



Ministério da Educação  
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul  
*Campus Sertão*

**Relatório de Auditoria Interna**

**Nº 004/2018/CS**

Diretor-Geral: Sr. Odair José Spenthof

Auditado: Gestão dos Bens Imóveis

Auditor: Maríndia Zeni

Período da Auditoria: setembro a novembro/2018

A Auditoria Interna do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande de Sul – *Campus Sertão*, cumprindo as atribuições estabelecidas no Decreto nº 3.591, de 06 de setembro de 2000, e alterações, e em atendimento ao Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna – PAINT/2018, aprovado pela Resolução nº 118, de 29 de dezembro de 2017, do Conselho Superior do IFRS, apresenta, para apreciação e conhecimento, o Relatório de Auditoria Interna nº 004/2018 – *Campus Sertão*, referente à auditoria realizada na Gestão dos Bens Imóveis do *Campus*.

As análises contidas no presente relatório tomam por base as documentações e manifestações encaminhadas pela gestão à AUDIN no decorrer da auditoria (de setembro a novembro/2018). Assim, as recomendações expedidas visam à adequação das práticas verificadas com a legislação vigente e devem ser ponderadas pela gestão.

Recebido em \_\_\_\_/\_\_\_\_/2018.

\_\_\_\_\_

Macroprocesso: Desenvolvimento Institucional - Tema: Gestão dos Bens Imóveis  
Ação nº 05 do PAINT/2018

**Objetivos:**

1. Verificar o cumprimento dos normativos internos;
2. Verificar o cumprimento da legislação vigente;
3. Verificar os controles internos existentes.



Ministério da Educação  
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul  
Campus Sertão

### **Escopo:**

O IFRS – *Campus Sertão* possui quatro registros de imóvel, sendo três na Comarca de Getúlio Vargas / Município de Sertão e um de Passo Fundo. Todos foram verificados pela auditoria interna:

- Matrícula 3.377 (sede do *Campus*): com área de 2.100.553m<sup>2</sup>, localizada no Distrito de Engenheiro Luiz Englert, município de Sertão/RS, Rip: 8911 00007.500-7;
- Matrícula 2.311 (sede do *Campus*): com área de 100.000m<sup>2</sup>, localizada no Distrito de Engenheiro Luiz Englert, município de Sertão/RS, Rip: 8911 00006.500-1;
- Matrícula 2.298 (área de Passo Fundo): com área de 163.487,50m<sup>2</sup>, localizada no interior de Passo Fundo/RS, Rip: 8785 00045.500-5; e
- Matrícula 4.355 (área urbana de Sertão): com área de 9.685m<sup>2</sup>, localizada na área urbana do município de Sertão/RS, Rip: 8911 00009.500-8.

### **Legislação Utilizada:**

Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964: Estatui Normas Gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal.

Lei nº 5.972, de 11 de dezembro de 1973: Regula o procedimento para o registro da propriedade de bens imóveis discriminados administrativamente ou possuídos pela União.

Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973: Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981: Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências.

Lei Complementar RS nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013: Estabelece normas sobre Segurança, Prevenção e Proteção contra Incêndios nas edificações e áreas de risco de incêndio no Estado do Rio Grande do Sul e dá outras providências.

Decreto nº 99.672, de 06 de novembro de 1990: Dispõe sobre o Cadastro Nacional de Bens Imóveis de propriedade da União e dá outras providências.

Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001: Regulamenta a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, e dá outras providências.



Ministério da Educação  
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul  
*Campus Sertão*

Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946: Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências.

IN SPU nº 2, de 02 de maio de 2017: Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

IN SPU nº 22/2017: Estabelece os procedimentos operacionais para a aquisição, incorporação e regularização patrimonial de bens imóveis em nome da União.

Portaria SPU nº 206, de 08 de dezembro de 2000: Instituir o Sistema de Próprios Nacionais – SPN2000, como o sistema de cadastramento dos imóveis da União, das Autarquias e das Fundações Públicas; que substituirá o Sistema Patrimonial Imobiliário da União – SPIU, a partir de janeiro de 2002, com a denominação de SPIUnet.

Portaria SPU nº 241, de 20 de novembro de 2009: racionalidade de uso e a adequada acessibilidade dos imóveis a serem entregues ou cedidos a órgãos da administração pública federal direta ou indireta.

Portaria Interministerial nº 322, de 23 de agosto de 2001: registro no SPIUnet.

Portaria Conjunta nº 703, de 10 de dezembro de 2014: Dispõe sobre procedimentos e requisitos gerais para mensuração, atualização, reavaliação e depreciação dos bens imóveis da União, autarquias, e fundações públicas federais.

Manual SIAFI.

### **Metodologia:**

1. Aplicação de questionário e solicitação de documentos conforme Solicitação de Auditoria nº 003.001/AUDIN/2018.
2. Análise da documentação solicitada.
3. Análise das respostas do gestor.
4. Confronto das informações obtidas pelas documentações e pelas respostas do gestor com os normativos pertinentes.
5. Confecção do Relatório de Auditoria contendo os principais “Achados de Auditoria”.



Ministério da Educação  
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul  
Campus Sertão

## ACHADOS DE AUDITORIA

Inicialmente, tomando por referências as manifestações da gestão quanto à S.A. nº 003.001/AUDIN/2018, registra-se que:

- O IFRS – *Campus Sertão* possui R\$ 36.419.602,14 em bens imóveis, sendo R\$ 1.557.099,92 de bens imóveis em andamento (SIAFI em 27/09/2018).
- A gestão dos bens imóveis do IFRS é realizado pela Diretoria de Planejamento e Obras (DPO) da Reitoria, sendo esta diretoria responsável pelo cadastro e atualizações dos bens junto ao Sistema de Gestão dos Imóveis de Uso Especial da União (SPIUnet);
- Ao *Campus* cabe a realização dos inventários anuais e o envio de informações à DPO.
- Nos inventários, realizados anualmente pelo *Campus* (comissão inventariante), há atualização de valores apenas quanto identificadas alterações finalizadas nos imóveis (construções, reformas, ampliações);
- A depreciação é realizada automaticamente pelo SPIUnet, com reflexos contábeis no SIAFI;
- Os imóveis do *Campus* não são segurados;
- Não há um “plano formal de conservação” dos imóveis do *Campus*, mas há um levantamento das necessidades com estabelecimento de prioridades para atendimento e de acordo com a disponibilidade orçamentária são efetuadas as devidas melhorias; e
- Da mesma forma, a adaptação dos imóveis com vistas à acessibilidade está sendo realizada de acordo com a disponibilidade orçamentária, sendo que praticamente todos os prédios são adaptados com banheiros, rampas, corrimãos, elevadores/plataformas, vagas de estacionamento. Contudo, a acessibilidade tátil não está concluída.

Na sequência, apresentam-se os principais achados de auditoria interna divididos em até cinco itens:

- Constatação: situação encontrada pela auditoria;
- Causa: legislação relacionada à situação encontrada;
- Manifestação do Gestor: fala do gestor sobre a constatação e a causa (caso necessária a complementação de informações sobre a situação encontrada);
- Análise da Auditoria Interna: análise quanto aos itens anteriores;
- Recomendação: sugestão de melhoria da situação encontrada (caso necessário).



Ministério da Educação  
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul  
Campus Sertão

## 1 Constatação

Constatou-se que as descrições das benfeitorias dos Registros de Imóveis divergem das descrições constantes no SPIUnet/Inventário anual; bem como, em alguns casos, ambas descrições divergem da situação encontrada atualmente:

- a) Matrícula 3.377 (sede do *Campus*):
- Registro de Imóveis com última descrição/atualização, no que se refere a benfeitorias, datada de 22 de novembro de 1995, ou seja, desatualizada;
  - SPIUnet com validade da avaliação do imóvel expirada em 29 de setembro de 2018, com descrições que remetem à época em que o ensino superior tinha sede diversa da atual e com avaliação no valor de R\$ 29.938.203,63 (benfeitorias);
  - Inventário de 08 de dezembro de 2017 com avaliação de R\$ 30.382.228,99;
  - Diferença entre SPIUnet e Inventário Anual/2017, no que se refere a benfeitorias, de R\$ 444.025,36 (correspondente à pavimentação de acesso aos blocos A13 e A14 e à 1 galpão).
- b) Matrícula 2.311 (sede do *Campus*):
- Registro de Imóveis sem descrição de benfeitorias;
  - SPIUnet com validade da avaliação expirada em 28 de dezembro de 2017 e com benfeitorias totalizando 1.835,26m<sup>2</sup> de área construída, avaliadas em R\$ 967.369,30;
  - Inventário de 08 de dezembro de 2017 com as mesmas descrições do SPIUnet.
- c) Matrícula 2.298 (área de Passo Fundo):
- Registro de Imóveis com última descrição/atualização, no que se refere a benfeitorias, datada de 05 de outubro de 1981;
  - SPIUnet com avaliação expirada em 28 de dezembro de 2017 e com descrições que remetem à época em que o Campus cultivada pomares na área (há tempo arrendada para o manejo de culturas anuais), benfeitorias totalizando 120m<sup>2</sup> de área construída, avaliadas em R\$ 8.008,31;
  - Inventário de 08 de dezembro de 2017 com as mesmas descrições do SPIUnet, ou seja, divergente da situação atual.
- d) Matrícula 4.355 (área urbana de Sertão/RS):
- Registro de Imóveis sem descrição de benfeitorias;
  - SPIUnet com avaliação expirada em 28 de dezembro de 2017 e com benfeitoria de R\$ 69.519,88 (subestação elétrica);
  - Inventário de 08 de dezembro de 2017 com as mesmas descrições do SPIUnet.

