

RELATÓRIO DA AUDITORIA

1. INTRODUÇÃO

O CONTROLE INTERNO do Município, no uso de suas atribuições legais contidas no artigo 3º da Lei Municipal nº 1.960, de 18 de julho de 2007, o qual dispõe que “*O Sistema de Controle Interno do Município, com atuação prévia, concomitante e posterior aos atos administrativos, alicerçada na realização de auditorias, visa à avaliação da ação governamental (...)*”.

Considerando a “*Auditoria Governamental, como parte indissociável do Controle Interno, o conjunto de procedimentos técnicos que tem por objetivo examinar a integridade, adequação e eficácia dos controles internos e das informações fiscais, orçamentárias, contábeis, financeiras, administrativas, operacionais e patrimoniais;*” (redação dada pela Lei Municipal nº 2.289, de 28 de maio de 2019).

Considerando a programação estabelecida no Plano de Trabalho Anual do Controle Interno, em que a Unidade Central de Controle Interno do Município de Toledo-PR aprovou o PLANO ANUAL DE ATIVIDADES DO CONTROLE INTERNO com o planejamento das ações de auditoria e demais atividades a serem realizadas no exercício de 2020 e 2021, no âmbito do Poder Executivo Municipal.

Considerando os Termo de Designação nº 03/2020 e 04/2021, em seu Quadro II – Plano Anual de Auditorias / Exercício, o qual compreende as atividades previstas para realização pela equipe de Controle Interno, o objetivo desta auditoria é verificar e avaliar os bens imóveis pertencentes ao município quanto à regularização relativa à averbação das benfeitorias nos imóveis.

Esta auditoria tem o objetivo específico de verificar se o Município de Toledo está realizando a averbação de seus imóveis, de novas construções, ampliações e melhorias nos seus ativos imobilizados. Através dessa atualização de matrícula é possível verificar se houve a mensuração das variações patrimoniais, podendo ser concluído que os registros patrimoniais refletem a realidade do patrimônio do município.

2. ANÁLISE TÉCNICA

A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conhecida também como Lei dos Registros Públicos, em seu Artigo 168, Item III – A averbação apresenta os itens que são

 
2

objeto de registro pelos cartórios. Ainda, dentro do Item III, no elemento d) faz citação da mudança de nome dos logradouros e da numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis.

Assim, através das matrículas do imóvel, a partir das averbações registradas, elas possuem o teor de trazer ao documento seu histórico quanto a benfeitorias e atualizações, passando por contratos de promessas de compra e venda e até a inclusão de cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade sobre os imóveis.

A averbação consiste em modificar o registro de imóveis por algum motivo específico. Assim, se você possuir um terreno e efetuar uma construção, é necessário registrar esta alteração. Neste caso este imóvel só passa a existir juridicamente depois que esse processo de averbação é finalizado pelo Cartório de Registro de Imóveis.

O Município de Toledo possui em seu patrimônio diversos ativos imobilizados tais como veículos, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, equipamentos de informática, inclusive terrenos e também construções, tais como praças, escolas, ginásios, unidades de saúde entre outros espaços públicos.

Como forma de estruturação dos trabalhos desta auditoria, os auditores participantes dos trabalhos decidiram realizar uma verificação através de uma pequena amostra¹ obtida dos patrimônios registrados em imóveis e terrenos para verificação quanto ao registro no cartório de imóveis do município a situação do bem, se estão registradas as atualizações ocorridas, se o registro contábil do bem segue os dados da matrícula e se a situação física do local está de acordo com os registros.

Utilizou-se de técnicas de amostragem para a referida análise em virtude do amplo ativo imobilizado registrado como imóveis e terrenos, além de falta de recursos humanos nesta Unidade Central de Controle Interno - UCCI para realização de um censo, visto que concomitante a auditoria realizada, os técnicos envolvidos neste trabalho realizam demais atividades rotineiras nesta UCCI.

