



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Informação nº 02/19 – NFO

Brasília, 19 de fevereiro de 2019.

Processo nº: 22.335/2016-e

Jurisdicionada: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF.

Assunto: Denúncia

Montante em Exame: R\$ 4.151.294,67 (Editais nºs 1, 2, 3, 4 e 5/2016)

Ementa: Possíveis irregularidades no valor das remunerações e premiações dos concursos lançados pela CODHAB para contratação de projetos de arquitetura e complementares. Parecer nº 800/2018-MPC. Decisão Ordinária nº 4672/2018. Envio dos autos ao NFO. Diligência saneadora. Análise do NFO. Pela ausência de indícios de sobrepreço. Pelo arquivamento dos autos.

Senhor Diretor Substituto,

Trata-se de denúncia apresentada por cidadão sobre possíveis irregularidades cometidas nos concursos realizados pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF de nºs 01/2016 a 05/2016 para contratação de projetos de arquitetura e projetos complementares¹ voltados à realização de edificações ordinárias.

2. As supostas irregularidades apresentadas na referida denúncia tratam do uso ilegal da contratação de projetos de arquitetura e projetos complementares por meio da modalidade concurso, ao abdicar-se do processo licitatório regulamentar conforme Lei nº 8.666/93, atrelado a um possível conflito de interesses de alguns dos participantes das bancas de jurados; a inobservância das normas de avaliação estabelecidas no edital dado o tempo insuficiente para a análise dos projetos; e de inconsistências dos preços de contratação.

¹ Projeto de arquitetura é uma atividade técnica de criação, pela qual é concebida uma obra de arquitetura, podendo ser uma representação gráfica ou escrita, com características autorais e autonomia disciplinar, ou seja, necessariamente precede toda construção.

Projetos complementares são projetos técnicos que se integram ao projeto arquitetônico e que o completam, devendo ser realizados por engenheiros especializados em cada área.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

3. Após esclarecimentos da CODHAB, apresentados por meio do Ofício nº 100.003.217/2016 (peça nº 20), o Conselheiro Relator considerou improcedente a parte da denúncia relativa ao uso da modalidade concurso, destacando que, além da contratação de projetos de arquitetura e complementares se adequarem a uma das hipóteses previstas no art. 22, parágrafo 4º, da Lei de Licitações², tal modalidade possui diversas vantagens, tais como a seleção do “melhor projeto” e não da “melhor empresa”, o pleno conhecimento da solução adotada antes de se contratar e pagar pelo projeto e, por fim, o fato de o projeto ser entregue no prazo, sem aditivos e aumentos de custos.
4. Sobre o possível conflito de interesses relativo à escolha de jurados indicados por uma instituição privada, o Conselheiro Relator não vislumbrou ilegalidade, tendo em vista estar em consonância com o previsto no art. 51, parágrafo 5º, da Lei nº 8.666/93³.
5. Adicionalmente, o Conselheiro Relator considerou improcedente a questão da inobservância das normas de avaliação dos editais, pois entendeu que os critérios previstos no certame foram seguidos e que o tempo investido na análise dos projetos foi suficiente.
6. Quanto à única questão remanescente, relativa à inconsistência dos preços de contratação, o Tribunal, por meio da Decisão nº 3289/2017 (peça nº 57), acolheu posicionamento do Relator pela procedência parcial da denúncia, determinando à CODHAB que se manifestasse sobre o indício de sobrepreço apontado na Informação nº 43/2017-3ª Diacomp (peça nº 52).
7. Ocorre que o Conselheiro Relator questionou os preços de referência adotados na citada Instrução por serem originários de modalidade de licitação distinta da analisada, com remuneração diferente das demais modalidades de licitação previstas na Lei de Licitações.
8. Diante da falta de referências de preços em licitações na modalidade concurso, a área técnica efetuou uma nova abordagem baseando-se na metodologia apresentada no livro do autor André Pachioni Baeta – Orçamento e Controle Preços de Obras Públicas (fls. 272 a 274 do livro). A conclusão foi pela compatibilidade dos preços praticados pela Administração com os de mercado na elaboração de projetos, alterando entendimento anterior.

² § 4º o Concurso é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados para escolha de trabalho técnico, científico ou artístico, mediante a instituição de prêmios ou remuneração aos vencedores, conforme critérios constantes de edital publicado na imprensa oficial com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias.

³ Art. 51. A habilitação preliminar, a inscrição em registro cadastral, a sua alteração ou cancelamento, e as propostas serão processadas e julgadas por comissão permanente ou especial de, no mínimo, 3 (três) membros, sendo pelo menos 2 (dois) deles servidores qualificados pertencentes aos quadros permanentes dos órgãos da Administração responsáveis pela licitação.

§ 5º No caso de concurso, o julgamento será feito por uma comissão especial integrada por pessoas de reputação ilibada e reconhecido conhecimento da matéria em exame, servidores públicos ou não.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

9. Por intermédio do Parecer nº 800/2018 – GPML (peça nº 82), o Ministério Público de Contas divergiu do entendimento da unidade técnica e opinou para que os autos fossem enviados para este Núcleo de Engenharia a fim de atestar os valores apontados e confrontá-los com os argumentos trazidos em relação à metodologia do Sr. Baeta.

10. Alinhando-se com o entendimento do Ministério Público de Contas, o Conselheiro Relator avaliou que a matéria em questão alcançou grau de especialização e complexidade demandando a atuação do Núcleo de Fiscalização de Obras – NFO.

11. Assim, os presentes autos foram encaminhados a este Núcleo para manifestação acerca dos questionamentos relacionados aos indícios de sobrepreço nas contratações de projetos de arquitetura e complementares realizados pela CODHAB/DF, mediante a Decisão Ordinária nº 4672/2018 (peça nº 84), *in verbis*:

“O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I – conhecer dos Ofícios nºs 100.002.407 e 100.002.445-Codhab/DF (peças 60/61); II – autorizar o envio dos autos ao Núcleo de Fiscalização de Obras e Serviços de Engenharia – NFO para exame dos questionamentos relacionados aos indícios de sobrepreço nas contratações de projetos de arquitetura e complementares realizados pela CODHAB/DF, na modalidade de licitação denominada concurso, nos termos do §§ 24 a 28 do Parecer 800/2018-GPML.”

