

SISTEMA DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO ESTADO

Mario Anderson Ferrari



SISTEMA DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO ESTADO

Mario Anderson Ferrari

RESUMO

O objetivo deste projeto é o desenvolvimento e a implantação do sistema de gestão patrimonial dos bens imóveis, em ambiente WEB, visando proporcionar aos usuários um melhor aproveitamento do mesmo em termos de gerenciamento, administração e controle no âmbito da Administração Estadual, com maior agilidade e integridade no tratamento das informações, portanto, dotar a Administração Estadual de um sistema, via web, o qual oportunizasse além do cadastro uma efetiva gestão dos imóveis, em única base de dados. Em virtude de estreita ligação com a área Fazendária, conjugada à insuficiência do orçamento da Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos buscamos parceria com a Pasta da Fazenda, financiando tal projeto com recursos oriundos do Programa Nacional de Modernização Fazendária (PROMOFAZ), então disponível. Estrategicamente, utilizar-se do PROMOFAZ foi muito positivo, considerando que o Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário nasce como um módulo do grande sistema corporativo daquele que seria o sistema corporativo da Administração Estadual, Sistema de Finanças Públicas do Estado (FPE), oportunizando controles financeiros, entre outros, já disponíveis em rede e à disposição e ao alcance da estrutura administrativa, especialmente da Controladoria e Auditoria-Geral do Estado. Através de levantamento detalhado dos processos e atividades desenvolvidos pelo DEAPE, mapeamento dos fluxos referentes ao redesenho dos processos de trabalho do DEAPE, atendendo as novas diretrizes, levantamento dos órgãos de apoio aos processos identificados, dos relacionamentos com os usuários da Administração Direta e Indireta e identificação das integrações necessárias com outros sistemas de informação implantados e/ou em desenvolvimento da Administração Pública Estadual. Se entendeu que o sistema deveria, dentre outras coisas, abranger todas as demandas relativas à competência do DEAPE, disponibilizar informações gerenciais, permitir a utilização de imagens (fotos, mapas, croquis, documentos, etc.) no cadastro, representar os andamentos/passos de todos os processos de trabalho inerentes a bens imóveis, possibilitar ao usuário um acesso descentralizado e as extrações de dados para informações, relatórios e análises tempestivas e, audaciosamente, substituir o trâmite físico de documentos. Tudo em um Sistema de Informação, por módulos, em uma seqüência lógica, integrada e incremental, sendo utilizada a, em servidor de aplicação Weblogic 10.0, num Banco de Dados SQL Server 2000, com WebService para integração com outros sistemas e utilizando a Ferramenta IReport para geração de relatórios. Existe um controle de auditoria de usuários nas execuções das principais funções do sistema. Este controle permite saber qual usuário, data, hora e função que executou no sistema. O sistema GPE está sempre em constante aperfeiçoamento. Novas funcionalidades estão sendo sempre agregadas para torná-lo uma ferramenta cada vez mais completa para a gestão dos bens imóveis do Estado. São previstos novos módulos a serem



desenvolvidos, como por exemplo, o controle sobre os imóveis locados de terceiros pelo estado e o controle físico e financeiro de imóveis foreiros. Novas integrações estão previstas, como por exemplo, com o Sistema de Gerenciamento de Matérias (SGM) para o encaminhamento automatizado de publicações no Diário Oficial do Estado, com o Sistema de Protocolo Integrado (SPI) para o controle automatizado dos processos relativos aos imóveis do Estado, e também com o sistema de Finanças Públicas do Estado (FPE) para o controle de contratos de locações. Também está previsto a inclusão da funcionalidade de geoprocessamento que irá facilitar a localização do imóvel. O Departamento de Administração do Patrimônio do Estado atualmente gerencia aproximadamente 21.500 imóveis das Administrações Direta e Indireta, aproximadamente assim respectivamente distribuídos, 18.000 e 3.500, além de mais de 220 terrenos aforados ao Estado, os quais através de contratos enfiteúticos oportunizaram a expansão da urbanização de significativa região central da Capital gaúcha, especialmente na orla do Lago que a banha, resultando na edificação de prédios comerciais com lojas, conjuntos e boxes de estacionamento, e, de prédios mistos ou puramente residenciais, significando ao Patrimônio um controle de uma gama de unidades imobiliárias superior a cinco mil imóveis. Ainda detém o controle de mais de 1.200 imóveis locados pela Administração para instalação tanto dos organismos da Administração Direta quanto os da Indireta. Com a implantação do GPE foram identificados e doados ou cedidos bens imóveis no valor superior a um bilhão de reais para projetos sociais que beneficiaram cerca de duas centenas de municípios gaúchos. Com as ações de alienações e melhora do controle sobre as receitas patrimoniais desenvolvidas se arrecadou mais de 20,5 milhões, desde 2007. Recentemente efetivamos o recadastramento de mais de 7.000 Próprios do Estado, com a anexação dos respectivos documentos de domínio. Efetuado um recadastramento de todos os bens imóveis do Estado, se pretende, ainda em 2010, em nome da necessária transparência no trato com a coisa pública, se oportunizar ao cidadão consultas à base de dados, além de contato direto com a Administração, seja para dirimir alguma dúvida, seja para denunciar algum uso indevido ou má situação física que possa se traduzir em risco à incolumidade pública.



