

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

Relatório de
DEMANDAS EXTERNAS

Número: 00208.000614/2012-15

Unidade Examinada: Município de Taquaral de Goiás - GO



Relatório de Demandas Externas

n° 00208.000614/2012-15

Sumário Executivo

Este Relatório apresenta os resultados das ações de controle desenvolvidas pela Controladoria-Geral da União (CGU) no Município de Taquaral de Goiás – GO, cujos trabalhos foram realizados entre 18/04/2013 e 07/11/2013.

Esclarecemos que os executores dos recursos federais foram previamente informados por meio do Ofício n.º 2.611/DPTEM/DP/SFC/CGU-PR, de 31/01/2014, sobre os fatos relatados, tendo se manifestado em 06/03/2014, cabendo ao Ministério supervisor, nos casos pertinentes, adotar as providências corretivas visando à consecução das políticas públicas, bem como à apuração de responsabilidades.

Foram analisados itens financiados com recursos repassados pela Caixa Econômica Federal ao município no período de 01/01/2008 a 31/12/2012, visando verificar a aplicação de recursos dos Programas financiados com recursos do FGTS.

Principais Fatos Encontrados

Ministério do Trabalho e Emprego

Programa: Programa Minha Casa Minha Vida

- Não apresentação de documentação referente ao procedimento de seleção de beneficiários do Programa “Minha Casa Minha Vida” pelo e, tampouco, apresentação dos critérios de elegibilidade utilizados com vistas à focalização da ação governamental;
- Detecção de imperfeições nos imóveis denotando problemas construtivos;
- Existência, na data de inspeção, de imóveis desocupados e informalmente emprestados, locados e transferidos a terceiros, contrariando a finalidade sócio assistencial que motivou a concessão do benefício;
- Proposta de financiamento contendo definição genérica de itens de serviços a serem executados, bem como valor de financiamento estimado em função do valor venal dos imóveis, sem comprovação de ser esta a forma mais adequada aos objetivos do PMCMV.

Recomendação

Este Relatório é destinado aos órgãos e entidades da Administração Pública Federal, gestores centrais dos programas de execução descentralizada, para a adoção de providências quanto às situações evidenciadas, especialmente, para a adoção de medidas preventivas e corretivas, visando à melhoria da execução dos Programas de Governo.

Foram realizadas as seguintes recomendações aos Gestores: Recomendar à CAIXA que acione a construtora responsável pela edificação das unidades habitacionais do Residencial Brandão

para que sejam executados reparos dos defeitos construtivos, bem como, outros indicados pelos mutuários; que, ao realizar operações de financiamento que tenham como finalidade atender a públicos específicos (caráter social), que somente aprove o financiamento de empreendimentos que, dadas as características de objeto e montante financiados, taxas de juros praticadas, descontos oferecidos e outras, demonstrem contar com demanda suficiente a evitar: ocorrência unidades habitacionais excedentes e concessão dos benefícios do programa a famílias que não vão utilizar as residências como moradia própria. Além de, realizar estudos comparativos entre diferentes formas de financiamento (por exemplo: financiamento em razão dos serviços empregados nas edificações versus financiamento pelo valor de mercado dos imóveis) e demonstre que a alternativa adotada seja aquela que resulte em menor desembolso por parte do patrocinador e implique em menor ônus para quitação das parcelas por parte dos mutuários; que, constatado o descumprimento de cláusulas contratuais firmadas pelos mutuários quanto ao cumprimento das finalidades sociais do PMCMV, em especial, quando à destinação do imóvel como residência do devedor e de seus familiares, que execute a cláusula penal correspondente; que mantenha controle sobre as prestações ajustadas pelos mutuários no sentido de manter a integridade das garantias oferecidas junto às operações de financiamento; e ainda, que, ao realizar operações de financiamento para construção de unidades habitacionais cujas características, especificações, qualidade e preço dos serviços realizados estejam fora da possibilidade de fiscalização por parte do mutuário que estabeleça controles exaustivos quanto aos custos das obras de modo a implicar em menor desembolso por parte da entidade patrocinadora e o menor ônus para o mutuário.

Recomendar ao Ministério do Trabalho que sejam informadas as medidas adotadas junto à Prefeitura Municipal de Taquaral de Goiás/GO, tendo em vista o descumprimento dos contratos do PMCMV dos quais são signatárias, em função da não comprovação das obrigações pelas quais haviam se comprometido; Realize investigação e apuração de responsabilidades acerca dos indícios de utilização político-eleitoreira do PMCMV no município, bem como dos indícios da ocorrência de beneficiários que não residem nas casas do PMCMV, e dos demais aspectos que indicam o comprometimento do processo seletivo no Município, e adote as providências cabíveis em função dos resultados dessa apuração.



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

RELATÓRIO DE DEMANDAS EXTERNAS

Número: 00208.000614/2012-15

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. DAS SITUAÇÕES VERIFICADAS

2.1 MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO

2.1.1 – Programa:

FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

3. CONCLUSÃO

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Relatório apresenta os resultados de ação de controle desenvolvida em decorrência de requisição do Ministério Público Federal – Procuradoria da República em Goiás – MPF/GO, apresentada em ofício enviado à Controladoria-Regional da União no Estado de Goiás, com data de 05.09.2012.

1.2. O ofício versa sobre a instrução de inquérito pelo MPF/GO (Inquérito Civil Público nº 1.18.000.000899/2012-12), para a qual foi requisitada a realização de auditoria “acerca dos seguintes pontos do ‘Programa Minha Casa Minha Vida’:

b.1 – cumprimento dos ‘critérios de seleção’ e do ‘processo de seleção dos beneficiários’, previstos na Lei nº 12.424/2011, no Decreto nº 7.499/2011, e nas Portarias nº 140, de 05 de abril de 2010, e nº 610, de 20 de dezembro de 2011, ambas do Ministério das Cidades;

b.2 – fiscalização do cumprimento das normas do PMCMV pelo Ministério das Cidades e pela CEF;

b.3 – adequação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos aos parâmetros normativos e técnicos do PMCMV;

b.4 – execução das obras à luz dos parâmetros do PMCMV e dos respectivos projetos.”

1.3. Para atender à demanda do MPF/GO, a DPTEM/SFC/CGU indicou, por meio da Ordem de Serviço nº 201217308, a verificação sobre os empreendimentos denominados “Vila Benedito Lobo Sena” e “Residencial Brandão”. Respectivamente, tais empreendimentos fizeram parte, no âmbito da atuação da Caixa Econômica Federal – CEF – do Programa Operações Coletivas e do Programa Imóvel-planta.

1.4. Para executar o presente trabalho, realizado entre abril e setembro de 2013, foram adotadas as seguintes ações:

- análise dos normativos do Programa “Minha Casa Minha Vida” e seus antecedentes, mais especificamente aqueles indicados pelo Ministério Público Federal e os que disciplinam ações do PMCMV que contam com a utilização de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;

- análise da documentação disponibilizada pela DPTEM/SFC/CGU, relativa aos dois empreendimentos indicados pela OS nº 201217380;

- visita à agência da CEF em Itaberaí/GO (Agência nº 0859-1) para levantamento de dados relativos aos contratos de financiamento dos empreendimentos imobiliários de Taquaral de Goiás/GO, conforme indicação de amostra selecionada pela DPTEM/SFC/CGU;

- planejamento das atividades de fiscalização *in loco* a serem realizadas no município de Taquaral de Goiás/GO;

- verificação física dos empreendimentos e realização de entrevistas, quando localizados, junto aos moradores das unidades habitacionais construídas;

- análise da documentação relativa à aprovação dos empreendimentos junto à Gerência de Apoio ao Desenvolvimento Urbano da Caixa Econômica Federal em Anápolis/GO – GIDUR/Anápolis;

- consolidação dos dados e informações levantadas, análise e elaboração de relatório.

1.5. Cabe esclarecer que, dada conclusão das obras dos dois empreendimentos, combinada com a ausência de indicação, por parte da DPTEM/SFC/CGU, da realização de ensaios técnicos de qualquer espécie, não foi emitida opinião a respeito do atendimento de especificações dos materiais/insumos efetivamente utilizados nas obras, tais como: tipo de tijolos empregados na alvenaria, componentes e resistência do concreto aplicado e tipos de armaduras empregadas nas fundações, entre outras.

1.6. Os resultados pormenorizados dos trabalhos realizados, organizados por órgão superior e por programa/ação de governo, estão apresentados nos itens 2 e 3, onde estão relatadas as situações observadas a partir da demanda apresentada.

2. DAS SITUAÇÕES VERIFICADAS

A seguir apresentamos as constatações relacionadas às situações que foram examinadas, agrupadas por Programa/Ação, e vinculadas aos respectivos órgãos superiores.

2.1 MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO

2.1.1 – Programa:
FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
Objeto Examinado:
O FGTS foi criado pela Lei n.º 5.107/66, encontra-se atualmente regido pela Lei n.º 8.036/90 e representa um direito social, constitucionalmente previsto, dos trabalhadores urbanos e rurais. As finalidades de sua instituição foram a proteção ao trabalhador optante e a seus dependentes em caso de despedidas sem justa causa e de falecimento, mediante a formação de um pecúlio relativo ao tempo de serviço, e o combate ao déficit de moradia, de saneamento ambiental e de infra-estrutura urbana, por meio da aplicação em programas sociais, tais como: habitação popular, saneamento básico e infra-estrutura urbana. Não obstante isso, os recursos do FGTS são onerosos, ou seja, o acesso é possível por meio de operações de financiamento, e não de repasse. Sua aplicação, portanto, está sujeita à capacidade de pagamento dos proponentes, suficiente para garantir o retorno aos trabalhadores cotistas - proprietários efetivos dos recursos - e para manter uma margem satisfatória de segurança financeira para o fundo. A exceção disso são os Descontos concedidos com recursos do FGTS nos financiamentos habitacionais. A gestão dos recursos do Fundo, em conformidade com as normas e as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS - CCFGTS, cabe aos seguintes órgãos/entidades: - Ministério das Cidades (MCidades), na qualidade de Gestor da Aplicação do FGTS; - Caixa Econômica Federal (Caixa), na qualidade de Agente Operador; - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), responsável pela cobrança judicial e extrajudicial dos débitos do FGTS; e - Secretaria de Inspeção do Trabalho (SIT), responsável pela fiscalização do FGTS. Anualmente, esses recursos são publicados pelo CCFGTS de forma segregada em: i) Orçamento Financeiro (saldo inicial, entradas, saídas e saldo final), ii) Operacional (Plano de Contratações, Metas Físicas e Aplicações de Recursos por estados) e iii) Econômico (Balanço Patrimonial). Dessa forma, é possível a visualização das aplicações dos recursos relacionadas a políticas públicas como Programas do Orçamento Financeiro e do Orçamento Operacional. Na área de habitação popular os programas são os seguintes: Pró-Moradia, Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo, Apoio à Produção Habitacional e Descontos nos financiamentos a pessoas físicas.
Agente Executor Local:
179086 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Montante de Recursos Financeiros Aplicados:
R\$ 3.495.232,20
Ordem de Serviço:
201217380
Forma de Transferência:
Não se Aplica

2.1.1.1

Situação Verificada

Este apontamento não tratou do registro de falhas quanto à operacionalização, no Município de

Taquaral de Goiás/GO, do Programa Minha Casa Minha Vida ou da operacionalização do programa federal de habitação que o antecedeu. Serve, contudo, para expor os dados principais e contextualizar a execução da construção de casas no município, a qual se valeu de recursos do FGTS. Nessas condições, não cabe indicar qual foi a situação verificada, mas esclarecer os principais aspectos das operações financiadas.

