



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA**  
Secretaria de Controle Interno e Auditoria

**RELATÓRIO DE AUDITORIA**

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO SCIA - PAE Nº 270/2020

EXERCÍCIO AUDITADO: 2020.

OBJETO: Auditoria Concomitante em procedimentos de: (a) dispensa e inexigibilidade de licitação cujos valores sejam superiores à R\$ 17.600,00, à exceção daqueles que versarem sobre contratações de treinamento e capacitação; (b) licitações cujos valores sejam iguais ou superiores também aos limites fixados para expedição de Nota Técnica; (c) Locação de Imóveis.

PERÍODO DE REALIZAÇÃO: 8 de janeiro a 11 de dezembro de 2020.

UNIDADE: Secretaria de Administração e Orçamento.

RESPONSÁVEL: Eduardo Cardoso.

**I – INTRODUÇÃO**

Em conformidade com o Plano Anual de Auditoria – Exercício 2020, aprovado pela Presidência da Corte em 21 de novembro de 2019, apresenta-se o Relatório de Auditoria Concomitante efetuada sobre procedimentos de: a) aquisições de bens e contratações de serviços cujos valores sejam iguais ou superiores aos limites fixados para expedição de Nota Técnica; b) dispensas e inexigibilidades de licitação cujos valores sejam superiores a R\$ 17.600,00, à exceção daqueles que versarem sobre contratações de treinamento e capacitação; c) procedimentos de locação, independentemente do valor da contratação, conforme cronograma abaixo disposto.

AUDITORIA CONCOMITANTE EM PROCEDIMENTOS DE CONTRATAÇÃO, CONFORME OBJETO DOS AUTOS	DATA DA EXECUÇÃO DOS TRABALHOS		CARGA HORÁRIA
	08.1 A 11.12.2020	DIAS ÚTEIS	
* Autuação.	8.1	1	2
** Trabalhos de Auditoria, com elaboração de manifestação a cada procedimento.	9.1 a 27.11	100	600
* Elaboração e apresentação do Relatório de Auditoria.	30.11 a 11.12	10	60
TOTAL	-	111	662

\*1 servidor x 6 horas diárias x n. de dias úteis. \*\*2 servidores x 6 horas diárias x n. de dias úteis.

Os exames foram realizados na extensão julgada necessária nas circunstâncias apresentadas e de acordo com os procedimentos de auditoria aplicáveis, previstos nas instruções aprovadas pelo TRESA (Resolução n. 7.265/2001<sup>1</sup> e Portaria P n. 120/2014<sup>2</sup>) e na Resolução CNJ n. 309/2020<sup>3</sup>.

Os trabalhos foram desenvolvidos tomando por base as normas atinentes às áreas auditadas, vigentes no âmbito desta Corte Eleitoral, bem como as informações apresentadas pela unidade auditada.

O objeto do exame da presente auditoria consistiu na aferição da regularidade procedimental e legal dos elementos submetidos a exame perante esta Unidade Técnica. Ainda, em relação aos procedimentos de locação, analisou o preceituado pelos itens 1.7.2 e 1.8 do Acórdão TCU n. 7.622/2015 – 2ª Câmara.

## **II – PAPÉIS DE TRABALHO**

Nos procedimentos de auditoria aplicados na Secretaria desta Casa, foram utilizados os papéis de trabalho elaborados para análise do objeto da amostra, assim como planilha de verificação de exequibilidade, conforme o caso.

As análises foram realizadas utilizando-se as seguintes técnicas:

- Exame dos Documentos Originais;
- Exame dos Registros Auxiliares;
- Correlação das Informações Obtidas;
- Observação; e
- Investigação minuciosa.

## **III – SELEÇÃO DA AMOSTRA**

Consoante disposto no Plano Anual de Auditoria, a amostra foi selecionada tendo em vista a relevância e materialidade dos processos envolvidos, razão pela qual todos os procedimentos que se encontravam dentro dos parâmetros estabelecidos foram objeto de exame.

## **IV - EXAMES REALIZADOS**

No exercício das atividades da presente auditoria foram observadas as normas usuais de auditoria – requisitos básicos a serem atentados no desempenho do trabalho de auditoria e medidas de qualidade na execução de atos e dos objetivos a serem alcançados por meio dos procedimentos de auditoria – bem como as normas de auditoria interna e de auditoria governamental aplicáveis a este Tribunal já mencionadas no item I deste relatório.

---

<sup>1</sup> Que aprova as Normas de Auditoria Interna e de Auditoria Governamental aplicáveis neste Tribunal.

<sup>2</sup> Que aprova os processos de trabalho desta Secretaria de Controle Interno e Auditoria.

<sup>3</sup> Que aprova as Diretrizes Técnicas das Atividades de Auditoria Interna Governamental do Poder Judiciário- DIRAUD-Jud e dá outras providências.

