

RELATÓRIO DE AUDITORIA RA2015006-01

Em atendimento à Ordem de Serviço OS 2015006 (item 6.6.1, do Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna – PAINT 2015), relatam-se os exames e ocorrências referentes à **gestão de bens imóveis** da UTFPR no período de abrangência dos trabalhos, isto é, entre fevereiro e maio de 2015.

Para a realização das atividades de auditoria, foram expedidas as Solicitações de Auditoria SA 2015006/01, SA 2015006/02, SA 2015006/03 e SA 2015006/05 e utilizadas, dentre outras, as seguintes técnicas de auditoria: análise documental, indagação oral e escrita, exame dos registros e correlação dos dados obtidos.

Destaca-se que os documentos e informações analisados constam dos papéis de trabalho de auditoria, de acordo com o escopo e objetivos estabelecidos na Ordem de Serviço 2015006. Ademais, considerando a extensão das manifestações de alguns Câmpus, foram relatados os principais dados e informações encaminhadas, podendo-se conferir a íntegra nos papéis de trabalho de auditoria.

1. Escopo e Objetivos dos Trabalhos

O escopo foi delimitado, no Paint 2015, em verificar a gestão de bens imóveis dos Câmpus da UTFPR, seguindo critérios de materialidade, relevância e grau de risco, prevendo-se a carga horária de 120 horas de trabalho e a realização entre fevereiro e outubro de 2015. Para fins de mensuração da materialidade do escopo de auditoria, utilizou-se o somatório dos bens imóveis constantes no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União (Spiunet), de todas as Unidades Gestoras (UG), perfazendo o montante de R\$ 713.832.821,62.

Os trabalhos visaram atender os seguintes objetivos:

Objetivo geral

- a) Fortalecer os controles internos administrativos da gestão de bens imóveis.

Objetivos específicos

- a) Verificar os registros físicos e eletrônicos, no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União (Spiunet), no Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal (Siafi), Sistema de Patrimônio da UTFPR e no Relatório de Gestão da UTFPR, quanto aos bens imóveis;
- b) Examinar os documentos de registros de imóveis, tais como matrículas dos imóveis e alvarás de funcionamento.

2. Resultados dos Exames

Os resultados dos exames de auditoria são compostos por manifestações dos gestores e conclusões de análises documentais e de informações dos sistemas corporativos. Para um melhor entendimento dos trabalhos realizados, os resultados estão segmentados em informações e constatações de auditoria, que são tratados a seguir.

2.1. Informações

As informações são registros de normalidades; de fatos ou contextualizações relevantes para o entendimento de determinado aspecto de gestão; de impactos positivos, ganhos de desempenho e/ou qualidade nas operações; de melhorias e economias relacionadas à implantação e/ou implementação de alterações de caráter organizacional ou operacional¹.

Dessa forma, foram coletadas informações dos gestores de bens imóveis com o propósito de demonstrar a conformidade das informações gerenciais e documentais, bem como os riscos inerentes das atividades de gestão. Portanto, no que concerne à atividade auditada, foram obtidas as seguintes informações:

01 Avaliação de bens imóveis e conciliação de informações entre Relatório de Gestão, Spiunet, Siafi e Sistema de Patrimônio da UTFPR.

Por meio da SA 2015006/01 e de constantes comunicações, via e-mail, desta Auditoria Interna aos Câmpus, houve a demonstração de datas de validades expiradas para a avaliação dos imóveis no Spiunet. Para fins de atualização das informações requeridas na SA 2015006/01, foi realizada nova consulta em 01/07/2015, averiguando-se a necessidade impreterível de avaliação dos seguintes registros:

UG	RIP	Prazo validade da avaliação
153251 (CM)	7483 00047.500-5	25/04/2015
153029 (MD)	7701 00015.500-5	01/04/2015
153178 (PG)	7777 00047.500-0	06/02/2015
150150 (TD)	7927 00030.500-3	14/02/2015