INFORMAÇÃO

Programa “Minha Casa, Minha Vida” – condições gerais dos projetos habitacionais fiscalizados em Taquaral de Goiás/GO.

a) Fato:

Com vistas à verificação de ações do Programa “Minha Casa Minha Vida” realizadas no Município de Taquaral de Goiás/GO, foram verificados dois empreendimentos relativos à construção de moradias executados no município. O primeiro realizado em 2008 na modalidade “Carta de Crédito do FGTS – Operações Coletivas” e o segundo na modalidade “Carta de Crédito – Imóvel na Planta” executado em 2012. Ambos empreendimentos contaram, dentre outros, com recursos do FGTS para celebração de financiamentos (contratos de mútuo), os quais contaram com abatimento no montante total devido (subsídio) e redução de taxas de juros frente aos patamares praticados no mercado. Os dados básicos dos empreendimentos estão resumidos a seguir:

Programa CAIXA: Operações coletivas (casas dispersas pelo município).

Objeto: construção convencional em alvenaria, projeto-tipo de 33,73 m², fachada com reboco e pintura, esquadrias de ferro pintadas, telha de barro com estrutura de madeira, reboco e pintura nas paredes internas e barra lisa nas áreas molhadas. Padrão acabamento popular.

Infraestrutura junto aos lotes em áreas urbanas: sistemas de água tratada, asfalto e energia previamente disponibilizado. Sistema de esgotamento sanitário executado na obra pela opção de construção de fossa séptica e sumidouro nas unidades habitacionais.

Total de unidades habitacionais (UH) construídas: 12 (doze).

Endereços: UH dispersas em várias ruas, avenidas e setores do município de Taquaral de Goiás/GO.

Valor total do investimento: R\$ 151.822,20, sendo R\$ 124.456,80 disponibilizados pelo FGTS e R\$ 27.365,40 a título de contrapartida (Conforme Quadro de Composição de Investimento –QCI –, de 01/09/2006).

Prazo previsto de construção das UH: 90 dias (RAE nº 03, de 20/05/2009).

Período de realização: 27/06/2008 a 30/04/2009 (RAE nº 03, de 20/05/2009).

Data da concessão do “habite-se”: 30/03/2009.

Programa CAIXA: Imóvel planta (Residencial Brandão).

Objeto: Residencial Brandão - loteamento habitacional composto de 63 casas de dois quartos, sala/cozinha, banheiro. Unidade habitacional, unifamiliar, com sala, dois quartos, cozinha e banheiro, sendo a área construída de 43,66 m². Construção com paredes em alvenarias, esquadrias metálicas, telhado com estrutura em perfis metálicos e cobertura com telhas cerâmicas, acabamento com pintura sobre reboco e azulejos no banheiro e barrado na cozinha, pisos em cerâmica, pinturas e instalações elétrica e hidrossanitárias, conforme projeto. Infraestrutura com muros de divisa conforme projeto.

Infraestrutura junto aos lotes em áreas urbanas: Coube ao Município de Taquaral de Goiás/GO a desapropriação da área referente ao empreendimento (53.086,32 m²) e a doação dos terrenos aos

beneficiários. Além disso, o Município se responsabilizou pela realização de obras de asfaltamento no local, bem como a instalação da rede elétrica e a construção de praça de convivência, cabendo informação de que, quanto à destinação do esgoto domiciliar, nas casas foram instaladas fossas sanitárias.

Total de unidades habitacionais (UH) construídas: 63 (sessenta e três).

Endereços: Residencial Brandão em Taquaral de Goiás/GO.

Valor total do investimento: R\$ 3.333.227,39, sendo R\$ 2.846.275,39 referentes aos valores financiados e R\$ 486.852,00 referentes aos subsídios oferecidos pelo FGTS. Além disso, para viabilização do empreendimento, o Município de Taquaral de Goiás/GO participou com R\$ 82.151,81 (desapropriação do lote), R\$ 137.245,39 (ASFALTAMENTO), R\$ 78.660,00 (ILUMINAÇÃO) e R\$ 97.250,04 (praça pública).

Prazo de construção das UH: 240 dias (RAE. N° 08, de 19/12/2012).

Período de realização: 01/03/2012 a 08/10/2012 (RAE. N° 08, de 19/12/2012).

Data da concessão do “habite-se”: 11/12/2012.

Cabe registrar que, com relação aos dois empreendimentos a Caixa Econômica Federal realizou acompanhamento da evolução das obras, emitindo, como resultado, Relatórios de Acompanhamento de Empreendimento – RAE. Com relação ao primeiro empreendimento a equipe de fiscalização teve acesso a 03 RAE emitidos pela CEF sendo que o 3º RAE acusa o cumprimento de 100% das obras. Quanto ao segundo, foram obtidos 08 RAE, sendo que o RAE nº 08, cuja vistoria foi realizada em 19/12/2012, acusou o cumprimento de 99,92% dos serviços, indicando que restava computar os “kits-morador” correspondentes ao montante de R\$ 3.608,32.

b) Conclusão sobre a situação verificada:

Não se aplica.

2.1.1.2

Situação Verificada

Este apontamento serve para expor a situação das residências relativas ao Programa Caixa - Operações Coletivas (casas dispersas pelo município) - construídas no município de Taquaral de Goiás/GO - Vila Benedito. Nessas condições, não cabe indicar qual foi a situação verificada, mas esclarecer os principais aspectos encontrados pela equipe de fiscalização da CGU/Regional-GO nos dias de realização da inspeção *in loco*.

INFORMAÇÃO

Operações coletivas (casas dispersas pelo município) - Impossibilidade de avaliação dos elementos de construção das 12 (doze) casas em Taquaral/GO.

a) Fato:

Em inspeção realizada nos dias 01/05/2013 e 02/05/2013 sobre as 12 casas construídas em Taquaral de Goiás no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS / CEF, dado o transcurso de aproximadamente 4 anos desde a concessão dos “habite-se”, no momento da fiscalização (01/05/2013 e 02/05/2013) a situação encontrada foi conforme registrado no Quadro 01 a seguir:

Quadro 01: Op. Coletivas - Situação das casas construídas

Taquaral de Goiás/GO – Maio/2013

UH	Endereço	Situação
1	Rua Joaquim Nabuco, Lote 07, Quadra 14.	Acréscimo de área construída
2	Rua D. Pedro, Lote 07, Quadra 19.	Casa fechada
3	Rua Machado de Assis, Lote 15, Quadra 13.	Acréscimo de área construída
4	Rua 05, Lote 01, Quadra 05.	Acréscimo de área construída
5	Rua Osvaldo Cruz, Lote 15, Quadra 20.	Acréscimo de área construída
6	Rua "B", Lote 12, Quadra 1-A.	Acréscimo de área construída
7	Rua Osvaldo Cruz, Lote 09-A, Quadra 14.	Acréscimo de área construída
8	Rua Joaquim Nabuco, Lote 05-A, Quadra 12.	Parcialmente demolida - nova construção
9	Rua Castro Alves, Lote 06, Quadra 04.	Acréscimo de área construída
10	Rua Castro Alves, Lote 08, Quadra 19.	Acréscimo de área construída
11	Rua 15 de novembro, Lote 11, Quadra 09.	Casa com características originais
12	Rua Osvaldo Cruz, Lote 06, Quadra 14.	Casa fechada

Conforme observado em campo, transcorrido o tempo informado, foi verificado que a maioria das casas já havia passado, ou estavam sendo submetidas a algum tipo de modificação/ampliação, sendo várias delas com substancial acréscimo de área construída. Assim, restou impossibilitada a emissão de opinião, a respeito do conjunto das casas, sobre a existência de todos os elementos construtivos constantes do projeto apresentado pela empresa responsável pelas obras. As situações são comprovadas por meio de registros fotográficos.



Imagen 01: UH - Rua Joaquim Nabuco, Qd. 14, Lt. 07, St. Central – acréscimos na área construída.



Imagen 02: UH – Rua B, Qd. 1-A, Lt. 12, St. Nova Taquaral - acréscimos na área construída.



Imagen 03: UH - Rua Castro Alves, Qd. 19, Lt. 08, St. Central – residência acrescida de área construída e sendo submetida a novas obras .

Imagen 04: UH – Rua Osvaldo Cruz, Qd. 20, Lt. 15, St. Central - residência sendo submetida a obras.



Imagen 05: UH – Rua Castro Alves, Lt. 04, Lt. 04 . St. Central – acréscimos na área construída.

Imagen 06: UH – Rua Osvaldo Cruz, Qd. 04, Lt. 09, St. Central - acréscimo na área construída na parte de trás.

A rigor, averiguou-se que apenas uma residência constante da amostra específica, localizada na Rua 15 de Novembro, Quadra 9, Lote 11, do supradito município, preservava a configuração original de contrução, não tendo sido verificada, em relação à mesma, qualquer inadequação quanto a seu projeto. A seguir estão os registros fotográficos da planta baixa e da residência inspecionada:

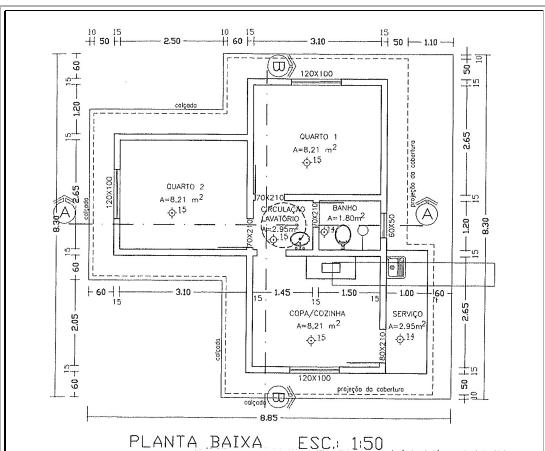


Imagen 07: Ilustração da planta baixa da unidade habitacional padrão – Operações coletivas –Taquaral de Goiás (sem escala).

Imagen 08: UH – Rua 15 de novembro, Qd. 09, Lt. 11 – parte externa.

	
Imagen 09: UH – Rua 15 de novembro, Qd. 09, Lt. 11 – cobertura do sumidouro e fossa séptica.	Imagen 10: UH – Rua 15 de novembro, Qd. 09, Lt. 11 – parte interna e caixa d’água

b) Conclusão sobre a situação verificada:

Diante do estado em que se encontravam as residências não foi possível a emissão de opinião quanto à totalidade das casas integrantes do empreendimento, contudo, inspeção na única casa que mantinha as condições de construção originais, não foram detectadas desconformidades quanto a elementos previstos no projeto.

2.1.1.3

Situação Verificada

Verificação, no âmbito da execução do PMCMV no Estado de Goiás e em atendimento à requisição do MPF/GO, acerca da “fiscalização do cumprimento das normas do PMCMV pelo Ministério das Cidades e pela CEF”, da “adequação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos aos parâmetros normativos e técnicos do PMCMV” e da “execução das obras à luz dos parâmetros do PMCMV e dos respectivos projetos”.

