



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE CONTROLE INTERNO E AUDITORIA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

PROCESSO DE GESTÃO DE BENS IMÓVEIS
(Procedimento Administrativo Eletrônico n. 963/2022)

Florianópolis/SC, maio de 2022.

Preâmbulo

Processo: Procedimento Administrativo Eletrônico SCIA n. 963/2022.

Ato originário: Plano Anual de Auditoria (PAA) do TRE-SC – exercício 2022.

Objetivo: Aferir a efetividade dos controles internos instituídos na gestão de processo de gestão de bens imóveis, como resposta aos respectivos riscos inerentes.

Ato de designação: Termo de Designação de 17 de janeiro de 2022, constante na p. 3 dos autos do processo.

Período abrangido pela auditoria: Imóveis atualmente ocupados pela Justiça Eleitoral de Santa Catarina, assim como mudanças ocorridas nos exercícios de 2017 a 2022.

Período de realização da auditoria: Planejamento de 17 de janeiro a 18 de março de 2022; Execução de 21 de março a 4 de maio de 2022; e Relatório de 5 a 13 de maio de 2022.

Unidade Auditada:

Secretaria: Secretaria de Administração e Orçamento (SAO)

Coordenadoria: Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços (CIS)

Resumo:

A presente auditoria foi contemplada no PAA 2022 em virtude de a Matriz de Priorização ter apontado o item “Contratos” como o quinto na ordem classificatória, tendo o processo de gestão de bens imóveis sido escolhido por envolver diversas contratações materialmente relevantes, desde a locação (que engloba a maioria dos imóveis em uso pelo TRE-SC), conservação, manutenção predial e atendimento às normas de segurança.

Considerando a metodologia de Auditoria Baseada em Riscos (ABR), foram levantados os principais riscos inerentes ao objeto da auditoria. A partir dos riscos inerentes de maior pontuação, foram definidos os testes de auditoria a fim de verificar a existência e a efetividade dos controles associados.

Por fim, das 8 situações apontadas no relatório preliminar, restaram 6 achados caracterizados conforme as normas técnicas aplicáveis ao processo de auditoria.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABR	Auditoria Baseada em Risco
CCM	Coordenadoria de Contratações e Materiais
CIS	Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços
COFIC	Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade
CT	Contrato
PAA	Plano Anual de Auditoria
PAE	Procedimento Administrativo Eletrônico
RIP	Registro Imobiliário Patrimonial
SAAGA-AA	Seção de Acompanhamento, Avaliação de Gestão e Auditoria – Área Administrativa
SAO	Secretaria de Administração e Orçamento
SCIA	Secretaria de Controle Interno e Auditoria
SEA	Seção de Engenharia e Arquitetura
SIGEC	Sistema de Registro de Imóveis e Gerenciamento de Custos
SMP	Seção de Manutenção Predial
SPIUNET	Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial
TA	Termo Aditivo
TCU	Tribunal de Contas da União
TRE-SC	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
TSE	Tribunal Superior Eleitoral

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	5
2. VISÃO GERAL DO OBJETO AUDITADO.....	5
3. OBJETIVO DA AUDITORIA.....	6
4. ESCOPO	6
5. CRITÉRIOS.....	7
6. METODOLOGIA ABR E AVALIAÇÃO DOS CONTROLES INTERNOS.....	8
7. ACHADOS DE AUDITORIA	9
A1 – Inexistência de procedimento formal de avaliação de imóveis para cartórios eleitorais	9
A2 – Informações sobre os imóveis encontram-se descentralizadas e com pouca transparência.....	11
A3 – Adequações a serem efetuadas pelo locador sem o registro posterior no PAE de contratação.....	12
A4 – Inexistência de controle sistemático de manutenção predial preventiva nos imóveis que se encontram fora da Grande Florianópolis.....	13
A6 – Divergências entre o cadastro no SIGEC, as informações do imóvel no contrato de locação e/ou as prestadas pela Unidade Auditada	14
A8 - Desocupações de imóveis com prazo excessivo	15
8. CONCLUSÃO	16
9. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO	17

1. INTRODUÇÃO

Em cumprimento ao cronograma estabelecido no Plano Anual de Auditoria 2022¹, aprovado em 2.12.2021, foram realizados exames de auditoria nos controles internos do processo de gestão bens imóveis do TRE-SC.

Em 17.1.2022, foi realizada reunião de abertura entre a Unidade de Auditoria e os gestores responsáveis pelas áreas auditadas, quando foi apresentado o Comunicado de Auditoria (pp. 4-6 dos autos).

Com vistas à determinação do escopo desta auditoria, elaborou-se o Programa de Auditoria (pp. 36-42 dos autos), onde foram definidos os objetivos, a metodologia a ser aplicada, a amostragem, os meios e o tempo demandado para a sua concretização.

Em 10.5.2022, foi realizada a reunião de apresentação do Relatório Preliminar de Auditoria, demarcando o encerramento da fase de execução dos trabalhos com a explicitação dos achados resultantes dos testes aplicados. Na ocasião, foi possibilitada aos gestores manifestação acerca do exposto, tendo sido as respostas consideradas e incluídas neste relatório final.

2. VISÃO GERAL DO OBJETO AUDITADO

A gestão de bens imóveis é processo de responsabilidade da Secretaria de Administração e Orçamento, gerenciado principalmente no âmbito da Coordenadoria de infraestrutura e Serviços (CIS) e, de forma indireta, com participação da Coordenadoria de Contratações e Materiais (CCM) e da Coordenadoria de Orçamento, Finanças e Contabilidade (COFIC).