### 1.1 Causa

De acordo com a IN SPU nº 2, de 02 de maio de 2017:

Art. 30. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua realização.  
[...]



Ministério da Educação  
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul  
Campus Sertão

Art. 31. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis no mercado imobiliário não ultrapassar 8% (oito por cento) acumulados desde a data de confecção da avaliação até a data de revalidação, conforme prazo original.

§1º A data de revalidação fica limitada a 2 (dois) anos da data de confecção do laudo.

Ainda, há a recomendação desta auditoria interna para que: “[...] as edificações localizadas nas áreas de propriedade do *Campus* sejam averbadas em suas respectivas comarcas; bem como, que sejam baixados os bens que foram demolidos”, visto que as alterações realizadas em um imóvel (construção, reforma com aumento de tamanho, demolição etc.) devem ser averbadas junto ao Cartório de Registros de Imóveis de suas respectivas comarcas, conforme a Lei nº 6.015/1973.

### 1.2 Manifestação do Gestor

Quanto à reavaliação dos bens: Não é feita reavaliação dos imóveis. Há apenas a atualização de valores quando identificadas alterações finalizadas nos imóveis (construções, reformas, ampliações).

Quanto à atualização (averbação das benfeitorias) nos Registros de Imóveis: Não há fatos novos em relação à última manifestação da gestão<sup>1</sup>.

### 1.3 Manifestação da Auditoria Interna

Considerando as observações realizadas e as manifestações da gestão, emite-se recomendação quanto à avaliação dos imóveis e reitera-se recomendação já efetuada (Relatório nº 02/2013) no que se refere à atualização dos registros de imóveis de propriedade do *Campus* Sertão, conforme segue:

#### 1.4 Recomendação de Auditoria Interna 01 (nov/2018)

***Recomenda-se que as sejam reavaliados e, conseqüentemente, atualizados os bens imóveis de propriedade do Campus, conforme determina a IN SPU nº 2, de 02 de maio de 2017.***

#### 1.5 Recomendação de Auditoria Interna 02 (nov/2018)

***Recomenda-se que as edificações localizadas nas áreas de propriedade do Campus sejam averbadas em suas respectivas comarcas; bem como, que sejam baixados os bens que foram demolidos***

---

<sup>1</sup> Última manifestação da Gestão (dezembro de 2017): Quanto às averbações ainda não foi possível a conclusão dos trabalhos, visto que é necessário, conforme reunião com a Receita Federal, a juntada de documentos, que comprovem e descrevam as características de cada prédio do IFRS – Campus Sertão, e, hoje contamos com aproximadamente 80 prédios no campus, quantidade significativa de unidades.



Ministério da Educação  
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul  
Campus Sertão

## 2 Constatação

Constatou-se que o *Campus* conta com brigada de incêndio instituída pela Portaria IFRS *Campus Sertão* nº 634/2016. Porém, não são todos os prédios que possuem Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI).

### 2.1 Causa

De acordo com a Lei Complementar nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013, do Estado do Rio Grande do Sul, Art. 4.º “As edificações e áreas de risco de incêndio deverão possuir Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios – APPCI<sup>2</sup> –, expedido pelo CBMRS”.

### 2.2 Manifestação do Gestor

Apenas as construções mais novas possuem PPCI aprovado, [...] Existem prédios que não possuem projeto de PPCI, principalmente em razão da quantidade de prédios (e muitos são antigos), além de dificuldades operacionais e orçamentárias.

### 2.3 Manifestação da Auditoria Interna

Considerando as manifestações da gestão e os documentos apresentados reitera-se a recomendação efetuada em 2013 (Relatório nº 02/2013), conforme segue:

### 2.4 Recomendação de Auditoria Interna 03 (nov/2018)

***Recomenda-se que a gestão do Campus adote as medidas necessárias à confecção do Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio - PPCI e posteriormente solicite a vistoria do Corpo de Bombeiros, para obtenção do Alvará.***

## 3 Constatação

Constatou-se que permanece “em atendimento” a recomendação efetuada em 2013 (Relatório nº 01/2013) quanto ao licenciamento ambiental para as atividades que utilizam recursos naturais, ou que sejam potencialmente poluidoras, ou que possam causar degradação ambiental.

