

ORIENTAÇÕES AOS GESTORES DE PARCERIA E À REDE PARCEIRA QUANTO À UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO REPASSE EM INTERVENÇÕES NOS IMÓVEIS

A INSTRUÇÃO NORMATIVA SMADS Nº 03, de 31 de agosto de 2018, apresenta nos seus artigos 41 e 42 as orientações para a utilização de recursos do repasse em intervenções nos imóveis sedes de serviços socioassistenciais, conforme segue.

1. O que não é possível executar com recursos da parceria?

1.1. Itens de responsabilidade exclusiva do proprietário:

Art. 41, §3º - É vedada a utilização de recursos provenientes do Termo de Colaboração para realização de manutenção ou reforma que sejam de exclusiva obrigação do proprietário do imóvel.

O que for de responsabilidade exclusiva do proprietário, ou seja, as ações de conservação que não derivam de mau uso e/ou se relacionam à idade do imóvel ou, ainda, decorrentes de algum sinistro que venha ocorrer. São exemplos dessas hipóteses: atualização em instalações elétricas e hidráulicas que são antigas e não respeitam as normas vigentes; reparos em infiltrações no imóvel que não sejam resultantes de falta de manutenção ou uso indevido; conserto em telhados antigos com vazamento ou casos de destelhamento causados por grandes ventanias; reparo em rachaduras e fissuras; entre outros itens.

1.2. Obras que resultem na ampliação do imóvel:

Art. 41, §4º - É vedada a utilização de recursos provenientes do Termo de Colaboração para a execução de obras de ampliação do imóvel.

A IN 03/SMADS/2018 proíbe qualquer intervenção que resulte em aumento da área construída do imóvel. Em algumas vistorias, CAF/CEM aponta a necessidade de criação de ambientes específicos, como banheiros acessíveis e salas de atendimento. Estes somente podem ser feitos com recursos da parceria se forem criados em áreas construídas já existentes, sem que sejam construídas novas edificações ou ampliadas as existentes.

2. O que pode ser feito com recursos repassados pela SMADS?

2.1. Itens de manutenção do imóvel:

Art. 41- A Organização da Sociedade Civil deverá responsabilizar-se pela manutenção do imóvel, realizando reparos e demais serviços de conservação em instalações hidráulica, elétrica, de logística e de gás, cobertura, pintura, alvenaria, vedos (portas e janelas) e equipamentos que venham a compor o imóvel, podendo tal manutenção ser executada com recursos provenientes do Termo de Colaboração.

São os itens de manutenção preventiva e corretiva do imóvel decorrente do seu uso, como limpeza de calha ou reparo de pontos de infiltração decorrentes da falta de limpeza, pintura periódica, limpeza periódica de caixa d'água, troca de elementos que precisam ser reparados pois sofreram desgaste pelo uso regular ou mau uso (torneiras, maçanetas, portas, interruptores, portões, vidros quebrados, etc).

É o fato de decorrer do uso que difere este caso daqueles de responsabilidade exclusiva do proprietário, nos quais a necessidade de manutenção advém da deterioração natural e independe do uso do imóvel.

É importante ressaltar que, para esses itens, não é necessária a análise de orçamentos por CAF/CEM. Dessa forma essa aprovação depende apenas da avaliação do gestor de parceria, com possibilidade de consulta e recurso à respectiva SAS.

2.2. Adequações do imóvel para o funcionamento do serviço

Art. 41, §1º - É permitida a utilização de recursos provenientes do Termo de Colaboração para realização de reformas, caracterizadas pela alteração nas condições existentes da edificação, com ou sem mudança de uso/função, visando melhorar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, desde que não haja ampliação de área construída.

Art. 41, § 2º - É permitida a utilização de recursos provenientes do Termo de Colaboração para realização de adequações do imóvel necessárias à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou Certificado de Licença com Corpo de Bombeiros; bem como para as adequações para atendimento às exigências da NBR 9050, que dispõem sobre acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Os itens de adequação do imóvel compreendem aqueles necessários para a emissão do AVCB/CLCB e para dotar os serviços de condições mínimas de acessibilidade; aqueles necessários para o funcionamento do serviço, a exemplo da construção de banheiros em número adequado para as vagas oferecidas, construção de abrigo de gás de cozinha para utilização de fogão, divisão dos espaços existentes para atender os ambientes determinados para a tipologia do serviço, adaptação de instalações elétricas, hidráulicas e de lógica, etc; ou os necessários para o atendimento de apontamentos da Vigilância Sanitária e outros órgãos.

A indicação da responsabilidade pela execução dos itens está nos Relatórios de Vistoria. Em caso de dúvidas, entrar em contato com CAF/CEM.



3. Quando o orçamento deve ser analisado por CAF/CEM para execução com recursos da parceria? Quando é dispensada essa análise?

