

RELATÓRIO FINAL DE AUDITORIA DE AVALIAÇÃO DA GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO EXERCÍCIO 2013

Salvador – BA Agosto/2014

RELATÓRIO FINAL DE AUDITORIA DE AVALIAÇÃO DA GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO EXERCÍCIO 2013

Relatório final de auditoria de avaliação da gestão do Patrimônio Imobiliário do exercício de 2013, com fundamento no quanto disposto no item 9, do Quadro 1 do Anexo IV, da Decisão Normativa (DN) do Tribunal de Contas da União (TCU) nº 132, de 2 de outubro de 2013.

Elaboração: Seção de Auditoria (SEAUD).

Auditor Interno: Antônio Fernando dos Santos Paixão.

Relator: Josemar Miranda

Salvador – BA Agosto/2014



RESUMO

A Secretaria de Controle Interno e Auditoria (SCI), por intermédio da Seção de Auditoria (SEAUD), vinculada à Coordenadoria de Auditoria, Acompanhamento e Orientação da Gestão (COGES), realizou, no primeiro semestre, Auditoria da Gestão do Patrimônio Imobiliário do exercício de 2013, no âmbito deste Regional, com o objetivo de emitir opinião no relatório de auditoria de gestão, peça integrante do processo anual de contas. A referida auditoria constituiu parte integrante da Auditoria de Gestão 2013, consoante previsão expressa no Plano Anual de Atividades de Auditoria 2014 (PAAA2014), aprovado por meio da Portaria da Presidência do Tribunal Regional Eleitoral da Bahia nº 933, de 6 de novembro de 2013, integrante do objeto dos Comunicados de Auditoria nºs 1-5/2014. Os exames técnicos foram realizados com base nas diretrizes estabelecidas no item 9 do Quadro 1 do Anexo IV, da Decisão Normativa (DN) do Tribunal de Contas da União (TCU) nº 132, de 2 de outubro de 2013. Para execução da presente auditoria foram examinados os registros constantes do Relatório de Gestão, as informações encaminhadas pela Secretaria de Gestão Administrativa (SGA) e pela Secretaria de Gestão de Serviços (SGS), gestoras dos imóveis de responsabilidade deste Tribunal no exercício em análise, pela Secretaria de Orçamento, Finanças e Contabilidade (SOF), além de consulta à SEAGES, integrante desta SCI, detentora da atribuição regimental de acompanhar e avaliar os resultados e os registros relativos à gestão contábil e patrimonial. Os trabalhos tiveram como escopo a avaliação da gestão do patrimônio imobiliário de responsabilidade do TRE-BA quanto à estrutura tecnológica e de pessoal para administrar o patrimônio; quanto à correção dos registros contábeis e também quanto à qualidade dos controles instituídos pelo órgão para a referida gestão. A metodologia utilizada foi a adocão das técnicas de indagação escrita às unidades auditadas, através de Requisição de Documentos ou Informações (RDI), além do exame documental das informações prestadas, cotejando-as com aquelas lançadas no Relatório de Gestão do Órgão para o exercício em análise. Concluídos os exames, análise e cotejo de documentos utilizados para elucidação da questão de auditoria proposta, restaram evidenciados os seguintes achados de Auditoria: falta de pessoal para gerir o patrimônio imobiliário sob a responsabilidade do Tribunal, impropriedade na escrituração de imóveis, falta de registro no SPIUNET dos imóveis construídos pelo TRE no interior, fragilidades dos controles internos administrativos na área de gestão do patrimônio imobiliário, e registro de imóvel do tipo "Terreno" em conta indevida.



SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	Erro! Indicador não definido.
2	ANÁLISE DAS FONTES DE INFORMAÇÃO	5
3	ACHADOS DE AUDITORIA	6
4	CONCLUSÕES	
5	PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO	9
6	REFERÊNCIAS	Erro! Indicador não definido.



1 INTRODUÇÃO

A Secretaria de Controle Interno e Auditoria (SCI), por intermédio da Seção de Auditoria (SEAUD), vinculada à Coordenadoria de Auditoria, Acompanhamento e Orientação da Gestão (COGES), realizou no primeiro semestre 2014, Auditoria de Avaliação da Gestão do Patrimônio Imobiliário do exercício de 2013, no âmbito deste Regional, com o objetivo de avaliar a gestão do patrimônio imobiliário quanto à correção dos registros contábeis; à estrutura tecnológica e de pessoal para administrar o patrimônio; e à qualidade dos controles internos administrativos instituídos por esta Corte para a referida gestão.

