RELATÓRIO DE FISCALIZAÇÃO DE NATUREZA OPERACIONAL SOBRE A GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

TCA nº 12.821/026/11(TC 143/026/11)

Conselheiro Relator: Edgard Camargo Rodrigues

Modalidade: Desempenho operacional

Objetivo: Realizar fiscalização de natureza operacional sobre a gestão do patrimônio imobiliário do Estado de São Paulo enquanto instrumento de apoio à ação governamental.

Período abrangido pela fiscalização: 2011.

Período de realização da fiscalização: planejamento de 15 de setembro de 2011 a 08 de dezembro de 2011; e 09 a 13 de janeiro de 2012; execução e análise dos dados coletados de 16 de janeiro a 22 de fevereiro de 2012; e relatório de 07 de fevereiro a 16 de março de 2012.

Composição da equipe nas fases de planejamento, execução e relatório

Agente da Fiscalização	Matrícula	Lotação
Maria Fernanda Constantino	4372	DCG-3
Marta Minei Kimura	4408	DCG-3

Unidade: Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional

Vinculação: 1ª DF (2011); 8ª DF (2012)

Resumo

O presente trabalho de fiscalização operacional teve como objetivo avaliar a gestão do patrimônio imobiliário enquanto instrumento de apoio à ação governamental.

Foram considerados alguns fatores que contribuem para uma eficiente administração, controle e aproveitamento dos imóveis. Não foram abordadas questões relacionadas ao mérito das decisões sobre alienação, locação, destinação, permissão e concessão de uso, além de outras que integram a esfera discricionária do Estado.

A metodologia aplicada baseou-se na análise de documentos e informações requisitados a órgãos da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional, à Secretaria da Fazenda e à Procuradoria do Patrimônio Imobiliário, além de consultas ao Sistema de Gerenciamento de Imóveis - SGI.

As limitações encontradas na realização do trabalho foram: i) a necessidade de dilação de prazo para obtenção de respostas às requisições; ii) dificuldade na seleção de imóveis para definição de amostra; e iii) atendimento em leiaute diverso do solicitado.

Os dados obtidos permitiram que se fizessem considerações sobre: i) o sistema de gerenciamento existente, quanto à confiabilidade de seus dados, funcionalidades disponibilizadas, abrangência de suas informações; e ii) aproveitamento do patrimônio imobiliário na perspectiva da redução das despesas correntes, pelo aproveitamento de espaços ociosos e mal destinados.

As análises demonstraram oportunidades de melhoria/deficiências nos sistemas de informações utilizados pelos diferentes órgãos envolvidos no Sistema de Gestão do Patrimônio - SGPI, inclusive pela falta de integração entre eles. No Sistema de Gerenciamento de Imóveis, o SGI, que deveria ser a principal ferramenta utilizada, foram identificados casos de inconsistências que repercutem na sua confiabilidade. Além disso, algumas funcionalidades se apresentam de forma bem limitada (emissão de relatórios gerenciais) ou não implementada (dimensão contábil).

No que diz respeito ao aproveitamento do patrimônio imobiliário foram identificados casos pontuais de imóveis sem destinação e vagos ou invadidos, decorrentes de desapropriação ou adjudicados em executivos fiscais, que não concorrem para uma gestão que visa à redução das despesas correntes, menores custos, controle efetivo e o aproveitamento adequado dos espaços vagos ou mal destinados.

Tais ocorrências podem contribuir ou ter contribuído para a não eficácia da gestão exercida pelo Estado sobre o seu patrimônio, até mesmo com gastos desnecessários ao erário.

Como propostas de melhorias, os atores envolvidos no processo poderiam conjugar esforços para a criação de um sistema informatizado que condense as informações e funcionalidades necessárias ao cumprimento de suas finalidades, com fluxos e procedimentos permanentes de atualização, integrado a outros sistemas utilizados, além de ações para melhoria da qualidade das informações inseridas no banco de dados referencial, inclusive por meio do implemento da obrigatoriedade de atualização deste banco.

Com a implantação desses procedimentos, esperam-se como benefícios a melhor qualidade e, consequentemente, confiabilidade das informações contidas no banco de dados, decisões embasadas em critérios pré-determinados, utilização criteriosa de dinheiro público, maior organização do patrimônio, utilização racional e adequada dos imóveis estaduais, melhorias no controle, maior nível de planejamento de ações.

Lista das Siglas

CECI. Centro de Engenharia e Cadastro de Imóveis
CGE. Contadoria Geral do Estado
CPI. Conselho do Patrimônio Imobiliário
CPP. Companhia Paulista de Parcerias
CPOS. Companhia Paulista de Obras e Serviços
DAEE. Departamento de Águas e Energia Elétrica
DAESP. Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo
DER. Departamento de Estradas de Rodagem
DETRAN. Departamento Estadual de Trânsito de São Paulo
FDE. Fundação para o Desenvolvimento da Educação
Fundação CASA. Fundação Centro de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente
FUNDAP. Fundação de Desenvolvimento Administrativo
MCASP. Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público
PES. Protocolados Especiais
PGE. Procuradoria Geral do Estado
PPI. Procuradoria do Patrimônio Imobiliário
PPP. Parcerias Público-Privadas
PRODESP. Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo
SECI. Serviço de Engenharia e Cadastro Imobiliário
SEFAZ. Secretaria de Estado da Fazenda
SELIM. Sistema de Localização de Imóveis
SEP. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional
SES. Secretaria Estadual de Saúde
SGI. Sistema de Gerenciamento de Imóveis
SGPI. Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário
SIAFEM. Sistema Integrado de Administração Financeira para Estados e Municípios
SIGEO. Sistema de Informações Gerenciais da Execução Orçamentária
SIP. Sistema de Informações Patrimoniais
SISPATRI. Sistema de Informações Patrimoniais
STE/CPI. Secretaria Técnica e Executiva do CPI
STN. Secretaria do Tesouro Nacional
SUCEN. Superintendência de Controle de Endemias
UGE. Unidade Gestora Executora

Lista de Figuras

Figura 1 - Distribuição dos imóveis por município. 268

Lista de Fotos

Foto 1 - Imóvel na Estr. Particular Eiji Kikuti, 309, São Bernardo do Campo 287
Foto 2 - Imóvel na Av. Presidente Costa e Silva, 400, Diadema ... 287
Foto 3 - Imóvel na Avenida Conselheiro Carrão, 281, São Paulo ... 290
Foto 4 - Imóvel na Rua Conselheiro Nébias, 1295 e 1355, São Paulo 291

Lista de Quadros

Quadro 1 - Informações ou documentos por dimensão e fonte 264
Quadro 2 – Exemplos de inconsistências no SGI 274
Quadro 3 – Situação atual dos apontamentos da FUNDAP ao SGI 276

Lista de Gráficos

Gráfico 1 - Secretarias com maior número de imóveis cedidos para terceiros 270
Gráfico 2 - Secretarias com maior número de imóveis cedidos por terceiros 271

Lista de Tabelas

Tabela 1 – Número de imóveis segundo "propriedade" 269
Tabela 2 - Número de imóveis por órgão 269
Tabela 3 - Imóveis próprios segundo determinada natureza da ocupação 270
Tabela 4 – Evolução das despesas liquidadas relacionadas a administração do Patrimônio Imobiliário 272
Tabela 5- Informações divergentes fornecidas pelo próprio CPI ... 275
Tabela 6 – Contas Contábeis de imobilizado de hospitais da SES .. 282
Tabela 7 - Imóveis adjudicados em execução fiscal e sua situação atual 288

SUMÁRIO

1 - Introdução 263
1.1 - Metodologia 263
2 – Visão Geral 266
2.1 – Distribuição do patrimônio imobiliário 268
2.2 – Aspectos orçamentários 271
3 – Sistema de Gerenciamento de Imóveis 273
3.1 – Confiabilidade 273
3.2 – Funcionalidades 275
3.3 – Dimensão Contábil 280
4 – Aproveitamento do Patrimônio Imobiliário 285
4.1 - Receitas e despesas 285
4.2 - Fiscalização, controle e segurança dos imóveis 288
5 – Conclusão 292
6 – Proposta de Encaminhamento 293
7 – Referências 294

1 - Introdução

Trata o presente trabalho de fiscalização operacional, realizada consoante plano anual aprovado pelo Conselheiro Relator das Contas do Governador do Exercício de 2011, com objetivo de avaliar a gestão do Patrimônio Imobiliário do Estado de São Paulo.

O Estado necessita de imóveis[1] para implantação de seus programas de governo, ou seja, para instalação de escolas, estabelecimentos de saúde, conjuntos habitacionais, repartições públicas, entre outras destinações. Por essa necessidade e outras razões, a gestão do patrimônio imobiliário, constitui importante instrumento de apoio à ação governamental.

Nesses termos, a fiscalização realizada teve como objeto os sistemas de informações existentes e o patrimônio imobiliário, compreendido pelos terrenos, prédios, urbanos e rurais, pertencentes à administração do Estado (secretarias, autarquias, fundações e empresas públicas)[2].

O escopo do trabalho considerou as informações patrimoniais de molde a permitir a utilização racional e adequada do patrimônio imobiliário. Apesar de relacionado ao tema, não fizeram parte questões relativas a terras devolutas e méritos das decisões sobre destinação, locação, alienação, permissões e autorizações de uso de imóveis, além de outras decisões que integram a esfera discricionária do Estado.

1.1 - Metodologia

A estratégia metodológica no âmbito do trabalho foi baseada na análise das respostas às requisições de informações e documentos a órgãos da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional - SEP, em especial ao Conselho do Patrimônio Imobiliário - CPI, à Procuradoria do Patrimônio Imobiliário – PPI e à Secretaria da Fazenda - SEFAZ, bem como das informações do Sistema de Gerenciamento de Imóveis – SGI.

A pesquisa documental se deu por requisições e abrangeu os sistemas de informações utilizados na gestão do patrimônio imobiliário e o aproveitamento dos imóveis efetuado pelos órgãos e entidades do Estado.

---

[1] São Paulo, 2011, p. 11: um imóvel é constituído por um ou mais lotes com a finalidade de instalação de equipamento público estadual, tanto da administração direta como indireta, ou de interesse público.
[2] Cunha Filho, 1997, p. 241.