Foram realizadas 22 análises em Procedimentos Administrativos Eletrônicos – PAE selecionados em amostra, conforme descrito na tabela abaixo.

TIPO DE OBJETO DA CONTRATAÇÃO	QUANTIDADE DE PAES	VALOR DA CONTRATAÇÃO / VALOR ANUAL ESTIMADO
Dispensa 24-VIII – Prestação de Serviços Postais.	1	R\$ 2.520.000,00
Dispensa 24-X - Locação de Imóveis	13	R\$ 1.452.534,60
Inexigibilidade – Água, Energia Elétrica, Coleta de Lixo etc.	2	R\$ 1.459.980,00
Pregão Eletrônico – Aquisição de Telefones IP	1	R\$ 206.500,00
Pregão Eletrônico – Eleições 2020 – Contratação de TAVIs	1	R\$ 2.909.406,13
Pregão Eletrônico – Eleições 2020 – Transporte de Urnas	1	R\$ 1.913.034,00
Pregão Eletrônico – Manutenção Predial	1	R\$ 496.891,65
Registro de Preços – Materiais de Processamento de Dados	1	R\$ 174.308,00
Registro de Preços – Material para Atendimento Biométrico	1	R\$ 389.381,00
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>R\$ 11.522.035,38</b>

Nas pp. 12-49 dos autos, foram juntadas as cópias dos relatórios emitidos e assinados digitalmente nos respectivos processos administrativos eletrônicos analisados no exercício de 2020.

Em razão dos achados de auditoria terem sido apontados nas manifestações juntadas diretamente nos procedimentos analisados ao longo do respectivo período, considera-se que estes mesmos documentos possuem a natureza de relatório preliminar de auditoria, uma vez que possibilitaram à unidade auditada pronunciar-se sobre os as inconsistências apontadas.

Das análises realizadas, foram encontrados Achados de Auditoria em 13 procedimentos, conforme relatado no item a seguir.

## **V - ACHADOS DE AUDITORIA**

### **1. PAE N. 41.553/2019 – LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA ABRIGAR O DEPÓSITO DE URNAS, DEPÓSITO DE MÓVEIS, ALMOXARIFADO DO TRESC, RESERVA TÉCNICA DE KITS BIOMÉTRICOS E ESPAÇO PARA TESTE DE EQUIPAMENTOS.**

#### ACHADOS DE AUDITORIA:

De acordo com as inconsistências detectadas nos autos (pp. 169-170), solicitou-se manifestação da Administração acerca da verificação e análise de riscos relacionadas à localização do imóvel pretendido, possivelmente sujeito a alagamentos, assim como a juntada de certidão de registro de imóvel atualizada.

#### PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

A Secretaria de Administração e Orçamento manifestou-se na p. 178, informando *in verbis*:

Em atenção à diligência das pp. 169-170, informo que o suposto risco apontado foi previamente avaliado equipe de planejamento em conjunto com esta Secretaria - mormente em razão da finalidade a que se destina -, inicialmente por meio da análise do histórico do local com o locatário anterior, que ocupou o imóvel por cinco anos, o qual afirmou que nunca houve qualquer ocorrência nesse sentido, mesmo quando outras áreas do município foram alagadas.

Além disso, foi analisada a localização do imóvel (foto juntada à p. 171), que se situa em ampla região plana, acima do nível do rio, dificultando a subida de água em caso de transbordamento da sua margem, razão pela qual foi escolhida para a construção de diversos galpões no entorno, haja vista não se tratar de região do município com histórico de enchentes.

Por fim, também foi analisada a construção imóvel, que dispõe de docas de cerca de 1,20m de altura em relação ao nível do estacionamento, representando considerável elevação a ser inundada para que fosse atingido o interior do imóvel.

Pelas razões expostas, concluiu-se pela inexistência do risco em um cenário meteorológico dentro dos padrões históricos, bem como em razão da topografia local e características construtivas do imóvel, o que motivou a não inclusão dessa variável nos estudos preliminares, bem como a desnecessidade de mapeamento de ações mitigatórias e/ou de contingência.

Por fim, juntada às pp. 176-177 dos autos a certidão atualizada pertinente ao registro do imóvel em questão.

#### CONCLUSÃO:

Os esclarecimentos prestados pela Secretaria de Administração e Orçamento elucidaram de forma satisfatória os achados de auditoria, apontando a regularidade da amostra.

