



# CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Em, 07/10/10  
Assessoria de Plenário

## REQUERIMENTO Nº , DE (Do Dep. Chico Leite) RQ 2142 /2010

Ao Setor de Protocolo Legislativo para registro e em seguida à Presidência:

- ouvida a Mesa, para deliberar à vista do parecer de relator designado.
- por intermédio do Gabinete da Mesa Diretora, para deferimento ou indeferimento.

Em, 15/10/2010

pl. Itamar Dinheiro Lima  
Itamar Dinheiro Lima  
Chefe da Assessoria de Plenário

**Requer informações da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA acerca da gestão de terras públicas no Distrito Federal.**

### Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal:

Requeiro, nos termos do artigo 40 do Regimento Interno desta Casa, as seguintes INFORMAÇÕES, a serem prestadas pelo Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA do Governo do Distrito Federal:

1. Por que razão a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap licitou 6 (seis) lotes agrupados no Setor Noroeste e exigiu pagamento à vista pelos imóveis, conforme item 16 do Edital 08/2010?
2. Por que razão o Poder Judiciário teria exigido a suspensão do negócio?
3. O imóvel denominado "Lote 08 do Conjunto 03 da Quadra 15 do SCIA" está disponível para venda?
4. O imóvel denominado "Lote 08 do Conjunto 03 da Quadra 15 do SCIA" está sendo edificado e/ou ocupado por terceiros? Em caso positivo, quando ocorreu a licitação e quais são os documentos legais que embasam a ocupação e a edificação legal do imóvel?
5. Qual é o volume de recursos que a companhia tem a receber, em virtude de atrasos no pagamento de concessões ou vendas de terrenos e demais causas? Quais são as providências que a Terracap vem adotando para receber recursos devidos por terceiros à companhia?

### JUSTIFICAÇÃO

A Lei Orgânica do DF, no seu art. 60, incisos XVI e XXXIII, dispõe *in verbis*:

Art. 60. Compete, privativamente, à Câmara Legislativa do Distrito Federal:

[...]

XVI - fiscalizar e controlar os atos do Poder Executivo, incluídos os da administração indireta;

[...]

XXXIII - encaminhar, por intermédio da Mesa Diretora, requerimento de informação aos Secretários de Governo, implicando crime de responsabilidade, nos termos da legislação pertinente, a recusa ou o não atendimento no prazo de trinta dias, bem como o fornecimento de informação falsa;

O Regimento Interno da CLDF também é claro sobre a competência do parlamentar de fiscalizar os atos do Poder Executivo no seu art. 15, inciso, *in verbis*:

Art. 15. O exercício do mandato do Deputado Distrital inicia-se com a posse, cabendo-lhe, uma vez empossado:

[...]

X - ter acesso às informações necessárias à fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial do Distrito Federal e das entidades da administração direta e indireta;

Atualmente, a Terracap está vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Distrito Federal (Seduma). A missão da companhia é administrar as terras públicas do DF, buscando o desenvolvimento sócio-econômico de toda nossa região.

Nosso Gabinete Parlamentar recebeu notícia de que no edital 08/2010, a Terracap teria empreendido a comercialização agrupada de nada menos que 6 (seis) lotes no Setor Noroeste (item 16 do Edital) e exigido o pagamento a vista pelos imóveis. Tais lotes, conforme relato que obtivemos, não são geminados. Tal decisão, caso implementada de fato, pode significar danos ao patrimônio público, vez que limita a concorrência. É preciso que o Secretário de Desenvolvimento Urbano esclareça como se deu tal comercialização e por que o negócio teria chamado a atenção do MPDFT e do Poder Judiciário, a ponto de, supostamente, o negócio ter sido suspenso.

Nosso Gabinete recebeu uma segunda notícia, que trata da suposta ocupação e edificação irregular do imóvel denominado "Lote 08 do Conjunto 03 da Quadra 15 do SCIA".

Tal imóvel, originariamente destinado ao PRÓ-DF, teria sido retomado por inadimplemento. Entretanto, a Diretoria Comercial da Terracap, segundo relatos, parece ter entregado o imóvel de forma

Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 21421 10

Folha Nº 002

irregular, à ocupação de terceiros, permitindo, ainda, a edificação do lote.

Por derradeiro, tomamos conhecimento do RELATÓRIO – META Nº - PPR/2009 (em anexo), que parece demonstrar prejuízos milionários gerados por inadimplementos oriundos da ocupação de imóveis públicos aos cuidados da Terracap.

Diante desse preocupante quadro, encontra-se plenamente justificado o objeto da proposição em epígrafe, devendo o agente público prestar as informações ora requeridas, nos termos do disposto no art. 60, XXXIII, da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Sala das Sessões, em

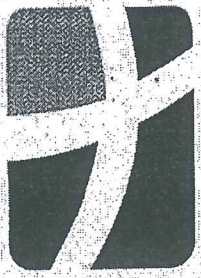


**DEPUTADO CHICO LEITE**  
**PT/DF**

Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 21421-10

Folha Nº 003



# TERRACAP

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

## RELATÓRIO - META Nº 3-PPR/2009

CONTRATOS DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

CONTRATOS DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Brasília/DF, 15 de setembro de 2009.

Setor: Protocolo Legislativo

RA Nº 21421 10

Folha Nº 004

**RELATÓRIO: PROPOSTA DO SISTEMA DE GESTÃO DOS CONTRATOS DE CONCESSÃO DE DIREITO  
REAL DE USO DOS IMÓVEIS DA TERRACAP.**

**META Nº 3-PPR/2009**

**PORTARIA Nº 004/2009-PRESI**

**Equipe Responsável pela Elaboração:**

*Alexandre Vasquez Salgado*

*Eunice Salviano*

*Israel Marcos da Costa Brandão*

*Marco Antonio Moreira Viana*

*Moises Couto França*

*Teresa Dinah Portela Costa Santos*

*Vanda Maria Costa*

*Zilmar Ricardo de Freitas*

*Cícero Batista Araújo Rola*

*Gilverleno Nogueira do Nascimento*

Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 21421 10

Folha Nº 005

Página 2

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	META 3- PPR/2009	5
3.	SITUAÇÃO ATUAL DAS CONCESSÕES DE DIREITO REAL DE USO	7
4.	CONCESSÕES VENCIDAS E VIGENTES	9
5.	INFORMAÇÕES SOBRE O GERENCIAMENTO ATUAL DAS CONCESSÕES FORNECIDAS PELAS ÁREAS ENVOLVIDAS.	12
6.	ANÁLISE DA AMOSTRA RELATIVA AOS IMÓVEIS DE MAIOR VALOR COM CONCESSÕES VENCIDAS	17
7.	PROJEÇÃO DOS PERCENTUAIS DA AVALIAÇÃO AMOSTRA PARA TODO O PATRIMÔNIO	21
9.	DIAGNÓSTICO	25
10.	PROPOSTAS	26
11.	SUGESTÕES DE MELHORIA NA FORMA DA PARTICIPAÇÃO DA TERRACAP NOS PROGRAMAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	29
14.	REDESENHO E PROPOSTA DE MELHORIAS PARA O PROCESSO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO	32
15.	CONCLUSÃO	38
	REFERÊNCIAS	43
	ANEXOS	44