Quadro 1 - Informações ou documentos por dimensão e fonte

Dimensão	Informações ou documentos requeridos	Fonte
Visão Geral	- quantitativo de imóveis utilizados pela Administração Direta e Indireta; - relação de imóveis próprios, de terceiros e sem destinação; - quantitativo de imóveis próprios estaduais por município.	Conselho do Patrimônio Imobiliário
Sistema de Informação	- normas para concessão de acesso/senha ao Sistema de Gerenciamento de Imóveis- SGI; - contratos, projetos e cronograma com a FUNDAP; - competência operacional dos atores envolvidos com os sistemas de gestão do patrimônio imobiliário;	Conselho do Patrimônio Imobiliário
	- relação dos sistemas de informação de gerenciamento de imóveis utilizados pelos atores envolvidos na gestão do patrimônio imobiliário.	Conselho do Patrimônio Imobiliário / Procuradoria do Patrimônio Imobiliário
	- quantidade de imóveis que foram reavaliados de acordo com a Portaria da STN n°. 664, de 30 de novembro de 2010;	Secretaria da Fazenda
	- nível de desenvolvimento do SISPATRI(em desenvolvimento, teste, operação); nível de integração entre SGI, SIAFEM e SISPATRI, em especial na dimensão contábil(valor, custos, incorporação de gastos após registro, depreciação, reavaliação etc.); ii) aspectos contábeis(valor, custos, incorporação de gastos após registro, depreciação, reavaliação etc.), ainda que não integrados, tratados no SGI(Sistema Gerenciamento de Imóveis hospedado na SEFAZ) e SISPATRI.	Secretaria da Fazenda
	- a situação atual, o cronograma de solução, ações/providências adotadas dos apontamentos/objetos de pauta de discussão contidos nos relatórios enviados ao Conselho do Patrimônio Imobiliário pela FUNDAP, sob contrato n° 003/200/-CA,	Conselho do Patrimônio Imobiliário
Aproveitamento do patrimônio imobiliário	- normas referentes aos imóveis sem destinação e que regulem a permissão de uso de imóveis a terceiros; - relação dos imóveis provenientes de execução fiscal com trâmite no Conselho de Patrimônio Imobiliário para alienação ou destinação, a partir de janeiro de 2006; - relação de imóveis desapropriados nos últimos dez anos e os que foram doados pelo DER à Fazenda do Estado através da Lei 11.688/2004.	Conselho do Patrimônio Imobiliário
	- relação dos imóveis adjudicados em execuções fiscais que foram disponibilizados para alienação ou destinação; - relação dos imóveis adjudicados em execuções fiscais na situação vago / desocupado ou sem destinação; - relação de imóveis com decisões de reintegração de posse; - expedientes / fluxos /instrumentos utilizados para conhecimento de invasões ou ocupações irregulares de imóveis sem destinação e/ou desocupados; - medidas/recursos/instrumentos necessários para cumprimento da reintegração de posse, com indicação de possíveis restrições/obstáculos.	Procuradoria do Patrimônio Imobiliário
	- relação dos imóveis adjudicados em execuções fiscais em processo de alienação ou alienados; - relação dos imóveis adjudicados em execuções fiscais com destinação ou não.	Secretaria da Fazenda

Fonte: Requisições n° 20, 21, 22, 23, 24 de 2011 e n° 04 e 05 de 2012.

Por fim, houve a utilização do banco de dados do Sistema de Gerenciamento de Imóveis - SGI, cuja análise de confiabilidade contemplou, em caráter complementar e pontual, visitas *in loco*, com observação direta de imóveis.

As limitações encontradas na realização do trabalho foram: i) necessidade de dilação de prazo para obtenção de respostas às requisições; ii) dificuldade na seleção de imóveis para definição de amostra; e iii) atendimento em leiaute diverso do solicitado.

2 – Visão Geral

O Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário do Estado – SGPI tem por finalidade elaborar, propor e executar a política de patrimônio imobiliário, relativamente aos imóveis pertencentes ou utilizados pela administração direta e pelas autarquias, fundações instituídas ou mantidas pelo Poder Público e empresas em cujo capital tenha participação, bem como pelas demais entidades por ele direta ou indiretamente controladas (art. 2º do Decreto nº 53.712/2008).

Referido sistema abrange os imóveis que se encontrem nas seguintes condições: i) os próprios; ii) em processo de aquisição; iii) os cedidos por terceiros; iv) os locados; e v) os de que se tem simplesmente a posse (parágrafo único do art. 2º do Decreto nº 53.712/2008).

Para a consecução de sua finalidade, o SGPI conta com sistema de informação, órgãos que o integram e responsáveis por suas atividades operacionais (art. 3º do Decreto nº 53.712/2008).

O sistema de informação, denominado SGI, é um instrumento do SGPI, para manter íntegros e atualizados dados e informações necessários à gestão desse patrimônio, mediante fluxos permanentes de atualização entre os órgãos e entidades da Administração Pública Estadual e o banco de dados de referência do patrimônio imobiliário (art. 4º do Decreto nº 53.712/2008).

Por sua vez, os órgãos que o integram são: i) o CPI; ii) a Secretaria Técnica e Executiva do CPI – STE/CPI; iii) Órgãos de Assessoria (Procuradoria Geral do Estado – PGE, Centro de Engenharia e Cadastro Imobiliário – CECI, Contadoria Geral do Estado - CGE, Fundação do Desenvolvimento Administrativo – FUNDAP, Companhia Paulista de Obras e Serviços – CPOS); e iv) responsáveis por atividades operacionais (Chefes de Gabinete das Secretarias de Estado, Procurador do Estado Chefe de Gabinete e Gestores do Patrimônio Imobiliário de órgãos e entidades).

Os **Gestores do Patrimônio Imobiliário** são os responsáveis pelas informações de cada um dos órgãos e entidades, e são designados pelos respectivos titulares do local onde estiverem lotados, a saber: secretarias, procuradoria, autarquias, fundações, empresas e demais entidades (art. 8º do Decreto nº 53.712/2008).

De forma resumida, ao Conselho do Patrimônio Imobiliário, cabem as funções de consultoria do Governador, devendo ainda promover a elaboração de uma política patrimonial imobiliária do Estado de São Paulo e sua execução, integrando-a com as demais políticas globais e setoriais do

governo, além da edição de normas e regras para a utilização de imóveis de terceiros. Indicará também preço mínimo e condições de venda dos imóveis (art. 10 do Decreto nº 53.712/2008).

Basicamente, à Secretaria Técnica e Executiva cabe estabelecer metas e planos, elaborando um Plano Estratégico de Trabalho e Plano Operacional de suas atividades, além de adotar medidas para o adequado funcionamento do Conselho e de coordenar e supervisionar a interação funcional entre os órgãos de assessoria. Deverá avaliar o grau de utilização dos imóveis, fazendo sugestões quando achar conveniente e supervisionar a atualização do SGI, propondo aperfeiçoamento das normas e dos processos de trabalho, bem como de sua execução. Possui também uma função de colaboração nos projetos de lei que versem sobre imóveis e com demais órgãos quanto à regularização documental e instruções de processos, além da promoção de capacitação de recursos humanos e manutenção de relação de gestores do patrimônio (art. 14 do Decreto nº 53.712/2008).

À Procuradoria Geral do Estado cabe dar consultoria jurídica, elaborar e minutar contratos e atos normativos que digam respeito a imóveis; tomar providências nos casos de ocupações irregulares de imóveis públicos, sempre que comunicada pelos Órgãos da Administração Direta responsáveis pela gestão dos imóveis; informar à STE/CPI sobre a existência de imóveis desocupados ou invadidos, bem como o ingresso de imóveis ao patrimônio para que ocorra destinação (art. 16 do Decreto nº 53.712/2008).

As funções operacionais a serem desenvolvidas pelo CECI e pelos Serviços de Engenharia e Cadastros Imobiliários – SECIs, dizem respeito à manutenção de cadastro de imóveis próprios, incluindo sua documentação, demarcações e plantas, podendo proceder a vistorias nesses imóveis ou outros que a Administração tenha interesse, inclusive para avaliações deles; prestar as informações que lhes forem solicitadas; e atualizar os PES de sua atribuição, juntamente com o SGI (art. 17 do Decreto nº 53.712/2008).

As atualizações referentes à parte contábil dos imóveis, como seus registros, atualização de valores e estabelecimento de correlação entre o SGI e o Sistema Integrado de Administração Financeira para Estados e Municípios – SIAFEM/SP, são competências da Contadoria Geral do Estado (art. 18 do Decreto nº 53.712/2008).

Já a FUNDAP deverá atuar mediante contratos ou convênios que definirão suas obrigações e direitos. Dentre suas funções estão a de elaboração de estudos e pesquisas relacionados ao patrimônio; acompanhamento técnico e funcional

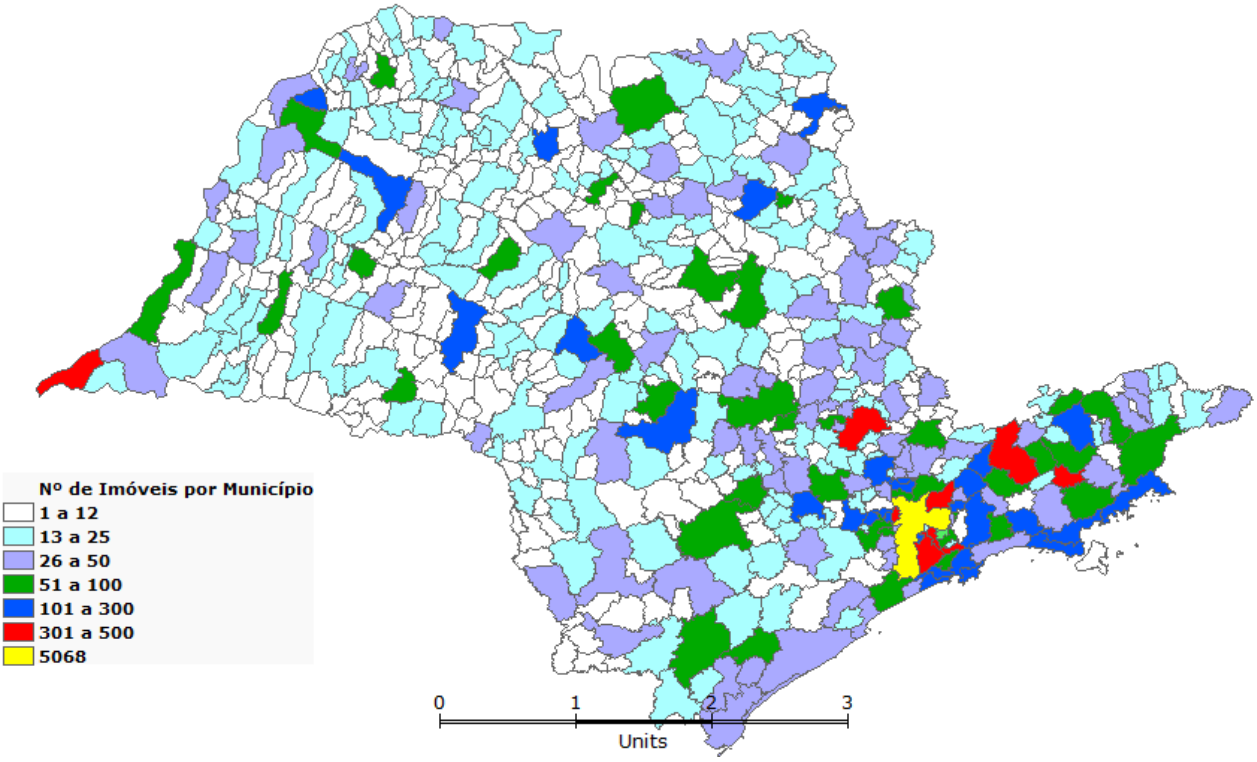
das inovações do SGPI; atualizações nos aspectos operacionais do SGI; capacitação e orientação dos gestores no conhecimento da organização a que pertencem e seu funcionamento; implantação de fluxos de informações junto aos responsáveis pelas atividades operacionais do SGPI; além de uma interação constante com a STE/CPI quanto às atividades desenvolvidas pelos Gestores (art. 19 do Decreto nº 53.712/2008).

Assim encontra-se organizado o Sistema de Gestão, em que são disciplinados vários assuntos concernentes ao patrimônio: alienação de imóveis, locação, cessões, permissões de uso, vistoria e avaliação patrimonial, atualização dos dados e informações necessárias ao conhecimento da situação real dos imóveis do Estado.