CONSTATAÇÃO

Residencial Brandão: detecção de imperfeições nos imóveis denotando falhas construtivas.

a) Fato:

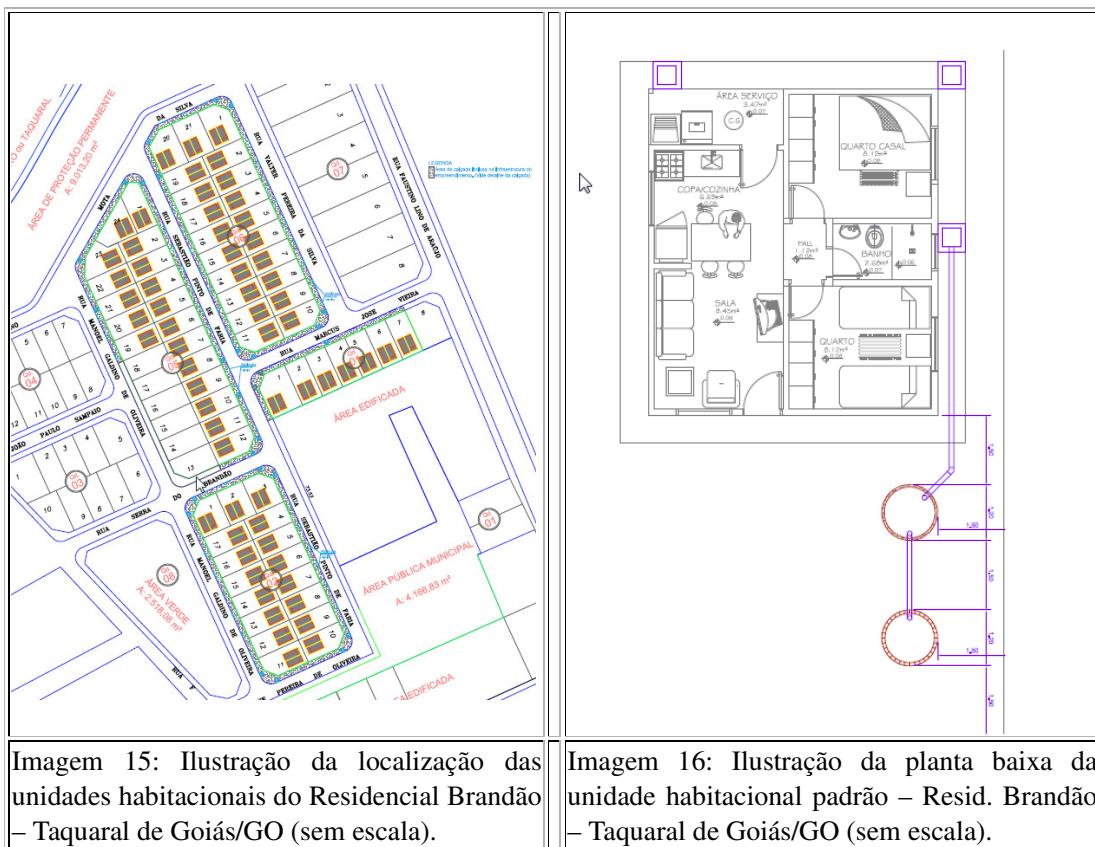
Em inspeção *in loco* realizada com vistas à verificação, por meio de amostragem, da conformidade técnica e funcional dos imóveis edificados no Residencial Brandão, em Taquaral de Goiás/GO, pela empresa Orca Engenharia Ltda. foram averiguados, entre 30/04/2013 e 02/05/2013, os elementos construtivos passíveis de serem examinados por identificação visual. Nessas condições, registre-se também que, dada a situação de conclusão da obra (certidão de “habite-se” emitida em 11/12/2012) combinada não realização de ensaios técnicos de qualquer espécie, não foi emitida opinião a respeito do cumprimento de especificações dos materiais/insumos efetivamente utilizados na obra, tais como: tipo de tijolos empregados na alvenaria, componentes e resistência do concreto aplicado, bem como tipos de armaduras empregadas em fundações e estruturas. Assim, a inspeção física realizada limitou-se a levantar defeitos físicos observáveis nas construções executadas sem determinação da origem e/ou causa que levou a eventuais falhas. Nessas condições, de acordo com

as verificações demandadas pela DPTEM/SFC/CGU, foi verificada a condição geral das unidades habitacionais construídas, levando em consideração os seguintes itens: a) instalação elétrica; b) instalação hidráulica; c) revestimentos interno, externo, reboco e pintura; d) esquadrias (portas e janelas); e) louças e metais (vaso, pia de cozinha, instalações sanitárias).

Outro aspecto que voltamos a ressaltar é que algumas residências que integravam a amostra verificada, no momento da inspeção, já haviam sido submetidas ou estavam passando por reformas e ampliações, o que impossibilitou o exame de alguns elementos constantes de sua configuração original.

De acordo com a proposta apresentada pela empresa Orca Engenharia Ltda., em resumo, o empreendimento de construção das residências do Residencial Brandão pode ser descrito da seguinte forma: construção de 63 unidades habitacionais de dois quartos, sala/cozinha, banheiro e área de serviço, totalizando 43,66 m² de área construída por unidade. Construção com paredes em alvenarias, esquadrias metálicas, telhado com estrutura em perfis metálicos e cobertura com telhas cerâmicas, acabamento com pintura sobre reboco e azulejos no banheiro e arado na cozinha, pisos em cerâmica, pinturas e instalações elétrica e hidrossanitário, incluindo construção de fossa séptica e sumidouro, conforme projeto. Além disso, entre as casas, foi prevista a construção de muros de arrimo e muros de divisa.

As Figuras de 15 a 18 obtidas a partir dos projetos a obra ilustram, sem escala, alguns aspectos relevantes para a observação das obras realizadas.



	<p>ÁREA = 43,66m²</p> <p>QUARTO CASAL 8,17m²</p> <p>BANHO 2,00m²</p> <p>QUARTO 7,22m²</p> <p>SALA 21,05m²</p> <p>COPACOMINHA 3,70m²</p> <p>ÁREA SERVIÇO 3,47m²</p> <p>ÁREA LAVAGEM 0,90m²</p> <p>PLANTA BAIXA ESC 1:50</p>
<p>Imagen 17: Ilustração da fachada da unidade habitacional padrão – Resid. Brandão – Taquaral de Goiás/GO (desconsiderar escala).</p>	<p>Imagen 18: Ilustração da planta baixa da unidade habitacional padrão – Resid. Brandão – Taquaral de Goiás/GO (desconsiderar escala).</p>

Os exames confirmaram o bom estado geral das unidades habitacionais visitadas, cabendo a indicação de que foram constatadas as seguintes falhas documentadas em registros fotográficos:

- Fissuras e desalinhamentos nas calçadas que contornam as laterais de algumas casas;
- Ausência de instalação de metais (papeleira e saboneteira) nos banheiros das residências;
- Apresentação de umidade na parede externa ao banheiro de algumas residências, indicando deficiência na vedação e impermeabilização daquele cômodo.

<p>Imagen 19: Rua Sebastião P. Faria, Qd. 05, Lt. 04 – Umidade na parte externa da parede do banheiro e fissura e desalinhamento na calçada lateral à casa.</p>	<p>Imagen 20: Rua Sebastião P. Faria, Qd. 02, Lt. 04 – Metais (papeleira e saboneteira) não instalados.</p>

	
Imagen 21: Rua Sebastião P. Faria, Qd. 02, Lt. 08 – Fissuras e desalinhamento na calçada lateral à casa.	Iamgem 22: Rua Sebastião P. Faria, Qd. 05, Lt. 08 – Umidade na parte externa da parede do banheiro e fissura e desalinhamento na calçada lateral à casa.

Além dessas falhas observadas, durante as visitas às residências, alguns moradores mencionaram outros defeitos conforme a seguir registrado:

Quadro 02: Residencial Brandão – Falhas construtivas informadas		
Taquaral de Goiás/GO – Maio/2013		
Item	Endereço	Falhas
1	Rua Valter Pereira da Silva, Qd. 06, Lt. 10.	- Telhado com goteira.
2	Rua Clementino M da Silva, Qd. 06, Lt. 06.	- Sistema hidráulico com pouca pressão da água.
3	Rua Sebastião P. de Faria, Qd. 06, Lt. 14.	- Telhado com goteira em um dos quartos.
4	Rua Sebastião P. de Faria, Qd. 06, Lt. 18.	- Caixa d'água com problemas de transbordamento.
5	Rua Sebastião P. de Faria, Qd. 06, Lt. 12.	- Caixa d'água com problemas de transbordamento.
6	Rua Sebastião P. de Faria, Qd. 05, Lt. 03.	- Luminária da área de serviço sem funcionamento.
7	Rua Sebastião P. de Faria, Qd. 06, Lt. 13.	- Porta do banheiro não tranca; - Pisos soltos na sala; - Água saindo pela luminária.

Por fim, cabe relatar que, à exceção dos vícios constatados pela equipe de fiscalização e das queixas apontadas no quadro acima, segundo informado pelos moradores das unidades habitacionais, outras falhas observadas pelos moradores receberam providências da construtora no sentido de sua reparação

b) Manifestação da Unidade Examinada:

Por meio do Ofício nº 198/2013/SR Norte de Goiás, a CEF, por meio da Gerência de Desenvolvimento Urbano de Anápolis – GIDUR/Anápolis – apresentou a seguinte manifestação a respeito da presente Constatação:

“Como citado no Relatório Preliminar, no momento da inspeção, algumas residências que integravam a amostra, já haviam sido submetidas ou estavam passando por reformas e ampliações, o que impossibilitou o exame de alguns elementos constantes de sua configuração original. Foi relatada ainda que, à exceção dos defeitos constatados pela equipe de fiscalização e das queixas apontadas no quadro acima, segundo informado pelos moradores das unidades habitacionais, outras

fallas observadas pelos **moradores receberam providências da empresa responsável pelas obras no sentido de sua reparação** (grifo nosso). Isto denota que a empresa não se furtou à responsabilidade civil do construtor a que está sujeita. Cumpre ressaltar ainda, que nos vários relatórios de vistoria – RAEs elaborados pela engenharia da CAIXA quando das medições, foi apontado a BOA qualidade de execução das obras, assim como o desempenho da construtora”.

Já a manifestação do Município de Taquaral de Goiás/GO – Ofício nº 310/2013-GAB-Prefeito – veio conforme segue:

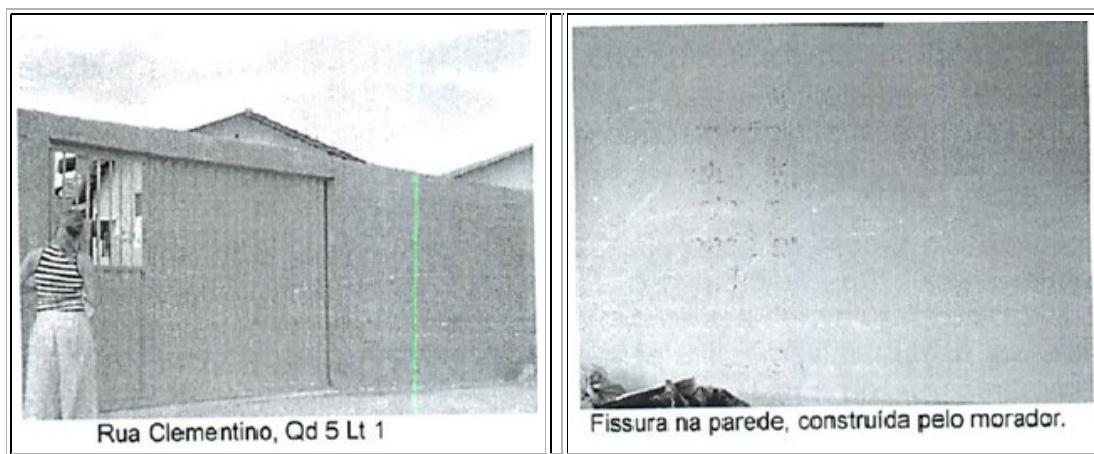
“Em resposta ao laudo recebido pela Prefeitura de Taquaral de Goiás, pela Controladoria Geral da União, relatando possíveis falhas construtivas nas casas do programa “Minha casa, minha vida”, através desse relatório, listamos possíveis reparos que precisam serem feitos em algumas dessas casas.

O laudo foi feito por amostragem, das 63 casas, visitamos 43, das quais 9 estavam trancadas ou não habitadas. Ressaltando que mesmo essas 9 casas, nota-se uma boa conservação na parte externa das casas, enfim, em geral as casas tem uma boa conservação, sem vícios de construção que possam vir a acarretar maiores problemas futuros.