Sector Protocolo, Legislativo

R.A. Nº 21421-40

Folha Nº 006

Página 3

## 1. INTRODUÇÃO

Este Relatório tem o objetivo de dar cumprimento a Meta 03, estabelecida para o PPR-2009, que almeja propiciar uma visão mais abrangente e realista da modalidade de alienação por Concessão do Direito Real de Uso, com ênfase na melhoria do processo de trabalho, controle do patrimônio imobiliário cedido a terceiros e na busca de inovações, para criar um modelo de gestão eficaz, que possibilite a Terracap avaliar os resultados deste negócio.

Os estudos foram elaborados a partir do levantamento de dados apresentados nesse relatório. Os resultados obtidos com relação à forma atual de condução das Concessões foram coletados por meio de informações fornecidas por diversas unidades orgânicas da Terracap.

Em consonância com a Meta pertinente, foram apresentados os demonstrativos consolidados das Concessões de Direito Real de Uso realizadas e suas notas explicativas, com os respectivos indicadores, sendo devidamente comprovadas pela documentação anexada a este trabalho, relatórios/laudos/planilhas/memorandos emitidos pela Codin, Nucot, Proju, Gepea e Gecob.

Para melhor avaliação da situação do processo de trabalho relativo às concessões encontra-se transcrito neste relatório o trabalho da consultoria contratada para mapear o processo empreendimento imobiliário, na parte que se refere à análise do fluxo de atividades atual da modalidade de alienação concessão real de uso, como também o seu redenho e as propostas de melhorias.

Por fim, o grupo de trabalho com base nos levantamentos e análises realizadas, envolvendo as áreas que executam atividades do macro processo de concessão de direito real de

Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 2142/10

Folha Nº 007

Página 4

uso, apresenta suas conclusões e recomendações para solução do problema de gestão deste negócio.

## 2. META 3- PPR/2009

Elaborar estudo para propor um sistema de gestão para acompanhamento e controle dos Contratos de Concessão de Direito Real de Uso - CCDRU

### 2.1 Justificativa

A Empresa ressenete-se de mecanismos administrativos para o acompanhamento e controle sistemático da execução dos Contratos de Concessão de Direito Real de Uso dos seus imóveis, que efetivamente avalie o conjunto dos aspectos que envolvem o assunto, tais como: econômico-financeiro, jurídico, comercial, etc. Desta maneira, muitas vezes constatamos a utilização indevida dos terrenos por parte dos concessionários, perda de receita, dentre outros problemas. A proposta ora sugerida, de criação de um modelo de gestão, vai permitir que a Terracap controle e avalie permanentemente o seu patrimônio cedido a terceiros e os resultados deste negócio para a Empresa, gerando informações confiáveis para subsidiar a tomada de decisão da Direção quanto à viabilidade e o interesse em manter seu patrimônio cedido.

### 2.2 Objetivo

Definir o Modelo de Gestão e a Unidade responsável para gerenciar os Contratos de Concessão de Direito Real de Uso, apresentando o diagnóstico da situação atual, proposta de estrutura organizacional com as competências e atribuições, modelagem do processo de trabalho, perfil da equipe de trabalho, propostas de instrumentos normativos destinados à institucionalização formal do modelo de gestão a ser submetido à aprovação da Diretoria.

Sector: Protocolo Legislativo

RA Nº 21421/10

Folha Nº 008

Página 5

### 2.3 Indicador:

Ter 100% do Estudo concluído e submetido à apreciação da Diretoria Colegiada até 15 de setembro/2009.

### 2.4 Ponderação

Esta meta representa 15 dos 100 pontos do Programa.

#### QUADRO 1 - ETAPAS, VALOR e PONDERAÇÃO DA META 3

Meta	Sigla e Período	Etapa	Valor % das Etapas	% Total da Meta
Elaborar estudo para propor um sistema de gestão para acompanhamento e controle dos Contratos de Concessão de Direito Real de Uso.	SCC - Janeiro a 15 de Setembro	1- Realizar 100% do estudo técnico e encaminhar para apreciação da Diretoria Colegiada.	15,0%	15% do valor linear total a ser distribuído

### 2.5 Mensuração

Relatório mensal do Grupo de Trabalho responsável pela meta.

### 2.6 Condicionante

Criação de Grupo de Trabalho com a participação de 02 membros indicados pelo Sindser.

### 2.7 Unidade Administrativa responsável pela Meta

Coordenação de Planejamento e Modernização-CPLAM.

Sector Protocolo Legislativo

RQ Nº 21421 10

Folha Nº 009

Página 6

### 3. SITUAÇÃO ATUAL DAS CONCESSÕES DE DIREITO REAL DE USO

#### 3.1 Levantamento de Informações

Inicialmente foi solicitado à CODIN a emissão de um relatório que espelhasse a situação dos imóveis alienados por meio de concessões de direito real de uso feita pela Terracap, desde sua criação até dezembro de 2008, o que resultou nos dados a seguir:

A totalidade das concessões corresponde a 15.915 unidades imobiliárias, representando o valor immobilizado desatualizado de R\$ 1.516.844.204,00 (um bilhão, quinhentos e dezesseis milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, duzentos e quatro reais). Desse total, 2.556 imóveis têm parcelas em atraso, no valor de R\$ 143.829.098,00, correspondendo a 16% (dezesseis por cento). O valor do patrimônio immobilizado com parcelas em atraso é de R\$ 392.909.741,00 (trezentos e noventa e dois milhões, novecentos e nove mil, setecentos e quarenta e reais).