2.1 – Distribuição do patrimônio imobiliário

A presença de imóveis próprios se faz em todo o Estado, são 23.631[3] no total, sendo que 322 municípios possuem até 12 imóveis.

Figura 1 - Distribuição dos imóveis por município.



[3] Resposta do CPI à Requisição nº 22/2011, item 4. Em resposta à Requisição nº 20/2011, o Conselho do Patrimônio Imobiliário informou a existência de 23.271(ou 23.308) imóveis próprios, ou seja, 360(ou 323) imóveis a menos.

Deste número, a maior parte é de "propriedade" do Estado e sob domínio da administração direta (Tabela 1).

Tabela 1 – Número de imóveis segundo "propriedade"

	Adm. Direta	Adm. Indireta	Total
Imóveis próprios	13.201	10.070	23.271
Imóveis de Terceiros	3.538	416	3.954
Total	**16.739**	**10.486**	**27.225**

Fonte: Resposta do CPI à Requisição nº 20/2011, item 4.

Agrupando-se por área de atuação, a distribuição ganha os contornos da Tabela 2, em que constam as secretarias com mais de mil imóveis sob responsabilidade.

Tabela 2 - Número de imóveis por órgão

Órgão	Próprios	Terceiros	Total
Secretaria da Educação	6.342	887	7.229
Secretaria de Saneamento e Recursos Hídricos	4.456	123	4.579
Secretaria da Segurança Pública	1.383	1.844	3.227
Procuradoria Geral do Estado	2.562	40	2.602
Secretaria dos Transportes Metropolitanos	2.142	23	2.165
Secretaria de Logística e Transportes	1.892	13	1.905
Secretaria da Saúde	1.070	343	1.413

Fonte: Resposta do CPI à Requisição nº 20/2011.

Dentre os imóveis, **12.706 se encontram na situação 'em processo de aquisição'**[4], que são aqueles que o Estado já ocupa, mas não há documentação registrada em cartório de imóvel, contudo possuem decretos do governador para desapropriação, compra ou recebimento por doação. (São Paulo, 2011, p. 15).

Além disso, 6,5% (1.770) estão sem destinação[5], e dentre estes, 1.029 não são passíveis de utilização por se tratarem de leitos de rua e áreas remanescentes[6], mas que possuem registro imobiliário pela sua natureza. Em geral, essas áreas remanescentes são provenientes de desapropriações realizadas pelo Metrô e que depois foram doadas ao Estado. Excluindo-se os que não são passíveis de utilização, temos que 2,72% dos imóveis que integram o patrimônio estão sem uso, não destinados a nenhum órgão.

Consoante a natureza de ocupação, a maioria dos imóveis próprios está para uso próprio e em segundo para permissão de uso (Tabela 3).

---

[4] Resposta ao item 4 da Requisição nº 20/2011.

[5] Os imóveis sem destinação estavam, até a alteração da Orgânica da PGE, sob a responsabilidade desta procuradoria.

[6] Resposta ao item 4 da Requisição nº 20/2011.

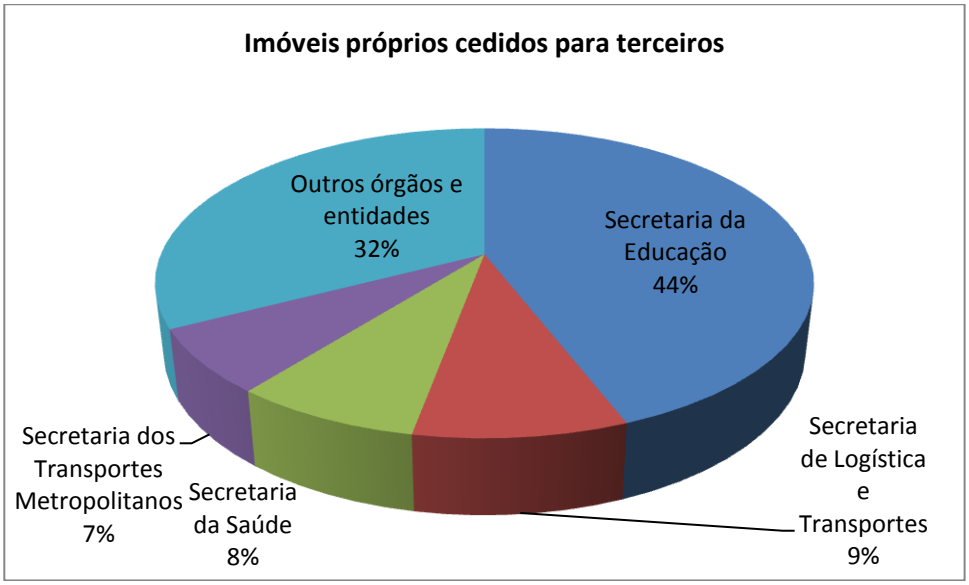
Tabela 3 - Imóveis próprios segundo determinada natureza da ocupação

Natureza Ocupação	N°. Imóveis
Autorização Administração Superior	74
Autorização de uso	773
Comodato	91
Concessão de direito real de uso	58
Contrato de locação	273
Convênio	514
Invadidos	41
Permissão de uso	3.245
Sem informação	556
Termo de compromisso de uso remunerado	186
Uso próprio	15.543
Vagos	911
Total	**22.265**

Fonte: Resposta do CPI à Requisição n° 20/2011, item 5.1.

Dentre os próprios cedidos para terceiros, a Secretaria da Educação é a que cedeu mais, mormente para funcionamento de escolas.

Gráfico 1 - Secretarias com maior número de imóveis cedidos para terceiros

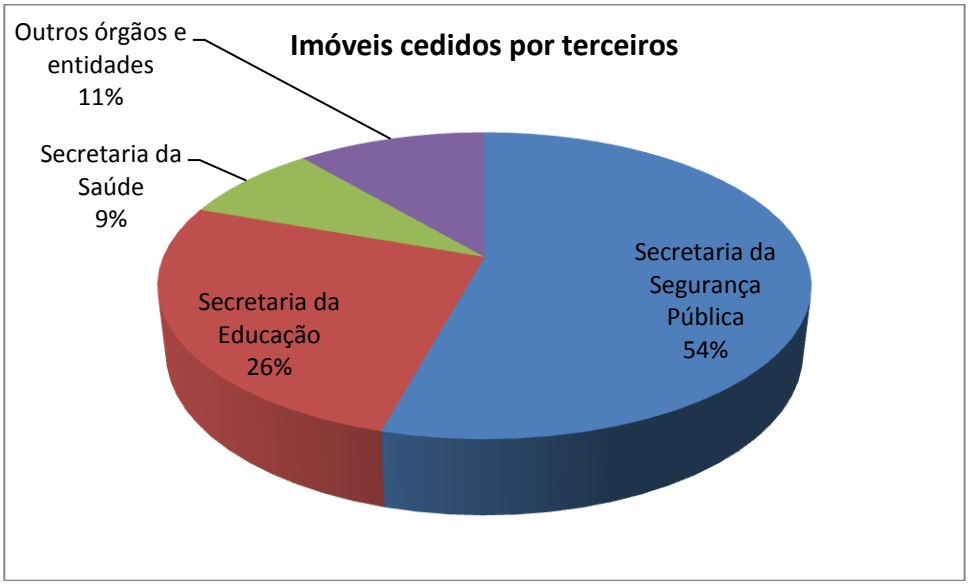


Fonte: Resposta do CPI à Requisição n° 20/2011.

A esse respeito, a Fazenda do Estado foi autorizada a transferir aos municípios o domínio, mediante doação, e a ceder os direitos possessórios a título gratuito, de **1675 imóveis** com escolas da rede oficial de ensino que foram municipalizadas. Essa autorização consta da Lei n° 14.461, de 25 de maio de 2011, com a incumbência para os municípios de providenciar a regularização documental dos imóveis.

Já em relação aos imóveis cedidos por terceiros, a Secretaria de Segurança Pública é o que detém o maior número de imóveis cedidos, mormente utilizados para instalações de Delegacias de Polícia.

Gráfico 2 - Secretarias com maior número de imóveis cedidos por terceiros



Fonte: Resposta do CPI à Requisição nº 20/2011.

Por fim, insta destacar que a Lei Estadual nº 11.688, de 19 de maio de 2004[7] disponibilizou para venda 329 imóveis pertencentes à Fundação para o Desenvolvimento da Educação – FDE, autarquias (DER, DAEE, DAESP e SUCEN) e outros selecionados pelo Conselho do Patrimônio Imobiliário, para constituição do capital da Companhia Paulista de Parcerias - CPP, também criada pela citada Lei, com o intuito de colaborar, apoiar e viabilizar a implantação do Programa de PPP, além de outras funções.

2.2 – Aspectos orçamentários

Sobre o financiamento das ações referentes à administração do patrimônio imobiliário do Estado de São Paulo, consta na Lei Orçamentária Anual um Programa denominado Gestão em Economia e Planejamento – Programa 2909, cujo

[7] Referida criou o Programa de Parcerias Público-Privadas - PPP, destinado a fomentar, coordenar, regular e fiscalizar a atividade de agentes do setor privado que, na condição de colaboradores, atuem na implementação das políticas públicas voltadas ao desenvolvimento do Estado e ao bem-estar coletivo.

objetivo "é apoiar, administrativamente, o desempenho da Secretaria de Economia e Planejamento no cumprimento de sua missão como órgão central de planejamento e orçamento e de formulador de políticas públicas de desenvolvimento do Estado." Dentro desse Programa, existem duas ações ligadas diretamente ao patrimônio imobiliário. São elas: Ação 2291 – Desenvolvimento de projetos de reutilização de próprios do Estado e 5533 – Administração do Patrimônio Imobiliário.

Tabela 4 – Evolução das despesas liquidadas relacionadas a administração do Patrimônio Imobiliário

Ação	2008	2009	2010	2011
22910000 - DESENV. PROJ. REUTILIZACAO PROPRIOS DO ESTADO	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 23.639.002,26	R$ 0,00
55330000 - ADMINISTRACAO DO PATRIMONIO IMOBILIARIO	R$ 14.718.409,50	R$ 17.376.228,01	R$ 16.414.780,34	R$ 62.873.866,27
Total	R$ 14.718.409,50	R$ 17.376.228,01	R$ 40.053.782,60	R$ 62.873.866,27

Fonte: SIGEO/SIAFEM em 09.02.2012.

Mas as ações relativas aos imóveis do Estado não se limitam a estas. Existem outras, como por exemplo, manutenção, conservação, reformas, vigilância. Para essas outras despesas não há uma ação ou programa específicos, estando essas distribuídas no Orçamento, de acordo com os diferentes objetivos de cada programa.

Consultando o Orçamento Estadual, podemos citar como exemplos o Programa 0814 – Expansão, melhoria e reforma da rede física escolar – que tem como uma de suas ações a 2034 – Reformas e melhorias em prédios escolares; o Programa 0815 – Gestão institucional e manutenção da educação, que possui duas ações relacionadas, dentre outras coisas, à vigilância de imóveis – ações 5159 (Manutenção da rede de ensino fundamental) e 5163 (manutenção da rede de ensino médio); e o Programa 1801 – Prevenção e repressão à criminalidade, que engloba a ação 4180 (Administração geral da polícia civil), descrita como para o "desenvolvimento de atividades administrativas referentes à pessoal, finanças e material, bem como manutenção de imóveis e instalações".

