



AUDITORIA INTERNA - AUDIN

RELATÓRIO FINAL DE AUDITORIA
GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMÓVEL - EXERCÍCIO: 2024

27 de dezembro de 2024

AUDITORIA INTERNA (AUDIN)

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Órgão: Instituto Federal do Acre - IFAC

Unidade auditada: Pró-reitoria de Administração (PROAD)

Objeto: Avaliação da gestão do patrimônio imóvel do IFAC - Exercício: 2024.

Número/Ano: 003/2024

MISSÃO

A missão da Auditoria Interna é prover, de forma independente e objetiva, serviços de assessoramento e consultoria com o intuito de adicionar valor e melhorar as operações do IFAC.

DO TIPO DE ATIVIDADE

O trabalho de avaliação, como parte da atividade de auditoria interna, consiste na obtenção e na análise de evidências com o objetivo de fornecer opiniões ou conclusões independentes sobre um objeto de auditoria. Objetiva também avaliar a eficácia dos processos de governança, de gerenciamento de riscos e de controles internos relativos ao objeto e à Unidade Auditada, e contribuir para o seu aprimoramento.

QUAL FOI O TRABALHO REALIZADO PELA AUDITORIA INTERNA?

Trata-se da avaliação da gestão do patrimônio imóvel do IFAC. O presente trabalho foi selecionado com base na análise dos fatores de riscos: materialidade, relevância e criticidade (tempo e falhas), conforme descrito no Plano Anual de Auditoria Interna (PAINT) para o exercício 2024 (Disponível no site: https://www.ifac.edu.br/acesso-a-informacao/auditorias/PAINT_FINAL_2024_DOCUMENTOPARAPUBLICAO.pdf).

POR QUE A AUDITORIA INTERNA REALIZOU ESSE TRABALHO?

O objetivo foi verificar o gerenciamento dos bens imóveis do IFAC, averiguar a existência documentação prevista nos normativos vigentes, identificar e corrigir divergências, propor ações preventivas para cumprimento de legislação.

QUAIS AS CONCLUSÕES ALCANÇADAS PELA EQUIPE DE AUDITORIA INTERNA? QUAIS AS RECOMENDAÇÕES QUE DEVERÃO SER ADOTADAS PELO GESTOR?

Com base nos exames realizados, a equipe de auditoria concluiu pela existência de fragilidades nos controles internos administrativos da unidade auditada, na gestão de riscos e na governança que envolvam a gestão do patrimônio imóvel, estando a causa principal relacionada à falta de planejamento quanto a implementação de fluxos, procedimentos e padronização de documentos. As recomendações propostas pela equipe de auditoria foram no intuito de observarem a legislação pertinente, aprimorar os controles internos e implementar procedimentos de gestão de riscos. O presente relatório será encaminhado ao gestor da unidade auditada para adoção de medidas que serão acompanhadas pela AUDIN por meio do Plano de Providências Permanente.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

COPAL – Coordenação de Almoxarifado e Patrimônio;

DIRAD – Diretora de Administração;

DIRF – Diretoria de Contabilidade e Finanças;

DIROI – Diretoria de Obras e Infraestrutura;

IFAC – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Acre;

PAINT – Plano Anual de Auditoria Interna;

PROAD – Pró-reitoria de Administração;

SEI - Sistema Eletrônico de Informações;

SPUnet - Plataforma de Gestão Integrada dos Imóveis Públicos Federais.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
VISÃO GERAL	9
RESULTADOS DOS EXAMES	12
CONSTATAÇÃO 1: AUSÊNCIA DE DISPONIBILIZAÇÃO NA INTERNET DE INFORMAÇÕES SOBRE O PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO QUE ADMINISTRA.....	12
CONSTATAÇÃO 2: LAUDOS DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL E RELATÓRIOS DE VALOR DE REFERÊNCIA DESATUALIZADOS.....	12
CONSTATAÇÃO 3: AUSÊNCIA DE PLANO DE MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO E CONTROLE – PMOC DOS RESPECTIVOS SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO.	13
CONSTATAÇÃO 4: AUSÊNCIA DE PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA E CORRETIVA.	13
CONSTATAÇÃO 5: FRAGILIDADE NA CAPACITAÇÃO CONTINUADA DOS SERVIDORES.	14
CONSTATAÇÃO 6: FRAGILIDADE NO QUANTITATIVO DE SERVIDORES QUE ATUAM NA GESTÃO DE BENS IMÓVEIS.....	15
CONSTATAÇÃO 7: AUSÊNCIA DE PROCEDIMENTOS DE GESTÃO DE RISCOS RELACIONADOS À GESTÃO DE IMÓVEIS.	15
RECOMENDAÇÕES.....	17
CONCLUSÃO	19
ANEXOS	20

INTRODUÇÃO

O presente relatório apresenta os resultados dos trabalhos de auditoria baseada na análise dos fatores de riscos: materialidade, relevância e criticidade (tempo e falhas), conforme previsto no Plano Anual de Auditoria Interna (PAINT) para o exercício 2024, sendo realizado pela Auditoria Interna (AUDIN) na Pró-reitoria de Administração (PROAD) e suas diretorias, em especial a Diretoria de Administração (DIRAD), na qual se encontra inserida a Coordenação de Almojarifado e Patrimônio (COPAL).

Os objetivos gerais do trabalho de auditoria foram a avaliação da governança, gestão de riscos e controles internos, com os objetivos específicos de verificar o gerenciamento dos bens imóveis do IFAC, averiguar a existência documentação prevista nos normativos vigentes, identificar e corrigir divergências, propor ações preventivas para cumprimento de legislação.

