

# Relatório de Auditoria Anual de Contas



Presidência da República

Controladoria-Geral da União

Secretaria Federal de Controle Interno

## **Unidade Auditada: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL**

Exercício: 2014

Município: Brasília - DF

Relatório nº: 201503543

UCI Executora: SFC/DI/DIURB - Coordenação-Geral de Auditoria da Área de Cidades

---

## **Análise Gerencial**

Senhor Coordenador-Geral,

Em atendimento à determinação contida na Ordem de Serviço n.º 201503543, e consoante o estabelecido na Seção III, Capítulo VII da Instrução Normativa SFC n.º 01, de 06/04/2001, apresentamos os resultados dos exames realizados sobre a prestação de contas anual apresentada pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR vinculado ao Ministério das Cidades.

### **1. Introdução**

Os trabalhos de campo foram realizados no período 04/05/2015 até 24/07/2015, por meio de testes, análises e consolidação de informações coletadas ao longo do exercício sob exame e a partir da apresentação do processo de contas pela unidade auditada, em estrita observância às normas de auditoria aplicáveis ao Serviço Público Federal.

Nenhuma restrição foi imposta à realização dos exames.

O Relatório de Auditoria encontra-se dividido em duas partes: Resultados dos Trabalhos, que contempla a síntese dos exames e as conclusões obtidas; e Achados de Auditoria, que contém o detalhamento das análises realizadas. Dessa forma, o documento consiste em subsídio ao julgamento das contas apresentadas pela Unidade ao Tribunal de Contas da União – TCU.

Registra-se que os Achados de Auditoria apresentados neste relatório foram estruturados, preliminarmente, em Programas e Ações Orçamentárias organizados em títulos e subtítulos, respectivamente, segundo os assuntos com os quais se relacionam



diretamente. Posteriormente, apresentam-se as informações e as constatações que não estão diretamente relacionadas a Programas/Ações Orçamentários específicos.

Registra-se que os achados de auditoria, informações e constatações, apresentados neste relatório foram estruturados segundo os assuntos com os quais se relacionam diretamente.

## **2. Resultados dos trabalhos**

De acordo com o escopo de auditoria firmado, por meio da Ata de Reunião realizada em 25/11/2014, entre SFC/DI/DIURB - Coordenação-Geral de Auditoria da Área de Cidades e a SecobInfraestrutura/TCU, atual SeinfraUrbana/TCU, foram efetuadas as seguintes análises.

### **2.1 Avaliação da Conformidade das Peças**

A fim de atender ao estabelecido pela Corte de Contas nesse item, as seguintes questões de auditoria foram consideradas:

- (i) A unidade jurisdicionada elaborou todas as peças a ela atribuídas pelas normas do Tribunal de Contas da União para o exercício de referência?
- (ii) As peças contemplam os formatos e conteúdos obrigatórios nos termos da DN TCU nº 134/2013, da DN TCU nº 140/2014 e da Portaria-TCU nº 90/2014?

A metodologia da equipe de auditoria consistiu na análise censitária de todos os itens que compõem o Relatório de Gestão e as suas peças complementares.

Na avaliação da equipe de auditoria o FAR elaborou todas as peças a ele atribuídas pelas normas do Tribunal de Contas da União para o exercício de 2014, incluindo o Rol de Responsáveis, bem como as peças contemplam os formatos e conteúdos obrigatórios nos termos da DN TCU nº 134/2013, da DN TCU nº 140/2014 e da Portaria TCU nº 90/2014, à exceção de algumas inconsistências que foram registradas em pontos específicos deste Relatório, mas que não impactaram a análise do Relatório de Gestão.

### **2.2 Avaliação dos Resultados Quantitativos e Qualitativos da Gestão**

O TCU definiu como conteúdo do relatório de auditoria de gestão a avaliação dos resultados quantitativos e qualitativos da gestão, em especial quanto à eficácia e eficiência no cumprimento dos objetivos estabelecidos no Plano Plurianual - PPA sob responsabilidade da Unidade auditada, da execução física e financeira das ações da Lei Orçamentária Anual - LOA vinculadas a programas temáticos e o Planejamento



Estratégico da Unidade, identificando as causas de insucessos no desempenho da gestão.

Assim, essa análise visa a contemplar as seguintes questões:

1. Os resultados quantitativos e qualitativos estão sendo atingidos?
2. A relação Finalidade da Ação x Objeto do Gasto apresenta coerência?

Quanto ao cumprimento dos objetivos estabelecidos no PPA 2012-2015, verificou-se que a Unidade participa da implementação do Programa Temático integrante do Plano Plurianual – PPA 2012-2015: 2049 - Moradia Digna, no que tange aos recursos aplicados pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR. Para tanto, o Fundo participa da implementação do Objetivo 0383, o qual tem suporte de ações orçamentárias para viabilizar o Programa Minha Casa, Minha Vida.

No que se refere à execução física e financeira das Ações da LOA vinculadas ao FAR, verificou-se que sua atuação apresenta a melhor execução do Programa 2049- Moradia Digna. Além disso, sua ação orçamentária, a 00AF Integralização de Cotas ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, possui a maior representatividade no Programa.

Em relação ao elevado número de contratos com obras atrasadas, paralisadas e distratadas, em que pese a justificativa sobre a plurianualidade das intervenções apoiadas que acabam tendo longo tempo de desenvolvimento com atrasos nos procedimentos de desembolso e também na execução, consideramos que é necessário que a gestão do FAR aperfeiçoe as atividades de capacitação dos proponentes, aprimore os normativos e processos de seleção, além de atuar mais efetivamente quanto à superação de obstáculos para início e conclusão das obras.

Avaliamos que a relação entre a Finalidade da Ação e o Objeto do Gasto na Ação que apoia as atividades do Fundo, apresenta coerência, contribuindo para a concretização dos Objetivos do Programa 2049 - Moradia Digna. Concluimos, no entanto, que os resultados quantitativos e qualitativos dependem da efetiva conclusão das obras.

Neste aspecto, em que pese o bom nível de aplicação de recursos e contratações, destacam-se os entraves contratuais que postergam a execução e entrega das obras. Por fim, ressaltamos que a quantidade de contratos atrasados e paralisados, impacta a execução dos Programas de Governo, uma vez que a política nacional de habitação terá seus objetivos plenamente atendidos, apenas, quando os empreendimentos estiverem concluídos e entregues à população. Assim, consideramos que a gestão do FAR deve aprimorar o monitoramento e os seus controles internos.

### **2.3 Avaliação dos Indicadores de Gestão da UJ**

O Anexo IV da Decisão Normativa TCU Nº 140, de 15 de outubro de 2014, estabelece que, para aferir o desempenho da gestão, deve-se fazer uma avaliação dos indicadores instituídos pela unidade jurisdicionada, e para tanto os quesitos mínimos



devem ser analisados:

- Capacidade de representar, com a maior proximidade possível, a situação que a UJ pretende medir e de refletir os resultados das intervenções efetuadas na gestão;
- Capacidade de proporcionar medição da situação pretendida ao longo do tempo, por intermédio de séries históricas;
- Confiabilidade das fontes dos dados utilizados para o cálculo do indicador, avaliando, principalmente, se a metodologia escolhida para a coleta, processamento e divulgação é transparente e reaplicável por outros agentes, internos ou externos à unidade;
- Facilidade de obtenção dos dados, elaboração do indicador e de compreensão dos resultados pelo público em geral;
- Razoabilidade dos custos de obtenção do indicador em relação aos benefícios para a melhoria da gestão da unidade.

Em relação aos indicadores instituídos pela Unidade para aferir o desempenho da sua gestão, analisou-se as informações apresentadas no Relatório de Gestão e em resposta à Solicitação de Auditoria - SA.

O quadro abaixo relaciona os indicadores e as fórmulas de cálculo apresentadas no Relatório de Gestão do FAR.

**QUADRO: INDICADORES FAR**

<b>NOME DO INDICADOR</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>FÓRMULA DE CÁLCULO</b>
Indicador de desempenho da antecipação da opção de compra dos imóveis do FAR (IDAI)	Acompanhamento da antecipação de compra dos imóveis do FAR	Resultado da divisão entre a quantidade de unidades alienadas pela quantidade de unidades com alienação prevista
Índice de Garantia de Capital de Terceiros (IGCT)	Indica em termos percentuais o volume de recursos próprios do FAR em relação a sua dívida total	Resultado da divisão do Patrimônio Líquido pela soma do Passivo Circulante com o Exigível a Longo Prazo
Índice de Grau de Endividamento (IGEN)	Indica em termos percentuais, a parcela de bens e direitos do FAR que estão financiados por capital de terceiros	Resultado da divisão da soma do Passivo Circulante com o Exigível a Longo Prazo pelo Ativo Total
Índice de Evolução da alienação dos imóveis do FAR (IEVA)	Acompanhamento da alienação dos imóveis do FAR	Resultado da divisão entre quantidade de unidades alienadas no exercício pela quantidade de unidades alienadas no exercício anterior
Índice de Evolução dos custos administrativo/operacionais do FAR (IEVC)	Acompanhamento da evolução dos custos administrativo-operacionais do fundo	Resultado da divisão entre os custos administrativo e operacionais no exercício - pelos mesmos custos no exercício anterior
Índice de Evolução das despesas de manutenção do PAR (IEVD)	Acompanhamento de evolução da despesa de manutenção do PAR	Resultado da divisão entre despesa de manutenção do PAR no período pela despesa de manutenção no período anterior

Fonte: Relatório de Gestão do FAR.



