



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

**CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO**

COORDENADORIA DE AUDITORIA GERAL

RELATÓRIO DE AUDITORIA

ORDEM DE SERVIÇO Nº 124/2019/CGM-AUDI

Unidade auditada:

Secretaria Municipal da Saúde (SMS)

Período de Realização:

12/08/2019 a 11/12/2020





**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

SUMÁRIO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. METODOLOGIA.....	5
3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	6
4. CONSTATAÇÕES.....	12
CONSTATAÇÃO 01 - Pagamento por locação sem a efetiva utilização do imóvel, pelas Organizações Sociais, para a prestação de serviços de saúde, caracterizando potencial prejuízo à eficiência na aplicação dos recursos públicos.....	12
RECOMENDAÇÃO 01.....	28
RECOMENDAÇÃO 02.....	28
RECOMENDAÇÃO 03.....	28
RECOMENDAÇÃO 04.....	28
CONSTATAÇÃO 02 - Prejuízo ao erário em decorrência de reforma em edificações de terceiros, sem garantia de retorno de investimento.....	28
RECOMENDAÇÃO 05.....	45
RECOMENDAÇÃO 06.....	45
RECOMENDAÇÃO 07.....	45
ANEXOS.....	47



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Este trabalho de auditoria, realizado em atendimento à **Ordem de Serviço nº 124/2019/CGM-AUDI**, teve como objetivo avaliar locações de imóveis para Unidades de Saúde gerenciadas por meio de Contratos de Gestão, quanto ao planejamento e à realização de investimentos em edificações de terceiros.

O presente trabalho é desdobramento do Relatório de Auditoria nº 42/2017, e busca ampliar a amostra deste trabalho, verificando, para outras Unidades de Saúde, a ocorrência das seguintes constatações:

- Falta de planejamento para instalação das novas Unidades de Saúde, resultando em prejuízo para a Administração Pública; e
- Prejuízo ao erário em decorrência de reforma em edificações de terceiros, sem garantia de retorno de investimento.

Ainda, é relevante mencionar que as reformas observadas no Relatório de Auditoria nº 042/2017 não se referiam a simples adaptações dos imóveis, mas representavam vultosos investimentos com alterações estruturais das edificações, resultando na implantação de edifícios em lotes de terceiros.

Do resultado dos trabalhos, destacam-se as seguintes constatações e principais recomendações:

CONSTATAÇÃO 01 - Pagamento por locação sem a efetiva utilização do imóvel, pelas Organizações Sociais, para a prestação de serviços de saúde, caracterizando potencial prejuízo à eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Foram identificadas sete Unidades de Saúde em cujos processos de contratação restou transcorrido demasiado tempo entre a data de assinatura do contrato de locação e o efetivo início da prestação de serviços à população no local. Nesses casos, constatou-se que a data de assinatura do contrato de locação foi muito anterior à data da abertura da Unidade aos munícipes, tendo-se pago por meses de locação sem a efetiva utilização do imóvel, somando o montante de R\$ 595.286,96, que representa gasto ineficiente, considerando que foram pagos valores a título de locação de imóveis que não estavam em uso para o efetivo atendimento de munícipes.

Principal recomendação: Recomenda-se que, nos casos de locação de imóvel de particular para instalação de Unidade de Saúde por parte de Organizações Sociais, a Secretaria Municipal de Saúde implemente ferramentas para controle do tempo transcorrido até a efetiva abertura da Unidade, reduzindo ao mínimo necessário ou aceitável, os repasses para pagamento de locação sem a utilização do imóvel.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

CONSTATAÇÃO 02 - Prejuízo ao erário em decorrência de reforma em edificações de terceiros, sem garantia de retorno de investimento.

Foi constatado o dispêndio de R\$ 2.778.860,79 com obras ou reformas em imóveis de terceiros, custeadas integralmente pela Administração Pública, para adaptação de oito imóveis para a prestação de serviços de saúde. A princípio, não se mostra razoável que a reforma seja inteiramente custeada por verbas públicas, pois tal prática pode resultar em lucros ao proprietário do imóvel que, além de continuar recebendo os aluguéis contratuais, é beneficiado pela valorização do imóvel em decorrência da reforma realizada.

Principal recomendação: Recomenda-se que a Secretaria Municipal de Saúde, nas aprovações de custos que envolvam locação de imóveis por Organizações Sociais de Saúde que demandarão investimentos com reformas ou obras, adicionalmente exija a evidenciação e avalie: (1) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda ao interesse público e não precise ser reformado para ser devidamente utilizado; e, (2) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda às necessidades da Administração e que possa ser reformado a preço menor.

Do resultado dos trabalhos, conclui-se que houve ineficiência no cronograma de instalação de algumas Unidades de Saúde, resultando em prejuízo para a Administração Pública devido a pagamento de meses de locação sem a efetiva utilização do imóvel para prestação de serviços de saúde à população, além de investimento para execução de reformas em imóveis de terceiros, totalmente custeadas pela Administração, com grande probabilidade de prejuízo devido à (i) ausência de evidenciação, na análise da vantajosidade do imóvel, da inclusão do valor da obra e do custo de locação no período de inutilização do imóvel, e (ii) falta de garantia de utilização da propriedade pela Organização Social de Saúde (OSS) por médio ou longo prazo.

Instada a se manifestar sobre os achados de auditoria, bem como a apresentar plano de providências, a SMS apenas encaminhou as manifestações das Organizações Sociais, não apresentando manifestação própria. Não foram apresentados planos de providências. Sobre esse assunto, registra-se que, primordialmente, a responsabilidade de resposta incumbe à Secretaria Municipal de Saúde. Além disso, a manifestação da Secretaria seria importante para demonstrar o posicionamento e as providências adotadas pela Unidade Auditada frente às fragilidades e irregularidades observadas.

A equipe de auditoria reforça a necessidade de adoção de medidas concretas pela SMS, incluindo a implementação de procedimentos adicionais para aprovação de custeios que envolvam locação de imóveis que não serão prontamente utilizados. Em relação ao valor, é evidente que, nesses casos, além da análise do preço da locação frente ao mercado ou aos normativos da Prefeitura, é necessário evidenciar: o por quê de locar um imóvel que não será prontamente utilizado; a previsão do período sem a efetiva utilização, bem como seu custo; e o valor estimado das intervenções que serão necessárias no imóvel, inclusive relativizadas pelo valor da locação ou do imóvel. Esses fatores, somados ao valor da locação, devem ser ponderados na escolha e aprovação do imóvel. Já em relação ao prazo de locação, é preciso controlar para que as ações prévias à utilização do imóvel, como a execução de projetos, repasses ou reformas, sejam realizadas de



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

modo célere, otimizando ao máximo o aproveitamento do local e, conseqüentemente, reduzindo ao mínimo necessário o dispêndio de locação sem a utilização do imóvel.

Sugere-se, então, o encaminhamento deste Relatório à Secretaria Municipal de Saúde, à Corregedoria Geral do Município, ao Tribunal de Contas do Município de São Paulo e à Câmara Municipal de São Paulo.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

2. METODOLOGIA

Trabalho realizado de acordo com as Normas Brasileiras de Auditoria, abrangendo:

- Planejamento dos trabalhos;
- Pesquisa de informações no sítio da Secretaria Municipal da Saúde de São Paulo;
- Solicitação de informações; e
- Análise de informações.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este trabalho é desdobramento da Ordem de Serviço nº 42/2017/CGM/AUDI, e teve como escopo a análise de situações semelhantes às encontradas no trabalho realizado em 2017, considerando outras Unidades de Saúde geridas por meio de Contratos de Gestão, relacionadas às principais constatações observadas no Relatório de Auditoria nº 42/2017.

Nesse sentido, é relevante apresentar breve histórico sobre o relatório supracitado, em especial as constatações nºs 004 e 005 daquele relatório, que apresentavam maior relevância, a fim de elucidar o propósito desta auditoria.

No período de 01 de agosto de 2017 a 22 de setembro de 2017, foi realizada auditoria na Secretaria Municipal de Saúde, com o objetivo de verificar os preços praticados e os procedimentos adotados nas locações, implantações, reformas e ampliações nos seguintes equipamentos públicos: UBS Vila da Paz, UBS Jardim Orion/Guanhembu e UBS Jardim Lucélia, que estavam sob gestão da Organização Social Associação Saúde da Família (ASF – Contrato de Gestão nº R004/2014); e a AMA Pedreira, que estava sob a gestão da Associação Congregação Santa Catarina (ACSC - Contrato de Gestão nº R017/2015). Essas Unidades eram geridas pelas Organizações Sociais anteriormente citadas, que receberam repasses públicos para, de acordo com o Plano de Trabalho contratualizado, custear o serviço de saúde prestado à população.

É importante ressaltar que os imóveis nos quais se situam essas Unidades de Saúde pertenciam a particulares, que obtinham um valor mensal a título de locação do espaço. Ainda, assinala-se que a adaptação dos imóveis foi custeada inteiramente por meio de verbas públicas transferidas da SMS para as Organizações Sociais, às quais foi atribuída a responsabilidade de contratação e fiscalização das obras e reformas.

Do resultado dos trabalhos da Ordem de Serviço nº 42/2017/CGM/AUDI, destacam-se as seguintes constatações, copiadas de forma resumida abaixo:

CONSTATAÇÃO 004 – Falta de planejamento para instalação das novas Unidades de Saúde, resultando em prejuízo para a administração pública.

Por meio da análise da documentação encaminhada, verificou-se que, em média, os imóveis restaram por cerca de um ano com contrato de locação vigente, mas ainda sem funcionamento, totalizando um montante aproximado de R\$ 1.385.333,33 correspondente a valores expendidos com locação de unidades ainda sem serviço à disposição da população.

É importante mencionar que a necessidade de adaptação dos imóveis não justifica a realização dos pagamentos de aluguéis em períodos nos quais não se observou



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

qualquer prestação de serviço de saúde. Em contraste à situação observada, comumente, nos contratos de locação na esfera privada, as partes negociam de tal modo que a adaptação do imóvel seja realizada integralmente ou ao menos parcialmente pelo locador.

Dessa maneira, além de não se mostrar razoável o pagamento integral da reforma de adaptação do imóvel pela Organização Social, que custeou tal serviço por meio de repasses públicos, os desembolsos de aluguéis mostram ineficiência, ensejando possível prejuízo ao erário.

CONSTATAÇÃO 005 – Prejuízo ao erário em decorrência de reforma em edificações de terceiros, sem garantia de retorno de investimento.

Observou-se que foram executadas obras de reformas em imóveis locados, cuja propriedade não pertencia à Administração Pública Municipal, mas à pessoa física ou jurídica, que formalizou contrato com a respectiva Organização Social, gestora da unidade. A justificativa para seleção dos imóveis seria, conforme documentos encaminhados à equipe de auditoria, a restrita oferta de imóveis adequados para locação na região da Capela do Socorro, que seria uma área de manancial considerada de preservação.

No entanto, por se tratar de imóvel de terceiros, não se mostra razoável que a reforma seja inteiramente custeada por verbas públicas. Apesar de a situação envolver um contrato dentro da esfera privada, a Organização Social, que é uma das partes do contrato, utiliza verba pública para custeio de suas atividades, incluindo o pagamento de aluguéis. Desse modo, deve observar os ditames constitucionais, principalmente os que versam sobre o correto e eficiente uso do dinheiro público.

Impende mencionar que, ainda que haja intenção da compra do imóvel, em momento posterior, pela Administração Pública, tal procedimento poderá resultar em duplo desembolso irregular à municipalidade, primeiramente por inexistir repartição do custeio das adaptações realizadas e, quando na compra do imóvel, por haver a necessidade de pagamento do valor real do imóvel reformado.

Diante do exposto, sugerem-se como irregularidades graves as reformas realizadas em edificações de terceiros, que podem ter resultado em prejuízo ao erário no valor de R\$ 3.475.168,71.

Sendo assim, tomando por base o Relatório de 2017, e no intuito de apurar outras situações irregulares de imóveis locados por Organizações Sociais gestoras de Contratos de Gestão na área da saúde, foi expedida a Ordem de Serviço nº 124/2019. Em cumprimento, a equipe de auditoria encaminhou o Ofício nº 069/2019/CGM-AUDI para a Secretaria Municipal da Saúde, com uma listagem de 53 Unidades de Saúde que poderiam se enquadrar nas mesmas situações apontadas no Relatório de Auditoria nº 042/2017.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Essa listagem foi elaborada por meio de pesquisa, realizada março de 2019, em todos os Termos Aditivos dos 22 Contratos de Gestão vigentes à época, e que tinham como objeto o gerenciamento e a execução das ações e serviços de saúde em Unidades de Saúde da Rede Assistencial da Supervisão Técnica de Saúde em diferentes regiões do Município de São Paulo. Realizou-se essa pesquisa a fim de rastrear Termos Aditivos que envolvessem acréscimos de recursos públicos, a título de investimento, para implantação, reforma ou adequação de Unidades de Saúde específicas.

Segue abaixo, como exemplo, o Termo Aditivo nº 003/2016 do Contrato de Gestão nº 017/2015-SMS-NTCSS, formalizado em 07 de maio de 2016, que teve como objeto a adição de R\$ 1.533.995,19, a título de investimento para reforma da Unidade de Saúde AMA Pedreira:

 <p>Prefeitura do Município de São Paulo Secretaria Municipal da Saúde</p> <p>TERMO ADITIVO Nº 003/2016 do CONTRATO DE GESTÃO Nº 017/2015 - NTCSS - SMS</p> <p>PROCESSO Nº: 2014-0.321.793-5</p> <p>PARTÍCIPIES: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO / SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE E A ASSOCIAÇÃO CONGREGAÇÃO SANTA CATARINA.</p> <p>OBJETO DO CONTRATO: Gerenciamento e execução de ações e serviços de saúde em unidades de saúde da Rede Assistencial da (STS) Santo Amaro e Cidade Ademar.</p> <p>OBJETO DO ADITAMENTO: <u>Adição de valores, a título de investimento, para reforma da unidade de saúde AMA Pedreira</u></p>	 <p>Prefeitura do Município de São Paulo Secretaria Municipal da Saúde</p> <p><u>CLÁUSULA PRIMEIRA</u></p> <p>1.1. Incluir recursos de <u>investimentos, no valor de R\$ 1.533.995,19</u> (hum milhão, quinhentos e trinta e três mil, novecentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos) para adequação de imóvel sito à Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 4901, para transferência da unidade de saúde AMA Pedreira.</p> <p>Tais despesas onerarão as dotações orçamentárias nº 84.10.10.301.3003.3371.4450.5200.00 - Nota de Reserva nº 27.225/2016.</p> <p><u>CLÁUSULA SEGUNDA</u></p> <p>Ficam mantidas e inalteradas as demais cláusulas do CONTRATO DE GESTÃO Nº 017/2015 - NTCSS – SMS, bem como seus Anexos Técnicos, no que não colidirem com o presente Termo.</p> <p>E do que ficou convencionado, foi lavrado o presente termo em 04 (quatro) vias de igual teor, que lido e achado conforme entre as partes, vai por elas juntamente com as testemunhas assinado.</p> <p>São Paulo, 07 de maio de 2016.</p>
---	---

Imagem 01: Termo Aditivo nº 003/2016 do Contrato de Gestão nº 017/2015-SMS-NTCSS

Essa pesquisa teve como resultado 53 Unidades para as quais houve destinação de verbas para reforma ou adaptação, as quais constam listadas a seguir:



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Quadro 01: Lista de Unidades que receberam verbas para reforma ou adaptação.