O processo é dividido em três etapas principais: (1) seleção e registo; (2) monitoramento e manutenção; e (3) desocupação.

Na seleção de imóvel a ser adquirido/locado, é selecionado o imóvel que melhor atende as necessidades do TRE-SC, considerando os requisitos mínimos (atendimento a normas técnicas, documentação do imóvel, infraestrutura necessária) e, se for o caso, o valor da locação. Em seguida, é autuado PAE de contratação e tramitado os respectivos documentos e despachos.

Selecionado o imóvel, é encaminhada a assinatura de contrato, para o caso de locação, ou o registro no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial (SPIUNET). Em ambos os casos, o imóvel também é registrado no Sistema de Registro de Imóveis e Gerenciamento de Custos (SIGEC).

Para a ocupação definitiva do imóvel, é elaborado o leiaute de instalação, são executados os serviços necessários e adequações de infraestrutura, para finalmente realizar a mudança definitiva. Sempre que possível, os serviços são executados por meio de contratos já existentes (manutenção, ar-condicionado etc.), sendo realizadas contratações específicas quando necessário.

¹ Aprovado pela Presidência deste Tribunal em 2.12.2021, conforme PAE 40.097/2021.

Com o imóvel já ocupado, inicia-se a etapa de monitoramento e manutenção, na qual são realizadas as atividades de limpeza e conservação, manutenções prediais preventivas e corretivas, vigilância patrimonial e, se for o caso, elaboração de projetos e contratação de serviços de engenharia e arquitetura. Aqui, não é utilizado nenhum sistema informatizado para o monitoramento e atualização da situação dos imóveis.

Por fim, no caso de não ser mais possível ou viável a utilização do imóvel pela Justiça Eleitoral de Santa Catarina, é realizada a desocupação do mesmo, com a rescisão do contrato de locação, do termo de cessão ou a informação ao SPIUNET, conforme o caso. Em todos os casos, o SIGEC também é atualizado. Para a desmobilização da estrutura, caso não seja possível a utilização de contratos já vigentes, são realizadas contratações específicas.

Os procedimentos executados não se encontram formalizados em manuais ou rotinas. O mapeamento do processo e a análise de riscos, realizados em conjunto com a Unidade Auditada, evidenciaram a existência de controles distribuídos ao longo das inúmeras atividades, em grande maioria manuais e de conformidade.

Importa ainda registrar que, no ano de 2021, as despesas diretamente relacionadas ao processo ora auditado somaram um total de R\$ 9.522.581,30, considerando aluguel de imóveis, limpeza e conservação, assim como vigilância armada e desarmada, o que representou 29,24% do total das despesas de custeio no respectivo exercício, o que evidencia a materialidade do processo em questão.

3. OBJETIVO DA AUDITORIA

A auditoria teve como objetivo aferir a efetividade dos controles internos instituídos na gestão de processo de gestão de bens imóveis, como resposta aos respectivos riscos inerentes, considerando as etapas de:

- a) seleção e registro;
- b) monitoramento e manutenção; e
- c) desocupação.

4. ESCOPO

Para avaliar o processo de gestão de imóveis no âmbito do TRE-SC, foram definidos como escopo os seguintes itens:

- a) os imóveis ocupados atualmente, tanto do patrimônio da União quanto de terceiros;
- b) as contratações de serviços e chamados relacionados à manutenção, conservação e infraestrutura predial, os quais foram ou estão sendo executados nos exercícios 2021 e 2022;
- c) as mudanças de imóveis realizadas nos últimos 5 anos, considerando as ocupações e desocupações.

Na seleção dos controles administrativos a serem testados, foi utilizada a metodologia do Plano de Gestão de Riscos deste Tribunal², por intermédio da qual identificou-se como risco residual de maior magnitude no processo auditado o de nível médio, em 3 dos 9 controles que incidem sobre o processo.

Na definição do recorte sobre o qual incidirão os testes desta auditoria, incluiu-se também outros dois controles que foram enquadrados como nível baixo, mas com pontuação muito próxima ao nível médio, tendo sido selecionados os itens relativos aos seguintes riscos:

R01 - Seleção de imóvel que não atenda aos requisitos de regularidade e infraestrutura necessária.

R04 - Imóvel ocupado com infraestrutura inadequada.

R06 - Imóvel sem condições de utilização e de segurança na edificação.

R08 - Avaliação equivocada de imóvel devido a informações desatualizadas.

R09 - Atraso na desocupação de imóvel.

5. CRITÉRIOS

Os critérios utilizados como parâmetros para fundamentar as avaliações apresentadas neste trabalho foram os principais preceitos normativos que regulamentam a matéria, a seguir relacionados:

1. Lei n. 8.245/1991³
2. Lei n. 8.666/1993 e alterações posteriores⁴.
3. Lei n. 10.098/2000⁵.
4. Lei n. 16.157/2013⁶
5. Resolução TSE n. 23.544/2017⁷.
6. Portaria P n. 67/2020⁸.

² TRE-SC. Portaria P n. 45, de 23 de abril de 2021. Institui o Plano de Gestão de Riscos no âmbito do Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina (TRE-SC). Disponível em: <<https://www.tre-sc.jus.br/legislacao/compilada/portaria-p/2021/portaria-p-n-45-de-23-de-abril-de-2021>>.

³ BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

⁴ BRASIL. Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

⁵ BRASIL. Lei n. 10.098, de 19 de dezembro de 2000. Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

⁶ SANTA CATARINA. Lei 16.157, de 7 de novembro de 2013. Dispõe sobre as normas e os requisitos mínimos para a prevenção e segurança contra incêndio e pânico e estabelece outras providências.