O laudo e relatório se deu por arquivos fotográficos e uma forma de entrevista com os moradores, escutando de cada um, possíveis problemas relatados por eles no dia 31/08/13, acompanhado pela engenheira civil da cidade de Taquaral e um estagiário de engenharia civil.

Em algumas casas, nota-se pequenas fissuras e algumas trincas (sic), mas cada comprometedor, são trincas normais de construções, em lugares isolados, geralmente em meio de paredes, muitas provenientes de pintura e outras que são de reboco, são bem finas, e são originadas pela movimentação natural os materiais componentes da construção. Portanto nada que possa comprometer a estrutura das casas.

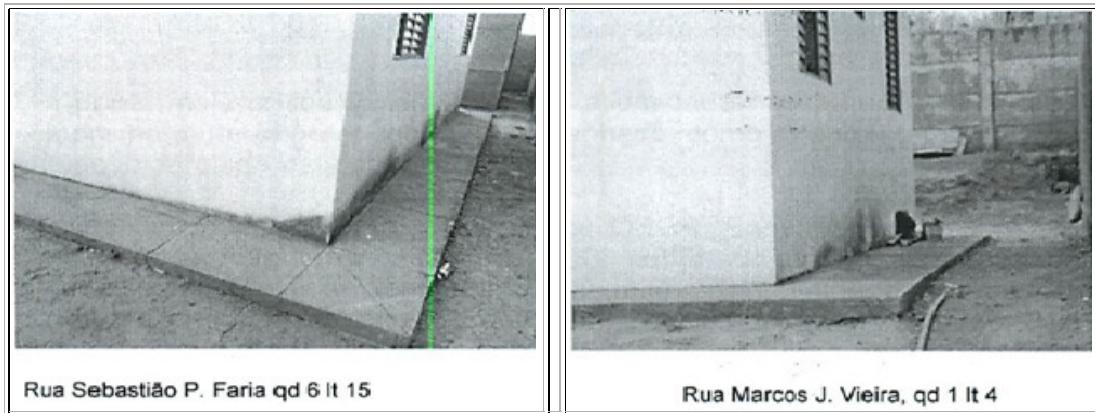
Segue abaixo uma imagem, em uma das casas com maior incidência de trincas em paredes, porém essa casa não segue a planta original, as trincas são exatamente na parte que o morador aumentou:



Um ponto mais crítico foi em relação, a umidade nas paredes externas, quase sempre na parte onde encontra-se o banheiro, como apontou também o laudo da autuação recebida pela prefeitura.

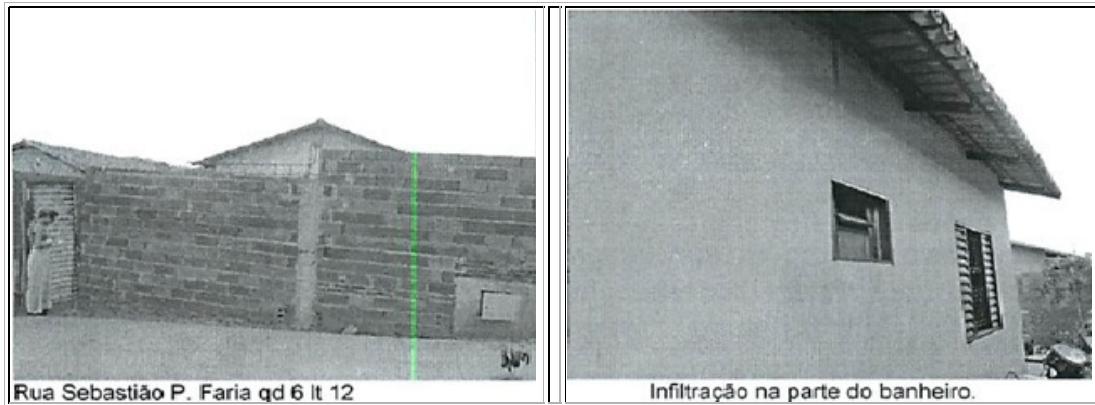
Nessas unidades, deverá constatar a ORCA Engenharia, responsável pela construção e manutenção das casas, e cobrar da empresa, toda a parte de vistoria, para checar se realmente trata apenas de umidade externa e não de algum vazamento proveniente de tubulação embutida na parede. Uma vez checada a não existência de vazamentos, proceder com (sic) uma impermeabilização e toda a recuperação da parede danificada.

Segue (sic) fotos de algumas residências com a existência dessas “umidades”:



Em algumas casas, foi identificado, fortes vazamentos e infiltrações também nos banheiros, essas precisam serem (sic) tomadas rápidas providências, para que não piore a situação. Os moradores dessas casas relataram que o problema vem acontecendo de algum tempo, a caixa d'água enche e vaza, e o vazamento não é contido, que derrama pela parede das casas, prejudicando toda a parede (alvenaria, reboco, pintura externa e revestimento interno).

Segue também, registros das casas com essa não-conformidade, com o respectivo endereço:



Em algumas casas isoladas, houve problemas de cerâmica que trincou e quebrou, problemas no vaso sanitário, e em algumas casas a pouca pressão da água, tanto no chuveiro, quanto nas torneiras.

Como uma forma mais fácil de identificar tais danos e os respectivos endereços, foi montado (sic) uma planilha com todos os itens, a partir dela a empresa responsável, deve contatar cada morador e resolver os problemas construtivos que podem causar danos mais sérios as (sic) casas.

Endereço	Trincas	Calçadas desníveladas	Infiltração	Fossa séptica	Sumidouro	Observação
Qd 5 Lt 20	-	-	-	OK	OK	TRANCADA
Qd 5 Lt 23	-	-	-	OK	OK	TRANCADA
Qd 5 Lt 24	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 5 Lt 1	X	OK	X	OK	OK	MODIFICADA
Qd 6 Lt 20	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 6 Lt 21	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 6 Lt 1	OK	OK	OK	OK	OK	

Qd 6 Lt 18	-	-	-	OK	OK	TRANCADA
Qd 6 Lt 17	OK	OK	OK	OK	OK	SEM PRESSÃO TORNEIRAS E CHUVEIRO
Qd 6 Lt 16	-	-	-	OK	OK	NÃO HABITADA
Qd 6 Lt 15	OK	OK	X	OK	OK	
Qd 5 Lt 4	OK	OK	UMIDADE	OK	OK	
Qd 5 Lt 5	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 6 Lt 13	-	-	-	OK	OK	
Qd 5 Lt 6	X	OK	INFILTRAÇÃO	OK	OK	
Qd 6 Lt 12	OK	OK	INFILTRAÇÃO	OK	OK	
Qd 5 Lt 7	-	-	-	OK	OK	TRANCADA
Qd 5 Lt 8	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 5 Lt 9	OK	OK	UMIDADE	OK	OK	
Qd 1 Lt 2	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 1 Lt 3	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 1 Lt 4	OK	OK	UMIDADE	OK	OK	
Qd 1 Lt 5	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 1 Lt 6	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 1 Lt 7	OK	OK	UMIDADE	OK	OK	
Qd 6 Lt 8	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 6 Lt 7	Ok	Retirou	OK	OK	OK	
Qd 6 Lt 6	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 6 Lt 5	OK	OK	OK	OK	OK	SEM PRESSÃO
Qd 6 Lt 4	OK	OK	INFILTRAÇÃO	OK	OK	VAZAMENTO NA RESCARGA, CERÂMICA RACHADO, BOMBA DA CAIXA D'ÁGUA COM DEFEITO
Qd 6 Lt 3	OK	OK	UMIDADE	OK	OK	
Qd 6 Lt 2	OK	OK	OK	OK	N	MORADOR RETIROU O SUMIDOURO
Qd 5 Lt 10	OK	OK	UMIDADE	OK	OK	

Qd 2 Lt 3	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 2 Lt 2	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 2 Lt 1	-	-	-	OK	OK	TRANCADA
Qd 2 Lt 17	-	-	-	OK	OK	TRANCADA MODIFICADA E
Qd 2 Lt 15	OK	OK	UMIDADE	OK	OK	
Qd 2 Lt 14	-	-	-	OK	OK	TRANCADA
Qd 2 Lt 13	-	-	-	OK	OK	TRANCADA
Qd 2 Lt 12	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 2 Lt 10	OK	OK	OK	OK	OK	
Qd 2 Lt 8	OK	OK	OK	OK	OK	

Com todas as afirmações acima, cabe a cada responsável, (sic) tomar todas as providências cabíveis, para que não acarrete nenhum problema agravante no futuro, uma vez que todos os problemas construtivos apontados aqui, são corriqueiros, são de fácil compreensão e fáceis de serem resolvidos, se resolvidos imediatamente.

c) Análise do Controle Interno:

Inicialmente, não obstante a GIDUR/CEF repetir a passagem da constatação que relata que falhas apontadas pelos moradores das unidades habitacionais do Residencial Brandão receberam providências da construtora contratada e que tal indicaria que a empresa não se eximiu da responsabilidade civil que tem sobre as edificações, ainda restaram falhas construtivas que, conforme apontado pela equipe de fiscalização a partir da inspeção in loco, não receberam solução definitiva. Nessas condições, a ressalva indicada na constatação deve permanecer até a completa correção das falhas de construção detectadas nos imóveis, sejam as detectadas pela equipe de fiscalização da CGU/Regional-GO, sejam as observadas pelos moradores do residencial.

Outro dado a ser ressaltado é que, em que pese os RAE's elaborados pela área de engenharia da CEF apontarem, no momento da conclusão das etapas da obra, a boa qualidade da execução dos serviços, as verificações realizadas não afastam, por completo, a possibilidade da ocorrência de vícios construtivos que vieram a se revelar a partir do momento em que as habitações passaram a ser ocupadas pelos moradores. Para tanto, o Art. 618 do Código Civil prevê que o empreiteiro responde pela solidez e segurança de seu trabalho pelo prazo irredutível de cinco anos. Nesse ponto, cabe asseverar que, observando o padrão de qualidade contratado, cabe à CEF, enquanto responsável pela fiscalização do andamento das etapas da obra, a responsabilidade de prevenir a ocorrência de falhas que, se não observadas em momento oportuno, podem causar transtornos aos moradores do residencial.

Com relação à manifestação dos representantes do Município de Taquaral de Goiás/GO, observa-se

que os gestores não negaram as constatações apontadas pela equipe de fiscalização da CGU/Regional-GO e, ampliando o campo de verificação, examinaram as condições construtivas das residências do Residencial Brandão, cuja verificação totalizou 43 casas. Nesse sentido, em que pese o relato afirmar que, em geral, as casas apresentam bom estado de conservação, outras ocorrências de falhas foram apontadas ratificando os fatos indicados na constatação e aumentando as situações que deverão receber providências por parte da empresa responsável pela execução dos serviços.

Recomendação : 1

Recomendamos à Caixa Econômica Federal que acione a construtora responsável pela edificação das unidades habitacionais do Residencial Brandão em Taquaral de Goiás/GO para que sejam executados reparos dos defeitos construtivos indicados neste relatório (verificados com base em amostra), bem como, outros indicados pelos mutuários, de modo garantir as perfeitas condições funcionais das moradias.

d) Conclusão sobre a situação verificada:

Dadas as ocorrências de falhas observáveis nas obras do Residencial Brandão, não refutadas pela CEF e confirmadas pelos representantes do Município de Taquaral de Goiás/GO, conclui-se que a situação verificada é procedente quanto a existência de impropriedades na execução e fiscalização das obras à vista dos parâmetros do PMCMV e do projeto apresentado pela Orca Incorporadora Ltda.

2.1.1.4

Situação Verificada

Verificação, no âmbito da execução dos Programas fiscalizados e em atendimento à requisição do MPF/GO, do "cumprimento dos 'critérios de seleção' e do 'processo de seleção dos beneficiários'", previstos nas normas que regeram as ações governamentais.