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	4
HISTÓRICO.....	6
CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO DO DEAPE.....	8
GPE – GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO ESTADO/RS.....	10
CONCLUSÕES.....	21
REFERÊNCIAS.....	23



INTRODUÇÃO

Com o pleito eletivo de outubro de 1994 para o cargo majoritário estadual, o Governador vinha de recente experiência no cargo de Ministro da Previdência, onde havia enfrentado muitas dificuldades na administração da Pasta, especialmente no tocante aos bens imóveis de propriedade do então Instituto Nacional da Previdência Social (INSS). Incontáveis escândalos, com repercussão na mídia televisiva, pela utilização irregular ou pela ínfima quantia exigida como indenização pelo uso, quando regular, atingiram, de forma significativa, a administração do então Ministro.

Da experiência ministerial ao Poder Executivo Estadual do Rio Grande do Sul trouxe o Senhor Governador a preocupação, muito clara, de que deveria verificar a situação patrimonial, especialmente a imobiliária para então, se necessário, adequar os controles às exigências da legislação, objetivando que não se repetissem as dificuldades enfrentadas na Administração Federal.

Tendo esta visão bem caracterizada, de pronto, no alvorecer de seu mandato, determinou alterações estruturais na Administração Estadual, dentre outras, tocando ao Departamento de Administração do Patrimônio do Estado, que desde a sua criação (ano de 1934) pertencente à hierarquia da Secretaria de Estado da Fazenda, passar por remodelação administrativa e de gestão. Administrativa, pois passa sua vinculação à Pasta de Estado da Administração e dos Recursos Humanos, e de gestão, porque passa de simples função cartorial (guarda de documentos) à efetiva gestão propriamente dita, administração, gerência do patrimônio estadual, abrangendo tanto os imóveis como os móveis. Para tanto, entretanto, necessita de recursos humanos e de instrumental adequados, os quais permitissem um eficiente controle dos usos, das situações físicas, além do simplório cadastramento de cada um dos bens imóveis, já que sobre os bens móveis, e aí classificamos todo o mobiliário, mas também os veículos, os equipamentos de informática, o armamento (utilizado pelas forças policiais civil e militar) e, ainda, os semoventes (animais de propriedade do Estado, tais como cavalos e cachorros em uso pela polícia militar estadual), embora competência do Patrimônio, desde a sua criação, jamais exercido, pois cada Secretaria de Estado detinha o seu controle individualizado, sem ser possível 'enxergar-se' o todo, seja por bases de dados distintas, bom como por incompatibilidades entre os sistemas diversos.



Os então servidores do DEAPE, sigla do Departamento de Administração do Patrimônio do Estado, conjugando a situação da novel Administração com a oportunidade da consecução de novos e gerenciais instrumentos, busca evidenciar as necessidades apontando as limitações do sistema de cadastro de bens imóveis existente, tais como concepção ultrapassada, dados cadastrais insuficientes e/ou incompletos em plataforma de informática antiga (dificultando ou mesmo proibindo interoperações com outros sistemas informatizados em uso pela Administração Pública Estadual), assim como realçando a necessidade de se ter uma visão do todo em termos de controle dos bens móveis.

Vitoriosos no convencimento da necessidade do novo instrumental, o qual oportunizasse uma efetiva gestão no âmbito patrimonial, elegendo e priorizando os imóveis, passou-se à busca das definições dos objetivos, que traduzissem o quê queríamos, de como alcançaríamos esses objetivos e de onde obteríamos os recursos financeiros para tanto (fontes de financiamento para o desenvolvimento do instrumental buscado).

Em virtude de estreita ligação com a área Fazendária, já que bem gerir o patrimônio, em última análise, quer dizer representativa economia ao erário com alto grau de satisfação da comunidade, conjugada à insuficiência do orçamento da Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos, buscamos parceria com a Pasta da Fazenda, visando financiar tal objeto, aproveitando o Programa Nacional de Modernização Fazendária (PROMOFAZ), no momento disponível.

Estrategicamente, utilizar-se do PROMOFAZ foi muito positivo, considerando que o Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário nasce como um módulo do grande sistema corporativo daquele que seria o sistema corporativo da Administração Estadual, Sistema de Finanças Públicas do Estado (FPE), oportunizando controles financeiros, entre outros, já disponíveis em rede e à disposição e ao alcance da estrutura administrativa, especialmente da Controladoria e Auditoria-Geral do Estado.



HISTÓRICO

Criado em 13 de março de 1934, então com Departamento de Patrimônio do Tesouro do Estado da Secretaria dos Negócios da Fazenda, detinha seus registros, quanto ao patrimônio imobiliário, em Livros-Tombo próprios, manuscritos, complementados por Fichas, inicialmente, manuscritas e hodiernamente datilografadas.