Unidade	OSS Gestora	Região
AMA/UBS Integrada Jardim das Laranjeiras	ABC	São Mateus
AE Dr. Cesar Antunes da Rocha	ACSC	Santo Amaro/Cidade Ademar
CER III - Pedreira	ACSC	Santo Amaro/Cidade Ademar
SRT Cidade Ademar	ACSC	Santo Amaro/Cidade Ademar
UBS Campo Grande	ACSC	Santo Amaro/Cidade Ademar
CAPS Adulto III	ASF	Freguesia do Ó/Brasilândia e Casa Verde/Cachoeirinha
UBS Ilza W. Hutzler	ASF	Freguesia do Ó/Brasilândia e Casa Verde/Cachoeirinha
UBS Vila Barbosa	ASF	Freguesia do Ó/Brasilândia e Casa Verde/Cachoeirinha
CAPS III Adulto Grajaú	ASF	Capela do Socorro
CAPS III Álcool e Drogas Grajaú	ASF	Capela do Socorro
CAPS III Infantojuvenil	ASF	Capela do Socorro
Hospital Dia - Rede Hora Certa	ASF	Capela do Socorro
Serviço de Residência Terapêutica	ASF	Capela do Socorro
Serviço de Residência Terapêutica II	ASF	Capela do Socorro
UBS Cantinho do Céu	ASF	Capela do Socorro
UBS Jardim Anchieta	ASF	Capela do Socorro
UBS Vila Rubi	ASF	Capela do Socorro
URSI HEWA	ASF	Capela do Socorro
CAPS II Lapa	ASF	Lapa/Pinheiros
UBS Parque da Lapa	ASF	Lapa/Pinheiros
Serviço de Residência Terapêutica II	ASF	Parelheiros
UBS Jardim das Flores	ASF	Parelheiros
UBS Jardim Iporã	ASF	Parelheiros
UBS Jardim Silveira	ASF	Parelheiros
UBS Recanto Campo Belo	ASF	Parelheiros
UPA III	CEJAM	M'Boi Mirim e Campo Limpo
UBS República	IABAS	Centro/Sé
UBS Jardim Fontalis	IABAS	Santana/Tucuruvi/Jaçanã/Tremembé
CAPS III Álcool e Drogas Jardim São Luiz	Monte Azul	M'Boi Mirim
UBS Gleba do Pêssego	Santa Marcelina	Itaquera/Guaianases e Cidade Tiradentes
UBS Jardim Helian	Santa Marcelina	Itaquera/Guaianases e Cidade Tiradentes
UBS Prefeito Preses	Santa Marcelina	Itaquera/Guaianases e Cidade Tiradentes



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

UPA Itaquera	Santa Marcelina	Itaquera/Guaianases e Cidade Tiradentes
URSI UBS Conj. AE Carvalho	Santa Marcelina	Itaquera/Guaianases e Cidade Tiradentes
UBS Cidade Nova São Miguel - Sacolão	Santa Marcelina	São Miguel/Itaim Paulista
UBS Santa Inês	Santa Marcelina	São Miguel/Itaim Paulista
UBS União Vila Nova I	Santa Marcelina	São Miguel/Itaim Paulista
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica	Santa Marcelina	São Miguel/Itaim Paulista
CAPS Álcool e Drogas II Cangaíba	SECONCI	Penha
CAPS Infante Juvenil III Aricanduva	SPDM	Mooca/Aricanduva e Vila Prudente/Sapopemba
UBS Fazenda Juta O	SPDM	Mooca/Aricanduva e Vila Prudente/Sapopemba
UBS Vila Renato	SPDM	Mooca/Aricanduva e Vila Prudente/Sapopemba
CAPS AD III Pirituba Casa Azul	SPDM	Perus/Pirituba
CAPS Adulto III Pirituba/Jaraguá	SPDM	Perus/Pirituba
UBS Interativa	SPDM	Perus/Pirituba
UBS Perus	SPDM	Perus/Pirituba
UBS Sem Terra	SPDM	Perus/Pirituba
UBS Vila Pirituba	SPDM	Perus/Pirituba
UO Jardim Rincão	SPDM	Perus/Pirituba
UO Jardim Rosinha	SPDM	Perus/Pirituba
CAPS AD III Heliópolis	SPDM	Vila Mariana/Jabaquara e Ipiranga
CAPS Infantil Heliópolis	SPDM	Vila Mariana/Jabaquara e Ipiranga
UBS Heliópolis	SPDM	Vila Mariana/Jabaquara e Ipiranga

Fonte: Equipe de auditoria

Considerando as Unidades apresentadas no quadro acima, e com o objetivo de caracterizar situações irregulares semelhantes às observadas no Relatório de Auditoria nº 42/2017, foram apresentados à SMS, por meio do Ofício nº 69/2019/CGM-AUDI, os seguintes questionamentos para cada uma das 53 Unidades listadas:

- 1) O imóvel no qual a Unidade de Saúde está instalada é locado?
 - a) Qual o valor mensal da locação?
 - b) Qual foi a data de início de locação?
- 2) Houve reforma/adaptação do imóvel?
 - a) Qual o valor da reforma?
 - b) Qual a data de início e fim da reforma?
 - c) Houve isenção da locação durante o período da reforma? Por quantos meses?



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

3) Qual foi a data de início de atendimento ao público, isto é, abertura da Unidade de Saúde aos munícipes?.

Em resposta ao ofício supracitado, a Secretaria Municipal de Saúde encaminhou documentação, por meio do Encaminhamento SMS/AJ (SEI 017405403), com as informações solicitadas, enviando inclusive uma Planilha (SEI 017134192) com a consolidação das respostas à solicitação da Auditoria, planilha esta que, após análise da equipe, resultou nas constatações de auditoria apresentadas no quarto capítulo este relatório.

A SMS foi, então, instada a se manifestar sobre as constatações de auditoria e a apresentar plano de providências com prazo de implantação. Entretanto, a Secretaria não apresentou manifestação própria sobre o assunto; apenas encaminhou as manifestações das Organizações Sociais de Saúde responsáveis pelas Unidades objeto da auditoria, quais sejam, a manifestação da OSS ASF, documento SEI nº 028388610 e 028389330 (Anexo I), sobre o CAPS II Lapa, a manifestação da OSS Casa de Saúde Santa Marcelina, documento SEI nº 028856675 (Anexo II), sobre a UBS Jardim Helian, a Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III e a Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III, e a manifestação da OSS SPDM, documento SEI nº 029112971 (Anexo III), sobre o CAPS Infante Juvenil III Aricanduva. Não foi localizada no processo SEI manifestação da OSS ASF sobre a UBS Jardim Silveira, e sobre a UBS Recanto Campo Belo. Não foram apresentados planos de providências.

Destaca-se que as manifestações das Organizações Sociais de Saúde não estão separadas por constatação, e foram integralmente consideradas pela equipe de auditoria como manifestação a cada uma das constatações. Entretanto, para evitar repetição do texto no corpo deste relatório, foi inserido no campo “Manifestação da Unidade” de cada constatação apenas os trechos mais relacionados ao assunto. A íntegra dos documentos da OSS ASF, da OSS Casa de Saúde Santa Marcelina e da OSS SPDM pode ser consultada nos Anexos I, II e III deste relatório.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

4. CONSTATAÇÕES

CONSTATAÇÃO 01 - Pagamento por locação sem a efetiva utilização do imóvel, pelas Organizações Sociais, para a prestação de serviços de saúde, caracterizando potencial prejuízo à eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Da Planilha enviada pela SMS (SEI 017134192) em resposta aos questionamentos da equipe, sobre as 53 Unidades listadas no quadro 01, verificou-se, para algumas das Unidades que informaram estar instaladas em imóveis locados, demasiado tempo transcorrido entre a data de assinatura do contrato de locação e o efetivo início da prestação dos serviços à população no local. Nesses casos, constatou-se que a data do contrato de locação foi muito anterior à data da abertura da Unidade aos munícipes, tendo-se pago por meses de locação sem a efetiva utilização do imóvel, em violação ao princípio da economicidade na gestão de recursos públicos.

Seguindo o entendimento da equipe de auditoria, copiam-se abaixo trechos do Acórdão do TCU nº 991/2006 – Segunda Câmara, no qual foi observada a prática de ato antieconômico por pagamento de despesas de aluguel sem a efetiva utilização de imóvel particular:

16. [...] Dessa forma, está comprovado que a gestão ora em análise não observou o princípio da economicidade, que, apesar de não se encontrar formalmente entre aqueles constitucionalmente previstos no caput do art. 37, impõe-se materialmente como um dos vetores essenciais da boa e regular gestão de recursos públicos. Sobre o assunto, faz-se mister trazer à baila a lição do Professor Juarez Freitas (in, O Controle dos Atos Administrativos e os Princípios Fundamentais, Malheiros Editores, 1997, p. 84/85) quando diz: "No tocante ao princípio da economicidade ou da otimização da ação estatal, urge rememorar que o administrador público está obrigado a obrar tendo como parâmetro o ótimo. Em outro dizer, tem o compromisso indeclinável de encontrar a solução mais adequada economicamente na gestão da coisa pública. A violação manifesta do princípio dar-se-á quando constatado vício na escolha assaz imperfeita dos meios ou dos parâmetros voltados para a obtenção de determinados fins administrativos.

17. A professora Maria Sylvia Z. Di Pietro consagra a tese de que o controle da economicidade envolve "questão de mérito, para verificar se o órgão procedeu, na aplicação da despesa pública, de modo mais econômico, atendendo, por exemplo, a uma adequada relação custo-benefício." (Direito Administrativo, Editora Atlas, 18ª Ed., P. 652).

18. Conclui-se, portanto que **restou caracterizada** na gestão do Sesc/DF, no ano de 1999, **a prática de atos antieconômicos**, os quais justificam o encaminhamento proposto pela unidade técnica, no que tange à irregularidade das contas dos Srs. Sérgio Koffes e Paulo Alceu de Almeida Pereira, em razão das seguintes ocorrências: a) despesas de valor expressivo com divulgação e propaganda, especialmente com anúncios na Revista Fecomércio; **b) realização de reformas e benfeitorias no edifício Presidente Dutra, de propriedade da**



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

**CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO**

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Confederação Nacional do Comércio; e) despesas de aluguel pagas durante o período de reforma do edifício Presidente Dutra, sem a utilização de suas dependências; d) disponibilização de empregados do Sesc/DF para dar suporte a estrutura de pessoal da Revista Fecomércio. (Grifo nosso)

Em julgamento posterior, no Acórdão do TCU nº 1306/2007, verificando situação similar à observada nesta auditoria, o Plenário do Órgão ratificou seu entendimento, que segue copiado abaixo:

19. (...) As irregularidades cometidas foram muito graves, tanto as formais quanto as materiais. O ex-Prefeito da PMSJ **alugou um imóvel sem uma prévia avaliação tecnicamente aceitável (com fortes indícios de simulação), que não apresentava condições de uso; assinou um contrato para uma reforma em imóvel de terceiros, em desacordo com o CMS, sem garantias de retorno do investimento, tendo resultado prejuízos ao Fundo Municipal de Saúde e lucros ao proprietário do imóvel, que recebeu (e continua recebendo) os aluguéis contratuais e parte da generosa reforma de seu imóvel com recursos públicos da saúde.** Fica caracterizada, então, a prática de ato de gestão ilegal e antieconômico, do qual resultou dano ao Erário, impondo-se a reposição dos recursos ao Fundo Municipal de Saúde, podendo, ainda, ser aplicada a multa prevista no art. 57 da Lei n.º 8.443/92.

[...]

21. **Tem-se, aqui, outro caso de aluguel de imóvel inadequado** para abrigar um centro de saúde. A oposição do CMS não constitui argumento que justifique a irregularidade. Se o CMS tem influência suficiente para desfazer um contrato, o responsável deveria tê-lo consultado antes de alugar o imóvel. Também não vale o argumento de que o responsável não tinha conhecimentos técnicos para avaliar se o imóvel era adequado ou não. **Antes de assinar qualquer contrato, o administrador deve assegurar-se de que sabe o que está assinando; se assim não o faz, assume o risco de cometer irregularidades, como ocorreu no caso presente.** Fica caracterizada, então, a prática de **ato de gestão ilegal e antieconômico**, do qual resultou dano ao Erário, impondo-se a reposição dos recursos ao Fundo Municipal de Saúde, podendo, ainda, ser aplicada a multa prevista no art. 57 da Lei n.º 8.443/92.

[...]

44. **Houve, claramente, um prejuízo ao Erário, pois pagou-se aluguel por um imóvel que não tinha condições de abrigar o centro de saúde, com ou sem reformas.** (Grifo nosso)

Em relação às Unidades de Saúde analisadas, apresenta-se a seguir breve resumo com as informações coletadas e os prejuízos apurados:

- a) **CAPS II Lapa:** Imóvel locado em 01/12/2018, com data de abertura da Unidade de Saúde em 01/09/2019. Houve reforma no imóvel de janeiro a maio de 2019, sem isenção da locação. Assim, constatou-se pagamento de 09 alugueis sem o efetivo uso. A Unidade pertencente ao Contrato de Gestão nº R007/2015, celebrado com a ASF, com o valor mensal da locação de R\$ 20.538,01. Portanto, calculou-se dispêndio de R\$ 184.842,09



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

com locação de imóvel por período em que não houve prestação de serviços de saúde no local.

- b) **UBS Jardim Silveira:** Imóvel locado em 24/08/2015, com data de abertura da Unidade de Saúde em 01/08/2016. Houve reforma no imóvel, realizada pelo locador, sem isenção da locação. Assim, constatou-se pagamento de 11 alugueis sem o efetivo uso. A Unidade pertencente ao Contrato de Gestão nº R001/2014, celebrado com a ASF, com o valor mensal da locação de R\$ 6.600,00. Portanto, calculou-se dispêndio de R\$ 72.600,00 com locação de imóvel por período em que não houve prestação de serviços de saúde no local.
- c) **UBS Recanto Campo Belo:** Imóvel locado em 01/08/2015, com data de abertura da Unidade de Saúde em 30/01/2016. Houve reforma no imóvel, realizada pelo locador, sem isenção da locação. Assim, constatou-se pagamento de praticamente 06 alugueis sem o efetivo uso. A Unidade pertencente ao Contrato de Gestão nº R001/2014, celebrado com a ASF, com o valor mensal da locação de R\$ 18.831,16. Portanto, calculou-se dispêndio de R\$ 112.986,96 com locação de imóvel por período em que não houve prestação de serviços de saúde no local.
- d) **UBS Jardim Helian:** Imóvel locado em 18/05/2016, com data de abertura da Unidade de Saúde em 03/10/2017. Houve reforma no imóvel, sem isenção da locação. Assim, constatou-se pagamento de 16 alugueis sem o efetivo uso. A Unidade pertencente ao Contrato de Gestão nº R011/2015, celebrado com a Santa Marcelina, com o valor mensal da locação de R\$ 8.154,57. Portanto, calculou-se dispêndio de R\$ 130.473,12 com locação de imóvel por período em que não houve prestação de serviços de saúde no local.
- e) **Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III:** Imóvel locado em 01/08/2016, com data de abertura da Unidade de Saúde em 30/08/2018. Houve reforma no imóvel, sem isenção da locação. Assim, constata-se pagamento de praticamente 25 alugueis sem o efetivo uso. A Unidade pertencente ao Contrato de Gestão nº R010/2015, celebrado com a Santa Marcelina, com o valor mensal da locação de R\$ 5.178,54. Portanto, calculou-se dispêndio de R\$ 129.463,50 com locação de imóvel por período em que não houve prestação de serviços de saúde no local.
- f) **Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III:** Imóvel locado em 01/11/2017, com data de abertura da Unidade de Saúde em 14/09/2018. Houve reforma no imóvel, sem isenção da locação. Assim, constatou-se pagamento de 10 alugueis sem o efetivo uso. A Unidade pertencente ao Contrato de Gestão nº R010/2015, celebrado com a Santa Marcelina, com o valor mensal da locação de R\$ 4.000,00. Portanto, calculou-se dispêndio de R\$ 40.000,00 com locação de imóvel por período em que não houve prestação de serviços de saúde no local.
- g) **CAPS Infante Juvenil III Aricanduva:** Imóvel locado em 01/02/2019, com data de abertura da Unidade de Saúde em 01/09/2019. Houve reforma no imóvel, sem isenção da locação. Assim, constata-se pagamento de 07 alugueis sem o efetivo uso. A Unidade pertencente ao Contrato de Gestão nº R014/2015, celebrado com a SPDM, com o valor



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

**CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO**

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

mensal da locação de R\$ 14.000,00. Portanto, calculou-se dispêndio de R\$ 98.000,00 com locação de imóvel por período em que não houve prestação de serviços de saúde no local.

De modo sumarizado, e para facilitar a visualização dos dispêndios com a locação dos imóveis de terceiros citados acima, apresenta-se o quadro 02, com os detalhes das Unidades de Saúde nas quais foram constatados potenciais prejuízos:

Quadro 02: Relação de Unidades e detalhamentos das locações

Unidade	Organização Social	Início Locação	Início Atendimento	Valor Mensal da Locação	Isenção de Locação	Prejuízo Potencial
CAPS II Lapa	ASF	01/12/2018	01/09/2019	R\$ 20.538,01	-	R\$ 184.842,09
UBS Jardim Silveira	ASF	24/08/2015	01/08/2016	R\$ 6.600,00	-	R\$ 72.600,00
UBS Recanto Campo Belo	ASF	01/08/2015	30/01/2016	R\$ 18.831,16	-	R\$ 112.986,96
UBS Jardim Helian	Santa Marcelina	18/05/2016	03/10/2017	R\$ 8.154,57	-	R\$ 130.473,12
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III	Santa Marcelina	01/08/2016	30/08/2018	R\$ 5.178,54	-	R\$ 129.463,50
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III	Santa Marcelina	01/11/2017	14/09/2018	R\$ 4.000,00	-	R\$ 40.000,00
CAPS Infante Juvenil III Aricanduva	SPDM	01/02/2019	01/09/2019	R\$ 14.000,00	-	R\$ 98.000,00

Fonte: Equipe de Auditoria, a partir de dados do SEI 017134192

Desta forma, os valores gastos com locação de imóvel sem a sua efetiva utilização, pelas Organizações Sociais listadas acima, somam o montante de R\$ 768.365,67, que representa gasto ineficiente, considerando que foram pagos valores a título de locação de imóveis que não estavam em uso para o efetivo atendimento de munícipes.

