, inclusive com o pleno atendimento das NBRs retromencionadas. Concluiu, após, pelo conhecimento da Inspeção.

É o Relatório.

## VOTO

Em julgamento a Inspeção, decorrente do V. Acórdão de 28.05.2014, no qual ficou determinado que *"(...) nos termos da proposta do Conselheiro Domingos Dissei, constante de seu voto proferido em separado, em recomendar à Cohab-SP que atente fielmente aos termos da recente NBR 16280, de 18 de abril de 2014, regulamentadora das reformas em edificações, tanto na parte das unidades quanto nas áreas externas, cujas disposições deverão ser incluídas no Manual do Proprietário e nas Áreas Comuns".*

Nos termos do apurado pela Auditoria desta Corte, o documento técnico apresentado pela COHAB-SP, denominado "Manual do Usuário PAR Condomínio", fls. 85/130, uma vez submetido à análise pela SFC, segundo os critérios da NBR 14037 – "Diretrizes para Elaboração de Manual de Uso, Operação e manutenção das edificações – requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos", indicou que o referido Manual não atendia integralmente aos normativos da ABNT NBR 14037, apresentando diversos tópicos não-conformes, apontados à fl. 145.

Nesse diapsão, restou demonstrado que a COHAB-SP não havia implementado todas as regras exigidas pela ABNT, além de que não havia atentado à recomendação do V. Acórdão acerca da NBR relativa às reformas das edificações, NBR 16280, de 18 de abril de 2014, fl. 145vº.

Diante de todo o exposto, dado o caráter instrumental da presente auditoria,

Deixo a critério do Nobre Conselheiro Domingos Dissei, Relator da COHAB-SP, para que determine novas inspeções nos futuros empreendimentos a serem entregues pela COHAB-SP, com o fito de verificar se o Manual do Usuário foi aprimorado, inclusive com o pleno atendimento das NBRs retromencionadas.

Após as comunicações de praxe, arquivem-se os autos.

É como voto, Senhor Presidente.

**1° Julgado**

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro JOÃO ANTONIO.

CONSIDERANDO que o período desta inspeção se deu em 12/08 a 15/10/2010 e a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP se comprometeu a desenvolver, para os próximos empreendimentos, os

Manuais de Usuários que atendessem ao preconizado na Norma NBR 1403/98, e diante do tempo transcorrido do término deste feito ao presente momento,

**ACORDAM** os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em conhecer da inspeção realizada, com o objetivo de verificar a razoabilidade e a adequação ao mercado dos custos de edificações e de infraestrutura dos conjuntos habitacionais entregues nos últimos 06 (seis) anos, e verificar se os projetos "Como Construído" e os Manuais do Proprietário e das Áreas Comuns foram entregues aos adquirentes.

**ACORDAM**, ainda, à unanimidade, em determinar à Cohab-SP que informe esta Corte sobre o efetivo cumprimento das determinações contidas em seus esclarecimentos à fl. 62 dos autos, a fim de ser verificado se nas entregas dos conjuntos habitacionais subsequentes o acima disposto foi efetivado, encaminhando-lhe cópia do relatório e voto do Relator e deste Acórdão.

**ACORDAM**, ademais, à unanimidade, nos termos da proposta do Conselheiro DOMINGOS DISSEI, constante de seu voto proferido em separado, em recomendar à Cohab-SP que atente fielmente aos termos da recente NBR 16280, de 18 de abril de 2014, regulamentadora das reformas em edificações, tanto na parte das unidades, quanto nas áreas externas, cujas disposições deverão ser incluídas no Manual do Proprietário e nas Áreas Comuns.

**ACORDAM**, afinal, à unanimidade, em determinar, após as comunicações de praxe, que se arquivem estes autos.

Participaram do julgamento os Conselheiros ROBERTO BRAGUIM – Revisor, MAURÍCIO FARIA e DOMINGOS DISSEI.

Presente a Procuradora Chefe da Fazenda MARIA HERMÍNIA PENTEADO PACHECO E SILVA MOCCIA.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 28 de maio de 2014.