### **2. PAE N. 4.386/2020 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR OS CARTÓRIOS DA 45ª E DA 82ª ZE DE SÃO MIGUEL DO OESTE.**

#### REGULARIDADE DA AMOSTRA COM REITERAÇÃO DE ORIENTAÇÃO:

Examinados os autos, essa Unidade Técnica manifestou-se pela regularidade da amostra em questão (p. 75). Contudo, com vistas ao resguardo da Administração, orientou-se registrar no respectivo contrato de locação a ser firmado as despesas que ocorrerão por conta do proprietário, conforme consignado no Projeto Básico e na proposta.

#### PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

Verificou-se que, no item 11.1.3 do Contrato 16/2020 (pp. 112-115), consta a responsabilidade da locadora no que atine ao pagamento das despesas relativas ao IPTU, taxas de coleta de lixo, conservação da via pública, esgoto, bombeiros, água e condomínio.

#### CONCLUSÃO:

As orientações desta Unidade Técnica foram observadas pela Unidade Auditada.

### **3. PAE N. 3.801/2020 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A 39ª ZONA ELEITORAL - ITUPORANGA.**

#### REGULARIDADE DA AMOSTRA COM REITERAÇÃO DE ORIENTAÇÃO:

Examinados os autos, essa Unidade Técnica manifestou-se pela regularidade da amostra em questão (p. 61). Contudo, com vistas ao resguardo da Administração, orientou-se registrar no contrato de locação a ser firmado:

(i) a previsão para a adequação do banheiro para pessoas com deficiência, conforme proposta do locador de fl. 27;

(ii) a previsão para que os proprietários realizem a averbação do imóvel a ser locado junto ao Registro de Imóveis.

#### PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

Quanto ao item (i), ficou estabelecido na cláusula 11.1.3 do Contrato 14/2020 (pp. 93-97), que é responsabilidade do locador "adequar um dos banheiros para Portadores de Necessidades Especiais, às suas expensas, conforme projeto fornecido pela Seção de Engenharia e Arquitetura do TRESA".

Com relação ao item (ii), apesar de ter sido juntada Certidão de Registro do Imóvel atualizada nas pp. 67-70, não restou demonstrada nos autos a averbação, por parte do proprietário, da edificação da sala comercial objeto da locação, constando apenas nos registros a existência de um terreno sem quaisquer construções.

Ademais, na decisão de p. 71, a Secretaria de Administração e Orçamento informa que "o proprietário não se compromete a providenciar, futuramente, a averbação e individualização da sala no registro de imóveis".

#### CONCLUSÃO:

A averbação tem como objetivo primordial tornar pública todas as alterações que tenham relação ao imóvel, trazendo segurança jurídica a quaisquer atos realizados. Na Lei 6.015/1973, o artigo 167, II, indica expressamente os itens que serão averbados, dentre eles o seguinte:

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, **da edificação**, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

Conclui-se, portanto, ser necessária a expedição de orientação à Unidade Auditada, no sentido de atentar para a devida averbação das edificações dos imóveis que se pretende locar.

#### **4. PAE N. 6.324/2020 – CONTRATAÇÃO DE SOLUÇÃO PARA ABRIGAR O CARTÓRIO ELEITORAL DE NAVEGANTES - 106ª ZE.**

#### ACHADOS DE AUDITORIA:

Examinados os autos, essa Unidade Técnica manifestou-se pela irregularidade da amostra em questão (pp. 72-73), dadas as seguintes inconsistências, *in verbis*:

(i) A certidão imobiliária juntada aos autos (fls. 36-37), atesta como sendo proprietária do imóvel de sua correspondente matrícula (terreno e casa em alvenaria) a Sra. Osmarina Tomio. Não consta, na mencionada certidão: (a) a averbação referente à demolição do antigo imóvel de alvenaria (casa); (b) a averbação correspondente à construção do imóvel comercial que se objetiva locar presentemente; e (c) o registro da transmissão da propriedade à pessoa jurídica Schaffhausen, ora proponente da locação. Por conseguinte, levando-se em consideração as informações constantes nos autos, especialmente os documentos de fls. 25 e 35-37, verifica-se que o teor da referida certidão não reflete a realidade fática atual dos referidos bens (terreno e construções);

(ii) A nominada "declaração de propriedade", constante na fl. 35, é de cunho pessoal e unilateral, revestindo-se apenas como documento em que se declara a posse do imóvel ao promitente locador. Seu efeito, todavia, restringe-se entre aquelas partes, em termos obrigacionais de perdas e danos de provável negócio jurídico firmado entre eles, não possuindo validade como transmissor de propriedade, oponível a terceiros, de acordo com o art. 1.227 do Código Civil. Por consequência, a Sra. Osmarina Tomio permanece sendo a proprietária,

sendo que apenas ela pode dispor sobre o referido bem, seja diretamente ou por procurador devidamente constituído;

(iii) A pessoa jurídica Schaffhausen, que se apresenta nos autos como proponente da locação, não apresentou procuração para atuar em nome da proprietária do imóvel, não possuindo, assim, legitimidade para contratar com este Tribunal, nos termos dos documentos apresentados;