MANIFESTAÇÃO DA UNIDADE:

Conforme anteriormente informado, a SMS não apresentou manifestação própria sobre o assunto, tendo encaminhado a manifestação da OSS ASF sobre o CAPS II Lapa; da Casa de Saúde Santa Marcelina sobre a UBS Jardim Helian, a Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III e a Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III; e da Associação Paulista para o Desenvolvimento da Medicina – SPDM – sobre o CAPS Infante Juvenil III Aricanduva. Não foram localizadas manifestações sobre a UBS Jardim Silveira, e a UBS Recanto Campo Belo, sob gestão da OSS ASF.

Ainda, as Organizações Sociais supracitadas não separaram o texto de suas manifestações por constatação; assim, abaixo seguem copiados apenas alguns trechos de cada documento, sendo que a íntegra pode ser lida nos Anexos I, II e III deste relatório.

Sobre o CAPS II Lapa, a OSS ASF assim se manifestou (íntegra no Anexo I):



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

“[...] Em suma, no Relatório Preliminar de Auditoria foi suscitado, em síntese, que houve pagamento de aluguel durante o período no qual o imóvel estava em andamento de adequações prediais para implantação do equipamento de saúde, bem como, houve reforma em edificação de terceiros sem retorno do investimento, sugerindo potencial prejuízo ao erário em razão da suposta falta de planejamento.

[...]

Seguindo o contexto dos valores de locação, como cediço, o imóvel locado necessitou de reformas e adequações prediais imprescindíveis para adaptação do local aos serviços que nele são prestados e para atender as diretrizes da Portaria nº 3088 de 23 de dezembro de 2011 do Ministério da Saúde.

Ademais, é certo que em reformas e melhorias de imóveis locados existem melhorias necessárias à habitabilidade e que restam incorporadas ao imóvel de forma intransponível, de maneira que restarão em favor do proprietário/locador deste, assim como há reformas e adequações necessárias, principalmente no caso aqui tratado, para consecução dos serviços pretendidos ao locatário, que no caso se prestam a adequar o imóvel a um serviço de saúde funcional e de qualidade. Isto posto, é preciso dissociar tais necessidades pois, ao disponibilizar o imóvel, o locador separa as necessidades de adequação estruturais deste daquelas que são necessárias à finalidade do locatário, e nas negociações expõe o referido cenário, haja vista que as adequações são necessárias na maior parte das locações de imóveis por razões fundamentadas do serviço.

Ainda sob este aspecto e em resposta ao suposto prejuízo ao erário por ter sido realizado reforma em imóveis de terceiro, sopesa-se a argumentação que a Associação Saúde da Família logrou êxito ao negociar com o locador o desconto de R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil Reais) sobre o valor do aluguel mediante as reformas executadas no imóvel e de caráter estrutural deste, sendo abatido o valor mensal de R\$ 2.000,00 (Dois mil Reais) no preço do aluguel pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, acordado em negociação e formalizado no Termo de Contrato nº 044/2018/ASF (DOC.4), o que evidencia eficácia na aplicação dos valores investidos em reformas e eficiência na gestão dos recursos repassados para finalidades específicas tanto na rubrica de locação quanto na de investimentos em obras e reformas por esta instituição.

Portanto, é possível aferir que o dispêndio dos alugueres até o efetivo início dos serviços compensou ao tempo, inclusive com relação ao aumento progressivo da média de mercado das regiões, não havendo o que falar em prejuízo ao erário. [...]”

Sobre a UBS Jardim Helian, a Casa de Saúde Santa Marcelina assim se manifestou (íntegra no Anexo II):

“Trata-se de unidade que já existia em funcionamento no contrato de gestão, com proposta para ampliação do número de equipes de trabalho, e deste modo, havia a necessidade de mudança para espaço mais adequado.

[...]

As adequações físicas do imóvel locado foram planejadas e executadas para atender ao programa de necessidades de uma unidade básica de saúde conforme orientações do Ministério da Saúde e atendimento a resolução RDC50 da ANVISA, que dispõe sobre o regulamento técnico



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde a resolução NBR9050 que fala sobre Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e a NBR 16537/2016 que dispõe sobre acessibilidade, sinalização tátil no piso e diretrizes para elaboração de projetos e instalação.

Pautados por estas orientações que regulam os projetos arquitetônicos para a adequação de um prédio residencial / comercial para uma unidade básica de saúde e após o recebimento da chave, iniciamos os procedimentos internos para a concepção do projeto em etapas: programa de necessidades, visita ao local e asbuilt, estudo preliminar, anteprojeto, projeto legal e projeto executivo. Após estas etapas vem a fase de levantamento de serviços e a execução da obra.

Estas fases e todo o planejamento foi executado em 04 meses e assim iniciou-se a primeira parte da obra, que foi dividida em 04 etapas devido a particularidade do imóvel e sua área construída de 510,00m², pois tratava-se duas construções no mesmo terreno que precisavam ser unificadas para integrar o programa da UBS. Sendo o prazo total desta adequação geral de 12 meses, que iniciou em 06/09/2016 e seu término foi em 24/09/2017, conforme descrição das etapas acima.

Isto posto, tendo em vista que a obra a ser realizada no imóvel envolvia grandes intervenções, o tempo decorrido para estas tarefas foi prolongado, considerando ainda, que estas intervenções não são de interesse do proprietário e sim uma necessidade por força da legislação vigente para transformação de um imóvel comum em um que possa abrigar de forma segura e que siga todas as regulamentações pertinentes, não necessariamente trazendo benefícios econômicos em termos de valorização da edificação ao proprietário, não há o que se falar em supressão de pagamento das parcelas pela locação do mesmo.”

Sobre a Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III, a Casa de Saúde Santa Marcelina assim se manifestou (íntegra no Anexo II):

“Preliminarmente, cabe aqui, registro acerca de divergências entre as datas e valores de locação apresentadas pelos achados de auditoria e os documentos comprobatórios que ora apresentamos, como se verá adiante.

[...]

O repasse correto dos valores de investimento em obras de R\$ 80.000,00 foi recebido pela OSS em 1º de agosto de 2018, através da nota de empenho nº 77388 (anexo 04) e o valor para aquisição de material permanente, recebido na mesma data, através da nota de empenho nº 77383 (anexo 05).

*A assinatura do contrato de locação do imóvel situado à Rua ***, ***, de propriedade de *** e ***, deu-se 1º de dezembro de 2017 (anexo 06) e o termo de entrega das chaves, momento em que se inicia a obrigatoriedade de pagamento de aluguel, data de 15 de janeiro 2018 e o valor do aluguel à época foi acordado em R\$ 3.503,75 e o valor atualmente pago é de R\$ 3.654,60 (Anexo 07).*

Com relação ao prazo de pagamento de locação do imóvel em período em que não era ofertado o serviço assistencial ao qual se propusera, decorre da falta de recebimento dos recursos de investimento tempestivamente na forma do cronograma justo e acertado entre as



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

partes contratuais (SMS e OSS Parceira) para que fossem realizadas as intervenções necessárias para o recebimento dos moradores na unidade.

Sobre a isenção de pagamento das parcelas de locação deste imóvel, não houve tratativa, pois as adequações a serem realizadas caracterizavam uma necessidade não do proprietário, mas sim, de exigências sanitárias e de legislações específicas para torna-lo um equipamento de saúde habilitado, o que não necessariamente representa aumento do valor do patrimônio do proprietário, pois, estas adequações são muito específicas o que, em verdade, restringe o público ao qual ele poderia ofertar imóvel em caso de rompimento do contrato de locação.

Não obstante, cumpre-nos ressaltar a enorme dificuldade de encontrar imóveis disponíveis no mercado para locação, devido ao tamanho necessário, acessibilidade e principalmente, que não necessitem de intervenção predial, e quando encontramos o imóvel considerado minimamente adequado, a única forma de assegurar a disponibilidade para atender em tempo hábil a abertura de uma unidade de saúde é através da formalização via contrato e pagamento do valor proposto.

[...]

Para minimizar o tempo de execução até o recebimento do recurso com a dotação orçamentária adequada, foi realizada a manutenção com equipe própria para ajustes básicos no imóvel, para a chegada dos moradores.

Com o recebimento da verba apropriada para investimento, foi possível dar início ao processo de contratação de empresa terceirizada para realizar as adequações.

Ressalta-se por oportuno que esta obra foi feita com os moradores em acompanhamento já instalados na residência, exigindo maior atenção na execução devido ao perfil destes, ocasionando maior tempo de execução.”

Sobre a Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III, a Casa de Saúde Santa Marcelina assim se manifestou (íntegra no Anexo II):

“[...] Com relação ao prazo de pagamento de locação do imóvel por período em que não era ofertado o serviço assistencial ao qual se propusera, mais uma vez, esbarra-se da falta de recebimento dos recursos de investimento tempestivamente na forma do cronograma justo e acertado entre as partes contratuais (SMS e OSS Parceira), pois, como antes mencionado, os recursos de investimento para compra de equipamentos e material permanente, utilizados para mobiliar a casa para posterior recebimento dos moradores, somente foram recebidos em agosto de 2018 e no mês seguinte, houve a inauguração da unidade, do mesmo modo que ocorreu com a SRT de Itaim Paulista, não haveria como “segurar” o imóvel sem que houvesse os pagamentos das mensalidades ao locatário.

[...]

Após o recebimento da chave, iniciamos os procedimentos internos para a concepção do projeto arquitetônico que é o processo no qual uma obra de arquitetura é concebida e é dividido em etapas: programa de necessidades, visita ao local e asbuilt, estudo preliminar, anteprojeto, projeto legal e projeto executivo. Após estas etapas vem a fase de levantamento de serviço e a execução da obra.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Esta fase do projeto alongou-se um pouco devido algumas particularidades encontradas no imóvel quanto a estrutura, uma vez que precisaríamos incluir banheiro e dormitório acessível neste imóvel em 02 pavimentos.

Estas adequações físicas no imóvel foram planejadas e executadas para receber os moradores em atendimento a resolução NBR9050 que fala sobre Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e a NBR 16537/2016 que dispõe sobre acessibilidade, sinalização tátil no piso e diretrizes para elaboração de projetos e instalação.

Após encaminharmos para cotação de empresa terceirizada e para agilizar o processo de execução, utilizamos a manutenção com equipe própria para ajustes e manutenções básicas no imóvel que não estavam previstas na obra, para chegada dos moradores.

Ressalte-se que esta obra foi feita com os moradores já instalados na residência, exigindo maior atenção na execução devido ao perfil dos moradores, ocasionando maior tempo de execução.”

Sobre o CAPS Infante Juvenil III Aricanduva, a SPDM assim se manifestou (íntegra no Anexo III):

“A SPDM - Associação Paulista para o Desenvolvimento da Medicina, em atenção ao ofício em referência, vem respeitosamente, prestar as informações como segue:

Inicialmente cumpre-nos informar que dentre as unidades listadas no Relatório Preliminar de Auditoria, somente a unidade de saúde CAPS Infante Juvenil III Aricanduva foi locada pela SPDM, através de instrumento contratual para implantação do serviço, conforme pactuado com a Secretaria Municipal de Saúde.

Considerando as especificidades do CAPS, o imóvel encontrado foi vistoriado, aprovado pela Coordenadoria, iniciados os processos de cadastro da edificação, foram elaborados os projetos de reforma e de contratação do mesmo;

É importante destacar que o imóvel locado precisava atender os requisitos estabelecidos para o serviço, a localização do imóvel é um requisito essencial, uma vez que, precisa estar na área de abrangência dos usuários que irão utilizar o serviço;

Assim podemos manifestar que a obra de reforma/adequação evoluiu conforme cronograma e etapas previstas em consonância com as solicitações da CRS Sudeste.

Importante destacar que os imóveis locados para implantação das unidades e serviços de saúde, geralmente são residenciais com fins comerciais, portanto, para qualquer alteração na planta, cabe discussão com o proprietário, aceitação à adequação, e, para tanto, o imóvel precisa estar efetivamente locado. Neste específico caso, não foi possível negociar isenção de pagamento do aluguel durante o período de reforma, como garantia de permanência da locação.

Apresentamos o Cronograma:



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

<i>1. Locação do Imóvel 01/03/2019</i>	<i>01/03/2019</i>
<i>2. Finalização do Plano de Trabalho (Período de discussões com o gestor, alterações do projeto, discussões de orçamento, adequações relacionadas à disponibilidade orçamentária)</i>	<i>15/07/2019</i>
<i>3. Período de Obra</i>	<i>30/07/2019 a 07/09/2019</i>

[...]”

PLANO DE PROVIDÊNCIA

Não informado pela Unidade.

PRAZO DE IMPLEMENTAÇÃO

Não informado pela Unidade.

ANÁLISE DA EQUIPE DE AUDITORIA

Primeiro faz-se necessário ponderar que há divergências entre alguns dados constantes do quadro 02, que foi elaborado a partir de informações extraídas da Planilha enviada pela SMS (SEI 017134192) em resposta aos questionamentos da Coordenadoria de Auditoria, sobre as 53 Unidades listadas no quadro 01, e as informações apresentadas nas manifestações das Organizações Sociais de Saúde sobre as constatações. As divergências são as seguintes:

- Caps II Lapa: De acordo com a OSS ASF, o valor correto da locação é R\$ 14.800,00, com R\$ 2.000,00 de desconto nos primeiros 24 meses, e não R\$ 20.538,01. A entidade apresentou o Termo de Contrato nº 044/2018/ASF (SEI 028389330) que corrobora a informação. Neste caso, o prejuízo potencial é R\$ 133.200,00 (9 meses x R\$ 14.800,00), e não R\$ 184.842,09 (9 meses x R\$ 20.538,01). Ainda de acordo com a manifestação da OSS, o desconto de R\$ 48.000,00 (24 meses x R\$ 2.000,00) foi referente à parte da reforma realizada no imóvel, por esse motivo, a equipe de auditoria considerou, para as análises deste relatório, esse desconto como redução do valor da reforma custeado pela Administração, alterando o montante do investimento de R\$ 222.846,73 para 174.846,73.
- UBS Jardim Helian: De acordo com a Casa de Saúde Santa Marcelina, o valor inicial da locação era R\$ 8.000,00, e o valor da locação na data da manifestação da entidade era de R\$ 8.154,57. Para as análises deste relatório, será considerado o valor inicial da locação,



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

assim o prejuízo potencial é R\$ 128.000,00 (16 meses x 8.000,00) e não R\$ 130.473,12 (16 meses x 8.154,57).

- Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III: De acordo com a Casa de Saúde Santa Marcelina: o valor da locação é R\$ 3.500,00 (conforme consta do item 5 do Preambulo do contrato de locação – pág. 54 do Anexo II deste relatório) e não R\$ 5.178,54; a data de assinatura do contrato é 01/12/2017, com entrega das chaves em 15/01/2018 e não 01/08/2016; e o valor de investimento/reforma foi R\$ 80.000,00 e não R\$ 58.892,86. Nesse caso, o dispêndio com locação sem o efetivo uso do imóvel seria R\$ 24.500,00 (7 meses x R\$ 3.500,00) e não R\$ 129.463,50 como inicialmente calculado.
- CAPS Infanto Juvenil III Aricanduva: Há divergência entre a data de início da locação informada pela SMS, e a informada pela SPDM, que são respectivamente 01/02/2019 e 01/03/2019. Nesse caso, o dispêndio com locação sem o efetivo uso do imóvel seria R\$ 84.000,00 (6 meses x R\$ 14.000,00) e não R\$ 98.000,00 (7 meses x R\$ 14.000,00) como inicialmente calculado.

Diante disso, foi elaborado o quadro 03, que é uma reprodução do quadro 02, com as correções listadas acima.

Quadro 03: Relação de Unidades e detalhes das locações, com destaque vermelho para as retificações informadas nas manifestações das Organizações Sociais de Saúde.

