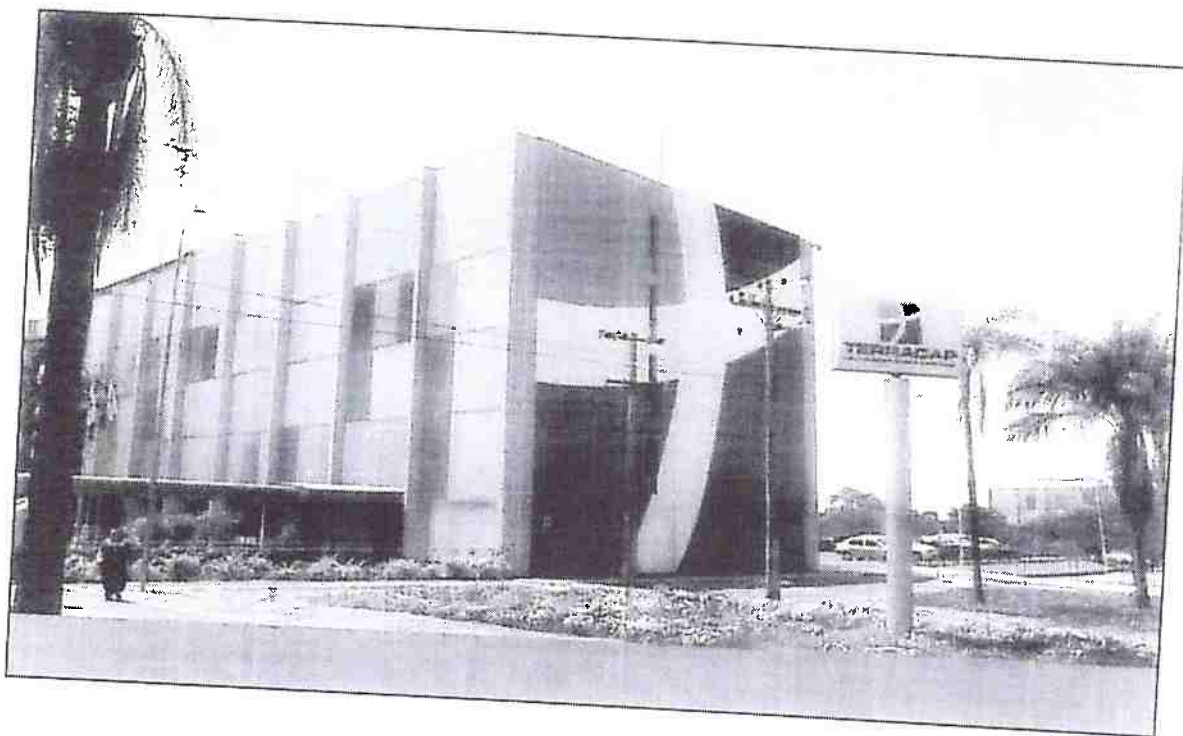


Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

RELATÓRIO DE AUDITORIA OPERACIONAL - PATRIMÔNIO - COINT/PRESI/TERRACAP



Dezembro de 2016

**AUDITORIA OPERACIONAL DOS ATOS E FATOS RELACIONADOS AO
PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

ORDEM DE SERVIÇO Nº 001/2016 - CONTROLADORIA INTERNA – COINT

PROCESSO: Nº 111.000.368/2016

INTERESSADO: COINT

ASSUNTO: AUDITORIA OPERACIONAL DO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

ÍNDICE

I – ESCOPO DO TRABALHO	3
II - INTRODUÇÃO.....	3
III – O PLANEJAMENTO DA AUDITORIA	6
III.I – TÉCNICAS UTILIZADAS PARA ELABORAÇÃO DO RELATÓRIO DE SITUAÇÃO	6
III.II – UNIDADES ORGÂNICAS ENVOLVIDAS	11
IV – DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	12
V – QUESTÕES DE AUDITORIA	15
QUESTÃO DE AUDITORIA 01 - CONTROLE DOS IMÓVEIS URBANOS CONCEDIDOS	15
QUESTÃO DE AUDITORIA 02 - CONTROLE DOS IMÓVEIS URBANOS CONCEDIDOS	21
QUESTÃO DE AUDITORIA 03 - ACOMPANHAMENTO DAS CONDIÇÕES FÍSICAS E ADMINISTRATIVAS DOS IMÓVEIS DISPONÍVEIS À COMERCIALIZAÇÃO E DOS QUE FORAM VENDIDOS OU CEDIDOS	23
QUESTÃO DE AUDITORIA 04 - CONTROLE DOS IMÓVEIS URBANOS CONCEDIDOS	24
GESTÃO E COBRANÇA DA UTILIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO	24
INFORMAÇÃO - CONTROLE DOS IMÓVEIS URBANOS CONCEDIDOS - GESTÃO E COBRANÇA DA UTILIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO	26
QUESTÃO DE AUDITORIA 05 - GESTÃO DOS PRÓPRIOS NÃO DESTINADOS AO USO – IMÓVEIS COM BENFEITORIAS.....	27
VI - CONCLUSÃO	29



I – ESCOPO DO TRABALHO

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, no período de 01/03/2016 a 24/08/2016.

Não foram impostas restrições quanto ao método ou à extensão de nossos trabalhos. A auditoria operacional se concentrou, entre outros, no controle gerencial de imóveis concedidos a terceiros e, também, na exigibilidade de valores a serem repassados à TERRACAP a título de retribuição do Patrimônio.

Todavia, esta não se limitou à análise acerca da possível retribuição financeira, pois, observou também a aderência dos mecanismos de controle interno às práticas de boa gestão e conformidade das rotinas administrativas relacionadas.

II - INTRODUÇÃO

O presente trabalho contempla os resultados obtidos em decorrência da análise prévia sobre os processos e procedimentos voltados para administração dos ativos, com posterior diagnóstico e avaliação do grau de adequabilidade dos controles primários das unidades orgânicas analisadas no âmbito desta Empresa Pública.

As evidências de auditoria que embasaram a elaboração deste relatório consolidado, contendo conclusões e recomendações acerca do objeto da ORDEM DE SERVIÇO Nº 001/2016 – COINT, estão acostadas nos autos do

Processo nº 111.000.368/2016. Com base nas atribuições conferidas no Art. 14, I, do Regimento Interno da TERRACAP, foi possível obter informações das diversas unidades orgânicas envolvidas no fluxo de gestão do patrimônio da TERRACAP, por meio de Solicitações de Auditoria, entrevistas com gestores das áreas e análise de dados, mediante extração de sistemas.

Superado o levantamento da situação preliminar do procedimento sob análise, procederemos a análise da conformidade do trâmite processual, com o objetivo de verificar as ações das áreas envolvidas, visando aperfeiçoar o controle primário por meio de recomendações para adoção de medidas com o condão de sanar eventuais impropriedades ou para adequação nos controles, em caráter preventivo. O produto do planejamento foi o levantamento da situação vigente acerca do processo de patrimônio da TERRACAP. Este Relatório de Auditoria visa a produção de um diagnóstico que propicie recomendações para o aperfeiçoamento da gestão dos imóveis concedidos.

Sabe-se que a TERRACAP passou por recente remodelagem organizacional, concebida para atuação estrita às Diretorias Técnica e Comercial, com foco no desenvolvimento de projetos de grande complexidade, a exemplo do Habita Brasília, Setor Habitacional Taquari, Saída Norte, Regularização Fundiária de Vicente Pires, acertamento Fundiário, dentre outros. Cabe citar também a venda direta de imóveis realizada por esta Empresa Pública.

Para fins de contextualização, salienta-se que a Gerência de Administração de Contratos deixou a estrutura da Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização - DICOM e as atividades de cobrança passaram a ser desenvolvidas pela Diretoria Financeira - DIFIN; as de gestão dos contratos e convênios foram transferidas para a Diretoria de Gestão Administrativa e de Pessoas - DIGAP,

A parte financeira da gestão da carteira de recebíveis passou a estar relacionada às atribuições da Diretoria Financeira, área da Empresa especializada para gerir esse processo de trabalho. Tal ação resultou na criação de uma gerência com 02 (dois) núcleos vinculados, denominados de Gerência

de Administração de Recebíveis Imobiliários – GEARI, Núcleo de Gestão de Recebíveis – NUGRE e Núcleo de Negociação – NUNEG.

Quanto à Gerência de Tributos – GETRI, propôs-se a criação do Núcleo de Tributos Federais – NUTFE, remodelagem do NURBE, transformando-o no Núcleo de Tributos Distritais – NUTRI, com a extinção do Núcleo de Tributo Rural – NURAL.

Na sequência, procedeu-se a realocação do NUPRO na Gerência de Patrimônio – GEPAT da Diretoria de Gestão Administrativa e de Pessoas. O NUPRO foi realocado da Gerência Tributária - GETRI para a GEPAT, pois suas atividades se enquadram mais especificamente à administração de bens patrimoniais imóveis desta empresa.

Por deliberação da Diretoria Colegiada - DIRET houve a unificação do controle e confecção de todos os contratos e convênios emitidos pela Empresa. Sejam eles de caráter administrativo ou de caráter imobiliário. As atribuições da Gerência de Administração de Contratos – GERAC (excluída suas competências de cobranças, que foram absorvidas pela DIFIN) se uniram as da unidade inorgânica de Coordenação de Contratos – CDCON da Advocacia e Consultoria Jurídica – ACJUR, para juntas sucumbir para dar origem a Gerência de Contratos e Convênios – GECOV, com 02 (dois) núcleos, a saber, o Núcleo de Gestão de Contratos e Convênios de imóveis – NUGEC e o Núcleo de Gestão de Contratos e Convênios Administrativos – NUCCA.

O Sistema corporativo para a gestão do Patrimônio da TERRACAP é o Gestão de Imóveis Urbanos – GIU. Este Sistema gerencia o cadastro de imóveis não rurais, definindo as competências das unidades administrativas desta Companhia Imobiliária e suas respectivas atribuições pela alimentação, operação e acompanhamento das informações no GIU.

III – O PLANEJAMENTO DA AUDITORIA

III.1 – TÉCNICAS UTILIZADAS PARA ELABORAÇÃO DO RELATÓRIO DE SITUAÇÃO

A elaboração do Plano de Auditoria que norteou este trabalho considerou os estudos das áreas envolvidas no processo de gestão do Patrimônio da TERRACAP. Na elaboração do Plano de Auditoria, ainda foram considerados outros fatores, a exemplo das técnicas de diagnóstico aplicáveis à Auditoria Governamental, bem como as informações relacionadas aos trabalhos dos Órgãos de Controle Externo.

Para a elaboração deste relatório de auditoria foram utilizadas: análise brainstorming, matriz de SWOT, análise documental e entrevistas com pessoas direta ou indiretamente envolvidas.

Os trabalhos foram coordenados e supervisionados pela Controladoria Interna – COINT. O Relatório Situacional, peça integrante da fase preliminar de análise e levantamento de dados, foi aprovado pelo Controlador Interno na data de 08/07/2016.

O objetivo geral definido na presente auditoria foi examinar a sistemática de gestão do Patrimônio desta Empresa Pública, bem como dos respectivos controles internos aplicados pelas áreas envolvidas.

Dessa forma, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos, baseados no objetivo geral:

- a) Verificar se há cumprimento das rotinas de atualização de cadastro de imóveis da TERRACAP. Caso haja esta sistemática de atualização, verificar se está ocorrendo de forma efetiva;

- b) Verificar a existência e a adequação dos sistemas de controle de imóveis urbanos;
- c) Averiguar os procedimentos de identificação de imóveis concedidos;
- d) Verificar se existem imóveis não registrados e/ou com registro desatualizados;
- e) Verificar se há cumprimento das rotinas de atualização de cadastro de imóveis da TERRACAP. Caso haja esta sistemática de atualização, verificar se está ocorrendo de forma efetiva;
- f) Verificar a existência e a adequação dos sistemas de controle de imóveis urbanos;
- g) Averiguar os procedimentos de identificação de imóveis concedidos;
- h) Verificar se existem não registrados e/ou com registro desatualizados;

Verificaram-se os procedimentos de gestão dos imóveis de vulto considerável, utilizando o critério de materialidade para a escolha da amostragem a ser analisada. Os imóveis escolhidos para a análise dos processos administrativos de gestão foram:

- a) Áreas concedidas em contrato de concessão de direito real de uso do Pontão do Lago Sul. Endereço: SHIS, QL10, Lt. 1/30, Lago Sul. Auditoria realizada em 2015 para apurar o cumprimento da escritura pública de concessão de uso especialmente no que se

refere à construção, implantação e exploração comercial das áreas concedidas, os benefícios gerados, bem como o pagamento da retribuição mensal mínima ou o pagamento sobre o faturamento do empreendimento – Processos relacionados: 111.000.834/2015; 111.002.057/2015; Situação: Acompanhamento de Proposta de Remodelagem do Negócio Pontão do Lago Sul, conforme expediente juntado às fls. 234/ 267;

- b) Clube Unidade Vizinhança – Endereço: CLS 108/109, It. A – Processo: 111.686.851/1977. Situação: A regularizar.

Segundo levantamento realizado por esta Controladoria Interna, mediante o Despacho N° 0254 / 2016 – DIAUD, cópia anexa às fls. 223/224, consta o Ofício n° 6857/2015-GP, de 14 de agosto de 2015, protocolado nesta Empresa sob o n° 008719/2015, no qual o Tribunal de Contas do Distrito Federal encaminhou cópia do inteiro teor da Decisão n° 3402/2015 - TCDF, proferida no Processo n° 1168/1997 - TCDF, acosta à fl. 225 e solicitou à TERRACAP que:

- Apresentasse as medidas adotadas, após dezembro de 2014, tendentes a regularizar as salas 11 e 13 do Bloco C da SCRS 508, ocupadas pela APAE e APADA;
- Informasse acerca dos desdobramentos da tramitação do processo 390.000.078/2014, que trata da minuta do decreto que regulamenta a Lei Distrital 4968/12, para fins de regularização da situação do lote ocupado pelo Clube Social Unidade Vizinhança n° 01, localizado na EQS 108/109;

No que concerne à situação do Clube Vizinhança, a Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária - DEHAB esclareceu que a Lei nº 4968/2012, que trata da regularização deste imóvel é de autoria do Poder Executivo e que os atos normativos necessários à aplicação da desta Lei também são atribuição daquele Poder. Esclareceu, ainda, que o referido processo não trata somente do lote ocupado pelo Clube Vizinhança, mas de todas as unidades imobiliárias ocupadas por associações ou entidades sem fins lucrativos. Informou, na oportunidade, que os autos foram encaminhados à Consultoria Jurídica do Governo de Brasília, para manifestação.