CONSTATAÇÃO

"Operações Coletivas" (unidades habitacionais dispersas) e "Imóvel Planta" (Residencial Brandão) - Não apresentação de documentação referente ao procedimento de seleção de beneficiários do Programa "Minha Casa Minha Vida" pelo Município de Taquaral de Goiás/GO e, tampouco, apresentação dos critérios de elegibilidade utilizados com vistas à focalização da ação governamental.

a) Fato:

Com relação à definição de critérios e a proceduralização da seleção dos beneficiários do Programa "Minha Casa Minha Vida" relativos aos empreendimentos "Operações Coletivas" (unidades habitacionais dispersas) e "Imóvel Planta" (Residencial Brandão), instada a apresentar a documentação pertinente (Solicitação de Fiscalização nº 201217380/001, de 26/04/2013), a Prefeitura Municipal de Taquaral de Goiás/GO não a apresentou. Em resposta ao pedido da equipe de fiscalização, o Município limitou-se a apresentar o Ofício nº 162/GAB-Prefeito, de 03/05/2013, cujo teor está a seguir reproduzido:

"O Prefeito do Município de Taquaral de Goiás/GO, Sr. W. A. de M. vem, por meio deste, perante Vossa Senhoria, informar que esta municipalidade fez expedir em 29/04/2013 o Ofício nº 159/2013, bem como a Notificação Extrajudicial datada de 02/05/2013, ambos os documentos direcionados ao ex-prefeito W. J. S. (Administrações 2005/2008 e 2009/2012), requerendo-lhe que fornecesse esclarecimentos e apresentasse os seguintes

documentos relativos ao Empreendimento Residencial Brandão e da Vila Benedito Lobo de Sena, edificados com recursos do FGTS e pelo Programa Minha Casa Minha Vida:

- Quais os critérios utilizados para a seleção dos contemplados com residências nos respectivos loteamentos;
- Apresentação dos CD's;
- Projeto Elétrico;
- Projeto da Praça Pública;
- Projeto da Pavimentação Asfáltica.

Entretanto, inobstante (sic) as investidas no sentido de se obter daquele ex-agente político as notícias reivindicadas pela Secretaria Federal de Controle Interno, tem-se que o mesmo quedou-se silente.

Cumpre-nos informar, ainda, que efetuamos buscas em todos os arquivos desta municipalidade e não foram encontrados os documentos reivindicados para a conclusão dos trabalhos de fiscalização.

Deste modo, restou evidenciado que a atual gestão municipal não poderá ser penalizada por descasos com a administração pública cometida pelo ex-prefeito W. J. S., a quem competia zelar e guardar os documentos inerentes aos loteamentos antes indicados.”

Posteriormente, após o encerramento dos trabalhos de campo, por meio de correspondência eletrônica da datada de 13/05/2013, foi encaminhado o Ofício nº 002, de 13/05/2013, do ex-prefeito municipal de Taquaral de Goiás/GO, cujo teor está a seguir reproduzido:

“Em atendimento ao ofício nº 159/13 e notificação extrajudicial do dia 02 de maio de 2013, de Vossa Excelência, os quais solicitam apresentação os documentos, por exigência da Corregedoria (sic) Geral da União em Goiás – CGO vimos à digna presença de Va Excelência, prestar esclarecimentos.

Primeiramente informamos que toda a documentação solicitada se encontra nos arquivos do controle interno da Prefeitura.

Quanto ao empreendimento denominado Residencial Brandão, o mesmo se refere à construção de 63 unidades habitacionais, as quais foram executadas diretamente pela empresa ORCA CONTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, devendo as exigências ser feitas àquela empresa.

A única participação da municipalidade na referida construção foi doação do terreno conforme cópia da Lei Municipal 101/2011, em anexo.

A seleção dos beneficiários foi feita pela Caixa Econômica Federal e auxiliada pela administração municipal, uma vez que os critérios de seleção são pautados pelos preceitos da própria instituição financeira (C.E.F), para obter o financiamento. Salientamos que, foi difícil conseguir mutuários que atendessem tais exigências, tendo, inclusive, por várias vezes que arrumar outro interessado para substituir aos que não se enquadravam nos padrões da referida instituição no que tange à aprovação de seu cadastro.

Quanto ao empreendimento denominado Vila Benedito Lobo de Sena, trata-se da construção de 12 casas em terrenos de propriedade dos próprios beneficiários. Toda documentação se encontra nos arquivos do Controle Interno da prefeitura (balanceiros de 2006 a 2009).

A seleção foi obedecendo aos critérios estipulados na Medida Provisória nº 2212, de agosto de 2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.156, de 11 de março de 2002, resolução 518, os quais resumidamente são o seguinte:

- a) Renda familiar bruta mínima de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) e máxima de R\$

740,00 (setecentos e quarenta reais);

- b) Que não sejam proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial em qualquer parte do país;
- c) Não possua qualquer tipo de financiamento imobiliário;
- d) Que não tenha recebido beneficiários da mesma natureza oriundos de recursos orçamentários da União;
- e) Que sejam proprietários de lote urbano regulamentado na cidade.

Inicialmente eram para ser construídas em nossa cidade 100 (cem) unidades habitacionais pelo programa acima, mas devido às exigências acima somente conseguimos fazer as 12 unidades executadas principalmente no que se refere ao disposto na alínea “e”.

A divulgação dos programas foi feita através de serviços de alto falante próprio da Prefeitura, pois nossa cidade não dispõe de nenhum meio de comunicação além deste.

Com relação à execução da construção das 12 unidades habitacionais, o processo foi fiscalizado pela Caixa Econômica Federal, onde apresentamos à esma toda documentação exigida, concernente ao referido empreendimento. Quanto à notificação extrajudicial, informamos que toda documentação encontra-se nos processos licitatórios arquivados no controle interno, os quais correspondem nº 010/2011 – Construção de Praça Pública; nº 028/2009 – Rede Elétrica; nº 029/2009- Pavimentação Asfáltica”.

A manifestação apresentada pelo ex-prefeito municipal (Ofício nº 002, de 13/05/2013) deve ser analisada conforme cada empreendimento de que trata o documento.

Iniciando pelo empreendimento denominado Vila Benedito Lobo de Sena (Programa Caixa Operações Coletivas – unidades habitacionais dispersas) a responsabilidade do Município de Taquaral de Goiás/GO pela inscrição, seleção e classificação das famílias interessadas em obter os financiamentos de acordo com as condições do Programa, derivou do Termo de Cooperação e Parceria celebrado junto à CEF em 11/04/2008 (Cláusula Quinta – Das Obrigações da Entidade Organizadora -, alínea “o”). De fato, conforme verificado no Volume Social do Contrato CEF nº 208.023-65, constam fichas de informações familiares dos mutuários que vieram a celebrar junto à CEF os contratos de financiamento para construção das casas. Das fichas constam, entre outros dados, composição, escolaridade do chefe, renda do núcleo familiar, além, das condições de moradia anteriores à adesão ao programa. Cabe registrar que não foi localizado no dossiê da CEF o levantamento de perfil socioeconômico familiar do portador do CPF ***.661.441-**. No dossiê CEF não foram localizadas, contudo, informações sobre a ponderação dos fatores socioeconômicos que acabaram por resultar na escolha das 12 famílias que vieram a tomar parte do Programa.

Com relação às condições para obtenção do financiamento, um aspecto deve ser levado em consideração é que para participarem do programa, as famílias deveriam comprovar, de antemão, deter a propriedade do terreno no qual seria construída a casa financiada. Essa condição, sem dúvida, pode ter influenciado na limitação das famílias que poderiam se candidatar a receber o apoio com recursos do FGTS, contudo, no dossiê da CEF não foram localizadas informações de quantas famílias preencheram tal requisito.

Por fim, ainda quanto às famílias que vieram a tomar parte do Programa CEF – Operações Coletivas –, a comparação entre os dados constantes dos dossiês de contratação dos financiamentos e os levantamentos sobre a renda dos beneficiários à época realizados pela DPTEM/SFC/CGU observou-se que, em que pese haver divergências quanto aos valores declarados e os levantados, não foi detectada a participação de beneficiários com renda superior ao limite estabelecido pela Resolução CCFGTS nº 562/2008, conforme quadro a seguir:

Quadro 03: Operações Coletivas - Renda Superior à Informada	
Taquaral de Goiás - Maio/2013	
Item	CPF
	Renda bruta familiar (R\$)

Beneficiário	Declaração - Dossiê CEF - financiamento	Levantamento DPTEM/SFC/CGU ¹	Resolução CCFGTS nº 562/2008
1 ***.736.551-**	415,00	550,00	1.875,00
2 ***.915.521-**	415,00	1.395,34	1.875,00
1. Referência: Março/2008.			

Por sua vez, quanto aos beneficiários do Programa CEF Imóvel-planta (Residencial Brandão), conforme já mencionado, não foi fornecida nenhuma documentação quanto aos critérios definidos para a participação no programa, tampouco foi fornecida informações quanto a forma de escolha das famílias beneficiadas com os financiamentos em condições favoráveis relativos às 63 unidades habitacionais construídas em Taquaral de Goiás. Conforme colocado pelo ex-prefeito municipal, a seleção teria sido realizada pela Caixa Econômica Federal, circunstância que não foi comprovada documentalmente.

Em linha com o contexto da seleção dos beneficiários com perfil para participação no “Programa Imóvel-planta”, chama a atenção disposição obrigacional que, seguindo padrão para amostra dos instrumentos de “doação de terreno e mútuo para construção fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações de imóvel na planta” (amostra de 39 contratos), estabeleceu para empresa Orca Incorporadora Ltda., enquanto entidade organizadora do empreendimento, a seguinte obrigação:

“CLAUSULA OITAVA – DAS ATRIBUIÇÕES DA ENTIDADE ORGANIZADORA – São suas atribuições, entre outras pertinentes para tal, as seguintes:

(...)

b) Promover a inscrição, a seleção e a classificação dos beneficiários interessados, adotando os requisitos legais e critérios regulamentares, podendo inclusive valer-se de cadastro de inscrição já existentes;”

Conforme se observa, segundo a disposição contratual, caberia à empresa Orca Incorporadora Ltda. a inscrição, a seleção e a classificação dos beneficiários interessados, dada sua condição entidade organizadora do empreendimento. Tal responsabilidade, contudo, deve ser analisada à luz da cronologia dos fatos.

Pelo que se observa, a obrigação de inscrever, selecionar e classificar os beneficiários foi fixada quando os beneficiários já estavam definidos, ou seja, no momento da celebração dos contratos de financiamento junto à CEF. Nesse sentido, com vistas a verificar a existência de compromisso contratual anterior fixando a mesma obrigação, a equipe de fiscalização solicitou à Orca Incorporadora Ltda. a apresentação de instrumento jurídico celebrado entre a empresa e a CEF tendo como objeto as obrigações da empresa como “Entidade Organizadora” bem como “Interveniente Construtora” do Residencial Brandão em Taquaral de Goiás/GO. Em resposta de 04/06/2013, foi informado o seguinte:

“Nesse programa não é celebrado nenhum instrumento jurídico entre construtora e Caixa Econômica Federal, sendo este firmado individualmente com cada mutuário (...).”

Além disso, instada no mesmo documento (Solicitação de Fiscalização nº 201217380/002, de 27/05/2013) a apresentar cópia do processo de seleção dos beneficiários, bem como listagem e fichas de inscrição daqueles que se apresentaram para pleitear a aquisição das unidades habitacionais do Residencial Brandão, a Orca Incorporadora Ltda. limitou-se a informar que “o processo de seleção dos moradores foi de responsabilidade da Prefeitura de Taquaral de Goiás/GO”.