⁷ TSE. Resolução n. 23.544, de 18 de dezembro de 2017. Dispõe sobre a elaboração de plano de obras e a padronização das construções de cartórios eleitorais no âmbito da Justiça Eleitoral.

⁸ TRE-SC. Portaria P n. 67, de 28 de maio de 2020. Dispõe sobre o processo formal de trabalho para a Gestão de Contratos no âmbito do Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina.

6. METODOLOGIA ABR E AVALIAÇÃO DOS CONTROLES INTERNOS

Os trabalhos desta auditoria foram fundamentados na aplicação de técnicas de Auditoria Baseada em Risco (ABR⁹), direcionados aos processos de trabalho e à mitigação dos riscos relacionados à consecução das atividades administrativas pertinentes ao processo ora auditado.

Essa metodologia permite ao auditor testar os controles mais importantes, otimizando os recursos humanos e materiais disponíveis, com vistas a que o resultado do trabalho venha a agregar valor e melhorar as atividades da organização.

Abaixo o quadro demonstrativo que, em suma, apresenta o sequenciamento das atividades de auditoria desenvolvidas sob a orientação da metodologia da ABR:

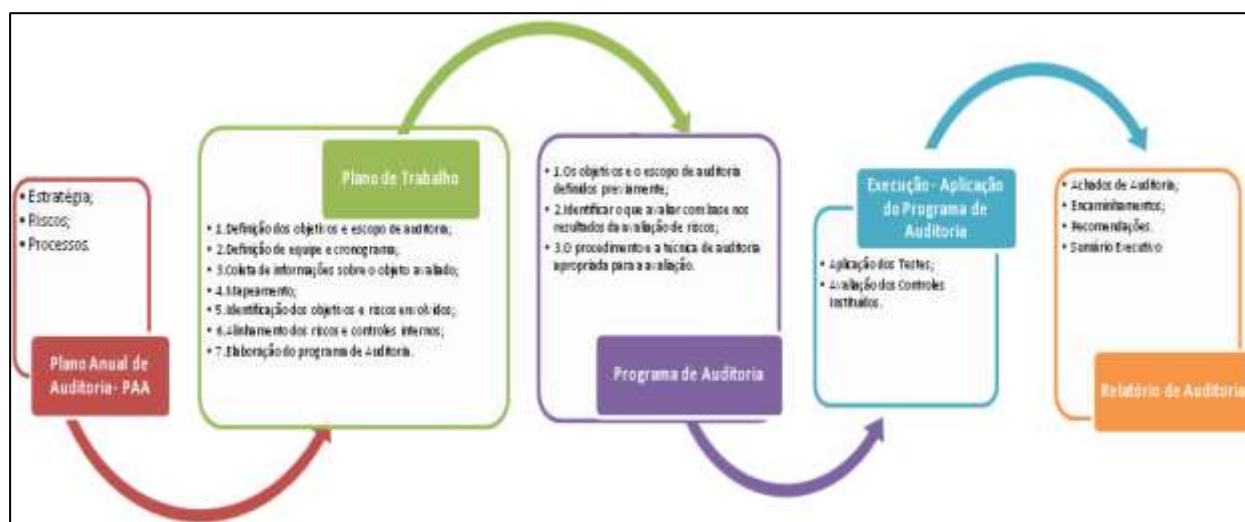


Figura 1 – Processo a Auditoria Baseada em Riscos

Para o planejamento dos trabalhos, foram realizados o levantamento das atividades do processo de trabalho e a documentação das atividades, assim como o estudo detido das normas que o regulamentam.

A partir do levantamento realizado, foi elaborado o mapeamento do processo, assim como identificados quais os objetivos de cada fase do processo, seus riscos associados e os controles instituídos pelos gestores para administrar esses riscos, em conjunto com a Unidade Auditada e por ela validados.

Perante esse cenário, a equipe planejou e executou os seus testes, considerando os riscos mais impactantes e prováveis e os controles internos menos maduros.

Executados os procedimentos de auditoria, por meio da realização de testes de controle, foram identificados achados, suportados pelas evidências coletadas, os quais compuseram o Relatório Preliminar de Achados, que foi submetido à apreciação da Unidade Auditada para conhecimento e manifestação quanto à pertinência das situações identificadas.

⁹ Auditoria Baseada em Riscos (ABR) – IIA/TCU. Risco – é representado pela possibilidade de que um evento ocorrerá e afetará negativamente a realização dos objetivos (COSO ERM).

Em seguimento houve a manifestação da Unidade Auditada quanto ao Relatório Preliminar de Achados e, tendo em vista as respostas apresentadas, foi elaborado este Relatório de Auditoria, contendo os achados bem como a conclusão da equipe de auditoria sobre o processo avaliado.

Seguindo esta metodologia, foram produzidos os seguintes materiais:

1. Mapeamento do Processo (pp. 27-31);
2. Matriz de Riscos Inerentes (p. 32);
3. Matriz de Controles (pp. 33-34);
4. Matriz de Riscos e Controles, com nível de risco residual (p. 35);
5. Programa de Auditoria com Matriz de Planejamento Testes (pp.36-42);
6. Amostras a serem testadas (pp. 52-78);
7. Relatório Preliminar de Auditoria (pp. 79-87).

7. ACHADOS DE AUDITORIA

Foram executados os procedimentos previstos em relação a cinco riscos específicos, totalizando sete testes de controles. A realização dos exames seguiu estritamente os termos registrados na Matriz de Testes de Controle elaborada pela equipe de auditoria.