- c) Associação dos Magistrados do DF – AMAGIS – Endereço: SCE/S Trecho 02, Lt. 02/36. Processo nº: 111.007.624/1992. Situação: A regularizar, nos termos da Lei nº 4.968/2012;
- d) Clube dos Oficiais Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – Endereço: SCE/S Trecho 02, Lt. 02/35. Processo nº: 111.000.137/1993. Situação: A regularizar, nos termos da Lei nº 4.968/2012;
- e) Clube dos Subtenentes e Sargentos do CBMDF – Endereço: SCE/S trecho 02, Lt. 02/29. Processo nº 030.009.796/1991. Situação: A regularizar, nos termos da Lei nº 4.968/2012;

Consta publicação do Diário Oficial do Distrito Federal, juntada à fl. 230, acerca do processo nº 7378/2007 - Representação n.º 03/2007-IMF, do Ministério Público junto à Corte, noticiando possíveis irregularidades advindas de decisões da Diretoria Colegiada da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, que permitiram a ocupação de áreas públicas localizadas no SCES Trecho 02, pela Associação dos Magistrados do Distrito

Federal e Territórios - AMAGIS, pelo Clube dos Subtenentes e Sargentos do Corpo de Bombeiros Militar do DF - CBMDF e pelo Clube dos Oficiais do CBMDF, sem obediência ao devido procedimento licitatório. DECISÃO Nº 2668/2016 - O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I - tomar conhecimento: a) do Ofício nº 036/2016- PRESI e dos expedientes que o acompanham, fls. 574/645; b) dos demais documentos anexados aos autos, fls. 646/669; II - determinar à Terracap que, no prazo de 30 (trinta) dias, preste informações sobre o pagamento das taxas de ocupação dos imóveis localizados nos lotes 02/29, 02/35 e 02/36 do Setor de Clubes Esportivos Sul Trecho 02 e, caso as taxas não tenham sido recolhidas pelos ocupantes, adote medidas para o seu recolhimento; III - autorizar o sobrestamento dos autos em exame até o encaminhamento das informações que serão apresentadas pela TERRACAP em atendimento à Decisão nº 3402/2015, proferida no Processo nº 1168/97, e a edição do decreto regulamentador da Lei nº 4.968/2012.

- f) Sindicato dos Policiais Federais no DF – SINDIPOL – Endereço: SCE/S Trecho 02, Lt. 02/37. Processo nº: 111.005.467/1992. Situação: A regularizar, nos termos da Lei nº 4.968/2012;
- g) Centro Esportivo de Brasília – Complexo de Esportes e Entretenimento do Brasil - formado pelos seguintes equipamentos: Estádio Nacional de Brasília, Ginásio de Esportes Nilson Nelson, Ginásio e Complexo Aquático Cláudio Coutinho e Quadras Polivalentes. Situação: fase destinada à obtenção dos estudos técnicos e de viabilidade econômico-financeira, jurídico-institucional e projeto de negócio para a estruturação de parceria que terá como objeto a modernização, gestão, operação e manutenção do Centro, a fim de atender à legislação vigente para

a formação de parcerias. O instrumento adotado é o Chamamento Público do Centro Esportivo– Arena Plex- PMI- 1/2016;

- h) Torre Digital – Endereço: SHTQ Trecho 02 QD 200 Conj. 01 Lt. 04, Conj. 02 Lts 01, 02, 03 e 04. Situação: aguardando proposta de manifestação de interesse público da iniciativa privada;
- i) Autódromo Internacional de Brasília. Situação: em fase de definição quanto ao modelo de negócio.

III.II – UNIDADES ORGÂNICAS ENVOLVIDAS

As atividades de auditoria foram realizadas nas seguintes unidades: Diretoria Financeira - DIFIN; Gerência de Tributos – GETRI; Núcleo de Tributos Distritais – NUTRI; Núcleo de Tributos Federais - NUTFE; Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários – GEARI; Núcleo de Gestão de Recebíveis – NUGRE; Núcleo de Negociação – NUNEG; Diretoria de Gestão Administrativa e de Pessoas – DIGAP; Gerência de Administração – GERAT; Gerência de Patrimônio – GEPAT; Gerência de Contratos e Convênios – GECOV; Núcleo de Gestão de Contratos e Convênios de Imóveis – NUGEC; Núcleo de Gestão de Contratos e Convênios Administrativos – NUCCA; Núcleo de Próprios – NUPRO; Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização – DICOM; Gerência de Pesquisa e Avaliação – GEPEA; Núcleo de Cadastro de Imóveis – NUCAD

IV – DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

O presente relatório contempla os resultados obtidos em decorrência da avaliação prévia dos processos administrativos voltados para a gestão do Patrimônio sob o domínio da TERRACAP.

Cabe salientar que a instrução processual afeta à gestão em comento está delimitada sem uniformidade, isto é, não se pode verificar com exatidão a sequência de procedimentos administrativos de gestão que cumpram as finalidades precípua de cada processo de trabalho em específico.

As Normas Organizacionais internas utilizadas para delimitar a análise da atuação das unidades orgânicas da TERRACAP foram: a) Procedimentos em Administração do Patrimônio - nº 7.2.19-B, voltada à atuação da Diretoria de Gestão Administrativa e de Pessoas - DIGAP, pelo Núcleo de Material – NUMAT, e nº 3.3.3-A – Gestão do Cadastro de Imóveis Urbanos, voltada à atuação da Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização – DICOM, pelo Núcleo de Cadastro de Imóveis – NUCAD, diretamente subordinado à Gerência de Pesquisa e Avaliação – GEPEA.

Em reunião da Diretoria Colegiada – DIRET, realizada em 25/05/2016, foi aprovada a alteração da Norma nº 3.4.2-A – Negociação de Débitos Vencidos e/ou Vincendos, em fase de Cobrança Administrativa e/ou Judicial, outro normativo relacionado ao processo de patrimônio.

Salienta-se que o Conselho de Administração da TERRACAP, decidiu na data de 03/06/2016 revogar a Resolução nº 229/2011 – CONAD, que trata de critérios de negociação de débitos vencidos e/ou vincendos, em fase de cobrança administrativa e/ou judicial, referentes a todas as modalidades de operações de imóveis e outros valores delas decorrentes.

Na sequência, na mesma ocasião, o CONAD aprovou a Resolução nº 239 e as alterações propostas na Norma Organizacional 3.4.2-A, que trata da negociação de débitos vencidos e/ou vincendos, em fase de cobrança administrativa e/ou judicial.

Quanto à necessidade de remoção dos bens ao depósito de bens acautelados, eles são identificados e removidos conforme fluxo estabelecido pela Resolução nº 237/2015. A Resolução também traz informações acerca da restituição dos custos decorrentes da operação, bem como a declaração de abandono dos bens não retirados em um prazo máximo de 30 (trinta) dias e as possibilidades de destino dos mesmos.