A distribuição das concessões por modalidades tem a seguinte representatividade:

✓ 10.799 unidades imobiliárias concedidas às modalidades de processos nº 111, 138, 092, 370 e 030, no valor immobilizado desatualizado de R\$ 845.051.300,00 (oitocentos e quarenta e cinco milhões, cinqüenta e um mil e trezentos reais);

✓ 5.115 unidades imobiliárias destinadas ao Pró-DF, processos nº 160, no valor immobilizado desatualizado de R\$ 671.792.904,00 (seiscentos e setenta e um milhões, setecentos e noventa e dois mil, novecentos e quatro reais).

Setor Protocolo Legislativo

RQ Nº 2142/10

Folha Nº 030

Apesar da vasta distribuição de imóveis com largos incentivos financeiros, os processos nº 111, possuem 265 (duzentos e sessenta e cinco) imóveis com parcelas em atraso, correspondendo a 3% (três por cento) dos imóveis desta modalidade, totalizando o valor de R\$ 79.506.261,00 (setenta e nove milhões, quinhentos e seis mil e duzentos e sessenta e um reais)

Página 7

em parcelas em atraso e imobilizando um patrimônio no valor de R\$ 159.963.942,00 (cento e cinquenta e nove milhões, novecentos e sessenta e três mil, novecentos e quarenta e dois reais);

Nos processos nº 138, 092, 370 e 030 apenas 24 (vinte e quatro) imóveis com parcelas em atraso, correspondem a 10% (dez por cento) desta modalidade, totalizando o valor de R\$ R\$ 4.533.838,00 (quatro milhões, quinhentos e mil, oitocentos e trinta e oito reais) em parcelas em atraso e imobilizando um patrimônio no valor de R\$ R\$ 53.043.900,00 (cinquenta e três milhões, quarenta e três mil, novecentos reais).

Na modalidade Pró-DF, processos nº 160, existem 2.267 (dois mil duzentos e sessenta e sete mil) imóveis com parcelas em atraso, correspondendo a 44% (quarenta e quatro por cento) dos imóveis desta modalidade, totalizando o valor de R\$ 64.322.837,00 (sessenta e quatro milhões, trezentos e vinte e dois mil, oitocentos e trinta e sete reais) em parcelas em atraso e imobilizando um patrimônio no valor de R\$ 232.945.799,00 (duzentos e trinta e dois milhões, novecentos e quarenta e cinco mil, setecentos e noventa e nove reais).

O Quadro abaixo demonstra o total das concessões separando-as por tipos de processos, valor do patrimônio imobilizado, quantidade de imóveis com parcelas em atraso, valor das parcelas em atraso e valor dos imóveis com parcelas em atraso.

Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 21421/10

Folha Nº 011

### QUADRO RESUMO DAS CONCESSÕES DE DIREITO REAL DE USO

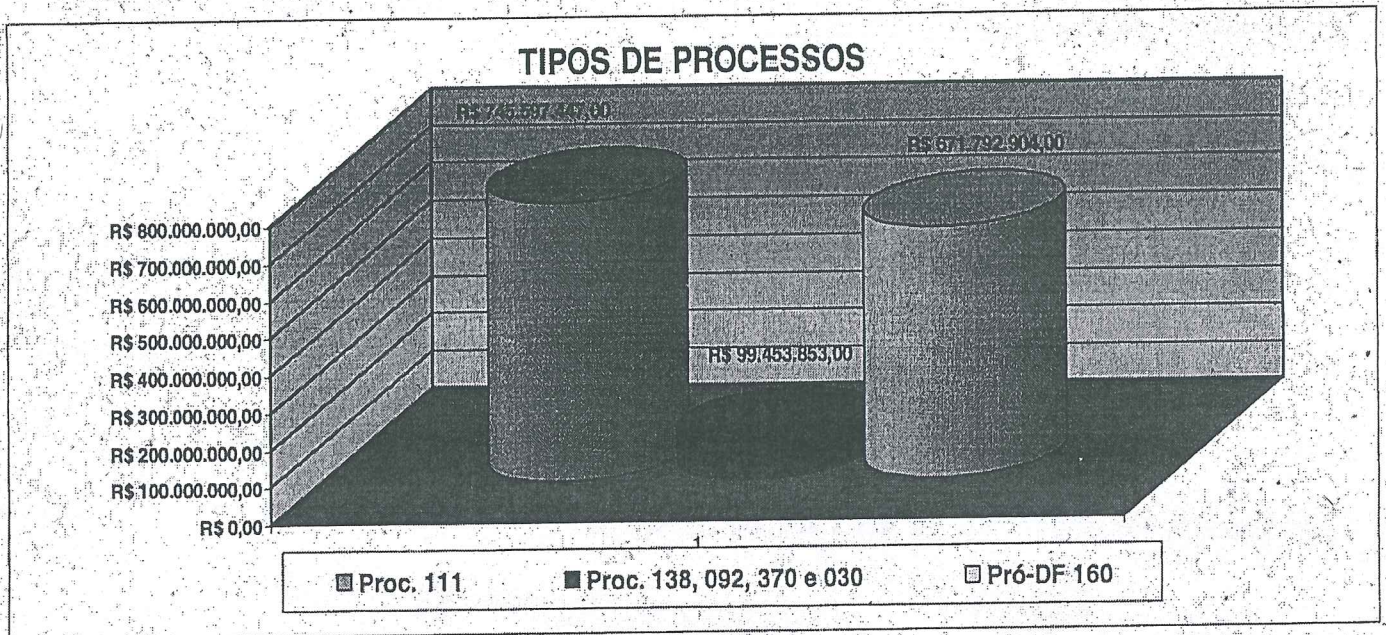
Tipo de Processos	Total	Valor do Patrimônio Imobilizado (Laudos não atualizados)	Quantidade de Imóveis c/ parcelas em atraso	% de Inadimplência	Valores das parcelas em Atraso	Valor dos Imóveis c/ parcelas em atraso (Laudos não atualizados)
Proc. 111	10.557	R\$ 745.597.447,00	265	3%	R\$ 74.972.423,00	R\$ 106.920.042,00
Proc. 138, 092, 370 e 030	243	R\$ 99.453.853,00	24	10%	R\$ 4.533.838,00	R\$ 53.043.900,00

Página 8

OBSERVAÇÃO: DOS 10.799 IMÓVEIS (SOMA DOS PROCESSOS Nº 111 + 138, 092, 370 E 030), 10.611 JÁ ESTÃO COM OS PRAZOS DE CONCESSÃO VENCIDOS, MAS APENAS 289 ESTÃO EM FASE DE COBRANÇA E/OU CONSTAM DO SISTEMA DE COBRANÇA, OS DEMAIS, POR FALTA DE NORMATIZAÇÃO INTERNA, ESTÃO ESQUECIDOS PELA TERRACAP SEM QUE NENHUMA AÇÃO SEJA EFETIVADA OBJETIVANDO A RETOMADA DOS IMÓVEIS OU A COBRANÇA DOS DÉBITOS.