Pelo que se observa, na parte que tratou da seleção de beneficiários para participação no Programa Minha Casa Minha Vida em Taquaral de Goiás/GO, tanto no Programa “Operações Coletivas” de

2008, quanto no “Imóvel-Planta” de 2012, a ação restou inconsistente. No primeiro caso, não obstante constar nos dossiês da CEF levantamento do perfil socioeconômico dos beneficiários realizado pelo Município de Taquaral de Goiás/GO, não foram localizados os critérios de escolha e a classificação dos beneficiários. Já com relação ao Programa “Imóvel-Planta”, além de não haver comprovação de priorização de famílias com maior necessidade de obtenção dos imóveis em condições de financiamento favoráveis, o programa demonstrou precariedade quanto à atribuição de responsabilidade pela seleção das famílias beneficiárias.

b) Manifestação da Unidade Examinada:

Por meio do Ofício nº 198/2013/SR Norte de Goiás, a CEF, por meio da Gerência de Desenvolvimento Urbano de Anápolis – GIDUR/Anápolis – apresentou a seguinte manifestação a respeito da presente Constatatação:

“Nesse programa não é celebrado nenhum instrumento jurídico entre construtora – Entidade Organizadora e a CAIXA, sendo este firmado individualmente com cada beneficiário/mutuário. A construtora, na qualidade de EO [Entidade Organizadora], é encarregada da inscrição, seleção e a classificação dos beneficiários interessados. A CAIXA, após recebimento dos documentos, realiza a pesquisa cadastral e análise de renda dos beneficiários. Como o empreendimento foi destinado à faixa II do PMCMV, que compreende beneficiários com renda entre R\$ 1.600,01 e R\$ 3.275,00, os normativos que regulamentavam a matéria à época não exigiam a realização de Trabalho Técnico Social”.

De outra forma, instados por meio do Ofício nº 24181/2013/DIAC2/CGU-Regional/Goiás, de 15/08/2013, a apresentar considerações adicionais àquelas apresentadas durante os trabalhos de campo, os gestores municipais, na manifestação encaminhada por meio do Ofício nº 310/2013 – GAB-Prefeito, não se pronunciaram a respeito da presente constatação.

c) Análise do Controle Interno:

Ponderando as informações relativas à documentação obtida em campo e a manifestação da GIDUR/CEF trazida por meio do Ofício nº 198/2013/SR Norte de Goiás a primeira circunstância a se considerar envolvendo a seleção dos beneficiários dos Programas “Operações Coletivas” (unidades habitacionais dispersas) e “Imóvel Planta” (Residencial Brandão) refere-se à responsabilidade por sua realização. No primeiro caso, de acordo com Termo de Cooperação e Parceria celebrado entre a CEF e o Município de Taquaral de Goiás/GO, coube ao município a responsabilidade por sua realização. Contudo, mesmo após solicitados comprovantes da realização do procedimento, a prefeitura municipal fiscalizada não os apresentou, pelo qual restou a ressalva quanto a atuação do ente. De todo modo, feitos cruzamentos de informações a partir de dados sobre a renda dos mutuários à época da contratação, não foram detectadas situações de beneficiários com renda superior à definida para o Programa “Operações Coletivas”.

Já quanto ao “Programa Imóvel-Planta” foi observado que, além de não terem sido apresentados documentos relativos à realização de cadastramento e seleção de beneficiários, o que se observou foi o fato de a CEF ter atribuído tal responsabilidade à Entidade Organizadora (EA) do Residencial Brandão de forma extemporânea. CEF e Orca Incorporadora Ltda. afirmaram não ter sido celebrado instrumento jurídico entre ambas e, conforme informado na constatação, os únicos documentos entregues à equipe de fiscalização no quais consta a obrigação de realização de seleção e classificação de beneficiários são os próprios contratos de mútuo, os quais foram celebrados, por óbvio, quando os beneficiários já estavam selecionados. Assim, a situação indica omissão da CEF em incumbir a EA, de forma prévia, de realizar a seleção e classificação dos beneficiários potenciais do “Programa Imóvel-Planta” no município de Taquaral de Goiás/GO.

Recomendação : 1

Recomendamos ao Ministério do Trabalho que sejam informadas as medidas adotadas junto à Prefeitura Municipal de Taquaral de Goiás/GO, tendo em vista o descumprimento dos contratos do PMCMV dos quais são signatárias, em função da não comprovação das obrigações pelas quais

haviam se comprometido (seleção dos beneficiários), devendo ser considerada a possibilidade de declarar o município impedido de realizar novas contratações no âmbito do Programa.

Recomendação : 2

Recomendamos ao Ministério do Trabalho que realize investigação e apuração de responsabilidades acerca dos indícios de utilização político-eleitoreira do PMCMV no município, bem como dos indícios da ocorrência de beneficiários que não residem nas casas do PMCMV, e dos demais aspectos que indicam o comprometimento do processo seletivo no Município, e adote as providências cabíveis em função dos resultados dessa apuração.

d) Conclusão sobre a situação verificada:

Conclui-se pela existência de impropriedades na priorização de indivíduos/famílias em relação ao “Programa Operações Coletivas” e “Programa Imóvel-Planta” em Taquaral de Goiás/GO dadas a falta de comprovação da realização de procedimento de classificação e seleção de beneficiários em relação ao primeiro e a constatação de falhas quanto à sistemática de atribuição da responsabilidade por tal sistemática em relação ao segundo.

2.1.1.5

Situação Verificada

Verificação, no âmbito da execução do PMCMV no Estado de Goiás e em atendimento à requisição do MPF/GO, do “cumprimento dos 'critérios de seleção' e do 'processo de seleção dos beneficiários'”.

CONSTATAÇÃO

“Imóvel Planta” (Residencial Brandão): existência, na data de inspeção, de imóveis desocupados e informalmente emprestados, locados e transferidos a terceiros, contrariando a finalidade socioassistencial que motivou a concessão do benefício.

a) Fato:

Durante as inspeções *in loco* realizadas entre os dias 29/04/2013 e 02/05/2013 foi verificada a situação da ocupação dos imóveis construídos no Residencial Brandão em Taquaral de Goiás/GO. Conforme determinado pela OS 201217380, foram visitadas todas as 39 unidades habitacionais constantes da amostragem definida pela DPTEM/SFC/CGU, sendo verificada, por meio de entrevista com os moradores, a situação da ocupação de 25 residências nas quais foram encontradas pessoas no local. Cabe registrar que nas demais 14 casas não foram encontrados ocupantes, não obstante as, pelo menos, três tentativas de localização realizadas em diferentes horários nos dias definidos para inspeção.

Como resultado das verificações, foi constatado que, das 25 residências cujos moradores foram contatados, somente em 11 imóveis (44 % dos imóveis visitados) os moradores correspondiam aos beneficiários que celebraram os contratos de financiamento junto a Caixa Econômica Federal. Nas demais ocorrências foram constatadas a ocupação do imóvel por pessoas diversas dos adquirentes, sendo 12 locações (48 % dos imóveis visitados), em expressiva maioria locações verbais (sem instrumento de contrato escrito), e 02 comodatos (8 % dos imóveis visitados).

Quadro 04: Unidades Habitacionais ocupadas por terceiros - Residencial Brandão

Taquaral de Goiás/GO – 30/04/2013 a 02/05/2013		
Nº	CPF ajustado	Situação da ocupação
1	***059.761-**	Locação
2	***069.721-**	Locação
3	***453.191-**	Locação
4	***672.871-**	Locação
5	***260.881-**	Locação
6	***859.271-**	Cessão
7	***425.921-**	Locação
8	***289.991-**	Locação
9	***625.378-**	Locação
10	***870.701-**	Locação
11	***431.201-**	Locação
12	***281.221-**	Locação
13	***620.791-**	Cessão
14	***879.011-**	Locação

¹ Indícios de residências não habitadas: casas trancadas nas, no mínimo, três tentativas de contato realizadas pela equipe de fiscalização; crescimento de mato nas áreas externas e não instalação da torneira no tanque na área de serviço a qual, por segurança, não é instalada pela construtora, mas entregue ao beneficiário concomitantemente às chaves.

Nesse ponto, cabe registrar as consequências convencionadas entre os mutuários e a Caixa Econômica Federal para as situações de infração da regulamentação do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, regulamentação esta que, em última análise, viabilizou o recebimento do benefício do FGTS, concernente no subsídio, por contrato, de até R\$ 13.233,04 e na prática de juros a taxas inferiores às taxas de mercado:

“CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA – a dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, e se for o caso, os descontos atualizados conforme parágrafo Primeiro da CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda:

(...)

II – Na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses:

(...)

f) quando for constatado por qualquer forma que os DEVEDORES se furtam à finalidade estritamente social ou assistencial a que este financiamento objetivou, dando ao imóvel alienado fiduciariamente outra destinação que não seja para sua residência e de seus familiares”.

Por fim, quanto às unidades habitacionais em cujo local não foram encontrados moradores, também cabe asseverar algumas considerações. Conforme verificação em campo, em nove das 14 ocorrências desse tipo, os imóveis apresentavam indícios de que não estavam sendo ocupados. Disso resulta que, dado que da emissão da certidão de “habite-se” (11/12/2012) até o encerramento dos trabalhos de campo transcorreram 142 dias, resta confirmada a situação de não habitação. Ou seja, os beneficiários adquirentes deixaram de dar às casas a destinação estabelecida pelo Programa “Minha Casa Minha Vida”, implicando também em infração das normas programáticas e do regulamento convencionado por meio dos contratos de mútuo celebrados. A seguir são ilustradas situações de casas que apresentaram sinais de não estarem habitadas:



Imagen 23: Casa (CPF do proprietário ***.371.271-**) com indícios de não estar habitada em 30/04/2013.



Imagen 24: Casa (CPF do proprietário ***.474.251-**) com indícios de não estar habitada em 30/04/2013.



Imagen 25: Casa (CPF do proprietário ***.341.911-**) com indícios de não estar habitada em 30/04/2013.



Imagen 26: Casa (CPF do proprietário ***.375.021-**) - casa com indícios de não estar habitada em 30/04/2013.



Imagen 27: Casa (CPF do proprietário ***.554.871-**) com indícios de não estar habitada em 29/04/2013.



Imagen 28: Casa (CPF do proprietário ***.046.401-**) com indícios de não estar habitada em 30/04/2013.

b) Manifestação da Unidade Examinada:

Com relação à constatação registrada, após instados o Município de Taquaral de Goiás/GO e a CEF, somente a Gerência de Desenvolvimento Urbano da Caixa Econômica Federal de Anápolis - GIDUR/Anápolis – apresentou manifestação. O documento apresentado em 30/08/2013, trouxe o seguinte teor:

“Em decorrência da grande quantidade de imóveis financiados pela CAIXA, não é aplicado procedimento de verificação rotineira do estado de ocupação dos mesmos. Este procedimento somente é adotado mediante a recepção de denúncias que indiquem que os imóveis estão sendo inadequadamente utilizados. Há ainda que se ressaltar que, considerando ser a garantia dos financiamentos a alienação fiduciária, tão logo ocorra inadimplência, os procedimentos de cobrança e consequente realização da garantia são providenciados pela CAIXA. No empreendimento em questão, das 63 unidades financiadas, apenas 6 estão com registro de inadimplência, totalizando 9,52%” (Ofício n° 198/2013/SR Norte de Goiás).

c) Análise do Controle Interno:

A alegação apresentada pela CEF de que não realiza verificação rotineira do estado de ocupação dos imóveis em razão da quantidade de imóveis que financia não é razão suficiente para afastar a constatação registrada. Nesse sentido, como responsável pelos contratos que celebra com os mutuários, reforça-se que cabe à instituição financeira a definição e execução de estratégias com vistas a exigir, da parte dos mutuários, o cumprimento das obrigações contratadas.

Em relação à questão da execução da garantia dos contratos – alienação fiduciária – e informação quanto aos percentuais de inadimplência até então verificados, caberá a CEF a adoção das medidas legais cabíveis decorrentes das infrações contratuais observadas.