A referida auditoria constituiu parte integrante da Auditoria de Gestão 2013, consoante previsão expressa no Plano Anual de Atividades de Auditoria 2014 (PAAA2014), aprovado por meio da Portaria da Presidência do Tribunal Regional Eleitoral da Bahia nº 933, de 6 de novembro de 2013, integrante do objeto dos Comunicados de Auditoria nºs 1-5/2014.

Os exames técnicos foram realizados com base nas diretrizes estabelecidas no item 9 do Quadro 1 do Anexo IV, da Decisão Normativa (DN) do Tribunal de Contas da União (TCU) nº 132, de 2 de outubro de 2013.

Para elucidação das questões de auditoria formuladas foram realizadas as devidas análises das informações encaminhadas pela Secretaria de Gestão Administrativa (SGA) e pela Secretaria de Gestão de Serviços (SGS), gestoras dos imóveis de responsabilidade deste Tribunal no exercício em análise, pela Secretaria de Orçamento, Finanças e Contabilidade (SOF), além de consulta à Seção de Acompanhamento e Orientação à Gestão Administrativa (SEAGES), integrante desta Secretaria de Controle Interno e Auditoria, detentora da atribuição regimental de acompanhar e avaliar os resultados e os registros relativos à gestão contábil e patrimonial.

Espera-se que este trabalho, seja recepcionado pela Alta Gestão desta Corte como instrumental para o processo decisório, notadamente no que tange à adoção de medidas destinadas a aprimorar a estrutura de componentes e mecanismos de controle institucionais, de forma a sanear fragilidades, mitigar riscos e maximizar possibilidades de alcance dos objetivos e metas organizacionais.

2 - ANÁLISE DAS FONTES DE INFORMAÇÃO

Os trabalhos tiveram como escopo a avaliação da gestão do patrimônio imobiliário de responsabilidade do TRE-BA quanto à estrutura tecnológica e de pessoal para administrar o patrimônio e também quanto à qualidade dos controles instituídos pelo órgão para a referida gestão.

A metodologia utilizada foi a adoção das técnicas de indagação escrita às unidades auditadas, através de Requisição de Documentos ou Informações (RDI), além do exame documental das informações prestadas, cotejando-as com aquelas lançadas no Relatório de Gestão do Órgão para o exercício em análise.



3 – ACHADOS DE AUDITORIA

Ultrapassadas as etapas reservadas ao exame, análise e cotejo de documentos, registros e demais fontes de informação utilizada para elucidação das questões de auditoria propostas, observados os critérios referenciais estabelecidos, restaram evidenciados os seguintes achados de Auditoria:

- 3.1.Falta de pessoal para gerir o patrimônio imobiliário sob a responsabilidade do Tribunal:
 - Situação encontrada: Carência quantitativa e qualitativa de pessoal para gerir o patrimônio imobiliário sob a responsabilidade do Tribunal.
 - Evidência: Respostas das Requisições de Documentos ou Informações(RDI) das unidades auditadas e Relatório de Gestão do Órgão.
 - Causa: Insuficiência e lotação inadequada de servidores.
 - Efeito: Gestão ineficiente do patrimônio imobiliário sob a responsabilidade desta Corte.
- 3.2 Impropriedade na escrituração dos imóveis:
 - Situação encontrada: Impropriedade na escrituração dos imóveis registrados em nome do TRE.
 - Evidência: Respostas das Requisições de Documentos ou Informações (RDI) das unidades auditadas e Relatório de Gestão do Órgão.
 - Causa: Falha de natureza formal.
 - Efeito: Registro de imóveis realizado em nome do TRE quando deveria ter sido feito em nome da União.
- 3.3 Falta de Registro no SPIUNET dos imóveis construídos pelo TRE no interior do Estado:
 - Situação encontrada: Imóveis construídos pelo Órgão, localizados no interior, sem o devido registro no SPIUNET.
 - Evidência: Respostas das Requisições de Documentos ou Informações (RDI) das unidades auditadas e Relatório de Gestão do Órgão.
 - Causa: Pendências na documentação do imóvel.
 - Efeito: Falta de registro em sistema informatizado (SPIUNET) dos imóveis sob a responsabilidade desta Corte.
- 3.4 Fragilidades dos controles internos administrativos na área de gestão do patrimônio imobiliário sob responsabilidade do órgão:
 - Situação encontrada: Fragilidades dos controles internos administrativos na área de gestão do patrimônio imobiliário sob responsabilidade deste Tribunal.
 - Evidência: Respostas das Requisições de Documentos ou Informações (RDI) das unidades auditadas e Relatório de Gestão do Órgão.
 - Causa: Controles internos ineficientes.