É importante ressaltar que em relação aos indicadores apresentados no Relatório de gestão de 2013, houve as seguintes alterações:

- Os indicadores e índices de desempenho operacional: Índice de Evolução da alienação dos imóveis do FAR (IEVA); Índice de Evolução dos custos administrativos do FAR (IEVC); e Índice de Evolução das despesas de manutenção do PAR (IEVD) sofreram atualização com relação ao formato do título apresentado no relatório anterior e suas siglas;
- As siglas dos Índices de Endividamento (Índice de Garantia de Capital de Terceiros – IGCT e Índice de Grau de Endividamento - IGEN) foram atualizadas de forma a permitir a padronização da informação; e
- Foram excluídos os indicadores “Indicador de rentabilidade da carteira do FAR – IRCA” por não atender ao objetivo proposto, qual seja, a rentabilidade da carteira do FAR aplicada em títulos públicos federais e o “Índice de Retorno sobre o Investimento - IRIN” em face de alteração da sistemática de aporte de recursos ao Fundo que passou a ser através de integralização de cotas, o que resulta em uma situação permanentemente deficitária.

A equipe de auditoria solicitou à Secretaria Nacional de Habitação - SNH que informasse como os indicadores de desempenho operacional estabelecidos pela Caixa e apresentados no Relatório de Gestão do FAR são utilizados por aquela Secretaria para tomada de decisão e para avaliar os aspectos da efetividade e da eficácia das intervenções efetuadas com recursos do FAR. E também que informasse, caso os indicadores não fossem utilizados pela SNH, quais as providências estão sendo adotadas para a elaboração e utilização desse tipo de indicadores na avaliação da gestão do fundo.

Em resposta a Unidade informou que considera indicadores estabelecidos pelo Agente Gestor do FAR, CAIXA, apropriados para gestão do fundo. No entanto, a SNH, por sua vez, utiliza para tomada de decisão com relação à aplicação dos recursos do FAR o resultado dos indicadores estabelecidos no PPA para o Programa Moradia Digna.

Ante a manifestação da SNH, a equipe de auditoria avalia que os indicadores estabelecidos no Relatório de Gestão do FAR são indicadores que visam avaliar especialmente os aspectos financeiros daquele fundo. Dessa forma considera-se, em relação ao papel da Caixa que é o agente operador do fundo, que os indicadores são adequados.

Além disso, dentre os critérios definidos pela DN TCU nº 140/2014 (completude, comparabilidade, confiabilidade, acessibilidade e economicidade), verifica-se que os indicadores apresentados são econômicos (economicidade) e de fácil obtenção (acessibilidade), pois os dados utilizados para o cálculo dos indicadores são disponibilizados pela própria Caixa.

Em relação às fórmulas de cálculo utilizadas constata-se que elas são simples e comparáveis ao longo dos anos (comparabilidade). Inclusive, em relação a alguns indicadores a Caixa apresentou uma série histórica dos resultados alcançados desde 2004, permitindo a alta administração condições para avaliar a eficiência do gerenciamento do FAR durante os vários exercícios. Registra-se, contudo, que no Relatório de Gestão não se evidenciou a forma de coleta dos dados.

Não obstante os indicadores apresentados serem adequados em relação à atuação da Caixa, do ponto de vista da SNH, que é o gestor da aplicação dos recursos do Fundo,



esses indicadores não atendem ao princípio da completude, ou seja, esses indicadores não conseguem abranger todos os aspectos necessários para se monitorar a situação do Fundo, como por exemplo, avaliar se o Fundo está cumprindo a sua missão de atender a necessidade de moradia da população de baixa renda.

Diante do exposto considerando que os indicadores apresentados no Relatório de Gestão do FAR não permitem avaliar os resultados obtidos na aplicação dos recursos do Fundo do ponto de vista da efetividade e da eficácia dos resultados do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV – Recursos FAR, considerando que os indicadores do PPA não substituem os indicadores de desempenho da gestão (item 3 do Anexo IV da DN 140/2014 – TCU), conclui-se os indicadores apresentados não atendem ao princípio da completude.

Entretanto considerando que o Ministério das Cidades por meio da SNH é o gestor do PAR e do PMCMV – Recursos FAR, o registro dessa constatação será apresentado no Relatório de Auditoria da SNH.

## 2.4 Avaliação da Gestão de Pessoas

O anexo IV da DN TCU N° 140, de 15 de outubro de 2014, define o conteúdo de referência para elaboração do Relatório de Gestão. Em relação à avaliação da gestão de pessoas, contempla, em especial:

- “...  
a) *Adequabilidade da força de trabalho da unidade frente às suas atribuições;*  
b) *Observância da legislação sobre admissão, remuneração, cessão e requisição de pessoal, bem como, se for o caso, sobre concessão de aposentadorias, reformas e pensões;*  
c) *Consistência dos controles internos administrativos relacionados à gestão de pessoas;*  
d) *Tempestividade e qualidade dos registros pertinentes no sistema contábil e nos sistemas corporativos obrigatórios;*  
e) *Qualidade do controle da unidade jurisdicionada para identificar e tratar as acumulações ilegais de cargos;*  
f) *Ações e iniciativas da unidade jurisdicionada para substituição de terceirizados irregulares, inclusive estágio e qualidade de execução do plano de substituição ajustado com o Ministério do Planejamento.”*

Na avaliação da gestão de pessoas buscou-se analisar a adequabilidade da força de trabalho da SNH frente às suas atribuições junto ao FAR.

De acordo com a Lei nº 10.188/2011, “a gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à Caixa Econômica Federal”.

Segundo o Relatório de Gestão do FAR, a força de trabalho à sua disposição “*compõe-se de empregados da CAIXA*”. Não consta menção aos servidores da SNH envolvidos nas atividades relativas à gestão da aplicação dos recursos do FAR, a qual compete ao MCidades. Nesse sentido a SNH não apresentou informações e avaliações tais como: se a força de trabalho atende às necessidades do FAR, se houve perda ou ganho da força de



trabalho, bem como sua qualificação, e se houve estudos quanto a dimensionamento e suficiência do quantitativo de pessoal.

Em síntese, verifica-se que a SNH não realizou avaliação acerca da adequabilidade da força de trabalho para o desempenho das atividades de gestão da aplicação dos recursos do FAR a cargo do Ministério das Cidades.

Na avaliação da equipe de auditoria, a ausência de tais informações por parte da SNH, significa que estudos mais aprofundados acerca da adequabilidade do quantitativo de pessoal deixaram de ser realizados pela Secretaria.

## **2.5 Avaliação dos Controles Internos Administrativos**

O Anexo IV da Decisão Normativa TCU Nº 140, de 15 de outubro de 2014, estabelece para a avaliação da qualidade e suficiência dos controles internos administrativos instituídos pela unidade jurisdicionada, com vistas a garantir que seus objetivos estratégicos sejam atingidos, os seguintes elementos do sistema de controles internos da UJ:

- a) Ambiente de controle;
- b) Avaliação de risco;
- c) Atividades de controle;
- d) Informação e comunicação;
- e) Monitoramento.

Em relação ao FAR, em seu Relatório de Gestão foram apresentadas informações das atividades de controle sob os aspectos de avaliação do ambiente de controle; riscos; procedimentos de controle; informação/comunicação e monitoramento.

Entretanto, essa avaliação do Relatório de Gestão do FAR foi realizada pela CAIXA em relação à sua função de administradora/gestora dos recursos do fundo, por meio da utilização do seu corpo técnico. Neste contexto, entendeu-se que a SNH atua em nível gerencial, distanciada das questões operacionais do FAR, no entanto sendo responsável pela gestão do Programa Minha Casa Minha Vida na modalidade FAR (PMCMV-FAR) e do Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

Ainda segundo o Relatório de Gestão, o FAR possui como objetivo prover recursos ao PAR e ao PMCMV para realização de investimentos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, edificação de equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação, mediante carteira diversificada de ativos imobiliários, financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro.

Ante o exposto, a análise realizada pela equipe de auditoria busca contemplar, no âmbito das áreas de avaliação definidas pelo TCU, a percepção do gestor da SNH sobre a avaliação feita no Relatório de Gestão do FAR, elaborado pela CAIXA. Para tanto, foram coletadas informações junto à Unidade por meio de solicitações de auditoria e reunião, além de informações levantadas a partir dos achados do Relatório de Acompanhamento da Execução de Programa de Governo referente ao PMCMV-FAR, encaminhado à gestão da SNH em 2014.



A seguir, apresentamos os resultados da avaliação realizada para cada um dos elementos de controle acima listados, de modo a permitir uma opinião quanto à existência e efetividade dos controles internos administrativos.

#### **a) Avaliação do Ambiente de Controle**

O ambiente de controle abrange a cultura de uma organização e a consciência de controle das pessoas que nela trabalham. Compreende, portanto, a estrutura organizacional incluindo a atuação da alta administração, a integridade, os valores éticos e a competência do pessoal da organização, e trata também sobre a forma pela qual a administração atribui responsabilidades, bem como organiza e desenvolve o seu pessoal.

A Caixa, na qualidade de agente gestor operacional do FAR, atua na administração, gestão e representação judicial e extrajudicial do fundo. O FAR provê recursos para as ações no âmbito do PMCMV, o qual é regido pela Lei nº 11.977/2009 e pelo Decreto nº 7.499/2011, sendo que a gestão da aplicação dos recursos do FAR no PMCMV cabe à SNH do Ministério das Cidades.

Conforme discussão que consta do Relatório de Auditoria da SNH, a estrutura regimental da Secretaria Nacional de Habitação não contempla departamentos/unidades com atribuições definidas de forma específica para o desempenho das atividades do PAR e do PMCMV. Ressalta-se que o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV não existia quando ocorreu a definição da estrutura regimental do MCidades, aprovada por meio do Decreto nº 4.665/2003 e alterado pelo Decreto nº 7.618/2011.