(iv) Ademais, em que pese constar no subitem 2.9 do Projeto Básico a previsão de regularização do registro imobiliário, não foi previsto no subitem 2.13 (obrigações do locador) tal demanda, bem como, não foi estipulado prazo para cumprimento dessa pendência por quem de direito possa fazê-lo. Juridicamente, não há como a pessoa jurídica Schaffhausen assumir compromisso de regularizar bem imóvel sobre o qual não possua a propriedade plena. Em caso de falecimento ou interdição da atual proprietária, por exemplo, essa situação seria ainda discutida em procedimento administrativo, quando não judicial, do qual dependeria da aquiescência de terceiros.

Dessa forma, considerando a vigência até 2024 do Convênio n. 11/2019 ajustado com a Prefeitura Municipal de Navegantes, assim como considerando que o proponente não possui legitimidade para assinatura do contrato de locação, verificou-se como não viável a presente proposta de contratação nos atuais termos.

Ademais, restou pendente a resposta da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) acerca da consulta sobre disponibilidade formulada às pp. 39-40.

#### PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

O Chefe de Gabinete da Secretaria de Administração e Orçamento certificou na p. 74, *in verbis*:

CERTIFICO que, por meio de contato telefônico realizado no dia 08 de maio de 2020, o responsável pela empresa Schaffhausen Administradora de Bens Ltda., senhor Sileno Malburg Heusi, informou que o imóvel em questão se encontra em fase de averbação da construção existente e que possui expectativa de transmissão da propriedade para a mencionada empresa em até 80 dias.

Na p. 75, foi juntada Declaração de Indisponibilidade de Imóveis, da SPU.

Verificou-se que o respectivo PAE se encontra sobrestado, não tendo sido juntados outros procedimentos relativos à contratação.

#### CONCLUSÃO:

Expedição de orientação à Unidade Auditada, no sentido de atentar para a legitimidade das propostas de locação, ressaltando que a permanência em imóveis por meio de locação ajustada pelo TRESC precisa estar adstrita aos condicionantes legais dessa modalidade de contratação, sendo condição necessária a devida regularização da propriedade.

### **5. PAE N. 20.600/2020 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CARTÓRIO ELEITORAL DE CAÇADOR - 6ªZE.**

#### REGULARIDADE DA AMOSTRA COM REITERAÇÃO DE ORIENTAÇÃO:

Examinados os autos, essa Unidade Técnica manifestou-se pela regularidade da amostra em questão. Contudo, com vistas ao resguardo da Administração, orientou-se o saneamento das seguintes questões:

(i) juntada de Certidão de Registro de Imóvel atualizada;

(ii) juntada da documentação pessoal do cônjuge Maria Bernadete Marini, assim como seja confirmada a vênua conjugal prevista no art. 3º da Lei 8.245/1991;

(iii) juntada de documentação fotográfica do imóvel, ilustrando a adequação no que diz respeito à acessibilidade, tanto da área externa quanto interna.

PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

Foram juntados os seguintes documentos: registro imobiliário atualizado nas pp. 60-65; documento de identidade do cônjuge na p. 66; e documentação fotográfica relativa à acessibilidade nas pp. 67-69.

A Secretaria de Administração e Orçamento manifestou-se na p. 70, registrando a anuência do cônjuge, por meio telefônico.

CONCLUSÃO:

As orientações desta Unidade Técnica foram observadas pela Unidade Auditada.

**6. PAE N. 23.772/2020 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CARTÓRIO ELEITORAL DE BIGUAÇU- 2ªZE.**

REGULARIDADE DA AMOSTRA COM REITERAÇÃO DE ORIENTAÇÃO:

Examinados os autos, essa Unidade Técnica manifestou-se pela regularidade da amostra em questão (pp. 76-77). Contudo, com vistas ao resguardo da Administração e considerando-se a não individualização do imóvel, orientou-se a adoção das cautelas necessárias ao correto pagamento dos encargos de energia elétrica, água e IPTU, de forma a refletirem as despesas apenas da área locada.

PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

Verificou-se que, no item 10.1.4 do Contrato 46/2020 (pp. 104-108), consta a responsabilidade do locatário no que atine ao pagamento das despesas acima descritas.

CONCLUSÃO:

As orientações desta Unidade Técnica foram observadas pela Unidade Auditada.