Recomendação : 1

Recomendamos ao Ministério do Trabalho que sejam informadas as medidas adotadas junto à Prefeitura Municipal de Taquaral de Goiás/GO, tendo em vista o descumprimento dos contratos do PMCMV dos quais são signatárias, em função da não comprovação das obrigações pelas quais haviam se comprometido (seleção dos beneficiários), devendo ser considerada a possibilidade de declarar o município impedido de realizar novas contratações no âmbito do Programa.

Recomendação : 2

Recomendamos ao Ministério do Trabalho que realize investigação e apuração de responsabilidades acerca dos indícios de utilização político-eleitoreira do PMCMV no município, bem como dos indícios da ocorrência de beneficiários que não residem nas casas do PMCMV, e dos demais aspectos que indicam o comprometimento do processo seletivo no Município, e adote as providências cabíveis em função dos resultados dessa apuração.

Recomendação : 3

Recomendamos à Caixa Econômica Federal que, ao realizar operações de financiamento que tenham como finalidade atender a públicos específicos (caráter social), que somente aprove o financiamento de empreendimentos que, dadas as características de objeto e montante financiados, taxas de juros praticadas, descontos oferecidos e outras, demonstrem contar com demanda suficiente a evitar: ocorrência unidades habitacionais excedentes e; concessão dos benefícios do programa a famílias que não vão utilizar as residências como moradia própria.

Recomendação : 4

Recomendamos à Caixa Econômica Federal que, constatado o descumprimento de cláusulas

contratuais dos firmadas pelos mutuários quanto ao cumprimento das finalidades sociais do PMCMV, em especial, quando à destinação do imóvel como residência do devedor e de seus familiares, que execute a cláusula penal correspondente.

d) Conclusão sobre a situação verificada:

Os empreendimentos habitacionais do PMCMV que utilizam recursos do FGTS têm caráter social, visto que os recursos recebidos do Fundo são reembolsáveis apenas parcialmente, ocorrendo a concessão de subsídio (subsídio de equilíbrio) aos beneficiários e a prática de juros em patamares inferiores aos níveis de mercado.

No caso do Residencial Brandão em Taquaral de Goiás/GO, de um total financiado de R\$ 3.661.428,06 em 63 operações de financiamento, o subsídio oferecido pelo FGTS foi de R\$ 815.152,67, equivalente a 22,26% do financiamento. Assim, trata-se de um financiamento imobiliário com finalidade e perfil de beneficiário previamente estabelecido, cujo êxito é observado ao permitir acesso do público-alvo definido às moradias.

Considerando os pressupostos colocados, a existência de imóveis desocupados após mais de 142 dias da concessão do “habite-se” e de imóveis ocupados por pessoas diferentes das que firmaram os contratos de financiamento, indicam o não cumprimento dos objetivos da ação governamental. A causa pode ser o levantamento impreciso da demanda de moradias de caráter social no município de Taquaral de Goiás, ou seja, da construção de unidades habitacionais em quantidade superior ao número de beneficiários aptos a participar do empreendimento na forma de financiamento proposta, e/ou de falha no procedimento de seleção de interessados.

2.1.1.6

Situação Verificada

Verificação, no âmbito da execução do PMCMV no Estado de Goiás e em atendimento à requisição do MPF/GO, acerca da “fiscalização do cumprimento das normas do PMCMV pelo Ministério das Cidades, e pela CEF”.

CONSTATAÇÃO

“Imóveis-planta” (Residencial Brandão): modificação dos projetos pelos mutuários sem comprovação de prévio e expresso consentimento da Caixa Econômica Federal.

a) Fato:

Em verificação das condições dos imóveis construídos com apoio de recursos financeiros do FGTS, foi constatada a realização de reformas e adaptações nas residências, situação que, por força de disposição dos Contratos de Doação de Terreno e Mútuo para Construção, Fiança, alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, deveriam ter sido informadas à Caixa Econômica Federal, em razão de repercutir nas condições pactuadas, especialmente, à relativa à garantia oferecida.

Segundo a Cláusula Trigésima Primeira dos contratos, as situações observadas podem resultar em vencimento antecipado das dívidas, conforme a seguir reproduzido:

“CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA – a dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, e se for o caso, os descontos atualizados conforme parágrafo Primeiro da CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda:

I – SE OS DEVEDORES:

(...)

C) não mantiverem o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizarem no imóvel, sem prévio e expresso consentimento da CEF, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou a realização da garantia dada.

(...)

II – Na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses:

(...)

f) for modificado o projeto pela inobservância das plantas, memoriais descritivos, cronogramas de obras, orçamentos e demais documentos aceitos pela CEF e integrantes do presente contrato, sem prévio e expresso consentimento da CEF”.

Cabe ressaltar que, em consulta aos dossiês das operações financeiras definidas em amostra, não foram identificadas notificações dos mutuários à CEF a respeito das modificações processadas nos imóveis.



Imagen 29: Unidade habitacional relativa ao beneficiário - CPF n° ***.425.921-**.



Imagen 30: Unidade habitacional relativa ao beneficiário - CPF n° ***859.271-**.



Imagen 31: Unidade habitacional relativa ao beneficiário - CPF ***.967.151-**.



Imagen 32: Unidade habitacional relativa ao beneficiário - CPF n° ***672.871-**.

b) Manifestação da Unidade Examinada:

Quanto a constatação registrada somente a Gerência de Desenvolvimento Urbano de Anápolis – GIDUR/ Anápolis – apresentou manifestação que, conforme Ofício nº 198/2013/SR Norte de Goiás, veio nos seguintes termos:

“Pela mesma razão citada no subitem “1.2.4” acima, a CAIXA somente efetua verificações nos imóveis em decorrência de denúncias que indiquem utilização inadequada desses. Pelos registros fotográficos apresentados no Relatório Preliminar dessa Controladoria, constata-se que os imóveis que foram inspecionados tiveram suas características modificadas para melhor, o que representa incremento das garantias a CAIXA, bem como a boa aceitação do empreendimento pelos beneficiários, uma vez que estão investindo recursos próprios em suas casas.

É importante registrar que as regras do financiamento das casas do Residencial Brandão não obedecem aos propósitos de um financiamento imobiliário comum, ou seja, além da questão do financiamento da construção das unidades habitacionais ser viável do ponto de vista econômico, o foco da entrega das casas deve atender a objetivos sociais específicos”.

c) Análise do Controle Interno:

Quanto ao fato de a CEF somente efetuar verificações nos imóveis em decorrência de denúncias que indiquem sua utilização inadequada, trata-se de alegação sem comprovação. De toda forma, cabe à própria instituição financeira a definição e execução de estratégias para verificação da manutenção do cumprimento das obrigações contratuais por parte dos mutuários, providências que, repita-se, não foram comprovadas por meio do Ofício nº 198/2013/SR Norte de Goiás.

Já em relação ao fato de a CEF afirmar que, com base no relatório fotográfico constante da constatação, as casas alteradas sem prévio e expresso consentimento da CEF foram modificadas, no seu entender, para melhor, a alegação não deve subsistir. Conforme se observa a partir das disposições contratuais, os imóveis foram dados como garantia fiduciária das operações de mútuo. Nesse sentido, a manutenção das condições originais do imóvel ou apenas as modificações consentidas pela CEF tem a função de que, surgida uma controvérsia contratual que implique na execução da garantia, o imóvel seja revertido à CEF sem o risco da necessidade da remuneração de benfeitorias onerosas. E não é demais ressaltar que, dado que as operações de mútuo se inserem em uma política com finalidade social apoiada pelo FGTS – concessão do subsídio e prática de juros abaixo dos patamares praticados no mercado –, a manutenção das características originais do imóvel, ou próximo disso, favorece que, na hipótese de reversão do domínio do imóvel à CEF, como, por exemplo, no caso de declaração falsa apresentada por beneficiário, o dito imóvel seja objeto de outro contrato de mútuo, agora com outro beneficiário que efetivamente apresente o perfil do Programa.

Recomendação : 1

Recomendamos à Caixa Econômica Federal que mantenha controle sobre as prestações ajustadas pelos mutuários no sentido de manter a integridade das garantias oferecidas junto às operações de financiamento.

d) Conclusão sobre a situação verificada:

Embora não seja uma violação direta das normas do PMCMV, ao não fazer efetiva a cláusula contratual que impõe a obrigação de os mutuários obterem o consentimento prévio da CEF para a realização de alterações nos imóveis, a CEF fragiliza a garantia dada nas operações de mútuo e embaraça, caso a garantia real seja executada, a possibilidade de utilização do mesmo imóvel para atendimento de outro beneficiário.

2.1.1.7

Situação Verificada

Verificação, no âmbito da execução do PMCMV no Estado de Goiás e em atendimento à requisição do MPF/GO, acerca da “fiscalização do cumprimento das normas do PMCMV pelo Ministério das Cidades, e pela CEF”.

CONSTATAÇÃO

Proposta de financiamento relativa ao Residencial Brandão contendo definição genérica de itens de serviços a serem executados, bem como valor do financiamento estimado em função do valor venal dos imóveis, sem comprovação de ser esta a forma mais adequada aos objetivos do PMCMV.

a) Fato:

A verificação da proposta apresentada à CEF pela empresa Orca Incorporadora Ltda. para construção das 63 casas do Residencial Brandão, a qual não foi precedida de qualquer procedimento de seleção (licitação ou outra forma de escolha de proposta mais vantajosa), detectou que o documento indicou os serviços de engenharia de forma genérica, não permitindo a verificação da compatibilidade dos preços praticados com a referência de mercado disponível (planilha SINAPI). Ademais, em vários itens a unidade de medida de execução foi indicada somente pelo termo “vb” (verba), não permitindo seu dimensionamento, conforme demonstrado na relação a seguir reproduzida:

Quadro 05: Relação de itens com unidade medida indicando apenas "VB"					
Residencial Brandão – Taquaral de Goiás/GO – Data-base: 11/04/2011					
Item	Descrição	Unid.	Quant.	Custo unitário	Custo total
1	Serviços preliminares.				
1.1	Serviços técnicos (levantamento topográfico, projetos, especificações, orçamento, cronograma).	Vb	1	479,36	479,36
1.2	Despesas iniciais (cópias, licenças, taxas e impostos).	Vb	1	102,89	102,89
1.3	Instalações provisórias (tapumes, barracão, água, luz, esgoto e placas).	Vb	1	369,98	369,98
1.5	Máquinas e ferramentas (betoneira, vibrador, serra, bomba, carrinho, guincho).	Vb	1	155,17	155,17
1.6	Consumos	Vb	1	463,22	463,22
1.7	Limpeza da Obras	Vb	1	86,64	86,64
1.8	Transportes	Vb	1	305,08	305,08
1.9	Controle de Qualidade / Administração da Obra	Vb	1	1.106,18	1.106,18
8	Instalações e aparelhos				
8.1	Elétricas e telefônicas				
8.1.1	Tubulação e caixas nas lajes	Vb	1	118,94	118,94
8.1.2	Tubulação e caixas nas alvenarias	Vb	1	864,46	864,46
8.1.4	Enfiação áreas privativas	Vb	1	1.337,12	1.337,12
8.1.7	Tomadas, interruptores e disjuntores	Vb	1	316,3	316,3
8.1.17	Padrão e entrada de energia elétrica	Vb	1	613,68	613,68
8.2.1.1	Cavalete/Hidrom.	VB	1	179,58	179,58
8.2.1.1	Tubos	VB	1	258,56	258,56
8.5.1.5	Caixa d'água	Vb	1	312,28	312,28

8.2.1.6	Registros	Vb	1	158,12	158,12
8.3.3	Ramais de esgoto	Vb	1	499,46	499,46

Fonte: Orca Incorporadora Ltda.