12. Para melhor compreensão, a instrução será subdividida nos seguintes tópicos:

I – Considerações Iniciais

II – Análise

II.1 – Metodologia da Tabela de Honorários do CAU

II.2 – Análise do NFO

III – Conclusões e Sugestões

I Considerações Iniciais

13. A metodologia apresentada na Instrução nº 119/2018- DIACOMP3 (peça nº 79), baseia-se na experiência de 22 empresas que atuam no ramo de arquitetura, replicando a realidade dos custos praticados no mercado especializado a partir de um gráfico que retrata uma correlação aproximada entre os custos de projeto e os custos de construção.

14. Do percentual obtido a partir do valor contratado do projeto em relação ao valor dos custos das obras das edificações ordinárias⁴ em análise, pode-se verificar que esses mesmos percentuais encontravam-se dentro das referências de valores

⁴ Segundo parágrafo 25 da Instrução nº 119/2018-3º Diacomp, os custos foram extraídos dos editais de concorrências presentes no site da seção de editais de concorrências. Para o caso do CEI (Edital nº1/2016), o custo estimado refere-se a apenas para uma das duas edificações previstas para o projeto. Esse valor foi extraído em pesquisa no Diário Oficial do DF. Para o CEF (Edital nº 2/2016) não foi encontrado o custo.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

de projeto representados no gráfico⁵. Desse modo, concluiu-se pela compatibilidade dos custos dos projetos em questão com os praticados no mercado, segundo a metodologia apresentada no livro do autor André Pachioni Baeta – Orçamento e Controle Preços de Obras Públicas.

15. Considerando que os parâmetros utilizados na referida metodologia foram obtidos a partir de dados coletados do próprio mercado, entende-se que a sua adoção na Instrução nº 119/2018 pode ser considerada válida, podendo ser empregada a fim de averiguar a razoabilidade dos preços de projetos de arquitetura das edificações em análise.

16. Ainda assim, este Núcleo considerou interessante esclarecer, de forma adicional, se a metodologia elaborada pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU e aplicada pela CODHAB para a determinação das remunerações dos projetos de arquitetura e complementares objeto dos Concursos nºs 01 a 05/2016, também seria adequada e se ela foi aplicada de forma correta pela jurisdiscionada.

17. Dessa forma, por meio da Diligência Saneadora nº 33/2018 (peça nº 87), este NFO solicitou à CODHAB o detalhamento dos custos efetivamente incorridos, a metodologia aplicada, as memórias de cálculo e as referências de preços adotadas para cada tipo de projeto.

18. Por intermédio do Ofício SEI-GDF nº 3116/2018-CODHAB/PRES (peça nº 88), a Companhia enviou os relatórios analíticos referentes aos valores de projeto de arquitetura e complementares das edificações, nos quais foi possível verificar os parâmetros e cálculos utilizados para a estimativa do preço de venda de cada projeto.

19. O objetivo era verificar, fundamentado nas informações fornecidas, se a CODHAB empregou adequadamente a metodologia do CAU em cada um dos cinco editais em avaliação, conforme apresentado na Tabela de Honorários de Serviços de Arquitetura e Urbanismo, Módulos I, II e III⁶.

20. A única exceção deu-se em relação ao Centro de Ensino Fundamental (CEF), localizado no residencial Parque do Riacho, na Região Administrativa do Riacho Fundo II – 5º Etapa – RA XXI, pois nenhum dado sobre os valores envolvidos foi enviado. Portanto, não foi possível estabelecer qualquer conclusão a respeito das remunerações dos projetos do Concurso nº 2/2016.

21. A metodologia do CAU parece ser uma referência confiável para a determinação do preço de venda de projetos arquitetônicos e complementares, uma vez que detalha os serviços abrangidos pela remuneração estabelecida com base em parâmetros conhecidos, tais como a tipologia da obra, sua complexidade, o valor do CUB de cada Estado e da área construída.

⁵ Livro Orçamento e Controle de Preços de Obras Públicas, André Pachioni Baeta, página 272, figura 38.

⁶ As tabelas estão disponibilizadas no site: <http://honorario.caubr.gov.br/auth/login>



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

22. Desse modo, analisar-se-á a metodologia aplicada para a determinação dos preços de venda de projetos dos Concursos conforme Tabela 1 abaixo:

Edital	Tipo	Localização	Valor Estimado
Concurso nº 1/2016	CEI	Riacho Fundo II	R\$ 614.479,54
Concurso nº 3/2016	UBS	Riacho Fundo II	R\$ 370.740,02
Concurso nº 4/2016	UHC	Samambaia	R\$ 1.095.234,93
Concurso nº 5/2016	UHC	Sobradinho	R\$ 1.161.187,76

Tabela 1 - Valores dos preços de venda dos projetos contratados pela CODHAB

II Análise

1. Metodologia da Tabela de Honorários do CAU

23. O Módulo I – Remuneração do Projeto Arquitetônico de Edificações recomenda⁷ que os honorários de projetos de edificações sejam equivalentes a um percentual sobre o custo estimado de execução da obra, calculado na contratação do projeto.

24. Para adoção dessa modalidade de remuneração, parâmetros mínimos de configuração da edificação pretendida deverão estar definidos, tais como a área estimada de construção e programa mínimo de necessidades de maneira a se possibilitar uma estimativa de seu custo de construção.

25. Resumidamente, a determinação do valor do projeto de edificações engloba 13 passos⁸, descritos a seguir:

Passo 1: Determinar a tipologia da edificação (I, II, III e IV) e o valor da Base de honorários (BH) a ser utilizado no cálculo dos honorários conforme documento – Anexo I – Tabela 8;

Passo 2: Calcular ou estimar a área construída (Sc);

Passo 3⁹: Para áreas descobertas projetadas, considerar 25% da mesma;

⁷ Módulo I – Remuneração do Projeto Arquitetônico de Edificações, item 5.1 – Modalidades de Remuneração, subitem 5.1.1, página 29.

⁸ Módulo I – Remuneração do Projeto Arquitetônico de Edificações, item 7.3 – Cálculo de Honorários, subitem 7.3.6, página 44.