A SA 2015006/01 revela, ainda, a comparação de informações constantes no Relatório de Gestão 2014 e as lançadas no Spiunet. Verifica-se que, no Spiunet, não há a discriminação entre área construída coberta e descoberta, mas menciona tão-somente como “área construída”. Dessa forma, alguns Câmpus preencheram a informação de “área construída coberta”, no Relatório de Gestão 2014, com os valores constantes no Spiunet, enquanto outros Câmpus apresentaram outros valores, indicando a falta de uniformidade, embora exista um caderno de terminologias de áreas físicas da Instituição. As manifestações dos Câmpus estão compreendidas no quadro abaixo, baseado na Tabela 13.1.5.5.1.1-B do Relatório de Gestão 2014.

Dados do Relatório de Gestão 2014 e Spiunet					
Câmpus	Relatório de Gestão			Spiunet	Informações do gestor
	Área Construída Coberta	Área Construída Descoberta	Total	Área Construída	
Apucarana	8.764,87	0,00	8.764,87	8.764,87	“Utiliza-se a ‘Terminologia das áreas físicas dos Câmpus UTFPR para relatório anual da Proplad’”
Campo Mourão	17.170,45	0,00	17.170,45	17.170,45	“Utiliza-se especificações do caderno de Terminologia das Áreas Físicas dos Câmpus UTFPR da Proplad.”
Cornélio Procopio	18.882,80	4.099,52	22.982,32	18.882,80	“As orientações de quais áreas são consideradas construídas cobertas e descobertas são repassadas pela Proplad; e pelo fato de não ter padronização quanto a qual deve ser lançada no SPIUNET, tomou-

¹ Definição adaptada do Manual de Elaboração de Relatórios do Controle Interno, da Controladoria-Geral da União, pág. 17, item b.

Dados do Relatório de Gestão 2014 e Spiunet					
Câmpus	Relatório de Gestão			Spiunet	Informações do gestor
	Área Construída Coberta	Área Construída Descoberta	Total	Área Construída	
					se como base a área construída coberta, por serem edificações possíveis de serem avaliadas por metro quadrado, sem muitas variáveis.”
Curitiba	73.569,39	9.244,67	82.814,06	95.061,37	-
Dois Vizinhos	19.722,40	5.413,45	25.135,85	17.857,96	“1º Justifica-se a diferença de valor tendo em vista que o sistema Spiunet não foi atualizado no final do ano, porém já se está regularizando este problema. 2º Quanto à metodologia, utiliza-se o indicado no manual, tendo como base índices do Relatório de Gestão de 2013, estes acrescidos das áreas construídas cobertas, assim como as descobertas executadas em 2014. 3º Informa-se, também, que os índices dos Relatórios de Gestão de anos anteriores estão em fase de revisão e adequação pelo Câmpus, tendo em vista a execução deste por diversos profissionais o que aparentemente culminou em divergências com a realidade.”
Francisco Beltrão	9.895,05	0,00	9.895,05	5.925,78	“Providenciar-se-á a atualização do Spiunet, uma vez que a metragem apresentada no Relatório de Gestão está correta.”
Guarapuava	10.275,65	1.642,20	11.917,85	3.209,50	“No Relatório de Gestão foram informadas as áreas cujas obras apresentam o Termo de Recebimento Definitivo emitido, enquanto que no Spiunet o valor mencionado refere-se às áreas do Câmpus averbadas. Para classificação entre área construída coberta/descoberta foi utilizado como referência o caderno de ‘Terminologias das Áreas Físicas dos Câmpus UTFPR para relatório anual da Proplad’.”
Londrina	12.206,36	9.529,67	21.736,03	12.206,36	“A referência foi o caderno de ‘Terminologias das Áreas Físicas dos Câmpus UTFPR para relatório anual da Proplad’.”
Medianeira	21.882,79	13.341,76	35.224,55	20.205,31	“A área construída coberta corresponde à soma das áreas construídas (especificamente) mais as áreas de acesso entre os blocos e corredores cobertos (1.677,48 m2).”
Pato Branco	35.745,20	16.754,66	52.499,86	74.159,63	“A metodologia utilizada para classificar as áreas em ‘construída coberta’ ou ‘construída descoberta’ foi a apresentada no tutorial enviado pela Proplad ao Diretor de Planejamento, que encaminhou em 05/01/2015. Essa metodologia já vinha sendo adotada em outros anos.”
Ponta Grossa	27.141,17	9.479,44	36.620,61	20.885,44	“Foi informado o total de área construída coberta e descoberta.”