Os achados representam, portanto, o resultado dos testes de auditoria aplicados e das informações coletadas nas entrevistas, análises documentais, correlação de informações e conciliações, guardando relação com a Matriz de Testes de Controles e com o Relatório Preliminar de Auditoria apresentado à Unidade Auditada.

Assim, apresenta-se a seguir os achados de auditoria de maior relevância identificados, cada qual com a situação encontrada, as evidências, a potencialidade do achado, a manifestação da Unidade Auditada, a conclusão da equipe de auditoria e, por fim, a proposta de encaminhamento.

A1 – Inexistência de procedimento formal de avaliação de imóveis para cartórios eleitorais

SITUAÇÃO ENCONTRADA: Não foi localizado procedimento formal de avaliação de imóveis para cartórios eleitorais, podendo gerar falta de padronização e ocupação de imóveis inadequados.

EVIDÊNCIAS:

- Informação da Unidade Auditada na p. 33 dos autos: “A SEA possui um *checklist* referencial para a Locação de Imóveis, que ainda não foi implementado”.
- *Checklist* para locação de imóveis da SEA: pp. 46-47 dos autos (não implementado).
- Cartórios Eleitorais com área possivelmente inferior à necessária:
 - Pomerode: área de 30m² cadastrada no SIGEC;

- Araranguá: área de 70m² cadastrada no SIGEC.
- Cartório Eleitoral de Santa Cecília recentemente locado, sem certidão de Habite-se: PAE 2.056/2022.
- Cartórios Eleitorais sem a edificação averbada:
 - Guaramirim: PAE 45.296/2021, locação recente sem averbação no registro;
 - Ituporanga: PAE 3.801/2020, locador se comprometeu a efetuar a averbação posteriormente, mas não há registro.

POTENCIALIDADE DO ACHADO: Recomendação à Unidade Auditada para formalizar procedimento de avaliação de imóveis para cartórios eleitorais, considerando, no mínimo, itens relacionados às necessidades de área, acessibilidade, infraestrutura, segurança, prevenção contra incêndio, documentação de registro imobiliário e certidões de Habite-se.

MANIFESTAÇÃO DA UNIDADE AUDITADA: Em resposta, a Unidade Auditada por meio da manifestação de pp. 89-94, prestou as seguintes informações, *in litteris*:

A avaliação dos imóveis, sobretudo acerca dos aspectos técnicos e, especialmente, quanto à documentação hábil, à adequação das instalações e à acessibilidade, é realizada por esta Secretaria, com base em checklist referencial, e com o apoio e a participação da Secretaria de Tecnologia da Informação e, no caso das Zonas Eleitorais, das Unidades Cartorárias locais, responsáveis pela pré-seleção de imóveis que, a princípio, atendem às exigências e necessidades da Justiça Eleitoral, sobretudo nas contratações via locação.

No intuito de aprimorar o procedimento e, via de consequência, os controles internos próprios a contratações dessa natureza (locações) — quando necessárias em face da inexistência de imóvel próprio / União ou disponibilidade de utilização de parte cedida de edificação integrante do patrimônio do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, na localidade, estabeleceu-se plano de ação voltado à criação de espaço específico na Intranet (e, conforme o caso, no Portal Transparência do Tribunal em sua página na Internet) para a divulgação das informações e dos documentos vinculados ao tema, facilitando a consulta aos interessados e às unidades diretamente envolvidas.

Nesse contexto, além dos dados concernentes aos imóveis utilizados / locados por esta Casa, e respectivas referências aos processos de contratação (quando for o caso), serão disponibilizados (a) checklist referencial para avaliação do imóvel; (b) modelos dos documentos que compõem a análise do imóvel e atinentes à contratação em si, tais como proposta, estudos preliminares, projeto básico e termo de vistoria; (c) fluxo e respectivo cronograma de todas as etapas que compõem o procedimento de avaliação / utilização / contratação dos imóveis, a partir do mapeamento do respectivo processo de trabalho.

Destaca-se, a respeito, a atualização do checklist que, para melhor gerenciamento e efetividade do seu propósito, será desmembrado em dois documentos:

- (a) um de natureza administrativa, direcionado à avaliação do(s) imóvel(is) pré-selecionados quanto à localização, propriedade (eventual administração terceirizada, procurador legalmente constituído, bem sob inventário ou partilha), registros necessários (certidão imobiliária atualizada, Habite-se), e, eventualmente, averbação no registro imobiliário da edificação e individualização do espaço a ser utilizado (ex.: sala integrante da edificação); e
- (b) segundo, de natureza técnica voltado à avaliação quanto à adequação física das instalações, acessibilidade, segurança, reparos e/ou consertos eventualmente necessários, dentre outros aspectos de cunho técnico ao encargo das unidades especializadas da Sede.

Fixou-se, para a efetivação do mencionado plano de ação, o prazo de 60 (sessenta) dias, iniciado na data de ontem.

CONCLUSÃO DA EQUIPE DE AUDITORIA: O plano de ação proposto pela Unidade Auditada para disponibilizar informações sobre os imóveis ocupados, *checklist* referencial, modelos de documentos e o fluxo das etapas do processo de trabalho contempla a necessidade identificada no achado de se estabelecer procedimento formal de avaliação de imóveis para cartórios eleitorais. Ademais, a divisão do *checklist* em dois documentos, um de natureza administrativa e outro de caráter técnico, mostra-se pertinente à sua aplicação. Dada a relevância, as referidas ações, estas serão objeto de acompanhamento por parte desta Unidade de Auditoria.

PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO: Acompanhamento do plano de ação proposto pela Unidade Auditada para a disponibilização na intranet e Portal de Transparência na internet, quando for o caso, de (1) informações e documentos relativos aos imóveis ocupados pela Justiça Eleitoral de Santa Catarina, (2) de *checklist* referencial para avaliação de imóvel, (3) de modelos de documentos para contratação e (4) de fluxograma do processo de trabalho respectivo.

A2 – Informações sobre os imóveis encontram-se descentralizadas e com pouca transparência

SITUAÇÃO ENCONTRADA: As informações sobre os imóveis ocupados pela Justiça Eleitoral de Santa Catarina encontram-se dispersas em PAEs de contratação de locação, no sistema SIGEC e em pastas físicas arquivadas na Coordenadoria de Infraestrutura Predial, dificultando a busca centralizada de informações.

EVIDÊNCIAS:

- PAEs de contratação de locação, com informações muito dispersas.
- Sistema SIGEC (relatório nas pp. 57-59 dos autos), o qual não possui todas as informações necessárias para a gestão dos imóveis e com acesso restrito.
- Pastas arquivadas na sala da Coordenadoria de Infraestrutura Predial.

POTENCIALIDADE DO ACHADO: Recomendação à Unidade Auditada para sistematizar as informações dos imóveis, objetivando a centralização e a transparência da gestão, considerando as etapas de seleção e registro, monitoramento e manutenção, assim como desocupação dos imóveis.

MANIFESTAÇÃO DA UNIDADE AUDITADA: Em resposta, a Unidade Auditada por meio da manifestação de pp. 89-94, prestou as seguintes informações, *in litteris*:

A centralização e a decorrente transparência das informações relativas aos imóveis dar-se-á com a efetivação das providências mencionadas no item anterior, as quais englobarão a publicação de planilha, em elaboração pela Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços, com os dados individualizados por imóvel.

Entrementes, ressalto que esta Secretaria realizará pesquisa voltada à verificação / avaliação de sistemas disponíveis para cessão de uso gratuito, que permitam o gerenciamento desses dados de forma extensa, dinâmica e acessível.

CONCLUSÃO DA EQUIPE DE AUDITORIA: O plano de ação proposto pela Unidade Auditada, conforme descrito no achado A1, contempla a necessidade identificada no achado de se centralizar e as informações sobre os imóveis atualmente ocupados e de dar mais transparência na sua divulgação. Dada a relevância, as referidas ações serão objeto de acompanhamento por parte desta Unidade de Auditoria.

PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO: Acompanhamento do plano de ação proposto pela Unidade Auditada para a disponibilização na intranet e Portal de Transparência na internet, quando for o caso, de (1) informações e documentos relativos aos imóveis ocupados pela Justiça Eleitoral de Santa Catarina, (2) de *checklist* referencial para avaliação de imóvel, (3) de modelos de documentos para contratação e (4) de fluxograma do processo de trabalho respectivo.

A3 – Adequações a serem efetuadas pelo locador sem o registro posterior no PAE de contratação

SITUAÇÃO ENCONTRADA: Não foi possível confirmar se as adequações que ficaram a cargo do locador foram efetivamente realizadas, haja vista não haver registro no PAE de contratação da locação.

EVIDÊNCIAS:

- PAE 37.453/2018, Abelardo Luz: itens de acessibilidade.
- PAE 28.293/2019, Içara: itens de acessibilidade.
- PAE 35.233/2021, Imbituba: itens de acessibilidade, rede lógica e películas nas janelas.
- PAE 3.801/2020, Ituporanga: itens de acessibilidade.
- PAE 30.017/2018, Orleans: itens de acessibilidade, grades, porta pantográfica e pintura.
- PAE 16.134/2018, Palmitos: itens de acessibilidade.
- PAE 30.689/2021, Ponte Serrada: itens de acessibilidade.
- PAE 26.323/2020, Sombrio: itens de acessibilidade a serem executados até 7.1.2021.
- PAE 17.195/2019, Videira: itens de acessibilidade.

POTENCIALIDADE DO ACHADO: Recomendação à Unidade Auditada para registrar no PAE de contratação a realização das adequações que ficaram a cargo do locador, preferencialmente com documentação fotográfica.

MANIFESTAÇÃO DA UNIDADE AUDITADA: Em resposta, a Unidade Auditada por meio da manifestação de pp. 89-94, prestou as seguintes informações, *in litteris*:

Não obstante a ausência de registro da efetivação das adequações pendentes por ocasião da contratação das locações referenciadas, assinalo que o procedimento interno vigente, disposto nas Portaria P n. 67/2020 e n. 136/2021, e orientado aos respectivos Gestores, é no sentido de que, em não havendo a adoção e/ou a conclusão exitosa da providência, haja a decorrente formalização de processo próprio para a adoção das medidas legais e contratuais cabíveis por esta Secretaria, a partir da notificação do Contratado.

Em outras palavras, não havendo ocorrência contratual reportada / formalizada em autos específicos ou, eventualmente, no processo de contratação, o entendimento desta Secretaria, em conformidade com a praxe administrativa instituída pelos atos regulamentares acima referidos, é o de cumprimento integral do objeto contratado.

