



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Controladoria de Controle Interno

RELATÓRIO DE INSPEÇÃO nº 08/2024

Unidade Inspeccionada	Prefeitura Municipal Toledo
Objeto da Inspeção/Verificação	Averbação das benfeitorias nos imóveis do Município
Analistas de Controle Interno	Karina Cristina da Luz dos Santos Misa Giane Avanci

1. APRESENTAÇÃO:

Com a finalidade de atender aos princípios da administração Pública, o Controle Interno no desempenho de suas funções, deve submeter-se a diversos controles, incluindo os controles que deve exercer sobre os próprios atos, denominados Controles Internos. Com o objetivo de verificar o desenvolvimento das regularizações das averbações de obras e edificações construídas, para identificar se foram averbadas junto as matrículas dos imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, apresentamos a situação das averbações dos imóveis do Município com início em agosto de 2021 e sua evolução até junho de 2024.

O presente relatório evidencia as conclusões finais da inspeção referente a **verificação das averbações das benfeitorias nos imóveis do Município**, visto que a inspeção faz parte do Plano Anual do Controle Interno deste Município no ano de 2024.

Com base nas informações apresentadas pelo servidor designado para realizar atividades de averbação de obras e edificações e demais regularizações em matrículas de imóveis de propriedade do município de Toledo através da Portaria Nº 318 de 08 de junho de 2021, segue levantamento apresentado:

Situação das averbações das edificações públicas em agosto de 2021:

Total dos imóveis	Área total averbada	Área Parcial averbada	Não averbada
246	84	39	123



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Controladoria de Controle Interno

100%	34,15%	15,85%	50,00%
------	--------	--------	--------

Situação das averbações das edificações públicas em agosto de 2022:

Total dos imóveis	Área total averbada	Área Parcial averbada	Não averbada
273	150	35	88
100%	54,95%	12,82%	32,23%

Situação das averbações das edificações públicas em setembro de 2023:

Total dos imóveis	Área total averbada	Área Parcial averbada	Não averbada
266	152	33	81
100%	57,14%	12,41%	30,45%

Situação das averbações das edificações públicas em junho de 2024:

Total dos imóveis	Área total averbada	Área Parcial averbada	Não averbada
269	159	33	77
100%	59,11%	12,27%	28,62%

Com base no relatório do responsável pelas averbações, a diferença total dos imóveis integrantes do Patrimônio Público municipal entre o levantamento de agosto de 2022 para o de setembro de 2023, se deu em virtude de algumas edificações ainda estarem em execução e foram computadas na planilha de agosto de 2022, sendo que não foram computadas na atualização da planilha apresentado no mês de junho de 2024.



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Controladoria de Controle Interno

2. INFORMAÇÕES GERAIS:

TIPO DE RELATÓRIO	Final
TIPO DE INSPEÇÃO	Todos os imóveis com áreas construídas do município
ÁREA/UNIDADE AUDITADA	Todas as Secretarias Municipais do Município
OBJETIVO	Verificar regularização de averbações das benfeitorias nos imóveis do município
CRITÉRIO	Recomendação nº 05/2021 – CCI e Portaria STN nº 548/2015
PERÍODO INSPECIONADO	10/2023 a 06/2024

Observamos que no período analisado houve pequena evolução das averbações, isso devido a diversas edificações estarem sem as documentações necessárias, matrículas irregulares ou matrículas que foram desmembradas, gerando inconsistências entre as edificações e o terreno, sendo necessária sua ratificação e impossibilitando suas averbações junto aos Registro de Imóveis. Além da falta do habite-se nos edifícios, sendo necessário o Laudo de vistoria dos Bombeiros e Laudo da Sanepar, dificultando a regularização destes imóveis, por falta de orçamento para esta finalidade.

3. CONCLUSÃO:

Conforme o relatório sobre a situação das regularizações das averbações dos imóveis no período de agosto de 2021 a junho de 2024, segue os relatos apresentados:

- Após o grande avanço no período anterior (agosto/2021 a agosto/2022), a comissão se deparou com muitas edificações sem as documentações necessárias, matrículas irregulares ou matrículas que foram desmembradas, gerando inconsistências entre as edificações e o terreno, sendo necessária sua ratificação e impossibilitando suas averbações junto aos Registro de Imóveis;
- Também dificultou o avanço das averbações, a falta do habite-se dos edifícios, sendo que para obter o mesmo é necessário o Laudo de Vistoria dos Bombeiros e Laudo da Sanepar.



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Controladoria de Controle Interno

- A comissão de regularização de averbação de imóveis tem focado nas averbações das obras novas ou ampliações, assim como regularizações de edificações que são objetos de reformas e ampliações.
- Como próxima etapa e com um volume significativo de averbações, em conjunto com o Departamento de Patrimônio e Contabilidade, será iniciado os lançamentos contábeis dos imóveis (terrenos) e das edificações (prédios públicos), com respectivos percentuais de valorização/depreciação de cada item; e ainda o lançamento dos terrenos sem benfeitorias de propriedade do Município.

Verificamos que houve uma pequena evolução no período analisado, justificado pela dificuldade em conseguir diversos documentos necessários para a regularização das averbações, pois os mesmos dependem de uma equipe de profissionais e orçamento que no momento o município não disponibiliza. Em relação aos lançamentos contábeis dos imóveis e das edificações em cumprimento a Portaria do STN, segundo a Comissão responsável será iniciado o processo em conjunto pelo Departamento de Patrimônio e Contabilidade.

Toledo, 31 de outubro de 2024.

**KARINA CRISTINA DA LUZ DOS
SANTOS**
Analista de Controle Interno I
CRC/PR 58.769/O-2

MISA GIANE AVANCI
Analista de Controle Interno I
CRC/PR 34.693/O-7