Importa informar que os trabalhos de auditoria foram realizados no período de julho a dezembro de 2024, em estrita observância às normas de auditoria aplicáveis ao Serviço Público Federal, com o intuito de avaliar a referida gestão quanto à qualidade dos controles internos administrativos, gestão de riscos e governança, com foco principal na manutenção, cadastro e avaliação dos imóveis. Assim, as ações de auditoria se concentraram nos seguintes escopos:

- I. Verificar se o cadastro dos imóveis administrados pelo IFAC no sistema SPUNET era atualizado constantemente;*
- II. Verificar se avaliação dos imóveis era realizada periodicamente;*
- III. Verificar a existência de planos e registros de manutenção preventiva e corretiva;*
- IV. Verificar a existência de Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização;*
- V. Verificar se os bens imóveis estavam sendo utilizados conforme a finalidade prevista em contrato;*
- VI. Verificar a existência de bens imóveis ociosos ou desocupados;*
- VII. Verificar se o quadro de servidores que atuavam na gestão dos bens imóveis era suficiente, tanto em termos de quantidade de servidores disponíveis, quanto no que diz respeito à capacitação continuada;*
- VIII. Verificar se era disponibilizado na internet as informações sobre o patrimônio imobiliário que o IFAC administra; e*
- IX. Verificar se processos de trabalho relacionados à gestão de bens imóveis eram padronizados, sistematizados, bem como em conformidade com a legislação vigente.*

Os critérios utilizados para emitir opinião sobre o desempenho do objeto de auditoria foram aqueles dispostos, principalmente, na Constituição Federal de 1988, bem como em legislações específicas e manuais acerca do tema, tais como: a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998; a Lei nº 13.589 de 4 de janeiro de 2018; a Lei nº 14.133, de 1º de abril de

2021; a Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000; a Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022; o Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União. Ademais, foram observados os objetivos estratégicos traçados pelo IFAC, conforme observado no Mapa Estratégico IFAC 2017-2036 (pág. 34-36) e os aspectos constantes no Relatório de Gestão IFAC 2023, no que tange à gestão patrimonial e a infraestrutura do setor (pág. 95/96).

A respeito da estratégica metodológica foi adotada a Matriz de Planejamento, observando as normas de auditoria aplicáveis ao serviço público federal e objetivando o acompanhamento preventivo dos atos e fatos de gestão ocorridos no período de abrangência dos trabalhos. Quanto as técnicas de auditoria, utilizaram-se as seguintes:

- I. **Indagação escrita e oral:** Solicitações de Auditoria requerendo informações sobre os controles internos adotados; entrevistas junto aos gestores responsáveis pelas informações, sempre considerando o tempo de auditoria e a capacidade operacional dos auditores;
- II. **Análise documental:** Exame dos documentos dos imóveis a fim de verificar as datas de avaliação destes assim como a análise do inventário dos bens imóveis; Análise processual afim de verificar o controle interno nos processos de manutenção predial;
- III. **Inspeção:** Exame dos registros dos imóveis no sistema SPUnet.

Acerca dos processos conexos foram analisados os Processo SEI nº 23244.000024/2022-15, 23244.000871/2023-61 e 23244.009006/2023-80 por terem relações com o objeto da auditoria.

Sobre as limitações impostas ao trabalho de auditoria, associadas ao método usado para investigar as questões de auditoria, destacamos dificuldades relacionadas à obtenção de dados, materializada pelo não respeito aos prazos de respostas aos seguintes documentos de auditoria abaixo detalhados:

Solicitação de Auditoria	Gestor Responsável	Data da expedição	Término do Prazo	Posição
Solicitação de Auditoria 92 (0955989)	Pró-reitor de Administração	15/07/2024	1º) 23/07/2024; 2º) 01/08/2024 (após prorrogação)	Resposta enviada em 28/08/2024
Solicitação de Auditoria 100 (0997239)	Pró-reitor de Administração	25/09/2024	02/10/2024	Resposta enviada em 09/10/2024
Solicitação de Auditoria 101 (0998582)	Pró-reitor de Planejamento e Desenvolvimento Institucional	25/09/2024	02/10/2024	Resposta enviada em 03/10/2024
Solicitação de Auditoria 103 (1007251)	Pró-reitor de Administração	14/10/2024	1º) 18/10/2024; 2º) 28/10/2024	Resposta enviada parcialmente

			(após prorrogação); 3º) 22/11/2024 (após nova prorrogação)	em 31/10/2024; Não foram enviados os contratos de concessão.
--	--	--	--	---

Fonte: Auditoria Interna.

Importa mencionar, conforme informação repassada pelo setor (Despacho DIRAD [0958994](#)), que os atrasos e os pedidos de prorrogação de prazos ocorreram devido aos seguintes fatores:

- I. A greve dos servidores da Educação, Docente e TAES, muitas das atividades administrativas não foram consideradas prioritárias durante o período da greve, situação que acarretou no acúmulo de diversas atividades desta Diretoria que não são passíveis de serem executadas a curto prazo, algumas delas com prazo;
- II. O quadro de pessoal de todas as Coordenações da Dirad está bastante reduzido, principalmente o Copal – Coordenação de Patrimônio e Almoxarifado, que conta atualmente com somente dois servidores: o coordenador e uma servidora que possui horário de trabalho especial com jornada de somente 20 horas semanais.