⁹ Para áreas descobertas considerar para apuração do custo estimado da obra (CEO) – base de cálculo dos honorários – 25% como “área construída” e o valor da coluna C5 – Base de Honorários/BH.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Passo 4: Obter fator percentual (fp) utilizando a Tabela de Honorários, calculando os valores intermediários por interpolação – Tabela 5;

Passo 5: Calcular o IC – Índice de Complexidade do projeto segundo o Anexo II;

Passo 6: Adequar se necessário, o (fp) a ser adotado em função do IC obtido, adotando-se os valores das colunas correspondentes à classificação pertinente: Baixo / Médio / Alto / Especial;

Passo 7: Calcular ou estimar áreas que não se repetem (Snr);

Passo 8: Calcular ou estimar áreas que se repetem (Sr);

Passo 9: Calcular ou estimar a quantidade de repetições (q) das áreas que se repetem (Sr);

Passo 10¹⁰: Identificar na Tabela de Repetições o redutor (r) para as áreas repetidas, em função da quantidade (q) de repetições;

Passo 11: Calcular a área de projeto ($Sp = Snr + (Sr * r)$);

Passo 12: Calcular $R = Sp/Sc$;

Passo 13: Calcular o preço de venda (PV), utilizando os valores encontrados aplicando-os na fórmula: $PV = Sr * BH^{11} * (fp * R)$.

26. O preço de venda do projeto (PV) equivale à prestação de serviços indicados nas etapas de projeto, incluídos os serviços de coordenação e compatibilização dos projetos complementares e seus respectivos escopos, bem como os Encargos Sociais (ES) e BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), composto de Despesas Indiretas (DI), Despesas Legais (DL) e Lucro (L).

27. Para se obter o preço de venda dos projetos complementares deve-se aplicar a mesma fórmula ($PV = Sr * BH * (fp * R)$) relativa ao preço de venda do projeto de arquitetura descrito no parágrafo 25 desta instrução, de acordo com a determinação descrita no Módulo II – Remuneração de Projetos e Serviços Diversos, no item – Considerações Gerais.

28. A diferença consiste na apuração do fator percentual (fp) cujo valor varia percentualmente em função valor do (fp) do projeto de arquitetônico. O valor do (fp) a ser considerado nos projetos complementares consta da Tabela 1 – Remuneração de Projetos e Serviços Diversos do Módulo II (página 310).

¹⁰ A Tabela 4 dos redutores está na página 42 do Módulo I.

¹¹ Base de Honorários (BH)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

29. De acordo com o tipo de projeto complementar, deve-se considerar os valores de (fp) apresentados na Tabela 2 a seguir:

Item	Projeto	Un	Fator Percentual (fp)	Modalidade de Remuneração
1.2.2	Estrutura de concreto	M ²	30% do valor indicado na tabela 5 – Módulo I	MR 01
1.5.1	Instalações Hidráulicas Prediais	M ²	10% do valor indicado na tabela 5 – Módulo I	MR 01
1.5.2	Instalações Sanitárias Prediais	M ²	10% do valor indicado na tabela 5 – Módulo I	MR 01
1.5.3	Instalações Prediais de Águas Pluviais	M ²	7% do valor indicado na tabela 5 – Módulo I	MR 01
1.5.4	Instalações Prediais de Gás Canalizado	M ²	7% do valor indicado na tabela 5 – Módulo I	MR 01
1.5.6	Instalações Prediais de Prevenção e Combate a Incêndio	M ²	10% do valor indicado na tabela 5 – Módulo I	MR 01
1.5.8	Instalações Elétricas Prediais de Baixa Tensão	M ²	20% do valor indicado na tabela 5 – Módulo I	MR 01
1.5.9	Instalações Telefônicas Prediais	M ²	7% do valor indicado na tabela 5 – Módulo I	MR 01
1.5.10	Instalações Prediais de TV	M ²	7% do valor indicado na tabela 5 – Módulo I	MR 01
1.5.13	Instalações de Proteção Contra descargas Atmosféricas (para-raios)	M ²	7% do valor indicado na tabela 5 – Módulo I	MR 01

Tabela 2 - Fatores percentuais dos projetos complementares

2. Análise do NFO

30. Inicialmente, importa esclarecer que o valor do prêmio destinado ao ganhador do concurso foi considerado como parte integrante do valor total do contrato, estimado a partir da metodologia do CAU, conforme pode ser observado pela Tabela 3¹² abaixo:

¹² DODF nº 60, 30 de março de 2016: Aviso de resultado e homologação do Concurso nº 1/2016.
DODF nº 93, 17 de maio de 2016: Aviso de resultado e homologação do Concurso nº 3/2016 UBS/CODHAB.
DODF nº 191, 7 de outubro de 2016: Aviso de resultado e homologação do Concurso nº 4/2016.
DODF nº 173, 13 de setembro de 2016: Aviso de resultado e homologação do Concurso nº 5/2016.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Edital	Valor Estimado pela CODHAB	Premiação	Contratação
1	R\$ 614.479,54	R\$ 50.000,00	R\$ 564.479,54
3	R\$ 370.740,02	R\$ 40.000,00	R\$ 330.740,02
4	R\$ 1.095.234,93	R\$ 30.000,00	R\$ 1.065.234,93
5	R\$ 1.161.877,59	R\$ 30.000,00	R\$ 1.131.877,59

Tabela 3 - Valores das premiações estão inseridos no valor total da contratação

31. A premiação corresponde a uma retribuição atribuída à capacidade de criação do profissional de arquitetura ganhador do concurso público, cujo valor deve ser indicado no regulamento próprio do Concurso¹³.

32. Assim, nesta análise, para fins de verificação da adequabilidade do valor estimado pela jurisdicionada, considerou-se apenas o valor da contratação pela CODHAB dos projetos de arquitetura e complementares, sem levar em conta o valor da respectiva premiação.

33. Este Corpo Técnico efetuou os cálculos para definir o preço de venda (PV) dos projetos de arquitetura e complementares seguindo os passos apresentados no parágrafo 25 e comparou com os valores estimados pela CODHAB. O resultado dessa análise será demonstrado separadamente por edificação, já que cada uma tem seu programa de necessidades mínimas a serem satisfeitas.

Centro de Ensino Infantil – CEI (Edital do Concurso nº 1/2016)

34. No relatório analítico enviado pela CODHAB constam os dados utilizados para a determinação do preço de venda do projeto arquitetônico:

¹³ Art. 52. O concurso a que se refere o § 4º do art. 22 desta Lei deve ser precedido de regulamento próprio, a ser obtido pelos interessados no local indicado no edital.