Em decorrência disso não há definição normativa de atribuições ou responsabilidades com relação às ações vinculadas ao FAR em nível Ministerial. Conforme discussão que consta do Relatório de Auditoria da SNH, a Unidade foi orientada a definir normativos internos e manuais de modo a orientar formalmente os servidores quanto às atividades a serem desempenhadas no âmbito da atuação da SNH na aplicação dos recursos do FAR e definir responsabilidades em nível das unidades internas da Secretaria de modo a reduzir o impacto negativo para o ambiente de controle. Inclusive, no Relatório de Auditoria da SNH está registrada constatação específica sobre a necessidade de a Secretaria elaborar manuais, definir formalmente procedimentos e responsabilidades como forma de melhorar os controles internos.

Além da falta de definição normativa no ambiente interno, registra-se que segundo consta do Relatório de Gestão da SNH a força de trabalho disponível é insuficiente para o cumprimento das atividades sob a responsabilidade da Secretaria, o que na avaliação da equipe de auditoria inclui a acompanhamento das ações no âmbito do PMCMV-FAR.

Para além das dificuldades mencionadas no ambiente interno, registra-se que com relação ao relacionamento da unidade com a sociedade há espaço para melhorias. Embora a Caixa disponibilize telefones, e-mail e Ouvidoria especificamente criada para atender às solicitações relacionadas com o PMCMV, a SNH, por sua vez, em seu sítio eletrônico disponibiliza poucas informações.

Com relação à transparência ativa, no sítio do MCidades sobre o PMCMV-FAR é possível consultar a legislação normativa editada pelo Ministério e as especificações mínimas para os empreendimentos contratados no âmbito do Programa. Contudo, nem toda a legislação editada está disponível de forma sistematizada, sendo em várias



oportunidades o usuário redirecionado para consultas no sítio da Imprensa Nacional, o que dificulta o acesso à legislação consolidada sobre PMCMV-FAR.

Além disso, no sítio do MCidades sobre o PMCMV-FAR não constam informações sobre a localização, tipologia e estágio de andamento das obras para os empreendimentos selecionados. Também não consta orientação para o esclarecimento de dúvidas ou para o encaminhamento de denúncias por parte dos cidadãos. Nesse contexto, a Secretaria perde a oportunidade de receber informações do público externo a respeito da implementação do PMCMV e de outros programas sob sua responsabilidade.

## **b) Avaliação de Riscos**

O risco caracteriza a probabilidade de ocorrência de fatores (internos ou externos) à organização, que afetem ou comprometam o alcance das metas e o cumprimento dos objetivos.

A avaliação de riscos requer ainda que a administração considere o impacto de possíveis mudanças no ambiente externo e dentro de seu próprio modelo de negócio que podem tornar o controle interno ineficaz.

A CAIXA, na qualidade de agente financeiro, ao executar recursos do PMCMV-FAR, avalia os riscos operacionais por meio da avaliação dos projetos, planilhas de custos, reprogramações, eventuais impedimentos legais ou normativos de contratar, incluindo avaliação de que os pleitos e execuções contratuais atendam as regras de cada programa definidas pelo Ministério.

Contudo, do ponto de vista do Ministério não há um plano ou instrumento normativo que contemple a avaliação de riscos, contendo a definição de objetivos e metas; processos críticos para o alcance das metas; diagnóstico, probabilidade e meios de mitigação de riscos; níveis de riscos operacionais, de informações e de conformidade que podem ser assumidos; acompanhamento e atualização dos riscos identificados; mensuração e classificação de riscos.

Portanto, em princípio, os riscos não são avaliados no âmbito da SNH. No âmbito da gestão do PMCMV-FAR a SNH tenta minimizar os riscos por meio da definição de normativos. Os normativos estabelecem os critérios de seleção para beneficiários, empreendimentos, propostas, projetos. Em regra, a Secretaria não atua de forma a fiscalizar o cumprimento dos critérios estabelecidos em seus normativos por parte dos agentes financeiros envolvidos na execução do PMCMV-FAR.

Importante destacar que o trabalho desenvolvido pela CGU referente ao Acompanhamento do PMCMV-FAR demonstrou que há necessidade de melhorias na gestão dos riscos por parte da CAIXA, como agente financeiro, como também a SNH não pode restringir sua atuação apenas à definição de normativos. Isso porque o mencionado trabalho permitiu constatar elevado quantitativo de obras com problemas de execução (não iniciadas, atrasadas e paralisadas), além de outros problemas identificados pelas fiscalizações da CGU, como falta de licenças, deficiências de projetos, falhas construtivas, sobrepreço, superfaturamento, dentre outros. O detalhamento dos problemas verificados consta de ponto específico neste Relatório.



Outro risco a que a SNH está exposta é a possibilidade de perda de conhecimento decorrente da evasão de seus quadros, questão discutida também no Relatório de Auditoria da SNH.

### **c) Atividades de Controle**

Atividades de controle são ações estabelecidas por meio de políticas e procedimentos que ajudam a garantir o cumprimento das diretrizes determinadas pela administração para mitigar os riscos à realização dos objetivos. Essas atividades podem ter natureza preventiva ou de detecção e abranger uma série de atividades, como autorizações e aprovações, verificações, reconciliações e revisões de desempenho.

No âmbito do trabalho de Acompanhamento da execução do PMCMV-FAR, constatou-se de forma positiva a existência de normativos, manuais técnicos e operacionais que estabelecem os procedimentos a serem seguidos para as atividades de seleção, acompanhamento e monitoramento dos projetos e dos empreendimentos apoiados, bem como sua contínua atualização pela Pasta.

Ainda no âmbito do referido trabalho da CGU, também se verificou que as atividades de controle descritas nos referidos manuais técnicos são efetivamente operacionalizados pela CAIXA, ou seja, de uma maneira geral, o agente financeiro exige dos Proponentes para a contratação e execução dos recursos PMCMV-FAR o cumprimento dos critérios normativos definidos pela SNH, contribuindo para a melhoria do desempenho e a efetividade das ações.

Entretanto, persiste a ausência de indicadores institucionais definidos para as atividades desempenhadas pela SNH no PMCMV, impossibilitando uma avaliação dos resultados no Relatório de Gestão do FAR, e a avaliação acerca da necessidade de alterações nos normativos dos programas, prejudicando a tomada de decisões. No caso do PMCMV-FAR, verificou-se a existência de indicadores financeiros instituídos pela CAIXA, os quais são necessários à gestão operacional do fundo.

Contudo, ressalta-se que do ponto de vista da gestão da SNH sobre a avaliação acerca da aplicação dos recursos do FAR para o atingimento das metas do PMCMV tais indicadores não atendem ao princípio da completude, ou seja, esses indicadores não permitem avaliar os resultados obtidos na aplicação dos recursos do Fundo do ponto de vista da efetividade e da eficácia das intervenções efetuadas.

Outra importante atividade de controle a ser implementada é a instituição de um sistema de informações para o monitoramento das operações contratadas pelo PMCMV-FAR no âmbito da SNH. Hoje a Secretaria não dispõe de um sistema e necessita consolidar informações prestadas pela CAIXA e pelo Banco do Brasil de forma não sistematizada.

### **d) Informação e Comunicação**

A informação é necessária para que a entidade cumpra responsabilidades de controle interno a fim de apoiar a realização de seus objetivos. Dessa forma, a administração obtém ou gera e utiliza informações importantes e de qualidade, originadas tanto de fontes internas quanto externas, a fim de apoiar o funcionamento de outros componentes do controle interno.



A comunicação é o processo contínuo e interativo de proporcionar, compartilhar e obter as informações necessárias. Divide-se em interna e externa.

Em relação aos aspectos internos de informação, verificou-se que a falta de indicadores formalmente instituídos impede a qualidade das informações disponíveis à tomada de decisão e fragiliza a gestão.

A SNH não apresenta ferramentas como um sistema de informações que consolide dados da execução do programa pela CAIXA e pelo Banco do Brasil para a divulgação de informações sobre o andamento dos empreendimentos do PMCMV. A SNH apresenta dificuldades gerais para a obtenção de informações a respeito da execução do PMCMV devido à centralização dos dados com a CAIXA, maior agente financeiro do Programa, causando impactos em seu acompanhamento (pelos técnicos do Ministério), para o público externo (sociedade) e para os clientes da Unidade (Proponentes).

A comunicação externa, entre a SNH e seus principais clientes (CAIXA e Proponentes), não é sistematizada, de forma que essa limitação causa impacto nos elementos de informação e comunicação. Registra-se que a comunicação ocorre por meio de reuniões, conversas pessoalmente e por telefone, mensagens eletrônicas (e-mail) e, ainda, por meio de ofícios, os quais também podem ser encaminhados de forma digitalizada para proporcionar celeridade à comunicação entre a Secretaria e os clientes.

Quanto aos Proponentes, na avaliação da Secretaria registra-se que há problemas na divulgação das informações para o mercado com o objetivo de aumentar-se a competitividade nos processos seletivos. No entanto, não foram mencionados planos e estratégias que visem a melhoria nesse processo.

No trabalho desenvolvido pela CGU referente ao Acompanhamento do PMCMV-FAR, verificou-se a necessidade de melhorias no processo de divulgação dos Programas, levando em consideração os hábitos e a realidade de seu público-alvo em cada uma das regiões do país, visto que, quanto à publicidade do processo de convocação dos eventuais candidatos ao benefício, os gestores locais responsáveis pela implementação utilizam diferentes meios para sua divulgação.

#### **e) Monitoramento**

O Monitoramento se refere ao acompanhamento das atividades de controle da Unidade, com a finalidade de diminuir riscos e de implementar melhorias. Uma organização utiliza avaliações contínuas, independentes, ou uma combinação das duas, para se certificar da presença e do funcionamento de cada um dos cinco componentes de controle interno, inclusive a eficácia dos controles nos princípios relativos a cada componente.