Como forma de obtenção da amostra, efetuou-se uma busca no portal da transparência do Município de Toledo, na sessão referente às licitações². Foi utilizado o filtro disponível para pesquisa com os parâmetros que atendem aos requisitos do objeto da auditoria conforme a imagem I.

¹ Amostragem é a utilização de um processo para obtenção de dados aplicáveis a um conjunto, denominado universo ou população, por meio do exame de uma parte deste conjunto denominada amostra. NBC T 11.11
² <http://equiplano.toledo.pr.gov.br:7474/transparencia/licitacoes> - Acesso em 07/10/2020.

Imagem I – Tela de pesquisa em Licitações - obras.

The screenshot shows a search interface titled 'LICITAÇÕES'. At the top right, there is a breadcrumb trail: 'Início > Licitações/Contratos/Compras > Relatórios diversos das Licitações e da execução de contratos que visam atender Lei da Tr... > Licitações'. The main search area contains several filters: 'Entidade' (Município de Toledo), 'Número da Licitação' and 'Exercício' (both empty), 'Modalidade' (empty), 'Natureza' (empty), 'Situação' (Honorezada), 'Período de abertura' (01/01/2019) and 'Até' (31/08/2020), 'Espécie de Bens ou Serviços' (Obras e instalações), and 'Resumo do Objeto' (empty). At the bottom left, there are 'Visualizar' and 'Limpar' buttons.

Na imagem I constam as contratações de obras pelo município, obras que são classificadas contabilmente segundo o Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público com o código 4.4.90.51.xx.xx. Esta classificação abrange a categoria econômica de despesas de capital, com grupo de natureza da despesa de investimentos, na modalidade de aplicação direta, no elemento da despesa de obras e instalações.

Também se tornou necessário efetuar uma pesquisa com relação às reformas contratadas como serviços, as contratações classificadas em 3.3.90.39.xx.xx. Classificação esta de categoria econômica de despesas correntes, com grupo de natureza da despesa de outras despesas correntes, na modalidade de aplicação direta, em grupo de natureza da despesa de outros serviços de terceiros - pessoa jurídica.

Imagem II – Tela de pesquisa em licitações – serviços.

The screenshot shows a search interface titled 'LICITAÇÕES'. At the top right, there is a breadcrumb trail: 'Início > Licitações/Contratos/Compras > Relatórios diversos das Licitações e da execução de contratos que visam atender Lei da Tr... > Licitações'. The main search area contains several filters: 'Entidade' (Município de Toledo), 'Número da Licitação' and 'Exercício' (both empty), 'Modalidade' (empty), 'Natureza' (empty), 'Situação' (empty), 'Período de abertura' (01/01/2019) and 'Até' (31/08/2020), 'Espécie de Bens ou Serviços' (Outros serviços de terceiros - pessoa jurídica), and 'Resumo do Objeto' (reforma). At the bottom left, there are 'Visualizar' and 'Limpar' buttons.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Após a obtenção da relação das obras com período de abertura do processo licitatório no ano 2019 até o dia 31 de agosto de 2020, obteve-se o registro de um total de 126 obras classificadas de acordo com os parâmetros definidos na imagem I e II. Na imagem I foram identificadas 103 contratações e para os filtros da imagem II foram localizados a contratação de 23 serviços.

Após o levantamento das obras realizadas, procedeu-se com a compilação dos dados obtidos em uma planilha, a planilha está apresentada nos anexos da presente auditoria. Através desta planilha foram selecionadas as obras e serviços que foram objeto de estudo e obteve-se a amostra que foi examinada pelos auditores.

A equipe de auditores analisou os processos licitatório das obras e serviços selecionados, verificaram os projetos e as metragens constantes em cada licitação e a partir desta compilação de dados, juntamente com os projetos contratados, concluiu-se então qual deveria ser a metragem atualizada a partir dessas obras nas matrículas dos imóveis.

3. ANÁLISE DOCUMENTAL

Com a finalidade de verificar os dados averbados dos imóveis, a equipe de auditoria solicitou ao Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais, através do ofício nº 150/2020 – CCI, de 16 de novembro de 2020, uma cópia das matrículas atualizadas dos imóveis selecionados para análise, incluindo a informação dos dois lotes que o município possui.

