



PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA
CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO
SECRETARIA FEDERAL DE CONTROLE INTERNO

Unidade Auditada: FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC
Município - UF: Santo André - SP
Relatório nº: 201314610
UCI Executora: CONTROLADORIA REGIONAL DA UNIÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Senhor Chefe da CGU-Regional/SP,

Em atendimento à determinação contida na Ordem de Serviço nº 201314610, apresentamos os resultados dos exames realizados sob atos e consequentes fatos de gestão, ocorridos na supra-referida, no período de 19/08/2013 a 23/08/2013.

I – ESCOPO DO TRABALHO

Os trabalhos foram realizados na Sede da Unidade Gestora em Santo André/SP, no período de 19/08 a 23/08/2013, em estrita observância às normas de auditoria aplicáveis ao serviço público federal, objetivando o acompanhamento preventivo dos atos e fatos de gestão ocorridos no período de abrangência do trabalho. Nenhuma restrição foi imposta aos nossos trabalhos, realizados no Acompanhamento e Gestão de Bens Imóveis de Uso Especial.

II – RESULTADO DOS EXAMES

1 GESTÃO PATRIMONIAL

1.1 BENS IMOBILIÁRIOS

1.1.1 UTILIZAÇÃO DE IMOBILIÁRIOS

1.1.1.1 CONSTATAÇÃO

Data da validade da avaliação do imóvel vencida.



Handwritten initials and signature

Fato

Na análise dos dados extraídos do SPIUNET verificamos a ausência de avaliação dos imóveis, pertencentes à Fundação Universidade Federal do ABC e locados de terceiros, dentro do prazo da validade:

	Município	Situação Spiunet	RIP Utilização	Data da avaliação do imóvel	Data da validade da avaliação do imóvel
Fundação Universidade Federal do ABC	Campus Santo André	Ativo	705700022.500-4	23/11/2010	23/11/2012
Fundação Universidade Federal do ABC	Campus Santo André	Ativo	705700026.500-6	04/04/2011	04/04/2013
Fundação Universidade Federal do ABC	Campus S.B.Camp o	Ativo	707500024.500-3	25/11/2010	25/11/2012
Fundação Universidade Federal do ABC	Campus S.B.Camp o	Ativo	707500026.500-4	25/11/2010	25/11/2012
Prédio Administrativo	Santo André	Ativo	705700024.500-5	01/04/2011	01/04/2013

Foi solicitada à Unidade informar as medidas adotadas com o objetivo de evitar que no SPIUNET sejam inseridas e mantidas informações incorretas/incompletas/desatualizadas.

Causa

Desconhecimento do procedimento de lançamento dos valores atualizados no SPIUnet.

Manifestação da Unidade Examinada

“A Prefeitura Universitária, área responsável pela gestão do patrimônio imobiliário da UFABC, esclarece que os imóveis identificados com os RIP 705700022.500-4, 705700026.500-6, 705700024.500-3 e 705700026.500-4, não foram objeto de reavaliação, por estarem em fase de construção, com diversos prédios ainda não concluídos. Não é possível, neste momento, a regularização de sua matrícula junto cartório de imóveis, por meio de averbação.

Desta forma, o processo de lançamento no Sistema SPIUnet ficou prejudicado, visto que são necessários dados da escritura e do registro de imóvel.



Após a conclusão das obras será realizada a averbação dos imóveis e, ato contínuo, o devido lançamento no sistema.

Quanto ao imóvel RIP número 705700024.500-5, informamos que se trata de bem de terceiros, cuja última avaliação foi realizada no momento de renovação do contrato de locação, com o intuito de verificar seu valor de mercado. A avaliação foi realizada pela Caixa Econômica Federal, às expensas do locador.

Considerando que o contrato foi prorrogado até setembro de 2016 com base nesta avaliação, a UFABC optou por não atualizar o valor do imóvel, evitando os custos deste procedimento.

Visto que não houve a conclusão/entrega definitiva das obras, e que alguns edifícios não foram concluídos, bem como rampas de acesso que interligam os edifícios, áreas externas, vias, paisagismo, não foi possível dimensionar a valorização ou desvalorização dos imóveis próprios.

Para o prédio administrativo – RIP 705700024.500-5, esclarecemos que a última avaliação foi realizada por entidade especializada em avaliação de imóveis, a Caixa Econômica Federal.”

Análise do Controle Interno

Conforme informado, a Prefeitura Universitária transcreve para o SPIUnet apenas os dados constantes das escrituras dos imóveis. A UFABC informou que não realizou a atualização da avaliação do imóvel RIP número 705700024.500-5, locado de terceiros, para evitar custos deste procedimento e considerando que o contrato do imóvel foi prorrogado até setembro de 2016, não justificando, portanto, a atualização no SPIUnet. Todavia, a documentação da Caixa Econômica Federal está anexada e disponível para consulta no Processo 230006.00005/2006-81, e foi fornecida pelo próprio locatário, às suas expensas.

Nesse documento preparado pela Caixa, encontrado no processo pela equipe de auditoria da CGU, consta o valor atualizado do imóvel, razão pela qual não cabe a justificativa da Unidade para a não atualização do imóvel.

Ademais, o Memorando Circular nº 79/DECAP/SPU-MP, de 06/06/2012 prescreve: “[...] não havendo possibilidade de utilização do valor venal informado nas Certidões fornecidas pelas Prefeituras, adota-se como parâmetro de reajustamento o índice IPCA.”