3 – Sistema de Gerenciamento de Imóveis

Os cinco inventários patrimoniais realizados na década de 80 e 90 sob a coordenação da FUNDAP apontavam "a necessidade inadiável de se constituir um sistema de informações gerenciais, integrante de um sistema de gestão que efetivamente administrasse o patrimônio público mediante políticas patrimoniais que abrangessem todo o setor"[8].

Existem dois sistemas de patrimônio imobiliário regulados pelo Decreto nº 53.712/2008: O SGPI e o SGI. O SGPI trata da política de patrimônio imobiliário, enquanto o SGI engloba apenas as informações patrimoniais dos imóveis. Este último é constituído de: i) banco de dados de referência do patrimônio imobiliário; ii) programas de computador e iii) documentação, geral e dos procedimentos de trabalho e dados cadastrais dos imóveis registrados (art. 5º do Decreto nº 53.712/2008).

O objetivo almejado quando da criação do SGPI, era agregar vários órgãos estaduais com competências relativas ao patrimônio imobiliário, visando a formulação de uma política patrimonial imobiliária do Estado e a sua contabilização, além da formação de um banco de dados e informações que fossem atualizadas permanentemente (São Paulo, 2011, p. 5).

Ao órgão ou unidade administrativa responsável pelo imóvel caberia essa atualização, com registro de todos os imóveis que o Estado ocupa, independentemente da regularização cartorial. Assim, ter-se-ia a situação real dos imóveis, levando em consideração os atos administrativos do Governador ou efetiva implantação do equipamento social (São Paulo, 2011, p. 7).

3.1 – Confiabilidade

O SGI deveria ser atualizado toda vez que houvesse alguma alteração física, administrativa, legal, de propriedade ou de utilização nos dados dos imóveis[9], de molde a subsidiar, de maneira fidedigna, a tomada de decisões, o que, certamente, refletiria no melhor aproveitamento dos imóveis utilizados ou passíveis de utilização.

Nesse contexto, o CPI informou "que se utiliza do sistema informatizado (SGI) como um dos instrumentos para sua

[8] Cunha Filho, 1997, p. 246 e 247.
[9] São Paulo, 2011, p. 9.

análise técnica e recomendação ao Senhor Governador" [10], todavia, ressalta que "**tal sistema informatizado ainda padece de insubsistências de dados e elementos, não retratando ainda, até a presente fase, de modo fidedigno, todas as informações necessárias, sejam cadastrais, registrais ou de atualização da situação fática do imóvel**" [11], em decorrência de variados fatores.

Referida falta de fidedignidade também foi retratada em manifestação da PGE a SEFAZ, ao informar que o levantamento de informações sobre imóveis adjudicados exigiria a **consulta manual de fichas** e Protocolados Especiais e seria **incompleto** "dada a inexistência de registros eletrônicos seguros que contemplem a forma de aquisição (desapropriação, compra e venda, doação, adjudicação em execução fiscal, etc.), bem como a possibilidade de haver adjudicações não informadas ao CECI"[12].

Corrobora o sobredito a permanência de ocorrências já aventadas no quadro de inconsistência da FUNDAP de 31.03.2009, identificados no Quadro 2 pelo quantitativo de imóveis.

Quadro 2 – Exemplos de inconsistências no SGI

Inconsistência	Quantidade de imóveis	Código SGI (pesquisa exemplificativa)
Ficha de imóveis sem imagem[13]	11.905	19263, 19284, 19285, 19290, 22287, 22386, 22399, 22436, 22497, 22507, 22570, 22877, 22878, 22879
Ficha de terrenos com edificação.	37	24401, 44561, 44562, 44563, 44567, 44471, 44573, 44620, 44622, 44590, 44598, 44602, 44603, 44604, 44605, 44577, 44578, 44584, 44585, 44586, 44587, 47603, 46344, 22430, 46379, 44620
Fichas de imóveis sem ocupação.	383	7626
Fichas de imóveis com edificação (sobrando).	505	22568, 24168, 24684
Fichas de imóveis com edificação (faltando).	2.444	24157, 24466
Ficha de imóvel com informação de "alienado" constante em relação de imóveis de próprios e vagos.[14]		15397, 21609, 22245, 22246, 24160, 24166, 24168, 24360, 24423, 24447, 46379, 46782, 48276, 48375, 48376, 48377, 48378
Ficha de imóveis distintos, com a mesma foto		22267 e 22268, 22757 e 22766, 23333 e 23334, 22637 e 22638, 22633 e 22635, 22983 e 23237, 23113 e 23116, 23114 e 23115, 22252 e 22555 e 22556 e 22557 e 22559, 22609 e 22618, 23454 e 23453

Fonte: Quadro de inconsistências do Banco de Dados SGI (Anexo G) e consultas ao SGI efetuadas em 06, 07, 14 e 15 de março de 2012 (Anexo G).

[10] Resposta à Requisição nº 20/2011.
[11] Grifo nosso. Resposta à Requisição nº 20/2011.
[12] Referente à Requisição nº 24/2011. Documento da PPI apensado em resposta à Requisição nº 24/2011, através do Ofício 03/2012 – GS-CG.
[13] Segundo o Manual Conceitual do SGI, deveriam ter pelo menos duas fotos.
[14] Resposta ao item 5.1 à Requisição nº 20/2011.

Da mesma forma, corroboram as divergências nas informações prestadas pelo CPI, durante a fiscalização, em relação ao quantitativo de imóveis próprios, de terceiros e sem destinação (Tabela 5).

Tabela 5- Informações divergentes fornecidas pelo próprio CPI

Informação	N° da Requisição	Quantidade	N° da Requisição	Quantidade
número de imóveis próprios	22, item 4	23.631	20	23.271 e 23.308
número de imóveis terceiros	20	3.954	20	3.957
número de imóveis sem destinação	22, item 4	1.770	20, item 5.3	2.046

Fonte: Respostas às Requisições n° 20 e 22/2011.

3.2 – Funcionalidades

O SGPI foi criado pelo Decreto n° 39.980, de 03/03/1995. Em 2008, foi reformulado pelo Decreto n° 53.712, que também incorporou o Sistema de Gerenciamento de Imóveis – SGI e revogou o Decreto n° 44.787/2000, que regulava o Sistema de Informações Patrimoniais – SIP. Esse sistema reunia as informações patrimoniais do Estado.

O SGI formou-se a partir da migração do banco de dados do antigo SIP da plataforma *Lotus Notes* para a plataforma Web e se tornou o sistema de informação patrimonial do Governo do Estado. Já tinha como pressuposto atender a três grupos de usuários:

a) **Primeiro grupo** – constituído pela Presidência do Conselho, pelos Conselheiros e pela Secretaria Técnica e Executiva. Esse grupo necessita de informações gerais para formulação e execução da política de patrimônio imobiliário e de informações individualizadas para subsídio aos processos em tramitação no CPI e na STE;

b) **Segundo grupo** – constituído pelos órgãos de assessoria ao SGI:

- FUNDAP (na área da informação e de estudos patrimoniais);

- CPOS (na área de vistoria e avaliações);

- Contadoria Geral do Estado (na área de contabilização dos imóveis da Fazenda do Estado/Administração Direta);

- Procuradoria Geral do Estado (na área jurídica e de guarda documental dos imóveis da Fazenda do Estado/Administração Direta).

c) **Terceiro grupo** – diz respeito aos Gestores e operadores do patrimônio nos diversos órgãos da Administração Direta e Indireta do Estado (portanto, órgãos destinatários e/ou proprietários de imóveis).

Desde 1983, a FUNDAP desenvolve trabalhos, estudos e pesquisas em relação ao patrimônio. A partir de 1995, ela passou a atuar junto ao CPI, tendo suas atribuições modificadas no decorrer desse período.

Em 2008, a Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento Regional, celebrou um contrato com a FUNDAP cujo objeto consistia na prestação de serviços técnicos especializados de assessoramento ao CPI[15]. Esse contrato teve como prazo final 31.01.2010 e, desde então, não houve outro ajuste.

Apesar disso, a Fundação continua a atuar junto ao CPI, não podendo ser mensurada a extensão dos serviços prestados em termos de gerenciamento, supervisão de atualização e manutenção dos cadastros imobiliários, uma vez que não há formalmente um contrato.

Durante a vigência do contrato, vários foram os apontamentos feitos pela FUNDAP visando ao aperfeiçoamento do SGI e à melhoria na qualidade da informação. Esses apontamentos ilustram as limitações que o sistema possui em relação às suas funcionalidades (relatório gerenciais, campos disponíveis, dimensões abrangidas), além de deficiências que prejudicam a atuação de todos os envolvidos no SGPI e a utilização do sistema.

Quadro 3 – Situação atual dos apontamentos da FUNDAP ao SGI

Apontamentos da FUNDAP	Citado em Relatórios	Situação atual (*)	Cronograma (**)	Ações/providências adotadas para a solução dos apontamentos
1. necessidade de retomada do módulo II do SGI (que introduziria dados de aquisição, locação etc), sob responsabilidade da PRODESP alocada no DTI da Secretaria da Fazenda, que encontrava-se paralisado desde 2008; ("Estamos aguardando a continuidade e finalização dos trabalhos de migração do SGI para a nova plataforma (desde fevereiro de 2008)";	19° - Ago/09, 20° - Set/09, 21° - Out/09, 22° - Nov/09, 23° - Dez/09 e 24° - Jan/10	em andamento	início: 01/03/2012 - término previsto: 01/03/2013	Aguardando a transferência da Plataforma do SGI da Secretaria da Fazenda para a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional para realização do trabalho proposto.

[15] Contrato n° 003/200/-CA, com vigência a partir de 01.02.2008 e término em 31.01.2010.