Da mesma forma, houve limitação relacionada ao próprio escopo do trabalho, ou seja, questões de auditoria que não foram possíveis serem analisadas por motivo alheio à vontade dos auditores. Assim, não foi possível constatar se o cadastro dos imóveis administrados pelo IFAC no sistema SPUNET era atualizado constantemente, haja vista que os números dos Registros Imobiliários Patrimoniais (RIP) disponíveis no Processo SEI nº 23244.000024/2022-15 acusavam que os patrimônios eram inexistentes; igualmente, não foi possível verificar se os bens imóveis administrados estavam sendo utilizados conforme a finalidade prevista nos contratos de concessão, tendo em vista esses documentos não terem sido enviados pela unidade auditada.

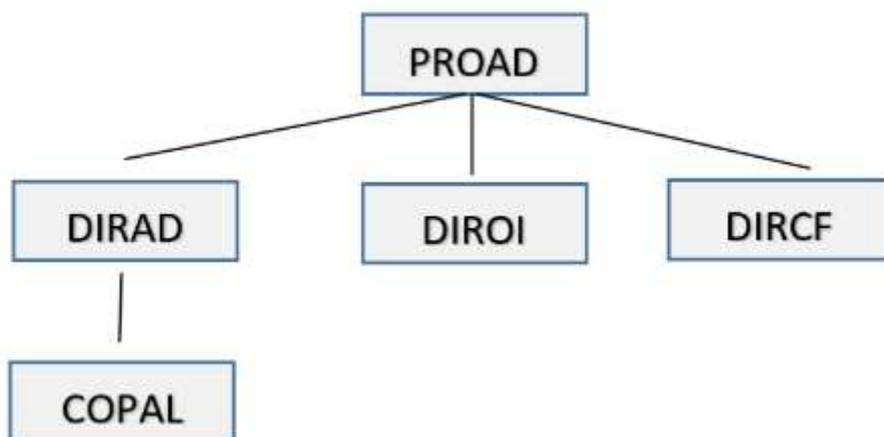
Em 27/12/2024 houve reunião conjunta da equipe de auditores com o gestor da unidade auditada para apresentação do Relatório Preliminar de Auditoria. Na ocasião, foi aberto prazo para que o setor pudesse contestar o relatório, caso julgasse necessário. Ressalta que a unidade auditada entendeu que não haveria a necessidade de se manifestar sobre o relatório preliminar, declinando do prazo, conforme consta no Despacho DIRAD 1052063 do Processo SEI nº 23244.003659/2024-36.

Por fim, o presente relatório foi estruturado com uma breve introdução, onde foram apresentados o objetivo da auditoria, as referências legais e o escopo; a metodologia aplicada, onde houve a descrição das técnicas, métodos e procedimentos utilizados; os resultados alcançados, onde foi possível descrever com detalhes as descobertas feitas durante a auditoria; as conclusões gerais que a equipe de auditoria chegou; as recomendações, com ações corretivas ou melhorias para resolver as deficiências identificadas e os anexos, onde foram incluídos documentos e evidências de apoio.

VISÃO GERAL

O processo organizacional ou macroprocesso avaliado está inserido no âmbito da Gestão Administrativa, representada pela Pró-reitoria de Administração (PROAD). Salaria que o setor ainda não possui o fluxograma (mapa do processo) do macroprocesso/processo ora avaliado.

A PROAD é a unidade de apoio executivo responsável por planejar, coordenar, executar e avaliar os projetos relacionados a gestão imobiliária no IFAC. Ela está hierarquicamente estruturada da seguinte forma:



Fonte: DIRAD/PROAD.

A Coordenação de Almojarifado e Patrimônio (COPAL) está inserida na Diretoria de Administração (DIRAD), e hoje é a responsável direta pela atualização de dados cadastrais dos imóveis sob sua administração no SPUNET (incluindo informações sobre a localização, uso e características dos imóveis); registro de novos imóveis incorporados à União; gestão de contratos e utilizações de uso dos imóveis, garantindo que todas as utilizações estejam devidamente registradas e atualizadas no sistema. A COPAL conta em seu quadro com 2 Servidores, sendo 1 servidor com redução da carga horária (20h). Seu coordenador responsável é o Sr. E. da C. V., Técnico em Contabilidade, SIAPE nº **643**.

A Diretoria de Obras e Infraestrutura (DIROI), por sua vez, é a responsável por conduzir avaliações periódicas dos imóveis para determinar seu valor de mercado e enviar os valores para setor responsável para avaliação.

Já a Diretoria de Contabilidade e Finanças (DIRF) é a responsável pela conferência dos valores lançando no SIAFI para fins de conferência contábil da conta “Bens Imóveis”.

Os sistemas informatizados utilizados na gestão de bens imóveis, são o SPUnet - Plataforma de Gestão Integrada dos Imóveis Públicos Federais (Antigo SPIUnet) e SUAP – Módulo bens Imóveis (em implantação).

A PROAD é a responsável, através da DIROI e com interface com a Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento Institucional (PRODIN), pelo objetivo estratégico de ADEQUAR E CONSOLIDAR A INFRAESTRUTURA FÍSICA que se encontra dentro do eixo temático PESSOAS E INFRAESTRUTURA, desmembrado em oito objetivos de contribuição conforme detalhados na planilha [0994694](#).