Além destes instrumentos normativos, para as análises foram considerados: a) Regimento Interno da Companhia Imobiliária de Brasília; b) Programa de Participação de Resultados – PPR/2016.

Constatou-se que é atribuição do NUCAD manter atualizados os dados cadastrais dos imóveis disponíveis à comercialização e dos que foram vendidos, cedidos ou que estejam vinculados a outros cadastros (tais como concessão de uso, reservado ao PRO-DF etc.), bem como as informações relativas às condições físicas e administrativas dos imóveis. Este Núcleo também deve definir política de segurança da informação cadastral, com as diretrizes corporativas para proteção dos dados cadastrais.

Quanto à rotina realizada na Gerência de Patrimônio – GEPAT, no que tange à reintegração de posse, sobretudo o controle realizado após a emissão do Mandado de Reintegração de Posse, com a figura do Oficial de Justiça, é solicitado junto ao Núcleo de Vistoria - NUVIS / DIFIS o agendamento da data e horário em que será cumprido o mencionado Mandado. Posteriormente, o NUVIS segue com a vistoria do local, para identificar a quantidade de recursos necessários materiais e humanos necessários ao atendimento da demanda. Normalmente faltam recursos para o adequado atendimento das demandas suscitadas, o que dificulta a condução da reintegração de posse, assunto que possui pertinência temática com o objeto desta auditoria.

A ausência de mão de obra para a condução das vistorias e procedimentos de apoio à reintegração de posse é minimizada através do esforço dos empregados envolvidos e, até mesmo, com a disponibilização voluntária de garis do Serviço de Limpeza Urbana – SLU.

Sabe-se que existe no âmbito desta Empresa Pública processo administrativo tratando da solicitação de contratação de mão de obra de auxiliar de serviços gerais, objeto do processo 111.001.371/2015, que, dentre outras atividades, visa colaborar com as tarefas relativas às reintegrações de posse. Em adicional, sabe-se que a Gerência de Patrimônio e demais setores envolvidos (NUFIS, NUTAN, NUPRO e NUGER) são comunicados por e-mail sobre os detalhes da operação, e na mesma oportunidade, essa Gerência recebe informações contendo o contato do Oficial de Justiça, cópia da sentença, número do processo judicial e resumo da tramitação, bem como a ficha de vistoria do imóvel com as respectivas fotos ilustrativas. Quanto à necessidade de remoção dos bens ao depósito de bens acautelados, eles são identificados e removidos conforme fluxo estabelecido pela Resolução nº 237/2015. A Resolução também traz informações acerca da restituição dos custos decorrentes da operação, bem como a declaração de abandono dos bens não retirados em um prazo máximo de 30 (trinta) dias e as possibilidades de destino dos mesmos.

Não havendo o recolhimento dos bens, os mesmos são transportados pela TERRACAP até o local de destino indicado pelo ocupante, e ao término um representante da Terracap assina o Auto de Reintegração de Posse expedido pelo Oficial de Justiça. Em geral este ato é praticado pelo Fiscal da TERRACAP, porém, em caso de ausência, é firmado pelos funcionários do NUPRO, GEPAT ou NUVIS.

Nesta seara, como pode ser verificado no Artigo nº 53 do Regimento Interno da Companhia, cabe à GEPAT *"classificar, registrar, cadastrar e providenciar o tombamento dos bens patrimoniais permanentes, promovendo inventários periódicos"*, ficando a cargo do Núcleo de Próprios – NUPRO / GETRI / DIFIN, a responsabilidade pela gestão dos imóveis incorporados ao Patrimônio.

Salienta-se ainda que os bens imóveis incorporados ao Patrimônio da TERRACAP não sofrem gestão por parte da GEPAT, cabendo a essa, como única atribuição, o cadastro do imóvel no sistema ASIWEB e o lançamento dos valores financeiros para fins de apropriação, depreciação e contabilidade.

As reformas eventualmente realizadas em qualquer dos patrimônios imobiliários são incorporadas como novo patrimônio e vinculado ao número patrimonial principal que representa o imóvel. Sendo assim, a consulta ao patrimônio principal do imóvel retorna informações acerca deste bem específico e de todas as reformas e investimentos realizados no mesmo. Quanto ao controle de imóveis, verificou-se que não existe carga de imóveis para GEPAT.

V – QUESTÕES DE AUDITORIA

REFERÊNCIA - MATRIZ DE PLANEJAMENTO

QUESTÃO DE AUDITORIA 01 - CONTROLE DOS IMÓVEIS URBANOS CONCEDIDOS

Há controle administrativo ou rotina específica para gestão dos imóveis concedidos?

FRAGILIDADE DE CONTROLES INTERNOS. AUSÊNCIA DE PADRONIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE GESTÃO. INOBSERVÂNCIA DE ROTINAS ADMINISTRATIVAS E NORMAS INTERNAS.

Para controle dos seus imóveis em estoque, a Empresa dispõe do Sistema de Gerenciamento dos Imóveis Urbanos – GIU. Neste estão cadastrados todos os imóveis da empresa com suas características, registros, infraestrutura e condição do imóvel.

O NUCAD – Núcleo de Cadastro trabalha diretamente com o GIU e é responsável pelo sistema. O Núcleo cadastra os imóveis, processa as alterações nos registros e fornece informações sobre os mesmos a diversas unidades da empresa.

Outros setores da empresa também fornecem informações diretamente para o GIU. O Núcleo de Avaliações - NUAVA e a Gerência de Fiscalização - GEFIS atualizam via sistema as condições de infraestrutura do imóvel, após realizada a vistoria do imóvel, por qualquer motivação.

Existe na empresa a norma 3.3.3 - A - GESTÃO DE CADASTRO DE IMÓVEIS URBANOS DA TERRACAP, que disciplina e normatiza o funcionamento do cadastro do imóveis urbanos na empresa. Esta norma elenca várias operações realizadas no âmbito do cadastro, nomeando os setores envolvidos e descrevendo os procedimentos burocráticos de cada unidade administrativa.

A análise, no presente momento, se deteve aos imóveis urbanos concedidos pela Terracap, de alguma forma, à terceiros, pessoa física ou jurídica.

Constatou-se que os imóveis urbanos concedidos pela Terracap, mediante remuneração, são controlados pelo Sistema Gerenciamento de Alienação de Imóveis – GAI. Os recebimentos são controlados por este sistema, que é gerido pela Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários – GEARI.

Recentemente, foi criada na empresa a Gerência de Contratos e Convênios – GECOV, que entre outras atribuições compete estabelecer medidas objetivando o cumprimento das obrigações constantes dos contratos de concessão. Assim, diz, textualmente, o Regimento Interno da empresa.

“ Art 52. À Gerência de Contratos e Convênios – GECOV, unidade orgânica diretamente subordinada à Diretoria de Gestão Administrativa e de Pessoas, compete:

I-Planejar, supervisionar e controlar o desenvolvimento das atividades do Núcleo de Gestão de Contratos e Convênios Administrativos;

II- ...

III- Fomentar e propor medidas para o cumprimento das obrigações constante nos contratos de concessão e de vendas nos limites definidos pela Terracap;

IV- Coordenar a gestão de contratos, definindo os métodos de controle e execução dos contratos."