CONCLUSÃO DA EQUIPE DE AUDITORIA: Em que pese o entendimento da Unidade Auditada de que o objeto contratado tem o seu cumprimento integral quando não há nenhuma ocorrência contratual reportada, ressalta-se que a própria Portaria P n. 67/2020, no seu Art. 13, determina que:

Art. 13. Recebido o objeto contratado, a Gestão da Contratação, observando,

quanto às contratações aos Cartórios Eleitorais, o disposto no art. 7º, § 2º:
[...]

IV – emitirá e juntará ao PAE a atestação do objeto contratado, que deverá conter **todas as informações pertinentes à execução contratual referente ao período de ateste** (grifei), com menção expressa a sua regularidade ou, se for o caso, dos incidentes verificados e tratamentos dados e de eventuais ocorrências reportadas, além das datas dos recebimentos provisório e definitivo.

Depreende-se que obrigações contratuais relativas à execução de adequações por parte do locador dizem respeito às “informações pertinentes à execução contratual”, devendo ser realizado o seu respectivo registro. Sendo assim, conclui-se pela manutenção da potencialidade do achado, conforme proposta de encaminhamento a seguir.

PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO: Recomendação à Unidade Auditada para, no prazo de 30 dias, verificar a efetiva execução das adequações que ficaram a cargo do locador apontadas nas evidências, assim como realizar o devido registro formal em PAE do cumprimento (preferencialmente com documentação fotográfica) ou, quando for o caso, do prazo estabelecido para efetivar a respectiva adequação.

A4 – Inexistência de controle sistemático de manutenção predial preventiva nos imóveis que se encontram fora da Grande Florianópolis

SITUAÇÃO ENCONTRADA: Não foram localizados controles sistemáticos das necessidades e prazos de manutenção predial preventiva nos imóveis que se encontram fora da Grande Florianópolis.

EVIDÊNCIAS:

- Planos de manutenção (pp. 48-50 dos autos) somente para os imóveis da Grande Florianópolis, relativos ao Contrato 088/2021, os quais não abrangem imóveis do interior.
- Contrato 015/2021, de limpeza e desinfecção das caixas d’água e reservatórios, abrange todos os imóveis equipamentos individuais – “nos imóveis próprios ou locados que estejam em prédios comerciais, seguimos a limpeza feita pelos condomínios desses locais somente nos imóveis com equipamento individual” (conforme informado pela Unidade Auditada na p. 21 dos autos). Entretanto, não foi localizado controle sistemático respectivo.
- PAE 3.105/2022, de desinsetização. Contratação para as regiões 4, 5 e 6 restaram frustradas.

POTENCIALIDADE DO ACHADO: Recomendação à Unidade Auditada para implementar controle sistemático e centralizado de monitoramento de agenda de manutenção predial preventiva nos imóveis do interior, considerando itens como desinsetização, limpeza de reservatórios de água, verificação de telhados, limpeza de calhas, ralos e caixas de gordura etc., acompanhando serviços que não foram abrangidos por contratações por região e, se for o caso, auxiliando cartórios a contratar individualmente serviços essenciais.

MANIFESTAÇÃO DA UNIDADE AUDITADA: Em resposta, a Unidade Auditada por meio da manifestação de pp. 89-94, prestou as seguintes informações, *in litteris*:

Encontra-se em trâmite processo administrativo (PAE n. 10.457/2022) voltado à contratação de empresa especializada para prestação de serviços continuados, sob demanda, de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva e

adequações corretivas nos sistemas e instalações prediais dos imóveis deste Tribunal, no Interior, subdivididos em regiões definidas de acordo com a proximidade geográfica (Regiões 2 a 6), com fornecimento de mão de obra e de materiais.

O escopo da contratação, no que tange aos benefícios e resultados pretendidos, diz respeito ao aprimoramento da execução das manutenções preventivas, corretivas e preditivas das instalações prediais dos imóveis do TRESC, ou seja, além das restrições internas hoje existentes pela ausência de estrutura (orgânica e de pessoal) própria, na extensão necessária para atender adequada e tempestivamente todas as localidades.

O implemento desses serviços seguramente permitirá o incremento dos controles internos atinentes à manutenção predial, evitará problemas e eventuais danos nas edificações, ou, caso ocorram, serão resolvidos no menor intervalo de tempo possível de acordo com as técnicas adequadas pela futura Contratada.

Por fim, importante ressaltar que, em razão da natureza privada dos contratos de locação, e das obrigações legalmente conferidas ao proprietário do imóvel/locador, de acordo com a Lei n. 8.245/1991, em geral, os vícios, defeitos e obras de reforma estrutural / preservação da edificação para o uso a que se destina a locação, devem ser efetivados / corrigidos pelo locador, incumbindo a esta Secretaria, em conjunto com a Gestão da Contratação e unidades técnicas, a notificação do responsável e o acompanhamento acerca do implemento das providências necessárias.

CONCLUSÃO DA EQUIPE DE AUDITORIA: O objeto especificado no Projeto Básico de pp. 74-119, do PAE 10.457/2022, atende às necessidades apontadas no achado de implementar controle sistemático e centralizado de monitoramento de agenda de manutenção predial preventiva nos imóveis do interior. Dada a relevância, o procedimento será objeto de acompanhamento por parte desta Unidade de Auditoria.

PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO: Acompanhamento da contratação relativa ao PAE 10.457/2022, verificando a sua efetivação em todas as regiões previstas.

A6 – Divergências entre o cadastro no SIGEC, as informações do imóvel no contrato de locação e/ou as prestadas pela Unidade Auditada

SITUAÇÃO ENCONTRADA: Foram encontradas divergências entre as informações do cadastro no sistema SIGEC, as informações do imóvel no contrato de locação e/ou as informações prestadas pela Unidade Auditada na tabela de pp. 12-20.