A respeito dos indicadores de desempenho relacionados ao processo ou área auditada é importante mencionar, conforme planilhas [0994694](#), [0994800](#) e [0994813](#), que esses indicadores estão relacionados à eficácia da gestão no que tange principalmente a adequação ergonômica dos ambientes de trabalho observando-se os espaços, acessibilidade, mobiliário, iluminação, instalações hidráulicas, elétricas e lógicas. São eles:

- I. Plano Diretor elaborado;
- II. Número de manutenções na infraestrutura física realizadas por número de manutenções previstas;
- III. Número de ampliações realizadas na infraestrutura física por número de ampliações previstas;
- IV. Número de Plano de Prevenção de Combate a Incêndio elaborados (PPCI) por número de Plano de Prevenção de Combate a Incêndio (PPCI) previstos;
- V. Número de revisões realizadas no PPCI por número de revisões previstas;
- VI. Número de trocas de lâmpadas LED realizadas por número de troca das de lâmpadas LED previstas;
- VII. Estudo e dimensionamento para implantação de Usinas Fotovoltaicas nas unidades do IFAC elaborados;
- VIII. Número de adequações de acessibilidade realizadas por número de adequações previstas.

Importante ressaltar que não existem metas definidas. No entanto, para a mensuração de evolução desses indicadores em cada unidade do IFAC é atribuída uma nota que leva em consideração a média aritmética das taxas de avaliação da infraestrutura de cada unidade (TX reitoria + TX crb + TX cbs+ TX csm + TX cta+ TX ccs + TX cxp) /7. A taxa de avaliação de cada unidade é obtida da média aritmética das notas atribuídas para os seguintes critérios:

- Critério 1: taxa de avaliação do espaço físico
- Critério 2: taxa de avaliação da acessibilidade
- Critério 3: taxa de avaliação das Instalações elétricas e de lógica
- Critério 4: taxa de avaliação da climatização
- Critério 5: taxa de avaliação da iluminação
- Critério 6: taxa de avaliação da acústica
- Critério 7: taxa de avaliação da limpeza

- Critério 8: taxa de avaliação do mobiliário
- Critério 9: taxa de avaliação da sustentabilidade

Para a avaliação de cada critério é aplicado questionário a gestores da unidade, com os seguintes pesos para os itens avaliados de cada critério: Excelente (peso 4); Bom (peso 3); Suficiente (peso 2); Insuficiente (peso 1); Não existe (peso 0). Salienta que a avaliação da infraestrutura é respondida pelos diretores de administração do campus e pró-reitores e diretores sistêmicos na Reitoria. No caso da reitoria, a avaliação de cada critério será uma média das avaliações dos gestores.

São partes interessadas no objeto da auditoria o Governo Federal, a Secretaria de patrimônio da União, os Gestores das Unidades do IFAC e os servidores. Quanto os beneficiários são considerados a comunidade acadêmica e a sociedade em geral que se beneficia dos serviços prestados pelo Instituto Federal do Acre por meio dos seus Campi e Reitoria.

Apesar de constar uma Política de Gestão de Riscos no IFAC, a mesma ainda não foi efetivamente implementada. Conforme informação, a política está passando por uma reformulação e será publicada até final de 2024. Assim, a PROAD informou que não possui um mapa dos riscos inerentes à gestão de bens imóveis. No entanto, salientou que após a capacitação dos servidores, mapeamento e modelagem dos processos de trabalho o mesmo será elaborado.

Enfim, conforme repassado pela PRODIN (Despacho PRODIN [1002067](#)), a gestão de bens imóveis do IFAC não está atrelada a nenhum programa ou ação orçamentária específica, tampouco está relacionada a alguma política pública.

RESULTADOS DOS EXAMES

CONSTATAÇÃO 1: AUSÊNCIA DE DISPONIBILIZAÇÃO NA INTERNET DE INFORMAÇÕES SOBRE O PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO QUE ADMINISTRA.

Analisando o site institucional, verificou que a unidade auditada não disponibiliza na internet as informações sobre o patrimônio imobiliário que administra, deixando de observar o art. 3º-A, parágrafo único, da Lei nº 9.636/1998. Assevera que por meio do Ofício nº 72439/2021-TCU/SEPROC (0463673 no Processo nº 23244.000024/2022-15), recebido em 29/12/2021, o TCU encaminhou para ciência do IFAC o Acórdão Nº 3146/2021 - TCU - PLENÁRIO (0463675) em que ratificava a obrigação de cumprimento desse artigo. Nesse sentido observou a ilustre corte que: *“a não divulgação das informações sobre o patrimônio imobiliário em página da internet, indicando, por exemplo, tipo do imóvel, localização, situação quanto ao uso, estado de conservação (bom, em obras, sem condições de uso), por se enquadrar entre as ações de supervisão, controle e correição necessárias para a garantia da legalidade, legitimidade, economicidade e transparência, implica em descumprimento aos arts. 8º e 9º da Instrução Normativa-TCU 84/2020”*. Assim, essa fragilidade nos processos internos leva à condução de processos sem a devida transparência o que compromete a supervisão, controle e correição dos bens imóveis, pelos órgãos de controle e pela sociedade em geral.

CONSTATAÇÃO 2: LAUDOS DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL E RELATÓRIOS DE VALOR DE REFERÊNCIA DESATUALIZADOS.