Pró-DF 160	5.115	R\$ 671.792.904,00	2.267	44%	R\$ 64.322.837,00	R\$ 232.945.799,00
SOMA	15.915	R\$ 1.516.844.204,00	2.556	16%	R\$ 143.829.098,00	R\$ 392.909.741,00

Gráfico 1- Representação do Valor do Patrimônio Imobilizado (Laudos desatualizados)



#### 4. CONCESSÕES VENCIDAS E VIGENTES

O total das concessões, separando-as por concessões vencidas e vigentes, sendo considerado o ano base de 2008, como prazo limite para o vencimento, ou seja, foram consideradas vigentes as concessões com vencimento superior ao ano de 2008.

A totalidade das concessões corresponde a 15.914 unidades imobiliárias, onde 14.775 estão vencidas e apenas 1.139 vigentes, onde:

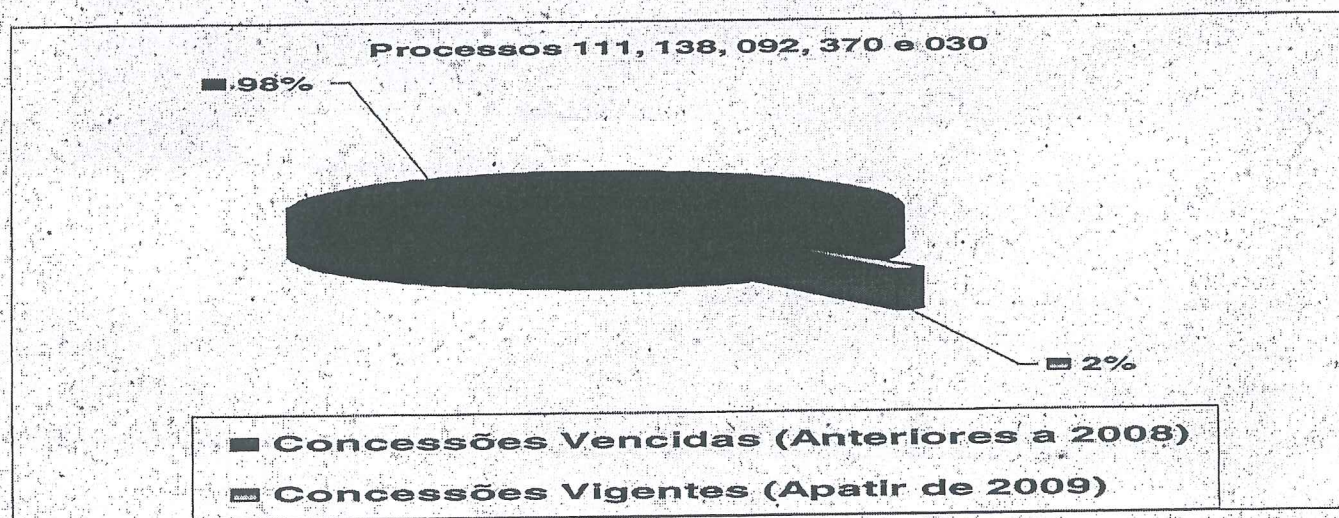
- Das 10.799 unidades imobiliárias concedidas às modalidades de processos nº 111, 138, 092, 370 e 030, 10.611 está vencido e 188 estão vigentes;

Sector Protocolo Legislativo  
RQ Nº 2142/10  
Folha Nº 012  
Página 9

- Das 5.115 unidades imobiliárias destinadas ao Pró-DF (processos nº 160), 4.164 estão vencidas e 951 estão vigentes:

Tipo de Processos	Total	Concessões Vencidas (Anteriores a 2008)	Concessões Vigentes (A partir de 2009)
111, 138, 092, 370 e 030	10.799	10.611	188
Pró-DF 160	5.115	4.164	951
<b>SOMA</b>	<b>15.914</b>	<b>14.775</b>	<b>1.139</b>

Gráfico 2- Situação da vigência das Concessões de Direito Real de Uso por Tipo de Processo.



Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 21421/10  
 Folha Nº 013

**Quadro 3- Condições no Cadastro das Concessões de Direito Real de Uso**

O Quadro abaixo contém as inúmeras condições (Condição Sistema) das concessões, representadas em cerca de 20 condições. O objetivo primeiro era identificar a situação em que se encontram cada grupo de processos. O que podemos observar desse excesso de condições é a falta de clareza, falta de uniformização e padronização das informações. Chamamos a atenção para a Condição "*Quitação Fraudulenta*", pois em nenhuma condição normal de acompanhamento sistêmico pode-se considerar aceitável institucionalizar o erro. No caso em questão, seria necessário, pelo menos, apurar os possíveis erros ao invés de torná-los parte da operação de acompanhamento das condições dos processos de concessão, e caso necessário, lançar a informação da quitação fraudulenta em um campo interno.