§ 1º O regulamento deverá indicar:

III - as condições de realização do concurso e os prêmios a serem concedidos.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Tipologia	Creches, escolas primárias e secundárias
CUB correspondente	CAL-8-N
CUB "Básico" (R\$/m2)	1302,72/m2
Fator de adequação	1,5
Base de Honorários (BH)	1954,08/m2
Área construída (Sc)	2.450,00
Áreas descobertas	0
Fator Percentual (fp)	5,52%
Área de projeto (Sp)	2.450,00
Razão (R)	1,00
Fator percentual reduzido (fp *R)	5,52%
Valor do projeto (PV)	264.497,19

Tabela 4 - Dados utilizados pela CODHAB para a determinação do preço de venda do projeto arquitetônico.

Análise

35. Na estimativa do preço de venda dos projetos arquitetônico e complementares, a CODHAB considerou apenas a área construída (Sc) de 2.450,00 m² referente a um único Centro de Ensino Infantil - CEI. No item 2 do Edital de Concurso nº 01/2016 (peça nº 21), consta que o objetivo é a apresentação de Projeto Executivo Completo a ser utilizado para a construção de dois CEIs previstos no residencial Parque do Riacho conforme pode ser observado no trecho retirado do edital:

2.3 Os 02 (dois) terrenos que abrigarão CEIs no residencial Parque do Riacho, na Região Administrativa do Riacho Fundo - RA XXI, apresentados e detalhados no Termo de Referência e em seus anexos, estão abaixo relacionados:

- A. QN 12A CONJUNTO 09 LOTE 01, com área de terreno total de 3.842 m² e área de construção de 2.450,00 m²;
- B. QC 03 CONJUNTO 05 LOTE 01, com área de terreno total de 4.282,00 m² e área de construção de 2.450,00 m²;

36. Assim, este Núcleo considerou a área construída (Sc) de 4.900,00 m² referentes aos dois Centros de Ensino Infantil no cálculo do preço de venda dos projetos, seguindo a metodologia do CAU (passo 9 do parágrafo 25).

37. Além disso, conforme pode ser observado pela Tabela 3 acima, tem-se que a Área construída (Sc) tem o mesmo valor do que a Área de projeto (Sp). Depreende-se que as áreas repetidas (Sr) e o número de repetições (q) não foram consideradas na estimativa da área de projeto (Sp) pela CODHAB.

38. No Programa de Necessidades mínimo estabelecido para o CEI apresentado no item 5 do Termo de Referência do Edital de Concurso nº 1/2016 (peça nº 26) consta repetição de vários ambientes, tais como berçário, fraldário, sala de atividades e salas de repouso.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Sector	Ambiente	Quantidade	Área individual mínima (m²)	Área útil mínima (m²) - não inclui percentual referente a áreas opacas e circulação	Área total mínima (m²) - inclui 20% referente a áreas opacas e circulação
	Berçário (04 a 23 meses)	2	60	120	144
Setor pedagógico	Fraldário (04 a 23 meses)	2	3	6	7,2
	Sala de Atividades (02 e 03 anos)	4	40	160	192
	Sala de Atividades (04 e 05 anos)	6	48	288	345,6
	Sanitários dentro das salas de atividades	10	12	120	144
	Sala de repouso (02 e 03 anos)	4	27	108	129,6
	Sala de repouso (04 e 05 anos)	6	36	216	259,2
	Lactário	1	9	9	10,8
	Amamentação	1	13	13	15,6
	Sala de Apoio/Recurso a aprendizagem	1	12	12	14,4

39. Verifica-se que 950,40 m² são de área repetida em uma unidade do CEI (ver Tabela 5 a seguir).

Ambientes	Área Repetida (m2)
berçário (04 a 23 meses)	72,00
fraldário (04 a 23 meses)	3,60
sala de atividades (02 e 03 anos)	144,00
sala de atividades (04 e 05 anos)	288,00
sanitários dentro das salas de atividades	129,60
salas de repouso (02 a 03 anos)	97,20
salas de repouso (04 a 05 anos)	216,00
Tota de repetições (q)	950,40

Tabela 5 - Áreas repetidas (Sr) e o números de repetições (q)

40. Para o cálculo das áreas repetidas (Sr), somou-se a área repetida de um CEI com a área da outra edificação a ser construída no terreno indicado no edital (vide parágrafo 35). Como resultado, obteve-se 3.400,40 m²¹⁴ de área repetida total (Snr) utilizada para o cálculo da área de projeto (Sp) por este Núcleo.

41. O número de repetições foi obtido pelas quantidades estipuladas de cada ambiente descrito no programa de necessidades mínimo menos 1. Além disso, considerou-se a adaptação do projeto ao outro terreno (B – QC 03 conj. 05 Lt 01) como 1 repetição, totalizando 28 repetições conforme Tabela 6 abaixo.

¹⁴ 950,40 m² (Área repetida de um CEI) + 2450 m² (Área construída do segundo CEI indicado no terreno B – parágrafo 32): 3.400,40 m²



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Ambientes	(qtde-1)
berçário (04 a 23 meses)	1,00
fraldário (04 a 23 meses)	1,00
sala de atividades (02 e 03 anos)	3,00
sala de atividades (04 e 05 anos)	5,00
sanitários dentro das salas de atividades	9,00
salas de repouso (02 a 03 anos)	3,00
salas de repouso (04 a 05 anos)	5,00
outra edificação (CEI)	1,00
Tota de repetições (q)	28,00

Tabela 6 - número de repetições (q)

42. De uma maneira geral, quanto maior for o valor da área repetida em uma edificação, menor será o valor encontrado para a área de projeto (S_p) e consequentemente o valor de R deverá ser menor ($R = S_p / S_c$), resultando num preço de venda do projeto arquitetônico igualmente menor.

43. Além disso, o mesmo valor de R calculado para o preço de venda do projeto arquitetônico deverá ser utilizado para cálculo do preço de venda dos projetos complementares, já que se utiliza da mesma fórmula $PV = S_c * BH * (fp * R)$. Assim, os valores dos projetos complementares também deverão ter um valor menor quanto maior área repetida.