Após análise processual, verificou que os laudos de avaliação do patrimônio imóvel e os relatórios de valor de referência dos imóveis que o IFAC administra estão desatualizados. Conforme Despacho DIRAD 1005213 fomos informados que *“no processo 23244.000024/2022-15 consta o procedimento adotado na última avaliação dos imóveis do IFAC”*. Ademais, conforme Despacho PROAD 1006000 houve a informação de que o IFAC *“não dispõe de profissional capacitado para realizar avaliações de imóveis e que todas as nossas avaliações são realizadas através de parceria com a Secretaria de Patrimônio da União no Acre”*. No entanto, conforme Despacho DIRAD 1020236 o setor informou sobre a inexistência de termo formalizado à Secretaria de Patrimônio da União com relação a essa parceria. Analisando os laudos constantes no Processo SEI nº 23244.000024/2022-15 (Laudo de Avaliação 633/2022 0602897; Laudo de Avaliação 628/2022 0602901; Laudo de Avaliação 645/2022 0602903; Relatório de valor de referência 1571/2022 0602906; Relatório de valor de referência 1507/2022 0602910; Relatório de valor de referência 1573/2022 0602912) verificou que esses foram emitidos em 2022, contrariando o art. 55, da IN SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022 que assevera que *“os laudos de avaliação e os relatórios de valor de referência terão prazo*

de validade de 12 (doze) meses, contado a partir da data de sua elaboração”. Importa ressaltar que de acordo com o art. 8º, VI, e parágrafo único da IN SPU/ME nº 67/2022, excepcionalmente, mediante solicitação da unidade gestora interessada e anuência expressa do Superintendente da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, é possível que essa avaliação seja realizada pela própria SPU, desde que seja subsidiada por informações mínimas necessárias para o procedimento de avaliação. Essa vulnerabilidade na governança gera a ausência de definição de estratégias de controle para direcionar e monitorar a avaliação do patrimônio imóvel que administra, o que compromete as ações relacionadas a gestão de bens imóveis, além de contrariar a legislação vigente.

CONSTATAÇÃO 3: AUSÊNCIA DE PLANO DE MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO E CONTROLE – PMOC DOS RESPECTIVOS SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO.

Após análise documental, verificou que a unidade auditada não possui um Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização. Por meio da Solicitação de Auditoria 100 (0997239) a unidade auditada foi instada a informar sobre a existência de planos e registros de manutenção preventiva e corretiva. Através do Despacho DIRAD 1005213, o setor enviou o link dos documentos que informavam os planos de manutenção e seus registros: Ofício-Circular 1 (SEI nº 0831628); Ofício-Circular 2 (SEI nº 0832969); Processo de Manutenção Predial 23244.000871/2023-61 e Processo de Pagamento 23244.009006/2023-80. Ocorre que em nenhum desses documentos continha um Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização. Da mesma forma, analisando o site institucional não possível encontrar nenhum documento nesse sentido. Importa destacar que o Art. 1º, da Lei nº 13.589 de 4 de janeiro de 2018, assevera que *“todos os edifícios de uso público e coletivo que possuem ambientes de ar interior climatizado artificialmente devem dispor de um Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização, visando à eliminação ou minimização de riscos potenciais à saúde dos ocupantes*”. Essa fragilidade nos processos internos leva à ausência de manuais formalizados (documentos padronizados) e, conseqüentemente, compromete as ações relacionadas a gestão de bens imóveis, principalmente no que tange às manutenções prediais preventivas, o que poderá onerar as manutenções corretivas nos sistemas de climatização, além de pôr em risco a saúde de seus ocupantes.

CONSTATAÇÃO 4: AUSÊNCIA DE PLANO DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA E CORRETIVA.

Após análise documental, verificou que a unidade auditada não possui um Plano de Manutenção Predial preventiva e corretiva. Através da Solicitação de Auditoria 100

(0997239) a unidade auditada foi instada a informar sobre a existência de planos e registros de manutenção preventiva e corretiva. Através do Despacho DIRAD 1005213, o setor enviou o link dos documentos que informavam os planos de manutenção e seus registros: Ofício-Circular 1 (SEI nº 0831628); Ofício-Circular 2 (SEI nº 0832969); Processo de Manutenção Predial 23244.000871/2023-61 e Processo de Pagamento 23244.009006/2023-80. Ocorre que em nenhum desses documentos continha um Plano de Manutenção Predial preventivo e corretivo. Da mesma forma, analisando o site institucional não possível encontrar nenhum documento nesse sentido. Importa destacar que a NBR 5674 estabelece que a “elaboração e a implantação de um programa de manutenção corretiva e preventiva nas edificações, além de serem importantes para a segurança e qualidade de vida dos usuários, são essenciais para a manutenção dos níveis de desempenho ao longo da vida útil projetada”. Importa destacar que objetivo principal de um plano é de estabelecer uma sistemática mais eficiente e eficaz da gestão predial, com foco na manutenção preventiva e corretiva, conforme levantamento realizado em vistorias prévias. Além disso, uma atuação preventiva traz impactos positivos no que se refere à economicidade de gastos públicos, e principalmente na confiabilidade dos sistemas e instalações que integram as edificações, trazendo segurança e bem-estar aos servidores, usuários e terceirizados. Essa vulnerabilidade nos processos internos leva à ausência de manuais formalizados (documentos padronizados) o que compromete às ações relacionadas a gestão de bens imóveis, principalmente no que tange às manutenções prediais preventivas, podendo onerar as manutenções corretivas.

CONSTATAÇÃO 5: FRAGILIDADE NA CAPACITAÇÃO CONTINUADA DOS SERVIDORES.

Após análise documental, verificou que os servidores não possuíam capacitação continuada em ações voltadas à gestão de bens imóveis. Por meio do Despacho DIRAD 1020236 - Processo SEI nº 23244.003659/2024-36, o setor informou sobre a existência de um rol de capacitações a disposição dos servidores para realizarem as mesmas e assim manter a necessidade do setor atendida, citando o exemplo do Ofício-Circular 2 SEI nº 0882095 (Documento que não foi enviado para análise). Porém, analisando os últimos três Planos de Desenvolvimento Pessoal enviados pelo setor (Documentos SEI nº 1020621, 1020628 e 1020926), constatou-se inexistência de Planos de Capacitação Continuados com ações de capacitação voltadas especificamente para o objeto auditado. Essa fragilidade na governança gera ausência de definição de estratégias de controle para direcionar e monitorar a capacitação dos seus servidores, não contribuindo com a implementação dos objetivos estratégicos traçados pelo IFAC, conforme observado no Mapa Estratégico IFAC 2017-2036 (pág. 34-36) e no Relatório de Gestão IFAC 2023, no que tange à gestão patrimonial e a infraestrutura do setor (pág. 95/96), podendo comprometer as ações relacionadas a gestão de bens imóveis.