Dentro desta gerência foi criado o Núcleo de Gestão de Contratos e Concessões de Imóveis – NUGEC, com a responsabilidade, entre outras, de controlar os contratos de concessão, da seguinte forma:

"Art. 53. Ao Núcleo de Gestão de Contratos e Concessões de Imóveis – NUGEC, unidade orgânica diretamente subordinada à Gerência de Contratos e Convênios – GECOV, compete:

I-...

II- *Emitir contratos de concessão de direito real de uso, de permissionários, de arrendamento e outros necessários, mantendo atualizados os registros e respectivos controles;*

III- *Organizar e manter atualizados os controles de contratos de locação, de arrendamento e de cessão, controlando o cumprimento das obrigações contratuais;*

IV- *Providenciar avaliações e vistorias para verificar o cumprimento dos contratos dos imóveis cedidos, alugados e arrendados;*

V- *Executar a política e as diretrizes de gestão de contratos de negócios e vendas sob condições firmados pela Terracap."*

Sob este tema, em reunião realizada aos 29 (vinte e nove) dias do mês de julho de 2016, às 15 horas, reuniram-se os membros da Controladoria Interna - COINT da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap e o gestor da Gerência de Contratos e Convênios – GECOV, para o esclarecimento de questões afetas por atos e fatos relacionados aos procedimentos ora analisados.

Na oportunidade, o gestor esclareceu que apesar da GECOV ter sido recentemente criada, fruto da remodelagem arguida na introdução deste Relatório, as suas atribuições já deveriam ser exercidas pela Coordenadoria de Contratos - CDCON e pela Gerência de Contratos – GERAC.

Verificou-se que a GECOV ficou incumbida de executar os contratos com cláusulas de alienação fiduciária e que esta será realizada por meio da celebração de um convênio com a Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG.

Nesta linha, verificou-se que, até então, as cláusulas de alienação fiduciária em garantia não vinham sendo executadas pela TERRACAP.

Constatou-se que, além dos contratos com cláusula de alienação fiduciária, a GECOV e seus respectivos núcleos são responsáveis por lavrar as escrituras, os contratos e os termos de concessão de uso aprovados pela Diretoria Colegiada.

Com o objetivo de estabelecer relações de responsabilidades, recorremos ao teor do Regimento Interno da Terracap, atualizado em junho de 2016, no qual se extrai que o NUGEC/GECOV é responsável, de acordo com o Artigo 53 do Regimento Interno da Terracap:

“III – organizar e manter atualizados os controles dos contratos de locação, de arrendamento e de cessão, controlando o cumprimento das obrigações contratuais;

IV – providenciar avaliações e vistorias para verificar o cumprimento dos contratos dos imóveis cedidos, alugados e arrendados;

V- executar a política e as diretrizes de gestão de contratos de negócios e vendas sob condições firmadas pela Terracap”;

Após a leitura dos trechos acima, o chefe da GECOV relatou, conforme registrado em Ata de Reunião específica, juntada às fls. X, que as atribuições, previstas respectivamente nos incisos III, IV e V do Artigo 53 do Regimento Interno da Terracap não são executadas pelo NUGEC/GECOV.

A justificativa para tal é que a unidade e seus núcleos não dispõem de pessoal, sistema ou de informações suficientes para executar os itens III, IV e V do Artigo 53.

Esclareceu-se que a GECOV e seus núcleos não realizam cálculos de parcelas vincendas, vencidas ou emissão de boletos. Esses procedimentos são da competência do NUGRE – Núcleo de Gestão de Recebíveis subordinado à GEARI - Gerencia de Administração de Recebíveis Imobiliárias.

O gerente da GECOV esclareceu que constituem atribuições da Gerência ou dos seus núcleos, não listadas no Regimento Interno da Terracap de junho de 2016, dar baixa na cláusula de obrigação de construir e na cláusula do pacto de retrovenda. Afirmou também que nem os respectivos núcleos da Gerência controlam o recebimento de parcelas de contratos de locação, arrendamento rural, concessão de direito real de uso e assemelhados. Isto posto, nem a GECOV, nem os seus respectivos núcleos controlam a inadimplência dos clientes que firmaram, com a Terracap, contratos de locação, arrendamento rural, concessão de direito real de uso e assemelhados. Portanto, tais procedimentos são afetos a Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários – GEARI. Ademais, cabe a GEARI, por sua vocação regimental, gerir os contratos de alienação de imóveis urbanos.

Ocorre que tais tarefas deveriam ser realizadas pela extinta GERAC, e, por sua vez, herdadas pela nova Gerência, a GECOV. No entanto, com base nas informações obtidas, constatamos que a própria GERAC não realizava o controle supramencionado àquela época, conforme procedimentos analisados,

sobretudo nos processos: 111.000.834/2015; 111.002.057/2015; 111.686.851/1977; 111.007.624/1992; 111.000.137/1993; 030.009.796/1991; 111.005.467/1992.

A partir dos exames, no que se refere a contratos e termos de cessão de uso de imóveis urbanos, foi possível constatar:

a) não foi possível identificar a existência de arquivo físico ou digital, com cópias de todas as escrituras de compra e venda de imóveis;

b) não foi possível identificar a existência de um arquivo físico ou digital com cópias de todos os termos de cessão de uso, contratos de arrendamento rural, doação ou termo de direito real de uso do Pró-DF;

c) os termos de cessão de uso, contratos de arrendamento rural ou termo de direito real de uso do Pró-DF ficam arquivados nos seus respectivos autos;

d) não foi possível localizar de forma centralizada e organizada as cópias dos contratos de locação firmados pela Terracap;

Portanto, verifica-se que há controle administrativo dos imóveis urbanos concedidos, muito embora este não garanta o efetivo e completo acompanhamento e gerenciamento da situação vigente de cada unidade imobiliária. Sendo assim, o fluxograma analisado não está instruído de forma integrada entre as Gerências e Núcleos envolvidos, evidenciando a ausência de padronização para este procedimento de gestão.

REFERÊNCIA - MATRIZ DE PLANEJAMENTO

QUESTÃO DE AUDITORIA 02 - CONTROLE DOS IMÓVEIS URBANOS CONCEDIDOS

- Há controle sistematizado e periódico dos imóveis urbanos concedidos?

AUSÊNCIA DE INTEGRAÇÃO DE SISTEMAS. INTEMPESTIVIDADE NA INSERÇÃO DE INFORMAÇÕES NOS SISTEMAS. IMPRECISÃO DE INFORMAÇÕES.

Os imóveis urbanos da Terracap são controlados pelo Sistema GIU – Gerenciamento dos Imóveis Urbanos. A unidade responsável pela gestão do sistema é o NUCAD – Núcleo de Cadastro, pertencente a Gerência de Avaliação e a Diretoria de Comercialização. A inclusão dos imóveis e as alterações das informações sobre os imóveis cadastrados são efetivadas pelo NUCAD.

A cadeia procedimental, isto é, a sequência completa das ações não é abarcada de forma sistêmica nem pelo Sistema GIU, nem pelo GAI. Os sistemas não estão integrados, de modo que as informações não são correlacionadas entre o GIU e o GAI.