44. Este NFO, como já informado no parágrafo 39 e na Tabela 5, incluiu no cálculo do número total de repetições (q) das áreas repetidas (S_r) a duplicação da edificação a ser construída em outro terreno com projeto idêntico. Assim, obteve-se os seguintes dados abaixo:

Tipologia	Creches, escolas primárias e secundárias
CUB correspondente	CAL-8-N
CUB "Básico" (R\$/m2)	1306,44/m2
Fator de adequação	1,5
Base de Honorários (BH)	1959,66/m2
Área construída (S_c)	4.900,00
Áreas descobertas	0
Fator Percentual (fp)	4,85%
Área de projeto (S_p)	3.318,81
Razão (R)	0,68
Fator percentual reduzido ($fp * R$)	3,28%
Valor do projeto (PV)	315.431,73

Tabela 7 - Dados obtidos pelo NFO



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

45. A diferença no valor da Base de Honorários (BH) entre o considerado pela CODHAB e pelo NFO deveu-se ao valor do CUB “básico” adotado pelo NFO de R\$ 1.306,44¹⁵ e o adotado pela CODHAB de R\$ 1.302,72¹⁶.

46. Para o cálculo dos projetos complementares aplicou-se o mesmo valor do R para a apuração do preço de venda do projeto arquitetônico e o fator percentual de acordo com a Tabela 2 – parágrafo 29.

47. Na Tabela 8, cotejou-se os valores dos preços de venda dos projetos arquitetônicos e complementares estimados pela CODHAB e pelo NFO.

Grupo de Projeto	Preço CODHAB	Preço NFO	Diferença
Arquitetônico	264.497,19	315.431,73	-50.934,54
Estrutura de concreto	79.349,16	94.954,71	-15.605,55
Instalações Hidráulicas Prediais	26.449,72	31.868,36	-5.418,64
Instalações sanitárias prediais	26.449,72	31.868,36	-5.418,64
Instalações prediais de águas pluviais	26.449,72	31.868,36	-5.418,64
Instalações prediais prev. comb. inc.	26.449,72	31.868,36	-5.418,64
Instalações prediais de baixa tensão	52.899,44	63.086,35	-10.186,91
Instalações telefônicas prediais	26.449,72	22.112,74	4.336,98
Instalações prot. Contra desc. Atmosfericas	26.449,72	22.112,74	4.336,98
Instalações prediais de gás canalizado	26.449,72	22.112,74	4.336,98
Arquitetura paisagística	32.585,71	32.585,71	0,00
Total	614.479,54	699.870,16	-
Premiação	50.000,00	-	-
Total	564.479,54	699.870,16	-135.390,62

Tabela 8 - comparação dos preços de venda estimados pelo NFO e CODHAB

48. Verifica-se que a CODHAB estimou o valor de venda dos projetos em R\$ 135.390,62 abaixo do valor obtido pelo NFO.

49. Isso se deve ao fato de que a CODHAB não levou em consideração a área de construção de 4.900 m² relativas aos dois terrenos que abrigarão um Centro de Ensino Infantil cada. Ao considerar a área construída (Sc) de 4.900,00 m², obtém-se necessariamente um preço de venda maior do que o estimado pela CODHAB, já que $PV = SC * BH * (fp * R)$.

50. Verifica-se que a Companhia utilizou um critério diferente neste caso, tendo em vista que para estimar o preço de venda das outras edificações em análise, ela considerou a área construída de todas as edificações repetidas, como se verá mais adiante.

¹⁵ O CUB básico adotado pelo NFO foi obtido do site do <http://www.cub.org.br/cub-m²-estadual/DF/> referente à nov/2015, projetos – padrão comercial CAL-8

¹⁶ Este valor foi obtido do resultado da equação: R\$ 1954,08/1,5 (fator de adequação encontrado na tabela 8 do Anexo I do Módulo I)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

51. O valor do preço de venda dos projetos estimado pela CODHAB considerando a área construída (Sc) de 2.450,00 m², relativa a uma edificação, resultou num preço estimado aquém do que deveria ser, segundo a metodologia do CAU.

52. Portanto, não se detectou evidências de sobrepreço na contratação dos projetos arquitetônico e complementares objeto do Edital de Concurso nº 01/2016.

Unidade Básica de Saúde – UBS (Edital do Concurso nº 1/2016)

53. No relatório analítico enviado pela CODHAB constam os dados utilizados para a determinação do preço de venda do projeto arquitetônico:

Tipologia	Ambulatórios e postos de saúde
CUB correspondente	CSL-8-N
CUB "Básico" (R\$/m ²)	1140,67/m ²
Fator de adequação	1,5
Base de Honorários (BH)	1711,01/m ²
Área construída (Sc)	1.350,00
Áreas descobertas	0
Fator Percentual (fp)	6,19%
Área de projeto (Sp)	1.350,00
Razão (R)	1,00
Fator percentual reduzido (fp *R)	6,19%
Valor do projeto (PV)	143.060,98

Tabela 9 - dados utilizados para a determinação do preço de venda do projeto arquitetônico

Análise

54. Verifica-se no item 2 do Edital nº 03/2016 (peça nº 23) que o objeto do concurso consiste na seleção do Projeto de Arquitetura para a construção da Unidade Básica de Saúde (UBS) em um único terreno na Região Administrativa do Riacho Fundo II – 5ª Etapa – RA XXI cuja área de construção é de 1.350,00 m².

55. Assim, a área construída (Sc) considerada na estimativa do preço de venda dos projetos pelo NFO foi também de 1.350,00 m².

56. Da mesma forma que no caso do CEI, as áreas repetidas (Sr) e o número de repetições (q) não foram consideradas na determinação da área de projeto pela CODHAB, conforme pode ser verificado pelo valor igual da área construída (Sc) e da área de projeto (Sp) (ver Tabela 9).