2.necessidade de se resgatar os dados antigos de um imóvel;	13° - Fev/09	em andamento	início: 01/03/2012 - término previsto: 01/03/2013	Aguardando a transferência da Plataforma do SGI da Secretaria da Fazenda para a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional para realização do trabalho proposto.
3. necessidade de atualização dos imóveis destinados à PGE;	3° - Abr/08	concluída		A PGE em conjunto com o Conselho do Patrimônio Imobiliário, atualizou os dados inerentes a este tópico.
4. necessidade de atualização dos imóveis da Fazenda do Estado sem destinação;	3° - Abr/08	concluída		A PGE em conjunto com o Conselho do Patrimônio Imobiliário, atualizou os dados inerentes a este tópico.
5. definição da tramitação de processos que envolvam imóveis (e que devem estar relacionados com o SGI);	3° - Abr/08	não adotada		O CPI junto com o Departamento de Informática da SPDR, elaborou o Sistema "Acervo CPI" que arquiva todos os dados dos trâmites neste órgão. No sistema SGI somente são colocados as decisões finais (decretos, leis, etc.)
6. necessidade de dados sobre executivos fiscais, a respeito dos quais a presidência do Conselho, a STE e a equipe da FUNDAP devem ter acesso desde o início da respectiva ação;	3° - Abr/08	não adotada		À vista da edição do Decreto n° 51.908/2007,a Fazenda do Estado de São Paulo foi impossibilitada de adjudicar imóveis penhorados em ações de execução fiscal.
7. necessidade de se fixar procedimentos para evitar a ausência de informações no banco de dados (para cada tipo de assunto deveria ser pensada uma Rotina de Procedimentos, como por exemplo, a forma de se controlar as execuções fiscais e as dações em pagamento);	3° - Abr/08	em andamento	início: 01/03/2012 - término previsto: 01/03/2013	Aguardando a transferência da Plataforma do SGI da Secretaria da Fazenda para a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional para realização do trabalho proposto. E para execução fiscal não necessitamos de procedimentos, pois pelo Decreto n° 51.908/2007, a Fazenda do Estado de São Paulo está impossibilitada de adjudicar imóveis.
8. necessidade de se criar uma rotina específica na PGE que leve em consideração, primordialmente, a existência do seu banco de dados;	3° - Abr/08	não adotada		A rotina já existe. A PGE informa os trâmites relativos aos imóveis de propriedade da Fazenda do Estado.
9. necessidade de o SGI estar integrado ao mapeamento realizado pela PPI (SELIM);	3° - Abr/08	não adotada		Não há atualmente viabilidade técnica para o atendimento desta demanda.
10. necessidade de a PRODESP realizar ajustes nos relatórios para identificar imóveis cadastrados em duplicidade no banco de dados;	7° - Ago/08	em andamento	início: 01/03/2012 - término previsto: 01/03/2013	Aguardando a transferência da Plataforma do SGI da Secretaria da Fazenda para a Secretaria de Planejamento e

				Desenvolvimento Regional para realização do trabalho proposto.
11. necessidade de solução para finalização da validação dos dados, visto que, vários órgãos, como SABESP e DER, que possuem imóveis em áreas que não possuem CEP, não conseguem atualizar os dados;	7° - Ago/08	concluída		Os setoriais responsáveis devem cadastrar os imóveis utilizando todos os meios disponíveis, em especial os sítios da internet www.correios.com.br bem como o apoio dos mapas do GoogleEarth.
12. não há como identificar imóveis que foram incluídos ou excluídos do banco de dados;	15° - Abr/09	em andamento	início: 01/03/2012 - término previsto: 01/03/2013	Relativamente aos imóveis incluídos, informamos que são cadastrados em ordem numérica e existem filtros que emitem relatórios deste tipo (concluído). Quanto aos excluídos estamos aguardando a transferência da Plataforma do SGI da Secretaria da Fazenda para a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional para realização do trabalho proposto.
13. imóveis em processo de alienação (por exemplo os constantes da Lei da PPP) podem ser inativados, sem o conhecimento da FUNDAP;	15° - Abr/09	concluído		Os imóveis alienados não são inativados; e sim vão para o rol de "alienado".
14. necessidade de se fazer um histórico de imóveis alienados, independentemente (*back up*) de acesso restrito para consulta	15° - Abr/09	concluído		Esse histórico já existe no sistema, como rol "alienado"
15. possibilidade de selecionar imóveis relacionados em lei (PPP, CPA), em processo de alienação, negociados pelo IPESP-SPPrev;	15° - Abr/09	concluído		Essa seleção pode ser realizada nos itens "em processo de aquisição" e "em processo de alienação"
16. necessidade de relatórios gerenciais no SGI, ou pelo menos, a implantação de alternativas mais eficazes para a consulta sobre imóveis cadastrados. O SGI é limitado na emissão de relatórios gerenciais com a agilidade abrangência necessárias;	18° - Jun/09	em andamento	início: 01/03/2012 - término previsto: 01/03/2013	Aguardando a transferência da Plataforma do SGI da Secretaria da Fazenda para a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional para realização do trabalho proposto.
17. necessidade de um posicionamento do Conselho com relação ao imóveis sem destinação, que ficaram sem nenhum órgão responsável por sua guarda e destinação, após a revogação dos dispositivos da Lei Complementar nº 478, inc. III do art. 34 de 18/06/86 pelo art. 5° da Lei Complementar nº 1.082, de 19/12/08;	20° - Set/09	em andamento	início: 01/08/2009 - término previsto: 31/12/2014	Os imóveis nesta situação são alvo de trabalhos de autuação de processos com vistas à sua destinação (doação, venda, etc.)

18. necessidade de identificação de todos os imóveis "sem destinação";	21° - Out/09	concluído		O CPI possui todos os dados relativos aos imóveis sem destinação
19. necessidade de o CPI manter a memória das suas ações e decisões/pareceres anteriores para facilitar a tomada de decisões e, consequentemente, melhorar a gestão do patrimônio imobiliário;	20° - Set/09	concluído		O CPI junto com o Departamento de Informática da SPDR, elaborou o "Sistema Acervo CPI" que arquiva todos os dados dos trâmites neste órgão. No sistema somente são colocados as decisões finais (decretos, leis, etc.)
20. necessidade e urgência de haver um controle das decisões do Governador com relação às alienações imobiliárias disponíveis no SGI e aqueles que já foram efetivamente alienados para melhor entendimento e tomada de decisões, sem perder a memória do realizado;	20° - Set/09	concluído		O controle das decisões são realizados no sistema "Acervo CPI", e os efetivamente alienados, o CPI tem realizado suas atualizações na medida em que são lavradas as escrituras de compra e venda, de doação, bem como de permuta.

Fonte: Relatórios de atividades elaborados pela FUNDAP durante a vigência de seu contrato de prestação de serviços à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional e Resposta do CPI à Requisição nº 05/2012.

Notas:

*Situação atual: em andamento, concluída ou não iniciada/adotada.

**Cronograma: prazo de início e de conclusão.

De vinte apontamentos analisados: em seis as ações/providências se iniciaram em 01.03.2012 e sob dependência da transferência da plataforma do SGI para a Secretaria de Planejamento; em nove as ações/providências foram concluídas; em quatro não foram adotadas, sendo que uma refere-se a integração com o Sistema de Localização de Imóveis - SELIM de uso da PPI, por inexistência de viabilidade técnica.

Além desses, é digno de nota a ausência de uma Bolsa de Imóveis, onde ficariam aglutinados os imóveis sem destinação[16], pelo impacto na localização de imóveis disponíveis, bem como de campos dentro dos cadastros dos imóveis com informações como valor de adjudicação dos imóveis e informações jurídicas[17].

[16] No Manual Conceitual do SGI de 2009, havia a previsão de disponibilização de uma Bolsa de Imóveis(São Paulo, 2009, p. 18). Na nova versão desse Manual, essa funcionalidade não é citada (São Paulo, 2011).

[17] Informações prestadas pela PPI encartadas no Ofício 03/2012 – GS – CG, emitido pela Chefia de Gabinete da Secretaria da Fazenda: "(...) dada a inexistência de registros eletrônicos seguros que contemplem a forma de aquisição (desapropriação, compra e venda, doação, adjudicação em execução fiscal etc), bem como a possibilidade de haver adjudicações não informadas ao CECI, esse levantamento exige a consulta manual de fichas e Protocolados Especiais e será incompleto."

Por essas e outras deficiências encontradas, os atores acabam utilizando outros meios[18] para armazenamento das informações úteis no desempenho de suas funções. Assim, essas informações inexistem ou ficam esparsas[19] [20], dificultando, demasiadamente, uma eventual pesquisa. A falta de articulação entre as diversas Secretarias de Estado e Conselho do Patrimônio Imobiliário é apontada pela PPI[21], como um fator que contribui para tal deficiência, mais prejudicada pela falta de um ajuste formal com um importante ator do SGPI, a FUNDAP[22].

3.3 – Dimensão Contábil

O Sistema de Gerenciamento de Imóveis, por constituir uma ferramenta de gestão do patrimônio imobiliário, deveria conter diferentes dimensões, como a administrativa, a jurídica e a contábil.

Especificamente com relação à dimensão contábil, ela é de extrema importância não somente pelas informações que pode fornecer aos atores do SGPI, como para atendimento das disposições legais sobre o tema.

A Portaria n° 664 da Secretaria do Tesouro Nacional – STN, de 30 de novembro de 2010, aprovou procedimentos contábeis aplicáveis ao setor público,

---

[18] Resposta à Requisição n° 23/2011 pela: "Anotamos que não foi possível atender exatamente ao formato solicitado, por não se coadunar com o material disponível nesta PPI.
... deixamos de informar... informações... no tocante aos imóveis objeto de adjudicação em execução fiscal, pois em sua grande maioria essas informações não estão catalogadas ou demandariam apuração em separado, com consulta a outros órgãos."

[19] Resposta da PPI, à Requisição n° 23/2011 – As informações prestadas referem-se, exclusivamente, à área de atuação da PPI, que envolve a Capital e as cidades da Região Metropolitana de são Paulo. Por força da inexistência de engenheiros, o acervo SECI 4 (Região de Sorocaba) está alocado junto a esta PPI, razão pela qual há informações sobre imóveis daquela região, como por exemplo, Sorocaba e Apiaí.

[20] Informação n° 00001/CNC juntada ao Ofício 03/2012-GS-CG: "não é de competência da CGE este controle. Quanto ao despacho da Procuradoria do Patrimônio Imobiliário – PPI, em fls. 07, n° Item 4, no SIAFEM/SP temos somente valores contabilizados originados por processos de adjudicação finalizados pela Procuradoria Geral do Estado, lançamentos efetuados através das UGE'S envolvidas nos processos, que não trazem detalhes que identifiquem os imóveis adjudicados".

[21] Resposta à Requisição n° 23/2011 pela PPI: "Tal deficiência poderia ser sanada, com a conjunção de esforços das diversas Secretarias de Estado e Conselho do Patrimônio Imobiliário, para a elaboração de um sistema único que pudesse atender a todas as necessidades da Administração Pública (incorporação, contabilidade, custos de utilidade pública, cessões, permissões, uso compartilhado etc)."

[22] Resposta à Requisição n° 21/2011.

constantes no Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público[23] - MCASP. No que concerne ao patrimônio imobiliário, os procedimentos constantes na Parte II (Procedimentos Contábeis Patrimoniais) do referido Manual deveriam ser adotados pelos entes a partir de 2011, conforme preconizava o artigo 6° da referida portaria.

Dentre esses procedimentos, estaria a necessidade de avaliação e atualização dos valores dos imóveis que o Estado é proprietário, bem como dos custos e despesas a eles referentes. Isto porque, segundo o Manual, "o patrimônio das entidades do setor público, o orçamento, a execução orçamentária e financeira e os atos administrativos que provoquem efeitos de caráter econômico e financeiro no patrimônio da entidade devem ser mensurados ou avaliados monetariamente e registrados pela contabilidade" (Brasil, 2010, p. 36). O Princípio contábil do Registro pelo Valor Original elenca como uma importante ação a avaliação com suficiente regularidade dos elementos patrimoniais, de forma que seu valor não difira daquele que possa ser aferido.

Sucede que o prazo para esses procedimentos foi prorrogado pela Portaria n° 828 de 14 de dezembro de 2011, que estabeleceu a adoção gradual a partir de 2012 e, integralmente, até o final de 2014, de acordo com um cronograma de adequações a ser divulgado pelo Estado no prazo estabelecido.

Nesse contexto, de não obrigatoriedade, a CGE informou que não foram feitas reavaliações de imóveis no exercício de 2011[24], ratificada pela inexistência dessa informação no SGI e na pesquisa para as contas contábeis "bens imóveis" (1421100) das UGE's de hospitais da Secretaria Estadual de Saúde - SES, pela correspondência UGE, hospital e respectivo imóvel (Tabela 6).