### 3.1 Causa

O licenciamento ambiental é um instrumento da Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que tem por “objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no País,

---

<sup>2</sup>Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio – APPCI – é a certificação emitida pelo CBMRS de que a edificação está de acordo com a legislação vigente, conforme o Plano de Prevenção e Proteção contra Incêndio – PPCI (Lei Complementar RS nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013, Art. 6º, IX)



Ministério da Educação  
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul  
Campus Sertão

condições ao desenvolvimento sócio-econômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana”.

### 3.2 Manifestação do Gestor

Houve a necessidade de contratar uma empresa especializada, com equipe multidisciplinar, para elaboração de estudos e laudos técnicos necessários ao encaminhamento do processo de licenciamento ambiental do Campus junto à Fepam (como Campus universitário).

Esta empresa está trabalhando na compilação dos dados obtidos, pois foi necessário o preenchimento de formulários para identificação da realidade de cada atividade potencialmente poluidora (aproximadamente 120 formulários), o que contribuiu para a morosidade do processo.

Foram realizadas diversas reuniões internas e externas com órgãos estaduais e municipais a fim de buscar subsídios para o licenciamento. Atualmente um servidor (responsável técnico) abastece as informações no programa da Fepam.

A empresa está concluindo os trabalhos de elaboração de laudos, de cobertura vegetal, identificação dos impactos ambientais, laudo de fauna, programa de gerenciamento de resíduos e documentos, em atendimento a diretriz técnica, referente à coleta e destinação de efluentes líquidos.

A expectativa é que até o final de 2018, os trabalhos desta etapa estejam concluídos.

### 3.3 Manifestação da Auditoria Interna

Acolhe-se as manifestações da gestão e com o intuito de acompanhar o pleno atendimento da recomendação, reitera-se:

#### 3.4 Recomendação de Auditoria Interna 04 (nov/2018)

***Recomenda-se que sejam adotadas as providências necessárias para a obtenção de licenciamento ambiental para as atividades que utilizem recursos naturais, ou que sejam potencialmente poluidoras, ou que possam causar degradação ambiental***



Ministério da Educação  
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica  
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul  
Campus Sertão

## CONCLUSÃO

Consideram-se atendidos os objetivos propostos pela Ação nº 05 – Gestão de Bens Imóveis – do Plano Anual de Atividades de Auditoria Interna – PAINT/2018, uma vez que:

- 1. Verificou-se o cumprimento dos normativos internos** – constatando a ausência de normativos internos no que se refere à Gestão de Bens Imóveis.
- 2. Verificou-se o cumprimento da legislação vigente** – constatando a necessidade de aprimoramentos, conforme recomendações efetuadas no presente relatório.
- 3. Verificou-se os controles internos existentes** – considerando o fato de que a gerencia dos bens imóveis é realizada pela Diretoria de Planejamento e Obras (DPO) da Reitoria, esta verificação será realizada a nível de Reitoria (em Relatório de Auditoria emitido pela UNAI/Reitoria).

Registra-se que na auditoria patrimonial realizada por esta AUDIN em 2013 o *Campus* possuía R\$ 27.227.904,07 em bens imóveis e atualmente possui R\$ 36.419.602,14, ou seja, no período **de 2013 a 2018** (05 anos) **o Campus majorou seu patrimônio imobilizado em quase 35%** (informações SIAFI).

Também, destaca-se que não foi abordada nesta auditoria a cessão de uso de imóveis do *Campus* para residências funcionais, pois a nova regulamentação para a residência de servidores em próprios do IFRS – *Campus* Sertão (em análise junto a Procuradoria Jurídica do IFRS) teve a participação da auditora do *Campus* em sua elaboração, conforme Portaria IFRS – *Campus* Sertão nº 271/2018.

Finalizando, informa-se que as constatações da auditoria interna se baseiam, exclusivamente, nos elementos que compõem o escopo de trabalho da AUDIN. Desta forma, este relatório não tem a intenção de esgotar as possibilidades de inconsistências que podem ser observadas, mas sim de orientar a administração pública.

Sertão, 12 de novembro de 2018.

---

Maríndia Zeni  
Auditora Interna  
IFRS – *Campus* Sertão  
Portaria nº 661/2010

(O documento original, assinado, encontra-se arquivado em duas vias: uma na Auditoria Interna e outra no Gabinete).