No primeiro semestre de 1993 a Secretaria da Fazenda solicitou à Companhia de Processamento de Dados do Estado do Rio Grande do Sul (PROCERGS) o desenvolvimento de um sistema para controle dos imóveis do Estado. Este novo sistema deveria ser descentralizado, pois seria alimentado pelas Coordenadorias Regionais de Auditorias e Finanças (CRAFs) em todo o Estado. Foi efetuado, em conjunto com o Departamento de Patrimônio da Secretaria da Fazenda, um levantamento dos dados e gerado um modelo do sistema.

A estratégia de implementação seria o desenvolvimento por módulos que atendessem a um grupo de funcionalidades. O primeiro módulo desenvolvido e implantado (final do segundo semestre de 1993) foi o que mantém os dados cadastrais dos Imóveis Próprios e dos usos gratuitos autorizados. O segundo módulo desenvolvido parcialmente e não implantado, visava a atender o controle sobre as autorizações de uso com ônus para o usuário.

Em 1995, com a mudança no Governo do Estado, o Departamento de Patrimônio foi desvinculado da Secretaria da Fazenda vinculado à Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos, sendo substituídos seus funcionários, tendo, então recebido a denominação de Departamento de Administração do Patrimônio do Estado. Foi uma das metas do novo Governo, a unificação de todos os cadastros imobiliários da Administração Direta e Indireta, tanto dos imóveis próprios como também dos imóveis locados de terceiros. A Companhia de Processamento de Dados do Estado do Rio Grande do Sul foi chamada pela Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos para adaptar o sistema de modo a atender essas novas diretrizes que foram implementadas em agosto de 1995. A partir desta última adequação não houve mais o desenvolvimento de outros módulos.



Por outro lado, em meados de 2000, iniciou-se o desenvolvimento do Projeto Finanças Públicas do Estado do RS (FPE) com o objetivo de contemplar os processos de execução orçamentária e contabilidade afetos à Contadoria e Auditoria-Geral do Estado (CAGE), vinculada à Secretaria da Fazenda (SEFA).

Considerando então a necessidade de aprimorar o controle físico e financeiro dos bens imóveis do Estado do RS, a decisão tomada foi de desenvolver um novo sistema em um ambiente tecnológico mais aberto e amigável, tendo a respectiva interoperação com o Sistema FPE.

A partir de 2002, com aporte dos recursos do Programa Nacional de Modernização Fazendária (PROMOFAZ), através da cooperação da Secretaria da Fazenda (SEFA), foi possível iniciar o desenvolvimento pela Cia de Processamento de Dados do Estado do Rio Grande do Sul de um novo sistema para o Departamento de Administração do Patrimônio do Estado (DEAPE), o Sistema GPE – Gestão Patrimonial de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul.

Em 2003, vivenciando mais uma ‘virada’ de Administração, pois a cada quadriênio, coincidindo com o a eleição majoritária, sabe-se que novas diretrizes são definidas para a organização político-administrativa, se inicia um convencimento da imperiosa necessidade de se obter recursos específicos para aplicação na área patrimonial. É verdade, muito beneficiada, por ser o único Departamento da Pasta da Administração que traz recursos monetários ao Erário Estadual, as denominadas Rendas ou Receitas Patrimoniais, quais sejam aquelas advindas dos usos dos imóveis (autorizações e permissões onerosas), da administração dos imóveis aforados ao Estado (foros e laudêmios) e das alienações de bens (vendas), a sugestão se desenvolve, sendo que em meados de 2004 se propõe projeto de lei e se obtém a outorga da Assembléia Legislativa no sentido de criar o Fundo Estadual de Gestão Patrimonial (FEGEP) através da Lei 12.144, de 04 de setembro de 2004. Fundo este constituído das rendas supramencionadas, além dos específicos recursos financeiros orçamentários e, ainda, daqueles extra-orçamentários, com o objetivo de reformas e recuperações dos prédios públicos, adequações e, até mesmo, novas aquisições (compras) de prédios, tudo necessário a uma melhor prestação dos serviços públicos e um adequado espaço físico ao desenvolvimento das atividades dos servidores e funcionários, que resultem em satisfação ao cidadão.



CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO DO DEAPE

O Departamento de Administração do Patrimônio do Estado (DEAPE), vinculado à Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos (SARH), tem como atribuição controlar os bens imóveis pertencentes ao Estado (Administração Direta e Indireta) e cedidos por terceiros, gerindo aqueles da Administração Direta (Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário) atuando desde o cadastramento, controle de uso e manutenção, até a correta distribuição dos mesmos entre os órgãos do Governo do Estado.

Atualmente, o Departamento de Administração do Patrimônio do Estado (DEAPE) administra todos os recursos de imóveis do Estado, tendo papel atuante no gerenciamento, distribuição, fiscalização, avaliação e vistorias desses bens imóveis. Para auxílio nesta tarefa, contam como instrumental básico com o sistema GPE – Gestão Patrimonial de Imóveis do Estado do RS – desenvolvido pela PROCERGS. O Departamento está dividido em três Divisões: Divisão de Administração e Controle (DIACO) que possui a função de gerenciamento dos imóveis do Estado e é responsável ainda pela política de receitas patrimoniais, através das autorizações onerosas de uso e dos recursos oriundos da administração dos imóveis aforados ao Estado, que não são utilizados pela administração pública e cedidos a particulares, Divisão de Escrituração e Contratos (DIESC) que possui a função de realizar a manutenção da base de dados do sistema, além de implementar os procedimentos de regularização da dominialidade dos imóveis bem como de pensar a legislação que regule a matéria patrimonial no âmbito do Poder Executivo: e, a Divisão de Avaliação (DIAVA), como a denominação já explicita, possui a função de realizar vistorias técnicas e avaliações técnicas e financeiras de imóveis, emitindo pareceres técnicos e/ou laudos sobre a viabilidade de permutas, locações e desapropriações no âmbito dos três Poderes, do Ministério Público e, ainda, dos Órgãos Estaduais Autárquicos, Fundacionais e das Empresas Públicas.

O Departamento de Administração do Patrimônio do Estado atualmente gerencia aproximadamente 21.500 imóveis das Administrações Direta e Indireta, aproximadamente assim respectivamente distribuídos, 18.000 e 3.500, além de mais de 220 terrenos aforados ao Estado, os quais através de contratos enfiteúticos oportunizaram a expansão da urbanização de significativa região central da Capital



gaúcha, especialmente na orla do Lago que a banha, resultando na edificação de prédios comerciais com lojas, conjuntos e boxes de estacionamento, e, de prédios mistos ou puramente residenciais, significando ao Patrimônio um controle de uma gama de unidades imobiliárias superior a cinco mil imóveis. Ainda detém o controle de mais de 1.200 imóveis locados pela Administração para instalação tanto dos organismos da Administração Direta quanto os da Indireta.

Incipiente se encontra o desenvolvimento de um sistema que abranja os bens móveis em uso pelos órgãos estaduais. Sistema GPM – Gestão do Patrimonial de Mobiliário do Estado do Rio Grande do Sul, assim denominado e já definido quanto à sua necessidade e significativa importância, buscará obter em única base de dados, em ambiente web, o controle e as informações relativas aos móveis, equipamentos de informática, veículos (aviões, automóveis, utilitários, caminhões e tratores), armamento e semoventes (animais), com as interoperações com os sistemas financeiro e contábil, desde a sua aquisição até a respectiva baixa patrimonial, tendo o Departamento de Patrimônio como organismo central, gestor e normatizador, ficando a cargo das Secretarias de Estado (Administração Direta) e de seus vários órgãos vinculados – Autarquias, Fundações e Empresas Públicas (Administração Indireta) a parte operacional, tanto financeira quanto de controle físico.



GPE – GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DO ESTADO/RS

Objetivo do projeto

O objetivo deste projeto é o desenvolvimento e a implantação do sistema de gestão patrimonial dos bens imóveis, em ambiente WEB, visando proporcionar aos usuários um melhor aproveitamento do mesmo em termos de gerenciamento, administração e controle no âmbito da Administração Estadual, com maior agilidade e integridade no tratamento das informações, portanto, dotar a Administração Estadual de um sistema, via web, o qual oportunizasse além do cadastro uma efetiva gestão dos imóveis.

A atuação se dando desde o cadastramento, controle de uso, manutenção, contabilização, vistorias, avaliações e administração do patrimônio imobiliário entre os órgãos da Administração Direta e Indireta do Governo do Estado.

Como objetivos macros têm-se:

- Implantar um novo modelo de gestão dos bens imóveis, baseado nas seguintes premissas:
 - ✓ Descentralização de procedimentos, com maior integração entre os órgãos setoriais e o DEAPE/SARH; e,
 - ✓ Transparência, racionalização e otimização do uso dos imóveis pelo Estado;
- Proporcionar melhor gerenciamento, acompanhamento e controle do patrimônio imobiliário;
- Dotar a Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos do RS de um sistema de informações tecnologicamente atualizado, permitindo um melhor controle e gerenciamento, viabilizando análises mais apuradas; e,
- Desenvolver projeto integrado entre a Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos, Secretaria da Fazenda e demais órgãos da Administração Pública Estadual que contemple todas as fases e processos para o acompanhamento físico e financeiro dos imóveis, culminando na implantação de um sistema que unifique procedimentos e bases de dados.



Metodologia empregada no projeto

Equipe de trabalho

A equipe de trabalho para especificação do projeto foi composta por representantes do DEAPE/SARH, representantes da Contadoria e Auditoria Geral do Estado (CAGE/SEFA), representantes da Superintendência de Sistemas de Informação da Secretaria da Fazenda (SSI/SEFA) e analistas de sistemas e de organização e métodos da Companhia de Processamento de Dados do Estado do Rio Grande do Sul (PROCERGS).

À medida da evolução dos trabalhos e conforme as especialidades e habilidades necessárias foram agregadas ou convidadas outras pessoas a participar das especificações.