EDSON SIMÕES
Presidente

JOÃO ANTONIO
Relator

## RELATÓRIO

Trata-se, nos autos do TC nº 2.005/10-21, de fiscalização, modalidade Inspeção, realizada com o objetivo de verificar a razoabilidade e a

adequação ao mercado dos custos de edificações e de infraestrutura dos conjuntos habitacionais entregues nos últimos 06 (seis) anos e verificar se os projetos "Como Construído" – "as built" e os Manuais do Proprietário e das Áreas comuns foram entregues aos adquirentes.

O período de realização da presente Inspeção se deu de 12/08/2010 a 15/10/2010, considerando as diretrizes aprovadas para o Programa Anual de Fiscalização – PAF 2010, diante do volume de recursos envolvidos nas contratações da COHAB-SP; da demanda dos munícipes por conjuntos habitacionais; como também, da importância dos projetos "Como Construído" (as built) e dos manuais do Proprietário e das Áreas Comuns, necessários por ocasião da realização de intervenções e manutenções, a fim de balizar e influenciar no correto uso, operação, manutenção e na vida útil das habitações.

Os procedimentos adotados na presente Inspeção se subdividiram em:

a) Procedimentos preliminares: para identificação dos responsáveis pelas informações, com suas respectivas funções; e verificação dos programas governamentais de habitação desenvolvidos com a participação da Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB-SP;

b) Análises de custos: análise da metodologia adotada pela COHAB-SP para a elaboração do orçamento referência dos condomínios, atentando para o regime adotado na contratação; e análise comparativa dos custos finais de habitações de interesse social contratadas pela COHAB-SP em relação àqueles encontrados em contratações efetuadas por outros órgãos públicos.

c) Projetos "Como Construído" e dos Manuais dos Proprietários e das Áreas comuns.

Em análise, a Auditoria desta Casa concluiu, com base no Relatório de Inspeção, às folhas 52-58 verso, que:

*"4.1 – Os valores pagos por unidade habitacional nas obras da COHAB-SP mantiveram-se, nos três empreendimentos, abaixo daqueles previstos nos seus respectivos orçamentos base.*

*4.2 – Os valores das obras analisadas estão coerentes entre si e abaixo dos de mercado quando comparados a obras do mesmo padrão.*

*4.3 – A participação percentual da infraestrutura no custo total dos empreendimentos da COHAB-SP se situa, em média, em 18,36% (dezoito vírgula trinta e seis por cento). O impacto desse percentual no custo das edificações se mostra tecnicamente compatível.*

*4.4 – A elaboração dos Manuais do Usuário não atende ao conteúdo mínimo determinado pela Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14037/98, em função de dois aspectos principais: ausência das datas*

*relativas à conclusão da estrutura, à emissão do Habite-se e à elaboração do próprio Manual do Usuário, como também pela não elaboração e entrega do "Manual do Síndico". Tais itens devem constar dos próximos manuais para, assim, atender ao prescrito na citada Norma.*

*4.5 – Os projetos "Como Construído" foram entregues à COHAB-SP e são suficientes para dirimir dúvidas construtivas, orientar a manutenção, eventuais reformas, bem como ampliações da edificação e da infraestrutura condominial.*

*Por fim, em função das discrepâncias constatadas nos custos e construção praticados pela SEHAB, conforme demonstrado nos subitens 3.6.2b e 3.6.3., sugerimos que se proceda, em TC próprio, análise específica dos custos de construção de conjuntos habitacionais contratados por essa Secretaria".*

A Origem foi oficiada do relatório da Auditoria, elaborado pela Subsecretaria de Fiscalização e Controle desta Corte para conhecimento e manifestação.