Dados do Relatório de Gestão 2014 e Spiunet					
Câmpus	Relatório de Gestão			Spiunet	Informações do gestor
	Área Construída Coberta	Área Construída Descoberta	Total	Área Construída	
Reitoria	37.751,00	0,00	37.751,00	37.751,86	“Toda a área construída foi considerada como coberta, trata-se de aquisição recente e não totalmente paga, os pagamentos vêm ocorrendo em parcelas conforme disponibilização orçamentária específica para tal. O imóvel ainda não está em uso efetivo, havendo a necessidade de adequações para a utilização do Campus Curitiba da UTFPR, o que certamente alterará a atual configuração do mesmo, desta forma o custo benefício para o levantamento não se mostrou viável até o momento, mas que poderá ocorrer com a ocupação do referido imóvel.”
Santa Helena	3.828,16	0,00	3.828,16	3.828,16	“Utiliza-se, como fonte, o documento ‘Terminologias das áreas físicas dos Câmpus UTFPR para relatório anual da Proplad’ – Departamento de Obras e Projetos (Depro) - UTFPR, 2010. Não se incluiu nenhuma metragem na coluna ‘Área Construída Descoberta’, pois se considera que não há, no Câmpus, ‘áreas de convivência, quadras poliesportivas, piscinas ao ar livre ou demais espaços pavimentados destinados a esporte e lazer’.”
Toledo	10.018,83	14.718,27	24.737,10	10.209,90	“Os recebimentos definitivos que faltavam foram incorporados ao Spiunet, exceto o Bloco E, que acabou de ser finalizado”.
Total	306.854,12	84.223,64	391.077,76		

A respeito dos valores dos bens imóveis da UTFPR, verifica-se pela Tabela 13.1.5.5.2.1.1, do Relatório de Gestão 2014, que apenas o Câmpus Curitiba apresentou valores divergentes do terreno e das benfeitorias, quando comparados o Relatório de Gestão 2014 ao Sistema de Patrimônio da UTFPR, conforme quadro abaixo.

Câmpus	Valor do Terreno (R\$)	Valor das Benfeitorias (R\$)	Total
Apucarana*	1.170.723,27	12.359.556,20	13.530.279,47
Campo Mourão	838.880,00	13.711.000,24	14.549.880,24
Cornélio Procopio	14.380.000,00	17.555.000,00	31.935.000,00
Curitiba	210.554.394,16 (Sist. Patr.: 209.915.221,01)	206.491.448,45 (Sist. Patr.: 207.130.621,63)	417.045.842,61
Dois Vizinhos	6.811.276,80	21.047.339,20	27.858.616,00
Francisco Beltrão	825.871,86	5.306.170,80	6.132.042,66
Guarapuava	22.695.634,50	4.694.937,42	27.390.571,92
Londrina	11.683.651,18	15.494.422,55	27.178.073,73
Medianeira	9.666.155,16	34.681.305,69	44.347.460,85
Pato Branco	6.486.173,14	37.908.923,11	44.395.096,25
Ponta Grossa	26.679.359,48	11.239.057,13	37.918.416,61
Reitoria	2.847.420,39	252.579,61	3.100.000,00

Câmpus	Valor do Terreno (R\$)	Valor das Benfeitorias (R\$)	Total
Santa Helena	1.009.925,00	3.032.570,00	4.042.495,00
Toledo	3.312.171,03	11.096.875,25	14.409.046,28
Total	318.961.635,97	394.871.185,65	713.832.821,62

* Corrigido em janeiro/2015.

