



PROCESSO Nº 480.000.357/2016

RAZÕES PARA REALIZAÇÃO DA AUDITORIA

Trata-se de Inspeção realizada pela CGDF, tendo por objeto avaliar os atos e fatos relacionados à Parceria Público-Privada constituída para implantação do empreendimento denominado Jardins Mangueiral.

VALOR AUDITADO

Total: R\$ 15.853.400,00

PREJUÍZO APURADO

Total: R\$ 1.815.219,61

UNIDADE AUDITADA

Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB

UNIDADE EXECUTORA

Subcontroladoria de Controle Interno –
Controladoria Geral do Distrito Federal

ENCAMINHAMENTOS PROPOSTOS

Ao Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF, à CODHAB, à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal e ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT, para conhecimento e adoção das providências que julgarem pertinentes.



Abril/2017

INSPEÇÃO NA PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA – JARDINS MANGUEIRAL

RESUMOS DOS FATOS ENCONTRADOS

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da CODHAB, no período de 04/02 a 22/04/2016, objetivando levantar informações para análise, sob aspectos de legalidade, legitimidade, eficácia, eficiência e efetividade, da contratação realizada por meio de Contrato de Concessão Administrativa nº 07/2009, firmado entre o Governo do Distrito Federal, por meio da CODHAB, e a Jardins Mangueiral Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ nº 10.709.938/0001-39), concessionária formada atualmente pela Odebrecht Realizações Imobiliárias S/A, Cidade Jardim Incorporações S/A (CNPJ nº 10.241.582/0001-51) e Silco Engenharia Ltda. (CNPJ nº 27.945.625/0001-82).

Da leitura do relatório, conclui-se que houve falhas no planejamento da PPP, no procedimento licitatório, formalização e execução do contrato que comprometeram a implementação do objeto delineado originalmente, situação que compromete o espírito e a essência da Parceria Público-Privada, ensejando desequilíbrio da avença em favor do parceiro privado.

As principais constatações foram as seguintes:

- Não implementação integral do projeto da Parceria Público Privada Jardins Mangueiral por parte do Governo do Distrito Federal e do Consórcio Contratado
- Piso tátil direcional implantado em desconformidade com a norma NBR9050 com consequente risco aos deficientes visuais
- Implantação incompleta de projeto de paisagismo no empreendimento
- Desequilíbrios nos direitos e obrigações contratadas entre os entes públicos e privados tendo em vista os pagamentos feitos à Concessionária face ao não detalhamento de custos dos serviços realizados
- Ausência de compartilhamento relacionado a possível ganho gerado à Concessionária em razão da mudança da metodologia de construção, bem como inserção de valores relativos a itens de marketing e publicidade na composição dos preços em percentuais acima do verificado em empreendimentos de construção e incorporação de unidades habitacionais
- Indícios de irregularidades nos procedimentos de vendas das unidades habitacionais

Como consequências das constatações da Inspeção, foram identificados os seguintes pontos:

Inexistência dos equipamentos públicos comunitários no empreendimento a serem implantados por parte dos Parceiros Público e Privado; Dificuldade ao trânsito e deslocamento de portadores de necessidades especiais, comprometendo a sua segurança, uma vez que, na execução do projeto urbanístico, não foram observadas integralmente as regras de sinalização e acessibilidade prescritas na norma NBR9050: 2004 – ABNT;

Aumento do impacto ambiental com a implementação do empreendimento do Setor Habitacional do Mangueiral sobre as áreas da Região Administrativa e da estação ecológica do Jardim Botânico;

Possível prejuízo por pagamento integral da contraprestação mensal, sem considerar a incompleta implantação do projeto paisagístico no empreendimento.

Pagamento por estimativa de serviços a serem prestados por parte do parceiro privado sem parâmetros de precificação, no intuito de comprovar sua compatibilidade com os preços praticados no mercado;

Quadro de Indicadores de Desempenho - QID inadequado para avaliar os serviços de operação, manutenção e conservação do empreendimento.

Ausência de compartilhamento dos ganhos oriundos da mudança de metodologia de construção junto aos mutuários das unidades habitacionais.

Previsão de percentual do custo médio relativo à publicidade e marketing do empreendimento em proporção superior ao percentual médio praticado por outras incorporadoras, à época da execução do empreendimento.

Indícios de irregularidade na negociação de unidades habitacionais associadas a programa habitacional do Distrito Federal.