O departamento de patrimônio encaminhou cópia de todas as matrículas solicitadas e após o recebimento delas, a equipe de auditoria aprofundou as análises nos referidos imóveis a respeito de seu histórico presente nas matrículas, fazendo uma comparação com os projetos constantes nas licitações.

Diante dos documentos analisados, a equipe de auditores reuniu os seguintes dados a respeito das referidas obras:

1- Ampliação da Unidade de Saúde da Família de Concórdia do Oeste – Matrícula nº 52.134.

Foto I - Fachada UBS Concórdia do Oeste.



Lote urbano nº 62 da quadra nº 07, localizado no Distrito de Concórdia do Oeste, matrícula do imóvel nº 52.134 (atualizada em 19/11/2020), do 1º Ofício do Registro de Imóveis da comarca de Toledo, com área do terreno de 1.000,00 m², onde já existia uma edificação de 196,72 m² e foi ampliado 22,79 m², conforme informado no Projeto Arquitetônico presente no Processo Licitatório modalidade Tomada de Preços nº 62/2019, intervenção 4/2020.

Foto II - Entrada Lateral UBS Concórdia do Oeste.



Handwritten signature and initials in blue ink.

Esta obra foi concluída em 01/03/2020 através do Termo de Recebimento Definitivo nº 10.189, CEI/CNO: 90.003.123.82/78, Certidão Negativa RFB nº 002482020-88888382, porém na matrícula do imóvel não consta averbação. O Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais informou através de uma declaração que a averbação será realizada em momento oportuno.

2- Reforma e Ampliação da Escola Municipal Miguel Dewes Dez de Maio – Matrícula nº 15.463 (atualizada em 28/10/2020).

Foto III - Fachada Escola Municipal Miguel Dewes



Lotes urbanos nº 01, 02, 03, 05, 06 e 07 da quadra K, localizado no Loteamento Vila Dez de Maio, Toledo – PR, matrícula do imóvel nº 15.463, Transcrições nº 5.345, 23.517 e 30.913 (atualizadas em 28/10/2020), do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, com área do terreno de 4.800,00 m². Neste imóvel já existia uma construção de 1.859,31 m², sendo ampliado mais 42,10 m², conforme Processo Licitatório na modalidade Tomada de Preços nº 03/2020, intervenção 9/2020.

Foto IV - Parte interna Escola Municipal Miguel Dewes



Esta obra foi concluída em 15/07/2020, pelo Termo de Recebimento Definitivo, CEI/CNO: 90.003.383.30/79, Certidão Negativa RFB (não há certidão emitida), totalizando uma área construída de 1.901,41 m². Identificou-se que na matrícula do imóvel atualizada não existe nenhuma área averbada, sendo que o Departamento de Patrimônio apresentou uma Declaração de que a averbação será realizada em momento oportuno.

3- Reforma da Farmácia Escola/Farmácia de manipulação - Matrícula nº 57.545
(atualizada em 19/11/2020).

Foto V - Fachada da Farmácia Escola e Manipulação.



[Handwritten signature]
8

Lote urbano nº 360, da quadra nº 1-A, situado no Centro deste Município, matrícula do imóvel nº 57.545 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, com área do terreno de 1.600 m², onde existe uma área edificada e devidamente averbada na matrícula do imóvel de 283,50 m² – Centro de Saúde de Toledo.

Foto VI - Fachada Centro de Saúde.



Esta reforma iniciou-se do Processo Licitatório modalidade Tomada de Preços nº 009/2020, concluída em 11/12/2020. Entretanto, no projeto arquitetônico e na declaração do Departamento de Patrimônio constam as seguintes ampliações que não foram regularizadas e averbadas até a data desta auditoria: área de 196,65 m² – conforme alvará nº 166/87; área de 53,34 m² – conforme alvará nº 08/92; área de 40,93 m² – conforme alvará nº 34/2014 e a Farmácia Escola com área de 647,11 m² – conforme alvará nº 726/2003, benfeitorias estas que conforme o Departamento de Patrimônio serão averbadas em momento oportuno.