Pelas informações produzidas no decorrer das atividades de auditoria, acredita-se que a padronização de informações e orientações aos Câmpus, embora haja um caderno específico de terminologias de áreas físicas da UTFPR, deve contemplar e definir se o campo “área construída” do Spiunet deve ser preenchido, ou não, com o exato valor da “área construída coberta”. Essa tratativa é relevante para que haja conciliação e uniformidade dos dados entre os diversos sistemas e documentos produzidos pela Instituição.

02 Registros de imóveis e alvarás de funcionamento.

As Solicitações de Auditoria 2015002, 2015003 e 2015005 demonstraram os achados de auditoria concernentes às matrículas dos imóveis dos Câmpus da UTFPR, assim como aos alvarás de funcionamento da Instituição de Ensino Superior. As informações das matrículas dos imóveis, dos alvarás de funcionamento e das respectivas comparações de valores financeiros e metragens dos imóveis encontram-se nos papéis de trabalho de auditoria.

Câmpus	Alvará de funcionamento	Achados de auditoria	Manifestação dos Câmpus
Apucarana	Sim.	1. Não foram localizadas as averbações de áreas construídas nos registros de imóveis. 2. Não foi encaminhado ou é inexistente o alvará/licença de funcionamento.	1. Será providenciada a averbação das áreas construídas dos Blocos F, E, L e M. 2. Foi expedido novo alvará de funcionamento em 22/04/2015, nº 12749, válido até 10/04/2016.
Campo Mourão	Não.	1. Não foram localizadas as averbações de áreas construídas nos registros de imóveis. 2. Não foi encaminhado ou é inexistente o alvará/licença de funcionamento.	1 e 2. Não há alvará de funcionamento e há poucas obras averbadas (somente o ginásio e o bloco A). O Departamento de Projetos e Obras (Depro) está em contato junto à Prefeitura para iniciar o processo de regularização das últimas obras (RU, Garagem e bloco H).
Cornélio Procopio	Sim.	As metragens das áreas construídas, informadas no Spiunet, não condizem com os registros nas matrículas dos imóveis.	A diferença de 5.279,82m ² refere-se a edificações já concluídas e em uso, estando em processo de averbação.
Curitiba	Não.	1. Quanto ao pedido de imunidade tributária, para o exercício 2013, cujo requerimento foi indeferido pelo Procurador Fiscal, qual foi o desdobramento dessa decisão (Processo 62282/2014-S)? Houve pedido de reconsideração ou recurso? Houve pagamento pelos alienantes ou pela UTFPR? 2. Considerando os imóveis em territórios limítrofes (bairro centro), não seria o caso de unificar as matrículas dos imóveis? Há projeto de demolição ou alienação desses	1. O indeferimento ocorreu em fevereiro/2015. Foi solicitado um posicionamento acerca do assunto junto à Proplad, que irá responder assim que levantar tais dados. 2. Sim. Será dado prosseguimento neste sentido, via Prefeitura. Não há projetos de demolição. 3. A Brigada de Incêndio ainda não foi feita, mas está em tramitação. O Depro está tomando as providências junto à Prefeitura para a emissão de alvarás e/ou licenças. 4. O imóvel possuía área edificada. Após a demolição, não houve atualização da referida matrícula. Será realizado o encaminhamento para tal feito. 5. A matrícula 20.672 teve a “área construída” demolida. Será encaminhada para retificação.