Nesse componente, os resultados são avaliados em relação a critérios estabelecidos pelas autoridades normativas, órgãos normatizadores reconhecidos ou pela administração e a estrutura de governança, sendo que as deficiências são comunicadas à estrutura de governança e administração, conforme aplicável.

Um aspecto a ser trabalhado pela SNH em relação a este elemento se trata da falta de indicadores de desempenho da gestão formalmente instituídos, que impede a qualidade



das informações disponíveis à tomada de decisão e fragiliza a gestão, além de impactar na avaliação dos resultados.

A SNH realiza uma gestão descentralizada do PMCMV, fazendo com que a atuação mais próxima do Proponente fique por conta dos agentes financeiros, principalmente a CAIXA. Mesmo assim, foram relatadas, por parte da SNH, atividades de monitoramento como reuniões, vídeo e audioconferências e também visitas *in loco* aos empreendimentos. Essas informações foram apresentadas pela Unidade, a qual abordou o monitoramento das operações do PMCMV.

De uma maneira geral, destaca-se que a SNH informa atuar com foco na resolução de eventuais problemas e entraves. Informa, ainda, que na maioria das vezes as dificuldades se apresentam no procedimento adotado pelos Proponentes e não na atuação do agente financeiro CAIXA.

Na avaliação da equipe de auditoria, a atuação *a posteriori* por parte da SNH denota uma postura reativa frente aos riscos envolvidos na execução do PMCMV-FAR. Nesse sentido, a melhoria dos canais de comunicação com o público externo pode contribuir para que a Unidade receba mais informações a respeito da execução do Programa do ponto de vista dos clientes externos, sendo possível tanto aperfeiçoar o Programa como atuar de forma mais preventiva aos problemas. A questão da necessidade de melhoria dos canais de comunicação é tratada nos componentes *Avaliação do Ambiente de Controle e Informação e Comunicação*.

Além da atuação *a posteriori* é importante registrar que contribui para uma avaliação negativa a respeito do componente *Monitoramento* o fato de a SNH não atuar na fiscalização das atividades dos agentes financeiros na execução do PMCMV-FAR. Nesse sentido, registram-se os apontamentos decorrentes do trabalho desenvolvido pela CGU referente ao Acompanhamento do PMCMV-FAR. Em síntese, verificou-se que não é suficiente definir os critérios em normativos, mas também se faz necessário verificar, ainda que de forma amostral, o efetivo cumprimento das regras para mitigação dos riscos envolvidos.

No Acompanhamento do PMCMV-FAR verificou-se elevado quantitativo de obras com problemas de execução (não iniciadas, atrasadas e paralisadas), além de outros problemas identificados pelas fiscalizações da CGU, como falta de licenças, deficiências de projetos, falhas construtivas, sobrepreço, superfaturamento, etc.

Finalmente, registra-se também como aspecto negativo o baixo quantitativo de pessoal disponível na Secretaria para melhor planejar e realizar as atividades de monitoramento inerentes à gestão do PMCMV-FAR.

## **2.6 Avaliação do Cumprimento das Determinações/Recomendações do TCU**

A fim de atender ao estabelecido pela Corte de Contas nesse item, foi considerada a seguinte questão de auditoria:

(i) Caso haja uma determinação específica do TCU à CGU para ser acompanhada junto à UJ, a mesma foi atendida?



Em pesquisa realizada no sítio eletrônico do TCU a respeito de deliberações do Tribunal contendo recomendações ou determinações para atuação da CGU, no ano de 2014, em assuntos relacionados às atividades do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, não foram identificados Acórdãos contendo determinações diretas à CGU em relação para acompanhamento junto à Unidade.

Quanto ao atendimento de outras deliberações do Tribunal contendo recomendações ou determinações para atuação da FAR, conforme o Relatório de Gestão 2014, não houve ocorrência de deliberações não atendidas no exercício de 2014.

## **2.7 Avaliação do Cumprimento das Recomendações da CGU**

Na avaliação do cumprimento das recomendações emitidas pela CGU, realizou-se o levantamento das recomendações pendentes de atendimento das auditorias de gestão realizadas em 2012 (contas de 2011), 2013 (contas de 2012), 2014 (contas de 2013) com base no Plano de Providências Permanente da Unidade e não foram identificadas pendências.

Por outro lado, constam pendências decorrentes do trabalho de auditoria e fiscalização no âmbito da execução da primeira fase do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), modalidade implantada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, sendo o Relatório de Acompanhamento PMCMV-FAR (RAc nº 06/2014) encaminhado ao gestor federal da SNH em 2014.

As principais recomendações serão incorporadas ao Sistema Monitor da CGU para fins de monitoramento por parte da Controladoria com relação à adoção das providências a sob a responsabilidade do gestor da SNH junto ao agente operador CAIXA para solucionar as falhas apontadas.

Em síntese, o mencionado Relatório de Acompanhamento consolida o resultado das ações de controle realizadas em 178 empreendimentos PMCMV-FAR, cujos relatórios de fiscalização individualizados foram enviados ao gestor da SNH ainda em 2013. Nesse trabalho foram abordadas as seguintes questões: o processo de escolha das construtoras; o processo de aprovação do empreendimento pela CAIXA; a adequação e compatibilidade dos empreendimentos às diretrizes do PMCMV; o processo de seleção dos beneficiários; o trabalho técnico social e o nível de satisfação dos beneficiários. As principais falhas detectadas pela CGU são apresentadas de forma resumida em ponto específico deste Relatório.

No âmbito do monitoramento acerca das providências adotadas pelo gestor federal da SNH, pediu-se informações atualizadas a respeito das ações estruturais adotadas pelo agente operador do FAR, CAIXA, com vistas a solucionar as falhas apontadas pela fiscalização da CGU.

Da análise da resposta apresentada, destaca-se as ações adotadas por parte da CAIXA para a modificação de manuais técnicos e de procedimentos, a realização de fóruns de discussão para padronização das vistorias e referências de qualidade das construções, bem assim a realização de vistorias conjuntas com a participação de técnicos da CAIXA e das construtoras. A equipe de auditoria avalia que todas as ações informadas são



medidas estruturantes que visam efetivamente a alcançar redução dos problemas construtivos observados pela fiscalização da CGU.

Ademais, em vista da gravidade dos apontamentos oriundos das fiscalizações da CGU, sobretudo em alguns empreendimentos em que se considerou os problemas apontados como estruturais do ponto de vista construtivo, se faz necessário que o gestor federal da SNH mantenha monitoramento junto à CAIXA acerca da resolução final das questões pontuais. A Controladoria também mantém o monitoramento junto à SNH visando apoiar as ações da Secretaria para a efetiva correção das principais falhas apontadas no RAc nº 06/2014.

### **3. Conclusão**

As providências corretivas a serem adotadas em virtude dos achados de auditoria, quando for o caso, serão incluídas no Plano de Providências Permanente ajustado com a UJ e monitorado pelo Controle Interno. Tendo sido abordados os pontos requeridos pela legislação aplicável, submetemos o presente relatório à consideração superior, de modo a possibilitar a emissão do competente Certificado de Auditoria.

Brasília/DF, 17 de agosto de 2015.

**Nome:**  
**Cargo:**

**Assinatura:**

**Nome:**  
**Cargo:**

**Assinatura:**

**Nome:**  
**Cargo:**

**Assinatura:**

Relatório supervisionado e aprovado por:

---

Coordenador-Geral de Auditoria da Área de Cidades



## 1 GESTÃO OPERACIONAL

### 1.1 AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS

#### 1.1.1 EFETIVIDADE DOS RESULTADOS OPERACIONAIS

##### 1.1.1.1 INFORMAÇÃO

###### Resultados da ação

###### Fato

Em relação às ações da Lei Orçamentária Anual – LOA, vinculadas aos programas temáticos, a tabela a seguir, cujos dados foram extraídos do Relatório de Gestão da SNH, apresenta a execução física e financeira da Ação que dá suporte às atividades do Fundo de Arrendamento Residencial.

*Quadro: Execução Física e Financeira de Ações*

Programa	Ação	Meta Física			Meta Financeira R\$			
		Previsão (A)	Execução (B)	(B)/(A) (%)	Fixação (dotação final/atualizada) R\$	Execução (despesa empenhada) R\$	Despesa Liquidada R\$	Desp Liq./ Fixação (%)
	00AF - Integralização de cotas ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)	-	-	-	14.500.000.000,00	14.500.000.000,00	10.355.699.453,32	71%

Fonte: Relatório de Gestão

Registra-se que o Relatório do Fundo de Arrendamento Residencial, por se tratar de um Fundo de investimentos, não apresentou previsão e cumprimento de metas físicas e financeiras para a ação orçamentária prevista para suas atividades no PPA 2012-2015. Assim, destacamos que a análise da Ação 00AF está consignada no Relatório de Auditoria da SNH.

##### 1.1.1.2 INFORMAÇÃO

###### Resultados qualitativos e quantitativos

###### Fato

Quanto ao cumprimento dos objetivos estabelecidos no PPA 2012-2015, verificou-se a participação do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR na implementação do Programa Temático 2049 – Moradia Digna quanto ao Objetivo 0383 - **Ampliar por**



**meio de produção, aquisição ou melhoria o acesso à habitação, de forma subsidiada ou facilitada, priorizando o atendimento à população de baixa renda, com auxílio de mecanismos de provisão habitacional articulados entre diversos agentes e fontes de recursos, fortalecendo a implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida.**

Registramos que os resultados referentes ao Objetivo 0383 foram tratados no Relatório de Auditoria da SNH. Dessa forma, optamos por apresentar aqui apenas os resultados de execução comentados no Relatório de Gestão do FAR.