4- Reforma e Ampliação de Barracão para abrigar a Sede do Combate a Endemias – Matrícula nº 34.938 (atualizada em 19/11/2020).

[Handwritten signature]

Foto VII - Sede da Vigilância Epidemiológica.



Lote urbano nº 165, da Quadra S-6, situado no Loteamento denominado Parte Norte da Chácara nº 101, nesta cidade de Toledo – PR, matrícula do imóvel nº 34.938 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, com área do terreno de 1.528,56 m², onde existe uma área averbada de 588,46 m² denominada de Central de Abastecimento.

Foto VIII - Sede do Controle de Endemias.



Porém, no projeto arquitetônico apresentado no Processo Licitatório, modalidade Tomada de Preços nº 53/2019, intervenção 3/2020, onde consta uma declaração do Departamento de Patrimônio, apresentando que esta Central de Abastecimento já sofreu duas reformas e/ou construções, a primeira de 60,00 m² conforme alvará de construção nº 314/1994 e a segunda de 20,06 m² conforme alvará de construção nº 623/2011 sendo declarado que estas áreas serão averbadas em momento oportuno.

[Handwritten signatures]

Foto IX - Pátio do Controle de Endemias.



Neste imóvel, o que não foi registrado na matrícula é que o imóvel inicial sobre o Lote urbano nº 165 não se refere mais a Central de Abastecimento, mas sim foi separado através das duas obras em uma área da Vigilância em Saúde, com um total de 278,50 m² e uma área referente à Sede do Combate a Endemias com 390,02 m².

Esta obra, da reforma e ampliação da Sede do Combate a Endemias, foi concluída em 16/11/2020, pelo Termo de Recebimento Definitivo, CEI/CNO: 90.002.676.76/70, Certidão Negativa RFB nº 001832020-88888676, sendo que nesta certidão consta a área construída total de 552,65m², sendo os 390,02m² de reforma da Sede do Endemias e ampliação de 162,63m² de garagem conforme projeto arquitetônico.

Estendendo a análise neste Lote urbano, identificou-se que o mesmo sofreu outra intervenção, contemplada através do Processo Licitatório modalidade Tomada de Preços nº 57/2019 onde nos documentos do certame licitatório constava uma outra declaração do Departamento de Patrimônio, agora considerando além das informações já constantes na declaração anterior mais à ampliação realizada na TP nº 53/2019, sendo declarado reiteradamente que a averbação será realizada em período oportuno.

5- Posto de Atendimentos – SAMU Jardim Coopagro – Matrícula nº 44.771
(atualizada em 19/11/2020).

Foto X - Fachada base do Samu e Ginásio de Esportes.



Chácara nº 33/35.C.3, oriunda da Subdivisão dos Lotes nº 33.C e 35.C, integrante do 3º Perímetro da Fazenda Britânia, neste Município, matrícula do imóvel nº 44.771 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, com área do terreno de 8.228,70 m², onde existe uma área edificada que não está averbada de 2.720 m², sede do ginásio CCR – Campestre Clube Recreativo.

Foto XI - Lateral Ginásio de Esportes.



Através do Processo licitatório modalidade Dispensa de Licitação nº 071/2019, intervenção 47/2019, foi ampliado 112,68 m² e reformado 134,67 m². Esta obra foi concluída em 24 de agosto de 2020, conforme Certidão Negativa RFB nº 002392020-88888324, CEI/CNO: 90.001.66324/78 e Termo de Recebimento Definitivo da Obra nº 10.264, de 24 de setembro de 2020 constando na Certidão Negativa uma área total de 247,35 m².

[Handwritten signatures]

O Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais informou, através de uma declaração, que será regularizado a averbação de 2.720 m² em momento oportuno.

6- Escola Municipal Walter Fontana – Matrícula nº 41.341 (atualizada em 19/11/2020).

Foto XII - Fachada da Escola Municipal Walter Fontana.