A partir da proposta apresentada pela empresa Orca Incorporadora Ltda. para a construção das 63 casas do Residencial Brandão em Taquaral de Goiás/GO, observou-se que o montante financeiro da linha de crédito (FGTS) oferecido pela CEF à Orca Incorporadora Ltda. teve como base o somatório dos valores venais de cada uma das unidades habitacionais. Para tanto, dentre os documentos que vieram a instruir a operação financeira que viabilizou o empreendimento imobiliário constam os Laudos de Avaliação nº 7130.7689.304941/ 2011.01.01.00 e 7130.7689.304671/2011.01.01.01 (Dossiê CEF nº 355.811-15 – Volume Técnico I, fls. 080 a 121), ambos de 20/05/2011.

Pela leitura dos mencionados laudos, observa-se que o Laudo de Avaliação nº 7130.7689.304941/2011.01.01.00 teve como objeto a avaliação dos terrenos do Residencial Brandão, cuja conclusão resultou, a depender da unidade, na avaliação do valor dos terrenos variando entre R\$ 14.070,00 e 17.980,00. Já o Laudo de Avaliação nº 7130.7689.304671/ 2011.01.01.01 teve como objeto o valor das edificações. Nesses termos, para cada unidade habitacional de área de 43,66 m² que ainda seria construída, a avaliação atribuiu o valor de R\$ 49.700,00. Registre-se que, considerando o intervalo de confiança, foi também determinado um valor mínimo de R\$ 46.090,00 e máximo de R\$ 53.070,00. Cabe também assinalar que, como parâmetros para estimativa do valor venal das unidades habitacionais, a avaliação considerou a existência da seguinte infraestrutura básica: rede telefônica, rede de energia elétrica, rede de água tratada, asfalto, meio-fios, coleta de lixo e transporte.

Com respaldo nos laudos de avaliação, a empresa Orca Incorporadora Ltda. obteve junto a Caixa Econômica Federal (Agência de Itaberaí/GO) a aprovação de proposta para concessão de crédito – Operação de Crédito na modalidade Programa Imóvel na Planta – Associativo – Recursos FGTS HH 021. O posicionamento favorável à concessão do crédito foi consignado na Resolução nº 488 – Ata nº 159, da Reunião do Comitê de Avaliação de Negócios e Renegociação da Agência de Itaberaí/GO, de 02/12/2011. Pelo documento foi aprovado o montante de R\$ 3.308.096,64, correspondendo a R\$ 52.509,47 por unidade habitacional.

Avaliando a aprovação da linha de crédito a atender a proposta da Orca Incorporadora Ltda., afirma-se que não restou comprovado que a metodologia apresentada pelo Laudo de Avaliação nº 7130.7689.304671/2011.01.01.01 e reconhecida pela CEF para definição do montante da operação tenha sido a mais adequada a proporcionar o menor desembolso pelo patrocinador – FGTS –, bem como um menor ônus financeiro para os mutuários. Sem adentrar no mérito da consistência do Laudo de Avaliação nº 7130.7689.304671/ 2011.01.01.01, não houve qualquer avaliação que comparasse o critério de definição do valor do objeto financiado (valor venal dos imóveis), com outros parâmetros possíveis para celebração do financiamento. Cite-se, por exemplo, a possibilidade de se financiar os serviços efetivamente realizados pela incorporadora, incluídos aí, o lucro da construtora na operação.

Por fim, registre-se que, quanto aos terrenos onde as casas do Residencial Brandão foram construídas, estes foram objeto de doação do Município de Taquaral de Goiás/GO aos mutuários, conforme Lei municipal autorizativa, bem como a Cláusula Primeira dos 63 contratos celebrados entre a CEF, mutuários, Município de Taquaral de Goiás/GO e Orca Incorporadora Ltda. (Contratos por instrumento particular de doação de terreno e mútuo para construção, fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações de imóvel na planta – Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida).

b) Manifestação da Unidade Examinada:

A respeito da constatação registrada pela equipe de fiscalização, a Gerência de Desenvolvimento Urbano da Caixa Econômica Federal de Anápolis - GIDUR/Anápolis - apresentou, em 30/08/2013, a seguinte manifestação:

“Na análise de empreendimentos no âmbito da CAIXA, é admitida a utilização de itens de forma

genérica (vb). As análises de custos dos empreendimentos são realizadas através de comparação entre o custo do metro quadrado de construção do projeto padrão SINAPI, com o custo do metro quadrado do projeto em análise, observando os custos de serviços não contemplados (serviços preliminares e gerais), sendo a incidência destes custos de serviços não contemplados limitados a 10 % do custo total da edificação, sendo que, somente as obras de infraestrutura são analisadas unitariamente.

A avaliação das unidades habitacionais foi realizada para verificar a viabilidade técnica do empreendimento, uma vez que a soma dos custos (habitação e infraestrutura) e das outras despesas (financeiras, legalização, taxas da construtora e seguros) não podem ultrapassar o valor de mercado obtido pela avaliação do imóvel.

A avaliação dos terrenos foi realizada, apesar dos mesmos terem sido doados pela Prefeitura Municipal de Taquaral de Goiás, com intuito de verificar se os custos de urbanização/ infraestrutura daquele empreendimento não seriam superiores ao valor de comercialização dos terrenos (viabilidade econômica), visto que as primeiras liberações de recursos seriam para a implantação desta infraestrutura. Salientamos que, em nenhum momento, estes valores foram utilizados para compor o custo das unidades habitacionais, mas somente com o intuito de verificar a viabilidade econômica.

Em operações de Crédito Imobiliário, como condição padrão, o terreno é avaliado como se a infraestrutura estivesse executada, visto que os dados de mercado são, em sua grande maioria, lotes com a infraestrutura completa (pavimentação, iluminação pública, guias, sarjetas e drenagem). Nesses casos, o objeto da avaliação é o lote considerado individualmente e não o terreno do empreendimento como um todo”.

c) Análise do Controle Interno:

A admissão, por parte da CEF, de itens de serviços da obra descritos quantitativamente de forma genérica (vb) opera contra a transparência dos custos envolvidos nas operações, impedindo o conhecimento detalhado da composição dos valores orçados, bem como o controle quantitativos de materiais e serviços.

Quanto ao fato de as análises de custos dos empreendimentos feitas pela CEF terem sido realizadas a partir de comparação entre o custo do metro quadrado de construção do projeto padrão SINAPI, com o custo do metro quadrado do projeto em questão, a ressalva que se mantém é que a CEF não demonstrou que tal metodologia, vis a vis a outras formas de financiamento do objeto, tenha viabilizado menor desembolso da parte do patrocinador – FGTS – e, via de consequência, o menor ônus financeiro a ser suportado pelos mutuários.

Assinala-se que na constatação foi observado que, para estimativa do valor de mercado dos imóveis, a CEF não considerou o valor dos terrenos doados pelo município, contudo não ofereceu parâmetros de comparação para comprovar que o financiamento pelo valor de mercado foi a alternativa mais vantajosa para o FGTS e para o cumprimento das finalidades sociais dos programas habitacionais que geriu.

Recomendação : 1

Recomendamos à Caixa Econômica Federal que, ao realizar operações de financiamento que contem com utilização de recursos do FGTS e que tenham como finalidade de atender públicos específicos e de determinadas patamares de renda familiar (caráter social), realize estudos comparativos entre diferentes formas de financiamento (por exemplo: financiamento em razão dos serviços empregados nas edificações versus financiamento pelo valor de mercado dos imóveis) e demonstre que a alternativa adotada seja aquela que resulte em menor desembolso por parte do patrocinador e implique em menor ônus para quitação das parcelas por parte dos mutuários.

Recomendação : 2

Recomendamos à Caixa Econômica Federal que, ao realizar operações de financiamento para

construção de unidades habitacionais cujas características, especificações, qualidade e preço dos serviços realizados estejam fora da possibilidade de fiscalização por parte do mutuário que estabeleça controles exaustivos quanto aos custos das obras de modo a implicar em menor desembolso por parte da entidade patrocinadora e o menor ônus para o mutuário.

d) Conclusão sobre a situação verificada:

Embora não seja uma violação direta das normas do PMCMV e do programa habitacional que o antecedeu, ao não discriminar os serviços por unidades específicas, quantidades e custos unitários passíveis de verificação, combinada com a formalização dos financiamentos dos imóveis com base no valor de mercado, foi violada regra básica de gestão de recursos de terceiros, no caso do FGTS, que tem como premissa comprovar que foi oferecida a alternativa que resultaria em menor desembolso pelo patrocinador. E dado que os financiamentos do PMCMV têm finalidade social, tal alternativa também implicaria em menor ônus aos beneficiários que celebraram os contratos de mútuo.

3. CONCLUSÃO

4.1. Os programas governamentais para mitigação do problema do déficit habitacional encerram o planejamento e a execução de várias ações relativas ao levantamento da demanda, o estudo e organização de alternativas de financiamento, definição do perfil e seleção de beneficiários, concepção de projetos urbanísticos e arquitetônicos, bem como a contratação e execução dos empreendimentos – infraestrutura urbana e construção das unidades habitacionais. Para tanto, contam com esforços e recursos de entes das esferas governamentais, de fundos financiadores, de operadores financeiros, de concessionárias de serviços públicos, de empresas construtoras e dos próprios beneficiários.

4.2. Observando a realização dos empreendimentos habitacionais realizados em Taquaral de Goiás/GO e que receberam o apoio do FGTS – Vila Benedito Lobo Sena e Residencial Brandão –, e tendo em vista as apurações demandas pelo Ministério Público Federal – Procuradoria da República em Goiás – MPF/GO, foram contadas falhas relativas à definição de critérios e à seleção de beneficiários, falhas quanto à execução das obras, bem como falhas quanto à comprovação da vantajosidade da operação de financiamento para o FGTS e para os beneficiários.

4.3. Conforme se observa a partir das constatações relatadas, não foi detectado prejuízo direto ao FGTS, contudo, dado o fato de a CEF não ter comprovado que a forma de definição do objeto financiamento foi a mais vantajosa para o Fundo, é possível que a realização de perícia sobre os elementos construtivos efetivamente constantes da obra indiquem existência de dano. As descrições sumárias das constatações registradas no corpo do relatório estão a seguir indicadas:

4.3.1. Falhas sem dano ao FGTS:

Item 2.1.1.3 FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - Residencial Brandão: detecção de imperfeições nos imóveis denotando patologias construtivas.

Item 2.1.1.4 FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - “Operações Coletivas” (unidades habitacionais dispersas) e “Imóvel Planta” (Residencial Brandão) - Não apresentação de documentação referente ao procedimento de seleção de beneficiários do Programa “Minha Casa Minha Vida” pelo Município de Taquaral de Goiás/GO e, tampouco, apresentação dos critérios de elegibilidade utilizados com vistas à focalização da ação governamental.

Item 2.1.1.5 FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - “Imóvel Planta” (Residencial Brandão): existência, na data de inspeção, de imóveis desocupados e informalmente emprestados, locados e transferidos a terceiros, contrariando a finalidade socioassistencial que motivou a concessão do benefício.

Item 2.1.1.6 FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - “Imóveis-planta” (Residencial Brandão): modificação dos projetos pelos mutuários sem comprovação de prévio e expresso consentimento da Caixa Econômica Federal.

Item 2.1.1.6 FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - Proposta de financiamento relativa ao Residencial Brandão contendo definição genérica de itens de serviços a serem executados, bem como valor de financiamento estimado em função do valor venal dos imóveis, sem comprovação de ser esta a forma mais adequada aos objetivos do PMCMV.

4.4. Por fim, quanto à questão envolvendo a seleção de beneficiários, observa-se que existem no Residencial Brandão situações de ocupação a indicar que foram concedidos financiamentos imobiliários apoiados por recursos do FGTS a pessoas que não utilizam os imóveis como moradia própria.

Goiânia/GO, 23 de janeiro de 2014

Chefe da Controladoria Regional da União no Estado de Goiás