PROCESSOS 160								
BLOQUEADO PELO JURÍDICO	COBRANÇA JUDICIAL	DEC. Nº 221/2005 - DIRET - COBRANÇA ATÉ 04/04/2005	DEC. Nº 506/2005 - DIRET - COBRANÇA ATÉ 19/07/2005	DIRET Nº 185/2004 - COBRANÇA ATÉ 23.12.03			EM DIA	PARA DISTRATO
115	175	1	149	6	1225	84	832	8
PARCELAMENT O	PARCELAME NTO EM ATRASSO	QUITADO - VENDA A VISTA	QUITADO ANTECIPADO	QUITADO COM DECURSO DE PRAZO	RECEBIMENTO SUSPENSO	TAXA LIQUIDADA	TOTAL DE PROCESSOS	
41	56	635	186	870	233	499	5115	

Observação: Nas situações apresentadas pela Gecob referentes os processos 160:

- 7 (sete) são relacionadas a quitações;
- 3 (três) são relacionadas aos parcelamentos em atraso;
- 2 (duas) são relacionadas ao jurídico;
- 2 (duas) a situações normais e;
- 1 (uma) relacionada ao cancelamento da concessão;

Setor Protocolo Legislativo

RG Nº 2142110

Folha Nº 014

Página 11

**PROCESSOS 111, 138, 092, 370 e 030**

BLOQUEADO PELO JURÍDICO	CORRATOS JURÍDICA	DACAÇÃO EM PAGAMENTO	EM ATRASO (ACIMA DE 30 DIAS)	EM ATRASO (DE 1 A 30 DIAS)	EM DIA	PARCELAMENTO	PARCELAMENTO EM ATRASO	QUITACAO FRAUDULENTA
147	50	6	59	10	173	7	5	6
QUITADO - VENDA A VISTA	QUITADO ANTECIPADO	QUITADO ANTECIPADO COM DEC. QUITAÇÃO SEM RESSALVA	QUITADO COM DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO SEM RESSALVA	QUITADO COM DECURSO DE PRAZO	QUITADO EM JUÍZO	QUITADO/CONSO LIDADO-LEI 9069/95-PROC 111003466/95	QUITADO/FINAN CEIRO CONSOLIDADO	
787	755	6	30	3716	6	2841	2141	5
	TAXA LIQUIDADADA	SOMA						
4	45	10799						

Observação: Nas situações apresentadas pela Gecob referentes os processos 160:

- 9 (nove) são relacionadas a quitações;
- 2 (duas) são relacionadas a suspensão do recebimento;
- 1 (uma) relacionada a quitação fraudulenta;
- 2 (duas) são relacionadas ao jurídico;
- 3 (três) a situações diversas.

**5. INFORMAÇÕES SOBRE O GERENCIAMENTO ATUAL DAS CONCESSÕES FORNECIDAS PELAS ÁREAS ENVOLVIDAS.**

Núcleo de Próprios – Nupro apresentou a seguinte resposta à Comissão - Memorando

nº 04/2009: .... **Em suma, este Nupro não dispõe ainda de um sistema eficaz para saber de pronto se determinado imóvel, objeto de concessão de uso está em dia com IPTU/TLP/CIP"....** (Cópia Anexa).

Núcleo de Próprios – Memorando nº 09/2009: **O valor da dívida do IPTU, dos 40 imóveis constante da amostragem é de R\$ 4.401.415,45 (quatro milhões, quatrocentos e um mil, quatrocentos e quinze reais e quarenta e cinco centavos,** (Cópia Anexa).

Sector Protocolo Legislativo  
 RA Nº 21421-10  
 Folha Nº 015  
 Página 12

A Gerência de Cobranças - Gecob, consultada sobre *como está sendo procedida cobrança da taxa das taxas após o fim das concessões*, Comissão - Memorando nº 03/2009 - informou - "...*Em atenção ao contido no Memorando nº 03/2009 - Comissão, de 16/03/2009, quanto a nossa cota: "como está sendo procedida cobrança da taxa das taxas após o fim das concessões", informamos que no momento não existem débitos de taxas a serem cobradas para os casos dos imóveis que se encontra nas situações "alienação encerrada", "recebimento suspenso" ou taxa liquidada" em razão dos prazos prefixados já definidos no contratos/escrituras, sem determinação posterior. Para assim procedermos, torna-se necessário determinação superior para tal medida, com a definição dos pedidos de cobrança, vê-se que este órgão é executor.*" (Cópia Anexa).

A Gerência de Cobranças - Gecob, resposta ao Memorando nº 04 - A/2009 - "...*informamos que a Gecob controla a cobrança de débitos vencidos e vencidos, cuja quantidade/período de parcelas estão lançadas no sistema de gerenciamento de alienações de imóveis - GAI. Com relação ao controle de prazos das concessões, informamos que esse procedimento está a cargo do Núcleo de Contratos - Nutra.*" Relatório informado apenas, R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), aproximadamente, em dívidas relativas às concessões. (Cópia Anexa).

A Gerência de Cobranças - Gecob, resposta ao Memorando nº 11 /2009 - Esclarece os significados das situações/condições do Sistema GAI. Exemplo: "...Quitação Fraudulenta - Quitação ocorrido com fraude, sem entrada de recursos financeiros. (Cópia Anexa).

Procuradoria Jurídica - Proju em resposta ao Memorando nº 05/2009-Comissão - esclareceu que: - "A Proju informando a impossibilidade de fornecer listagem dos imóveis subjuíce

Setor Protocolo Legislativo  
RA Nº 21421 10  
Folha Nº 016  
Página 13

objeto de Contratos de Concessão de Uso, uma vez que o sistema GAI não permite consulta pela condição do imóvel. Igualmente não existe controle dos imóveis que retornaram ao patrimônio desta Empresa após o término de demandas." (Cópia Anexa).

Gerência Comercial - Gecom consultada sobre assunto, constante da Comissão - Memorando nº 06/2009 - assim se manifestou - Desp06/2009 - Nucad - Informou os imóveis constantes das Condições 121, 122, 123, 132, 136, 137, 138, 146, 160, 223, 231 e 401 - "Quanto as demais indagações formuladas sobre as demais situações, esclarecemos que este Nucad está impossibilitado de prestar quaisquer informações, tendo em vista que não está em seu controle/acompanhamento das concessões de imóveis". (Cópia Anexa).

O Núcleo de Contabilidade - Nucot - Em resposta ao Memorando nº 01/2009- Comissão, disse o seguinte: "... as alienações por situação, período e modalidade, na situação 999 - alienação encerrada - período 01/06/1997 a 18/03/2009 e situação 997 - alienação encerrada com dívida período de 16/05/2006 a 18/03/2009, Concessão de Uso modalidades: 35, 36, 40, 45, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 62, 64, 67, 68, 69, 80, 81 e 82". Alertamos para a condição encontrada na terceira folha do relatório Nucot: "O Imóvel comprou o imóvel" Alienação 31611-0, Proposta nº 61164-6. (Cópia Anexa).

O Núcleo de Contabilidade - Nucot - Em resposta ao Memorando nº 10/2009- Comissão - "Quanto ao significado das condições constantes da planilha anexa sugerimos a esta comissão, solicitar a Gerência de Cobrança, que é o gestor do Sistema GAI - gerenciamento de Alienação de Imóveis".