Câmpus	Alvará de funcionamento	Achados de auditoria	Manifestação dos Câmpus
		imóveis? 3. Não foram encaminhados os alvarás/licenças de funcionamento dos imóveis. Informar os motivos e eventuais providências tomadas. 4. Para a matrícula 23313, não foi atualizada no Spiunet a área construída de 183,48m². 5. Quanto às matrículas 20672 e 16748, não constam as metragens das áreas construídas. 6. Houve divergências entre as metragens informadas no Spiunet e os constantes nas matrículas dos imóveis, necessitando, eventualmente, das devidas averbações.	Na matrícula 16.748, de fato, não consta a edificação existente. Será encaminhada para solução. 6. De fato não consta a edificação existente na referida matrícula. Será encaminhada para solução.
Dois Vizinhos	Sim.	Encaminhou licença sanitária, mas não a licença/alvará de funcionamento. Não foram localizadas as averbações de áreas construídas nos registros de imóveis.	Será regularizada a licença sanitária, tendo em vista que está vencida. Quanto às averbações das obras, realmente não foram feitas no registro de imóveis e o município não as cobra. Será regularizado.
Francisco Beltrão	Não.	Não foram localizadas as averbações de áreas construídas nos registros de imóveis. Não foi encaminhado ou é inexistente o alvará/licença de funcionamento.	Foi protocolado o PPCI, este ano, e se esperam os encaminhamentos para obtenção do alvará. Na sequência, far-se-ão as averbações das áreas construídas. Até o momento, foram realizados os seguintes procedimentos: contratação de um profissional para elaboração e aprovação do PPCI, adequando construções anteriores a 2012 à legislação do corpo de bombeiros; obtenção do registro SISLEG/CAR. Falta, ainda, fazer o projeto de licenciamento ambiental, que deve ser terminado, também, em 2015 para se regularizar a documentação de todas as obras e obter o alvará de funcionamento na Prefeitura. O PLA tem como pré-requisito a obtenção do SISLEG/CAR.
Guarapuava	Sim.	Não foram localizadas as averbações de áreas construídas nos registros de imóveis.	Os documentos foram encaminhados à Audin em 11/03/2015 e 07/04/2015, atendendo à SA.
Londrina	Sim.	1. Não foram localizadas as averbações de áreas construídas nos registros de imóveis. 2. Não há averbação no registro do imóvel 3300 para o domínio da UTFPR. 3. Verificar a possibilidade de unificação das matrículas de imóveis.	1. Está em processo de regularização junto à Prefeitura do Município de Londrina para obtenção do Habite-se das edificações. 2. A averbação foi encaminhada à Audin, por e-mail, em 06/04/2015, atendendo à SA. 3. Sobre a possibilidade de unificação das matrículas, no momento não é possível. Os terrenos não são anexos.
Medianeira	Sim.	1. Em relação à reserva legal do imóvel, realizada pelo IAP, por meio da matrícula 29.326, livro 2-RG, essa proteção é observada nas obras e ampliações do Câmpus?	1. Sim, a área está preservada de acordo com o processo inicial do registro de reserva legal. A reserva relativa à Matrícula 29.326 não é contígua à área edificável do Câmpus. 2. Foi efetuado levantamento minucioso em que constam todas as áreas construídas e