EVIDÊNCIAS:

- Tabela contendo as divergências encontradas nos registros do sistema SIGEC, conforme item 2.6 do Relatórios Preliminar de Auditoria (pp. 83-85 dos autos).

POTENCIALIDADE DO ACHADO: Recomendação à Unidade Auditada para revisar os registros do sistema SIGEC e realizar as correções necessárias, visando manter fidedignas as informações sobre os imóveis ocupados pela Justiça Eleitoral de Santa Catarina.

MANIFESTAÇÃO DA UNIDADE AUDITADA: Em resposta, a Unidade Auditada por meio da manifestação de pp. 89-94, informou que as correções necessárias foram efetuadas no Sistema SIGEC. Quanto a falta de endereços nos campos “Logradouro” e “Bairro”, esclareceu, *in litteris*:

Impende esclarecer que o SIGEC – Sistema de Registro de Imóveis e

Gerenciamento de Custos está configurado para importar o endereço do imóvel de acordo com o CEP informado no campo “CEP” na tela de “Dados Gerais”.

No entanto, para os municípios que não possuem o “CEP” estruturado por logradouro, o sistema SIGEC não importa as informações dos campos “Logradouro” e “Bairro” e não permite a edição destes campos. Nesses casos, de acordo o manual do SIGEC, fl. 12, o “Logradouro” e o “Bairro” devem ser preenchidos no campo “Complemento de Endereço”.

CONCLUSÃO DA EQUIPE DE AUDITORIA: Verificou-se que os registros no sistema SIGEC foram devidamente corrigidos, não restando nenhuma pendência. Nas informações prestadas pela Unidade Auditada, não constam quais providências serão tomadas para evitar novas inconsistências. Sendo assim, conclui-se por orientação à unidade auditada, conforme proposta de encaminhamento a seguir.

PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO: Orientação à Unidade Auditada para instituir controles internos objetivando evitar inconsistências nos registros do sistema SIGEC, mantendo fidedignas as informações sobre os imóveis ocupados pela Justiça Eleitoral de Santa Catarina.

A8 - Desocupações de imóveis com prazo excessivo

SITUAÇÃO ENCONTRADA: Em mudanças de imóveis, foram encontrados contratos anteriores rescindidos após mais de 120 dias depois do início da nova contratação de locação.

EVIDÊNCIAS:

Município	Contrato atual	Contrato anterior	Tempo entre o início do contrato atual e a rescisão do anterior
Anchieta	012/2017	CT 112/2011	142 dias
São Joaquim	013/2017	CT 105/2011	129 dias
Orleans	078/2018	CT 030/2013	148 dias
Florianópolis (Depósitos)	009/2020	CT 065/2015	294 dias
		CT 119/2015	265 dias
Campos Novos	069/2020	CT 068/2015	277 dias
Imbituba	079/2021	CT 122/2016	171 dias
São Francisco do Sul	001/2017	CT 064/2013	243 dias
Laguna	024/2017	CT 105/2013	262 dias
Balneário Piçarras	020/2017	CT 071/2012	132 dias
São João Batista	093/2017	CT 036/2015	222 dias
Tijucas	011/2018	CT 033/2015	198 dias
Dionísio Cerqueira	036/2019	CT 015/2017	139 dias
São Lourenço do Oeste	002/2020	CT 105/2017	239 dias
Florianópolis (Cartórios)	Cedido TCU	CT 070/2017	207 dias (ainda vigente)

POTENCIALIDADE DO ACHADO: Recomendação à Unidade Auditada para instituir controles internos objetivando evitar o pagamento de locação de imóvel já desocupado por tempo excessivo, instruindo os autos com as razões que motivaram tais pagamentos.

MANIFESTAÇÃO DA UNIDADE AUDITADA: Em resposta, a Unidade Auditada por meio da manifestação de pp. 89-94, prestou as seguintes informações, *in litteris*:

A mudança de imóveis, a envolver a concomitância de vigência contratos de locações por determinado período, demanda providências administrativas tanto

no novo imóvel (adequações necessárias para a sua efetiva ocupação / início do uso pela Justiça Eleitoral), quanto no anterior, cuja devolução vincula-se legal e contratualmente à realização de avaliações técnicas e decorrentes reparos na edificação voltados à sua restituição nas condições em que recebido, a se efetivar após a vistoria final do imóvel.

Desse modo, compreende-se que, em regra, a desocupação de imóveis ocorre em razoável tempo — necessário, repito, em face das diversas providências que precisam ser concretizadas —, ressalvadas situações excepcionais que eventualmente podem ocorrer (caso fortuito / força maior), devidamente justificadas, pelo que considerados adequados por esta Secretaria os controles internos adotados no caso.

CONCLUSÃO DA EQUIPE DE AUDITORIA: Em que pese haver a Unidade Auditada informado que a desocupação ocorre em tempo razoável, as evidências apontam imóveis que permaneceram com seu pagamento de locação por até 10 meses após a nova contratação (por exemplo, o Contrato 065/2015, no PAE 29.802/2015), sem que houvesse uma justificativa específica nos respectivos autos da contratação. Sendo assim, conclui-se pela manutenção da potencialidade do achado, conforme proposta de encaminhamento a seguir.

PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO: Recomendação à Unidade Auditada para instituir controles internos relativos à desocupação de imóveis, definindo prazo razoável e as ações de planejamento necessárias para evitar o pagamento de locação de imóvel já desocupado por tempo excessivo, assim como para, quando for o caso, instruir os autos com as razões que motivaram tais pagamentos.