Lote urbano nº 225, da quadra nº 04, do Loteamento Walter Fontana, localizado neste Município, matrícula do imóvel nº 41.341 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, com área do terreno de 6.101,00 m² e sem benfeitorias registradas.

No local, conforme o projeto arquitetônico incluso no processo licitatório Tomada de Preços 21/2019, existe uma área construída total de 2.834,63 m², sendo 1.008,00 m² da quadra de esportes, 1.610,45 m² da Escola Municipal e 216,18 m² de uma passarela coberta. Foi anexado ao processo licitatório uma declaração do Departamento de Patrimônio declarando que estas áreas serão regularizadas em momento oportuno.

JA *Reli* *mf*

Foto XIII - Lateral da Escola Municipal Walter Fontana.



Foto XIV - Ginásio de Esportes da Escola Municipal Walter Fontana.



Através da TP 21/2019, intervenção 34/2019, foi realizada uma reforma de 1.826,63 m² na Escola Municipal (reforma e repintura) e fornecimento de Parque Infantil. Esta obra foi concluída em 30/04/2020 através do Termo de Recebimento Definitivo n° s/n, CEI/CNO: 90.001.536.63/78, Certidão Negativa RFB (não há certidão emitida), porém na matrícula atualizada solicitada não consta averbação, sendo informado que será averbado em momento oportuno.


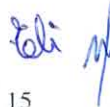
7 – CMEI Cleusi Aparecida Berger – Matrícula nº 23.760 (atualizada em 19/11/2020).

XV - Fachada CMEI Cleusi A.Berger.



Lotes urbanos nº 16 e 17, da quadra L-27, situada no Loteamento Jardim Santa Maria, na cidade de Toledo, matrícula do imóvel nº 23.760 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, com uma área do terreno de 987,00 m², onde existe uma construção de 414,69 m², destinada ao CMEI – Centro Municipal de Educação Infantil “Professora Cleusi Aparecida Berger”, devidamente averbada na matrícula do imóvel.

Por meio do processo licitatório Tomada de Preços nº 05/2020, intervenção 13/2020, foi contratado a ampliação da área existente em 19,30 m². Esta obra foi concluída em 20/07/2020 através do Termo de Recebimento Definitivo, CEI/CNO nº 90.003.296.07/76, Certidão Negativa RFB nº001102020-88888607 com a informação de ampliação de 19,30m² e área total de 440,07 m².

Porém existe uma área de 25,38 m² que não se encontra averbada conforme declaração do Departamento de Patrimônio, a ser averbada em momento oportuno. Os 395,39m² já constantes na matrícula (AV.2-23.7600), mais os 25,38m² totalizam os 420,77m². Após a conclusão da obra, averbou-se a ampliação da TP 05/2020 mas não houve a inclusão dos 25,38 m² anteriormente ampliados.

8 – Terreno Lote Urbano nº 422 – Matrícula nº 68.211 (atualizada em 19/11/2020).

Foto XVI - Testada Terreno Portal da Barão.



Lote urbano nº 422, da quadra nº 95, localizado no Loteamento Portal da Barão, na cidade de Toledo, matrícula do imóvel nº 68.211 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, com área de 2.830,75 m², onde não constam benfeitorias.

9 – Terreno Lote Urbano nº 760 – Matrícula nº 69.360 (atualizada em 19/11/2020).

Foto XVII - Testada Terreno Flora Galante.



Handwritten signatures in blue ink.

Lote urbano nº 760, da quadra nº 41, localizado no Loteamento Flora Galante, na cidade de Toledo, matrícula do imóvel nº 69.360 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, com área de 8.500,00 m², onde não constam benfeitorias.

Após a compilação de todos os dados existentes, efetuou-se uma análise dos dados obtidos, incluindo uma visita a alguns locais citados para a verificação in loco da situação.