Câmpus	Alvará de funcionamento	Achados de auditoria	Manifestação dos Câmpus
		2. Embora haja recentes averbações nas matrículas, as metragens das áreas construídas informadas no Spiunet não condizem com os registros nas matrículas dos imóveis.	averbadas no Câmpus, sendo que este relatório será encaminhado ao contador para que seja efetivamente lançado no Spiunet, com as devidas correções. Está sendo providenciada a averbação das áreas construídas nos últimos 10 anos.
Pato Branco	Sim.	1. A área útil constante no Alvará (18.198,00) não concilia com a metragem informada no Spiunet (74.159,63). 2. Embora haja recentes averbações nas matrículas, as metragens das áreas construídas informadas no Spiunet não condizem com os registros nas matrículas dos imóveis.	1. O Alvará de funcionamento foi atualizado junto à Prefeitura Municipal de Pato Branco. Porém, as diferenças existentes entre a área constante no alvará e a informada no Spiunet são decorrentes da falta de averbação de algumas áreas, embora todos os blocos possuam o Habite-se. Isso ocorreu porque alguns blocos ainda estão com pendências, em razão de, no início da execução da obra, ter sido aberta matrícula no INSS em duplicidade pelas empresas e pela Prefeitura, não sendo possível, agora, efetuar baixa. 2. Conforme contato com a Receita Federal, foi orientado aguardar o prazo de cinco anos após a conclusão da obra para se solicitar a baixa de uma das matrículas para, então, realizar a averbação. A área lançada no Spiunet foi preenchida com as áreas dos Habite-se dos blocos. Por isso, não condiz com a das matrículas. Ainda, há de se considerar que, na área do Spiunet, constam, inclusive, as áreas urbanizadas, que não são de edificação (calçadas, por exemplo).
Ponta Grossa	Não.	1. Não houve registro na matrícula do imóvel da escritura pública de doação onerosa. Em consequência, não houve averbações das áreas construídas, nem tampouco de outras áreas adquiridas (em razão da divergência das áreas constantes no Spiunet e na matrícula do imóvel). Após tais providências, é prudente a unificação das matrículas das áreas limítrofes, se aplicável.	1 Avaliação - a avaliação do imóvel já foi feita pelo DEPRO, estávamos esperando a senha do SPIUNET para que o Chefe do DEMAP atualize. 2 Registro de imóveis - estamos seguindo as orientações da auditoria: conseguimos a escritura unificada junto a Prefeitura Municipal. No dia 06/08/2015 protocolei no 3º Registro de Imóveis a Recepção para Exame e Cálculo para averbação.
Reitoria	Não.	1. Não foi encaminhado ou é inexistente alvará/licença de funcionamento (do imóvel que, porventura, há ocupação/utilização). 2. O valor do imóvel negociado foi de R\$ 68 milhões (Matrícula 25570), no entanto o valor do imóvel registrado no SpiuNet consta em R\$ 6.886.394,00. 3. Qual o registro contábil da dívida (R\$57 milhões para 2016 e 2017) foi realizado?	1. Não existe o alvará/licença de funcionamento para o imóvel que é de recente aquisição e ainda não está em uso efetivo pelo Campus Curitiba da UTFPR, que o ocupará e receberá a propriedade do mesmo. 2. O valor do imóvel foi atualizado no SpiuNet, entretanto o valor ainda necessita de ajuste, o que será providenciado ainda no mês de julho/2015. 3. Atualmente o SIAFI apenas permite lançamento de passivo sem suporte orçamentário no curto prazo. Considerando que o pagamento do terreno se estende para outros exercícios (2016 e 2017), encaminhou-se consulta à Secretaria de Planejamento e Orçamento, em 22/06/2015, perguntando

Câmpus	Alvará de funcionamento	Achados de auditoria	Manifestação dos Câmpus
			como proceder para registrar o passivo referente à dívida do terreno. No entanto, até a presente data (07/07/2015), não houve resposta daquele órgão. Assim que houver a orientação solicitada, registrar-se-á esse passivo sem suporte orçamentário, a fim de atender ao princípio da competência.
Santa Helena	Não.	1. Seria possível unificar as matrículas 1933 e 1436? 2. Não há alvará de funcionamento.	1. Sim, é possível unificar. Como se está prestes a receber, por doação, outro terreno, anexo aos atuais, será providenciada a unificação das três matrículas tão logo seja concluído o processo desta transferência. 2. O alvará de licença de funcionamento já está sendo providenciado junto à Prefeitura Municipal. Informar-se-á assim que recebido.
Toledo	Não.	1. Alvará de localização e funcionamento vencidos. Apresenta, ainda, horário de funcionamento não compatível com a realidade do Câmpus. 2. Não foram localizadas as averbações de áreas construídas nos registros de imóveis. 3. Realizar acompanhamento da liberação de documento da Prefeitura Municipal (Certidão do Município Quanto ao Uso e Ocupação do Solo) para regularizar junto ao IAP. 4. As condições constantes na matrícula do imóvel 50524 quanto à doação da Prefeitura Municipal à UTFPR foram realizadas (I-edificações da UTFPR sobre o terreno; II-funcionamento da Funet; III-após a mudança da UTFPR para a sede do Câmpus, doar o imóvel que recebeu da Funet ao Município)? Caso forem cumpridas, e na ocasião das averbações necessárias na matrícula, acredita-se importante em por termo às condições.	1. Alvará vencido, pois depende de alteração da lei de zoneamento municipal. 2. Depende ainda da aprovação na Prefeitura para posterior registro em cartório. 3. Para regularizar junto ao IAP, depende-se também da alteração da lei de zoneamento conforme explicado no item 1. 4. Isso será observado quando da averbação.