Setor Protocolo Legislativo

RQ Nº 21.421/10

Folha Nº 017

Página 14

Gerência de Pesquisa e Avaliação - Gepea avaliou os imóveis constantes do Memorando nº 07/2009 - Respondeu - Despacho Manual - "A Cplan, após a elaboração da estimativa de valor requerida na inicial." - (Cópia Anexa):

Proposta nº	Endereço	Interessado	Área (m²)	Destinação	Condição/Vistoria (Laudo de vistoria-Gepea)	Valor dos Imóveis (Laudo Avaliação - Gepea)
468875	SMA/S. Trecho Assoc. Salgado de 3, Lote 9	Oliveira	86772,6	Institucional ou Comunitário, Ensino Superior	Lote cercado com chapas galvanizadas, c/ barraco de alvenaria.	R\$ 54.000.000,00
247999	Centro, Metropolitano/T Centro Educacional ag, Pc do Sol, Caiçaras Lote 4		10690,6	Ind. Lava não poluente	Edificação de alvenaria, onde funciona uma escola de ensino fundamental.	R\$ 12.800.000,00
505335	SCIA Quadra 12, Conjunto 1, Lote Primo Schincariol 08		14496,7	Ind. Lava não poluente	Edificações em alvenaria e telhado de zinco	R\$ 14.500.000,00
482403	SGA/S, Quadra 613/614, Lote 96	CMI Centro de Méd. Interativa	12500	Órgão Público Direta/Indireta	Vago	R\$ 16.500.000,00
206171	G/SUL - CSG 09, Lote 19	Paganí Alimentos Ltda	1809,73	Comércio, Atacadista/Varejista	Galpão da Firma MC Metálicos	R\$ 620.000,00
85069	Setor de Inflamáveis, Lote 08	Corporate Distrib. Bebidas Ltda	31416	Depósitos de Inflamáveis e Serv/Comp.	Vago	R\$ 4.500.000,00
238194	SOF/Norte Qd. 5, Conj. B, Lote Pneus J Macedo Ltda 2		630	Com/Bens Prest/Serv/Oficina	Galpão da Firma Pneus Planalto	R\$ 820.000,00
208923	AG/Claros, Rua Copaliba, Lote 03	Reccol - Real Construções	20919,7	Com.de Bens/Prest.Serviço e Institucional	Edificações em alvenaria	R\$ 12.500.000,00
491032	SCIA, Quadra 14, Conj. 4, Lote Transerra de Brasília 8		5040	Com/Bens Prest/Serv/Industrial	Edificações em alvenaria	R\$ 4.100.000,00
208982	AG/Claros, Av. das Araucárias, Faculdade Koenich Lote 4400		9146,97	Com/Bens Prest/Serv/Industrial Institucional	Faculdade Unprocessus	R\$ 15.700.000,00
474877	ADE/AG/Claros Conjunto 29, Lote 1	Lojas das Tintas Com/Indústria	4371,62	Com., Prest/Serv e Ind. N/Poluente	Vago	R\$ 2.600.000,00
447648	SCIA, Quadra 13, Conjunto 1, Primo Schincariol Lote 10		33819,7	Comércio Atacadista, veículos, transporte, etc.	Desocupado (início de obra)	R\$ 18.400.000,00
490983	SCIA, Quadra 14, Conjunto 3, PRS Construções Lote 2		2261,81	Comercial de Bens de Serviço e Industrial	Galpão	R\$ 1.900.000,00

 Protocolo Legislativo  
 Nº 21471-10

505415	SCIA QD 08, Conjunto 14, Magalhães Domingues Lote 10	Ind. Leve não poluente do 1760 Tipo: Confeção de Roupas e Gemologia	Desocupado (Início de obra)	R\$	1.100.000,00
54982	SCL/N - QD 110, Lote 08 Tabca Construções	676 Comércio Local	Salas Comerciais	R\$	2.400.000,00
56736	SGA/S, Quadra Igreja Adventista do 7º 610, Módulo 74 Dia	12500 órgão Público Direta/Indireta, Inst/Beneficente, Educacional	Igreja Adventista do 7º Dia	R\$	16.500.000,00
54980	SCL/N - QD 110, Lote 04 Construtora Tamine	676 Comércio Local	Salas Comerciais	R\$	2.400.000,00
67407	SIA, Trecho 03, Lote 2150 Itabrás Com. E Ind. Ltda	1000 Posto de Abastecimento e Lubrificação	Posto de Combustível	R\$	3.000.000,00
67405	SIA, Trecho 03, Lote 2140 Itabrás Com. E Ind. Ltda	1000 Posto de Abastecimento e Lubrificação	Posto de Combustível	R\$	3.000.000,00
65797	Quadra 316, Lote 07 Construtora Tripoli Ltda	676 Comércio Local	Salas Comerciais	R\$	2.400.000,00
212441	AG/Claros, Rua Santa Tereza 24 Sul Lote 17 Construtora	3000 Industrial, Institucional e Residencial	Stand de Vendas da MSJ Engenharia	R\$	12.700.000,00
212440	AG/Claros, Rua Santa Tereza 24 Sul, Lote 15 Construtora	2646,5 Industrial, Institucional e Residencial	Vago	R\$	11.700.000,00
56847	SHCE/S Quadra 1311, Projeção Habib Habibullah 08	392.242 Habitação Coletiva	Prédio	R\$	2.800.000,00
112304	SQD/S Quadra José Martins Ferreira 413/414	483 Habitação Coletiva	Vago - Obstruída por via Aérea	R\$	4.000.000,00
54762	SC/N - QD - CN- 01, Projeção B Grupo OK	2970,51 Comércio	Igreja Internacional da Graça da Graça de Deus	R\$	32.300.000,00
75085	SHI/S Trecho 05, Lote L Igreja Memorial Batista	1370,37 Institucional ou Comunitário.	Edificações em alvenaria	R\$	1.400.000,00
212580	AG/Claros, Qd 105, Praça Bem-Pre Visão Vestibulares Ie-VI, Lote 01	4350 Com/Prest/Serviço, Industrial, Institucional	Prédio em fase construçao	R\$	3.600.000,00
212452	AG/Claros, Rua 25 Norte, Lote JRC Empreendimentos 08	1500 Industrial, Institucional e Residencial	Vago	R\$	6.300.000,00
60361	Central Quadra Playtime 56, Lote 18	2500 Habitação Coletiva	Vago	R\$	2.300.000,00