**7. PAE N. 23.492/2020 – LOCAÇÃO DE SALA PARA AMPLIAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DOS CARTÓRIOS ELEITORAIS DE JOAÇABA - 18ª E 85ª ZES E CENTRAL DE ATENDIMENTO.**

ACHADOS DE AUDITORIA:

De acordo com as inconsistências detectadas nos autos (pp. 58-59), solicitou-se manifestação da Administração acerca das informações sobre:

(i) quem será responsável pelo custeio da reforma para a adequação do ambiente a ser locado, considerando os termos do art. 351 da Lei n. 8.245/1991, assim como a natureza pública dos recursos, caso a obra seja realizada pelo TRESC;

(ii) se haverá a individualização da área de 27,60m<sup>2</sup> que se pretende locar.

A Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços (CIS), na p. 61, informou que a reforma será custeada pelo TRESC, considerando ser de pequeno valor e necessária à adequação quanto à acessibilidade do imóvel atual, que é próprio. Ainda, relatou que

não é viável a individualização do imóvel por parte do proprietário em virtude dos custos envolvidos.

A Secretaria de Administração e Orçamento, na p. 61, ratificou a informação, ressaltando o baixo investimento em comparação à locação integral de outro imóvel completamente adequado.

Considerando as informações acima descritas, essa Unidade Técnica manifestou-se pela regularidade da amostra em questão. Contudo, com vistas ao resguardo da Administração, orientou-se:

(i) a prévia negociação com o proprietário e a devida formalização em contrato, desobrigando o desfazimento da reforma a ser custeada pelo Tribunal no caso de uma eventual desocupação do imóvel;

(ii) a adoção das cautelas necessárias ao correto pagamento dos encargos de energia elétrica, água e IPTU, refletindo as despesas apenas da área locada.

#### PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

De acordo com a manifestação de p. 73, A Secretaria de Administração e Orçamento informou que seriam tomadas as providências relativas ao item (i), assim como as cautelas apontadas no item (ii) já são adotadas rotineiramente.

Verificou-se que, nos itens 8.1.1, 10.1.4 e 11.1.4 do Contrato 55/2020 (pp. 88-92), ficaram estabelecidas as questões relativas às orientações encaminhadas por essa Unidade Técnica.

#### CONCLUSÃO:

Os esclarecimentos prestados pela Secretaria de Administração e Orçamento elucidaram de forma satisfatória os achados de auditoria, apontando a regularidade da amostra. Além disso, as orientações desta Unidade Técnica foram observadas pela Unidade Auditada.

### **8. PAE N. 5.046/2020 – TRANSPORTE DE ENVELOPES DE SEGURANÇA, URNAS ELETRÔNICAS E CABINAS.**

#### REGULARIDADE DA AMOSTRA COM REITERAÇÃO DE ORIENTAÇÃO:

Examinados os autos, essa Unidade Técnica manifestou-se pela regularidade da amostra em questão (pp. 1793-1794). Contudo, com vistas ao resguardo da Administração, orientou-se, *in verbis*:

Cumpre, todavia, orientar a unidade auditada no sentido de que, em licitações futuras com o mesmo objeto em tela:

(i) nos Estudos Preliminares, seja aprofundada a identificação dos principais riscos que possam comprometer o sucesso da contratação ou que advenham da não contratação;

(ii) constem do Edital informações detalhadas relacionadas à previsão inicial dos roteiros, tais como locais de retirada e destino e número de seções eleitorais respectivos, a fim de que não remanesçam dúvidas aos interessados em participar da licitação, nos moldes do ocorrido na presente amostra auditada;

(iii) considerando a Política de Sustentabilidade Ambiental do TRE-SC, conste do Edital a adequação dos roteiros de transporte visando à observância de parâmetros que minimizem a necessidade de utilização de veículos e a quilometragem rodada, reduzindo o consumo de combustíveis.

#### PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

Não foi identificada manifestação da Administração a respeito das orientações acima apontadas. De qualquer modo, como se tratam de orientações voltadas para licitações vindouras, não cabe a adoção de providências imediatas por parte da Administração.

#### CONCLUSÃO:

Expedição de orientações, conforme itens (i), (ii) e (iii) acima apontados, em licitações futuras com o mesmo objeto em tela.

### **9. PAE N. 24.385/2020 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR OS CARTÓRIOS ELEITORAIS DE BRUSQUE - 05ª E 86ªZE.**

#### ACHADOS DE AUDITORIA:

Detectou-se nos autos (p. 73) as seguintes inconsistências, *in verbis*:

Constata-se que se trata do mesmo imóvel já locado para este Tribunal, por meio do Contrato nº 93/2015, cujo valor mensal atual da locação (R\$ 8.105,88) é significativamente inferior à proposta ora apresentada (R\$ 9.500,00), sendo que não foi possível encontrar justificativas nos autos para o respectivo aumento. Neste caso, a majoração do valor do aluguel seria de aproximadamente 17%. Considerando-se que o último reajuste efetuado foi no mês de junho deste ano, conforme Apostila 22/2020 (p. 65 dos autos), o IPCA acumulado dos últimos dois meses representa um índice de 0,24%, bem abaixo do aumento proposto.