8. CONCLUSÃO

Em face dos exames de auditoria ora realizados, tendo por finalidade avaliar a existência e a qualidade dos controles internos existentes no processo de gestão de bens imóveis, constatou-se o que segue.

1. A Unidade Auditada, aqui considerada a SAO em sua completude, empenha esforços específicos na gestão do processo de bens imóveis, haja vista a centralização da gestão de todas as etapas na Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços, a qual possui dentre suas atribuições “gerenciar a implementação das políticas mobiliária e imobiliária da Justiça Eleitoral catarinense, segundo diretrizes estabelecidas pela Secretaria de Administração e Orçamento” (Resolução TRE-SC n. 7.930/2015, art. 87, II)¹⁰. O processo possui não está formalizado por meio de manuais ou portarias, tendo seus controles internos instituídos em sua maioria de forma manual e focados mais na conformidade do que na aplicação de boas práticas de governança.

2. Da análise realizada, cumpre destacar como achados positivos:

a) a iniciativa da Unidade Auditada em elaborar plano de ação para a disponibilização de informações e documentos relativos aos imóveis ocupados, de *checklist* referencial para avaliação de imóvel, de modelos de documentos para contratação e de fluxograma do processo de trabalho respectivo, com o objetivo de tornar a gestão dos bens imóveis mais eficiente e transparente;

¹⁰ TRE-SC. Resolução n. 7.930, de 9 de dezembro de 2015. Aprova o Regulamento Interno da Estrutura Orgânica do Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina.

b) a intenção da Unidade Auditada em pesquisar sistemas informatizados que permitam o gerenciamento dos dados dos imóveis de forma extensa, dinâmica e acessível;

c) a iniciativa da Unidade Auditada em realizar conferências mensais no sistema de gerenciamento de chamados (Central de Serviços), para identificar as possíveis pendências e solicitações abertas por tempo demasiado, considerando-se atendido o achado A5 do Relatório Preliminar; e

d) o atendimento à Lei 8.666/1993, em seu art. 57, § 4º, o qual prevê que, “em caráter excepcional, devidamente justificado e mediante autorização da autoridade superior”, o prazo máximo de 60 meses para duração de contratos possa ser prorrogado por até doze meses, não tendo havido nenhum contrato que tenha extrapolado este período, considerando-se atendido o achado A7 do Relatório Preliminar.

3. Verificaram-se algumas inconsistências que se refletem nos achados de auditoria consignados nesse relatório, em grande parte atreladas ao fato de não existir processo de trabalho formalizado, com a devida padronização de procedimentos e documentos. Além disso, a falta de centralização e a pouca transparência das informações sobre os imóveis atualmente ocupados dificulta a gestão do processo.

4. Por fim, o presente trabalho de auditoria trouxe alguns benefícios imediatos à Unidade Auditada, podendo ser citado, a título de exemplo, o mapeamento do processo de trabalho de gestão de bens imóveis e a respectiva análise de riscos, realizados em conjunto com a Unidade Auditada, que se transformou em uma oportunidade de aperfeiçoamento das concepções e práticas administrativas relativas ao tema. Além disso, alguns achados trouxeram apontamentos que foram prontamente tratados, como a revisão de todos os dados divergentes de imóveis ativos cadastrados no SIGEC, trazendo mais efetividade na utilização dos registros para a gestão do processo.

9. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Diante do exposto, submete-se o presente relatório à consideração da Senhora Secretária de Controle Interno e Auditoria, para encaminhamento ao Senhor Presidente do TRE-SC, com vistas a ciência da Unidade Auditada aos seguintes itens:

1. PELA ORIENTAÇÃO À UNIDADE AUDITADA PARA:

1.1. instituir controles internos objetivando evitar inconsistências nos registros do sistema SIGEC, mantendo fidedignas as informações sobre os imóveis ocupados pela Justiça Eleitoral de Santa Catarina [Achado A6].

2. PELA RECOMENDAÇÃO À UNIDADE AUDITADA PARA:

2.1. no prazo de 60 dias, verificar a efetiva execução das adequações que ficaram a cargo do locador apontadas nas evidências, assim como realizar o devido registro formal em PAE do cumprimento (preferencialmente com documentação fotográfica) ou, quando for o caso, do prazo estabelecido para efetivar a respectiva adequação [Achado A3];

2.2 instituir controles internos relativos à desocupação de imóveis, definindo prazo razoável e as ações de planejamento necessárias para evitar o pagamento de locação de imóvel já desocupado por tempo excessivo, assim como para, quando for o caso, instruir os autos com as razões que motivaram tais pagamentos [Achado A8].

3. PELO ACOMPANHAMENTO:

3.1. do plano de ação proposto pela Unidade Auditada para a disponibilização na intranet e Portal de Transparência na internet, quando for o caso, de (1) informações e documentos relativos aos imóveis ocupados pela Justiça Eleitoral de Santa Catarina, (2) de *checklist* referencial para avaliação de imóvel, (3) de modelos de documentos para contratação e (4) de fluxograma do processo de trabalho respectivo [Achados A1 e A2];

3.2. da contratação relativa ao PAE 10.457/2022, verificando a sua efetivação em todas as regiões previstas [Achado A4].

Florianópolis, 13 de maio de 2022.

José Farias Junior
Chefe da SAAGA-AA

De acordo, encaminhe-se o presente Relatório de Auditoria à Presidência deste Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina.

Florianópolis, 13 de maio de 2022.

Denise Goulart Schlickmann
Secretária de Controle Interno e Auditoria