Unidade	Organização Social	Início Locação (início da vigência do aluguel)	Início Atendimento	Valor Mensal da Locação	Isenção de Locação	Prejuízo Potencial
CAPS II Lapa	ASF	01/12/2018	01/09/2019	R\$ 14.800,00	-	R\$ 133.200,00
UBS Jardim Silveira	ASF	24/08/2015	01/08/2016	R\$ 6.600,00	-	R\$ 72.600,00
UBS Recanto Campo Belo	ASF	01/08/2015	30/01/2016	R\$ 18.831,16	-	R\$ 112.986,96
UBS Jardim Helian	Santa Marcelina	18/05/2016	03/10/2017	R\$ 8.000,00	-	R\$ 128.000,00
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III	Santa Marcelina	15/01/2018	30/08/2018	R\$ 3.500,00	-	R\$ 24.500,00
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III	Santa Marcelina	01/11/2017	14/09/2018	R\$ 4.000,00	-	R\$ 40.000,00
CAPS Infanto Juvenil III Aricanduva	Santa Marcelina	01/03/2019	01/09/2019	R\$ 14.000,00	-	R\$ 84.000,00
TOTAL						R\$ 595.286,96

Fonte: Quadro 02, com as retificações destacadas, obtidas da manifestação da OSS ASF (SEI 028388610 e 028389330), Casa de Saúde Santa Marcelina (SEI 028856675) e SPDM (SEI 029112971).



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Feitas as retificações, passa-se à análise da equipe de auditoria.

Nesta constatação, foram relacionadas sete Unidades de Saúde nas quais se identificou demasiado tempo transcorrido entre a data de assinatura do contrato de locação e o efetivo início da prestação de serviços à população no local, com pagamento de meses de aluguel sem a efetiva utilização do imóvel. Abaixo, apresenta-se a análise concernente à manifestação de cada uma das cinco Unidades que se manifestaram, seguida da conclusão a que se chegou a equipe de auditoria:

CAPS II Lapa

Especificamente sobre o objeto desta constatação, a OSS ASF, após informar que *“logrou êxito ao negociar com o locador o desconto de R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil Reais) sobre o valor do aluguel mediante as reformas executadas no imóvel e de caráter estrutural deste, sendo abatido o valor mensal de R\$ 2.000,00 (Dois mil Reais) no preço do aluguel pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, acordado em negociação e formalizado no Termo de Contrato nº 044/2018/ASF”*, concluiu ser *“possível aferir que o dispêndio dos alugueres até o efetivo início dos serviços compensou ao tempo, inclusive com relação ao aumento progressivo da média de mercado das regiões, não havendo o que falar em prejuízo ao erário”*.

Entretanto, a equipe de auditoria entende que a informação da ASF que *“o dispêndio dos alugueres até o efetivo início dos serviços compensou ao tempo”* não deve prosperar, primeiro porque o desconto de R\$ 48.000,00 é bem inferior ao prejuízo potencial calculado, de R\$ 133.200,00; segundo porque apesar de não estar especificado a que se refere o desconto no Termo de Contrato nº 044/2018/ASF, a própria ASF esclareceu que se trata de desconto referente à parte das reformas estruturais que realizou no imóvel. Assim sendo, tal valor não pode ser utilizado também como forma de compensar os nove meses de alugueis sem a efetiva utilização do imóvel para prestação de serviços de saúde. Por último, não foi evidenciado nenhum *“aumento progressivo da média de mercado das regiões”*.

Ficou claro que, no período de nove meses, entre a assinatura do contrato e a abertura do CAPS, foram executadas intervenções no imóvel, sem as quais não haveria condições de utilizar o local. Não foi mencionado o tempo de duração dessas intervenções e o tempo de duração de outras etapas, como projetos e planejamentos. Também não foi mencionada nenhuma tratativa para que o prazo de vigência da locação fosse iniciado apenas após a conclusão das adaptações do imóvel.

Assim, mantém-se o entendimento inicial de ineficiência na aplicação dos recursos públicos já que não se mostra razoável que a Administração arque com o pagamento de nove meses de locação sem a efetiva utilização do imóvel, ao custo de R\$ 133.200,00, por período de planejamento e

realização de grandes reformas em imóvel que pertença a terceiros, com dispêndio adicional em investimento no montante de R\$ 174.846,73.

UBS Jardim Helian

A Casa de Saúde Santa Marcelina apresentou um quadro demonstrativo da cronologia das etapas de adequação (reforma) realizada no imóvel, listando ações desde a assinatura do contrato de locação, em 18/04/2016, até o início da mudança do prédio antigo para o novo espaço, em 25/09/2017. Neste cronograma, é possível observar que a efetiva execução dos serviços de engenharia no imóvel começou apenas em 06/09/2016, mais de quatro meses após a assinatura do contrato. A limpeza final da obra ocorreu em 18/09/2017, ou seja, praticamente um ano após o início das demolições, com a execução da reforma dividida em quatro etapas.

Apesar da Santa Marcelina afirmar que *“a obra a ser realizada no imóvel envolvia grandes intervenções”*, mencionou que *“estas intervenções não são de interesse do proprietário e sim uma necessidade por força da legislação vigente para transformação de um imóvel comum em um que possa abrigar de forma segura e que siga todas as regulamentações pertinentes, não necessariamente trazendo benefícios econômicos em termos de valorização da edificação ao proprietário, não há o que se falar em supressão de pagamento das parcelas pela locação do mesmo”*.

Diante do exposto, observa-se que o prolongado cronograma para o planejamento da reforma, bem como as diversas etapas de execução da obra, com espaçamento considerável entre elas, levou ao pagamento de 16 meses de aluguel sem nenhuma utilização do imóvel para a prestação de serviços de saúde. Considerando que o prazo de locação do imóvel foi de dois anos, e que a abertura da Unidade, segundo a SMS, ocorreu em 03/10/2017, o imóvel permaneceu aproximadamente 67% do prazo contratual sem utilização, restando apenas pouco mais de sete meses (33%) de efetivo uso do imóvel.

Imagem 01: Prazo da locação do imóvel, item 6 do Contrato de locação do imóvel da UBS Jd Helian.

6 – PRAZO DA LOCAÇÃO		
Prazo da locação	Início: 18/05/2016	Término: 18/05/2018

Fonte: Documento SEI 028856675.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Ainda, considerando que nesses 16 meses houve grande investimento no imóvel (superior a 600 mil reais), inclusive com melhoras estruturais e instalação de elevador, provavelmente classificáveis como benfeitoria necessária ou útil, fica claro que parte do investimento restou agregado ao imóvel, incrementando o seu valor.

Assim, mantém-se o entendimento da equipe de auditoria que o pagamento dos 16 meses de locação sem a efetiva utilização do imóvel, ao custo aproximado de R\$ 128.000,00, representou ineficiência na aplicação dos recursos públicos, pois se poderia ter otimizado o gasto (i) tanto em decorrência de melhor planejamento para a execução das intervenções de forma mais célere, (ii) quanto pela negociação para (1) que a vigência do contrato de locação fosse iniciada apenas após a conclusão das benfeitorias, já que durante as intervenções não haveria a efetiva utilização do imóvel, ou (2) eventuais abatimentos no valor mensal do aluguel.

Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III

Sobre o período de sete meses de pagamento por locação sem a efetiva utilização do imóvel, a Casa de Saúde Santa Marcelina informou que *“decorre da falta de recebimento dos recursos de investimento tempestivamente na forma do cronograma justo e acertado entre as partes contratuais (SMS e OSS Parceira) para que fossem realizadas as intervenções necessárias para o recebimento dos moradores na unidade”*, e *“Não obstante, cumpre-nos ressaltar a enorme dificuldade de encontrar imóveis disponíveis no mercado para locação, devido ao tamanho necessário, acessibilidade e principalmente, que não necessitem de intervenção predial, e quando encontramos o imóvel considerado minimamente adequado, a única forma de assegurar a disponibilidade para atender em tempo hábil a abertura de uma unidade de saúde é através da formalização via contrato e pagamento do valor proposto”*.

Após análise da manifestação da OSS, observou-se descompasso entre o início da vigência do aluguel (15/01/2018); o repasse dos valores para investimento em obras e aquisição de material permanente (01/08/2018, sete meses e meio após o recebimento das chaves do imóvel); a data de abertura da Unidade (30/08/2018, 30 dias após o recebimento do repasse do valor do investimento); chegada dos sete primeiros moradores na Unidade (03/09/2018); a ordem de início das adequações (03/09/2018); e a conclusão da obra (14/05/2019).

Ou seja: (i) a Unidade foi aberta após manutenções básicas e pintura realizada pela própria OSS, antes mesmo de iniciada a execução das obras de adequação do imóvel, que foram realizadas com moradores já habitando o local; (ii) considerando que, de acordo com o contrato de locação, o prazo de vigência é de 01/12/2017 a 31/08/2020, a conclusão da reforma ocorreu após 17 meses do início da locação do imóvel, e pouco mais de 15 meses antes do prazo final do contrato; (iii) dado que os moradores chegaram em 03/09/2018, nota-se que o imóvel ficou sem utilização por



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

tempo considerável, por *“falta de recebimento dos recursos de investimento tempestivamente na forma do cronograma justo e acertado entre as partes contratuais (SMS e OSS Parceira)”*, segundo informou a OSS.

Diante do exposto, apesar de em montante menor do que o inicialmente apontado, mantém-se o entendimento de que houve ineficiência na aplicação dos recursos públicos devido ao período de sete meses de locação sem a efetiva utilização do imóvel para prestação de serviços de saúde, não se mostrando razoável o pagamento de R\$ 24.500,00 a título de aluguel sem o efetivo aproveitamento do imóvel.

Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III

A Casa de Saúde Santa Marcelina informou que o pagamento por locação do imóvel por período em que não era ofertado o serviço assistencial foi devido à *“falta de recebimento dos recursos de investimento tempestivamente na forma do cronograma justo e acertado entre as partes contratuais (SMS e OSS Parceira), pois, como antes mencionado, os recursos de investimento para compra de equipamentos e material permanente, utilizados para mobiliar a casa para posterior recebimento dos moradores, somente foram recebidos em agosto de 2018 e no mês seguinte, houve a inauguração da unidade, do mesmo modo que ocorreu com a SRT de Itaim Paulista, não haveria como “segurar” o imóvel sem que houvesse os pagamentos das mensalidades ao locatário”*.

Observou-se que, para esta Unidade de Saúde, o contrato de locação foi assinado em 01/10/2017, e o repasse de investimento para adaptação do imóvel foi recebido logo em seguida, em 06/10/2017. O início da vigência da locação é 01/11/2017. Entretanto, a execução das adaptações só foi iniciada em 10/09/2018, quase um ano após o recebimento do repasse. Já o repasse para equipamentos e material permanente ocorreu apenas em 01/08/2018, ou seja, 10 meses após a assinatura do contrato de locação.

Similar ao que ocorreu na Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III, a Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III foi aberta após manutenções básicas e pintura feitas pela própria OSS, mas sem a execução das adequações do imóvel, que foram iniciadas em 10/09/2018, ou seja, um pouco antes da chegada dos dez moradores ao local, em 17/09/2018. Assim, verificou-se que as intervenções foram executadas com os moradores no imóvel, entre 10/09/2018 a 14/05/2019. E, ao menos neste caso, o prolongado tempo para início e conclusão da reforma do imóvel não esteve relacionado ao atraso no repasse do investimento para a realização de obras. Já quanto ao repasse para equipamentos e material permanente, observa-se defasagem de 10 meses em relação à data de assinatura do contrato de locação, o que segundo a OSS,



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

inviabilizou a abertura da Unidade antes, sendo necessário o pagamento da locação para “segurar” o imóvel.

Assim, mantém-se o entendimento de que houve ineficiência na aplicação dos recursos públicos devido ao período de dez meses de locação sem a efetiva utilização do imóvel para prestação de serviços de saúde, não se mostrando razoável o pagamento de R\$ 40.000,00 a título de despesa de aluguel sem o efetivo aproveitamento do imóvel.

CAPS Infante Juvenil III Aricanduva

Especificamente sobre o assunto desta constatação, a SPDM informou que *“não foi possível negociar isenção de pagamento do aluguel durante o período de reforma, como garantia de permanência da locação”*.

De acordo com as informações da SPDM, o imóvel foi locado em 01/03/2019; o plano de trabalho foi concluído em 15/07/2019, após período de discussões com o gestor, alterações do projeto, discussões de orçamento, adequações relacionadas à disponibilidade orçamentária; e as obras foram realizadas entre 30/07/2019 e 07/09/2019. Ainda, segundo informado pela SMS, nos documentos SEI 024119810 e 024299688, a Unidade foi aberta em 01/09/2019 e o investimento em reformas, realizadas no imóvel, foi de R\$ 250.000,00.

Assim, observou-se que o imóvel ficou 6 meses sem efetiva utilização, sendo que a praticamente os 5 primeiros meses foram para elaboração do plano de trabalho e planejamento, seguido por um mês de reforma do imóvel. Segundo a própria SPDM, o pagamento dos aluguéis foi utilizado como garantia de permanência da locação.

Entende-se que o custo desse período, gerado por ocasião do pagamento de aluguel sem a efetiva utilização do imóvel deva ser considerado na escolha do imóvel, sendo necessária a comprovação de que seja a única ou a melhor opção para a Administração Pública. Não tendo sido comprovado estes fatos, mantém-se o entendimento de que houve ineficiência na aplicação dos recursos públicos, mostrando-se desarrazoado o pagamento de R\$ 84.000,00 (equivalente a seis meses) a título de despesa de aluguel sem a efetiva utilização do imóvel para a prestação dos serviços de saúde.

Conclusão

Conforme apresentado no quadro 03, os valores gastos com locação de sete imóveis sem a efetiva utilização pelas Organizações Sociais somaram o montante de R\$ 595.286,96, que representa



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

gasto ineficiente, considerando que foram pagos valores, a título de locação de imóveis, que não estavam em uso para o efetivo atendimento de munícipes.

Dentre os principais motivos relatados pelas Organizações Sociais de Saúde, destacam-se:

- Escassez de imóveis adequados ou adaptáveis;
- Necessidade de pagamento do valor da locação como forma de reserva/garantia de locação do imóvel;
- Necessidade de realização de reformas no imóvel para atendimento à legislação, em especial às normas de acessibilidade;
- Elaboração de projeto após a locação do imóvel para planejamento das intervenções e posterior contratação de empresa para executar a reforma;
- Execução de reformas ou intervenções para adequar o imóvel à finalidade da OSS;
- Atrasos no repasse dos recursos para investimentos em obras e em equipamentos/materiais permanentes.

Apesar dos relatos sobre a necessidade das reformas, observou-se que algumas Unidades de Saúde do tipo residência terapêutica, após meses sem o início da atividade fim, receberam moradores e iniciaram as obras de adequação do imóvel praticamente ao mesmo tempo; inclusive houve relatos de exigência de maior atenção e delonga na execução da reforma devido ao perfil dos moradores. Sobre esse aspecto, é pertinente que a SMS valide a adequação de se iniciar as atividades nas Unidades antes mesmo de serem realizadas as adaptações no imóvel, e de se executar reformas com os moradores habitando o local, considerando os riscos envolvidos, especialmente no que concerne à integridade física dos envolvidos.

Portanto, os casos de locação de imóveis que não serão prontamente utilizados requerem maior controle pela Secretaria Municipal de Saúde. Em relação à fase de escolha do imóvel e avaliação do valor, é evidente que, nesses casos, além da análise do preço da locação frente ao mercado ou aos normativos da Prefeitura, é necessário considerar: o por quê de locar um imóvel que não será prontamente utilizado; a previsão do período em que não haverá a efetiva utilização da propriedade; e o valor estimado das intervenções que serão necessárias no imóvel, inclusive relativizadas pelo valor da locação ou do próprio imóvel. Esses fatores, somados ao valor da locação, devem ser ponderados na escolha e na aprovação do imóvel. Já em relação ao prazo de locação, é preciso controlar para que as ações prévias à efetiva utilização do imóvel, como a execução de projetos, repasses ou reformas, sejam executadas de modo célere, otimizando ao máximo o aproveitamento do local e, conseqüentemente, reduzindo ao mínimo necessário o dispêndio de locação sem a utilização do imóvel.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

RECOMENDAÇÃO 01: Recomenda-se que, para os casos em que se demonstre necessária a locação de imóvel particular para instalação de Unidade de Saúde por parte de Organizações Sociais, a Secretaria Municipal de Saúde estabeleça mecanismos/ferramentas para avaliar se as melhores condições de locação serão atendidas. Esta avaliação inclui: (i) a adequação do valor da locação frente ao mercado e aos normativos da Prefeitura; (ii) o levantamento e a mensuração do provável custo por pagamento de locação em período em que não haverá a prestação de serviços de saúde; e (iii) o valor de investimento arcado pelo erário municipal com obras que serão realizadas.