Forma de trabalho

As formas de trabalho executadas durante a especificação do projeto foram as seguintes:

- Especificação do sistema através de reuniões semanais da equipe de projeto;
- Reunião com a equipe de projeto para definição da forma de condução do trabalho;
- Apresentação da Metodologia aos níveis gerenciais da SARH e SEFA;
- Levantamento detalhado dos processos e atividades desenvolvidos pelo DEAPE;
- Levantamento dos órgãos de apoio aos processos identificados, dos relacionamentos com os usuários da Administração Direta e Indireta;
- Identificação das integrações necessárias com outros sistemas de informação implantados e/ou em desenvolvimento da Administração Pública Estadual;
- Reuniões semanais com a equipe para especificação do projeto;
- Mapeamento dos fluxos referentes ao redesenho dos processos de trabalho do DEAPE, atendendo as novas diretrizes;



- Identificação da Legislação que rege a competência do DEAPE e sua respectiva atualização, bem como as necessidades de implementação de Instruções Normativas que regulamentem e/ou orientem quanto ao uso e controle dos bens imóveis; e,
- Pesquisa de modelo adotado pela União e outros estados da federação para o gerenciamento dos bens imóveis.

Constatações

Ao longo do mapeamento dos processos de trabalho efetuados no Departamento de Administração do Patrimônio do Estado (DEAPE) identificou-se situações que geram desconformidades, duplicidades de informações ou retrabalhos, tais como:

- O Sistema antigo era deficiente para a função de extração de relatórios gerenciais, apresentando defasagem tecnológica, obrigando o usuário a obtê-los somente por interferência da PROCERG;
- Falta de padronização no recebimento de demandas pelo Departamento;
- Falta de uniformidade na nomenclatura utilizada;
- Dificuldade de comunicação entre as Divisões e com os demais Órgãos da Administração Pública Estadual;
- Recebimento de processos com a documentação incompleta, resultando em atividades complementares e/ou informais, como: telefonemas, buscas e consultas em outras áreas ou junto aos órgãos demandadores, demora na tramitação e retardamento na solução requerida;
- Existência de vários cadastros de bens imóveis no Estado, como: FUNTERRA, Brigada Militar e Tombados como Patrimônio Histórico e Cultural; e,
- Quanto ao cadastro de imóveis no sistema antigo encontrava-se com:
 - ✓ registros duplicados;
 - ✓ informações incompletas e/ou desatualizadas; e,
 - ✓ registros inexistentes.



Requisitos levantados

Durante o processo de trabalho do grupo foram levantados requisitos fundamentais exigidos para o projeto satisfazer. Foram divididos então em obrigatórios e desejáveis.

Requisitos obrigatórios

- Abranger todas as demandas relativas à competência do DEAPE.
- Permitir o acesso aos dados baseado no organograma.
- Unificar os vários cadastros de imóveis, por exemplo, das Terras Devolutas, do FUNTERRA, da Brigada Militar e aqueles Tombados como Patrimônio Histórico e Cultural.
- Disponibilizar informações gerenciais.
- Gerenciar todas as movimentações referentes ao imóvel.
- Gerenciar as atualizações inconsistentes – trilhas de auditoria.
- Permitir gerenciamento das avaliações e vistorias realizadas nos imóveis.
- Controlar imóveis de terceiros em uso pelo Estado.
- Controlar imóveis do Estado em uso por terceiros.
- Permitir solicitação dos imóveis disponíveis pelos órgãos.
- Possibilitar acesso descentralizado ao sistema pelos órgãos.
- Contemplar integração com os seguintes sistemas: Sistema de protocolo (SPI), Sistema de Finanças Públicas do Estado (FPE), Sistema de Arrecadação (SAR) e aplicativos utilizados pela SARH, bem como prover funções para troca de informações com outros sistemas, independente de plataforma.
- Permitir a utilização de imagens (fotos, mapas, croquis, documentos, etc.) no cadastro.
- Permitir a definição de papéis/funções que agilizarão o andamento do fluxo dos processos.
- Representar os andamentos/passos de todos os processos de trabalho inerentes a bens imóveis.
- Possibilitar acompanhamento das solicitações de imóveis efetuadas.



- Manter as transações atuais do sistema antigo, aperfeiçoá-las agregando novas.
- Possibilitar ao usuário as extrações de dados para informações, relatórios e análises tempestivas.
- Substituir o trâmite físico de documentos através do redesenho dos processos de trabalho.

Requisitos desejáveis

- Permitir que a descentralização atenda toda a estrutura dos órgãos usuários.

Fatores críticos de sucesso

Foram levantados pela equipe também os fatores críticos que poderiam dificultar o sucesso do projeto:

- Inventário de todos os bens imóveis;
- Reavaliação de todos os bens imóveis;
- Conciliação dos registros existentes no cadastro do sistema antigo;
- Conciliação com os registros da Contabilidade;
- Revisão e atualização da Legislação existente sobre bens imóveis; e,
- Regulamentação da padronização de procedimentos referentes a bens imóveis para todos os órgãos da Administração Pública Estadual.

Especificação do Sistema

Modularização

Foi estabelecido pela equipe de projeto um plano de desenvolvimento para um Sistema de Informação, por módulos, em uma seqüência lógica, integrada e incremental. O objetivo era fornecer condições para planejar a informatização deste grande projeto por passos, através de uma visão global dos processos e sub-processos relativos à gestão do patrimônio imobiliário do Estado. A abordagem evolucionária se propõe a fornecer resultados graduais ao usuário, o que o ajuda a se adaptar mais facilmente a uma nova filosofia de trabalho e ao conceito de organização informatizada. Através dessa definição foram levantados os seguintes módulos:



- Manutenção cadastral do imóvel;
- Controle de destinações aos órgãos;
- Controle de cessões a terceiros;
- Controle de vistorias;
- Controle de avaliações;
- Solicitação de imóvel;
- Controle de foros; e,
- Integrações entre sistemas.

Projeto propriamente dito

A equipe de analistas de sistemas da Companhia de Processamento de Dados do Estado do Rio Grande do Sul, ao mesmo tempo em que participava das reuniões com a equipe de trabalho formada, realizou o trabalho de definição das funções do novo sistema. Primeiramente foram levantados os casos de uso de cada módulo e também foram feitos os protótipos das telas do sistema.

Após isso, foram levantadas as informações necessárias que deveriam ser armazenadas no banco de dados do sistema. Após a aprovação pela equipe de trabalho do projeto, foi iniciado pelos analistas de sistemas o detalhamento das regras de negócios em cada caso de uso levantados inicialmente. Para a documentação dos casos de uso e das regras de negócio foi utilizada a ferramenta Rational Rose.

Desenvolvimento do sistema

Os trabalhos de definição do sistema foram executados até o final de 2003 e o desenvolvimento iniciou em meados de 2004. Com uma equipe composta por um analista de sistemas e dois programadores iniciou-se a fase de construção do sistema. Foi utilizada a linguagem de programação JAVA para a programação da regra de negócios, as linguagens HTML, JSP e JavaScript para a programação das telas. Após a fase de testes encerrada o sistema foi implantado no ano de 2006.



O sistema implantado

Principais funções

O sistema, atualmente já dispõe das principais funções relacionadas:

- Controle de acesso

Detalhamento:

O sistema GPE utiliza o sistema SOEWeb para permitir o controle de acesso dos usuários ao sistema e a determinadas funções (transações) do sistema.

O sistema SOEWeb foi desenvolvido pela PROCERGS e o controle de acesso está baseado na criação de usuários e na definição de suas permissões em cada sistema.

- Manutenção cadastral dos imóveis

Detalhamento:

Possui como principais funções a pesquisa por diversos atributos do imóvel, inclusão, alteração, exclusão e baixa do imóvel.

Existe a opção de imprimir a ficha completa do imóvel.

Alguns atributos principais do cadastro de imóveis são: número cadastro, classificação (Adm. Direta ou Adm. Indireta), tipo de imóvel, situação de regularização, situação de ocupação (ocupado, ocupado parcial, desocupado), índice de ocupação, atributos de endereço, atributos de propriedade no registro de imóveis, atributos de área e de quantidade de área disponíveis de terreno para ocupação do imóvel, atributos de área e de quantidade de área disponíveis de cada edificação localizada no imóvel, inserção de documentos digitalizados do imóvel (escrituras, plantas, fotos, mapas, croquis, certidões etc).

- Controle de avaliações

Detalhamento:

O módulo de Avaliação de Imóveis é utilizado para controlar as avaliações efetuadas nos imóveis.

Possui como principais funções a pesquisa por diversos atributos, inclusão, alteração e exclusão da avaliação.

Existe a opção de gerar automaticamente o documento de Parecer Técnico ou de Laudo de Avaliação.



Alguns atributos principais da avaliação são: número do imóvel, tipo de avaliação, data da avaliação, número do processo, valor do imóvel, solicitante da avaliação, avaliadores.

- Controle de vistorias

Detalhamento:

O módulo de Vistoria de Imóveis é utilizado para controlar as vistorias físicas efetuadas nos imóveis.

Possui como principais funções a pesquisa por diversos atributos, inclusão, alteração e exclusão da vistoria.

Existe a opção de imprimir a Ficha da Vistoria.

As vistorias são divididas em vistorias do terreno/infra-estrutura e em vistorias de cada edificação pertencente ao imóvel.

Alguns atributos principais da vistoria de terreno/infra-estrutura são: número do imóvel, tipo de vistoria, data da vistoria, vistoriador, pavimentação logradouro, pavimentação passeio, largura do logradouro, redes (água, esgoto, iluminação pública, telefone, etc), instalações (correio, escola, praça, etc).

Alguns atributos principais da vistoria da edificação são: número do imóvel, tipo de vistoria, data da vistoria, vistoriador, estado de conservação, idade aparente, tipo de forro, tipo de piso, tipo de telhado, tipo de esquadria, tipo de fachada, descrição dos reparos.

- Controle das destinações de imóveis aos órgãos do Estado

Detalhamento:

O módulo de Destinação de Imóveis é utilizado para destinar os imóveis para os Órgãos do Estado. Possui como principais funções a pesquisa por diversos atributos da destinação, inclusão, alteração e exclusão de destinação.

Existe a opção de gerar o Termo de Destinação e a Súmula do Termo para posterior publicação no Diário Oficial do Estado.