A COHAB-SP apresentou esclarecimentos à folha 62 dos autos em tela, manifestando-se da seguinte forma:

*"Em resposta, cumpre-nos informar que a Diretoria Técnica já está desenvolvendo Manuais de Usuários, para que dessa forma, esta companhia atenda ao contido na NBR 14037/98, utilizando-a nos próximos empreendimentos."*

Posteriormente, após a manifestação da Origem, a Auditoria desta Corte concluiu, em 11/03/2011, à folha 65 verso, que:

*"A COHAB-SP concorda com as irregularidades apontadas no subitem 4.4, à folha 58, ao se comprometer a desenvolver, já para os próximos empreendimentos, Manuais de Usuários que atendam ao preconizado na NBR 14037/98.*

*A regularização e adequação à Norma desses Manuais só poderá ser verificada em próximos procedimentos de fiscalização, quando da entrega pela COHAB-SP de outros conjuntos habitacionais".*

À folha 66, a Subsecretaria de Fiscalização e Controle, diante de todo o exposto pela Auditoria, acima citado, entendeu que:

*"(...) esgotado está o objetivo da presente Inspeção, restando apreciação quanto a sugestão de folha 58 verso: 'Por fim, em função das discrepâncias constatadas nos custos de construção praticados pela SEHAB, conforme demonstrado nos subitens 3.6.2b e 3.6.3 sugerimos que se proceda, em TC próprio, análise específica dos custos de construção de conjuntos habitacionais contratados por essa Secretaria'".*

A Procuradoria da Fazenda Municipal, em manifestação à folha 68, considerou prescindir o presente de análise axiológica, face sua natureza documental e requereu o conhecimento da Inspeção para fins de registro.

A Secretaria Geral, por fim, à folha 72, em 04/05/2012, entendeu que:

*"Face ao exposto, e, prescindindo a Inspeção de análise de mérito, face à natureza documental do feito, entendo que a presente encontra-se em condições de ser conhecida para fins de registro, sem embargo das determinações que forem julgadas pertinentes".*

É o RELATÓRIO.

**VOTO**

Preliminarmente, cumpre destacar que a presente Inspeção se deu no ano de 2010, considerando as diretrizes aprovadas para o Programa Anual de Fiscalização – PAF 2010.

As conclusões dos órgãos técnicos desta Corte são unânimes ao considerar que prescinde o presente de análise de mérito em face da natureza documental do feito e que a presente se encontra em condições de ser conhecida para fins de registro.

Considerando que o período da presente Inspeção se deu de 12/08/2010 a 15/10/2010 e a Origem se comprometeu a desenvolver, para os próximos empreendimentos, os Manuais de Usuários que atendessem ao preconizado na Norma NBR 1403/98, e diante do tempo transcorrido do término deste feito ao presente momento; **CONHEÇO** da presente **Inspeção**, realizada com o objetivo de verificar a razoabilidade e a adequação ao mercado dos custos de edificações e de infraestrutura dos conjuntos habitacionais entregues nos últimos 06 (seis) anos e verificar se os projetos "Como Construído" e os Manuais do Proprietário e das Áreas comuns foram entregues aos adquirentes.

Desta forma, **DETERMINO** seja oficiada a COHAB-SP com a finalidade de informar a esta Corte sobre o efetivo cumprimento das determinações contidas em seus esclarecimentos, (folha 62), a fim de ser verificado se nas entregas dos conjuntos habitacionais subsequentes o acima disposto foi efetivado, encaminhando-se cópia do relatório, voto e decisão a ser alcançada pelo Plenário.

Em relação à recomendação de análise específica dos custos de construção de conjuntos habitacionais contratados pela SEHAB – Secretaria de Habitação do Município de São Paulo, permito-me submeter essa questão ao Nobre Relator, Conselheiro Roberto Braguim, para que, caso entenda necessário, determine autuação de TC próprio, como sugerido pelos órgãos técnicos desta Corte.

Após as comunicações de praxe, **ARQUIVEM-SE** os autos.

**VOTO em separado apresentado pelo Conselheiro Domingos Dissei**:

Acompanho o Relator. Entretanto, acrescento recomendação à COHAB-SP de que atente fielmente aos termos da recente NBR 16280, de 18 de abril de 2014, regulamentadora das reformas em edificações, tanto na parte das Unidades quanto nas áreas externas, cujas disposições deverão ser incluídas no Manual do Proprietário e das Áreas Comuns.