Na análise das informações dos imóveis concedidos, registradas no GIU, encontramos inconsistências, com dados que não condizem com a realidade dos mesmos. A título de exemplo: ainda, consta no cadastro o registro de “salas na Galeria dos estados”. Esses imóveis nunca pertenceram a Terracap, mas foram administrados pela empresa, por longos anos, tendo terminado essa administração nos anos 1996/1997. Consta, também, o registro das áreas para stand na via de ligação EPIA/W3 Norte, locadas às incorporadoras, que já foram desocupadas.

Portanto, pode-se dizer que existem sistemas para gestão dos imóveis da TERRACAP, muito embora, estes não estejam integrados. Verifica-se que não há um setor responsável para realizar o controle sistematizado e periódico dos imóveis urbanos concedidos e, por conseguinte, não há periodicidade definida para proceder a inserção de informações nos sistemas citados. Dessa forma, a integridade das informações pode ser afetada.

A ausência de atualização e acompanhamento do cadastro de imóveis concedidos afeta o controle exercido pelo Sistema GIU nesta TERRACAP.

Sabe-se que o Sistema GIU controla os imóveis urbanos e atende à demanda das diversas unidades da empresa. Esse sistema fornece o quantitativo dos imóveis urbanos da Terracap. Nem sempre estas informações estão atualizadas, devida a falta de integração dos sistemas e a ausência de setor responsável para gerir os sistemas utilizados na rotina analisada.

Verifica-se que as informações estão inseridas nos processos, os quais tramitam dentro da empresa, sendo possível existir alguma incongruência no levantamento do exato quantitativo de imóveis desta Empresa.

Sendo assim, verifica-se que existe quantificação do número de imóveis urbanos na Empresa, muito embora este levantamento possa apresentar falhas quanto ao exato do número de imóveis urbanos da TERRACAP, haja vista as deficiências de controle observada no presente relatório.

REFERÊNCIA - MATRIZ DE PLANEJAMENTO

QUESTÃO DE AUDITORIA 03 - ACOMPANHAMENTO DAS CONDIÇÕES FÍSICAS E ADMINISTRATIVAS DOS IMÓVEIS DISPONÍVEIS À COMERCIALIZAÇÃO E DOS QUE FORAM VENDIDOS OU CEDIDOS

Existe acompanhamento das condições físicas e administrativas dos imóveis disponíveis à comercialização e dos que foram vendidos ou concedidos?

AUSÊNCIA DE ROTINA PARA FISCALIZAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DA SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS DISPONÍVEIS À COMERCIALIZAÇÃO E DOS QUE FORAM VENDIDOS OU CONCEDIDOS.

A atividade principal da empresa é a comercialização de imóveis que são criados para serem oferecidos a comunidade, visando atender a demanda de espaços urbanos por moradia e atividades econômicas e de lazer.

Antes dos imóveis serem colocados em licitação para comercialização, os mesmos são objeto de análise individualizada, com levantamento de dados cartorários, condições físicas por meio de vistoria e demais caracterizações.

As informações das vistorias são registradas via sistema, no GIU, quando da elaboração do laudo de vistoria.

Não foi possível identificar a existência de um processo sistematizado de atualização dos dados cadastrais dos imóveis. As informações são atualizadas quando da realização de vistorias, ou procedimentos internos administrativos, ocorrendo sem padronização metodológica.

Os imóveis após a alienação são controlados pelo Sistema de Gerenciamento de Alienação de Imóveis – GAI, tendo como objetivo o controle

financeiro da alienação. Os encargos do comprador e os pagamentos realizados são registrados por este sistema.

As condições da alienação, também, são controladas pelo GAI. Como exemplo, citamos a alienação fiduciária que deve ser acionada quando da inadimplência do comprador.

O Regimento Interno da empresa estabelece em art. 56, a competência do NUFIS, da Gerência de Fiscalização, em fiscalizar os imóveis da Terracap, nos seguintes termos:

"Art. 56. Ao Núcleo de Fiscalização – NUFIS, unidade orgânica diretamente subordinada à Gerência de Fiscalização, compete:

I- fiscalizar as áreas de propriedade ou sob responsabilidade da TERRACAP;"

Não observamos a existência de procedimentos de rotina visando a fiscalização sistemática dos próprios da empresa. As vistorias e fiscalizações são realizadas, geralmente, sob demanda.

REFERÊNCIA - MATRIZ DE PLANEJAMENTO

QUESTÃO DE AUDITORIA 04 - CONTROLE DOS IMÓVEIS URBANOS CONCEDIDOS GESTÃO E COBRANÇA DA UTILIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO

- Existem gargalos que dificultam o monitoramento da situação dos imóveis concedidos pertencentes ao Patrimônio da TERRACAP?

AUSÊNCIA DE MONITORAMENTO DOS IMÓVEIS CONCEDIDOS.

Os imóveis urbanos pertencentes ao patrimônio da Terracap estão registrados no sistema GIU. As principais informações dos imóveis, como tamanho, localização, destinação, gabarito e dados dos cartórios de registro estão contidas nas fichas cadastrais dos imóveis. Os dados da ocupação e da situação do imóvel também constam dos registros. As informações são alteradas, quando ocorre algum evento afetando os dados do imóvel e esta informação chega ao conhecimento do NUCAD.

Os imóveis cedidos estão registrados no sistema GIU. As alterações nas condições dos imóveis devem ser registradas neste sistema. Ocorre que informações importantes sobre esses imóveis, deixam de ser registradas por falta de comunicação ao NUCAD pelos setores envolvidos.

Segundo informação colhida junto ao Chefe do NUCAD, a dificuldade de atualização dos dados registrados no GIU, consiste nas falhas das diversas áreas em encaminhar as alterações nos registros dos dados no Sistema GIU.

Não foi identificada na empresa a rotina sistematizada de atualização e acompanhamento da situação dos imóveis cedidos. Dessa forma, em casos específicos, conforme levantamento amostral evidenciado neste trabalho, existem imóveis cujas situações não são atualizadas.

Assim a atividade é exercida pontualmente por meio dos processos administrativos isolados, sem que haja uma unidade específica com a preocupação de acompanhar, ao longo do tempo, o desenvolvimento do contrato.

REFERÊNCIA - MATRIZ DE PLANEJAMENTO

INFORMAÇÃO - CONTROLE DOS IMÓVEIS URBANOS CONCEDIDOS - GESTÃO E COBRANÇA DA UTILIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO

A gestão da cobrança de taxas de concessão dos imóveis concedidos ocorre de forma adequada?

O controle da cobrança de encargos referentes aos contratos firmados pela Terracap com terceiros é realizado por meio do Sistema GAI – Gerência de Alienação de Imóveis. O gestor desse sistema é a GEARI – Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários, por meio do NUGRE – Núcleo de Gestão de Recebíveis.

Por outro lado, o controle da gestão dos contratos de concessões é o NUGEC - Núcleo de Gestão de Contratos e Concessões de Imóveis, da GECOV – Gerência de Contratos e Convênios, conforme já registrado neste relatório.

Entre os imóveis concedidos temos os imóveis destinados às entidades religiosas. Estes imóveis foram concedidos, em anos passados, tiveram os contratos vencidos e continuaram sendo ocupados pelas igrejas sem nenhum pagamento a Terracap. Recentemente, por iniciativa do Governo do Distrito Federal, foi criado arcabouço legal para possibilitar a regularização destes imóveis e como consequência solucionar esta pendência na Terracap.