CONSTATAÇÃO 6: FRAGILIDADE NO QUANTITATIVO DE SERVIDORES QUE ATUAM NA GESTÃO DE BENS IMÓVEIS.

Após análise documental, verificou que servidores que atuam diretamente na gestão de bens imóveis em número insuficiente frente as demandas do setor. Por meio do Despacho DIRAD 0958994 - Processo SEI nº 23244.003659/2024-36, o setor informou que “o quadro de pessoal de todas as Coordenações da Dirad está bastante reduzido, principalmente o Copal – Coordenação de Patrimônio e Almoarifado, que conta atualmente com somente dois servidores: o coordenador e uma servidora que possui horário de trabalho especial com jornada de somente 20 horas semanais”. De igual forma, conforme DESPACHO DIRAD 0979522 fomos informados que a COPAL conta com “02 Servidores (Obs: 1 servidor desse setor tem redução da carga horária para 20h) e um estagiário. Sendo insuficiente para a realização do trabalho demandado”. Ressalta que em várias ocasiões ocorreram pedidos de prorrogação de prazo de Solicitações de Auditoria ou porque o servidor titular estava de férias ou em virtude das demandas do setor (EX: Despacho DIRAD 0958994 e Despacho DIRAD 1020236). Essa vulnerabilidade na governança gera a ausência de definição de estratégias para recompor ou reorganizar a equipe de servidores, não contribuindo com a implementação dos objetivos estratégicos do IFAC, conforme observado no Mapa Estratégico IFAC 2017-2036 (pág. 34-36) e no Relatório de Gestão IFAC 2023, no que tange à gestão patrimonial e a infraestrutura do setor (pág. 95/96), podendo ocasionar o comprometimento das ações relacionadas a gestão de bens imóveis.

CONSTATAÇÃO 7: AUSÊNCIA DE PROCEDIMENTOS DE GESTÃO DE RISCOS RELACIONADOS À GESTÃO DE IMÓVEIS.

Após análise processual e reunião de entendimento com a unidade auditada ocorrida em 02/08/2024, constatou a inexistência de procedimentos de gestão de riscos nos processos relacionados à gestão do patrimônio imóvel, principalmente quanto aos processos de execução dos contratos de manutenção predial. A implementação de uma boa gestão de riscos pode ser uma peça-chave nas atividades de manutenção predial, tendo em vista que esta união de fatores permite equilibrar segurança, durabilidade, redução de custos e eficiência contínua de qualquer instalação. Nesse sentido o art. 11, parágrafo único, c/c art. 169, ambos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 asseveram que *“a alta administração do órgão ou entidade é responsável pela governança das contratações e deve implementar processos e estruturas, inclusive de gestão de riscos e controles internos, para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos no caput deste artigo, promover um ambiente íntegro e confiável, assegurar o alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias e promover eficiência, efetividade e eficácia em suas contratações”*; e que *“as contratações públicas deverão submeter-se a práticas contínuas e permanentes de gestão de riscos e de controle*

preventivo, (...)”. Em que pese no Processo SEI nº 23244.000871/2023-61 haver Mapa de Riscos na fase de planejamento dos processos de licitação para a contratação de prestadores de serviços responsáveis pela realização de manutenção predial preventiva e corretiva (Mapa de Risco 19/2023 0759289), bem como para elaboração de projetos de engenharia e arquitetura (Mapa de Risco 37/2023 0802857), não há nenhum processo de gestão de riscos para a fase de execução dessas contratações. Tal fato pode levar à materialização de riscos não detectados, avaliados e tratados previamente, com consequente comprometimento do sucesso da execução do objeto e da gestão contratual. Essa fragilidade nos processos internos leva à ausência de instruções formalizadas (procedimentos padronizados), consequentemente, podendo comprometer às ações relacionadas a gestão de bens imóveis.

RECOMENDAÇÕES

CONSTATAÇÃO 1: Ausência de disponibilização na internet de informações sobre o patrimônio imobiliário que administra.

Recomendação: disponibilizar, no site institucional do IFAC, todas as informações sobre o patrimônio imobiliário que administra, a fim de garantir a transparência e estimular o controle social, conforme determina o art. 3º-A, parágrafo único, da Lei nº 9.636/1998.

CONSTATAÇÃO 2: Laudos de avaliação patrimonial e relatórios de valor de referência desatualizados.

Recomendação: Envidar esforços no sentido de atualizar, anualmente, os laudos de avaliação e os relatórios de valor de referência, conforme determina a da IN SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022.

CONSTATAÇÃO 3: Ausência de Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização.

Recomendação: Envidar esforços no sentido de elaborar e publicar um Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização, conforme determina a Lei nº 13.589/2018.

CONSTATAÇÃO 4: Ausência de Plano de Manutenção Predial preventiva e corretiva.

Recomendação: Envidar esforços no sentido de elaborar e publicar um Plano de Manutenção Predial preventiva e corretiva.

CONSTATAÇÃO 5: Fragilidade na capacitação continuada dos servidores.