Comissão de Proteção Legislativa

RA Nº 2142/10

Folha Nº 019

Página 16

56483	SCR/N Quadra 714/715, Bl. 4, Eudo Lutz Leite Lote 10EC-4B	200,525 Comércio e Residência	Salas Comerciais	R\$	600.000,00
56488	SCR/N Quadra 714/715, Bl. 4, Maurício Moura Lote 4EC-4B	200,525 Comércio e Residência	Prédio de Apartamentos	R\$	600.000,00
246402	SHT/N Trecho 01, Projeto Orla Discado Distribuidora - pólo 3 Lt 15	Restaurante, Bar e congêneres 525 e Loja ligada a atividade de pólo	Vago	R\$	1.650.000,00
246405	SHT/N Trecho 01, Projeto Orla Farol do Lago - pólo 3 Lt 18	Restaurante, Bar e congêneres 525 e Loja ligada a atividade de pólo	Vago	R\$	1.650.000,00
212437	AG/Claras, Rua 24 Norte, Lote Farol do Lago 10	900 Com/Prest/Serv, Industrial, Institucional e Residencial	Escritório de Construtora	R\$	3.980.000,00
206408	S. Ind. Bernardo Sayão, Qd 2, Conj D, Lt 1	Promovida Empreendimentos	1000 Indústria Terciária, Serviço de Informática e Eletrônica	Edificações em alvenaria	R\$ 742.100,00
209333	AG/Claras, Av. das Castanheiras, Lote 680	Viadimir Lima Vieira	Comércio Local, Prest/Serv, 5380 Ensino Não Setado e Habitação Coletiva	Prédio em fase construção	R\$ 8.800.000,00
<b>Total</b>				<b>R\$</b>	<b>287.830.500,00</b>

## 6. ANÁLISE DA AMOSTRA RELATIVA AOS IMÓVEIS DE MAIOR VALOR COM CONCESSÕES VENCIDAS

Visando contextualizar o problema da gestão das concessões de direito real de uso, como também avaliar o volume de recursos que a Terracap esta deixando de arrecadar. Foram selecionados 40 (quarenta) imóveis de maior valor para ser objeto de um estudo amostral que possibilite algumas inferências sobre o real problema da gestão das concessões.

### QUADRO DE AMOSTRAGEM- META 4 (PPR/2009)

Proposta nº	Endereço	Interessado	Área (m²)	Destinação	Condição/Vistoria (Laudo de vistoria-Gepea)	Valores devidos Informação Codin (Débitos)	Valores devidos Ficha Financeira - Gepec (débitos)	Diferença Dados Codin e Gepec	Valor dos Imóveis (Laudo Avaliação - Gepea)
468875	SMA/S, Trecho Assoc. Salgado de 3, Lote 9	Oliveira	86772,6	Institucional ou Comunitário, Ensino Superior.	Lote cercado com chapas galvanizadas, c/ barraco de alvenaria.	R\$ 4.714.027,98	R\$ 5.107.676,71	R\$ 393.648,73	R\$ 54.000.000,00
247999	Centro Metropolitano/T ag, Pq. do Sol, Lote 4	Centro Educacional Caixas	10690,6	Ind. Leve não poluente	Edificação de alvenaria, onde funciona uma escola de ensino fundamental.	R\$ 3.567.493,77	R\$ 3.663.102,44	R\$ 95.608,67	R\$ 12.800.000,00
505335	SCIA Quadra 12, Conjunto Lote 08	1, Primo Schincariol	14496,7	Ind. Leve não poluente	Edificações em alvenaria e telhado de zinco	R\$ 2.545.235,02	R\$ 2.610.905,49	R\$ 65.670,47	R\$ 14.500.000,00

RR Nº 21421/10

Página 17

482403	SGA/S, Quadra 613/614, Lote 96	CMI Centro de Méd. Interativa	12500	Órgão Público Direta/Indireta	Vago	R\$ 946.736,19	R\$ 970.424,34	R\$ 23.688,15	R\$ 16.500.000,00
206171	G/SUL - 09, Lote 19	CSG Págan Alimentos Ltda	1809,73	Comércio, Atacadista/Varoista	Galpão da Firma MC Metálicos	R\$ 930.883,25	R\$ 942.913,65	R\$ 12.030,40	R\$ 620.000,00
85069	Setor de Inflamáveis, Lote 08	Corporate Distrib. Bebidas Ltda	31416	Depósitos de Inflamáveis e Serv/Comp.	Vago	R\$ 920.729,38	R\$ 1.030.420,71	R\$ 109.690,73	R\$ 4.500.000,00
238194	SOF/Norte Qd. 5, Conj. B, Lote 2	Pneus J Macedo Ltda	630	Com/bens Prest/Serv/Oficinal	Galpão da Firma Pneus Planalto	R\$ 745.500,88	R\$ 379.467,02	R\$ (366.033,86)	R\$ 820.000,00
208923	AG/Ciarras, Rua Copaliba, Lote 03	Reccol - Real Construções	20919,7	Com.de Bens/Prest.Serviço e Institucional	Edificações em alvenaria	R\$ 540.374,28	R\$ 711.597,48	R\$ 171.223,20	R\$ 12.500.000,00
491032	SCIA, Quadra 14, Conj. 4, Lote 8	Transterra de Brasília	5040	Com/Bens Prest/Serv/Industrial	Edificações em alvenaria	R\$ 506.825,73	R\$ 517.929,90	R\$ 11.104,17	R\$ 4.100.000,00
208982	AG/Ciarras, Av. das Araucárias, Lote 4400	Faculdade Koerich	9146,97	Com/Bens Prest/Serv/Industrial e Institucional	Faculdade Unprocessus	R\$ 355.078,00	R\$ 449.129,97	R\$ 94.051,97	R\$ 15.700.000,00
474877	ADE/AG/Claras, Conjunto 29, Lote 1	Lojas das Tintas Com/Indústria	4371,62	Com., Prest/Serv e Ind. N/Poluente	Vago	R\$ 353.121,69	R\$ 361.717,62	R\$ 8.595,93	R\$ 2.600.000,00
447648	SCIA, Quadra 13, Conjunto 1, Lote 10	Primo Schintariol	33819,7	Comércio Atacadista, veículos, transportes, etc.	Desocupado (Início de obra)	R\$ 41.557,88	R\$ 351.017,97	R\$ 9.460,09	R\$ 18.400.000,00
490983	SCIA, Quadra 14, Conjunto 3, Lote 2	PRS Construções	2261,81	Comercial de Bens de Serviço Industrial	Galpão	R\$ 315.472,45	R\$ 324.333,90	R\$ 8.861,45	R\$ 1.900.000,00
									R\$ 742.100,00
									R\$ 742.100,00
									R\$ 742.100,00
									R\$ 742.100,00
505415	SCIA QD 08, Conjunto 14, Lote 10	Magalhães Domingues	1760	Ind. Lave não poluente do Tipo: Confeção de Roupas e Gemologia.	Desocupado (Início de obra)	R\$ 302.887,27	R\$ 310.751,56	R\$ 7.864,29	R\$ 1.100.000,00
54982	SCL/N - QD 110, Lote 08	Taba Construções	676	Comércio Local	Salas Comerciais	R\$ 3.359.115,95	R\$ 3.399.840,29	R\$ 40.724,34	R\$ 2.400.000,00