57. No programa de necessidades mínimo estabelecido para o UBS apresentado no item 5 do Termo de Referência do Edital de Concurso nº 3/2016 (peça nº 28) consta repetição de vários ambientes, tais como salas de acolhimento, consultórios indiferenciados, consultórios de atendimento à mulher e consultórios odontológicos.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Setor	Ambiente	Quantidade	Área individual mínima (m²)	Área útil mínima (m²) - não inclui percentual referente a áreas opacas e circulação	Área total mínima (m²) - inclui 30% referente a áreas opacas e circulação
Setor de atendimento clínico	Salas de acolhimento	5	9	45	58,5
	Consultórios indiferenciados	7	9	63	81,9
	Consultórios de atendimento à mulher	5	13	65	84,5
	Sanitários privativos dentro dos consultórios de atendimento à mulher	5	3	15	19,5
	Consultórios odontológicos	7	12	84	109,2

58. Verifica-se, portanto, que 293,80 m² são de área repetida (Sr) e que há 24 repetições (q) obtidas pela diferença entre a quantidade dos ambientes descritos no programa de necessidades mínimas menos 1. A Tabela 10 demonstra os valores das áreas repetidas por ambiente e o total de repetições (q).

Ambientes	Snr (Un)	(q= Qtde -1)	Sr
salas de acolhimento	11,70	4	46,80
Consultórios indiferenciados	11,70	6	70,20
Consultórios de atend. à mulher	16,90	4	67,60
Sanitários privativos	3,90	4	15,60
Consultórios odontológicos	15,60	6	93,60
Total		24,00	293,80

Tabela 10 - Áreas repetidas (Sr) e o números de repetições (q).

59. Assim, considerando a área repetida (Sr) de 293,80 m² e o número de repetições igual a 24, utilizou-se os dados abaixo para a estimativa do preço de venda do projeto arquitetônico:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Tipologia	Ambulatórios e postos de saúde
CUB correspondente	CSL-8-N
CUB "Básico" (R\$/m2)	1140,64/m2
Fator de adequação	1,5
Base de Honorários (BH)	1710,96/m2
Área construída (Sc)	1.350,00
Áreas descobertas	0
Fator Percentual (fp)	6,19%
Área de projeto (Sp)	1.223,67
Razão (R)	0,91
Fator percentual reduzido (fp *R)	5,61%
Valor do projeto (PV)	129.596,54

Tabela 11 - Dados utilizados para a determinação do preço de venda do projeto arquitetônico

60. Para o cálculo dos projetos complementares aplicou-se o mesmo valor do R para a apuração do preço de venda do projeto arquitetônico e o fator percentual de acordo com a Tabela 2 - parágrafo 29.

61. Na Tabela a seguir, cotejou-se os valores dos preços de venda dos projetos arquitetônicos e complementares estimados pela CODHAB e pelo NFO.

Grupo de Projeto	Preço CODHAB	Preço NFO	Diferença
Arquitetônico de edificações	143.060,98	129.596,54	13.464,44
Estrutura de concreto	42.918,29	38.878,96	4.039,33
Instalações Hidráulicas Prediais	14.306,10	12.959,65	1.346,45
Instalações sanitárias prediais	14.306,10	12.980,59	1.325,51
Instalações prediais de águas pluviais	14.306,10	12.980,59	1.325,51
Instalações prediais de gás canalizado	14.306,10	9.002,67	5.303,43
Instalações prediais prev. comb. inc.	14.306,10	12.980,59	1.325,51
Instalações prediais de baixa tensão	28.612,20	25.961,18	2.651,02
Instalações telefônicas prediais	14.306,10	9.002,67	5.303,43
Arquitetura paisagística	56.005,85	55.313,37	692,48
Instalações prot. Contra desc. Atmosfericas	14.306,10	9.002,67	5.303,43
Total	370.740,02	328.659,48	-
Premiação	40.000,00	-	-
Total	330.740,02	328.659,48	2.080,54

Tabela 12 - Comparação dos preços de venda estimados pelo NFO e CODHAB

62. Verifica-se, pela Tabela 12, que os valores dos projetos contratados pela CODHAB foram apenas R\$ 2.080,54 maior do que o preço de venda dos projetos estimados pelo NFO (cerca de +1%).



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

63. Entretanto, entende-se que essa diferença apontada entre o valor de venda dos projetos contratados pela CODHAB e pelo NFO não é materialmente relevante para a responsabilização em TCE.

Unidades Habitacionais Coletivas – UHC – Samambaia (Edital do Concurso nº 04/2016)

64. No relatório analítico enviado pela CODHAB constam os dados utilizados para a determinação do preço de venda do projeto arquitetônico:

Tipologia	Projeto de habitação e interesse social
CUB correspondente	PIS
CUB "Básico" (R\$/m2)	777,35/m2
Fator de adequação	1
Base de Honorários (BH)	777,35/m2
Área construída (Sc)	25.461,95
Áreas descobertas	0
Fator Percentual (fp)	3,12%
Área de projeto (Sp)	19.546,61
Razão (R)	0,77
Fator percentual reduzido (fp *R)	2,39%
Valor do projeto (PV)	473.695,91

Tabela 13 - dados utilizados para a determinação do preço de venda do projeto arquitetônico

Análise

65. Para o caso da UHC de Samambaia, este Núcleo levou em consideração a área construída (Sc) adotada no relatório analítico enviado pela CODHAB de 25.461,95m² para estimar o preço de venda dos projetos referente às 5 edificações a serem construídas nos terrenos discriminados no Item 2 do Edital do Concurso nº 04/2016 (peça nº 24).

66. A Tabela 14 apresenta a configuração de uma edificação com as áreas correspondentes a cada pavimento e a área total construída das 5 edificações.

Descrição	Unidade	Quantidade	Área Unitária	Área Total
Térreo	m2	1,00	900,00	900,00
1º Pavimento	m2	1,00	494,76	494,76
Pavimento-Tipo (2º ao 6º)	m2	5,00	486,22	2.431,10
Pavimento-Tipo (7º)	m2	1,00	333,15	333,15
Pavimento-Tipo (8º ao 10º)	m2	3,00	274,78	824,34
Cobertura	m2	1,00	54,52	54,52
Reservatório Superior	m2	1,00	54,52	54,52
Área de uma edificação				5.092,39
Quantidade de edificações (blocos) do mesmo tipo			5,00	25.461,95

Tabela 14 - Configuração das UHC de Samambaia e Área Construída (Sc).



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

67. Verifica-se pela Tabela 15 que a área do pavimento tipo (2º ao 6º) e a do pavimento-tipo (8º ao 10º) se repetem 4 e 2 vezes, respectivamente, em cada unidade.