Quadro I – Resumo dos imóveis auditados:

Imóvel	Área Total do terreno	Benfeitorias na matrícula	Total de benfeitorias atualmente	Data da última matrícula atualizada
Ampliação da Unidade de Saúde da Família de Concórdia do Oeste – Matrícula nº 52.134	1.000,00 m ²	Sem benfeitorias	219,50 m ²	19/11/2020
Reforma e Ampliação da Escola Municipal Miguel Dewes Dez de Maio – Matrícula nº 15.463	4.800,00 m ²	Sem benfeitorias	1.901,41 m ²	28/10/2020
Reforma da Farmácia Escola/Farmácia de manipulação - Matrícula nº 57.545	1.600,00 m ²	283,50 m ²	1.221,53 m ²	19/11/2020
Reforma e Ampliação de Barracão para abrigar a Sede do Combate a Endemias – Matrícula nº 34.938	1.528,56 m ²	588,46 m ²	831,15 m ²	19/11/2020
Posto de Atendimentos – SAMU Jardim Coopagro – Matrícula nº 44.771	8.228,70 m ²	Sem benfeitorias	2.832,68 m ²	19/11/2020
Escola Municipal Walter Fontana – Matrícula nº 41.341	6.101,00 m ²	Sem benfeitorias	2.834,63 m ²	19/11/2020
CMEI Cleusi Aparecida Berger – Matrícula nº 23.760	987,00 m ²	414,69 m ²	440,07 m ²	19/11/2020
Lote Urbano nº 422 – Matrícula nº 68.211	2.830,75 m ²	Sem benfeitorias	Sem benfeitorias	19/11/2020
Terreno Lote Urbano nº 760 – Matrícula nº 69.360	8.500,00 m ²	Sem benfeitorias	Sem benfeitorias	19/11/2020

4. PROCESSOS INTERNOS INCIDENTES SOBRE AS OBRAS

Após a obtenção dos dados e a tabulação destes, houve uma visita ao setor de patrimônio para buscar mais informações a respeito do processo de averbação das obras, o que nos foi repassado pelos técnicos do setor de patrimônio é que ocorre a contratação das obras pelas secretarias, ou até mesmo pela Secretaria do Planejamento Estratégico, e que no decorrer da obra são enviados à contabilidade as medições e realizado os repasses referentes à etapa atual da obra para a construtora.

Na fase inicial do processo licitatório, o município através da Secretaria de Planejamento Estratégico, busca algumas informações cadastrais com o Departamento da Receita, no setor de cadastro imobiliário, neste cadastro também estão registradas as intervenções que o imóvel passou juntamente com um cadastro temporal das obras.

A próxima etapa é a realização do processo licitatório com a disputa entre as empresas e que termina com a homologação do resultado e a contratação dos vencedores do certame para a execução dos contratos de acordo com os projetos elaborados pela Secretaria de Planejamento Estratégico.

Durante a execução do contrato, a prefeitura já faz a previsão nos contratos das obras de retenção de valores da última medição até a apresentação da Certidão Negativa da obra com a finalidade de averbação, somente com esta certidão o município pode se dirigir ao registro de imóveis da comarca do município para solicitar as alterações na matrícula original, passando a apresentar o histórico das intervenções que o imóvel passou.

Quando a obra chega à sua conclusão, o fiscal da obra faz a emissão do termo de recebimento provisório e após um período não superior a 90 dias faz-se a emissão do termo de recebimento definitivo. Com o termo definitivo em mãos, o empreiteiro pode realizar os procedimentos de baixa da obra perante a Receita Federal, obtendo assim a Certidão Negativa da obra, onde constam as benfeitorias realizadas com a sua devida metragem.

Ao final dos trabalhos, conseguimos constatar que o município não possui informações fidedignas em seu cadastro imobiliário nem no cadastro de bens imóveis, sendo necessário efetuar muitas vezes uma visita in loco para verificar a atual situação do imóvel para então elaborar os projetos e conseguir encaminhar os processos licitatórios.