Para as constatações evidenciadas, foram feitas recomendações à CODHAB no seguinte sentido:

Instaurar processo disciplinar, como determina o art. 211 da Lei Complementar nº 840/2011, a fim de apurar a responsabilidade dos ordenadores de despesas da CODHAB pela retirada dos equipamentos públicos comunitários do Edital e do contrato, previstos inicialmente no PMI, sem a prévia apresentação de motivos, tendo em vista o projeto aprovado pela Resolução nº 06, de 23/08/2007, do Conselho Gestor de Parcerias Público- Privada – CGPP;

Realizar consulta junto à Procuradoria-Geral do DF nos termos do art. 111, inciso VI da Lei Orgânica do DF, visando avaliar a regularidade e a viabilidade jurídica da construção de uma creche, uma escola, um posto de saúde e um posto policial na área do Empreendimento do Mangueiral mediante o Contrato nº 07/2009, por meio de negociação junto às empresas formadoras do consórcio Jardins Mangueiral Empreendimentos Imobiliários S/A;

Efetuar gestões junto aos órgãos estratégicos da Administração Distrital, a fim de garantir a implantação dos aparelhos públicos que lhe cabiam efetivar como obrigação do Poder Público na forma prevista no PMI, no intuito de garantir a efetiva implementação da PPP;

Ao realizar uma contratação mediante concessão administrativa por PPP na área de habitação com a oferta de unidades habitacionais, estabelecer, dentre as obrigações do parceiro privado no instrumento convocatório e no contrato, a necessidade de instalação e implantação de infraestrutura e equipamentos de interesse coletivo nas áreas de saúde, educação, segurança, transporte público, dentre outros.

Proceder à regularização da situação indicada, com o restabelecimento seguro de trânsito dos portadores de necessidades especiais em todo o empreendimento, nas condições de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos em conformidade com a NBR 9050 - ABNT.

Caso as providências não sejam adotadas por parte da Concessionária visando à regularização do piso tátil direcional, aplicar as sanções previstas no contrato considerando a inexecução parcial do objeto, observados o Devido Processo Legal, Contraditório e Ampla Defesa.

Efetuar a glosa do valor indevidamente pago à Concessionária R\$ 895.740,66, tendo por fim restituir o Erário e observados os Princípios do Contraditório e Ampla Defesa, uma vez que o projeto paisagístico do empreendimento não foi efetivado em sua totalidade;

Caso não seja efetuada a glosa do valor pago indevidamente à Concessionária, instaurar procedimento de Tomada de Contas Especial objetivando apurar a responsabilidade pela ocorrência dos referidos pagamentos, bem como obter o ressarcimento de R\$ 895.740,66 ao Erário; Determinar ao Consórcio a imediata regularização e finalização do projeto paisagístico, nos termos inicialmente previstos no contrato de PPP formalizado entre a CODHAB e o Consórcio Jardins Mangueiral;

Efetuar a instauração de Procedimento para Apuração de Responsabilidade, em face das irregularidades identificadas na execução do objeto contratual da PPP por parte do Consórcio Jardins Mangueiral Empreendimentos Imobiliários S/A;

Providenciar a reavaliação dos indicadores do Quadro de Indicadores de Desempenho – QID a fim de tornar a avaliação de desempenho compatível com a realidade dos serviços necessários a conservação e manutenção do empreendimento Jardim Mangueiral;

Efetuar ajuste do valor mensal de pagamento do contrato para R\$ 81.015,50 até que o parceiro privado demonstre a composição analítica dos custos dos serviços de conservação e manutenção do empreendimento do Jardim Mangueiral, levando-se em consideração a necessidade de análise pela Câmara Arbitral conforme previsto em contrato;

Instaurar procedimento de Tomada de Contas Especial no intuito de quantificar os pagamentos irregulares realizados e indicação dos agentes públicos responsáveis, objetivando o ressarcimento do montante de R\$ 174.795,89 pagos a maior mensalmente, desde a entrega da última fase do empreendimento.

Aprimorar os procedimentos de gestão e fiscalização de contratos resultantes de programas habitacionais, que envolvam o Poder Público, Associações, Concessionárias e mutuários, no intuito de assegurar a sua regular execução e o atingimento do propósito do projeto perante os mutuários;

Estabelecer expressamente, nos contratos envolvendo PPP, a previsão de compartilhamento dos ganhos econômicos com os mutuários, em função da alteração do método construtivo com consequente redução dos custos nos contratos em que a CODHAB participe;

Compatibilizar o percentual do custo destinado à publicidade e marketing dos empreendimentos imobiliários realizados pela entidade a padrões utilizados por outras empresas incorporadoras, haja vista a “fila da CODHAB”, que contem os diversos interessados registrados e aptos à compra de imóveis.

Comunicar tal fato à Divisão Especial de Repressão aos Crimes contra a Administração Pública - DECAP da Polícia Civil do DF e ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT, para que seja avaliada a instauração de procedimento de investigação no âmbito destes órgãos;

Instaurar processo administrativo, caso comprovados os indícios de irregularidade, nos termos do art. 211 da Lei Complementar nº 840/2011, visando à apuração de responsabilidade de gestores da empresa pelas falhas relatadas quanto ao procedimento de seleção de mutuários contemplados com unidades habitacionais no Jardins Mangueiral;

Aperfeiçoar os procedimentos de gestão, controle e fiscalização das Relações de Inscritos existentes no âmbito da CODHAB, no intuito de assegurar a escolha dos mutuários contemplados em Programas Habitacionais do GDF, conforme parâmetros legais e obedecidos os requisitos para registros dos candidatos de acordo com a Relação de Inscritos, a ordem cronológica das inscrições, observados os Princípios da Impessoalidade e da Supremacia do Interesse Público.