68. Além disso, a área total de uma unidade (5.092,39 m²) deverá se repetir mais 4 vezes devido às 5 edificações previstas para serem construídas, resultando um total de 10 repetições. Assim, obtém-se um valor de área repetida de 22.864,00 m², conforme pode ser observado na Tabela 15.

Ambientes	Sr (Un)	(q)	Sr
Pavimento-Tipo (2º ao 6º)	486,22	4,00	1.944,88
Pavimento-Tipo (8º ao 10º)	274,78	2,00	549,56
Área repetida unidade			2.494,44
Área não repetida unidade			2.597,95
Área Total unidade			5.092,39
Área repetida total		4,00	22.864,00

Tabela 15 - Áreas repetidas da UHC de Samambaia

69. Diante disso, esse Núcleo utilizou os dados abaixo para chegar ao preço de venda dos projetos arquitetônicos e complementares.

Tipologia	Projeto de habitação e interesse social
CUB correspondente	PIS
CUB "Básico" (R\$/m ²)	779,08/m ²
Fator de adequação	1
Base de Honorários (BH)	779,08/m ²
Área construída (Sc)	25.461,95
Áreas descobertas	0
Fator Percentual (fp)	3,12%
Área de projeto (Sp)	19.288,67
Razão (R)	0,76
Fator percentual reduzido (fp *R)	2,36%
Valor do projeto (PV)	468.855,41

70. Para o cálculo dos projetos complementares aplicou-se o mesmo valor do R para a apuração do preço de venda do projeto arquitetônico e o fator percentual de acordo com a Tabela 2 – parágrafo 29.

71. Na Tabela 16 a seguir, cotejou-se os valores dos preços de venda dos projetos arquitetônicos e complementares estimados pela CODHAB e pelo NFO.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Grupo de Projeto	Preço CODHAB	Preço NFO	Diferença
Arquitetônico de edificações	473.695,91	468.855,41	4.840,50
Estrutura de concreto	142.108,77	141.257,72	851,05
Instalações Hidráulicas Prediais	47.369,59	46.584,99	784,60
Instalações sanitárias prediais	47.369,59	46.584,99	784,60
Instalações prediais de águas pluviais	47.369,59	46.584,99	784,60
Instalações prediais de gás canalizado	47.369,59	33.060,32	14.309,27
Instalações prediais prev. comb. inc.	47.369,59	46.584,99	784,60
Instalações prediais de baixa tensão	100.473,53	93.169,99	7.303,54
Instalações telefônicas prediais	47.369,59	33.060,32	14.309,27
Instalações prediais de TV	47.369,59	33.060,32	14.309,27
Instalações prot. Contra desc. Atmosfericas	47.369,59	33.060,32	14.309,27
Total	1.095.234,93	1.021.864,36	-
Premiação	30.000,00	-	-
Total	1.065.234,93	1.021.864,36	43.370,57

Tabela 16 - comparação dos preços de venda estimados pelo NFO e CODHAB

72. Verifica-se pela Tabela 16 que preço de venda dos projetos contratados pela CODHAB nesse caso foram R\$ 43.370,57 superiores aos valores estimados pelo NFO (cerca de +4%).

73. Entretanto, entende-se que essa diferença apontada entre o valor de venda dos projetos contratados pela CODHAB e pelo NFO não é materialmente relevante para justificar a responsabilização em TCE.

Unidades Habitacionais Coletivas – UHC – Sobradinho (Edital do Concurso nº 05/2016)

74. No relatório analítico enviado pela CODHAB constam os dados utilizados para a determinação do preço de venda do projeto arquitetônico:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Tipologia	Projeto de habitação e interesse social
CUB correspondente	PIS
CUB "Básico" (R\$/m2)	777,35/m2
Fator de adequação	1
Base de Honorários (BH)	777,35/m2
Área construída (Sc)	28.895,00
Áreas descobertas	0
Fator Percentual (fp)	3,03%
Área de projeto (Sp)	21.450,41
Razão (R)	0,74
Fator percentual reduzido (fp *R)	2,25%
Valor do projeto (PV)	505.164,15

Tabela 17 - Dados utilizados para a determinação do preço de venda do projeto arquitetônico

Análise

75. Para o caso da UHC de Sobradinho, este Núcleo levou em consideração a área construída (Sc) adotada no relatório analítico enviado pela CODHAB de 28.895,00m² para estimar o preço de venda dos projetos referente às 5 edificações a serem construídas nos terrenos discriminados no Item 2 do Edital de Concurso nº 04/2016 (peça nº 25).

76. A configuração da edificação da UHC de Sobradinho consta de 6 pavimentos tipos de igual área, térreo e subsolo, resultando numa área total de 5.779,00 m² para cada uma das unidades.

Descrição	Unidade	Quantidade	Área Unitária	Área Total
Térreo	m2	1,00	900,00	900,00
Pavimento-Tipo	m2	6,00	622,00	3.732,00
Subsolo	m2	1,00	1.147,00	1.147,00
Área de uma edificação				5.779,00
Quantidade de edificações (blocos) do mesmo tipo			5	28.895,00

Tabela 18 - Configuração da UHC de Sobradinho

77. Verifica-se que a área dos pavimentos tipos repetem-se 5 vezes na mesma edificação e mais 4 vezes devido à quantidade de 5 edificações previstas para serem construídas, resultando um total de 9 repetições.

Ambientes	Sr (Un)	(q)	Sr
Pavimento-Tipo	622,00	5,00	3.110,00
Área repetida unidade			3.110,00
Área não repetida unidade			2.669,00
Área Total unidade			5.779,00
Área Repetida total		4,00	26.226,00

Tabela 19 - Áreas repetidas da UHC de Sobradinho



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

78. Diante disso, esse Núcleo utilizou os dados abaixo para obter o preço de venda dos projetos arquitetônicos e complementares:

Tipologia	Projeto de habitação e interesse social
CUB correspondente	PIS
CUB "Básico" (R\$/m2)	779,08/m2
Fator de adequação	1
Base de Honorários (BH)	779,08/m2
Área construída (Sc)	28.895,00
Áreas descobertas	0
Fator Percentual (fp)	3,03%
Área de projeto (Sp)	22.076,24
Razão (R)	0,76
Fator percentual reduzido (fp *R)	2,31%
Valor do projeto (PV)	521.134,46

Tabela 20 - Dados utilizados pelo NFO para a determinação do preço de venda do projeto arquitetônico

79. Para o cálculo dos projetos complementares aplicou-se o mesmo valor do R para a apuração do preço de venda do projeto arquitetônico e o fator percentual de acordo com a Tabela 2 – parágrafo 29.