A atualização dos registros dos imóveis e a validade dos alvarás de funcionamento são essenciais para a regularidade documental da Instituição, sobretudo em razão de eventualidades que exijam a conformidade desses documentos, tais como sinistros, regularidade documental em face de seguros patrimoniais ou pessoais, entre outros.

2.2. Constatações

As constatações são averiguações que indicam situações indesejáveis identificadas durante a execução dos trabalhos de auditoria. Em geral, indicam a existência de dificuldades, equívocos, situações que

contrariam normas, critérios técnicos ou administrativos². Sendo assim, no quadro abaixo, podem se observar os fatos constatados, as manifestações dos gestores e as análises da Auditoria Interna (Audin) sobre o assunto tratado.

Fato		Manifestação dos Gestores	Análise da Audin
01	Divergências na conciliação de dados das matrículas dos imóveis, Spiunet, Siafi, Siorg e Relatório de Gestão.	A conciliação de informações entre os diversos sistemas e documentos, de acordo com os gestores dos Câmpus, pode ser aprimorada por meio de: utilização do caderno de “terminologias das áreas físicas dos Câmpus da UTFPR para relatório anual da Proplad”; melhoria na padronização de informações, em especial quanto às áreas construídas; atualização dos dados dos imóveis, sistematicamente, nos sistemas e registros documentais; e resolução de pendências junto a órgãos oficiais para a emissão de alvarás e averbações de matrículas de imóveis.	A fidedignidade de informações nos sistemas informatizados e nos documentos institucionais é essencial para a confiabilidade dos dados e para as conciliações inerentes dos controles internos administrativos. Dessa forma, faz-se importante a supervisão da Diretoria de Materiais e Patrimônio (Dirmap) com o propósito de correção e uniformização das informações patrimoniais da UTFPR. Trata-se, portanto, em manter atualizadas as avaliações dos imóveis no Spiunet, bem como realizar a conciliação de dados com o Siafi, Siorg (Sistema Corporativo de Orçamento e Gestão) e Relatório de Gestão (tais como metragens, valores e descrições), mantendo-se o arquivo e a atualização das matrículas imobiliárias (com as devidas averbações) e dos alvarás de funcionamento.
02	Matrículas de imóveis desatualizadas ou fragmentadas.	Os gestores dos Câmpus manifestaram suas justificativas acerca das matrículas de imóveis, informando, principalmente, que serão providenciadas as averbações e eventuais unificações de matrículas; que serão tomadas as medidas necessárias para a liberação dos alvarás de funcionamento; e que as divergências entre as metragens e características dos imóveis na matrícula e no Spiunet serão retificadas.	A maioria dos Câmpus apresentaram matrículas dos imóveis com dados desatualizados, faltando-lhes as devidas averbações de novas áreas construídas, assim como a unificação de matrículas, quando possível. Importante destacar a ação positiva do Câmpus Cornélio Procópio, que unificou as matrículas dos imóveis com terrenos limítrofes, demonstrando a boa gestão de bens imóveis. No entanto, é válido prevenir alguns Câmpus da necessidade de averiguar, nas matrículas dos imóveis, a existência de registros de reserva legal (proteção ambiental), condições de ocupação em razão de termo de doação de terreno, ou demais particularidades constantes nos registros dos imóveis.

3. Recomendações

As recomendações decorrem dos resultados das avaliações técnicas realizadas pela Auditoria Interna, procurando demonstrar providências ao gestor, a fim de mitigar as falhas apontadas no relatório. Têm a finalidade de corrigir os atos e fatos administrativos irregulares e coibir novas falhas, contribuindo,

² Definição adaptada do Manual de Elaboração de Relatórios do Controle Interno, da Controladoria-Geral da União, pág. 17, item a.

dessa forma, diretamente para o aperfeiçoamento e fortalecimento da gestão pública³. Diante do exposto, respectivamente em relação a cada constatação, recomenda-se:

01. Que, em relação à conciliação de informações em sistemas e documentos:

- a) a Proplad e a Dirmap realizem o controle macro gerencial de todas as matrículas de imóveis da UTFPR, observando as respectivas e necessárias averbações, bem como dos alvarás/licenças de funcionamento válidas. Ademais, que esses controles possam manter atualizadas as avaliações no Spiunet, conciliando as informações do Siafi, Siorg, Sistema de Patrimônio e Relatório de Gestão;
- b) considerando a divergência de interpretação quanto ao lançamento de dados no Spiunet e no Relatório de Gestão, acredita-se que a “área construída” do Spiunet refere-se à “área construída coberta” definida pelo caderno de terminologias de áreas físicas da Proplad. Nesse sentido, alerta-se ao Câmpus Guarapuava que realize o lançamento da “área construída” no Spiunet, não apenas de áreas averbadas, mas sim do mesmo modo que informa no Relatório de Gestão, isto é, das metragens do termo de recebimento definitivo da obra;
- c) de acordo com o Manual do Spiunet, haja o carregamento nos Registros Imobiliários Patrimoniais (RIP), de todas as Unidades Gestoras (UG), dos seguintes arquivos no sistema:
 - I. Contrato de Locação (se for o caso);
 - II. Matrícula do Imóvel (atualizada);
 - III. Licença/ alvará de funcionamento; e
 - IV. Laudo de Avaliação do imóvel, sendo que o valor do terreno e o valor da benfeitoria deverão estar informados separadamente.

02. Que, em relação às matrículas e registros dos imóveis:

- a) os Câmpus realizem as averbações nos registros dos imóveis, em razão das obras e ampliações realizadas;
- b) os Câmpus unifiquem as matrículas de imóveis em terrenos limítrofes, quando aplicável;
- c) os Câmpus Campo Mourão, Curitiba, Francisco Beltrão, Ponta Grossa, Santa Helena, Toledo e Reitoria providenciem ou atualizem os alvarás/licenças de funcionamento do Câmpus;
- d) o Câmpus Toledo, sob a supervisão da Proplad, acompanhe a regularização documental junto ao Instituto Ambiental do Paraná (IAP), tendo em vista a necessidade de alteração da lei de zoneamento municipal, para, após isso, se expedir o alvará de funcionamento do Câmpus;
- e) o Câmpus Curitiba, juntamente com a Proplad acompanhe o Processo 62282/2014-S, da Prefeitura Municipal, referente ao pedido de imunidade tributária.

4. Conclusões

A gestão de bens imóveis é ampla e trata de assuntos diversos, tais como administração documental, direito imobiliário, conservação predial e contabilização de bens imóveis. Nesse sentido, os escopos de auditoria enfatizaram a gestão documental e os registros em sistemas informatizados de controle e gestão de bens imóveis. Pelos exames realizados, acredita-se que o fortalecimento dos controles internos administrativos, na tratativa da gestão dos bens imóveis, pode ser aperfeiçoado nas seguintes circunstâncias: fidedignidade e conciliação dos dados lançados no Spiunet, Siafi, Siorg, Sistema de Patrimônio e no Relatório de Gestão; atualização, e respectivas averbações, das matrículas dos imóveis da Instituição, constando as últimas áreas construídas e observando as restrições ou condições pretéritas eventualmente registradas (reserva legal, condições de doação, etc.); e existência de uma supervisão que acompanhe a regularidade documental dos imóveis da UTFPR.

Diante o exposto, acredita-se que a gestão de bens imóveis funciona de acordo com as normas regulamentares, porém pode aprimorar seus controles internos administrativos à luz dos princípios de auditoria, controle e de gestão de bens e documentos imobiliários.

3 Definição adaptada do Manual de Elaboração de Relatórios do Controle Interno, da Controladoria-Geral da União, pág. 31.

Curitiba, 18 de setembro de 2015.

Tiago Hideki Niwa
Auditor – OAB/PR 53.779

Ciente e de acordo,

Sadi Daronch
Chefe da Auditoria Interna da UTFPR