5. FATOS RELEVANTES

Através da Portaria nº 548 de 24 de setembro de 2015, que dispõe sobre prazos para adoção dos procedimentos contábeis patrimoniais aplicáveis aos entes da Federação, com vistas à consolidação das contas públicas da União, dos estados, do Distrito Federal e dos municípios, sob a mesma base conceitual, o município deve fazer o reconhecimento, mensuração e evidenciação dos bens móveis e imóveis, de infraestrutura e pertencentes ao patrimônio cultural.

No ano de 2020, o Controle Interno fez uma auditoria sobre a verificação do cumprimento da implantação dos procedimentos contábeis patrimoniais, e relatou-se o seguinte: “A conciliação patrimonial, entre o sistema de patrimônio e o sistema contábil, deve ser realizada periodicamente (recomenda-se, pelo menos, uma vez ao mês)”.

Diante desta afirmação, podemos destacar que as informações dos bens patrimoniais, quanto ao seu histórico de intervenções é de grande importância para que os registros patrimoniais, que possuem estreita relação com a contabilidade, estejam refletindo a realidade.

Também citamos como fato relevante, “É importante destacar que os procedimentos de registro contábil não devem ser confundidos com a responsabilização pelo controle patrimonial. Faz-se necessária a segregação de funções dos responsáveis pelo registro contábil da informação e do controle e gestão patrimonial”. Desta forma, o município deve se organizar para efetuar os registros contábeis e também os de controle patrimoniais, este último que são objetos desta auditoria.

A respeito de normas técnicas para aplicação em obras, o município de Toledo possui a Lei nº 1.943 de 27 de dezembro de 2006, a qual dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Toledo, lei esta que serve como norte para o setor de fiscalização do município.

Ao aprofundar os estudos sobre esta lei, verificamos que é uma legislação bem completa, que contempla diversas questões referentes a etapas de construção, fiscalização e também com sanções, mas que o município em suas obras acaba aplicando parcialmente tal regulamento.

Conforme informações oficiais do Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais, quanto a regularização relativa à averbação das benfeitorias nos imóveis do município, não foram iniciadas tratativas para tais ações, pelos motivos que iremos elencar:



- Ao longo do tempo as obras do Município foram executadas sempre de forma imediata, conforme o interesse público e de acordo com cada ação planejada pelas Secretarias Municipais afins;
- A regularização das edificações existentes demandam serviços de profissional capacitado a confeccionar “As Built”, com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, que após confeccionados junta-se ao processo documental exigido e posteriormente são encaminhados à Aprovação de Projetos do Município, para análise de Alvará e Habite-se respectivos;
- Para o processo documental, necessita buscar CND junto à Receita Federal, para que se obtenha a sua regularização junto ao Registro de Imóveis;
- A Secretaria de Administração não possui profissional habilitado (engenheiro/arquiteto) em seu quadro funcional para confeccionar projetos, mapas e memoriais atinentes à regularização, retificações, desmembramentos e unificações de imóveis;
- O Município não possui dotação orçamentária prevista para custear os projetos, plotagens, ART/RRT, CND da Receita Federal, que quando comprovada a decadência, o valor do INSS a ser recolhido aos cofres públicos; ainda, as despesas referentes às averbações às margens das respectivas matrículas conforme o competente Serviço Imobiliário;
- Para dar continuidade aos registros com data a serem especificadas, primeiramente faz-se necessário construir uma dotação orçamentária para tal finalidade;
- O Departamento de patrimônio tem ciência de que precisa regularizar seus imóveis, e que os mesmos serão regularizados conforme demandas de prioridades da Administração Pública; no entanto, no momento, os processos seguem fluxo de que serão regularizados posteriormente.

Entendemos que é importante o município efetuar a atualização da matrícula dos imóveis para que não aconteça de efetuar obras e/ou reformas em locais que em sua matrícula não possuem benfeitorias registradas, já que tal fato pode retratar um investimento em algo que não existe, podendo ser interpretado de forma errônea como uma irregularidade com o recurso público.