Existem, ainda, os imóveis concedidos a entidades beneficentes e recreativas, que estão com os contratos vencidos e não oferecem retribuição financeira à Terracap. Para estes imóveis o Governo do Distrito Federal está desenvolvendo esforços no sentido de criar condições para regularização dos mesmos.

Os imóveis concedidos dentro do programa do PRO-DF tem seus contratos em vigor e possuem obrigações financeiras. Os valores pagos pelas empresas dentro do Programa do PRO-DF, pela ocupação dos lotes, são considerados no momento da venda. Esses valores são corrigidos e deduzidos do valor dos lotes.

No caso dos imóveis abarcados pelo Programa PRO-DF, verifica-se que há concessionários que não implementam as condições pactuadas e não adquirem o direito à aquisição do imóvel pela via direta – obtenção do atestado de implementação definitivo. Outro ponto consiste na eventual demora da Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal – SDE em restituir o processo em comento à TERRACAP, o que possibilita eventual ocupação do imóvel por período superior ao da concessão padrão de 60 (sessenta) meses, sem que haja retribuição financeira.

A situação dos imóveis concedidos ao PRÓ-DF vem sendo acompanhada pela Controladoria Geral do DF, por meio de auditoria especial, conforme processo nº 111.000.903/21015.

A cobrança das obrigações financeiras destes contratos é realizada pela GEARI, antiga GERAC. Atualmente, a Terracap desenvolve o programa TERRAFLEX, dando oportunidade aos inadimplentes a oportunidade de regularizar seus débitos.

REFERÊNCIA - MATRIZ DE PLANEJAMENTO

QUESTÃO DE AUDITORIA 05 - GESTÃO DOS PRÓPRIOS NÃO DESTINADOS AO USO – IMÓVEIS COM BENFEITORIAS

- Existe controle efetivo dos próprios da Terracap ocupados por terceiros?

DEFICIÊNCIA DOS CONTROLES RELACIONADOS AO PRÓPRIOS.

Os imóveis de propriedade da Terracap, que dispõem de benfeitorias, são chamados de próprios na empresa. Esses imóveis são controlados por setor específico dentro da empresa, o Núcleo de Próprios – NUPRO, que pertence a Gerência de Patrimônio. Embora o NUPRO exerça o controle destes imóveis, a gestão dos contratos dos imóveis é feita por outro setor, a GECOV.

Para controle dos próprios o NUPRO possui o Sistema de Gestão de Imóveis Próprios – GIP. No sistema estão cadastrados 104 imóveis, em abril de 2016.

Os imóveis com benfeitorias, retomados pela Terracap, por decisão judicial, são controlados pelo NUPRO desde a sua reintegração até a sua nova alienação.

Na análise do Sistema GIP – Gestão de Imóveis Próprios detectamos impropriedades nos dados do sistema. Nele estão relacionadas unidades imobiliárias que pertenciam a Terracap e eram geridos pelo setor, mas que foram alienadas à terceiros ou doados e, portanto, não deveriam mais constar do Sistema, conforme consta do relatório, às fls. 06/57, ou então possuir identificação adequada quanto a essa condição.

Os registros dos próprios no sistema GIU apresentam falta de dados, como metragem, habite-se, destinação, registro, etc. Não consta dos registros dados importantes sobre a ocupação dos mesmos e a situação legal desta ocupação, o que pode impactar negativamente nos levantamentos para efeito de definição da base de cálculo para pagamento de IPTU.

O controle dos próprios da empresa encontra-se distribuído por vários setores da empresa. A GEARI controla os recebimentos financeiros oriundos da ocupação. O NUPRO controla as condições físicas dos imóveis como as benfeitorias. Recebe os imóveis, geralmente de reintegração de posse, e entrega

os mesmos a terceiros, após serem vendidos ou concedidos. O controle dos contratos de ocupação dos imóveis é de competência da GECOV, conforme previsto no regimento.

Assim, ficou evidenciado que apesar do controle eletrônico dos imóveis concedidos, este ainda pode ser melhorado, sobretudo quanto a quantidade e qualidade das informações registradas no Sistema GIP.

VI - CONCLUSÃO

O Levantamento de situação do processo de gestão do patrimônio da TERRACAP possibilitou compreender sistematicamente as rotinas administrativas que compõem o ciclo do Patrimônio desta Empresa. Dessa forma, a partir do diagnóstico realizado, evidenciou-se fragilidades no controle interno em comento, o que deu ensejo à propositura de recomendações para aperfeiçoar a instrução processual da gestão dos imóveis concedidos.

Os procedimentos voltados à gestão de patrimônio da TERRACAP são geridos e instruídos de forma insatisfatória, o que não garante a efetiva preservação dos ativos da Empresa, conforme as seguintes constatações:

FRAGILIDADE DE CONTROLES INTERNOS. AUSÊNCIA DE PADRONIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE GESTÃO. INOBSERVÂNCIA DE ROTINAS ADMINISTRATIVAS E NORMAS INTERNAS.

AUSÊNCIA DE INTEGRAÇÃO DE SISTEMAS. INTEMPESTIVIDADE NA INSERÇÃO DE INFORMAÇÕES NOS SISTEMAS. IMPRECISÃO DE INFORMAÇÕES.

AUSÊNCIA DE ROTINA PARA FISCALIZAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DA SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS DISPONÍVEIS À COMERCIALIZAÇÃO E DOS QUE FORAM VENDIDOS OU CONCEDIDOS.

AUSÊNCIA DE MONITORAMENTO DOS IMÓVEIS CONCEDIDOS.

DEFICIÊNCIA DOS CONTROLES RELACIONADOS AO PRÓPRIOS.

O Relatório preliminar foi encaminhado ao NUCAD, GECOV e NUPRO com vistas a apresentação de manifestação e esclarecimentos. Nesse sentido o NUCAD e o NUPRO apresentaram manifestação a qual passamos a relatar:

MANIFESTAÇÃO DAS UNIDADES ORGÂNICAS

NUPRO/GEPAT/DIGAP

A Gerência de Patrimônio - GEPAT, unidade orgânica integrante da Diretoria de Gestão Administrativa e de Pessoas DIGAP, se manifestou através do Memorando Nº 0097/2016 – NUPRO, fls. 302/303, informando que realizou as alterações indicadas no presente trabalho, no que tange à efetiva atualização da situação cadastral dos imóveis concedidos. Ressaltou ainda que, atuou junto ao Núcleo de Tributos Distritais – NUTRI, integrante da Diretoria Financeira – DIFIN, no sentido de apurar eventual existência de débitos junto à Secretaria de Estado de Fazenda, conforme documentos acostados nos autos.

ANÁLISE DA CONTROLADORIA INTERNA

Acatado, tendo em vista as manifestações do Núcleo, sem prejuízo de verificação por parte desta Controladoria Interna em futuras auditorias.

GEPEA/DICOM

Por meio de Despacho nº 429/2016 – GEPEA, fls. 310/314, a Gerência de Pesquisa e Avaliação, unidade orgânica integrante da Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização – DICOM, acrescentou informações, visando contribuir para o aperfeiçoamento da instrução processual referente à eficiência na gestão do cadastro imobiliário da Empresa.