RECOMENDAÇÃO 02: Recomenda-se que, nos casos de locação de imóvel de particular para instalação de Unidade de Saúde por parte de Organizações Sociais, a Secretaria Municipal de Saúde implemente ferramentas para controle do tempo transcorrido até a efetiva abertura da Unidade, reduzindo ao mínimo necessário ou aceitável, os repasses para pagamento de locação sem a utilização do imóvel.

RECOMENDAÇÃO 03: Recomenda-se que a Secretaria Municipal de Saúde avalie se é adequado realizar reformas para adaptação de imóvel com os moradores de uma Unidade de Serviço de Residência Terapêutica já residindo no local, orientando as Organizações Sociais de Saúde se concluir inadequado ou se necessária a adoção de medidas de segurança.

RECOMENDAÇÃO 04: Devido à existência de divergência entre dados da Planilha enviada pela SMS (SEI 017134192) e informações apresentadas nas manifestações das Organizações Sociais de Saúde sobre o valor mensal da locação, recomenda-se que a Secretaria Municipal de Saúde verifique se os valores dos repasses para locação dos imóveis das Unidades de Saúde CAPS II Lapa, UBS Jardim Helian e Unidade de Serviço Residência Terapêutica Itaim III foram maiores que o efetivo valor da locação, promovendo as devidas correções, caso comprovado o erro do valor do repasse.

CONSTATAÇÃO 02 - Prejuízo ao erário em decorrência de reforma em edificações de terceiros, sem garantia de retorno de investimento.

Para as Unidades instaladas em imóveis locados, identificaram-se as que executaram reformas ou adaptações, e o responsável financeiro por essas execuções (locador ou locatário), constatando-se dispêndio superior a dois milhões de reais com obras ou reformas em imóveis de terceiros, custeadas integralmente pela Administração Pública, referente a oito Unidades, conforme apresentado no quadro a seguir:



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Quadro 04: Valor da reforma por Unidade.

Unidade	Valor da reforma (custeada pela Administração Pública)
UBS República	R\$ 1.440.356,56
UBS Jardim Helian	R\$ 671.548,78
CAPS Infante Juvenil III Aricanduva	R\$ 250.000,00
CAPS II Lapa	R\$ 222.846,73
UBS Santa Inês	R\$ 100.000,00
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III	R\$ 58.892,86
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III	R\$ 55.608,37
CAPS Álcool e Drogas II Cangaíba	R\$ 7.000,00
Total	R\$ 2.806.253,30

Fonte: Equipe de auditoria, a partir de dados do SEI 017134192.

É importante ressaltar que essas reformas foram executadas em imóveis locados, cuja propriedade não pertencem à Administração Pública Municipal, mas à pessoa física ou jurídica que formalizou contrato com a respectiva Organização Social, gestora da Unidade de Saúde. Sendo assim, a princípio, não se mostra razoável que a reforma seja inteiramente custeada por verbas públicas, e que haja valorização nesses imóveis sem aporte de recursos do proprietário.

O achado de auditoria em questão encontra-se em consonância com o trecho do Acórdão do TCU nº 6.235/2015, que apresenta situação similar à observada na presente auditoria, na qual uma entidade realizou reformas em imóvel alugado:

[...] para que seja possível a execução da reforma do imóvel alugado para instalação da Casai-SP - dentro dos estritos limites finalísticos de uma Casai, estabelecidos pelo Regimento Interno da Funasa - a Administração deverá demonstrar e comprovar de forma inequívoca: **(1) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda ao interesse público e não precise ser reformado para ser devidamente utilizado; e, (2) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda às necessidades da Administração e que possa ser reformado a preço menor. Enfim, deve evidenciar-se que alugar o imóvel e reformá-lo (mesmo pertencendo a particular) é a única opção possível à Administração, considerados os Princípios da Economicidade, Moralidade, Impessoalidade e Legalidade.** Sem o atendimento dessas exigências é juridicamente impossível realizar a reforma pretendida e mesmo a manutenção do contrato de locação do imóvel onde se pretende instalar a Casai-SP.(Acórdão 6.235/2015 - 1ª CÂMARA - Grifos Nossos)

De acordo com o texto acima, no caso de locação de imóvel que necessite de reformas para torná-lo adequado à utilização, é necessário ficar evidenciado que é a única opção possível à Administração, considerando-se, ainda, os princípios da economicidade, moralidade, impessoalidade e legalidade.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Apesar de a situação analisada neste achado envolver contratos no âmbito da esfera privada, a Organização Social, que é uma das partes do contrato, utiliza verba pública para custeio de suas atividades, incluindo o pagamento de aluguéis e a própria reforma.

Em relação à autonomia administrativa e gerencial para a aplicação dos recursos recebidos, é evidente que existe, nos contratos de gestão, maior flexibilidade na contratação de empresas para fornecimento de bens e execução de serviços. No entanto, essa autonomia conferida não deve ser entendida como ilimitada no que tange à contratação de empresas e à gestão dos repasses financeiros à entidade.

O quadro 05 apresenta, para cada Unidade, o valor da reforma, o valor mensal da locação, e a representatividade do valor da reforma em relação ao valor da locação. Considerando que o preço do aluguel é diretamente proporcional ao valor do imóvel, a relativização do valor da reforma pelo valor da locação permite uma visão da extensão da reforma realizada. Assim, temos que, por exemplo, o CAPS Álcool e Drogas II Cangaíba realizou uma adaptação provavelmente pequena no imóvel locado, gastando menos que o valor de uma locação (0,8), enquanto que a UBS Jardim Helian realizou reforma de grande extensão no imóvel locado, que custou o equivalente a 82,4 meses de locação:

Quadro 05: Relação entre o valor da reforma e o valor da locação por Unidade

Unidade de Saúde	Valor da reforma (R\$)	Valor mensal da locação (R\$)	Valor da reforma / Valor da locação
UBS República	1.440.356,56	51.857,97	27,8
UBS Jardim Helian	671.548,78	8.154,57	82,4
CAPS Infante Juvenil III Aricanduva	250.000,00	14.000,00	17,9
CAPS II Lapa	222.846,73	20.538,01	10,9
UBS Santa Inês	100.000,00	5.646,29	17,7
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III	58.892,86	5.178,54	11,4
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III	55.608,37	4.000,00	13,9
CAPS Álcool e Drogas II Cangaíba	7.000,00	8.245,00	0,8

Fonte: Equipe de auditoria, a partir de dados do documento SEI 017134192.

Das Unidades relacionadas no quadro 05, com exceção da CAPS Álcool e Drogas II Cangaíba, infere-se que houve investimento financeiro significativo nos imóveis e, conseqüentemente, valorização dos mesmos.

Nos casos em questão, mesmo nos investimentos mais altos, não foi observada nenhuma contribuição financeira do locador. As reformas foram custeadas por repasses públicos, situação que ensejou não somente prejuízo ao erário, mas também provável enriquecimento do proprietário do imóvel, com a valorização de seu imóvel em decorrência da reforma realizada, e lucro em razão do contínuo pagamento de aluguéis.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Segue trecho do Acórdão TCU nº 1306/2007, no qual foi analisada a realização de reforma em imóvel locado, considerando-a prática de ato de gestão ilegal e antieconômica:

[...] As irregularidades cometidas foram muito graves, tanto as formais quanto as materiais. O ex-Prefeito da PMSJ alugou um imóvel sem uma prévia avaliação tecnicamente aceitável (com fortes indícios de simulação), que não apresentava condições de uso; **assinou um contrato para uma reforma em imóvel de terceiros**, em desacordo com o CMS, **sem garantias de retorno do investimento, tendo resultado prejuízos ao Fundo Municipal de Saúde e lucros ao proprietário do imóvel, que recebeu (e continua recebendo) os aluguéis contratuais e parte da generosa reforma de seu imóvel com recursos públicos da saúde**. Fica caracterizada, então, a **prática de ato de gestão ilegal e antieconômico, do qual resultou dano ao Erário**, impondo-se a reposição dos recursos ao Fundo Municipal de Saúde, podendo, ainda, ser aplicada a multa prevista no art. 57 da Lei n.º 8.443/92. (Acórdão do TCU nº 1306/2007 – Plenário – grifos nossos)

Note-se que a presente auditoria apresenta situação similar à observada no Acórdão acima exposto, que aponta como irregular a realização de reformas em imóveis de terceiros, sem garantias de retorno do investimento. Tal prática, conforme citado, resulta em lucros ao proprietário do imóvel que, além de continuar recebendo os aluguéis contratuais, se beneficia da valorização do imóvel em decorrência da reforma realizada.

Diante do exposto, sugerem-se como irregulares as reformas realizadas em edificações de terceiros, que podem ter resultado em prejuízo ao erário no valor de R\$ 2.806.253,30.

MANIFESTAÇÃO DA UNIDADE:

A SMS não apresentou manifestação própria sobre o assunto, tendo encaminhado a manifestação da OSS ASF sobre o CAPS II Lapa; da Casa de Saúde Santa Marcelina sobre a UBS Jardim Helian, a Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III e a Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III; e da Associação Paulista para o Desenvolvimento da Medicina – SPDM – sobre o CAPS Infante Juvenil III Aricanduva. Não foram localizadas manifestações sobre a UBS República, a UBS Santa Inês e o CAPS Álcool e Drogas II Cangaíba.

Ainda, as Organizações Sociais supracitadas não separam o texto de suas manifestações por constatação; assim, abaixo seguem copiados apenas alguns trechos de cada documento, sendo que a íntegra pode ser lida nos Anexos I, II e III deste relatório.

Sobre o CAPS II Lapa, a OSS ASF assim se manifestou (íntegra no Anexo I):

“[...] Em suma, no Relatório Preliminar de Auditoria foi suscitado, em síntese, que houve pagamento de aluguel durante o período no qual o imóvel estava em andamento de adequações prediais para implantação do equipamento de saúde, bem como, houve reforma em edificação de



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

terceiros sem retorno do investimento, sugerindo potencial prejuízo ao erário em razão da suposta falta de planejamento.

[...]

Seguindo o contexto dos valores de locação, como cediço, o imóvel locado necessitou de reformas e adequações prediais imprescindíveis para adaptação do local aos serviços que nele são prestados e para atender as diretrizes da Portaria nº 3088 de 23 de dezembro de 2011 do Ministério da Saúde.

Ademais, é certo que em reformas e melhorias de imóveis locados existem melhorias necessárias à habitabilidade e que restam incorporadas ao imóvel de forma intransponível, de maneira que restarão em favor do proprietário/locador deste, assim como há reformas e adequações necessárias, principalmente no caso aqui tratado, para consecução dos serviços pretendidos ao locatário, que no caso se prestam a adequar o imóvel a um serviço de saúde funcional e de qualidade. Isto posto, é preciso dissociar tais necessidades pois, ao disponibilizar o imóvel, o locador separa as necessidades de adequação estruturais deste daquelas que são necessárias à finalidade do locatário, e nas negociações expõe o referido cenário, haja vista que as adequações são necessárias na maior parte das locações de imóveis por razões fundamentadas do serviço.

Ainda sob este aspecto e em resposta ao suposto prejuízo ao erário por ter sido realizado reforma em imóveis de terceiro, sopesa-se a argumentação que a Associação Saúde da Família logrou êxito ao negociar com o locador o desconto de R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil Reais) sobre o valor do aluguel mediante as reformas executadas no imóvel e de caráter estrutural deste, sendo abatido o valor mensal de R\$ 2.000,00 (Dois mil Reais) no preço do aluguel pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, acordado em negociação e formalizado no Termo de Contrato nº 044/2018/ASF (DOC.4), o que evidencia eficácia na aplicação dos valores investidos em reformas e eficiência na gestão dos recursos repassados para finalidades específicas tanto na rubrica de locação quanto na de investimentos em obras e reformas por esta instituição.

[...]

Não obstante a isso, a afirmação de que as reformas em imóveis de terceiros geram prejuízo ao erário, pois não há garantia de retorno do investimento é inconsistente, haja vista que o modelo adotado de locação de imóveis para abrigar as unidades de saúde é entendido, desde início, como o mais vantajoso, célere e eficiente para atender os objetivos que se pretendem. Ainda, os requisitos para escolha do imóvel não estão atrelados apenas ao valor do aluguel, mas também em outras circunstâncias importantes para que seja alcançada a finalidade do que se pretende, neste sentido já decidiu o E. Tribunal de Contas da União, in verbis:

(...) 27. Dentre os vários imóveis que podem satisfazer às condições desejadas pela Administração para ocupação, encontra-se na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação, bem como os motivos adotados para a seleção, que não estão necessariamente atrelados apenas ao valor de aluguel, sendo possível - e até desejável - a consideração de outros critérios. Contudo, deve ser observado o que o art. 26 da Lei de Licitações e Contratos exige adequada motivação para a opção escolhida e a demonstração de que o valor da contratação resultante esteja compatível com parâmetros de mercado. (...)

(...) O enquadramento no dispositivo supra requer, basicamente, o atendimento a quatro requisitos, quais sejam: i) imóvel deve ser destinado ao atendimento das



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

finalidades precípua da Administração; ii) escolha deve ser balizada pelas necessidades de instalação e localização do órgão ou entidade; iii) preço deve ser compatível com o valor de mercado; e iv) importância a ser despendida deve ter sido apurada por avaliação prévia. (...)”²(grifo nosso)

Outrossim, faz oportuno consignar que antes do prosseguimento de qualquer contrato de locação é, inicialmente realizado um estudo da área onde é pretendido implementar o serviço de saúde com pesquisa de mercado para aferir a média de valores locatícios, com consequente pesquisa de imóveis capazes de atender o serviço e dentre esses imóveis, qual acarretaria menor ônus para adequações e que possuem documentos fiscais e jurídicos regulares à contratação.

Importa reforçar que o imóvel deve atender boa parte das necessidades estruturais de uma unidade de saúde, uma vez que será preciso adequá-lo para atender as especificações estabelecidas pela Resolução RDC nº 50/2002 editada pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária, assim como, as normas estabelecidas pela ABNT para garantia da segurança e acessibilidade das unidades de saúde.

Ainda, sem prejuízo das informações técnicas expressas, o retorno do investimento está pautado no oferecimento da própria assistência em saúde – objeto principal dos Contratos de Gestão firmados entre a Secretaria Municipal de Saúde de São Paulo e OSs.

Sobre a execução da obra/reforma do imóvel em discussão, esclarece-se que foi realizada através de competente processo licitatório – Coleta de Preços nº 034/2018, Processo ASF nº 073/2018, cujo Edital, seus anexos e Ata de Sessão Pública (DOC.5)- baseado no Regulamento de Compras e Contratação de serviços da ASF, utilizando-se, como deve ser, a Tabela de custo unitário da Secretaria de Infraestrutura Urbana da Prefeitura de São Paulo – SIURB. Através dos documentos anexados, poderá ser comprovada a concorrência, economicidade, transparência e publicidade aos atos da contratação para a reforma do CAPS III Lapa.

Ainda, mediante os esclarecimentos e documentos encaminhados, pode-se deduzir que houve busca de imóveis passíveis de implantação de um CAPS III da melhor forma a atender às necessidades deste serviço, que o imóvel locado foi a opção mais viável mediante as condições de locação dos demais, sendo, portanto a única opção para execução dos serviços de forma regular, segura e de qualidade, que os princípios da economicidade e vantajosidade, bem como a boa gestão da verba pública foram obedecidos mediante a negociação do desconto de R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil Reais) nos alugueres e que a modalidade da contratação da reforma e seus orçamentos foram estritamente observando aos mesmos princípios supramencionados.

Portanto, não se há falar em qualquer vício na escolha do imóvel para abrigar o CAPS III Lapa, ao contrário, todos os requisitos que implicam a locação e reforma do imóvel foram rigorosamente atendidos pela OS ASF:

- i. Pesquisa de imóvel dentro do território;*
- ii. Avaliação Técnica da Supervisão de Saúde de SMS;*
- iii. Avaliação mercadológica do preço de locação ofertado;*
- iv. Cumprimento da Portaria Intersecretarial SF/SMG 15/2017;*
- v. Avaliação dos documentos fiscais e jurídicos do imóvel;*
- vi. Negociação do valor locatício;*
- vii. Licitação para reforma do imóvel*



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Finalmente, cumpre consignar que a locação de imóvel para abrigar unidade de saúde pública é decisão discricionária do gestor público, incumbindo a entidade parceira a execução e o cumprimento das normativas editadas vigentes, o que efetivamente restou demonstrado. À Secretaria Municipal de Saúde, como órgão financiador do repasse, compete a participação, avaliação, aprovação técnica, repasse e fiscalização da aplicação dos recursos para finalidade que se destina. [...]