Recomendações:

Recomendação 1: Recomendamos à Universidade Federal do ABC que realize a atualização, no sistema SPIUnet, do imóvel locado de terceiros, RIP número 705700024.500-5, cuja avaliação venceu em 01/04/2013, tendo como parâmetro as atualizações realizadas pela Caixa Econômica Federal, cujos documentos estão de posse da Unidade, anexados ao Processo 230006.00005/2006-81, ou com base na instrução no Memorando Circular nº 79/DECAP/SPU-MP, de 06/06/2012: “[...] não havendo possibilidade de utilização do valor venal informado nas Certidões fornecidas pelas Prefeituras, adota-se como parâmetro de reajustamento o índice IPCA.”

1.1.1.2 INFORMAÇÃO

Análise dos processos de locação dos imóveis na UFABC.

Fato



Foram analisados os processos de locação da UFABC n°s 23006.000006/2006-26 e 230006.000005/2006-81 no município de Santo André- SP, RIP 7057.00023.500-0 e 7057.00025.500-0, referentes a imóveis utilizados na área administrativa da UFABC.

Todas as contratações foram realizadas na modalidade de Dispensa de Licitação e, na verificação da documentação constante nos processos, encontramos documentação e estudo de preços comparativos por m² de imóveis situados na mesma região, documentação relativa ao imóvel locado, parecer da Procuradoria Geral da Fazenda-PGF relativa ao contrato, formalização do contrato assinado pelas partes envolvidas e publicação no Diário Oficial da União- DOU.

Considerando os preços comparativos de locação por m², não se verificaram indícios de preços de locação superfaturados.

1.1.1.3 INFORMAÇÃO

Gastos com Manutenção dos Imóveis.

Fato

Em resposta à Solicitação de Auditoria - SA 201314610 da CGU, a UFABC apresentou as seguintes informações:

“1) Gastos da unidade com manutenção e reforma em imóveis próprios e locados por terceiros, no exercício de 2012, conforme quadro abaixo: .

UG	RIP Utilização	Imóvel próprio ou locado	Despesas no exercício (R\$)	
			Com reformas	Com manutenção
154503/026352	705700019.500-8 (anexo)	Próprio	x	x
154503/026352	705700021.500-9 (CSA)	Próprio	x	1.939.684,00
154503/026352	707500019.500-6 (CSBC)	Próprio	x	181.247,00
154503/026352	707500021.500-7 (CSBC)	Próprio		
154503/026352	705700025.500-9 (CSBC)	Próprio		
154503/026352	707500030.500-6 (SIGMA)	Cedido	x	227.423,00
154503/026352	705700023.500-8 (Catequese)	Locado	x	356.230,00
154503/026352	705700025.500-0	Locado	x	84.077,00



2) Indenizações pelos locadores.

Não ocorreram benfeitorias úteis e necessárias por parte dos entes públicos locatários realizadas no exercício de 2012, (nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/91).

A Unidade informou que não identificou a existência de riscos na gestão dos bens imóveis próprios e locados de terceiros, sob responsabilidade da UFABC.

Para assegurar que a gestão dos imóveis seja feita tempestivamente, são adotadas as seguintes rotinas:

- a) Diariamente, é realizada a manutenção preventiva e corretiva. Ainda, existem procedimentos semanais e mensais, de forma que eventuais inconformidades sejam identificadas e sanadas imediatamente;
- b) A empresa prestadora de serviços de vigilância auxilia por meio dos controles de acessos aos imóveis e pelas rondas realizadas diariamente;
- c) É realizado acompanhamento diário do consumo de energia elétrica e água nos imóveis, de forma que qualquer alteração na média de consumo possa ser identificada e solucionada;
- d) É realizado o acompanhamento dos contratos de locação dos imóveis, visando planejar eventuais prorrogações.
- e) Informamos que a UFABC não possui rotinas visando à segregação contábil para a distinção dos registros relativos às despesas com:
 - a locação de imóveis para uso de servidores ou de órgão, unidade ou sub-unidade;
 - a manutenção dos imóveis da União, ou locados de terceiros.

Conforme já informado no item 02, a Prefeitura Universitária transcreve para o SPIUnet apenas os dados constantes das escrituras dos imóveis.

As principais medidas adotadas em 2012 para manutenção e conservação das instalações dos imóveis foram:

- a) Elevadores – contratação de empresa especializada na manutenção de elevadores – Processos nºs 23006.000445/2008-09 e 23006.000726/2010-78.
- b) Extintores – contratação de empresa especializada na inspeção, manutenção e recarga de extintores – Processo nº 23006.001705/2011-51.
- c) Caixas d'água e mangueiras, sensores, redes elétrica e hidráulica, pisos, paredes e esquadrias – contratação de empresa especializada no ramo de engenharia para prestação de serviços de manutenção – Processo nº 23006.000999/2011-01.”

III – CONCLUSÃO

Em face dos exames realizados, somos de opinião que a Unidade Gestora deve adotar medidas corretivas com vistas a elidir o ponto ressaltado: data da validade de avaliação de imóvel vencida.

Para as reavaliações são utilizados os valores de terreno e benfeitorias informados nas Certidões de Valor Venal dos imóveis, emitidas pelas prefeituras dos municípios onde cada unidade está instalada. Os imóveis são reavaliados a cada 2 anos, se não houver investimentos em período menor a esse. Não havendo possibilidade de utilização do

valor venal informado nas Certidões fornecidas pelas Prefeituras, adota-se como parâmetro de reajustamento o índice IPCA, conforme orientação exarada pelo Memorando Circular nº 79/DECAP/SPU-MP, de 06/06/2012.

São Paulo/SP, 01 de Outubro de 2013.

Equipe Técnica

Nome: PAULO DE TARSO MORGADO

Cargo: ANALISTA DE FINANÇAS E CONTROLE

Assinatura:

Nome: JOSE ROBERTO YOSHIMASSA AOKI

Cargo: ANALISTA DE FINANÇAS E CONTROLE

Assinatura:

