



**PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA
CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO
SECRETARIA FEDERAL DE CONTROLE INTERNO**

RELATÓRIO DE AUDITORIA ANUAL DE CONTAS

TIPO DE AUDITORIA : AUDITORIA DE GESTÃO
EXERCÍCIO : 2008
PROCESSO N° : 80000.005929/2009-19
UNIDADE AUDITADA : FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
CÓDIGO UG : 170966
CIDADE : BRASÍLIA
RELATÓRIO N° : 224305
UCI EXECUTORA : 170987

Senhor Coordenador-Geral,

Em atendimento à determinação contida na Ordem de Serviço n° 224305, e consoante o estabelecido na seção III, capítulo VII da Instrução Normativa SFC n° 01, de 06/04/2001, apresentamos os resultados dos exames realizados sobre o processo anual de contas apresentado pelo **FAR - Fundo de Arrendamento Residencial**.

I - ESCOPO DOS EXAMES

2. Os trabalhos de campo conclusivos foram realizados no período de **01 a 30/04/2009**, 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, que contemplaram os seguintes itens, conforme Anexo VI da DN-TCU n° 94 de 03 de dezembro de 2008:

- AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS QUANTITATIVOS E QUALITATIVOS DA GESTÃO DO FUNDO;**
- AVALIAÇÃO SOBRE A QUALIDADE E CONFIABILIDADE DOS INDICADORES UTILIZADOS PARA AVALIAR O DESEMPENHO DA GESTÃO DO FUNDO;**
- AVALIAÇÃO DA REGULARIDADE DOS PROCESSOS LICITATÓRIOS;**
- AVALIAÇÃO DO CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO TCU;**
- AUDITORIAS PLANEJADAS E REALIZADAS POR ÓRGÃO DE AUDITORIA INTERNA;**
- CUMPRIMENTO DAS NORMAS LEGAIS RELATIVAS À APROVAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DOS PROJETOS FINANCIADOS;**

- AVALIAÇÃO DAS FALHAS E IRREGULARIDADES CONSTATADAS QUE NÃO RESULTARAM EM PREJUÍZO;
- AVALIAÇÃO DAS IRREGULARIDADES QUE RESULTARAM EM DANO OU PREJUÍZO;
- AVALIAÇÃO CONCLUSIVA SOBRE AS JUSTIFICATIVAS APRESENTADAS PELO GESTOR;
- CONCLUSÃO;

II - RESULTADO DOS TRABALHOS

3. Os exames realizados resultaram na identificação das constatações listadas detalhadamente no Anexo I - "Demonstrativo das Constatações" e que dão suporte às análises constantes neste Relatório de Auditoria.

4. Verificamos no Processo de Contas da Unidade a existência das peças e respectivos conteúdos exigidos pela IN-TCU-57/2008 e pela DN-TCU-94/2008 alterada pela DN-TCU-97/2009.

5. Em acordo com o que estabelece o Anexo VI da DN TCU-97/2007, e em face dos exames realizados, cujos resultados estão consignados no Anexo I - "Demonstrativo das Constatações", efetuamos as seguintes análises:

5.1 AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS QUANTITATIVOS E QUALITATIVOS DA GESTÃO DO FUNDO

O Fundo de Arrendamento Residencial - FAR é um fundo financeiro, constituído e gerido pela União, por meio da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, com a finalidade exclusiva de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR. O PAR atende à necessidade de moradia de parte da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial, com opção de compra ao final do contrato (15 anos) ou de forma antecipada, conforme normativos do programa. A venda do imóvel, ao arrendatário, ao final do contrato ou de forma antecipada, é valorada com base no valor residual do imóvel.

As principais fonte de recursos do FAR são:

- capital próprio e seus rendimentos financeiros;
- receitas das operações de arrendamento residencial;
- operações de empréstimo junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS;
- operações de venda dos imóveis a outros entes de governo, sem prévio arrendamento;
- operações de venda antecipada aos arrendatários;

Os recursos do FAR são aplicados na aquisição de empreendimentos a construir, concluídos, em construção e para reforma. Desde sua criação, em abril de 1999, o FAR aplicou cerca de R\$ 7,85 bilhões no programa, possibilitando a aquisição de 271.825 unidades, posição de 31/12/2008.

A Caixa é o Agente Gestor do FAR e a gestão do PAR é de responsabilidade da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

O programa atende um público-alvo com faixa de renda oscilando entre 3 e 5 salários-mínimos, das capitais e cidades integrantes de regiões metropolitanas, bem como cidades com mais de 100.000 habitantes. As pessoas interessadas se inscrevem junto a órgãos dos Estados/Municípios, parceiros da Caixa, devendo atender os requisitos de elegibilidade do PAR.

Posteriormente, são encaminhados à Caixa onde passam por análise documental e de crédito, antes de assinarem contrato e receberem o imóvel.

Os arrendatários arcam com:

- A taxa mensal de arrendamento que oscila entre 0,5% e 0,8% do valor de aquisição;
- As despesas condominiais e de conservação da unidade;
- O IPTU e demais taxas municipais;

As despesas de administração, conservação e manutenção dos empreendimentos, bem como a cobertura do risco de inadimplência e ociosidade, são custeadas pelo Fundo.

Com a promulgação da Lei nº 11.474 de 15/05/2007, foi viabilizada a desmobilização patrimonial do Fundo com a permissão da venda antecipada aos arrendatários e a alienação de empreendimentos sem o prévio arrendamento a outros entes de governo (Estados e Municípios).

A venda antecipada atende a uma reivindicação dos arrendatários, que passam à condição de proprietários, podendo usar o FGTS para pagar o imóvel e, permite ao FAR a captação de recursos para novos empreendimentos.

A venda de empreendimentos, sem prévio arrendamento, como as que ocorreram em São Paulo, à CDHU, permitiram ao PAR realizar o capital investido em empreendimentos que estavam com elevada ociosidade.

O quadro abaixo demonstra a aquisições contratadas no exercício de 2008:

UF	Valor contratado R\$	Unidades habitacionais	Valor médio por unidade R\$
BA	39.634.909,40	1.085	36.529,87
DF	8.398.999,09	227	37.000,00
GO	4.269.343,97	118	36.180,88
MS	13.998.000,00	382	36.643,98
MT	124.787.000,00	3.699	33.735,33
PI	34.336.770,64	1.145	29.988,45
PR	32.936.000,00	876	37.598,17
RJ	102.222.348,43	2.134	47.901,76
RN	8.223.794,90	257	31.999,20
RO	19.976.712,00	588	33.974,00
RS	10.679.998,90	300	35.600,00
SP	38.410.617,79	1.104	34.792,23
Total	437.874.495,12	11.915	36.749,85

Fonte: Relatório de gestão 2008 do FAR

Os valores desembolsados no exercício de 2008, no pagamento de aquisições de 11.915 imóveis relativos a contratos firmados em exercícios anteriores e em 2008, estão demonstrados no quadro abaixo:

Valor em R\$

Mês	Valor
Janeiro	57.161.020,42
Fevereiro	71.209.701,22
Março	48.314.409,06
Abril	44.285.598,87
Maio	39.021.886,20
Junho	38.791.181,97
Julho	38.226.332,91
Agosto	25.893.261,18
Setembro	36.014.005,36
Outubro	22.799.395,65
Novembro	32.064.244,60
Dezembro	29.321.440,69
Total	483.102.478,13

Fonte: Relatório de gestão 2008 do FAR

As aquisições de 2008 (11.915) significaram uma redução de 41,94%, em unidades habitacionais, em relação a 2007.

Caso comparemos o resultado de 2008 com o de 2006 (40.198), a redução atinge impressionantes 70,36%.

O gestor apresentou como justificativas para a baixa aplicação, a liberação tardia do orçamento, ocorrida em junho de 2008 e também o desinteresse dos empreendedores no PAR devido ao aquecimento do mercado imobiliário com opções mais rentáveis.

Firmados os contratos de aquisição, as liberações ocorrem em 15 parcelas após o cumprimento das etapas previstas no cronograma físico dos empreendimentos contratados.

As despesas administrativas do FAR, compostas basicamente de pagamentos à Caixa, estão demonstradas no quadro abaixo:

Valores em R\$		
Despesas administrativas	2007	2008
Administração das disponibilidades financeiras	12.000.463,83	17.675.413,60
Taxa de Administração da Carteira Imobiliária	50.639.066,77	64.383.913,59
Taxa de Risco de Inadimplência e Ociosidade	50.638.686,88	64.853.253,32
Taxa de Acompanhamento de Obras	13.462.216,50	4.657.790,55
Taxa de Intermediação de Crédito - Parcelamento	-	774.280,43
Taxa Operacional Mensal - Parcelamento	-	184.580,67
Taxa de Performance - Parcelamento	-	28.034,94
Total	126.740.433,98	152.559.275,10

Fonte: Relatório de Gestão 2008 do FAR

As despesas com manutenção e conservação dos imóveis no exercício de 2008, estão demonstradas no quadro abaixo:

		Valores em R\$
Despesas com manutenção e conservação dos imóveis - 2008	Valor gasto	% s/o total
Taxas e impostos	2.583.644,52	7,42%
Seguros - DFI	7.019.983,82	20,15%
Taxas condominiais	10.004.162,23	28,71%
Água/energia elétrica/gás	560.256,44	1,61%
Ocupação/desocupação de imóveis	210.894,08	0,61%
Reparos e benfeitorias imóveis do FAR	2.215.872,25	6,36%
Vigilância	15.257.708,00	43,79%
Recuperação de despesas diversas	-3.010.380,91	8,64%
Total	34.842.140,43	100,00%

Fonte: Balancete FAR 12/2008

Desde a publicação da Portaria nº 231/2004, que autorizou provisionar 15% do valor das taxas de arrendamento arrecadadas para a constituição de um fundo destinado às despesas de manutenção e conservação dos imóveis do FAR, atingiu-se em dezembro de 2008 o valor de R\$ 201.970.314,677.

O valor efetivo das despesas de manutenção de 2004 a 2008 atingiu o total de R\$ 94.235.046,04, equivalentes a 46,66% do total provisionado. Em 2008, as despesas conforme o quadro supra, atingiram R\$ 34.842.140,43 equivalentes a 52,17% do valor provisionado no exercício.

Com o envelhecimento dos empreendimentos e o vencimento do prazo de garantia das construtoras (5 anos), estas despesas tendem a crescer muito, sendo recomendável que a Caixa acelere o programa de venda antecipada dos imóveis aos arrendatários, de forma a evitar que o FAR seja onerado por estas despesas.

As receitas de arrendamento no exercício de 2008 estão no quadro a seguir:

				Valores em R\$
2008	Receita de imóveis arrendados (a)	Receita de imóveis não arrendados (b)	Total (c = a + b)	
Janeiro	32.040.838,38	2.061.753,58	34.102.591,96	
Fevereiro	32.577.952,27	1.188.718,71	33.766.670,98	
Março	33.209.474,09	1.699.880,93	34.909.355,02	
Abril	33.838.859,63	1.650.425,49	35.489.285,12	
Maio	34.526.958,21	2.636.353,65	37.163.311,86	
Junho	35.368.959,76	1.503.755,88	36.872.715,64	
Julho	35.986.285,78	1.368.079,83	37.354.365,61	
Agosto	36.613.314,51	1.201.727,12	37.815.041,63	
Setembro	36.954.106,67	1.970.862,91	38.924.969,58	
Outubro	37.709.274,12	2.246.616,02	39.955.890,14	
Novembro	37.955.593,83	1.068.087,18	39.023.681,01	
Dezembro	38.382.375,66	1.477.256,40	39.859.632,06	
Total	425.163.992,91	20.073.517,70	445.237.510,61	

Fonte: Balancete FAR DEZ/2008

A Caixa informou um crescimento de 28,90% nas receitas de arrendamento em relação ao exercício anterior.

As receitas de desmobilização patrimonial vêm de duas fontes:
a) antecipação da opção de compra pelos arrendatários;
b) venda direta sem prévio arrendamento a entes de governo;
Ambas são autorizadas pela Lei nº 11.474/2007 e Portaria nº 493/2007.

Em 2008, a antecipação da opção de compra gerou receitas no valor total de R\$ 65.422.088,75, sendo R\$ 15.786.721,92 de venda à vista e R\$ 49.635.366,83 de venda parcelada.

Já a venda direta sem prévio arrendamento, significou o repasse de 3.939 unidades habitacionais distribuídas em 24 empreendimentos, em São Paulo, à Cia. de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU/SP.

Esta venda, com pagamento à vista de R\$ 177.234.783,80, sendo R\$ 44.018.783,80 destinados à amortização dos empréstimos do FGTS em janeiro/2009 e R\$ 133.216.000,00 mantidos em conta gráfica na Caixa, desde 31/12/2008, remunerada à SELIC, até a entrega dos empreendimentos à CDHU/SP ou até o limite de 09 meses, o que ocorrer primeiro.

Os empreendimentos repassados à CDHU/SP mostraram-se inviáveis para o arrendamento residencial, devendo ser usados nos programas de moradia do Governo de São Paulo.

O patrimônio líquido do FAR atingiu em 31/12/2008 o valor de R\$ 3.967.175.000,00, sendo R\$ 3.467.175.000,00 do capital social e R\$ 500.000.000,00 de recursos orçamentários da União. Ocorreu um crescimento de 4,33% em relação ao exercício anterior.

Desmobilização patrimonial - antecipação da opção de compra

As operações de desmobilização patrimonial via operações de venda antecipada aos arrendatários, no exercício de 2008, apresentaram resultados insatisfatórios atingindo apenas 7,03% da previsão, conforme demonstra o quadro abaixo:

Unidade Federada	Unidades habitacionais (UH) alienadas (a)	UHs com alienação prevista (b)	% (a)/(b)
Acre	0	189	0
Alagoas	66	2.718	2,43%
Amazonas	8	57	14,04%
Bahia	194	5.613	3,46%
Ceará	204	3.007	6,78%
Distrito Federal	152	691	22,00%
Espírito Santo	252	1.824	13,82%
Goiás	60	658	9,12%
Maranhão	81	1.949	4,16%
Minas Gerais	738	8.745	8,44%
Mato Grosso do Sul	204	1.439	14,18%
Mato Grosso	233	1.367	17,04%
Pará	67	728	9,20%
Paraíba	100	775	12,90%
Pernambuco	32	1.622	1,97%
Piauí	89	2.575	3,46%
Paraná	547	1.836	29,79%
Rio de Janeiro	63	5.590	1,13%
Rio Grande do Norte	22	784	2,81%
Rondônia	20	282	7,09%
Rio Grande do Sul	111	2.475	4,48%
Santa Catarina	315	2.167	14,54%
Sergipe	82	1.915	4,28%
São Paulo	304	6.721	4,52%
Tocantins	11	503	2,19%
Total	3.955	56.230	7,03%

Fonte: Relatório de gestão 2008 do FAR

Como possíveis justificativas para o baixo desempenho do programa, a CAIXA relacionou:

- Influência/reação contrária das administradoras que estão excluídas do processo de venda e da administração da carteira de parcelamento;
- Lideranças negativas nos empreendimentos, propagando que, com a venda dos imóveis, a CAIXA não assumirá os ônus decorrentes de problemas construtivos;
- Expectativa de que a CAIXA, no futuro, ofereça descontos condições melhores nas aquisições;
- Falta de recursos por parte dos arrendatários para arcar com as despesas de ITBI e de registro do contrato;
- Número significativo de arrendatários sem FGTS; e,
- Ano eleitoral (2008) impediu propositura de leis municipais para isenção do ITBI;

Este programa é de alto interesse público, senão vejamos:

- O arrendatário torna-se proprietário da unidade e com isto, torna-se condômino;
- A CAIXA desonera-se da administração dos imóveis, da manutenção e conservação, mais onerosas à medida que o empreendimento envelhece, bem como das demais obrigações: condomínio, tributos, etc.;

- Realiza-se o ativo imobilizado do FAR, permitindo a produção de novas habitações que irão atender mais famílias carentes de moradia decente e dinamizar a economia das cidades;

Portanto, é interessante que a CAIXA, diligencie no sentido de acelerar o programa de venda antecipada, tornando-o um sucesso.

Para que isto ocorra, sugere-se:

- Inclusão das administradoras dos empreendimentos no processo de venda;
- Realizar vistoria nos empreendimentos com defeitos construtivos e providenciar o imediato reparo. Notificar a Construtora, caso esteja ainda no prazo de garantia da construção, dando-lhe o prazo legal para iniciar as ações corretivas. Nesta notificação, deve constar que caso a empresa não assuma as suas obrigações, a CAIXA providenciará os reparos à conta do FAR e em seguida, cobrará os valores em juízo. Os moradores devem ter suas unidades mantidas em condições adequadas de uso.
- Deixar claro aos interessados que as condições estão dadas e que não haverá novas facilidades ou descontos;
- Articular com os municípios isenção do ITBI para esta venda;
- Articular com os Estados redução/isenção das taxas notariais de registro do contrato;

5.2 - AVALIAÇÃO DOS INDICADORES UTILIZADOS PARA AVALIAR O DESEMPENHO DA GESTÃO DO FUNDO

Os indicadores utilizados são:

a) Indicador de rentabilidade da carteira do FAR - IRCA

Mede a rentabilidade da carteira do FAR aplicada em títulos federais e operações compromissadas.

$$\text{IRCA}_{2008} = 112,28 > 100$$

Em 2008 a rentabilidade do FAR atingiu 12,28%, contra 12,36% do CDI e 7,72% da Poupança.

Consideramos satisfatório o desempenho da gestão dos recursos, bem como adequado e confiável o indicador utilizado.

b) Indicador de desempenho da antecipação da opção de compra dos imóveis do FAR - IDAI

Mede a quantidade de imóveis alienados no ano, por meio da antecipação da opção de compra pelos arrendatários.

$$\text{IDAI}_{2008} = 7,03\%$$

Este indicador mostra que apenas 7,03% dos imóveis passíveis de alienação foram vendidos.

O indicador é adequado e confiável. O resultado obtido em 2008 é insatisfatório.

5.3 - AVALIAÇÃO DA REGULARIDADE DOS PROCESSOS LICITATÓRIOS

O FAR não promoveu licitações no exercício.

5.4 - AVALIAÇÃO DO CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO TCU

O TCU proferiu, em 2008, os seguintes Acórdãos em que constam deliberações/determinações à CAIXA, relativas ao FAR:

-Acórdão 210/2008-Plenário de 20/02/2008 - delibera sobre o acompanhamento da implementação das medidas de ampliação do crédito e financiamento e melhoria de investimentos no PAC - Programa de Aceleração do Crescimento. Este Acórdão foi proferido nos autos da Auditoria de Acompanhamento pela 2ª SECEX em cumprimento ao Acórdão 700/2007-Plenário.

O questionamento da Corte prendia-se a providências tais como alteração dos normativos do PAR de forma a implementar o programa de alienação de imóveis mediante antecipação de compra, conforme Lei nº 11.474/2007 e Portaria nº 493/2007. Os normativos foram alterados tempestivamente, o programa de alienação foi iniciado, tendo sido alienadas 3.955 diretamente aos arrendatários, no montante de R\$ 65,422 milhões, sendo 24% com pagamento à vista e 76% com parcelamento.

Também, foram alienadas 3.939 unidades habitacionais, distribuídas em 24 empreendimentos, no Estado de São Paulo, diretamente à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU/SP, órgão da administração indireta do Governo de São Paulo, com pagamento à vista no valor de R\$ 177.234.783,80.

-Acórdão 1555/2008 - Plenário de 06/08/2008 - também referente ao acompanhamento determinado pelo Acórdão 700/2007-P, supracitado. Determinava ao Grupo Executivo e ao Comitê Gestor do PAC, a adoção de procedimentos de acompanhamento do FAR. A Comissão Gestora do PAC na CAIXA vem registrando em suas atas as metas e os indicadores instituídos pelos Gestores do FAR, de modo a avaliar a eficácia e efetividade das medidas do PAC.

5.5 - AUDITORIAS PLANEJADAS E REALIZADAS POR ÓRGÃO DE AUDITORIA INTERNA

A Auditoria Interna da CAIXA, conforme consta do Parecer PA AUDIT 0003/2009 de 30/03/2009, fls 106 e 107 do processo de contas, informa:

-na avaliação dos controles internos, constatou-se que as deficiências identificadas não implicam comprometimento das atividades do FAR, nem o expõem a risco de descontinuidade;

-a Auditoria Independente emitiu parecer favorável, fls 080 a 081 do processo, às Demonstrações Contábeis do Exercício 2008, findo em 31 DEZ 08, ressaltando apenas a não reclassificação das operações do FAR para as rubricas dos ativos circulante e não circulante, conforme registra o parágrafo 4 do Parecer da PricewaterhouseCoopers.

-quanto às Demonstrações Contábeis de 2008, foram executados trabalhos trimestrais para avaliar a gestão do FAR pela CAIXA, quanto à eficiência e eficácia dos procedimentos contábeis, operacionais e de controles

internos, cujos resultados estão consignados nos RA AUDIR/BR 026/08, 047/08, 381/08 e 022/09, os quais receberam conceito Adequado com Ressalvas;

-foram realizados 18 (dezoito) trabalhos de auditoria no PAR - Programa de Arrendamento Residencial, que contemplaram as fases de Aquisição e Produção dos Empreendimentos e de Arrendamento das Unidades;

5.6 - CUMPRIMENTO DAS NORMAS LEGAIS RELATIVAS À APROVAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DOS PROJETOS FINANCIADOS

A CAIXA aplicou os normativos vigentes sobre o assunto.

Não foi detectada inconformidade dos procedimentos com os normativos.

5.7 - AVALIAÇÃO DAS FALHAS E IRREGULARIDADES CONSTATADAS QUE NÃO RESULTARAM EM PREJUÍZO

As principais falhas detectadas foram:

-baixa execução do programa com a aquisição de apenas 11.915 unidades habitacionais, redução 41,94% sobre 2007;

-baixo volume de vendas dos imóveis por antecipação da opção de compra, apenas 7,03% dos imóveis previstos foram vendidos;

-desequilíbrio na alocação dos recursos entre as unidades da federação;

-valores elevados das taxas de risco de inadimplência, ociosidade e de administração, pagas à CAIXA;

-empreendimentos com obras paralisadas sem providências eficazes para solução dos problemas;

-manutenção ineficaz dos imóveis do PAR Santa Maria, quadra AC 200, localizado na cidade-satélite de Santa Maria, no Distrito Federal, com risco de prejuízos patrimoniais ao fundo, além de gerar condições insatisfatórias de moradia;

-falta de divulgação adequada do programa junto aos empreendedores;

5.8 - AVALIAÇÃO DAS IRREGULARIDADES QUE RESULTARAM EM DANO OU PREJUÍZO

Não foi constatada irregularidade que tenha resultado em dano ou prejuízo ao erário.

5.9 - AVALIAÇÃO CONCLUSIVA SOBRE AS JUSTIFICATIVAS APRESENTADAS PELO GESTOR

As justificativas apresentadas pelo gestor para as constatações da equipe de auditoria estão avaliadas no Anexo I - Demonstração das Constatações.

5.10 - CONCLUSÃO

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, a partir das constatações levantadas pela equipe, que estão detalhadamente consignadas no Anexo I - "Demonstrativo das Constatações" deste Relatório.

Brasília , 30 de abril de 2009.



**PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA
CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO
SECRETARIA FEDERAL DE CONTROLE INTERNO**

CERTIFICADO DE AUDITORIA

CERTIFICADO N° : 224305
UNIDADE AUDITADA : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR
CÓDIGO : 170966
EXERCÍCIO : 2008
PROCESSO N° : 80000.005929/2009-19
CIDADE : BRASÍLIA

Foram examinados, quanto à legitimidade e legalidade, os atos de gestão dos responsáveis pelas áreas auditadas, praticados no período de 01Jan2008 a 31Dez2008.

2. Os exames foram efetuados por seleção de itens, conforme escopo do trabalho definido no Relatório de Auditoria constante deste processo, em atendimento à legislação federal aplicável às áreas selecionadas e atividades examinadas, e incluíram provas nos registros mantidos pela(s) unidade(s), bem como a aplicação de outros procedimentos julgados necessários no decorrer da auditoria.

3. Em nossa opinião, diante dos exames aplicados, de acordo com o escopo mencionado no parágrafo segundo, consubstanciados no Relatório de Auditoria de Avaliação da Gestão n° 224305 considero:

3.1 No que concerne à gestão de outros responsáveis, não constantes do art. 10 da IN TCU n° 57/2008:

3.1.1 REGULAR com ressalvas a gestão dos responsáveis a seguir listados:

CPF	NOME	CARGO
"Nome e CPF protegidos por Sigilo"		SECRETÁRIA HABITAÇÃO

FALHA(s) MEDIA(s)

1.1.1.1
ALOCAÇÃO DE VERBAS DO PAR POR UNIDADE DA FEDERAÇÃO NÃO FOI PROPORCIONAL AO DÉFICIT HABITACIONAL URBANO.
.

1.1.1.2
DECLÍNIO NO VOLUME DE CONTRATAÇÕES DE NOVOS EMPREENDIMENTOS NOS EXERCÍCIOS 2007 E 2008, FRUSTRAM O ATINGIMENTO DOS OBJETIVOS DO PAR.
.

1.1.1.5

FALTA DE AMPLA DIVULGAÇÃO POR PARTE DA CAIXA E DO MINISTÉRIO DO INTERESSE EM CONTRATAR NOVOS PROJETOS DO PAR.

.

1.1.1.6

O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR CONTRATOU APENAS 43,78% DOS RECURSOS DISPONÍVEIS NO EXERCÍCIO DE 2008.

.

1.1.1.8

PAGAMENTO DE VALORES EXCESSIVOS A TÍTULO DE COBERTURA DE RISCO DE INADIMPLÊNCIA E OCIOSIDADE E DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

.

1.1.1.9

EMPREENDIMENTO DO PAR LOCALIZADO NA CIDADE-SATÉLITE DE SANTA MARIA, DISTRITO FEDERAL CONTINUA EM ESTADO PRECÁRIO.

.

CPF

NOME

CARGO

"Nome e CPF protegidos por Sigilo"

GERENTE CAIXA/GILIE/BSB

FALHA (s) MEDIA (s)

1.1.1.9

EMPREENDIMENTO DO PAR LOCALIZADO NA CIDADE-SATÉLITE DE SANTA MARIA, DISTRITO FEDERAL CONTINUA EM ESTADO PRECÁRIO.

.

CPF

NOME

CARGO

"Nome e CPF protegidos por Sigilo"

CORRDENADORA DA Ação

FALHA (s) MEDIA (s)

1.1.1.1

ALOCAÇÃO DE VERBAS DO PAR POR UNIDADE DA FEDERAÇÃO NÃO FOI PROPORCIONAL AO DÉFICIT HABITACIONAL URBANO.

.

1.1.1.2

DECLÍNIO NO VOLUME DE CONTRATAÇÕES DE NOVOS EMPREENDIMENTOS NOS EXERCÍCIOS 2007 E 2008, FRUSTRAM O ATINGIMENTO DOS OBJETIVOS DO PAR.

.

1.1.1.5

FALTA DE AMPLA DIVULGAÇÃO POR PARTE DA CAIXA E DO MINISTÉRIO DO INTERESSE EM CONTRATAR NOVOS PROJETOS DO PAR.

.

1.1.1.6

O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR CONTRATOU APENAS 43,78% DOS RECURSOS DISPONÍVEIS NO EXERCÍCIO DE 2008.

.

1.1.1.8

PAGAMENTO DE VALORES EXCESSIVOS A TÍTULO DE COBERTURA DE RISCO DE INADIMPLÊNCIA E OCIOSIDADE E DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

.

1.1.1.9

EMPREENDIMENTO DO PAR LOCALIZADO NA CIDADE-SATÉLITE DE SANTA MARIA,
DISTRITO FEDERAL CONTINUA EM ESTADO PRECÁRIO.

.

Brasília/DF, 26 de junho de 2009.

CELSO DA MOTTA AGUIAR
COORDENADOR-GERAL DE AUDITORIA DA ÁREA DE CIDADES



**PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA
CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO
SECRETARIA FEDERAL DE CONTROLE INTERNO**

PARECER DO DIRIGENTE DE CONTROLE INTERNO

RELATÓRIO N° : 224305
EXERCÍCIO : 2008
PROCESSO N° : 80000.005929/2009-19
UNIDADE AUDITADA : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR
CÓDIGO : 170966
CIDADE : BRASÍLIA

Em conclusão aos encaminhamentos sob a responsabilidade da SFC/CGU quanto ao processo de contas do exercício sob exame, da Unidade acima referida, expresse, a seguir, opinião conclusiva, de natureza gerencial, sobre os principais registros e recomendações formulados pela equipe de auditoria, em decorrência dos trabalhos conduzidos por este órgão de controle interno sobre os atos de gestão do referido exercício.

2. No exercício de 2008 foi verificado avanço no processo de desmobilização patrimonial do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), decorrente da promulgação da Lei nº 11.474 de 15/05/2007, que autoriza a venda antecipada aos arrendatários e a alienação de empreendimentos sem o prévio arrendamento a outros entes de governo (Estados e Municípios). Embora os resultados alcançados ainda estejam sensivelmente abaixo do esperado, o processo de desmobilização oferece vantagens tanto para o Fundo quanto para os beneficiários e deve ser incentivado.

3. Entre as constatações, destacam-se a alocação dos recursos do FAR por unidade da Federação não proporcional ao déficit habitacional urbano, a falta de ampla divulgação do interesse em receber novos projetos, a remuneração à CAIXA de taxas elevadas a título de risco de inadimplência e ociosidade e de administração dos imóveis, e a ineficiência da metodologia utilizada para manutenção dos imóveis.

4. As principais causas estruturantes das constatações identificadas são a falta de parcerias com Estados e Municípios bem como a ausência de divulgação efetiva do programa, a demora na revisão dos valores pagos à CAIXA a título de risco de inadimplência e ociosidade e de administração dos imóveis, uma vez que esse fato tem sido apontado de forma reiterada, e a ausência de mecanismos que garantam a pronta reparação dos danos apurados nos imóveis.

5. Compete à CAIXA a gestão do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). No entanto, a ausência de controles gerenciais por parte do Ministério sobre a atuação da CAIXA tem exposto o Programa a diversos riscos, como o da falta de transparência no processo de seleção de projetos, da concentração de projetos em um grupo restrito

de empresas e o de imagem, dada a ineficiência das ações de manutenção dos imóveis.

6. Foram verificados aspectos positivos que impactaram na execução do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) no relacionamento com alguns governos estaduais, seja pela busca de subsídios locais seja por intermédio de convênio para viabilizar débito em folha das prestações do arrendamento para os servidores públicos.

7. 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 VIII, art. 12 da IN/TCU/N.º 57/2008 e fundamentado no Relatório de Auditoria, acolho a conclusão expressa no Certificado de Auditoria. Desse modo, o processo deve ser encaminhado ao Ministro de Estado supervisor, 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.

Brasília, 26 de junho de 2009.

WAGNER ROSA DA SILVA
DIRETOR DE AUDITORIA DA ÁREA DE INFRAESTRUTURA