Sobre a UBS Jardim Helian, a Casa de Saúde Santa Marcelina assim se manifestou (íntegra no Anexo II):

“[...]Diante disso, se por um lado a reforma pode implicar em considerado dispêndio de recurso público, por outro lado, uma vez plenamente atendidos os princípios da Atenção Primária à Saúde, o investimento é resguardado pelo interesse público atendido, bem como pelas amarras contratuais que, ancoradas na legislação que rege o inquilinato, asseguram ao Município de São Paulo, quer seja por meio da Organização Social que contratou a locação, por ele próprio ou outra Organização Social, a continuidade do uso do imóvel, pelo tempo que atender aos interesses públicos.

[...]

Trata-se de unidade que já existia em funcionamento no contrato de gestão, com proposta para ampliação do número de equipes de trabalho, e deste modo, havia a necessidade de mudança para espaço mais adequado.

[...]

Após dois anos de busca de imóvel no território da unidade existente, devido solicitação da comunidade e da SMS, houve acordo pelo imóvel localizado na Rua João Barreiros. A busca por imóvel foi difícil devido as condições urbanas dos imóveis na região e as características dos imóveis existentes sendo de imóvel de uso residencial e comercial, além do estudo de viabilidade de implantação.

As adequações físicas do imóvel locado foram planejadas e executadas para atender ao programa de necessidades de uma unidade básica de saúde conforme orientações do Ministério da Saúde e atendimento a resolução RDC50 da ANVISA, que dispõe sobre o regulamento técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde a resolução NBR9050 que fala sobre Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e a NBR 16537/2016 que dispõe sobre acessibilidade, sinalização tátil no piso e diretrizes para elaboração de projetos e instalação.

Pautados por estas orientações que regulam os projetos arquitetônicos para a adequação de um prédio residencial / comercial para uma unidade básica de saúde e após o recebimento da chave, iniciamos os procedimentos internos para a concepção do projeto em etapas: programa de necessidades, visita ao local e asbuilt, estudo preliminar, anteprojeto, projeto legal e projeto executivo. Após estas etapas vem a fase de levantamento de serviços e a execução da obra.

Estas fases e todo o planejamento foi executado em 04 meses e assim iniciou-se a primeira parte da obra, que foi dividida em 04 etapas devido a particularidade do imóvel e sua área construída de 510,00m², pois tratava-se duas construções no mesmo terreno que precisavam ser unificadas para integrar o programa da UBS. Sendo o prazo total desta adequação geral de



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

12 meses, que iniciou em 06/09/2016 e seu término foi em 24/09/2017, conforme descrição das etapas acima.

Isto posto, tendo em vista que a obra a ser realizada no imóvel envolvia grandes intervenções, o tempo decorrido para estas tarefas foi prolongado, considerando ainda, que estas intervenções não são de interesse do proprietário e sim uma necessidade por força da legislação vigente para transformação de um imóvel comum em um que possa abrigar de forma segura e que siga todas as regulamentações pertinentes, não necessariamente trazendo benefícios econômicos em termos de valorização da edificação ao proprietário, não há o que se falar em supressão de pagamento das parcelas pela locação do mesmo.”

Sobre a Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III, a Casa de Saúde Santa Marcelina assim se manifestou (íntegra no Anexo II):

“Preliminarmente, cabe aqui, registro acerca de divergências entre as datas e valores de locação apresentadas pelos achados de auditoria e os documentos comprobatórios que ora apresentamos, como se verá adiante.

[...]

O repasse correto dos valores de investimento em obras de R\$ 80.000,00 foi recebido pela OSS em 1º de agosto de 2018, através da nota de empenho nº 77388 (anexo 04) e o valor para aquisição de material permanente, recebido na mesma data, através da nota de empenho nº 77383 (anexo 05).

*A assinatura do contrato de locação do imóvel situado à Rua ***, ***, de propriedade de *** e ***, deu-se 1º de dezembro de 2017 (anexo 06) e o termo de entrega das chaves, momento em que se inicia a obrigatoriedade de pagamento de aluguel, data de 15 de janeiro 2018 e o valor do aluguel à época foi acordado em R\$ 3.503,75 e o valor atualmente pago é de R\$ 3.654,60 (Anexo 07).*

[...]

Sobre a isenção de pagamento das parcelas de locação deste imóvel, não houve tratativa, pois as adequações a serem realizadas caracterizavam uma necessidade não do proprietário, mas sim, de exigências sanitárias e de legislações específicas para torna-lo um equipamento de saúde habilitado, o que não necessariamente representa aumento do valor do patrimônio do proprietário, pois, estas adequações são muito específicas o que, em verdade, restringe o público ao qual ele poderia ofertar imóvel em caso de rompimento do contrato de locação.

Não obstante, cumpre-nos ressaltar a enorme dificuldade de encontrar imóveis disponíveis no mercado para locação, devido ao tamanho necessário, acessibilidade e principalmente, que não necessitem de intervenção predial, e quando encontramos o imóvel considerado minimamente adequado, a única forma de assegurar a disponibilidade para atender em tempo hábil a abertura de uma unidade de saúde é através da formalização via contrato e pagamento do valor proposto. [...]”

Sobre a Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III, a Casa de Saúde Santa Marcelina assim se manifestou (íntegra no Anexo II):



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

“[...] Em 06 de outubro de 2017, houve o repasse por parte da SMS, dos recursos de investimento para realização das obras no valor de R\$ 80.000,00, através da nota de empenho nº 93425 (anexo 03), enquanto que o valor de investimento em equipamentos e material permanente somente foi recebido pela OSS em 1º de agosto de 2018, através da nota de empenho nº 77384 (anexo 04).

[...]

Como pode ser verificado no quadro supra, após solicitação da CRSL para construção do plano orçamentário, foi iniciada a busca de imóveis para atender a quantidade de moradores estipulados pela CRSL, assim como acessibilidade no pavimento térreo e o estudo de viabilidade de implantação.

Após o recebimento da chave, iniciamos os procedimentos internos para a concepção do projeto arquitetônico que é o processo no qual uma obra de arquitetura é concebida e é dividido em etapas: programa de necessidades, visita ao local e asbuilt, estudo preliminar, anteprojeto, projeto legal e projeto executivo. Após estas etapas vem a fase de levantamento de serviço e a execução da obra.

Esta fase do projeto alongou-se um pouco devido algumas particularidades encontradas no imóvel quanto a estrutura, uma vez que precisaríamos incluir banheiro e dormitório acessível neste imóvel em 02 pavimentos.

Estas adequações físicas no imóvel foram planejadas e executadas para receber os moradores em atendimento a resolução NBR9050 que fala sobre Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e a NBR 16537/2016 que dispõe sobre acessibilidade, sinalização tátil no piso e diretrizes para elaboração de projetos e instalação.[...]”

Sobre o CAPS Infante Juvenil III Aricanduva, a SPDM assim se manifestou (íntegra no Anexo III):

“[...] Considerando as especificidades do CAPS, o imóvel encontrado foi vistoriado, aprovado pela Coordenadoria, iniciados os processos de cadastro da edificação, foram elaborados os projetos de reforma e de contratação do mesmo;

É importante destacar que o imóvel locado precisava atender os requisitos estabelecidos para o serviço, a localização do imóvel é um requisito essencial, uma vez que, precisa estar na área de abrangência dos usuários que irão utilizar o serviço;

Assim podemos manifestar que a obra de reforma/adequação evoluiu conforme cronograma e etapas previstas em consonância com as solicitações da CRS Sudeste. [...]”

PLANO DE PROVIDÊNCIA

Não informado pela Unidade.

PRAZO DE IMPLEMENTAÇÃO

Não informado pela Unidade.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

ANÁLISE DA EQUIPE DE AUDITORIA

Primeiro faz-se necessário ponderar que há divergência entre alguns dados dos quadros 04 e 05, que foram elaborados a partir de informações extraídos da Planilha enviada pela SMS (SEI 017134192) em resposta aos questionamentos da auditoria sobre as 53 Unidades listadas no quadro 01, e as informações apresentadas nas manifestações das Organizações Sociais de Saúde sobre as constatações. As divergências são as seguintes:

- Caps II Lapa: De acordo com a OSS ASF, o valor correto da locação é R\$ 14.800,00, e não R\$ 20.538,01, além disso, a entidade obteve desconto de R\$ 48.000,00 no valor da locação devido à parte das reformas realizadas no imóvel, sendo que o Termo de Contrato nº 044/2018/ASF (SEI 028389330) apresentado corrobora essas informações. Neste caso, o valor da reforma custeado pela Administração reduz de R\$ 222.846,73 para 174.846,73, e a relação entre o valor da reforma e o valor da locação sobe para 11,8.
- UBS Jardim Helian: De acordo com a Casa de Saúde Santa Marcelina, os recursos para investimento em obras foram de R\$ 646.657,50 e não R\$ 671.548,78. A entidade informou também que o valor inicial da locação era R\$ 8.000,00, e que na data na manifestação era de R\$ 8.154,57. Para as análises deste relatório, será considerado o valor inicial da locação.
- Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III: De acordo com a Casa de Saúde Santa Marcelina: o valor da locação é R\$ 3.500,00 (conforme consta do item 5 do Preambulo do contrato de locação – pág. 54 do Anexo II deste relatório) e não R\$ 5.178,54; e o valor de investimento/reforma foi R\$ 80.000,00 e não R\$ 58.892,86. Nesse caso, a relação entre o valor total para reforma pelo valor da locação mensal seria 22,9 (80.000,00 / 3.500,00) e não 11,4 (58.892,86 / 5.178,54), como inicialmente calculado.
- Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III: De acordo com a Casa de Saúde Santa Marcelina o valor de investimento para reforma foi R\$ 80.000,00 e não R\$ 55.608,37. Nesse caso, a relação entre o valor total para reforma pelo valor da locação mensal seria 20 (80.000,00 / 4.000,00) e não 14 (55.608,37 / 4.000,00) como inicialmente calculado.

Diante dessas divergências, foram elaborados os Quadros 06 e 07, que são, respectivamente, reproduções dos Quadros 04 e 05, com as correções listadas acima.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Quadro 06: Valor da reforma por Unidade, com destaque em vermelho para as retificações informadas nas manifestações das Organizações Sociais de Saúde.

Unidade	Valor da reforma (custeada pela Administração Pública)
UBS República	R\$ 1.440.356,56
UBS Jardim Helian	R\$ 646.657,50
CAPS Infante Juvenil III Aricanduva	R\$ 250.000,00
CAPS II Lapa	R\$ 174.846,73
UBS Santa Inês	R\$ 100.000,00
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III	R\$ 80.000,00
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III	R\$ 80.000,00
CAPS Álcool e Drogas II Cangaíba	R\$ 7.000,00
Total	R\$ 2.778.860,79

Fonte: Quadro 04, com as retificações destacadas, obtidas da manifestação da OSS ASF (SEI 028388610 e 028389330), OSS Santa Marcelina (SEI 028856675) e SPDM (SEI 029112971).

Quadro 07: Relação entre o valor da reforma e o valor da locação por Unidade, com destaque vermelho para as retificações informadas nas manifestações das Organizações Sociais de Saúde.

Unidade	Valor da reforma (R\$)	Valor da locação (R\$)	Valor da reforma / Valor da locação
UBS República	1.440.356,56	51.857,97	27,8
UBS Jardim Helian	646.657,50	8.000,00	80,8
CAPS Infante Juvenil III Aricanduva	250.000,00	14.000,00	17,9
CAPS II Lapa	174.846,73	14.800,00	11,8
UBS Santa Inês	100.000,00	5.646,29	17,7
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III	80.000,00	3.500,00	22,9
Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III	80.000,00	4.000,00	20,0
CAPS Álcool e Drogas II Cangaíba	7.000,00	8.245,00	0,8

Fonte: Quadro 05, com as retificações destacadas, obtidas da manifestação da OSS ASF (SEI 028388610 e 028389330), OSS Santa Marcelina (SEI 028856675) e SPDM (SEI 029112971).

Feitas as retificações, passa-se à análise da equipe de auditoria.

Nesta constatação, foram apresentadas oito Unidades de Saúde que executaram reformas em imóveis locados, cuja propriedade não pertencia à Administração Pública Municipal, sendo tais reformas totalmente custeadas por transferência de recursos públicos, a título de investimento, sem aporte de recursos do proprietário do imóvel ou isenção da locação. Abaixo, apresenta-se a análise concernente à manifestação de cada uma das cinco Unidades que se manifestaram, seguida da conclusão a que se chegou a equipe de auditoria:



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

CAPS II Lapa

De acordo com o quadro 06, a reforma realizada no Caps II Lapa custou R\$ 174.846,73. Na constatação, foi considerado que não houve nenhuma isenção no valor da locação, conforme informação enviada pela SMS (SEI 017134192). Entretanto, em sua manifestação, a OSS ASF informou que *“logrou êxito ao negociar com o locador o desconto de R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil Reais) sobre o valor do aluguel mediante as reformas executadas no imóvel e de caráter estrutural deste, sendo abatido o valor mensal de R\$ 2.000,00 (Dois mil Reais) no preço do aluguel pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, acordado em negociação e formalizado no Termo de Contrato nº 044/2018/ASF”*.

É correto, ao se realizar reforma em imóveis de terceiros, que as Organizações Sociais segreguem os serviços entre benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, sendo indiscutível que, as primeiras, devem ser arcadas pelo proprietário do imóvel, assim como as benfeitorias úteis quando autorizadas pelo locador. Sobre tal assunto, segue copiado o artigo 35 da Lei nº 8.245/1991:

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

A NBR 14.653-1/2019 apresenta as definições de benfeitoria:

3.1.8 benfeitoria

resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano

3.1.8.1 benfeitoria necessária

benfeitoria indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração

3.1.8.2 benfeitoria útil

benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora possa ser dispensável

3.1.8.3 benfeitoria voluptuária

benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem

Sobre a ausência de garantia de retorno do investimento, a OSS ASF informou que *“o retorno do investimento está pautado no oferecimento da própria assistência em saúde – objeto principal dos Contratos de Gestão firmados entre a Secretaria Municipal de Saúde de São Paulo e OSs”*. Entretanto, nos casos em que além da locação, há a realização de reformas com investimentos consideráveis no imóvel de terceiros, adicionalmente ao normativo legal, deve haver negociação para que o proprietário contribua com as despesas quando for claro que as benfeitorias do tipo útil ou voluptuária, resultarão em valorização do imóvel, quer para fins residenciais, quer para fins



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

comerciais. E em todos os casos, o valor do investimento em reformas que será custeado pela Administração Pública deve ser considerado quando da escolha do imóvel, demonstrando-se que a locação com a realização de investimentos é a única ou a melhor opção para a Administração.

Assim, sem entrar no mérito se o valor do desconto obtido no caso concreto foi adequado, ou se deveria ter sido em montante superior, é fato que a OSS ASF agiu corretamente em negociar e obter desconto no valor da locação em virtude das reformas que realizou no imóvel.

UBS Jardim Helian

Em sua manifestação, a Casa de Saúde Santa Marcelina informou que a busca pelo imóvel durou 02 anos, e que o imóvel atual foi escolhido “*devido solicitação da comunidade e da SMS*”, não foram apresentados documentos para comprovar a solicitação da comunidade ou da SMS. De qualquer forma, a princípio, nem a comunidade, nem a SMS possuem competência para solicitação tão específica, ainda mais que o imóvel em questão não possuía as características para sediar de pronto a UBS, fato que ficou evidenciado pelas “*grandes intervenções*” que foram realizadas e que somaram R\$ 646.657,50, segundo informação da própria Organização Social em sua manifestação.

A Casa de Saúde Santa Marcelina informou também que “*as adequações físicas do imóvel locado foram planejadas e executadas para atender ao programa de necessidades de uma unidade básica de saúde conforme orientações do Ministério da Saúde e atendimento a resolução RDC50 da ANVISA, que dispõe sobre o regulamento técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde a resolução NBR9050 que fala sobre Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e a NBR 16537/2016 que dispõe sobre acessibilidade, sinalização tátil no piso e diretrizes para elaboração de projetos e instalação*”. Sobre este ponto, importa relatar que foi observado, por meio de imagens do Google Maps - Street View -, que a calçada do imóvel sede da UBS em questão possuía escada e rampa que ocupavam toda a largura do passeio público (imagens 02 e 03 abaixo), em desacordo com a NBR 9050. A imagem 04 é de março de 2011, momento no qual a calçada ainda estava sem estes obstáculos à acessibilidade.