O sistema controla a existência de áreas disponíveis para destinação, sendo que não é possível destinar algum imóvel que não possua área disponível. Na inclusão, alteração, exclusão ou encerramento da destinação o sistema atualiza as disponibilidades de áreas no cadastro do imóvel.



Alguns atributos principais da destinação de imóveis são: órgão usuário, áreas de terreno e edificações destinadas, finalidade de ocupação, data de início, número do processo administrativo.

- Controle das cedências onerosas ou gratuitas dos imóveis a terceiros

Detalhamento:

O módulo Uso por Terceiros de Imóveis é utilizado para controlar a cedência gratuita ou onerosa dos imóveis para terceiros (pessoas físicas ou jurídicas). Possui como principais funções a pesquisa por diversos atributos, inclusão, alteração, exclusão e revogação da cedência para terceiros.

As cedências com prazo indeterminado são encerradas mediante revogação. Já as cedências que possuem prazo determinado são encerradas através de uma rotina batch diária.

Existe a opção de gerar o Termo de Cedência, o Termo de Revogação, as Súmulas do Termo, da Revogação e da Excepcionalização da Onerosidade para posterior publicação no Diário Oficial do Estado.

O sistema controla a existência de áreas disponíveis para cedência, sendo que não é possível ceder algum imóvel que não possua área disponível. Na inclusão, alteração, exclusão ou encerramento da cedência o sistema atualiza as disponibilidades de áreas no cadastro do imóvel.

Alguns atributos principais da cedência para terceiros são: tipo de cedência, informações do usuário, áreas de terreno e edificações cedidas, finalidade de uso, data de início, número do processo administrativo, informações de onerosidade.

- Inserção e visualização de documentos digitalizados dos imóveis

Detalhamento:

É possível inserir e visualizar documentos digitalizados dos imóveis como por exemplo: fotos, plantas, registros, certidões, etc e ainda controlar a validade dos mesmos.

- Solicitação de imóveis pelos órgãos do Estado

Detalhamento:

O módulo de Solicitação de Destinação de Imóveis é utilizado para controlar as solicitações de imóveis pelos Órgãos do Estado.



Possui como principais funções a pesquisa por diversos atributos, inclusão, alteração e exclusão da solicitação. Também possui as funções de encaminhamento para autorização, autorização e rejeição da solicitação.

O solicitante elabora a solicitação preenchendo o formulário no sistema, podendo ou não indicar algum imóvel específico. Após, encaminha a solicitação ao Departamento de Administração do Patrimônio do Estado. O Departamento de Administração do Patrimônio do Estado verifica no sistema as solicitações pendentes de destinação e as autoriza ou rejeita. Se a solicitação é autorizada, o sistema gera automaticamente a destinação do imóvel.

Alguns atributos principais da solicitação de destinação são: data solicitação, órgão solicitante, finalidade de uso solicitada, município solicitado, área de terreno solicitado e áreas solicitadas para cada edificação do imóvel.

- Auditoria de uso do sistema

Detalhamento:

Existe um controle de auditoria de usuários nas execuções das principais funções do sistema. Este controle permite saber qual usuário, data, hora e função que executou no sistema.

- Administração do sistema

Detalhamento:

Controla as informações de auditoria e informações de permissões para os usuários (gestores, vistoriadores, avaliadores, autorizadores de destinação, etc).

- Tabelas Terreno/Infraestrutura

Detalhamento:

Tabelas de apoio relacionadas ao preenchimento de informações do terreno e da infraestrutura no local do imóvel. Por exemplo: pavimentação do passeio, etc.

- Tabelas Edificação

Detalhamento:

Tabelas de apoio relacionadas ao preenchimento de informações da edificação do imóvel. Por exemplo: tipo de forro, tipo de piso, etc.

- Tabelas Gerais

Detalhamento:

Tabelas de apoio relacionadas ao preenchimento de informações no sistema. Por exemplo: forma de incorporação, tipo de imóvel, etc.



Tecnologias utilizadas

Para o desenvolvimento e execução do sistema GPE foram adotadas as seguintes tecnologias:

- Linguagem de programação JAVA, Servlets, JSP, Tag Library, JAVASCRIPT, HTML, Ajax;
- Servidor de aplicação Weblogic 10.0;
- Banco de Dados SQL Server 2000;
- WebService para integração com outros sistemas; e,
- Ferramenta IReport para geração de relatórios.

Interoperações (integrações)

As seguintes integrações encontram-se já contempladas no sistema GPE:

Integração com o sistema FPE (Finanças Públicas do Estado) nas seguintes tabelas: UF, municípios, bairros, logradouros, órgãos, unidades orçamentárias, unidades executoras, pessoas físicas e jurídicas; e,

Integração com o sistema RHE (Recursos Humanos do estado) para pesquisa dos nomes dos secretários de casa Secretaria de Governo.