Assim, foi informado pelo Fundo a sua atuação em relação ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR e ao Programa Minha casa, Minha Vida- PMCMV. Quanto ao PAR, que tem por objetivo propiciar moradia à população de baixa renda, foi relatado que este não adquire mais empreendimentos e apenas administra o estoque de imóveis existentes.

A Unidade apresentou que são diretrizes do PAR o fomento à oferta de unidades habitacionais, a melhoria das condições do estoque de imóveis existentes, a promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas, a intervenção em áreas objeto de Planos Diretores, a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, o aproveitamento de imóveis públicos ociosos em áreas de interesse habitacional e o atendimento aos idosos e portadores de deficiência física, atuando nas capitais estaduais, regiões metropolitanas, regiões integradas de desenvolvimento econômico (RIDEs) e municípios com população urbana superior a cem mil habitantes, sendo destinado às famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 3.100,00.

Quanto PMCMV de faixa 1, a finalidade é criar mecanismos de incentivo a produção e aquisição de imóveis habitacionais com a aquisição de terreno e construção ou requalificação de imóveis contratados como empreendimentos habitacionais em regime de condomínio ou loteamento que, depois de concluídos, são alienados às famílias que possuem renda familiar mensal até R\$ 1.600,00.

Foi relatado que a meta do PMCMV, na sua segunda fase, foi a produção de 939.589 unidades habitacionais até dezembro de 2014, respeitados os valores consignados nas respectivas leis orçamentárias anuais.

A estratégia do FAR, estabelecida para o exercício de 2014, foi o atendimento das metas estabelecidas para os beneficiários do PMCMV.

A Unidade informou que adotou uma série de medidas normativas para a desmobilização patrimonial do FAR por meio da venda direta das unidades ociosas e da antecipação do exercício da opção de compra e da alienação dos imóveis sem prévio arrendamento.

Do total das 30.539 unidades habitacionais alienadas em 2014, 29.964 foram antecipação da opção de compra, 457 foram adquiridas sem prévio arrendamento e 118 foram objeto de licitação, representando 82,65% da meta de alienação estabelecida para o exercício de 2014 que foi de 36.950, bem como 57,62% da meta estipulada até junho de 2015, quando a Unidade espera atingir a marca de 53.000 unidades habitacionais alienadas.



Assim, foi relatado que o resultado alcançado de 2008 a 2014 é de 56.940 unidades habitacionais, representando 21,06% da carteira de imóveis do FAR.

Em dezembro de 2014, o FAR, no âmbito do PMCMV, do total de 1.305.896 unidades habitacionais contratadas apresentou 17,55% de obras atrasadas contra 21,42% do exercício anterior. Destaca-se que a Unidade considerou esse resultado positivo devido à redução dos atrasos na execução física de obras, bem como, a evolução do percentual de obras concluídas de 44,26% em 2014 contra 31,95% no exercício anterior.

Foi informado ainda que 58 empreendimentos contratados pelo Banco do Brasil estão com situação de obra não iniciada, compreendendo as operações contratadas com cláusula suspensiva.

A Unidade declarou também que, desde a criação do PMCMV, foram transferidos ao FAR, pela União, R\$ 44,94 bilhões e que somente no exercício de 2014 o valor integralizado de cotas pela União somou R\$ 14,86 bilhões referentes aos aportes de recursos do OGU para atendimento do PMCMV – FAR. Os recursos foram direcionados para obras, aquisição de terreno e manutenção dos imóveis em operações contratadas junto à CAIXA e ao Banco do Brasil e pagamento da remuneração desses agentes financeiros.

A Unidade ainda registrou que, atualmente, existem 1.724 empreendimentos, com 270.394 unidades habitacionais no PAR, destacando que 13 operações totalizando 1.426 unidades habitacionais foram canceladas. Do total de unidades, o FAR possui a propriedade de 213.454, considerando as 56.940 unidades habitacionais alienadas no período de 2007 a 2014.

Em decorrência da desmobilização patrimonial do FAR no PAR, em 2014 houve 30.539 unidades habitacionais alienadas aos beneficiários finais, o que representou uma entrada de R\$ 388 milhões ao Fundo a título de pagamento à vista e R\$ 103 milhões referentes a operações contratadas na modalidade parcelamento. Do valor global das unidades habitacionais alienadas, 79,04% dos recursos foram recebidos à vista.

Os desembolsos realizados até 2014 para pagamento das parcelas de obras e serviços das unidades habitacionais totalizaram R\$ 49.296.342.902,63, dos quais R\$ 14.735.276.507,00 foram desembolsados no exercício de 2014.

A execução orçamentário-financeira referente ao Banco do Brasil, no âmbito do PMCMV, no ano de 2014, registra a contratação de 32 empreendimentos, contendo 24.137 unidades habitacionais, no total de R\$ 1.497.095.035,05, atingindo 11, 64% do total. O total financeiro para o Brasil é de R\$ 10.657.614.626,64, sendo que R\$ 4.273.472.882,30 está em execução, revelando 40% de execução em relação ao contratado.

O total das operações contratadas pelo Banco do Brasil em distrato somam 5.055 unidades habitacionais no total de R\$ 324.720.367,41, deste valor, R\$ 222.745.422,70 correspondem aos distratos ocorridos no exercício 2013, enquanto R\$ 101.974.944,71 se refere a contratos distratados no ano orçamentário de 2014.

A execução orçamentária referente às operações contratadas pela CAIXA, desde o início do PMCMV até dezembro de 2014, compõem 3.150 empreendimentos, no total de 1.123.850 unidades habitacionais, e investimento na ordem de R\$ 61,5 bilhões.



Do total contratado em 2014, as operações perfazem 255 empreendimentos, com 105.842 unidades habitacionais e investimento de R\$ 6.887.061.090,76, perfazendo 82% de cumprimento da meta estabelecida para exercício (129.444 unidades habitacionais). Do total das operações contratadas pela CAIXA, 160 operações foram distratadas em 2014, cujos recursos dotados para aquelas operações, à época, somavam R\$ 3.133.945.942,84 e total de 54.212 unidades habitacionais.

Somente em 2014, foram adquiridos pelo FAR 287 empreendimentos habitacionais, constituídos de 129.979 unidades, no valor total de R\$ 8.384.156.126,51, localizados em 452 municípios brasileiros, sendo 19.555 unidades contratadas por intermédio do Banco do Brasil e 96.589 unidades junto à CAIXA.

Até dezembro de 2014, o FAR contratou para o PMCMV 3.365 empreendimentos habitacionais totalizando 1.296.428 unidades habitacionais, no valor de R\$ 72.162.024.490, das quais, 172.578 unidades habitacionais foram contratadas junto ao Banco do Brasil e 1.123.850 unidades habitacionais junto à CAIXA. Considerando as operações contratadas com a CAIXA e Banco do Brasil, houve aplicação de recursos em todos os Estados e no Distrito Federal.

A alienação é realizada por meio de venda direta aos beneficiários, selecionados de acordo com os critérios definidos pelo Ministério das Cidades, e o pagamento é parcelado em 120 meses, sendo as prestações equivalentes a no máximo 5% da renda familiar e no mínimo R\$ 25,00, conforme definido no decreto nº 7.795, que alterou o decreto nº 7.499 independentemente do valor do imóvel.

A subvenção econômica é concedida nas prestações dos financiamentos, ao longo de 120 meses, conforme § 3º, artigo 6º da lei nº 11.977, de 2009. Até dezembro de 2014, foram concluídos 1.873 empreendimentos com 578.470 unidades habitacionais, no montante de R\$ 24.907.881.048,20, sendo que foram alienadas 537.327 unidades aos beneficiários pela CAIXA e 4.858 unidades habitacionais entregues pelo Banco do Brasil.

Pelos dados apresentados pelo FAR no Relatório de Gestão, ressalta-se que a maior dificuldade identificada refere-se ao cumprimento dos contratos pactuados. Em que pese os esforços e alternativas empreendidas pela Unidade, enfatizamos que os esforços devem ser concentrados no aprimoramento dos controles internos e na garantia de reversão do quadro de atrasos, cancelamentos e paralizações das obras, demonstrando um monitoramento efetivo. Assim, ponderamos que a capacitação dos proponentes é um elemento fundamental para a realização da política.

### **1.1.1.3 INFORMAÇÃO**

#### **Situação da inadimplência dos beneficiários Faixa 1 - PMCMV - FAR**

##### **Fato**

O Fundo de Arrendamento Residencial – FAR é uma das fontes de recursos para apoiar as ações do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. Dentre as regras de utilização desses recursos é previsto que os beneficiários do PMCMV efetuem os



pagamentos das prestações mensais, de modo que esses recursos são recolhidos junto ao FAR como subsídio às atividades, além dos recursos aportados por meio do Orçamento Geral da União.

Sobre esse assunto, verificou-se que o Relatório de Gestão do FAR apresenta resultados apurados para o índice de inadimplência de 19% para os beneficiários do PMCMV Faixa I (0 a 3 Salários Mínimos). Considerando-se tal índice elevado, por meio da Solicitação de Auditoria nº 201403543/002 à SNH informar acerca das medidas adotadas e/ou em estudo para reduzir a quantidade de contratos em atraso e os respectivos impactos negativos no resultado operacional FAR em 2014.

Em resposta, a SNH informou acerca do constante aperfeiçoamento do PMCMV e mencionou a edição de Portaria no exercício de 2014 sobre melhoria no Trabalho Social que trata, dentre outras questões, da necessidade de se reforçar a sensibilização dos beneficiários sobre as questões afetas tanto ao pagamento das prestações mensais como em relação às demais despesas de manutenção das unidades habitacionais. A seguir destacam-se trechos representativos da manifestação da SNH (Memorando nº 2360 /2015/GABIN/SNH/MCIDADES, de 17/06/2015):

4.3 De igual modo, em janeiro de 2014, o Ministério das Cidades editou a Portaria nº 21, que aprova o Manual do Trabalho Social, cujo capítulo III, incluiu no escopo do Trabalho Social a seleção da demanda, proporcionando assim, mais tempo para se trabalhar com as famílias beneficiárias questões dessa natureza, assim como, outras questões consideradas importantes para o sucesso do Programa.