80. Na Tabela 21 a seguir, cotejou-se os valores dos preços de venda dos projetos arquitetônicos e complementares estimados pela CODHAB e pelo NFO.

Grupo de Projeto	Preço CODHAB	Preço NFO	Diferença
Arquitetônico de edificações	505.164,15	521.134,46	-15.970,31
Estrutura de concreto	151.549,25	156.512,33	-4.963,08
Instalações Hidráulicas Prediais	50.516,42	51.597,47	-1.081,05
Instalações sanitárias prediais	50.516,42	51.597,47	-1.081,05
Instalações prediais de águas pluviais	50.516,42	51.597,47	-1.081,05
Instalações prediais de gás canalizado	50.516,42	36.118,23	14.398,19
Instalações prediais prev. comb. inc.	50.516,42	51.597,47	-1.081,05
Instalações prediais de baixa tensão	101.032,83	104.914,86	-3.882,03
Instalações telefônicas prediais	50.516,42	36.118,23	14.398,19
Instalação prediais e TV	50.516,42	36.118,23	14.398,19
Instalações prot. Contra desc. Atmosfericas	50.516,42	36.118,23	14.398,19
Total Parcial	1.161.877,59	1.133.424,45	-
Premiação	30.000,00	-	-
Total	1.131.877,59	1.133.424,45	-1.546,86

Tabela 21 - Comparação dos preços de venda estimados pelo NFO e CODHAB

81. Verifica-se pela Tabela 21 que o NFO estimou o preço de venda dos projetos acima do preço de venda contratado pela CODHAB (R\$ 1.546,86).

82. Portanto, entende-se que não há indícios de sobrepreço na contratação dos projetos da UHC de Sobradinho.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

III Conclusões

83. Das supostas irregularidades apontadas na Denúncia (peça nº 3), esta informação tratou apenas do exame dos questionamentos relacionados aos indícios de sobrepreço na contratação de projetos de arquitetura e projetos complementares em virtude da especialização da matéria.

84. As outras questões suscitadas na referida denúncia foram consideradas improcedentes por esta Corte de Contas. Não se vislumbrou nenhuma ilegalidade na adoção da modalidade concurso e nenhum possível conflito de interesses relativo à escolha de jurados indicados por uma instituição privada foi constatado.

85. Verificou-se que a metodologia apresentada no Livro Orçamento e Controle de Preços de Obras Públicas do Sr. Baeta pode ser uma alternativa válida para aferir os custos de projetos de arquitetura em análise, pois os parâmetros utilizados são oriundos da experiência de empresas que atuam no mercado, dando consistência a tal metodologia.

86. De forma complementar, ao se proceder à análise da metodologia do CAU empregada pela CODHAB, considerou-se o valor dos projetos arquitetônico e complementares contratados pela Jurisdicionada sem levar em conta o valor da premiação, pois entendeu-se que tal valor corresponde a retribuição relativa à capacidade de criação do profissional arquiteto ganhador do concurso.

87. Constatou-se que a Jurisdicionada não aplicou de forma adequada a metodologia do CAU no caso do Centro de Ensino Infantil e da Unidade Básica de Saúde do Residencial Parque do Riacho, pois demonstrou-se que a Companhia não seguiu todos os passos necessários para a estimativa adequada do preço de venda dos projetos.

88. As áreas repetidas das edificações como indica os programas de necessidades mínimos estabelecidos nos Editais nºs 1 e 3/2016 não foram consideradas no cálculo dos preços de venda dos projetos do CEI. Além disso, a área construída considerada corresponde a área de apenas um Centro de Ensino e não de dois, conforme apresentado no edital, resultando num preço estimado pela Jurisdicionada aquém do que deveria ser, segundo a metodologia do CAU.

89. Em relação aos preços de venda dos projetos da UBS e da UHC de Sobradinho, constatou-se que os preços de venda dos projetos contratados pela CODHAB estão bem próximos aos estimados pelo NFO.

90. No caso da UBS a diferença entre o preço de venda estimado pelo NFO é R\$ 2.080,54 acima do contratado pela CODHAB. Ao contrário, o preço de venda dos projetos da UHC de Sobradinho estimado pelo NFO é R\$ 1.546,86 abaixo do preço contratado pela Companhia.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GERAL DE CONTROLE EXTERNO
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

91. Na estimativa de preços da UHC de Samambaia efetuada pelo NFO obteve-se que um preço de venda 4% menor do que o contratado pela CODHAB, porém entende-se que tal valor, cerca de R\$ 43.370,57, não é materialmente relevante para a instauração de uma TCE.

92. Diante do exposto e considerando que:

- a) esta Corte de Contas entendeu não ter havido favorecimento a nenhum dos participantes dos concursos em análise;
- b) o emprego inadequado da metodologia do CAU pela CODHAB acarretou em preços de venda dos projetos acima e abaixo dos estimados por este Núcleo de Fiscalização de Obras, com valores percentualmente pouco relevantes;
- c) que a parcela dos preços de venda estimados corresponde a valor de que se deduziu a premiação dos profissionais de arquitetura vencedores do concurso, reduzindo ainda mais os valores dos preços de venda dos projetos contratados; e
- d) não foi identificado nenhum viés deliberado de majoração dos preços estimados nos concursos avaliados;

conclui-se pela ausência de sobrepreço na contratação dos projetos de arquitetura e dos projetos complementares nos Editais nº 1 a 5/2016.

93. Assim, sugere-se ao Planário que:

- I. tome conhecimento desta instrução e do Ofício nº 3116/2018-CODHAB/PRESI (peça nº 88) e seus Anexos;
- II. considere improcedente a denúncia tendo em vista não haver indícios de sobrepreço nas contratações dos projetos de arquitetura e complementares objeto do Editais de Concurso nºs 1 a 5/2016;
- III. dê ciência do voto e da decisão que vier a ser prolatada à CODHAB e ao denunciante;
- IV. autorize o retorno dos autos à SEACOMP para fins de arquivamento.