6. SUGESTÕES

Identificamos que o município não realiza os estudos iniciais da obra ou realiza parcialmente, sendo esses estudos iniciais definidos pelo TCE-PR, através do seu Manual de Orientação para Contratação e Fiscalização de Obras e Serviços de Engenharia³ a escolha do terreno e sondagem, a viabilidade técnica, viabilidade econômica e ambiental e a realização de anteprojeto arquitetônico, anteprojeto complementares e respectivas ARTs.

Verificamos que o município tem conhecimento das etapas que uma obra deve passar, que estão descritas no Código de Obras e Edificações (Lei 1.943/06) mas que muitas vezes não segue o que está normatizado, visto que em algumas obras analisadas houve diversas informações que não estão condizentes com a realizada, sendo neste caso não realizado alguma etapa de mensuração dos mesmos.

Diante do exposto, sugerimos que o município siga as normas pertinentes às obras, principalmente na questão da averbação dos imóveis, sendo de suma importância que o município tenha seus imóveis atualizados e que possua também seu sistema de patrimônio com as informações refletindo a realidade.

Sugerimos também que o município faça a contratação de técnicos para efetuarem este trabalho de regularização de obras, ou caso o município entenda que seja necessário, faça a contratação de uma empresa para efetuar este trabalho. E que ao ir terminando as obras contratadas, seja elaborado um cronograma de execução das regularizações e atualizações necessárias.

Foi identificado uma falha na comunicação entre os setores da prefeitura durante o desenvolvimento dos trabalhos, apuramos que no momento em que a obra está em execução e ocorre o encaminhamento para a contabilidade efetuar o pagamento das medições, quando chega-se no final, na última medição, neste momento é encaminhado para a contabilidade a certidão negativa da obra com a finalidade de averbação para então a empresa obter a liberação dos recursos que ficam retidos até a apresentação deste documento.

Após a contabilidade receber esta certidão com a finalidade de averbação, esta deve ser remetida para o departamento de patrimônio e serviços gerais para então ser iniciado o trâmite de solicitar as averbações necessárias na matrícula do imóvel, sendo assim concluída a parte de atualização documental a fim de trazer ao documento retratar a realidade do bem.

³ <https://www1.tce.pr.gov.br/conteudo/manual-de-obras-publicas/275554/area/48>

OPINIÃO DOS AUDITORES

Devido à necessidade de ampliar o prazo de conclusão da auditoria para final de abril, encaminhou-se novo ofício, ofício nº 053/2021-CCI, ao Departamento de Patrimônio solicitando informações atualizadas sobre as averbações dos imóveis que foram objeto de análise desta equipe de auditores e após o retorno do ofício obtivemos as seguintes opiniões:

Identificou-se que o município possui diversos imóveis que não estão devidamente atualizados, tanto no Sistema Tributário Municipal no Cadastro Imobiliário de bens Imóveis, quanto no cadastro do imóvel no registro de imóveis da comarca de Toledo (matrícula do imóvel). Ainda possui a Ficha Cadastral de bens Imóveis no Sistema de Contabilidade Pública -SCP, onde as informações dos mesmos estão desatualizados.


Com base em todas as informações coletadas, chegamos a um consenso de que os processos observados neste trabalho ocorrem há tempos, podendo existir vários outros imóveis com áreas não averbadas nas matrículas. Neste caso, não podemos ter a certeza em qual dos cadastros a área construída é a correta, ou seja, qual a área que está edificada de fato no imóvel e qual realmente falta averbar. Portanto identificou-se que há uma grande falta de controle dos dados dos imóveis.


Em nosso entendimento, o município deveria ter um sistema unificado de informações patrimoniais, visando uma diminuição das divergências dos cadastros dos imóveis que passaram por obras e que sirva como uma base de dados atualizada, de fácil acesso e que suas informações sejam confiáveis.

Toledo, 06 de maio de 2021.


ELISSANDRA ALVES

Analista de Controle Interno I
CRC/PR nº 56.547/O-5


MISAEI GIANE AVANCI
Analista de Controle Interno I
CRC/PR nº 34.693/O-7


MARCOS ANTONIO BACCAN
Analista de Controle Interno I
CRC/PR nº 69.392/O-7