3.1. Reformas e adequações: necessidade de análise de CAF/CEM

Art. 42 - Para a realização de reformas e adequações com recursos das parcerias, nas hipóteses mencionadas nos artigos anteriores, é necessária a prévia aprovação do plano de adequação ou reforma do imóvel e orçamento por CEM, a qual deverá analisar a necessidade e a regularidade das intervenções e a compatibilidade do preço com o praticado no mercado.

Parágrafo único - Poderão ser admitidas cotações de preços obtidas via internet, desde que conste o endereço eletrônico e a data da consulta.

A IN 03/SMADS/2018 estabelece que as reformas e adequações precisam passar pela análise de CAF/CEM, que irá verificar:

- A necessidade e pertinência de se realizar os itens apontados. Caso não estejam contemplados em vistoria do setor, é necessário que a SAS justifique a sua necessidade e, em algumas situações, a visita do técnico ao local;
- Se os orçamentos indicados estão compatíveis com os valores praticados pelo mercado. Para tanto, deverão ser apresentados 03 orçamentos detalhados, contendo, para cada um dos itens a serem realizados, no mínimo: valor da mão de obra empregada para a sua execução, materiais utilizados, unidade de aferição, quantidades, valor unitário e valor total.

3.2. Itens de manutenção: situações em que não é necessária a análise de CAF/CEM

Não há previsão normativa para a análise por CAF/CEM de itens de manutenção corriqueira que já sejam de responsabilidade da OSC parceira, como pinturas periódicas, consertos e reposição de torneiras, maçanetas, portas, luminárias, mobiliário e equipamentos necessários para o funcionamento do serviço.

4. Qual a diferença entre reforma/adequação e manutenção?

Manutenção corresponde a todas as ações que contribuem para que o imóvel e seus elementos permaneçam funcionando da forma para a qual foram projetados e construídos.

Já as reformas/adequações são itens que trazem alterações nos ambientes existentes, visando a sua melhoria de desempenho e/ou adequação com leis e normas vigentes, como aquelas exigidas por COVISA ou a NBR9050/2015 que versa sobre a acessibilidade dos espaços.

As normas técnicas abaixo detalham a diferença entre os conceitos:

NBR 5674/1999 - Manutenção de edificações - Procedimento (adaptada)

MANUTENÇÃO: conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de forma a atender as necessidades de segurança, saúde e conforto dos seus usuários e permitir o desempenho das atividades do serviço.

A manutenção de edificações inclui todos os serviços realizados para prevenir ou corrigir a perda de desempenho decorrente da deterioração dos seus componentes.

A manutenção de edificações não inclui serviços realizados para alterar o uso da edificação.

NBR 16280 - Reforma em edificações - Sistemas de gestão de reformas - Requisitos (adaptada)

REFORMA: intervenção caracterizada pela alteração nas condições existentes da edificação, com ou sem mudança de uso/função visando melhorar e ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, desde que não haja ampliação de área construída.



5. Há particularidades das orientações acima para os casos de imóveis próprios municipais e de imóveis cedidos pela OSC?

5.1. Imóveis próprios municipais

No caso de serviços parceiros executados em imóveis próprios municipais, a propriedade é do Município e a posse é transferida à OSC parceira. As responsabilidades de quem detém a posse sobre o imóvel independem de qual seja sua relação com o proprietário, consistindo em realizar todas as manutenções periódicas, bem como as adaptações e obtenção de documentação necessárias para o funcionamento do serviço (itens de acessibilidade exigidos pela NBR 9050/2015, emissão de licença de funcionamento e Auto de Vistoria do corpo de Bombeiros, etc).

Desta forma, independentemente de se tratar de imóvel próprio municipal, locado pela SMADS, locado pela OSC ou cedido pela OSC, a Organização ocupante detém as responsabilidades sobre reparos e manutenção de uso, motivo pelo qual poderão ser utilizados recursos da parceria para esses fins. A SMADS, por sua vez, responderá pelas obrigações de conservação estrutural do imóvel.

5.2. Imóveis cedidos pela OSC

Se o imóvel é disponibilizado pela OSC, esta é a proprietária do imóvel ou possui termo de cessão que determina sua relação direta com o proprietário. Neste caso, a OSC acumula as responsabilidades de proprietário (ações de conservação que não derivam de mau uso e/ou se relacionam à idade do imóvel ou, ainda, decorrentes de algum sinistro que venha ocorrer, p.ex. atualização em instalações elétricas e hidráulicas que são antigas e não respeitam as normas vigentes; reparos em infiltrações no imóvel que não sejam resultantes de falta de manutenção ou uso indevido; conserto em telhados antigos com vazamento ou casos de destelhamento causados por grandes ventanias; reparo em rachaduras e fissuras) com aquelas de possuidor.

Para efeitos de repasse, assim, poderão ser utilizados recursos da parceria para as responsabilidades advindas da condição da OSC de possuidora do imóvel, desde que o bem esteja disponibilizado como contrapartida e expresso em PRD (art. 20, §2º, IN nº03/SMADS/2020). Já aquelas obrigações relativas à sua condição de proprietária não poderão ser custeadas com recursos da parceria.