Dessa forma, solicitou-se a instrução dos autos com justificativa sobre a valoração identificada.

#### PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

A Secretaria de Administração e Orçamento manifestou-se na p. 74, informando *in verbis*:

Em atenção à diligência de f. 73, registra-se que houve tentativa de negociação junto ao proprietário do imóvel que se pretende locar para reduzir o valor proposto para um patamar mais próximo do preço praticado no Contrato n. 39/2015. Contudo, o mesmo alegou grande defasagem em relação ao preço de mercado local, que não foi acompanhado pela evolução do IPCA, razão pela qual não haveria interesse em firmar novo contrato de locação por valor inferior. A par dessa situação, considerando que a pesquisa de mercado realizada corroborou a informação de que o preço praticado para locação de imóveis equivalentes na mesma região é semelhante ao proposto, aliado ao fato de que qualquer outro imóvel demandaria o esforço e o conseqüente custo de uma mudança de sede, entendeu-se que a alternativa apresentada é a que melhor atende ao interesse da Administração.

#### CONCLUSÃO:

Considerando-se as informações apresentadas pela Administração, manifestou-se esta Unidade Técnica pela regularidade da amostra em exame.

Todavia, orientou-se no sentido de que, “em futuras locações onde quadro situacional semelhante venha a ocorrer, as justificativas e informações pertinentes sejam carreadas previamente aos autos com vistas a respaldar eventual decisão da Administração”.

## **10. PAE N. 26.323/2020 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CARTÓRIO ELEITORAL DE SOMBRIO - 54ªZE.**

### REGULARIDADE DA AMOSTRA COM REITERAÇÃO DE ORIENTAÇÃO:

Examinados os autos, essa Unidade Técnica manifestou-se pela regularidade da amostra em questão (pp. 71-72). Contudo, com vistas ao resguardo da Administração, orientou-se o saneamento das seguintes questões, *in verbis*:

- (i) considerando-se ser o caso de locação que ultrapassa o período de 10 anos, seja confirmada a vênua conjugal prevista no art. 3º da Lei 8.245/1991;
- (ii) oportunamente, seja juntada resposta à consulta SISREI realizada, conforme fls. 27-28;
- (iii) considerando-se a não individualização do imóvel, adotar as cautelas necessárias ao correto pagamento dos encargos descritos na fl. 38 dos autos (item 2.12 do Projeto Básico: energia elétrica, IPTU e taxa de lixo), de forma que estes reflitam as despesas de competência apenas da área locada;
- (iv) a necessidade de previsão expressa no respectivo contrato de locação a ser celebrado, acerca da obrigação assumida pelo proprietário em executar, às suas expensas, as adequações referentes à acessibilidade de pessoas com deficiência, constando o devido prazo para finalização da reforma.

### PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

Na p. 77, foi juntada a Declaração de Indisponibilidade da Secretaria de Patrimônio da União.

A Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços se manifestou na p. 78, informando que, *in verbis*:

Quanto a anuência do cônjuge, certifico que o locador informou que ela concorda, tendo inclusive encaminhado o documento de identidade, fl. 24.  
Com relação a individualização da sala, no momento ainda não é possível arcar com os custos da individualização.

Verificou-se que, no item 3.3 do Contrato 64/2020 (pp. 98-101), constam as responsabilidades do locatário no que atine ao pagamento das despesas relativas ao IPTU, taxa de lixo e energia elétrica, assim como, no item 3.3.1, as responsabilidades do locados com água e condomínio.

### CONCLUSÃO:

As orientações desta Unidade Técnica foram observadas pela Unidade Auditada.

## **11. PAE N. 28.035/2020 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CARTÓRIO ELEITORAL DE CAMPOS NOVOS - 7º ZE.**

### REGULARIDADE DA AMOSTRA COM REITERAÇÃO DE ORIENTAÇÃO:

Examinados os autos, essa Unidade Técnica manifestou-se pela regularidade da amostra em questão. Contudo, com vistas ao resguardo da Administração, orientou-se o saneamento das seguintes questões, *in verbis*:

- (i) considerando a não individualização do imóvel, mostram-se oportunas as cautelas necessárias ao correto pagamento dos encargos descritos nas pp. 18-19 dos autos (item 2.12 do Projeto Básico: energia elétrica, água, condomínio e IPTU), de forma que estes reflitam as despesas de competência apenas da área locada, em especial os valores referentes ao condomínio, haja vista a pendente averbação da edificação;

(ii) considerando que a edificação onde se encontra o imóvel ainda não está devidamente averbada, orienta-se que sejam juntadas nos autos uma cópia do Alvará de Construção mencionado pelo locador na p. 24 da proposta, assim como seja confirmada a averbação no registro imobiliário quando da conclusão da respectiva obra.

PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

Nas pp. 72-74, foi juntado o Alvará de Construção da respectiva edificação.

A Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços se manifestou na p. 75, informando que já consta registrado no Projeto Básico que, tão logo a construção esteja finalizada, a averbação do imóvel será efetuada pelo proprietário.

CONCLUSÃO:

As orientações desta Unidade Técnica foram observadas pela Unidade Auditada.

**12. PAE N. 26.606/2020 – AQUISIÇÃO DE APARELHOS TELEFÔNICOS IP, PARA A SEDE DO TRESP, CARTÓRIOS ELEITORAIS E DEMAIS UNIDADES QUE COMPÕEM A JUSTIÇA ELEITORAL.**

REGULARIDADE DA AMOSTRA COM REITERAÇÃO DE ORIENTAÇÃO:

Examinados os autos, essa Unidade Técnica manifestou-se pela regularidade da amostra em questão (pp. 519-520). Contudo, com vistas ao resguardo da Administração, orientou-se o saneamento das seguintes questões, *in verbis*:

- (i) em licitações futuras relacionadas à aquisição de equipamentos deste tipo, seja dada maior ênfase no planejamento da contratação, ressaltando-se aqui a importância dos Estudos Preliminares (nos quais deve ser aprofundada a identificação dos principais riscos que possam comprometer o sucesso da contratação ou que advenham da não contratação), assim como sejam incluídos na Equipe de Planejamento da Contratação integrantes com conhecimento técnico da área de Tecnologia da Informação e Comunicação, com vista à análise das opções disponíveis no mercado e especificação exaustiva do objeto;
- (ii) seja identificado o item respectivo no Plano Anual de Aquisições 2020 ou, se for o caso, registrada a manifestação do Comitê de Aquisições sobre a pertinência da contratação e seu impacto sobre o Plano Anual de Aquisições;
- (iii) em licitações futuras, seja revisto o procedimento de análise documental das empresas licitantes, mitigando o risco de aceite de documentos sem validade jurídica.

PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

A Secretaria de Administração e Orçamento manifestou-se na p. 523, dando ciência das orientações desta Unidade Técnica e informando que, quanto ao item (ii), o item do plano de aquisições está identificado como 7 – Eletroeletrônicos e, quanto ao item (iii), foram providenciados os ajustes na minuta-padrão de edital.

CONCLUSÃO:

As orientações (ii) e (iii) desta Unidade Técnica foram observadas pela Unidade Auditada.

Quanto ao item (i), por se tratar de orientação voltada para licitações vindouras, não cabe a adoção de providências imediatas por parte da Administração. Entretanto, enseja a inclusão do respectivo apontamento nas conclusões finais deste Relatório de Auditoria.

### **13. PAE N. 37.864/2020 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CARTÓRIO ELEITORAL DE CAPINZAL - 37ª ZE.**

#### REGULARIDADE DA AMOSTRA COM REITERAÇÃO DE ORIENTAÇÃO:

Examinados os autos, essa Unidade Técnica manifestou-se pela regularidade da amostra em questão. Contudo, com vistas ao resguardo da Administração, orientou-se o saneamento das seguintes questões:

- (i) a verificação acerca da efetiva caracterização do tipo de uso do imóvel, considerando que, a princípio, constam na edificação três unidades comerciais, mas a averbação no registro descreve uma casa residencial;
- (ii) considerando a não individualização do imóvel, a adoção das cautelas necessárias ao correto pagamento dos encargos descritos na p. 20 dos autos (itens 2.15 e 2.17 do Projeto Básico: energia elétrica, água e IPTU), de forma que estes reflitam as despesas de competência apenas da área locada;
- (iii) considerando se tratar de locação que ultrapassa o período de 10 anos, seja juntada a documentação pessoal do cônjuge Denise Costenaro Riquetti, assim como seja confirmada a vênua conjugal;

#### PROVIDÊNCIAS DA UNIDADE AUDITADA:

A Secretaria de Administração e Orçamento manifestou-se na p. 523, informando que, *in verbis*:

- 1. No que se refere à caracterização do tipo de uso do imóvel, o proprietário não procedeu à averbação, mas está autorizado o funcionamento com objetivo não residencial;
- 2. As cautelas para o pagamento das despesas decorrentes apenas do uso da área locada serão adotadas pela COFIC, conforme procedimento padrão que já vem sendo seguido;
- 3. Quanto à documentação do cônjuge Denise Costenaro Riquetti, encaminho os autos à CIS, para obtenção.

Entretanto, não foram identificados nos autos certidões que atestem a habitabilidade do imóvel a ser locado.