Próximos passos

O sistema GPE está sempre em constante aperfeiçoamento. Novas funcionalidades estão sendo sempre agregadas para torná-lo uma ferramenta cada vez mais completa para a gestão dos bens imóveis do Estado. São previstos novos módulos a serem desenvolvidos, como por exemplo, o controle sobre os imóveis locados de terceiros pelo estado e o controle físico e financeiro de imóveis foreiros. Novas integrações estão previstas, como por exemplo, com o Sistema de Gerenciamento de Matérias (SGM) para o encaminhamento automatizado de publicações no Diário Oficial do Estado, com o Sistema de Protocolo Integrado (SPI) para o controle automatizado dos processos relativos aos imóveis do Estado, e também com o sistema de Finanças Públicas do Estado (FPE) para o controle de contratos de locações. Também está previsto a inclusão da funcionalidade de geoprocessamento que irá facilitar a localização do imóvel.



CONCLUSÕES

Realização Físico/Financeira: Custos – 2007 até jan/2010

Doações e cedências de imóveis no valor superior a um bilhão de reais para projetos sociais, que beneficiaram cerca de duas centenas de município gaúchos.

O DEAPE gerou, desde 2007, uma receita da ordem superior a R\$ 20,5 milhões.

Alienação, no ano de 2009, de imóvel do Estado inservível à Administração Pública Estadual, isto é, não destinado ao uso do Governo Estadual no montante de R\$ 13,6 milhões, até novembro.

A gestão do Patrimônio Público Imobiliário Estadual tem por objetivo administrar os bens imóveis do Estado, dando-lhes a destinação firmada em lei. Os bens imóveis inservíveis aos objetivos da Administração Pública deverão ser alienados, saindo, portanto, do estoque do Estado, e deixando de gerar custos de manutenção. Ressalte-se que a obtenção de receita patrimonial é mera consequência da boa administração do patrimônio público, não devendo ser esse o seu objetivo.

A condução administrativa imprimida busca a otimização dos processos desenvolvidos nos mais variados órgãos estaduais, permitindo um maior e mais rápido acesso às informações que facilitem operações relativas aos bens imóveis do Estado.

Realizamos recentemente uma atualização cadastral de aproximadamente 7 mil imóveis, na ação Levantamento Imobiliário, correspondente hoje, pois em abril de 2009, já em andamento a ação, aconteceu um acréscimo, aproximado, de 6.000 imóveis com a extinção da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul – COHAB/RS, a 50% dos bens patrimonializados, praticamente sem custo ao Erário, em virtude de parceria firmada com os Conselhos Notariais e Registrais do Rio Grande do Sul, seus órgãos classistas e o Poder Judiciário Estadual, através da Corregedoria-Geral de Justiça, o que oportunizou o recebimento gratuito pelo Estado dos títulos de domínio de seus Próprios. Para o próximo exercício, estima-se a otimização dos resultados, não só com a desejada conclusão da revisão do cadastramento dos imóveis de propriedade estadual como pelo cadastramento, em única base de dados de todos os imóveis de propriedade dos órgãos da Administração Indireta.



Igualmente, em complemento à revisão já citada se buscará, em futuro próximo (no atual exercício ou em dois, no máximo), verificar e atualizar as informações sobre as condições físicas e de ocupação dos prédios estaduais, culminado, após, com a disponibilização de todas essas informações à comunidade, ao cidadão, por meio dos variados *sites* governamentais, visando efetivar a necessária transparência no trato com a coisa pública, oportunizando consultas à base de dados, além de contato, diretamente com a Administração, seja para dirimir alguma dúvida, seja para denunciar algum uso indevido ou má situação física que possa se traduzir em risco à incolumidade pública.

Dentre os impeditivos à boa implementação das ações, tanto a falta de estrutura organizacional como de recursos humanos em quantidade e qualidade são significativos, já que a restrição orçamentária, sempre marcante nas três esferas de governo, foi amenizada, em muito, com a criação do Fundo Estadual de Gestão Patrimonial (FEGEP), hoje com saldo superior à 28 milhões de reais.



REFERÊNCIAS

Apostila de Controle de Bens Públicos (elaborado pela Contadoria e Auditoria-Geral do Estado)

Constituição Federal

Constituição do Estado do Rio Grande do Sul

Lei Federal nº 4.717, de 29 de junho de 1965

Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992

Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993

Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000

Lei Federal nº 10.180, de 6 de fevereiro de 2001

Lei Estadual nº 12.144, de 04 de setembro de 2004

Decreto Estadual nº 5.539, de 13 de março de 1934

Decreto Estadual nº 43.519, de 27 de dezembro de 2004



AUTORIA

Mario Anderson Ferrari – Formado em Administração de Empresas, desde 1981, pela Universidade Luterana do Brasil (ULBRA) e em Direito, desde 1995, pelo Instituto Educacional Ritter dos Reis. Ingressou no serviço público estadual como Professor dos Ensinos Fundamental e Médio na área das ciências exatas e, no atual cargo, como Técnico Científico – Assessor, em 1993. Desempenha, atualmente, a Chefia da Divisão de Escrituração e Contratos do Departamento de Administração do Estado, cumulativamente com a Direção Adjunta, onde gerencia o Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário do Estado do Rio Grande do Sul (GPE).

Filiação institucional: Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos do Estado do Rio Grande do Sul

Endereço eletrônico: mario-ferrari@sarh.rs.gov.br