---

[23] Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público, Parte II – Procedimentos Contábeis Patrimoniais. Válido para o exercício de 2011. 3ª edição.

[24] Ofício n° 018/2012-CGE-G, em resposta à Requisição n° 04/2012: quanto ao item 1 "quantidade de imóveis que foram reavaliados de acordo com a Portaria STN n° 644 (sic), de 30 de novembro de 2010", informo que no exercício de 2011 não foram feitas as reavaliações de imóveis, e durante o ano foram feitos contatos e discussões com a Procuradoria Geral do estado e avaliações das informações constantes no Sistema de Gerenciamento de Imóveis – SGI. A STN alterou o prazo inicialmente estipulado no artigo 6° da Portaria n° 644/2010 (sic) por meio da Portaria n° 406, de 20 de junho de 2011, que também sofreu nova alteração com a edição da Portaria n° 828, de 14 de dezembro de 2011, onde fica estabelecido que os Procedimentos Contábeis Patrimoniais devem ser adotados pelos entes da Federação gradualmente a partir do exercício de 2012 e integralmente até o final de 2014.

Tabela 6 – Contas Contábeis de imobilizado de hospitais da SES

UGE	Conta	Saldo Atual 12/2008	Saldo Atual 12/2009	Saldo Atual 12/2010	Saldo Atual 12/2011
090118 - Hosp. Geral Pref. Miguel Gualda de Promissão	1421102 - Edificações	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
	1421105 - Instalações e Equipamentos para Obras	21.500,08	21.500,08	21.500,08	21.500,08
	1421106 - = Reforma, Benfeitoria ou Melhoria	7.046,05	7.046,05	7.046,05	7.046,05
	1421108 - Terrenos	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
	1421191 - Obras em Andamento	152.617,19	152.617,19	152.617,19	152.617,19
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	164.548,18	164.548,18	164.548,18	164.548,18
090120 - Hosp. Est. "Dr. Oswaldo B. Faria", Mirandópolis	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	7.985,00	7.985,00	7.985,00	7.985,00
090121 - Hosp. Regional de Assis	1421105 - Instalações e Equipamentos para Obras	2.614,73	2.614,73	2.612,73	2.612,73
090122 - Hosp. Dr. Odilo A. Siqueira, P. Prudente	1421102 - Edificações	0,00	0,00	0,00	10.000,00
	1421105 - Instalações e Equipamentos para Obras	16.299,38	16.299,38	16.299,38	16.299,38
	1421106 - = Reforma, Benfeitoria ou Melhoria	0,00	0,00	0,00	167.785,74
	1421108 - Terrenos	0,00	0,00	0,00	1.000,00
	1421190 - Bens Imóveis a Classificar - SIAPATRI	0,00	0,00	0,00	0,00
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	167.785,74	167.785,74	167.785,74	0,00
090128 - Hosp. Nestor Goulart Reis	1421105 - Instalações e Equipamentos para Obras	132,00	132,00	132,00	132,00
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	13.950,00	13.950,00	13.950,00	13.950,00
090129 - Hosp. Sta. Tereza, Rib. Preto	1421191 - Obras em Andamento	169.960,60	169.960,60	169.960,60	169.960,60
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	191.977,21	191.977,21	191.977,21	191.977,21
090141 - Hosp. Guilherme Álvaro, Santos	1421190 - Bens Imóveis a Classificar - SIAPATRI	149.863,09	149.863,09	149.863,09	149.863,09
	1421191 - Obras em Andamento	1.068,99	1.068,99	1.068,99	1.068,99
090142 - Hosp. Dr. Francisco R. Arantes - Itu	1421105 - Instalações e Equipamentos para Obras	17,84	17,84	17,84	17,84
	1421106 - = Reforma, Benfeitoria ou Melhoria	11.749,95	11.749,95	11.749,95	11.749,95
	1421190 - Bens Imóveis a Classificar - SIAPATRI	7.717,35	7.717,35	7.717,35	7.717,35
090143 - Conj. Hospitalar de Sorocaba	1421102 - Edificações	102.847,22	102.847,22	102.847,22	102.847,2
	1421105 - Instalações e Equipamentos para Obras	453.318,23	453.018,48	436.034,66	367.741,5
	1421108 - Terrenos	26.571,04	26.571,04	26.571,04	26.571,04
	1421191 - Obras em Andamento	485.895,71	485.895,71	485.895,71	485.895,71
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	5.443.776,40	5.443.776,40	5.443.776,40	5.443.776,40
090154 - Hosp. Geral de Vila Nova Cachoeirinha	1421102 - Edificações	72.275,25	72.275,25	72.275,25	72.275,25
090155 - Hospital Geral de	1421102 - Edificações	0,00	5.474.782,16	5.474.782,16	5.474.782,16
	1421190 - Bens Imóveis a Classificar - SIAPATRI	0,00	291.462,80	291.462,80	291.462,80

Taipas	1421191 - Obras em Andamento	112.687,16	0,00	0,00	0,00
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	291.462,80	0,00	0,00	0,00
090156 - Hosp. Geral Dr. José Pangella de Vila Penteado	1421106 - = Reforma, Benfeitoria ou Melhoria	147.807,50	147.807,50	147.807,50	147.807,50
090157 - Hosp. Regional Sul	1421102 - Edificações	659.597,64	659.597,64	659.597,64	659.597,64
	1421191 - Obras em Andamento	17,14	17,14	17,14	17,14
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	1.336.972,86	1.336.972,86	1.336.972,86	1.336.972,86
	1421199 - Outros Bens Imóveis	165.137,61	165.137,61	165.137,61	165.137,61
090159 - Hosp. Geral S. Mateus Dr. Manoel Bifulco	1421102 - EDIFICACOES	558.162,49	558.162,49	558.162,49	558.162,49
	1421106 - = Reforma, Benfeitoria ou Melhoria	0,00	0,00	0,00	202.409,19
	1421190 - Bens Imóveis a Classificar - SIAPATRI	0,00	0,00	0,00	0,00
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	202.409,19	202.409,19	202.409,19	0,00
090166 - Hosp. Reg. Dr. O. F. Coelho, em Ferraz de Vasconcelos	1421102 - Edificações	61.602,73	61.602,73	61.602,73	61.602,73
090167 - Hosp. Reg. Dr. Vivaldo M. Simões, Osasco	1421105 - Instalações e Equipamentos para Obras	148.000,00	148.000,00	148.000,00	148.000,00
	1421106 - = Reforma, Benfeitoria ou Melhoria	2.008.671,53	2.008.671,53	2.008.671,53	2.008.671,53
090168 - Hosp. Mat. Interlagos - Waldemar Seyssel - Arrelia	1421106 - = Reforma, Benfeitoria ou Melhoria	107.771,35	107.771,35	0,00	0,00
090169 - Hosp. Infantil Cândido Fontoura	1421102 - Edificações	18.000.000,00	18.000.000,00	18.000.000,00	18.000.000,00
	1421106 - = Reforma, Benfeitoria ou Melhoria	470.450,72	470.450,72	470.450,72	470.450,72
090171 - Complexo Hosp. Pe. Bento, de Guarulhos	1421102 - Edificações	350.509,37	350.509,37	350.509,37	350.509,37
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	1.516.254,70	1.516.254,70	1.516.254,70	1.516.254,70
090172 - Conjunto Hospitalar do Mandaqui - CHM	1421105 - Instalações e Equipamentos para Obras	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00
	1421106 - = Reforma, Benfeitoria ou Melhoria	361.270,04	361.270,04	361.270,04	361.270,04
	1421190 - Bens Imóveis a Classificar - SIAPATRI	15.740,00	15.740,00	15.740,00	15.740,00
	1421191 - Obras em Andamento	1,03	1,03	1,03	1,03
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	737.087,49	737.087,49	737.087,49	737.087,49
092201 - Hosp. das Clínicas, Rib. Preto	1421101 - Estudos e Projetos	463.053,33	463.053,33	463.053,33	493.853,33
	1421102 - Edificações	6.948.265,48	7.814.199,58	12.368.385,62	12.368.385,62
	1421106 - = Reforma, Benfeitoria ou Melhoria	14.241.366,84	15.562.138,06	17.657.084,12	18.842.643,90
	1421190 - Bens Imóveis a Classificar - SIAPATRI	7.327.646,19	8.342.031,9	8.790.675,33	10.944.672,57
	1421191 - Obras em Andamento	0,00	0,00	10.000,00	12.974,00
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	1.388.818,76	1.355.867,42	3.558.239,60	2.334.260,54

092301 - Hosp. das Clínicas, São Paulo	1421102 - Edificações	56.336.563,97	56.336.563,97	56.336.563,97	56.336.563,97
	1421106 - = Reforma, Benfeitoria ou Melhoria	3.934.276,24	3.934.276,24	3.934.276,24	3.934.276,24
	1421108 - Terrenos	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	1421191 - Obras em Andamento	107.992,51	25.947,21	4.482.129,42	4.328.726,43
	1421192 - Obras em Andamento - SAIOBRAS	395.149,33	8.273.977,66	16.051.293,51	23.999.318,47

Fonte: Consulta ao SIGEO, efetuada em 13.03.2012.

Além disso, a despeito da Lei de Responsabilidade Fiscal, no parágrafo 3° do seu artigo 50, preconizar que a Administração Pública deverá manter sistema de custos que permita a avaliação e o acompanhamento da gestão orçamentária, financeira e patrimonial, a CGE informou que: i) as informações atualmente disponíveis no SGI não contemplam ainda dados da dimensão contábil[25] ii) o SISPATRI, um módulo do SIAFEM que traria informações sobre o patrimônio, é um projeto que não se concretizou em face da não implantação completa do SGI e que, atualmente, está tendo avaliada sua utilização ou necessidade de adequações[26]; iii) a integração entre sistemas que tragam as informações contábeis está sendo por eles analisada junto aos técnicos da PRODESP.

A dimensão contábil na gestão do patrimônio imobiliário serviria como uma ferramenta para a melhoria dos processos e análise das alternativas possíveis, dentre as decisões a serem tomadas, além de propiciar maior transparência à gestão pública.

[25] Resposta da CGE ao item 2.3, da Requisição n° 04/2012: O SGI trata do controle do cadastro de imóveis com o seguinte detalhamento: a) propriedade do imóvel: próprio ou de terceiros; b) situação de aquisição ou alienação: adquirido, em processo de aquisição, em processo de alienação; c) denominação do imóvel; d) endereço completo do imóvel; e) ocupação: imóvel ocupado, parcialmente ocupado, vago; f) características do imóvel: terreno, prédio, andar, sala, etc...; g) área total: área de terreno, área de construção; h) validação dos dados informados: conferido, a conferir, justificativa. Dessa forma, as informações atualmente disponíveis no SGI não contemplam ainda dados da dimensão contábil.

[26] Resposta à Requisição n° 04/2012, item 2.1: o SISPATRI, módulo do SIAFEM de integração de informações do patrimônio, constitui-se um projeto cuja proposta era promover a integração com a base de dados do Sistema SGI, o que não se concretizou em face da não implantação de todos os módulos previstos no SGI. Encontra-se em avaliação para verificarmos sua utilização e/ou necessidade de desenvolvimento de outras funcionalidades para adequação aos procedimentos contábeis patrimoniais do Plano de Contas Aplicado ao Setor Público.