#### CONCLUSÃO:

Conclui-se pela expedição de orientação, no sentido de:

- a) atentar para a devida averbação da caracterização dos imóveis que se pretende locar, ou, se for o caso, solicitar ao proprietário que apresente as certidões que comprovem a habitabilidade dos mesmos;
- b) em locações de imóveis pelo TRESA que ultrapassem o período de 10 anos, juntar a documentação pessoal do cônjuge, assim como seja obtida a vênua conjugal, no caso de não constar a devida assinatura na respectiva proposta.

## VI – CONCLUSÃO DO RELATÓRIO DE AUDITORIA CONCOMITANTE

Dos exames realizados nos procedimentos administrativos relativos a aquisições e contratações de acordo com os parâmetros estabelecidos por esta unidade de auditoria, conclui-se:

1. **Pela expedição de ORIENTAÇÃO** à Unidade Auditada, para que promova o aperfeiçoamento dos processos no sentido de que:

1.1. Considerando o que consta na Lei dos Registros Públicos<sup>4</sup>, em procedimentos de locações de imóveis pelo TRESP, atentar para a devida averbação das edificações dos imóveis que se pretende locar, em especial nos casos onde, no registro imobiliário, conste apenas o terreno sem quaisquer construções.

1.2. Em procedimentos de locações de imóveis pelo TRESP, atentar para a legitimidade das respectivas propostas, considerando que a permanência em imóveis por meio de locação ajustada por este Tribunal necessita estar adstrita aos condicionantes legais dessa modalidade de contratação, sendo condição necessária a devida regularização da propriedade.

1.3. Em procedimentos futuros de contratação de transporte de envelopes de segurança, urnas eletrônicas e cabinas, que: (i) nos Estudos Preliminares, seja aprofundada a identificação dos principais riscos que possam comprometer o sucesso da contratação ou que advenham da não contratação; (ii) constem do Edital informações detalhadas relacionadas à previsão inicial dos roteiros, tais como locais de retirada e destino e número de seções eleitorais respectivos, a fim de que não remanesçam dúvidas aos interessados em participar da licitação, nos moldes do ocorrido na presente amostra auditada; (iii) considerando a Política de Sustentabilidade Ambiental do TRESP, conste do Edital a adequação dos roteiros de transporte visando à observância de parâmetros que minimizem a necessidade de utilização de veículos e a quilometragem rodada, reduzindo o consumo de combustíveis.

1.4. Em imóveis já locados pelo TRESP, quando da elaboração de uma nova proposta onde ocorra significativa elevação do valor proposto, que as justificativas e informações pertinentes sejam carregadas aos autos com vistas a respaldar eventual decisão da Administração.

1.5. Em procedimentos futuros de aquisição de equipamentos de Tecnologia da Informação e Comunicação, seja dada maior ênfase no planejamento da contratação, ressaltando-se aqui a importância dos Estudos Preliminares (nos quais deve ser aprofundada a identificação dos principais riscos que possam comprometer o sucesso da contratação ou que advenham da não contratação), assim como sejam incluídos na Equipe de Planejamento da Contratação integrantes com conhecimento técnico da respectiva área, com vista à análise das opções disponíveis no mercado e especificação exaustiva do objeto.

1.6. Em procedimentos de locações de imóveis pelo TRESP, verificar a efetiva caracterização do tipo de uso do imóvel, devendo constar a averbação da situação atual da edificação que se pretende locar, ou, conforme o caso, as certidões de órgãos públicos que possuem a atribuição de comprovar a habitabilidade da área em questão.

---

<sup>4</sup> Lei 6.015/1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)>.

“Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos, (...) II – a averbação: (...), 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da **edificação**, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis”.

1.7. Considerando o que consta na Lei do Inquilinato<sup>5</sup>, em locações de imóveis pelo TRESA que ultrapassem o período de 10 anos, seja juntada a documentação pessoal do cônjuge, assim como, no caso de não constar a devida assinatura na respectiva proposta, seja obtida a vênua conjugal prevista.

2. AO FINAL, pela **REGULARIDADE** dos demais procedimentos adotados.

Este é o Relatório de Auditoria ora submetido à consideração da titular da Secretaria de Controle Interno e Auditoria, elaborado em estrita observância às disposições legais e normativas vigentes.

Florianópolis, 07 de dezembro de 2020.

Karine Borges de Liz  
Analista Judiciário

Maurício Merkl  
Analista Judiciário

José Farias Junior  
Chefe da Seção de Acompanhamento, Avaliação  
de Gestão e Auditoria – Área Administrativa

De acordo. Encaminhe-se o presente relatório à Presidência deste Tribunal.

Denise Goulart Schlickmann  
Secretária de Controle Interno e Auditoria

---

<sup>5</sup> Lei 8.425/1991. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm)>.

“Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.