- Efeito: Gestão inadequada do patrimônio imobiliário sob a responsabilidade do TRE.
- 3.5 Registro de imóvel do tipo "Terreno" em conta indevida:
 - Situação encontrada: Registro de imóvel do tipo "Terreno" em conta destinada a registro de "Imóveis de Uso Especial – Edificios".
 - Evidência: Respostas das Requisições de Documentos ou Informações (RDI) das unidades auditadas e Relatório de Gestão do Órgão.
 - Causa: Falha de natureza formal.
 - Efeito: Impropriedade no registro dos Imóveis.

4 - CONCLUSÕES

Concluídos os exames de auditoria, verificou-se que a estrutura tecnológica para gerir os imóveis deste TRE-BA não está adequada aos controles que se fazem necessários. Tal fato decorre da falta de suporte operacional para o Sistema de Gerenciamento de Imóveis (GERIM) desde o segundo semestre/2013, quando as unidades responsáveis pela manipulação dos dados deixaram de ter acesso ao sistema.

Logo, sem a devida manutenção, a utilização do GERIM resta inviabilizada, já que o sistema tornou-se vulnerável, instável, inseguro e inadequado para a finalidade à qual se prestava.

Ante essa impossibilidade de utilização do GERIM, a Unidade responsável vem gerenciando as informações técnicas dos imóveis através de arquivos de dados e planilhas eletrônicas criadas para acompanhar a gestão mensal dos imóveis próprios e daqueles locados no interior do Estado, sob a responsabilidade do TRE-BA.

Ressalte-se que este Tribunal participa, junto com outros Regionais, de um projeto piloto de responsabilidade do TSE, prestando informações relativas ao mapeamento de sua infraestrutura imobiliária, cujo objetivo é o desenvolvimento de um novo sistema por aquele Tribunal Superior, que supra essa carência tecnológica na gestão do patrimônio imobiliário.

No que tange à estrutura quantitativa de pessoal alocado para gerir os bens imóveis, próprios e locados de terceiros, verificou-se que esta é insuficiente, frente à demanda exigida, uma vez que as unidades regimentalmente responsáveis pela gestão do patrimônio imobiliário – SGA e SGS - contam apenas com cinco servidores cada uma, sendo que são também responsáveis por atender às mais diversas demandas nas suas respectivas áreas de atuação.

Registre-se que essa deficiência também é qualitativa, pois o pessoal alocado para a gestão do patrimônio imobiliário, especialmente no que se refere à manutenção predial, não dispõe de conhecimentos técnicos específicos da área.

Com referência aos registros contábeis dos imóveis de responsabilidade do TRE-BA, tal atividade compete à SOF, que lança os registros por etapa nas construções em andamento, finalizando com a conclusão da obra, oportunidade na qual é feita a baixa dos valores da conta "Obras em Andamento" e processado o lançamento respectivo na conta "Imóveis a Registrar", onde permanecem até o devido registro dos imóveis pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) na conta "Ativo Imobilizado".

Quanto ao registro dos imóveis, identificou-se que o Edifício-Sede, o Centro de Apoio Técnico (CAT), o Fórum Eleitoral de Vitória da Conquista e o Fórum Eleitoral de Itabuna



foram incorporados ao patrimônio da União por meio de registro efetuado pela SPU no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União (SPIUNET).

Verificou-se, contudo, a ocorrência de impropriedade na escrituração dos imóveis registrados, uma vez que o assentamento do bem ocorreu em nome do próprio TRE-BA, quando, em verdade, deveria ser registrado em nome da União, forma mais adequada tecnicamente.