Salientou, nesta oportunidade que, consciente da importância do Núcleo de Cadastro da Terracap para o desenvolvimento dos projetos estratégicos da Empresa, a equipe do NUCAD/GEPEA, vem, desde 2010, apresentando sugestões e planos de ação para a melhoria das inconsistências apresentadas no Cadastro.

Ponderou, no entanto, que a força de trabalho daquele Núcleo não conta com número e profissionais qualificados para o desempenho de suas atividades da forma esperada.

O Núcleo listou algumas ações já implantadas, que contribuíram para a melhoria do Cadastro e do Sistema de Gerenciamento de Imóveis- GIU, tais como:

MELHORIA	PRODUTO/SERVIÇO APRESENTADO
Integração dos Sistemas relacionados a imóvel urbano e processo administrativo, para vinculação de informações relacionados a cada imóvel	Projeto de execução das alterações dos Sistemas e controle de alertas

<p>Implementação de controle automático por parte dos gestores das condições de indisponibilidade do imóvel, tais como penhorado, alteração de loteamento, sub judice, concessão de uso e reservado, no Sistema GIU e/ou por meio de integração com o sistema Web Process e monitorados por alertas automáticos aos gestores com prazo pré-definido para justificativas da permanência ou não da condição do imóvel.</p>	<p>Controle de alertas e justificativas dos gestores</p>
<p>Implementação de novo modelo de ficha cadastral</p>	<p>Nova ficha cadastral aprovada e implantada</p>
<p>Inserção na ficha cadastral a vistoria de ocupação de imóvel para distinguir da vistoria realizada pelo NUAVA</p>	<p>Ficha cadastral com as informações inseridas</p>
<p>Inserção no Sistema GIU das informações sobre a situação do IPTU do imóvel.</p>	<p>Em execução pela área responsável</p>
<p>Criação no Banco de Dados no Sistema GIU do histórico das destinações, Normas, Registros e Gabaritos dos imóveis cadastrados.</p>	<p>Projeto em execução</p>
<p>Elaboração e implementação de norma que defina a sistemática de gestão do cadastro de imóveis atribuindo as responsabilidades das áreas pela alimentação, a operação e o acompanhamento das informações do GIU.</p>	<p>Norma elaborada e implantada</p>

<p>Disponibilização, em meio digital, das informações que estão no arquivo físico da Empresa (Fichas Cardex), relacionadas com imóveis constantes no Sistema GIU.</p>	<p>Sistema GIU integrado com o controle de consulta da ficha cardex executado e implantado</p>
<p>Atualização das informações georrefenciadas dos imóveis integrantes do Banco de Dados do GIU para fornecer informações em tempo real da localização de terrenos e suas condições.</p>	<p>Executado pelas áreas responsáveis dentro das disponibilidades de cada Cidade Satélite</p>
<p>Atualização das confrontações de 55.250 imóveis garantindo que os limites e os dados técnicos de registro dos imóveis estejam cadastradas de forma confiável em todos os imóveis do cadastro.</p>	<p>Dados atualizados no Sistema GIU</p>
<p>Atualização de 80% das observações/justificativas no sistema GIU dos imóveis que se encontram nas seguintes condições:</p> <p>ALT/LOTEAMENTO: 862 imóveis;</p> <p>SUBJUDICE: 430 imóveis;</p> <p>INDICADO PARA PENHORA: 113 imóveis;</p> <p>PENHORADO/JUSTIÇA: 57 imóveis;</p> <p>VENDA SUSTADA: 1.674 imóveis;</p> <p>PENHORADO: 125 imóveis.</p>	<p>Foram revisadas 2.830 imóveis com recomendação para retirar das condições citadas, com a liberação de aproximadamente R\$ 174.872.681,18 em recursos com a comercialização desses imóveis.</p>

Sob este prisma, a unidade apresentou ações no que tange à atualização do cadastro de gestão de imóveis concedidos da TERRACAP. Chamou atenção, também, para a importância do comprometimento das áreas

envolvidas, no encaminhamento tempestivo das informações ao NUCAD para registro no Sistema.

Ressaltou que a atribuição de responsabilidades às seções competentes para manter atualizados os dados cadastrais dos imóveis disponíveis à comercialização e dos que foram vendidos, cedidos ou que estejam vinculados a outros cadastros (tais como concessão de uso, reservado ao PRO-DF, etc), devem ser claras.

Ressaltou que a Norma foi implantada após a elaboração do mapeamento das atividades do cadastro, do mapa de relacionamento de processos e da matriz de responsabilidade.

As atividades desenvolvidas pelo cadastro foram listadas, indicando a relação existente com a ficha cadastral atualmente disponível no sistema responsável pelo armazenamento das informações do cadastro (GIU) e também atividades que não estão inseridas de forma direta no produto do cadastro (ficha), mas que são necessárias para a alimentação e atualização constantes do cadastro.

A unidade reconhece que o procedimento em comento está em aprimoramento, entretanto, destaca a importância de as áreas envolvidas cumprirem com suas obrigações, no que tange à alimentação das informações que possibilitem a atualização do Sistema GIU, bem como a necessidade das interações dos Sistemas interligados ao NUCAD.

ANÁLISE DA CONTROLADORIA INTERNA

Acatado, tendo em vista as manifestações do Núcleo, sem prejuízo de verificação por parte desta Controladoria Interna em futuras auditorias.

Desta forma, partir dos exames realizados, propõe-se o estabelecimento de plano de providências, com vistas a atendimento das seguintes recomendações:

À DICOM/NUCAD

- a) Monitorar as rotinas de atualização de cadastro de imóveis da TERRACAP de forma a identificar desconformidades e propor medidas de correção;
- b) Proceder estudo e levantamento completo do cadastro de imóveis adotando plano de ação visando a efetiva atualização dos registros;
- c) Reavaliar e implementar fluxos operacionais para melhor instrução dos processos permitindo atualização sistemática do cadastro de imóveis da TERRACAP, prevendo, no mínimo: periodicidade e responsabilidade;

À DIGAP/GECOV

- a) Estabelecer, em conjunto com a GEFIS, plano de fiscalização para os imóveis concedidos de forma a identificar a real situação dos mesmos e o cumprimento das obrigações contratuais;
- b) Fazer cumprir as atribuições previstas em Regimento no que se refere a organização e controle administrativo dos contratos de imóveis concedidos de forma a possibilitar o gerenciamento efetivo das obrigações contratuais e financeiras;

- c) Avaliar a oportunidade e conveniência quanto a elaboração de estudo relativo aos Sistemas GIU, GAI e GIP de forma a definir regras de integridade e interação de informações;

À DIGAP/NUPRO

- a) Proceder levantamento quanto a situação cadastral para efeito de responsabilidade no pagamento de IPTU dos imóveis concedidos, notificando os inadimplentes para regularização ou rescisão contratual.
- b) Aperfeiçoar o sistema GIP, separando os imóveis que estão sob controle, daqueles que já foram vendidos ou doados.

Brasília, 01 de dezembro de 2016.

1. Dessa forma, aprovo o presente Relatório de Auditoria Operacional.
2. Encaminhe-se o presente Relatório Final à DIGAP e DICOM para providências cabíveis, bem como à Presidência para conhecimento e envio à Controladoria – Geral do Distrito Federal, com posterior publicação no Site da TERRACAP em Transparência Ativa.

Controlador Interno
COINT/PRESI