4 – Aproveitamento do Patrimônio Imobiliário

Para otimização da utilização dos recursos imobiliários do Estado, importante a existência de normas ou de uma política patrimonial regulando a tomada de decisões e a forma definida para prática de atos de gestão. Dessa forma, poder-se-ia garantir a padronização de procedimentos e dar maior transparência ao processo de tomada de decisões.

Vai de encontro a isso, a inexistência de normas que regulam os imóveis sem destinação, as que se referem à concessão de permissão de uso para terceiros de imóveis do Estado[27], bem como as que versem sobre a necessidade de atualizações de dados dos imóveis no sistema.

Da mesma forma, é importante para referida otimização, a existência de SGI atualizado, ou seja, toda vez que houvesse alguma alteração física, administrativa, legal, de propriedade ou de utilização nos dados dos imóveis[28], de molde a subsidiar, de maneira fidedigna, a tomada de decisões, o que, certamente, refletiria no melhor aproveitamento dos imóveis utilizados ou passíveis de utilização.

Isto porque, o SGI foi criado como apoio a gestão do Governo do Estado de São Paulo, de modo a possibilitar a redução das despesas correntes, pelo aproveitamento de espaços ociosos e mal destinados (São Paulo, 2011, p. 11).

4.1 - Receitas e despesas

Entre as ocorrências que não contribuem para redução das despesas correntes, está a existência de imóveis sem destinação (vagos) ou invadidos, especialmente aqueles decorrentes de desapropriação ou adjudicados em executivos fiscais.

Os imóveis que se encontram vagos/sem destinação podem gerar custos para a Administração, como o de manutenção, e os que não possuem segurança ou não são alvos de fiscalização, podem acabar invadidos.

Na Capital e Região Metropolitana[29], hoje existem 12 imóveis invadidos ou ocupados irregularmente que já possuem decisão de reintegração de posse concedida. Em apenas dois

[27] Na resposta à Requisição nº 20/2011, os itens citados (1 a 3) não foram atendidos pelo CPI.
[28] São Paulo, 2011, p. 9.
[29] Requisição nº 23/2011, enviada à PGE.

deles a reintegração efetivamente ocorreu[30]. Esse número de reintegrações efetivadas pode-se dar em razão das limitações encontradas para o cumprimento dessas decisões. A PPI elencou como possíveis obstáculos[31] a necessidade de força policial, transporte e carregadores para os bens móveis porventura existentes, depósito para guarda desses, infraestrutura urbana para alocar os invasores e famílias nos casos mais complexos, intervenção de outros atores institucionais (Ministério Público, Defensoria Pública, Associações Civis e até parlamentares), disponibilização de recursos para pagamento de aluguel social, entre outros.

Para ilustrar o caso acima, pode-se citar o imóvel localizado na Avenida Miguel Stefano, 3031/3687, com uma área de 8,87 alqueires, cuja decisão judicial data de 13/04/94. Esta área havia sido destinada ao Instituto de Botânica, sob a responsabilidade da Secretaria do Meio Ambiente (N° do SGI 24.183). Hoje, ele encontra-se ocupado indevidamente pela Favela Americanópolis. De acordo com a PPI[32], "os custos para sua desocupação tem uma estimativa inviável, uma vez que o imóvel está tomado por uma favela com número elevado, porém impreciso, de ocupantes."

Outro exemplo é o do imóvel localizado na Estrada Eiji Kikuti, 305 ou 309, em São Bernardo do Campo (N° do SGI 46.311), que se encontra invadido por cerca de 100 famílias e uma empresa (VIFRAN), que também usa um dos galpões para depósito e com isso ajuda a comunidade a controlar a área, colocando porteiro 24 horas. Neste caso especificamente, estima-se que os custos para a efetivação da reintegração girem em torno de R$ 120.000,00, envolvendo além dos recursos financeiros, os recursos materiais e humanos.[33]

---

[30] Resposta à requisição n° 23/2011, item 4, a PPI informou que a relação fornecida no Anexo 4 deve ser encarada com reservas, pois é constituída apenas pelos casos que estão judicializados que puderam ser examinados.

[31] Resposta da PPI à Requisição n° 23/2011, item 6.

[32] Resposta da PPI à Requisição n° 23/2011, item 4.

[33] Anexo F

Foto 1 - Imóvel na Estr. Particular Eiji Kikuti, 309, São Bernardo do Campo

Obs: detalhe da guarita fechada e da frente do imóvel com as adaptações feitas na fachada pelos invasores.

Para este imóvel (foto 1), é digno de nota a diferença entre seu valor de adjudicação e de avaliação para venda do imóvel. Referido imóvel fora recebido em execução fiscal e avaliado em 2005, em R$ 17.172.548,00. Como não tinha havido interesse da Administração em utilizá-lo, foi disponibilizado para venda, cuja avaliação da CPOS em 2011 atribuiu R$ 8.800.000,00, uma variação 48,75% a menor. Se fosse alienado por este valor, o valor adjudicado não seria realizado[34].

Outra ocorrência, agora em imóvel adquirido através de execução fiscal, se deu pela verificação de não ocupação do imóvel (Nº do SGI 21.259), apesar de, segundo o SGI, destinado à Fundação CASA para instalação de uma unidade de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente (Foto 2).

Foto 2 - Imóvel na Av. Presidente Costa e Silva, 400, Diadema

[34] Anexo F

Obs: Imagens externas e internas do imóvel, com o galpão ao fundo na última foto.

Por fim, embora as adjudicações em execuções fiscais estejam suspensas no Estado de São Paulo, ainda existem imóveis vagos/sem destinação que foram adquiridos dessa maneira. Considerando-se a partir de 2006, dos que tramitaram pelo CPI, 22% dos adjudicados foram alienados e 97% dos que não foram alienados estão sem destinação, gerando apenas custos ao Estado.

Tabela 7 - Imóveis adjudicados em execução fiscal e sua situação atual

Imóvel adquiridos em execução fiscal	Quantidade
Alienados	32
Sem destinação	106
Com destinação	3
Total	**141**

Fonte: Resposta do CPI à Requisição nº 22/2011, item 2.

4.2 - Fiscalização, controle e segurança dos imóveis

Em busca do atendimento aos interesses coletivos, uma gestão adequada do patrimônio imobiliário não pode se restringir à localização dos imóveis, análise de sua documentação e decisões sobre o destino deles. Há necessidade de um controle mais efetivo desses bens, onde se avalie o estado de conservação, grau de ocupação, uso que está sendo feito do imóvel ou não, os valores despendidos com locação e/ou outras despesas, dentre outras ações. É preciso um controle frequente, fiscalizações programadas.

A fiscalização, seja da atualização das informações pelos gestores[35], seja pelo uso feito do imóvel, é um importante instrumento de gestão, por oferecer maior confiabilidade aos dados armazenados e prezar pela manutenção da situação dos imóveis ou melhorá-las, conforme se identifique a necessidade.

A ausência de fiscalizações *in loco*, no caso do patrimônio imobiliário, abre a possibilidade de que ocorram invasões, ocupações irregulares, destinações diversas das inicialmente acordadas, deterioração das condições físicas dos imóveis, dentre outras, sem que se tome conhecimento desses problemas. Embora fiscalizações eventuais não impeçam, por exemplo, invasões em si, ao menos permitem que se tomem providências para solução do problema mais rapidamente.

A dificuldade quanto a esse tipo de fiscalização, dado o número de imóveis existentes no Estado, é a necessidade de que servidores sejam disponibilizados para a localização dos imóveis e realização das visitas.

O foco da fiscalização dos imóveis pode variar conforme sua forma de utilização. No caso dos vagos, por exemplo, verificar-se-ia a ocorrência de invasões ou necessidade de manutenção. Nas permissões de uso a terceiros, o cumprimento das condicionantes inicialmente pactuadas, e assim por diante.

Realizado o controle, procedimentos determinando as providências a serem tomadas devem ser estabelecidos para solução dos problemas porventura encontrados.

Como já mencionado anteriormente, dos imóveis cadastrados no SGI, há informação de que aproximadamente 2,72% desses estão sem destinação. Consequentemente, também deveriam estar vagos, o que na prática pode não ocorrer dada a possibilidade de invasões. Abaixo, um exemplo que ilustra a situação mencionada (Nº do SGI 24.398 - Foto 3).

---

[35] Gestor do Patrimônio Imobiliário: um responsável em cada secretaria, autarquia, fundação, empresa e sociedade de economia mista estadual.

Foto 3 - Imóvel na Avenida Conselheiro Carrão, 281, São Paulo

Obs: O imóvel pertencente ao Estado limita-se ao terreno murado. O imóvel vizinho, onde se encontra a loja em si, não faz parte.

O imóvel acima consta no SGI como um terreno vago de 6.400m², sob guarda do CECI. Localizado o imóvel, verificou-se que está ocupado por uma loja de materiais de construção, que o utiliza como depósito. Esse caso, embora seja um relato pontual, ilustra um dos problemas que a falta de controle dos imóveis pode levar ao desconhecimento de ocupações irregulares.

Outro exemplo do que a falta de fiscalização ou segurança pode acarretar é o do imóvel localizado em São Bernardo do Campo (N° do SGI 46.311 – Foto 01), não relacionado entre os 41 imóveis invadidos informados pelo CPI[36].

Ainda deve se atentar para ações de conservação dos imóveis. Esses, assim como todos, estão sujeitos a deterioração e, para que não exista uma desvalorização em virtude do tempo e do abandono, providências, como por exemplo, limpeza de terrenos e consertos necessários devem ser realizadas para manutenção do patrimônio e de seu valor.

A verificação da necessidade de conservação dos bens dependeria, em grande parte, da fiscalização feita aos imóveis através de visitas.

Até mesmo os terrenos precisam de cuidados. Em consulta ao Diário Oficial da Cidade de São Paulo, encontrou-se uma notificação ao Governo do Estado na edição publicada em 03.09.2011, para que este efetuasse a limpeza de um imóvel situado na Avenida Yervant Kissajikian, 982 e 986, São Paulo, Capital (N° do SGI 24.183).

Outro exemplo é o de imóvel localizado no bairro de Campos Elíseos, na Rua Conselheiro Nébias, 1295 e 1355, em São Paulo (N° do SGI 1.744). Trata-se de um imóvel tombado

[36] Resposta do CPI, à Requisição n° 20/2011, item 5.1.

pelo patrimônio histórico com permissão de uso concedida à Fraternidade Aliança Toca de Assis. No Termo de Permissão, consta a obrigação de que o imóvel seja devolvido ao Estado quando do término da cessão, nas mesmas condições em que foi recebido.

Durante visita ao local, verificou-se que não está sendo realizada manutenção nesse imóvel, apresentando muitos problemas e estando bastante deteriorado. Segundo o permissionário, o custo de manutenção é elevado, acima do que a instituição pode arcar. Somada aos custos, está a impossibilidade de intervenções em decorrência do tombamento, que exigiria um projeto baseado nas plantas arquitetônicas do imóvel, que o Estado não possui.

Foto 4 - Imóvel na Rua Conselheiro Nébias, 1295 e 1355, São Paulo

Obs: Vista da fachada externa; dos vitrais quebrados na parte interna; de infiltrações na parte externa do imóvel e rachaduras no piso.