Os demais fóruns eleitorais construídos por este Regional ainda não foram devidamente registrados, seja em virtude de pendências na documentação necessária ao registro, seja decorrente da carência de pessoal para diligenciar e sanar estas pendências.

Ressalte-se que a base de dados do SPIUNET é a principal fonte alimentadora do SIAFI para efeito de contabilização dos imóveis, o que possibilita manter a total compatibilidade das informações constantes dos referidos sistemas.

Verificou-se que foram tomadas medidas administrativas visando à regularização dos registros dos imóveis, quando foi determinado pela antiga Secretaria de Administração (SAD) a adoção de providências no sentido de reunir toda a documentação relativa aos imóveis (lei e decreto municipal autorizando a doação, certidão negativa de ônus reais do imóvel, escritura de doação - em havendo, plantas de localização e de situação do terreno e entorno, memorial descritivo e fotos e avaliação do terreno), encaminhando-a à Secretaria de Patrimônio da União para regularização e consequente incorporação ao patrimônio da União e cadastramento no SPIUNet.

Por força da entrada em vigor da Resolução Administrativa TRE nº 5/2013, normativo que impôs profunda reestruturação organizacional, tais atividades ficaram divididas entre a SGA e a SGS.

Ademais, cumpre ressaltar que a Administração do Tribunal, dentre outras providências adotadas no sentido de intervir na Gestão do Patrimônio Imobiliário, atendendo às recomendações constantes dos achados de auditoria de nº 8 e 9 do Relatório de Auditoria de Gestão PAAA 2013, instituiu comissão para atualizar as pendências nos registros dos imóveis, consistentes na escrituração dos imóveis da Justiça Eleitoral no Estado, bem como seu cadastramento e reavaliação em sistema informatizado específico.

Convém observar também que, como a SPU não comunica diretamente aos órgãos o registro do bem no ativo imobilizado, a Unidade responsável monitora mensalmente a conta Imóveis a Registrar, para evitar que lançamentos em duplicidade causem impacto no Balanço Patrimonial.

Da análise comparativa realizada entre o Quadro 31 do Relatório de Gestão e das verificações realizadas no SIAFI pela SCI, através da SEAGES, no uso da sua atribuição de controle concomitante, verificou-se a ocorrência de divergência entre os dados constantes do Quadro 31 do Relatório de Gestão e os constantes do SIAFI, no tocante ao histórico dos registros dos imóveis e classificação contábil.

Da análise dos esclarecimentos prestados pela Coordenadoria de Finanças e Contabilidade (COFIC), registra-se que a situação relativa ao histórico dos imóveis ocorre porque, em relação ao controle patrimonial desses bens, é obrigatório o registro da inscrição genérica "IM" (Individualização de Imóveis), adotando como critério a descrição, em campo específico, do objeto do contrato, utilizada desde o projeto inicial até a construção e conclusão do imóvel. Ressalve-se, contudo, que as fases da construção são evidenciadas nos registros contábeis.

Quanto à classificação contábil, verificou-se a existência de registro de imóvel do tipo "terreno" em conta destinada a registro de Imóveis de Uso Especial – Edifícios.

No que concerne à manutenção predial, é relevante mencionar que foram instituídos os



Projetos Programa de Manutenção Predial, Adequação da Infraestrutura dos Cartórios Eleitorais do Interior do Estado e Uso Racional de Recursos Naturais, incluídos no Planejamento Estratégico do Órgão, visando melhorar os níveis de conservação dos imóveis. Dessa ação resultou a tramitação do expediente de nº 128/2013, que trata da contratação de empresa de manutenção predial para os imóveis do interior, na área de engenharia e arquitetura, para prestação de serviços técnicos, com fornecimento de mão de obra e serviços especializados de modo permanente.

Ressalte-se que, em linhas gerais, o estado de conservação dos imóveis é satisfatório. Foi constatado que 77,90% dos imóveis ocupados pela Justiça Eleitoral baiana encontram-se em situação de conservação classificada como "ótima" ou "boa".