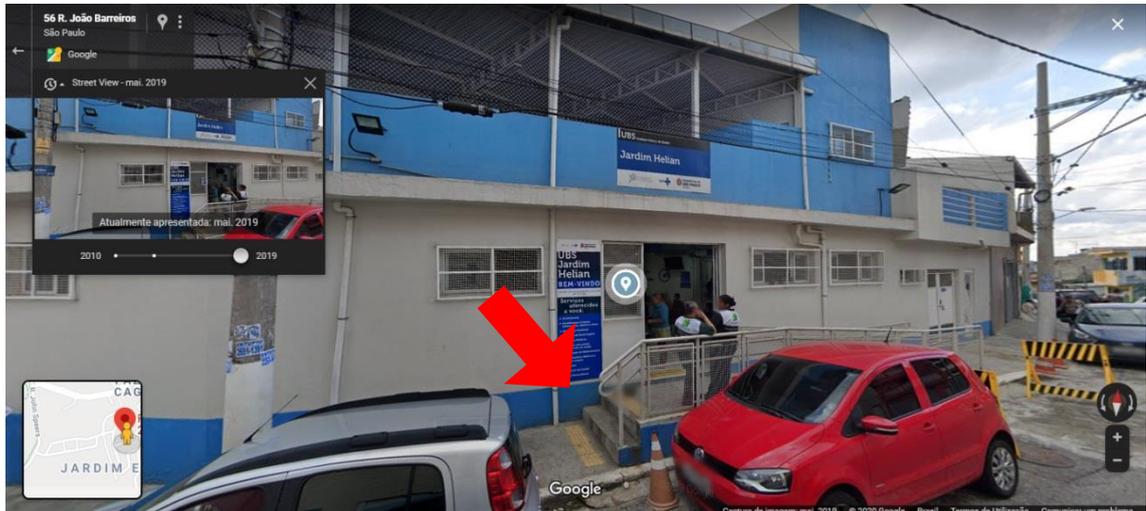


**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Imagem 02: Fachada da UBS em maio de 2019, com destaque para a escada ocupando toda a largura da calçada, em desacordo com a NBR 9050.



Fonte: Google Maps - Street View (maio/2019).

Imagem 03: Fachada da UBS em maio de 2019, com destaque para a rampa, que vai até a porta da UBS, e a escada, que ocupa toda a largura da calçada, em desacordo com a NBR 9050.



Fonte: Google Maps - Street View (maio/2019).



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Imagem 04: Fachada dos imóveis que sediarão a UBS, sem escada ou rampa ocupando toda a largura da calçada, em março de 2011.



Fonte: Google Maps - Street View (março/2011).

Além disso, a OSS afirma que “a obra a ser realizada no imóvel envolvia grandes intervenções”, e que “estas intervenções não são de interesse do proprietário e sim uma necessidade por força da legislação vigente para transformação de um imóvel comum em um que possa abrigar de forma segura e que siga todas as regulamentações pertinentes, não necessariamente trazendo benefícios econômicos em termos de valorização da edificação ao proprietário”. Não deve prosperar, já que infundado o argumento que as intervenções realizadas no imóvel não são do interesse do proprietário, pois o alto valor do investimento, associado a informações específicas (como a execução de demolição antes do início das execuções, por exemplo) permitem inferir que ocorreram grandes transformações no imóvel, sendo que ao menos as revisões na rede elétrica, os investimentos na cobertura do imóvel e a instalação de plataforma elevatória valorizaram o imóvel para outras locações comerciais, além de provavelmente se enquadrarem nos tipos de benfeitoria necessária ou útil, as quais são indenizáveis ou passíveis de indenização, conforme artigo 35 da Lei nº 8.245/1991.

Sobre a ausência de garantia de retorno do investimento, a OSS Santa Marcelina entende que “se por um lado a reforma pode implicar em considerado dispêndio de recurso público, por outro lado, uma vez plenamente atendidos os princípios da Atenção Primária à Saúde, o investimento é resguardado pelo interesse público atendido, bem como pelas amarras contratuais”, entretanto, esse argumento da OSS parece desconsiderar princípios constitucionais que a Administração Pública deve obedecer, como os princípios da economicidade e da moralidade. Assim, na escolha do imóvel, havendo a necessidade de realização de reformas custeadas por recursos públicos, deve tal valor ser considerado quando da escolha do imóvel, demonstrando-se que a locação com a realização de investimentos é a única ou a melhor opção para a Administração.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Diante do exposto, mantém-se o entendimento inicial de provável prejuízo ao erário em decorrência de investimentos em benfeitorias em imóvel de terceiros, não segregadas por tipo, no montante de R\$ 646.657,50, valor equivalente a 80 meses de locação, totalmente custeadas pela Administração, com falha no passeio em relação à acessibilidade, em imóvel locado por 24 meses, sendo que não houve utilização do imóvel nos primeiros 16 meses de contrato, por ocasião das intervenções (obras) realizadas, resultando no pagamento de aproximadamente R\$ 128.000,00 a título de aluguel pelo período considerado, sem a efetiva utilização do imóvel (em prejuízo ao atendimento ao público).

Unidade de Serviço de Residência Terapêutica Itaim III

Especificamente sobre o assunto desta constatação, a Casa de Saúde Santa Marcelina (SEI 028856675, página 7), informou que: *“as adequações a serem realizadas caracterizavam uma necessidade não do proprietário, mas sim, de exigências sanitárias e de legislações específicas para torna-lo um equipamento de saúde habilitado, o que não necessariamente representa aumento do valor do patrimônio do proprietário, pois, estas adequações são muito específicas o que, em verdade, restringe o público ao qual ele poderia ofertar imóvel em caso de rompimento do contrato de locação”*. Informou ainda que *“estas adequações físicas no imóvel locado foram planejadas e executadas para receber os moradores, em atendimento a resolução NBR9050 que fala sobre Acessibilidade em edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos e a NBR 16537/2016 que dispõe sobre acessibilidade, sinalização tátil no piso e diretrizes para elaboração de projetos e instalação”*.

Assim, a Casa de Saúde Santa Marcelina afirma que as intervenções no imóvel são muito específicas e que, na verdade, restringem o público ao qual o proprietário pode ofertar o imóvel. A equipe de auditoria entende que, de fato, a depender do tipo das intervenções, estas podem restringir o mercado do imóvel, mas, por outro lado, isso pode ser uma vantagem competitiva para o proprietário. Como a própria OSS informou dificuldade em encontrar imóvel já acessível e pronto para a prestação de serviços de saúde, o investimento de oitenta mil reais, equivalente a quase 23 meses de locação, pode ter tornado o imóvel único e atrativo na região, gerando oportunidade para algum interessado em exercer atividades no ramo, como clínica de saúde, lar para idosos ou algum outro fim que precise de um imóvel comercial acessível na região, aumentando a concorrência e fazendo com o valor da locação possa aumentar consideravelmente por ocasião das benfeitorias realizadas em futuras negociações para prorrogação da vigência do prazo de locação; podendo o proprietário do imóvel inclusive optar por locar para outro interessado, já que não é obrigado a priorizar a OSS ao fim da vigência do contrato. Por estes motivos, e pelos demais já discorridos anteriormente, deve ficar evidenciado que o investimento a ser realizado em imóvel de terceiro é, de fato, a melhor ou a única opção possível à Administração Pública.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Unidade de Serviço de Residência Terapêutica São Miguel III

Sobre o assunto desta constatação, a Santa Marcelina apenas informou que o valor de investimento destinado à reforma do imóvel foi de R\$ 80.000,00, e que foram feitas adequações para atender aos requisitos de acessibilidade.

Considerando as informações enviadas pela Unidade de Saúde, o prazo contratual da locação é de 01/11/2017 a 05/09/2020, e a reforma foi concluída em 14/05/2019, restando menos de 16 meses de efetivo uso do imóvel reformado. Importante lembrar que a reforma que foi custeada pela Administração Pública e custou o equivalente a 20 meses de locação. Ainda, não ficou evidenciado que a escolha do imóvel tenha sido a única ou a melhor opção disponível. Assim, mantém-se o entendimento inicial que a reforma executada em imóvel de terceiros, sem garantia de retorno do investimento, ou da manutenção do valor da locação apresenta risco de prejuízo ao erário.

CAPS Infante Juvenil III Aricanduva

Sobre a execução de reforma no imóvel, a SPDM apenas relatou que “*o imóvel locado precisava atender os requisitos estabelecidos para o serviço*”.

Assim, considerando que (i) a Unidade realizou investimento no imóvel, no montante de R\$ 250.000,00, valor equivalente a quase 18 meses de locação; e (ii) na manifestação da OSS não foi evidenciado que o imóvel escolhido era a melhor opção, nem exposto o motivo de não ter havido contribuição do locador no custeio da reforma, mantém-se o entendimento que esse investimento em imóvel de terceiro pode representar prejuízo à Administração Pública, caso a OS tenha, por motivos estranhos a sua vontade, que sair do imóvel.

Conclusão

Conforme apresentado no quadro 06, os valores gastos com reformas em oito imóveis de terceiros somaram R\$ 2.778.860,79, representando o potencial prejuízo à Administração caso a Secretaria Municipal de Saúde tenha aprovado os gastos com locação e investimento para reforma dos imóveis sem que a Organização Social de Saúde tenha incluído o valor do investimento previsto para as benfeitorias na análise para escolha do imóvel, e evidenciado que foi a melhor opção para a Administração; ou, ainda, caso, por motivos estranhos à vontade da Administração, a OSS tenha que desocupar o imóvel adaptado, deixando de usufruir as benfeitorias que realizou, não reavendo os montantes investidos, agregando-os ao valor do imóvel.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

Assim, quando da aprovação do imóvel escolhido, e quando o imóvel pretendido necessitar de investimento em benfeitorias (obra/reforma) deve a SMS e a OSS considerar parâmetros adicionais que evidenciem: (1) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda ao interesse público e não precise ser reformado para ser devidamente utilizado; e, (2) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda às necessidades da Administração e que possa ser reformado a preço menor. Ou seja, a análise deve ir além da adequação do valor da locação, sendo necessário evidenciar que alugar o imóvel e reformá-lo (mesmo pertencendo a particular) é a única opção possível à Administração Pública, considerados os princípios da economicidade, moralidade, impessoalidade e legalidade.

Ainda, deve a Secretaria Municipal de Saúde verificar a possibilidade de exigir que as Organizações Sociais de Saúde incluam nos contratos de locação de imóveis que serão pagos com recursos municipais, cláusulas alinhadas à legislação que prevejam que as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

RECOMENDAÇÃO 05: Recomenda-se que a Secretaria Municipal de Saúde, nas aprovações de custos que envolvam locação de imóveis por Organizações Sociais de Saúde que demandarão investimentos com reformas ou obras, adicionalmente exija a evidenciação e avalie: (1) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda ao interesse público e não precise ser reformado para ser devidamente utilizado; e, (2) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda às necessidades da Administração e que possa ser reformado a preço menor.

RECOMENDAÇÃO 06: Recomenda-se que a Secretaria Municipal de Saúde, sempre que possível, exija que as Organizações Sociais de Saúde incluam nos contratos de locação de imóveis que serão pagos com recursos municipais, cláusulas que prevejam que as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

RECOMENDAÇÃO 07: Recomenda-se que a Secretaria Municipal de Saúde implemente banco de imóveis que possibilite o cadastro de interessados em disponibilizar imóveis para Unidades de Saúde mantidas por Organizações Sociais da Saúde em parceria com a Prefeitura, disponibilizando à sociedade informações sobre os requisitos básicos para cadastro dos imóveis e a demanda por região, a fim de aumentar a oferta de imóveis, a exemplo do Cadastro de Oferta de Imóveis da Secretaria Municipal de Educação (<https://imoveis.sme.prefeitura.sp.gov.br/>). O banco de imóveis deve também guardar o histórico de imóveis que já sediaram Unidades de Saúde.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

São Paulo, 11 de dezembro de 2020.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

ANEXOS

**ANEXO I – Íntegra da manifestação da Associação Saúde da Família
(Documentos SEI nº 028388610 e 028389330)**

**ANEXO II - Íntegra da manifestação da Casa de Saúde Santa
Marcelina
(Documento SEI nº 028856675)**

**ANEXO III - Íntegra da manifestação da SPDM - Associação
Paulista para o Desenvolvimento da Medicina
(Documento SEI nº 029112971)**



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

ANEXO IV – Plano de Ação



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

		FICHA DE RECOMENDAÇÃO
Nº Processo SEI*		6067.2019/0016706-0
Unidade Auditada*		Secretaria Municipal da Saúde
RA da OS/ Nº Recomendação*		RA da OS 124/2019 - Recomendação 001
Texto*		Recomenda-se que, para os casos em que se demonstre necessária a locação de imóvel particular para instalação de Unidade de Saúde por parte de Organizações Sociais, a Secretaria Municipal de Saúde estabeleça mecanismos/ferramentas para avaliar se as melhores condições de locação serão atendidas. Esta avaliação inclui: (i) a adequação do valor da locação frente ao mercado e aos normativos da Prefeitura; (ii) o levantamento e a mensuração do provável custo por pagamento de locação em período em que não haverá a prestação de serviços de saúde; e (iii) o valor de investimento arcado pelo erário municipal com obras que serão realizadas.
Categoria*		Aperfeiçoamento da Gestão de Riscos
Fundamentos*		Conforme Constatação 01, foi identificado pagamento de meses de locação sem a efetiva utilização do imóvel. Essa recomendação pretende que o custo dos meses de locação do imóvel sem a sua efetiva utilização para a atividade pretendida seja previamente mensurado e considerado na escolha da melhor opção de locação.
Manifestação da Unidade**	Tipo **	Concordância com recomendação.
	Ação**	1 - Autuado processo SEI! n.º 6018.2021/0034008-7 (relacionado ao PA 6067.2019/0016706-0) com a finalidade de levar ao conhecimento da autoridade máxima da Secretaria Executiva responsável pelas Coordenadorias Regionais de Saúde (SEABEVS) as recomendações da CGM, bem como sugerir um diálogo com a Coordenadoria de Parcerias e Contratação de Serviços de Saúde (CPCS) objetivando o correto preenchimento do presente anexo de recomendações, com a propositura de ações, responsáveis e prazos de implementação. (044705484) CRS-C adotará como diretriz nos próximos contratos. (044784992) CRS-O já se manifestou em 039458120. (044805287) CRS-SE ciente e aguarda discussão do assunto com a CPCS para uniformizar o entendimento. (045049820) CRS-N ciente e aguarda discussão do assunto com a CPCS. (044914657) CPCS pede o encaminhamento à Comissão de Seleção, SEABEVS e SEGA, esta última em função da recomendação 007. 2 - (045414358) COCIn solicita à CRS-L ciência expressa e reforça a necessidade de diálogo entre a CPCS e SEABEVS para discussão do tema e alinhamento das Divisões de Parcerias e Contratação de Serviços de Saúde - DPCSS, das Coordenadorias Regionais de Saúde.
	Responsável **	1 - *** (COCIN - SMS.G) 2 - *** (SEABEVS) e *** (CPCS - SMS.G)
	Implementada em**	1 - 12/05/2021 2 - 31/07/2021
Monitorável após *		31/09/2021
Exemplos de Evidências de Implementação *		Check list ou documento que comprove que para a escolha do novo imóvel a ser locado foi avaliado não apenas (i) a adequação do valor da locação frente ao mercado e aos normativos da Prefeitura, mas também (ii) a quantificação do provável custo por pagamento de locação em período em que não haverá a prestação de serviços de saúde; e (iii) o valor de investimento arcado pelo erário municipal com obras que serão realizadas.
Marcador *		VII - Recomendação monitorável sem valor monetário associado
Valor, se marcador I, II, VIII ou IX *		-
Considerações Adicionais *		Exemplo aplicável à aprovação de Plano de Trabalho ou aditamento de Contrato de Gestão que verse sobre locação de imóvel e/ou investimento para realização de reforma ou obra no imóvel locado.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