5 – Conclusão

O presente trabalho de fiscalização operacional teve como objetivo analisar a gestão do patrimônio imobiliário do Estado de São Paulo enquanto instrumento de apoio à ação governamental.

Os dados obtidos permitiram que se fizesse considerações sobre: i) o sistema de gerenciamento existente, quanto à confiabilidade de seus dados, funcionalidades disponibilizadas, abrangência de suas informações; e ii) aproveitamento do patrimônio imobiliário na perspectiva da redução das despesas correntes, pelo aproveitamento de espaços ociosos e mal destinados.

As análises demonstraram oportunidades de melhoria/deficiências no sistema de gerenciamento desenvolvido (SGPI), inclusive no próprio sistema de informações (SGI). A principal característica a ser apontada é a falta de integração entre os atores integrantes do SGPI, o que pode resultar em informações inconsistentes e ações desencontradas.

No Sistema de Gerenciamento de Imóveis - SGI, que deveria ser a principal ferramenta a ser utilizada, foram identificados casos de inconsistências nos dados que repercutem diretamente em sua confiabilidade. Ainda, algumas funcionalidades se apresentam de forma bem limitada (emissão de relatórios gerenciais) ou não implementada (dimensão contábil).

No que diz respeito ao aproveitamento do patrimônio imobiliário foram identificados casos pontuais de imóveis sem destinação (vagos) ou invadidos, decorrentes de desapropriação ou adjudicados em executivos fiscais, que não concorrem para uma gestão que visa à redução das despesas correntes, menores custos, controle efetivo e o aproveitamento adequado dos espaços vagos ou mal destinados.

A partir dessas observações, nota-se que existem pontos a serem aperfeiçoados no tocante à gestão do patrimônio imobiliário, em especial no sistema de informação utilizado como ferramenta dessa gestão.

6 – Proposta de Encaminhamento

Diante do exposto, os autos são submetidos à consideração superior, inclusive, s.m.j., para recomendar aos integrantes do SGPI que:

1. conjuguem esforços para a criação de um sistema informatizado que condense as informações e funcionalidades necessárias ao cumprimento de suas finalidades, com fluxos e procedimentos permanentes de atualização, além de integrado a outros sistemas utilizados;

2. promovam a melhoria da qualidade das informações inseridas no banco de dados referencial, inclusive por meio do implemento da obrigatoriedade de atualização deste banco.

DCG-3, em 15 de março de 2012.

Maria Fernanda Constantino
Agente da Fisc. Financeira

Marta Minei Kimura
Agente da Fisc. Financeira

7 – Referências

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília: Senado Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm. Acesso em fev. 2012

BRASIL. **Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.** Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del3365.htm. Acesso em fev. 2012

BRASIL. Tesouro Nacional. Ministério da Fazenda. **Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público – 3ª Edição (válido para 2011).** Volume Principal. Parte II – Procedimentos Contábeis Patrimoniais. Disponível em http://www.tesouro.fazenda.gov.br/legislacao/download/contabilidade/ParteII_PCP.pdf. Acesso em mar. 2012.

CUNHA FILHO, Aguinaldo Ribeiro da. **A questão do patrimônio imobiliário público na Administração estadual paulista.** Cadernos FUNDAP – São Paulo – Ano 9 – nº 17 – dez./1989. p. 07. Disponível em < http://www.FUNDAP.sp.gov.br/publicacoes/cadernos/cad17/FUNDAP17/A%20QUESTAO%20DO%20PATRIMONIO%20IMOBILARIO%20PUBLICO%20NA%20ADMINISTRCAO%20E.pdf>. Acesso em set 2011

CUNHA FILHO, Aguinaldo Ribeiro da. **O patrimônio imobiliário do Estado de São Paulo.** Cadernos FUNDAP – São Paulo - nº 21 – 1997. p. 241-250. Disponível em <http://www.FUNDAP.sp.gov.br/publicacoes/cadernos/cad21/FUNDAP%2021/O%20PATRIMONIO%20IMOBILIARIO%20DO%20ESTADO%20DE%20SAO%20PAULO.pdf>. Acesso em set 2011

FILHO, José dos Santos Carvalho. **Manual de Direito Administrativo.** Rio de Janeiro. Lumen Juris Editora. 22ª edição. 2009. 1.181 p.

Instruções da PGE constantes no Ofício GPG-CONS.Circular 2896/02. Disponível em http://www.planejamento.sp.gov.br/noti_anexo/files/cpi/normas_gerais/instrucoes_pge.pdf. Acesso em fev. 2012

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro.** 1976, p.497.

Normas de Auditoria Governamental – NAGS Aplicáveis ao Controle Externo Brasileiro. Instituo Rui Barbosa. Tocantins, 2011.

SÃO PAULO. **Decreto nº 51.908, de 18 de junho de 2007. Dispõe sobre adjudicação de bens em execução fiscal.** Disponível em http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2007/decreto%20n.51.908,%20de%2018.06.2007.htm. Acesso em fev. 2012

SÃO PAULO. **Decreto nº 1.294/73. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, bens imóveis necesssários à construção do Anel Rodoviário de São Paulo.** Disponível em http://www.al.sp.gov.br/portal/site/Internet/IntegraDDILEI?vgnextoid=2ddd0b9198067110VgnVCM100000590014acRCRD&tipoNorma=3 . Acesso em fev. 2012

SÃO PAULO. **Decreto nº 39.980, de 03 de março de 1995. Institui o Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário do Estado, e dá providências correlatas.** Disponível em http://www.al.sp.gov.br/portal/site/Internet/IntegraDDILEI?vgnextoid=2ddd0b9198067110VgnVCM100000590014acRCRD&tipoNorma=3. Acesso em fev. 2012

SÃO PAULO. **Decreto nº 44.787, de 24 de março de 2000. Institui o Sistema de Informações Patrimoniais na Administração Pública Estadual.** – revogado pelo Decreto 53.712. Disponível em http://www.al.sp.gov.br/portal/site/Internet/IntegraDDILEI?vgnextoid=2ddd0b9198067110VgnVCM100000590014acRCRD&tipoNorma=3. Acesso em fev. 2012

SÃO PAULO. **Decreto nº 53.712, de 21 de novembro de 2008. Reformula o Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário do Estado – SGPI.** Disponível em http://www.al.sp.gov.br/portal/site/Internet/IntegraDDILEI?vgnextoid=2ddd0b9198067110VgnVCM100000590014acRCRD&tipoNorma=3. Acesso em set. 2011

SÃO PAULO. **Lei Complementar nº 1082, de 17 de dezembro de 2008.** Altera a Lei Complementar nº 478, de 18 de julho de 1986 - Lei Orgânica da Procuradoria Geral do Estado. Disponível em http://www.al.sp.gov.br/portal/site/Internet/IntegraDDILEI?vgnextoid=2ddd0b9198067110VgnVCM100000590014acRCRD&tipoNorma=2. Acesso fev. 2012

SÃO PAULO. **Lei nº 14.461, de 25 de maio de 2011.** Autoriza a Fazenda do Estado a transferir aos municípios o domínio, mediante doação, e a ceder direitos possessórios, a título gratuito, relativos aos imóveis que especifica, e dá providências correlatas. Disponível em http://www.al.sp.gov.br/portal/site/Internet/IntegraDDILEI?vgnextoid=2ddd0b9198067110VgnVCM100000590014acRCRD&tipoNorma=9. Acesso em fev. 2012

SÃO PAULO. **Lei nº 11.688, de 19 de maio de 2004.** Institui, no âmbito do Governo do Estado e de sua Administração Pública direta e indireta, o Programa de Parcerias Público-Privadas - PPP, destinado a fomentar, coordenar, regular e fiscalizar a atividade de agentes do setor privado que, na condição de colaboradores, atuem na implementação das políticas públicas voltadas ao desenvolvimento do Estado e ao bem-estar coletivo. Disponível em http://www.al.sp.gov.br/portal/site/Internet/IntegraDDILEI?vgnextoid=2ddd0b9198067110VgnVCM100000590014acRCRD&tipoNorma=9. Acesso em fev. 2012

SÃO PAULO. **Lei Complementar nº 478 de 18 de julho de 1986 - Lei Orgânica da Procuradoria Geral do Estado.** Disponível em http://www.al.sp.gov.br/legislacao/norma.do?id=26701. Acesso em fev. 2012

SÃO PAULO. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. **Lei nº. 13.916, de 22 de dezembro de 2009.** Orçamento 2010. Disponível em http://www.planejamento.sp.gov.br/index.php?id=13. Acesso em fev. 2012

SÃO PAULO. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. **Lei nº 14.309, de 27 de dezembro de 2010.** Orçamento 2011. Disponível em http://www.planejamento.sp.gov.br/index.php?id=13. Acesso em fev. 2012

SÃO PAULO. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional do Estado de São Paulo. **Lei nº 14.675, de 28 de dezembro de 2011.** Orçamento 2012. Disponível em http://www.planejamento.sp.gov.br/index.php?id=13. Acesso em fev. 2012

SÃO PAULO. **Sistema de Gerenciamento de Imóveis – SGI – Manual Conceitual.** FUNDAP. 2009. 24 p.

SÃO PAULO. **Sistema de Gerenciamento de Imóveis – SGI – Manual Conceitual.** FUNDAP. 2011. 50 p. Disponível em < http://www.FUNDAP.sp.gov.br/sgi/Manual_SGI.pdf >. Acesso em fev 2011.

Site:
http://www.planejamento.sp.gov.br/index.php?idd=185&id=49

Lista de Anexos

Anexo A[37] – Ofício CPI/STE n° 210/2011. Resposta à Requisição n° 20/2011, enviada pelo Conselho do Patrimônio Imobiliário.

Anexo B[38] – Ofício CPI/STE n° 233/2011. Resposta à Requisição n° 22/2011, enviada pelo Conselho do Patrimônio Imobiliário.

Anexo C[39] – Ofício GPPI n° 20/2012. Resposta à Requisição n°23/2011, enviada pela Procuradoria Geral do Estado, Procuradoria do Patrimônio Imobiliário.

Anexo D[40] – Ofício n° 03/2012- GS-CG. Resposta à Requisição n° 24/2011, enviada pela Secretaria da Fazenda.

Anexo E[41] – Ofício n° 018/2012 – CGE-G. resposta à Requisição n° 04/2012, enviada pela Contadoria Geral do Estado.

Anexo F[42] – Documentos constantes no Processo de Alienação referente à imóvel adjudicado - N° do SGI 46.311. Espelho do imóvel n° do SGI 24.173 e p. 61 do DO da Cidade de São Paulo de 03.09.2011

Anexo G[43] – Quadro de Inconsistências do Banco de Dados SGI – FUNDAP (Posição de 31.03.2009). Consultas ao SGI efetuadas em 06, 07, 14 e 15 de março de 2012.

Anexo H[44] – Ofício CPI/STE n° 220/2011. Resposta à Requisição n° 21/2011, enviada pelo Conselho do Patrimônio Imobiliário

---

[37] Fls. 511 a 547, do Anexo III
[38] Fls. 548 a 580, do Anexo III
[39] Fls. 581 a 610, dos Anexos III e IV
[40] Fls. 611 a 619, do Anexo IV
[41] Fls. 620 a 622, do Anexo IV
[42] Fls. 623 a 632, do Anexo IV
[43] Fls. 633 a 714, do Anexo IV
[44] Fls. 715 a 720, do Anexo IV