4.4 Para tanto, as diretrizes do projeto do trabalho social preveem atividades de educação financeira voltadas às obrigações dos beneficiários com as prestações mensais de financiamento e das taxas de condomínio, com orientações aos beneficiários sobre estas obrigações onerosas estabelecidas no contrato de compra e venda, as condições de uso e de manutenção preventiva da unidade habitacional e dos equipamentos de uso comum, noções de segurança e prevenção de acidentes domésticos, entre outras.

(...)

4.6 Por fim, ressaltamos que as ações de cobrança administrativa e judiciais são de responsabilidade das instituições financeiras oficiais federais contratantes das operações, observados os atos normativos expedidos pela CAIXA, na condição de Agente Gestor FAR, conforme preconiza o art. 4º da Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001 eo art. 9º do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011.

4.7 No âmbito da CAIXA são adotadas como medidas para a redução dos contratos em atraso a emissão de avisos de cobrança; propostas de renegociação do débito como a possibilidade de realização de acordo para pagamento dos encargos em atraso em parcelas, e incorporação de encargos em atraso ao saldo devedor do contrato; além de aplicação de medidas corretivas como a inclusão do devedor em cadastros restritivos como o SPC e o SERASA.



Além da abordagem preventiva de sensibilização dos beneficiários com relação à importância do pagamento das prestações acima descrita, a SNH informa, ainda, que o procedimento atual com os beneficiários inadimplentes prevê a ação da CAIXA em cobranças administrativas podendo inclusive implicar em registro em órgãos de proteção ao crédito, bem como cobranças judiciais, se necessário.

#### 1.1.1.4 INFORMAÇÃO

##### **Estudo contratado para avaliar a pós-ocupação dos empreendimentos por beneficiários da faixa 1 PMCMV - FAR**

##### **Fato**

O Relatório de Gestão do FAR não menciona a parceria firmada pela SNH junto ao Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) com a finalidade de se avaliar a efetividade/eficácia de pós-ocupação das habitações de interesse social resultantes de operações do PMCMV – FAR para famílias da faixa 1, razão pela qual pediu-se maior informações a respeito por meio da Solicitação de Auditoria nº 201403543/004.

Em resposta, a SNH apresentou manifestação por meio do Ofício nº 2421/2015/GABIN/SNH/MCIDADES, de 19/06/2015:

3.1 Com relação à parceria mencionada destaca-se que seu objetivo é a elaboração de uma avaliação do PMCMV, na modalidade viabilizada com recursos do FAR, a partir da obtenção de dados primários em uma amostra de beneficiários do Programa. O Termo de Cooperação teve início em 29 de julho de 2013 e foi encerrado em 28 de maio de 2015.

3.2 Para a realização desta parceria o termo em tela previu a execução de 7 produtos, listados a seguir:

1. Questionário para pesquisa decampo (produto: relatório contendo o questionário)
2. Planejamento da pesquisa de campo (produto: relatório)
3. Realização da pesquisa de campo (produto: relatório e base de dados)
4. Disponibilização da base contendo microdados (produto: relatório e mídia digital contendo os microdados)
5. Análise dos resultados da pesquisa (produto: relatório)
6. Evento de divulgação de resultados (produto: seminário ou similar)
7. Publicação de divulgação de resultados (produto: material de divulgação de resultados encaminhado para publicação)

3.3 Informa-se que todos os produtos já foram elaborados. Os produtos 1, 2 e 3 já foram aprovados. O evento de divulgação dos resultados (produto 6) aconteceu em 12 de dezembro de 2014 e a publicação de divulgação dos resultados (produto 7) encontra-se disponível no site do Ministério das Cidades no seguinte link: <http://www.cidades.gov.br/index.php/habitacao/biblioteca/61-snh->



secretarianacional/biblioteca/3101-publicações, sendo elaborada com os resultados dos produtos 4 e 5, conforme publicação em anexo.

3.4 Neste momento, o termo de cooperação está em processo de finalização. Este termo previu que o IPEA terá um prazo de sessenta dias, contados da data do encerramento da vigência, para enviar à SNH a prestação de contas final, que será constituída dos seguintes documentos listados a seguir:

- Relação de Pagamentos;
- Relação de Execução Física;
- Relação de Execução Financeira;
- Comprovante de Recolhimento do Saldo de Recursos, se houver; e
- Relatório Final do Projeto.

A partir das informações adicionais apresentadas pela SNH verifica-se que a parceria junto ao IPEA gerou produtos e a execução do termo de cooperação está em processo de finalização. Dentre os produtos oriundos dessa parceria, destaca-se a publicação “Pesquisa de Satisfação dos Beneficiários do PMCMV” disponível no sítio eletrônico do MCidades.

Trata-se de um estudo com foco em pesquisa de opinião com amostra dos beneficiários do PMCMV. Os beneficiários receberam os imóveis até 31/12/2012 e, no momento de realização da pesquisa, os mesmos já estavam vivendo há, no mínimo, seis meses em suas novas casas e apartamentos. A amostra de beneficiários foi estratificada em função de áreas representativas e levou em consideração o porte dos empreendimentos, sendo ao todo amostrados 6.241 moradias localizadas em 254 empreendimentos, considerados 15 Estados da federação e duas regiões, a saber: norte e centro-oeste. Dentre os resultados da pesquisa, destaca-se que frequentemente os moradores dos empreendimentos visitados expressaram satisfação com a nova casa.

#### **1.1.1.5 INFORMAÇÃO**

##### **Resultados do Programa de Olho na Qualidade decorrente das falhas apontadas no AEPG PMCMV - FAR**

###### **Fato**

O trabalho de auditoria e fiscalização desenvolvido pela CGU no âmbito da execução da primeira fase do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), modalidade implantada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, permitiu detectar falhas com relação à adequação e compatibilidade dos empreendimentos às diretrizes do PMCMV-FAR.

Dentre as falhas detectadas pela CGU em cerca de 20 empreendimentos os problemas foram considerados mais graves por apresentar riscos às edificações, sendo as providências adotadas pelo gestor federal tratadas em ponto específico deste Relatório. Em outros casos verificaram-se deficiências diversas relacionadas à qualidade das construções, bem como da infraestrutura dos empreendimentos as quais também foram



encaminhadas para conhecimento do gestor federal e demandam providências para correções.

Nas unidades habitacionais, os quatro principais defeitos verificados pelas equipes da CGU são provenientes de fissuras, infiltração, vazamentos e problemas de cobertura. Para o caso da infraestrutura, destacam-se as deficiências de pavimentação, na rede de drenagem e de esgotamento sanitário, além de problemas relacionados aos equipamentos comunitários (escolas, postos de saúde) e calçamento inadequado.

Dado a grande quantidade de deficiências e a distribuição geográfica em que os empreendimentos com defeitos localizam-se, como providência adotada pela CAIXA, única responsável pela operacionalização do PMCMV em sua primeira fase, desenvolveu-se, ainda em 2013 o Programa “De Olho na Qualidade”, o qual se constitui em canal específico de comunicação entre os beneficiários, as construtoras e os demais envolvidos no PMCMV para a solução de problemas construtivos como os mencionados.

O Programa “De Olho na Qualidade” é mencionado no Capítulo VIII, item 8.2 do Relatório de Gestão do FAR como providência da CAIXA para melhorar o acompanhamento das obras dos empreendimentos do PMCMV–FAR. Nesse contexto, por meio da Solicitação de Auditoria nº 201403543/004 pediu-se:

Apresentar avaliação da SNH sobre a eficácia do programa “CAIXA de Olho na Qualidade do PMCMV” para mitigar os principais problemas de qualidade das unidades habitacionais (trincas e fissuras, infiltração, vazamentos e cobertura) e da infraestrutura (pavimentação e outros) dos empreendimentos.

Em resposta, por meio do Ofício nº 1905/2015/AECI/GM/MCIDADES, de 22/06/2015, o gestor federal da SNH informou o que se segue:

2.1 O Programa De Olho na Qualidade foi criado em 18 de março de 2013 pela Caixa Econômica Federal - CAIXA com foco em unidades produzidas no Minha Casa Minha Vida, que traz medidas para ampliar o atendimento aos beneficiários do Programa e acompanhar a qualidade das moradias pós ocupação.

2.1.1 A iniciativa inclui a criação de um canal exclusivo de comunicação com os clientes do Programa, por meio do telefone 0800-721-6268, além dos canais já existentes (SAC, Ouvidoria, Agências) onde os beneficiários podem tirar dúvidas, fazer reclamações, elogios ou sugestões para melhoria dos imóveis.

2.2 Os resultados atestam a superlatividade do alcance do Programa, uma vez que, desde seu lançamento até o mês de maio de 2015, foram registrados aproximadamente 652 mil acionamentos, dos quais 79,5% referem-se a pedidos de informação e esclarecimento de dúvidas sobre o MCMV.



2.3 Dos registros de reclamações - 133,7 mil apontamentos - 63% referem-se a danos físicos ao imóvel nas diversas faixas de renda do PMCMV.

2.4 O Programa de Olho na Qualidade dado a sua abrangência, consolidou-se como um instrumento capaz de proporcionar maior satisfação do beneficiário com o imóvel adquirido, à medida que a CAIXA realiza a interlocução com a Construtora, responsável pela edificação do imóvel, buscando aprimorar o relacionamento entre as empresas da construção e os clientes dos empreendimentos, de forma a solucionar os problemas apresentados no menor espaço de tempo possível, tornando-se um importante mecanismo de acompanhamento das moradias pós-ocupação, auxiliando na manutenção da qualidade das unidades contratadas e entregues.