Com relação aos imóveis locados de terceiros, verificou-se que, no exercício em análise, houve aumento no número de locações (de 13 para 17 imóveis), causado especialmente pelo fato de grande parte dos cartórios eleitorais do interior estarem instalados em imóveis de propriedade do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia (TJ-BA), cujas salas ocupadas nem sempre apresentam as condições ideais de infraestrutura para o exercício das atividades funcionais dos servidores e juízes eleitorais. Além disso, o TJ-BA vem solicitando, com freqüência, a desocupação de salas utilizadas pela Justiça Eleitoral nos diversos Fóruns Estaduais no interior do Estado, seja para instalação de novas varas, seja por necessidade de espaço para uso da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

No que tange à qualidade dos controles administrativos, verificou-se que são adotadas rotinas administrativas adequadas, principalmente na área financeira e contábil, com efeitos evidentes em todo o processo de trabalho, contudo fragilizadas na área administrativa específica de gestão do patrimônio imobiliário, em razão da insuficiência na estrutura tecnológica e de pessoal.

Do todo acima relatado, conclui-se que a Gestão do Patrimônio Imobiliário sob a responsabilidade deste Órgão, é satisfatória quanto à correção dos registros contábeis, no entanto é insuficiente quanto à estrutura tecnológica e de pessoal para administrar o patrimônio e é frágil quanto à qualidade dos controles internos instituídos para a referida gestão em relação à área administrativa.



5 - PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO

Ultimados os procedimentos e análises na fase da execução dos trabalhos de auditoria, das situações dissonantes com o critério considerado, consignadas no item 3, apresentamos as seguintes propostas de encaminhamento:

- 5.1. Recomendar à Secretaria de Gestão de Pessoas (SGP) que elabore estudo detalhado, com vistas a verificar a adequação da lotação de servidores dentro da estrutura organizacional deste Órgão, com vistas a adequar o perfil/formação dos servidores às atividades que requerem habilidades específicas, como ocorre nas atividades de Gestão do Patrimônio Imobiliário;
- 5.2. Que recomende à SGA a adoção de procedimentos para garantir que nos normativos de doação de imóveis para a construção de Fóruns Eleitorais conste, expressamente, como donatária, a União, e não o TRE-BA;
- 5.3. Recomendar à SGA que seja dada continuidade e efetividade aos procedimentos necessários ao registro dos imóveis de propriedade deste Tribunal junto à Secretaria de Patrimônio da União SPU;
- 5.4. Recomendar à SGA que apresente à Administração proposta visando melhorar a estrutura tecnológica para garantir que a gestão do patrimônio imobiliário seja conduzida de maneira mais eficaz;
- 5.5. Recomendar à SOF a adoção de critérios precisos em relação à classificação dos diversos tipos de imóveis sob a responsabilidade do TRE-BA, de modo a compatibilizar a conta contábil com o tipo de imóvel registrado.



6 REFERÊNCIAS

Resolução CNJ nº 171, de 1º de março de 2013. Dispõe sobre as normas técnicas de auditoria, inspeção administrativa e fiscalização nas unidades jurisdicionais vinculadas ao Conselho Nacional de Justiça (Processo CNJ nº 349.544). Brasília. 2013.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. *Curso de avaliação de controles internos*. Conteudistas: Antonio Alves de Carvalho Neto e Bruno Medeiros Papariello. 2ª ed. Brasília: TCU, Instituto Serzedello Corrêa, 2012.

Decisão Normativa nº 132, de 2 de outubro de 2013. Dispõe acerca das unidades jurisdicionadas cujos responsáveis terão as contas de 2013 julgadas pelo Tribunal, especificando a forma, os prazos de entrega e os conteúdos das peças complementares que comporão os processos de contas desse exercício, nos termos do art. 4º da Instrução Normativa TCU nº 63, de 1º de setembro de 2010. Brasília, 2013.

Resolução Administrativa TREBA nº 05, de 28 de maio de 2013. Que estabelece a organização dos serviços administrativos do Tribunal Regional Eleitoral da Bahia, fixa



sua estrutura organizacional, as competências das suas unidades, dispõe sobre as atribuições dos titulares dos cargos em comissão e das funções comissionadas, regulamenta institutos do regime jurídico dos seus servidores e dá outras providências. Salvador, 2013.