		FICHA DE RECOMENDAÇÃO
Nº Processo SEI*		6067.2019/0016706-0
Unidade Auditada*		Secretaria Municipal da Saúde
RA da OS/ Nº Recomendação*		RA da OS 124/2019 - Recomendação 002
Texto*		Recomenda-se que, nos casos de locação de imóvel de particular para instalação de Unidade de Saúde por parte de Organizações Sociais, a Secretaria Municipal de Saúde implemente ferramentas para controle do tempo transcorrido até a efetiva abertura da Unidade, reduzindo ao mínimo necessário ou aceitável, os repasses para pagamento de locação sem a utilização do imóvel.
Categoria*		Aperfeiçoamento da Gestão de Riscos
Fundamentos*		Conforme Constatação 01, foi identificado pagamento de meses de locação sem a efetiva utilização do imóvel. Essa recomendação pretende que a Secretaria Municipal de Saúde controle e reduza ao mínimo necessário a quantidade de recursos repassados para pagamento de locação de imóveis que não estão sendo utilizados para a prestação dos serviços que justificaram a locação.
Manifestação da Unidade**	Tipo **	Concordância com recomendação.
	Ação**	1 - Autuado processo SEI! n.º 6018.2021/0034008-7 (relacionado ao PA 6067.2019/0016706-0) com a finalidade de levar ao conhecimento da autoridade máxima da Secretaria Executiva responsável pelas Coordenadorias Regionais de Saúde (SEABEVS) as recomendações da CGM, bem como sugerir um diálogo com a Coordenadoria de Parcerias e Contratação de Serviços de Saúde (CPCS) objetivando o correto preenchimento do presente anexo de recomendações com a propositura de ações, responsáveis e prazos de implementação. 2 - Por meio do documento SEI! n.º 045414358, sugere-se e reitera-se à CPCS a necessidade de diálogo com a SEABEVS (responsável pelas coordenadorias regionais de saúde) para fins de alinhamento quanto ao tema e definição da ferramenta a ser implementada para fins de controle do tempo, conforme recomendado.
	Responsável **	1 - *** (COCIN - SMS.G) 2 - *** (SEABEVS) e *** (CPCS - SMS.G)
	Implementada em**	1 - 12/05/2021 2 - 31/07/2021
Monitorável após *		31/09/2021
Exemplos de Evidências de Implementação *		Planilha que contenha informações sobre os imóveis locados por Organizações Sociais para abrigar atividades de saúde custeadas pela Prefeitura, com informações que permitam o controle do tempo transcorrido até a efetiva abertura da Unidade, como: a data inicial da locação do imóvel, a data inicial do pagamento da locação, a data do início das atividades da Unidade de Saúde no imóvel locado. Planilha que contenha todos os imóveis que estão recebendo repasses, mas ainda não estão sendo utilizados para a finalidade que justificou sua locação, com o motivo pelo qual o imóvel não está sendo utilizado, e as ações que estão em andamento.
Marcador *		VII - Recomendação monitorável sem valor monetário associado
Valor, se marcador I, II, VIII ou IX *		-
Considerações Adicionais *		-



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

		FICHA DE RECOMENDAÇÃO
Nº Processo SEI*		6067.2019/0016706-0
Unidade Auditada*		Secretaria Municipal da Saúde
RA da OS/ Nº Recomendação*		RA da OS 124/2019 - Recomendação 003
Texto*		Recomenda-se que a Secretaria Municipal de Saúde avalie se é adequado realizar reformas para adaptação de imóvel com os moradores de uma Unidade de Serviço de Residência Terapêutica já residindo no local, orientando as Organizações Sociais de Saúde se concluir inadequado ou se necessária a adoção de medidas de segurança.
Categoria*		Aperfeiçoamento da Gestão de Riscos
Fundamentos*		Conforme texto da Constatação 01, foi identificado que algumas Unidades de Serviço de Residência Terapêutica locaram imóveis, receberam moradores e então realizaram obras no local, relatando que o perfil dos moradores exigiu mais atenção durante as adaptações. Restou dúvida sobre a adequação de realizar obras com os moradores no local, sendo adequado que o assunto seja avaliado pela SMS.
Manifestação da Unidade**	Tipo **	Concordância com recomendação.
	Ação**	Autuado processo SEI! n.º 6018.2021/0034008-7 (relacionado ao PA 6067.2019/0016706-0) com a finalidade de levar ao conhecimento da autoridade máxima da Secretaria Executiva responsável pelas Coordenadorias Regionais de Saúde (SEABEVs) a recomendação acima. Todas as CRS receberam o processo e estão cientes da recomendação a ser aplicada em ocasiões futuras quanto a adequabilidade de reforma de SRT com os moradores residindo no local.
	Responsável **	*** (COCIN - SMS.G)
	Implementada em**	12/05/2021
Monitorável após *		31/09/2021
Exemplos de Evidências de Implementação *		Documento com orientações da Secretaria Municipal de Saúde às Organizações Sociais que pretendam realizar adaptações em imóveis de Unidade de Serviço de Residência Terapêutica quanto à realização das adaptações com os moradores já no local. Documento da Organização Social que pretenda realizar reforma ou obra em Unidade de Serviço de Residência Terapêutica informando se as reformas/obras serão prévias ou concomitantes ao recebimento de moradores.
Marcador *		VII - Recomendação monitorável sem valor monetário associado
Valor, se marcador I, II, VIII ou IX *		-
Considerações Adicionais *		Exemplo aplicável à aprovação de Plano de Trabalho ou aditamento de Contrato de Gestão que verse sobre investimento em obras ou reformas em imóveis para Unidade de Serviço de Residência Terapêutica.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

		FICHA DE RECOMENDAÇÃO
Nº Processo SEI*		6067.2019/0016706-0
Unidade Auditada*		Secretaria Municipal da Saúde
RA da OS/ Nº Recomendação*		RA da OS 124/2019 - Recomendação 004
Texto*		Devido à existência de divergência entre dados da Planilha enviada pela SMS (SEI 017134192) e informações apresentadas nas manifestações das Organizações Sociais de Saúde sobre o valor mensal da locação, recomenda-se que a Secretaria Municipal de Saúde verifique se os valores dos repasses para locação dos imóveis das Unidades de Saúde CAPS II Lapa, UBS Jardim Helian e Unidade de Serviço Residência Terapêutica Itaim III foram maiores que o efetivo valor da locação, promovendo as devidas correções, caso comprovado o erro do valor do repasse.
Categoria*		Ajuste de Objetos
Fundamentos*		Conforme texto da Análise da equipe de auditoria da Constatação 01, os valores do aluguel dos imóveis do CAPS II Lapa, UBS Jardim Helian e Unidade de Serviço Residência Terapêutica Itaim III informados pela SMS são superiores aos valores informados pelas Organizações Sociais. Por esse motivo, foi recomendado que a SMS verifique se o repasse para locação foi superior ao efetivo valor da locação.
Manifestação da Unidade**	Tipo **	Proposta de alteração da recomendação.
	Ação**	O DPC realizou o levantamento das despesas lançadas no sistema WEBSAASS e constatou apenas inconsistências nos lançamentos das despesas com aluguéis das unidades informadas pela CGM, justificada pela variação na data do pagamento, portanto as Organizações Sociais serão orientadas e acompanhadas para reduzir a variações nesta despesa fixa e manter a constância na data do pagamento.
	Responsável **	CPCSS - DPC
	Implementada em**	***
Monitorável após *		-
Exemplos de Evidências de		-
Marcador *		III - Resposta concomitante resultando em benefício sem valor monetário associado
Valor, se marcador I, II, VIII ou IX *		-
Considerações Adicionais *		Apesar da Unidade ter enquadrado sua manifestação como tipo “proposta de alteração da recomendação”, entende-se pelo conteúdo do campo Ação que a SMS, conforme recomendação, já verificou a divergência entre dados da Planilha enviada pela SMS (SEI 017134192) e informações apresentadas nas manifestações das Organizações Sociais de Saúde sobre o valor mensal da locação, não tendo relatado nenhum erro no valor do repasse. De acordo com a SMS, “O DPC realizou o levantamento das despesas lançadas no sistema WEBSAASS e constatou apenas inconsistências nos lançamentos das despesas com aluguéis das unidades informadas pela CGM, justificada pela variação na data do pagamento”. Assim, entende-se que a recomendação foi atendida.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

		FICHA DE RECOMENDAÇÃO
Nº Processo SEI*		6067.2019/0016706-0
Unidade Auditada*		Secretaria Municipal da Saúde
RA da OS/ Nº Recomendação*		RA da OS 124/2019 - Recomendação 005
Texto*		Recomenda-se que a Secretaria Municipal de Saúde, nas aprovações de custos que envolvam locação de imóveis por Organizações Sociais de Saúde que demandarão investimentos com reformas ou obras, adicionalmente exija a evidenciação e avalie: (1) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda ao interesse público e não precise ser reformado para ser devidamente utilizado; e, (2) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda às necessidades da Administração e que possa ser reformado a preço menor.
Categoria*		Aperfeiçoamento da Gestão de Riscos
Fundamentos*		Conforme Constatação 02, foi identificado possibilidade de prejuízo ao erário em decorrência de reforma em edificações de terceiros, sem garantia de retorno de investimento. Esta recomendação pretende que a escolha do imóvel considere adicionalmente à análise do preço da locação, os custos para adaptação do imóvel.
Manifestação da Unidade**	Tipo **	Concordância com recomendação.
	Ação**	Autuado processo SEI! n.º 6018.2021/0034008-7 (relacionado ao PA 6067.2019/0016706-0) com a finalidade de levar ao conhecimento da autoridade máxima da Secretaria Executiva responsável pelas Coordenadorias Regionais de Saúde (SEABEVS) a recomendação acima. Todas as CRS receberam o processo e estão cientes da recomendação a ser aplicada em ocasiões futuras quanto a exigência de evidenciação dos itens 1 e 2 por parte das Organizações Sociais, bem como avaliação dos argumentos apresentados pelas mesmas.
	Responsável **	*** (COCIN - SMS.G)
	Implementada em**	12/05/2021
Monitorável após *		31/09/2021
Exemplos de Evidências de Implementação *		Evidências, no plano de trabalho ou na documentação utilizada pela Secretaria Municipal de Saúde para aprovação de locação de imóveis por Organizações Sociais de Saúde que demandarão investimentos com reformas ou obras, que a Organização Social de Saúde demonstrou: (1) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda ao interesse público e não precise ser reformado para ser devidamente utilizado; e, (2) a impossibilidade de locação de outro imóvel que também atenda às necessidades da Administração e que possa ser reformado a preço menor.
Marcador *		VII - Recomendação monitorável sem valor monetário associado
Valor, se marcador I, II, VIII ou IX *		-
Considerações Adicionais *		Exemplo aplicável à aprovação de Plano de Trabalho ou aditamento de Contrato de Gestão que envolva locação de imóvel por Organização Social de Saúde que demandará investimentos com reforma ou obra custeada por recursos públicos.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

		FICHA DE RECOMENDAÇÃO
Nº Processo SEI*		6067.2019/0016706-0
Unidade Auditada*		Secretaria Municipal da Saúde
RA da OS/ Nº Recomendação*		RA da OS 124/2019 - Recomendação 006
Texto*		Recomenda-se que a Secretaria Municipal de Saúde, sempre que possível, exija que as Organizações Sociais de Saúde incluam nos contratos de locação de imóveis que serão pagos com recursos municipais, cláusulas que prevejam que as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
Categoria*		Aperfeiçoamento da Gestão de Riscos
Fundamentos*		Conforme artigo 35 da Lei nº 8.245/1991, todas as benfeitorias necessárias, bem como as úteis aprovadas pelo locador, são indenizáveis. Conforme Constatação 02, parece não ser a prática que esses tipos de benfeitorias sejam arcadas pelo proprietário do imóvel, onerando indevidamente a Administração Pública. Essa recomendação tem como objetivo fazer com que as Organizações Sociais repassem essas despesas para o proprietário do imóvel.
Manifestação da Unidade**	Tipo **	Concordância com recomendação.
	Ação**	Autuado processo SEI! n.º 6018.2021/0034008-7 (relacionado ao PA 6067.2019/0016706-0) com a finalidade de levar ao conhecimento da autoridade máxima da Secretaria Executiva responsável pelas Coordenadorias Regionais de Saúde (SEABEVS) a recomendação acima. Todas as CRS receberam o processo e estão cientes da recomendação a ser aplicada em ocasiões futuras.
	Responsável **	*** (COCIN - SMS.G)
	Implementada em**	12/05/2021
Monitorável após *		31/09/2021
Exemplos de Evidências de Implementação *		Orientação da SMS às Organizações Sociais de Saúde, para que incluam nos contratos de locação de imóveis que serão pagos com recursos municipais, cláusulas que prevejam que as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. Contrato de locação de imóvel entre Organização Social de Saúde e particular com cláusulas que prevejam que as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
Marcador *		VII - Recomendação monitorável sem valor monetário associado
Valor, se marcador I, II, VIII ou IX *		-
Considerações Adicionais *		Exemplo aplicável à aprovação de Plano de Trabalho ou aditamento de Contrato de Gestão que envolva locação de imóvel por Organização Social de Saúde que demandará investimentos com reforma ou obra custeada por recursos públicos.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

		FICHA DE RECOMENDAÇÃO
Nº Processo SEI*		6067.2019/0016706-0
Unidade Auditada*		Secretaria Municipal da Saúde
RA da OS/ Nº Recomendação*		RA da OS 124/2019 - Recomendação 007
Texto*		Recomenda-se que a Secretaria Municipal de Saúde implemente banco de imóveis que possibilite o cadastro de interessados em disponibilizar imóveis para Unidades de Saúde mantidas por Organizações Sociais da Saúde em parceria com a Prefeitura, disponibilizando à sociedade informações sobre os requisitos básicos para cadastro dos imóveis e a demanda por região, a fim de aumentar a oferta de imóveis, a exemplo do Cadastro de Oferta de Imóveis da Secretaria Municipal de Educação (https://imoveis.sme.prefeitura.sp.gov.br/). O banco de imóveis deve também guardar o histórico de imóveis que já sediaram Unidades de Saúde.
Categoria*		Aperfeiçoamento da Gestão de Riscos
Fundamentos*		As Organizações Sociais de Saúde relataram dificuldade de encontrar imóveis para instalar a Unidades de Saúde. Essa recomendação tem como referência o Cadastro de Oferta de Imóveis da Secretaria Municipal de Educação. O objetivo é aumentar a oferta de imóveis, informando à sociedade a demanda existente e possibilitando o cadastro de interessados em locar seus imóveis às Organizações Sociais, quando em parceria com a SMS. Além disso, pretende-se ter o histórico dos imóveis que já foram locados e provavelmente adaptados para unidades de saúde.
Manifestação da Unidade**	Tipo **	Concordância com recomendação.
	Ação**	1 - Autuado processo SEI! n.º 6018.2021/0034008-7 (relacionado ao PA 6067.2019/0016706-0). Coordenadoria de Parcerias e Contratação de Serviços de Saúde (CPCS), por meio do documento SEI! n.º 044914657, solicitou à sua Chefia o encaminhamento da demanda à Secretaria Executiva Gestão Administrativa para, junto ao Departamento de Tecnologia da Informação e Comunicação, se manifestar em relação a recomendação 007. 2 - Aguardando manifestação do DTIC quanto a viabilidade e plano de ação para implementação do banco de imóveis, se assim for possível, considerando as restrições e especificidades envolvidas no que tange imóveis adequados para funcionamento de unidades de saúde.
	Responsável **	1 - *** (COCln - SMS.G) 2 - *** (DTIC - SMS.G)
	Implementada em**	1 - 12/05/2021 2 - 30/06/2021
Monitorável após *		31/09/2021
Exemplos de Evidências de Implementação *		Banco de oferta de imóveis de interessados em sediar Unidades de Saúde mantidas por Organizações Sociais da Saúde em parceria com a Prefeitura. O referido banco de imóveis deve ser de conhecimento público, e possibilitar o cadastro de imóveis de pessoas interessadas em ofertar seus imóveis, além de guardar o histórico de imóveis que já sediaram Unidades de Saúde. Site que disponibilize à sociedade informações sobre os requisitos básicos para cadastro dos imóveis e a demanda por região, e que possibilite o cadastro de imóveis para sediar Unidades de Saúde mantidas por Organizações Sociais da Saúde em parceria com a Prefeitura, similar ao Cadastro de Oferta de Imóveis da Secretaria Municipal de Educação (https://imoveis.sme.prefeitura.sp.gov.br/).
Marcador *		VII - Recomendação monitorável sem valor monetário associado
Valor, se marcador I, II, VIII ou IX *		-
Considerações Adicionais *		O objetivo desta recomendação é aumentar a oferta de imóveis às Unidades de Saúde, tornando público a demanda existente e possibilitando o cadastro de interessados em locar seus imóveis às Organizações Sociais, quando em parceria com a SMS. Além disso, pretende-se ter o histórico dos imóveis que já foram locados e provavelmente adaptados para unidades de saúde.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
CONTROLADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria de Auditoria Geral

Rua Líbero Badaró, 293, 23º andar – Edifício Conde Prates – CEP 01009-907

*	Campos da equipe de Auditoria.
**	Campos de manifestação da Unidade Auditada para recomendações não atendidas. Para respostas concomitantes, a equipe de Auditoria pode preencher previamente ao envio. A Unidade pode promover alterações.