2.4.1 Vale lembrar, que o Programa passou a contribuir não somente para mitigar problemas construtivos, mas principalmente para o esclarecimento de dúvidas que, na sua maioria, redundam na adequada orientação aos estratos mais carentes da população e, superando as expectativas iniciais, constitui-se, em última análise, num importante instrumento de inclusão social.

2.6 Por outro lado, ressalta-se que no escopo dos preceitos preconizados na Instrução Normativa nº 1/2014, da Ouvidoria-Geral da União dessa CGU, a SNH, em atendimento ao Acórdão nº 2255 do TCU - TC 010.900/2013-6, item 9.2.3 implementou em seu sítio eletrônico o canal de atendimento destinado aos beneficiários e demais atores do PMCMV, aderindo ao Sistema de Ouvidoria do Poder Executivo (e-Ouv), operacionalizado pela CGU.

Em síntese, os dados apresentados a respeito de danos físicos aos imóveis nas diversas faixas de renda do PMCMV corroboram os apontamentos dos relatórios de fiscalização da CGU, quais sejam: grande quantidade de deficiências nos imóveis e na infraestrutura afeta ao PMCMV.

Do ponto de vista da gestão da CAIXA, o Programa “De Olho na Qualidade” permite a coleta sistematizada de informações importantes sobre a qualidade dos objetos contratados, o que pode subsidiar, tanto a melhoria das operações da CAIXA em cobrar providências objetivas dos parceiros construtores na correção das falhas apontadas pelos próprios beneficiários.

Com relação à gestão da SNH, as informações obtidas por meio do Programa “De Olho na Qualidade” fornece subsídio à avaliação e ao aperfeiçoamento normativo do PMCMV, sobretudo no que se refere à especificação e padrão de qualidade definido para as edificações e infraestrutura afeta aos empreendimentos.

## **2 CONTROLES DA GESTÃO**

### **2.1 CONTROLES INTERNOS**

#### **2.1.1 AUDITORIA DE PROCESSOS DE CONTAS**



### 2.1.1.1 INFORMAÇÃO

#### Monitoramento das providências decorrentes das constatações do AEPG PMCMV - FAR

##### Fato

A Controladoria-Geral da União desenvolveu trabalho de auditoria e fiscalização no âmbito da execução da primeira fase do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), modalidade implantada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, sendo o Relatório de Acompanhamento (RAc) nº 06/2014 encaminhado ao gestor federal da SNH por meio do Ofício nº 8439/DIURB/DI/SFC/CGU-PR, de 03/04/2014.

Em síntese, o mencionado Relatório consolida o resultado das ações de controle realizadas em 178 empreendimentos, cujos relatórios de fiscalização individualizados foram enviados a esta Secretaria por meio do Ofício n.º 6025/2014/DIURB/DI/SFC/CGU-PR, de 11/03/2013. Nesse trabalho foram abordadas as seguintes questões: o processo de escolha das construtoras; o processo de aprovação do empreendimento pela CAIXA; a adequação e compatibilidade dos empreendimentos às diretrizes do PMCMV; o processo de seleção dos beneficiários; o trabalho técnico social e o nível de satisfação dos beneficiários.

Com relação à adequação e compatibilidade dos empreendimentos às diretrizes do Programa, nas fiscalizações verificou-se a ocorrência de problemas estruturais construtivos em 20 dos 178 empreendimentos fiscalizados. Nos 20 empreendimentos em comento, as fiscalizações permitiram constatar que tais problemas se caracterizam por apresentar uma situação de gravidade mais acentuada, em que as falhas apontadas podem trazer maior risco para o satisfatório desempenho de cada empreendimento. Por tal razão, solicitou-se à SNH priorizar a adoção de providências junto à CAIXA para sanar as falhas mais graves detectadas nos 20 empreendimentos listados na Tabela 1 do Ofício nº 3569/2014/DIURB/DI/SFC/CGU-PR, de 11/02/2014.

No âmbito do monitoramento acerca das providências adotadas pelo gestor federal, por meio da Solicitação de Auditoria nº 201403543/004 pediu-se informações atualizadas a respeito das ações estruturais adotadas pela CAIXA com vistas a solucionar as falhas apontadas pela fiscalização da CGU nos empreendimentos com falhas estruturais detectadas.

Em resposta, por meio do Ofício nº 1980/2015/AECI/GM/MCIDADES, de 25/06/2015, o gestor federal da SNH informou o que se segue:

2.1 A partir dos casos concretos trazidos pela CGU percebe-se que as mudanças adotadas pela CAIXA, denotam a busca contínua pela melhoria do processo de análise/contratação, acompanhamento das obras e pós-obra, com atuação de forma preventiva e corretiva, o que tende a apresentar melhoria significativa na qualidade das unidades habitacionais produzidas, proporcionando maior satisfação dos beneficiários do Programa.

2.2 De acordo com informações da CAIXA, a área responsável pelo acompanhamento das obras, no âmbito daquela Instituição - Gerência de Padronização e Normas Técnicas da Construção Civil cientificou que



todas as providências comunicadas anteriormente para solucionar os problemas de maior gravidade apresentados nos empreendimentos especificados na Tabela 1 do Ofício nº 3569/2014/DIURB/DI/SFC/CGU-PR foram, inclusive, incorporado aos manuais normativos de atividade de engenharia, com ênfase no Manual de Atividades Especiais nº098.

2.2.1 O referido Manual foi objeto de revisão, de forma a reforçar os procedimentos de rotina implementados em todas as etapas dos processos de análise, acompanhamento de obras e vistorias, visando prevenir a ocorrência de defeitos construtivos/vícios/danos que possam comprometer a segurança, solidez funcionalidade e durabilidade das unidades habitacionais.

A alteração de manuais normativos de atividade de engenharia de modo a incorporar ou reforçar, na aplicação dos procedimentos de vistoria pelos técnicos da CAIXA a observância de aspectos que visem a redução da ocorrência de defeitos construtivos nos empreendimentos custeados com recursos do PMCMV-FAR caracteriza-se como providência tendente a solucionar a causa dos problemas estruturais observados pela fiscalização da CGU.

Além disso, no âmbito das medidas adotadas também foi mencionada a revisão de procedimentos, discussões em fóruns técnicos de engenharia e a realização de vistorias conjuntas com a participação de técnicos das empresas construtoras de modo a elevar o padrão de qualidade das construções e reduzir os problemas construtivos frequentemente identificados pela CGU, conforme consta da manifestação do gestor federal apresentando informações da CAIXA:

2.3 Quanto à adoção de novos procedimentos de fiscalização/vistorias para as unidades habitacionais construídas com recursos do FAR, a CAIXA, após ser instada, informa que adotou um conjunto de ações, objetivando sistematizar, reforçar e difundir a cultura da qualidade nos empreendimentos habitacionais no âmbito do PMCMV, além das medidas noticiadas anteriormente, voltadas ao aprimoramento do processo de acompanhamento das obras contratadas no âmbito do Programa, citadas no Ofício nº 1787/2014/GABIN/SNH/MCIDADES, de 09/04/2014, enviado a esse órgão de controle.

2.3.1 Destacam-se a ampliação da atuação do Programa De Olho na Qualidade, bem como, a edição da Reafirmação de Práticas Técnicas, instituindo-se grupo de trabalho (GT Qualidade de Obras) com atuação nacional, a fim de reforçar medidas de caráter preventivo e, quando necessário corretivo, objetivando a padronização de procedimentos técnicos que contemplem a análise e, principalmente, o acompanhamento da execução dos referidos empreendimentos.

2.4 Acrescenta ainda, que o GT Qualidade de Obras conta com a participação de técnicos de diversas localidades do país, e sua atuação além de verificar a qualidade das obras em execução, objetiva também fomentar a cultura da qualidade e das boas práticas construtivas, buscando um padrão nacional que se coadune com as especificidades



locais, atuando de forma preventiva à ocorrência dos apontamentos verificados.

2.4.1 De forma sucinta, no GT são definidos, dentro do conjunto de empreendimentos em execução, nas 5 regiões do país, aqueles nos quais serão realizadas vistorias conjuntas, inclusive com a Construtora, onde são verificados 150 itens previstos no "Relatório de Vistoria de Qualidade - RVQ, permitindo a atribuição de classificação qualitativa para este empreendimento. Os itens observados são discutidos no âmbito da CAIXA, para em seguida serem apresentados para correção caso necessário, junto as construtoras.

Em síntese, a modificação de manuais técnicos e procedimentos, a realização de fóruns de discussão para padronização das vistorias e referências de qualidade das construções, bem assim a realização de vistorias conjuntas com a participação de técnicos da CAIXA e das construtoras são medidas estruturantes que visam efetivamente a alcançar redução dos problemas construtivos observados.

Ademais, em vista da gravidade dos apontamentos oriundos das fiscalizações da CGU nos empreendimentos com problemas estruturais identificados, se faz necessário que o gestor federal da SNH mantenha monitoramento junto à CAIXA acerca da resolução final das questões pontuais em cada um dos 20 empreendimentos cujos apontamentos foram considerados mais graves.