Recomendação: Envidar esforços no sentido de elaborar um Plano de Capacitação Setorial continuado, que preveja a capacitação dos servidores em temas relacionados à gestão patrimonial, principalmente quanto aos processos de manutenção predial (planejamento, execução e fiscalização), cadastro, registro e avaliação patrimonial.

CONSTATAÇÃO 6: Fragilidade no quantitativo de servidores que atuam na gestão de bens imóveis.

Recomendação: Envidar esforços no sentido de realizar um levantamento setorial a fim de adequar o quadro de servidores, que atuam na gestão patrimonial (manutenção, cadastro, registro e avaliação), ao trabalho demandado por esses setores.

CONSTATAÇÃO 7: Ausência de procedimentos de gestão de riscos relacionados à gestão de imóveis.

Recomendação: 7.1. Envidar esforços no sentido de mapear o fluxo e elaborar a matriz de riscos dos processos de manutenção predial (planejamento, execução e fiscalização), cadastro, registro e avaliação patrimonial de modo a auxiliar os servidores que atuarem

nesses processos; **7.2.** Incluir no plano de capacitação continuada da unidade auditada temas relacionados à gestão de riscos;

CONCLUSÃO

O presente relatório de auditoria contemplou a avaliação da gestão e fiscalização dos bens imóveis de propriedade da União administrados pelo IFAC.

Após as análises, verificamos algumas fragilidades pontuais nesses processos, quanto ao controle interno, governança e gestão de riscos, que necessitam de maior atenção por parte do gestor. Nesse sentido, são pontos que merecem uma maior atenção por parte do gestor, entre outros:

- I. a necessidade de divulgação no site institucional de informações relativas ao patrimônio móvel que o IFAC administra, tendo em vista, inclusive, já ter sido uma determinação do Tribunal de Contas da União através do Acórdão nº 3146/2021 – TCU – Plenário;*
- II. a elaboração e publicação de manual de manutenção preventiva e corretiva;*
- III. a elaboração de Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização, por ser determinação da Lei nº 13.589, de 4 de janeiro de 2018;*
- IV. a necessidade de atualização dos lados de avaliação patrimonial e dos relatórios de valor de referência;*
- V. a necessidade de investir na reestruturação e qualificação dos recursos humanos da DIRAD/PROAD, em especial na COPAL, que atuará de maneira direta na gestão do patrimônio imóvel;*

Não obstante as recomendações propostas neste relatório, é importante dar andamento na Política de Gestão de Riscos (Portaria nº 1065 de 20 de julho de 2018), sob a responsabilidade da PRODIN, de modo que o Manual de Gestão de Riscos seja elaborado e progressivamente a política seja implementada pelas unidades.

Acreditamos que a implantação das recomendações contidas neste relatório, por parte do gestor da unidade auditada, fará com que as inconsistências encontradas, sejam gradativamente corrigidas. Ademais, como benefício advindo da implementação das recomendações propostas pela Auditoria Interna, destacam-se a possibilidade de melhoria dos controles internos existentes e a mitigação de riscos de ocorrência de novas falhas.

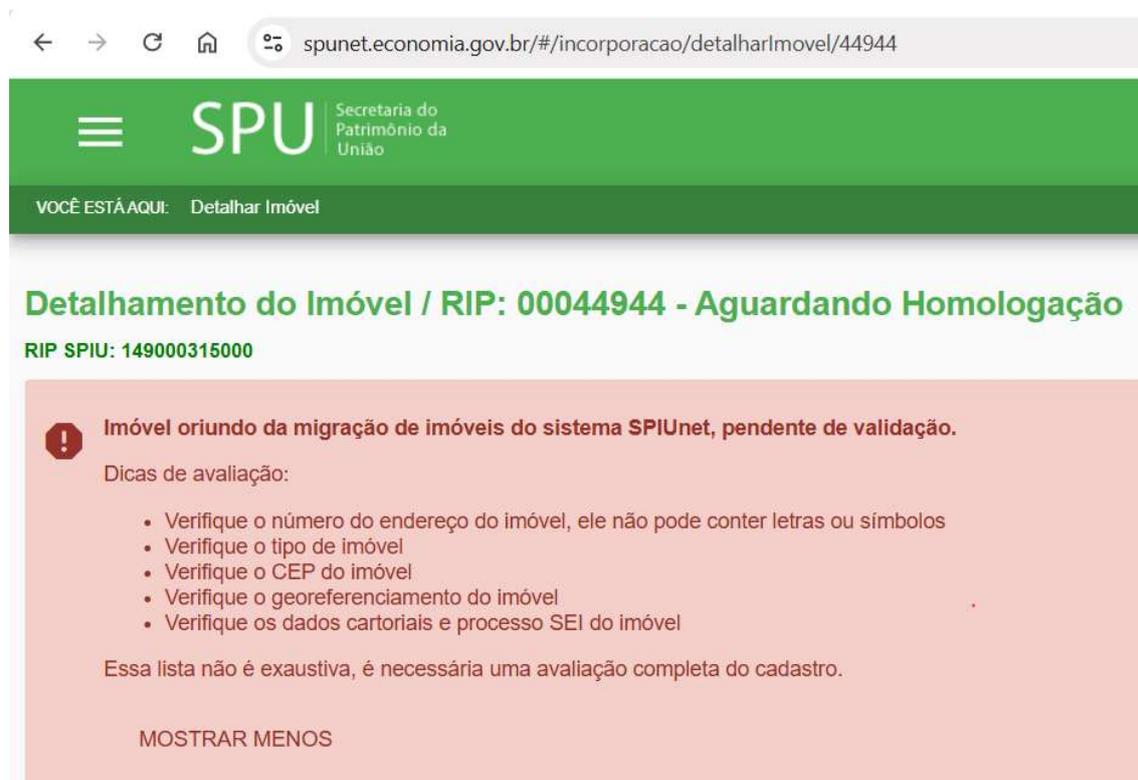
No mais, lembramos que a Auditoria Interna deve ser sempre entendida como uma atividade de assessoramento, de caráter essencialmente preventivo, destinada a agregar valor e a melhorar as operações internas da entidade. Os gestores, tanto da unidade auditada quanto a autoridade máxima do IFAC, devem avaliar a conveniência e a oportunidade de implementar as recomendações propostas nesse Relatório.

Este é o nosso relatório.

ANEXOS

ANEXO I: Situação dos imóveis no SPUnet.

Campus Xapuri: Aguardando validação.



The screenshot shows a web browser window with the URL `spunet.economia.gov.br/#/incorporacao/detalharImovel/44944`. The page header includes the SPUnet logo and the text "Secretaria do Patrimônio da União". Below the header, it says "VOCÊ ESTÁ AQUI: Detalhar Imóvel". The main content area is titled "Detalhamento do Imóvel / RIP: 00044944 - Aguardando Homologação" and shows the "RIP SPIU: 149000315000". A red warning box contains the following text:

Imóvel oriundo da migração de imóveis do sistema SPIUnet, pendente de validação.

Dicas de avaliação:

- Verifique o número do endereço do imóvel, ele não pode conter letras ou símbolos
- Verifique o tipo de imóvel
- Verifique o CEP do imóvel
- Verifique o georeferenciamento do imóvel
- Verifique os dados cartoriais e processo SEI do imóvel

Essa lista não é exaustiva, é necessária uma avaliação completa do cadastro.

MOSTRAR MENOS

SEI - Processo

← → ↻ 🔍

acessos

Portal de Serviços da SPU

Sistema Unificado de Patrimônio

cnpi ifam - Pesquisa Google

systema.patrimonioidetodos.gov.br/requerimento/38

Consultar Dados Cadastrais de Imóvel da União

O que é? ▾

Quem pode utilizar? ▾

CNPJ : 10792928/0001-00

Consulta dos Dados Cadastrais não pode ser efetuada pelo seguinte motivo:
Não existe imóvel cadastrado para este responsável.

VOLTAR

Estas informações foram obtidas do Cadastro de imóveis da SPU em 06/11/2024 11:46:35 (BSB)

09:47 POR 06/11/2024

SEI - Processo

acessos

sistema.patrimoniode todos.gov.br/requerimento/38

Sistema Unificado de Patrimônio

Portal de Serviços da SPU

cnpi/ufac - Pesquisa Google

O que é? ▾

Quem pode utilizar? ▾

CNPJ : 10918674/0001-23

Consulta dos Dados Cadastrais não pode ser efetuada pelo seguinte motivo:
Não existe imóvel cadastrado para este responsável.

VOLTAR

Estas informações foram obtidas do Cadastro de Imóveis da SPU em 06/11/2024 11:54:19 (BSEB)

09:54
POR
PTB2 06/11/2024

VOCÊ ESTÁ AQUI: Consultar Imóvel

Consulta de Imóveis

Número do RIP: Informe o RIP: SPJUnet, SPUnet... Número do Processo

Situação do imóvel Data Inicial Data final Matrícula do imóvel

Proprietário titular: Autarquia/Fundação, Terceiros Ação Executada Pendências

CPF/CNPJ do Proprietário: 10.792.928/0001-00 Apenas imóveis que eu cadastrarei:

País: Brasil UF: AM Município: Informe o estado

CEP

LIMPAR NOVO PESQUISAR

Nenhum imóvel encontrado.

SEI - Processo x acessos x Sistema Unificado de Patrimônio x Portal de Serviços da SPU x cnj ifac - Pesquisa Google x

← → ↻ 🏠 spunet.economia.gov.br/#/incorporacao/consultarImovel

SPU Secretaria do Patrimônio da União

VOCÊ ESTÁ AQUI: Consultar Imóvel

Consulta de Imóveis

Nenhum imóvel encontrado.

Número do RIP: Informe o RIP: SPIUnet, SPUnet... Número do Processo:

Situação do Imóvel: Data Inicial: Data final: Matrícula do imóvel:

Proprietário titular: Autarquia/Fundação, Terceiros CPF/CNPJ do Proprietário: **10.918.674/0001-23** Ação Executada: Pendências: Apenas imóveis que eu cadastrei/editei:

País*: Brasil UF*: Município: Informe o dado

CEP:

LIMPAR NOVO PESQUISAR

SPU - Secretaria de Patrimônio da União | Esplanada dos Ministérios - Bloco C e K - Brasília-DF

Windows taskbar: 09:55, 06/11/2024

ANEXO II: Modelos de Planos de Manutenção Predial Preventiva e Corretiva.

- 1) <https://portal.ifpe.edu.br/wp-content/uploads/repositoriolegado/afogados/documentos/plano-de-manutencao-predial-preventiva-e-corretiva-1.pdf>;
- 2) <https://www.unifesp.br/campus/osa2/images/PDF/Infraestrutura/ANEXO%20.pdf>;
- 3) <https://edoc.ufam.edu.br/bitstream/123456789/4603/3/07%20-%20Anexo%20VII%20-%20Plano%20de%20Manuten%C3%A7%C3%A3o.pdf>.

ANEXO III: Site de busca dos imóveis da união.

<https://imoveisfederais.economia.gov.br/spin-web/>