### 2.1.1.2 INFORMAÇÃO

#### Conformidade das peças.

#### Fato

Foram conferidas todas as peças enviadas por meio do sistema E-Contas ao Tribunal de Contas da União, referentes ao exercício de 2014, pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, que foram esclarecidas ao longo do trabalho, mas as seguintes permaneceram com informações inadequadas::

Informação Inconsistente	Peça	Item/Informativo
Em relação ao subitem 5.3.2.4 do Relatório de Gestão do FAR, solicito verificar a divergência entre o número de unidades habitacionais citado no texto (19.555) e no quadro 14 (24.137) para o agente financeiro Banco do Brasil.	Item 5.3.2.4 do Relatório de Gestão	Item 6 do Anexo Único da Portaria TCU nº 90, de 16/04/2014.
Não apresentou informações a respeito da atuação da Secretaria no acompanhamento e avaliação do FAR	Quadro A.2.4	Item 2.4 do Anexo Único da Portaria TCU nº 90, de 16/04/2014.



# Certificado de Auditoria Anual de Contas



Presidência da República - Controladoria-Geral da União - Secretaria Federal de Controle Interno

**Certificado:** 201503543

**Unidade(s) auditada(s):** Fundo de Arrendamento Residencial – FAR

**Ministério supervisor:** Ministério das Cidades

**Município (UF):** Brasília/DF

**Exercício:** 2014

1. Foram examinados os atos de gestão praticados entre 01/01/2015 e 31/12/2014 pelos responsáveis das áreas auditadas, especialmente aqueles listados no artigo 10 da Instrução Normativa TCU nº 63/2010.

2. Os exames foram efetuados por seleção de itens, conforme escopo do trabalho informado no Relatório de Auditoria Anual de Contas, em atendimento à legislação federal aplicável às áreas selecionadas e atividades examinadas, e incluíram os resultados das ações de controle, realizadas ao longo do exercício objeto de exame, sobre a gestão da unidade auditada.

3. Uma vez que o FAR vincula-se à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, foi registrada a seguinte constatação relevante no Relatório de Auditoria da SNH/MCidades, OS nº 201503541, para a qual, considerando as análises realizadas, não foi identificado nexos de causalidade com atos de gestão de agentes do Rol de Responsáveis:

- Os indicadores utilizados pela SNH para medir o desempenho da sua gestão não englobam todos os resultados da atuação daquela Secretaria. (item 1.1.2.1)

4. Nestes casos, conforme consta no Relatório de Auditoria, foram recomendadas medidas saneadoras.

5. Diante do exposto, proponho que o encaminhamento das contas dos integrantes do Rol de Responsáveis seja pela **regularidade**.

Brasília/DF, 17 de agosto de 2015.

Coordenador-Geral de Auditoria da Área de Cidades – Substituto

# Parecer de Dirigente do Controle Interno



Presidência da República - Controladoria-Geral da União - Secretaria Federal de Controle Interno

**Parecer:** 201503543

**Unidade Auditada:** Fundo de Arrendamento Residencial

**Ministério Supervisor:** Ministério das Cidades

**Município/UF:** Brasília/DF

**Exercício:** 2014

**Autoridade Supervisora:** Gilberto Kassab

Tendo em vista os aspectos observados na prestação de contas anual do exercício de 2014 do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), vinculado à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, expresso a seguinte opinião acerca dos atos de gestão com base nos principais registros e recomendações formulados pela equipe de auditoria.

Em primeiro lugar, destaco que para a avaliação de alguns aspectos da gestão do FAR se faz necessária a remissão aos apontamentos às peças da Auditoria Anual de Contas da Secretaria Nacional de Habitação - SNH. Nesse sentido, conforme abordado no respectivo Parecer da SNH, em relação aos avanços na gestão da política pública de habitação, pode-se destacar de forma positiva, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida na modalidade FAR (PMCMV-FAR), as ações de integralização de cotas ao FAR, com 100% de empenho dos recursos previstos e 71% de liquidação da despesa. O emprego desses recursos contribuiu para a contratação de 129.979 unidades habitacionais no exercício de 2014, número próximo à meta de contratação inicialmente prevista (153.282 unidades). Outro avanço observado refere-se às medidas normativas para a desmobilização patrimonial do FAR no Programa de Arrendamento Residencial (PAR) por meio da venda direta das unidades ociosas e da antecipação do exercício da opção de compra e da alienação dos imóveis sem prévio arrendamento, que totalizam 30.539 unidades habitacionais alienadas em 2014, representando 82,65% da meta estabelecida para o exercício. Em decorrência dessa desmobilização patrimonial, em 2014 houve uma entrada de R\$ 388 milhões ao FAR a título de pagamento à vista e R\$ 103 milhões referentes a operações contratadas na modalidade parcelamento.

Entre as atividades que impactam o desempenho da gestão das operações do FAR, destacam-se os indicadores atualmente existentes, que visam avaliar especialmente os aspectos financeiros do Fundo, sendo adequados para a atuação da Caixa Econômica Federal enquanto agente operador. Porém, do ponto de

vista da SNH, os indicadores não atendem ao princípio da completude, pois não conseguem abranger todos os aspectos necessários para monitorar a situação do Fundo, não permitindo avaliar os resultados obtidos na aplicação dos recursos do ponto de vista da efetividade e da eficácia dos resultados do PMCMV-FAR.

Embora não tenham sido registradas constatações no Relatório de Auditoria Anual de Contas do FAR, impende destacar que pontos que constituem causas estruturantes de apontamentos realizados pela equipe de auditoria para a SNH, por exemplo, a deficiência do acompanhamento e supervisão da Secretaria nas atividades desempenhadas pela Caixa, devem ser considerados também no que se refere à gestão de recursos do FAR. Assim, é importante ressaltar como causa estruturante de problemas observados pela CGU nas obras do PMCMV na modalidade FAR a atuação *a posteriori* na fiscalização das atividades dos agentes que atuam no Programa, o que se demonstrou com a elevada quantidade de problemas construtivos nas unidades habitacionais, bem assim o apontamento em outros casos com relação às deficiências na infraestrutura afeta aos empreendimentos custeados com os recursos PMCMV-FAR. Conforme Parecer da SNH, faz-se necessário formalizar e melhorar as rotinas do processo de monitoramento das contratações e execuções físicas, o que inclui a necessidade do desenvolvimento e adoção de um sistema de informações específico para tal finalidade. De uma maneira geral, ressalta-se a importância de que a Unidade empreenda esforços para desenvolver e adotar indicadores de gestão que permitam medir e controlar os principais resultados e processos da Unidade, devidamente alinhados ao planejamento estratégico do Ministério.

Sobre as recomendações contidas no Plano de Providências Permanente, não foram identificadas pendências relativas às operações do FAR. Porém, constam pendências decorrentes do trabalho de auditoria e fiscalização no âmbito da execução da primeira fase do PMCMV, sendo o Relatório de Acompanhamento (RAc) nº 06/2014 encaminhado ao gestor federal da SNH em 2014. O mencionado RAc consolida o resultado das ações de controle realizadas em 178 empreendimentos PMCMV-FAR e todas as ações informadas são medidas estruturantes que visam efetivamente a alcançar redução dos problemas construtivos observados pela fiscalização da CGU. O gestor federal da SNH foi informado dos relatórios de fiscalização, sendo que posteriormente as principais recomendações visando a melhoria do PMCMV-FAR terão a implementação monitorada pela CGU.

Com relação à qualidade e suficiência dos controles internos administrativos da Unidade, os componentes de sua estrutura (Ambiente de Controle, Avaliação de Risco, Atividades de Controle, Informação e Comunicação, e Monitoramento) foram avaliados pela equipe de auditoria, que os considerou, em sua maioria em um nível intermediário de adequação. Destaca-se, na avaliação do ambiente de controle, que não há definição normativa de atribuições ou responsabilidades com relação às ações vinculadas ao FAR em nível Ministerial, bem como que a força de trabalho disponível é insuficiente para o cumprimento das atividades sob a responsabilidade da Secretaria. Sobre o grau de exposição aos riscos, no âmbito da SNH foram verificadas deficiências que podem comprometer o alcance das metas e objetivos traçados para o FAR, tais como a ausência de rotinas e normativos formalizados para o acompanhamento e controle das

atividades da Caixa e do Banco do Brasil na operacionalização de contratos do PMCMV-FAR. Além disso, registra-se como fragilidade a ausência de sistema de informações de gestão à disposição da Unidade referente à execução física e financeira do conjunto das operações do PMCMV.

A respeito das práticas administrativas adotadas em 2014 que resultaram em impactos positivos na Unidade registra-se o Programa “De Olho na Qualidade”, que permitiu a coleta de informações e, nesse sentido, se constitui em canal específico de comunicação entre os beneficiários, as construtoras e os demais envolvidos no PMCMV para a solução de problemas construtivos. Do ponto de vista da gestão, o Programa permite a coleta sistematizada de informações importantes sobre a qualidade dos objetos contratados, o que pode subsidiar a melhoria das operações da Caixa em cobrar providências objetivas dos parceiros construtores na correção das falhas apontadas pelos próprios beneficiários. Com relação à gestão da SNH, as informações obtidas fornecem subsídio à avaliação e ao aperfeiçoamento normativo do PMCMV, sobretudo na modalidade FAR, inclusive em relação à especificação e padrão de qualidade definidos para as edificações e infraestrutura afeta aos empreendimentos.

Assim, em atendimento às determinações contidas no inciso III, art. 9º da Lei n.º 8.443/92, combinado com o disposto no art. 151 do Decreto n.º 93.872/86 e inciso VI, art. 13 da IN/TCU/N.º 63/2010 e fundamentado no Relatório de Auditoria, acolho a conclusão expressa no Certificado de Auditoria. Desse modo, o Ministro de Estado supervisor deverá ser informado de que as peças sob a responsabilidade da CGU estão inseridas no Sistema e-Contas do TCU, com vistas à obtenção do Pronunciamento Ministerial de que trata o art. 52, da Lei n.º 8.443/92, e posterior remessa ao Tribunal de Contas da União por meio do mesmo sistema.

Brasília/DF, 14 de agosto de 2015.

Diretor de Auditoria da Área de Infraestrutura