R.R. Nº 21421-10  
 Folha Nº 021

56736	SGA/S. Quadra Igreja Adventista 610, Módulo 74 do 7º Dia	12500	Órgão Público Direta/Indireta, Inst/Beneficente, Educativa	Igreja Adventista do 7º Dia	R\$ 3.304.477,08	Condição 999 - Alienação Encerrada	R\$ (3.304.477,08)	R\$ 16.500.000,00
54980	SCL/N QD Construtora 110, Lote 04 Tamine	676	Comércio Local	Salas Comerciais	R\$ 2.715.685,25	R\$ 2.748.050,90	R\$ 32.365,65	R\$ 2.400.000,00
67407	SIA, Trecho 03, Itabrás Com. E Lote 2150 Ind. Ltda	1000	Posto de Abastecimento e Lubrificação	Posto de Combustível	R\$ 2.552.400,08	Condição 999 - Alienação Encerrada	R\$ (2.552.400,08)	R\$ 3.000.000,00
67405	SIA, Trecho 03, Itabrás Com. E Lote 2140 Ind. Ltda	1000	Posto de Abastecimento e Lubrificação	Posto de Combustível	R\$ 1.276.200,04	Condição 999 - Alienação Encerrada	R\$ (1.276.200,04)	R\$ 3.000.000,00
65797	Quadra 316, Construtora Tripoli Lote 07 Ltda	676	Comércio Local	Salas Comerciais	R\$ 2.456.976,29	R\$ 2.488.111,59	R\$ 31.135,30	R\$ 2.400.000,00
212441	AG/Claras, Rua Santa Tereza 24 Sul Lote 17 Construtora	3000	Com/Prest/Serviço, Industrial, Institucional e Residencial	Stand de Vendas da MSJ Engenharia	R\$ 1.664.470,19	R\$ 1.691.868,46	R\$ 27.398,27	R\$ 12.700.000,00
212440	AG/Claras, Rua Santa Tereza 24 Sul, Lote 15 Construtora	2646,5	Com/Prest/Serviço, Industrial, Institucional e Residencial	Vago	R\$ 1.614.890,40	R\$ 1.641.472,37	R\$ 26.581,97	R\$ 11.700.000,00
56847	SHCE/S Quadra 1311, Habib Habibullah Projeção D8	392,242	Habitação Coletiva	Prédio	R\$ 1.539.797,58	R\$ 1.559.176,24	R\$ 19.378,66	R\$ 2.800.000,00
112304	SQD/S Quadra José Martins 413/414 Ferreira	483	Habitação Coletiva	Vago - Obstruída por via Asfáltica	R\$ 1.527.290,11	R\$ 1.543.860,20	R\$ 21.570,09	R\$ 4.000.000,00
54762	SC/N QD CN- 01, Projeção B Grupo OK	2970,51	Comércio	Igreja Internacional da Graça da Graça de Deus	R\$ 1.243.353,65	R\$ 1.262.259,83	R\$ 18.906,18	R\$ 32.300.000,00
75085	SHI/S Trecho Igreja Memorial 05, Lote L Batista	1370,37	Institucional ou Comunitário.	Edificações em alvenaria	R\$ 1.126.732,83	Condição 999 - Alienação Encerrada	R\$ (1.126.732,83)	R\$ 1.400.000,00
212580	AG/Claras, Qd 105, Praça Pra Visão Bem-te-Vi, Lote Vestibulares 01	4350	Com/Prest/Serviço, Industrial, Institucional	Prédio em fase construção	R\$ 1.084.011,17	Condição 999 - Alienação Encerrada	R\$ (1.084.011,17)	R\$ 3.600.000,00
212452	AG/Claras, Rua 25 Norte, Lote JRC 08 Empreendimentos	1500	Com/Prest/Serviço, Industrial, Institucional e Residencial	Vago	R\$ 1.060.476,97	R\$ 1.079.252,52	R\$ 18.775,55	R\$ 6.300.000,00
60361	Central Quadra 56, Lote 18 Playtime	2500	Habitação Coletiva	Vago	R\$ 1.031.502,22	R\$ 1.049.031,73	R\$ 17.129,51	R\$ 2.300.000,00
56483	SCR/N Quadra 714/715, Bl. 4, Eudo Lutz Leite Lote 10EC-4B	200,525	Comércio Residência	Salas Comerciais	R\$ 907.854,78	R\$ 916.074,02	R\$ 8.219,24	R\$ 600.000,00
56488	SCR/N Quadra 714/715, Bl. 4, Maurício Moura Lote 4EC-4B	200,525	Comércio Residência	Prédio de Apartamentos	R\$ 870.777,60	R\$ 878.502,00	R\$ 7.724,40	R\$ 600.000,00
246402	SHT/N Trecho 01, Projeto Orla - Pólo 3 Lt 15 Discado Distribuidora	525	Restaurante, Bar e Congeladora e Loja ligada à atividade de Pólo	Vago	R\$ 823.184,70	R\$ 869.070,57	R\$ 45.885,87	R\$ 1.650.000,00

Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 21421/10

Página 19

SHT/N Trecho	Restaurante, Bar e Congêneros e Loja ligada à atividade de pólo	525	Vago	R\$ 823.184,70	R\$ 169.070,57	R\$ 45.885,87	R\$ 1.650.000,00
246405 01, Projeto Orla Farol do Lago - Pólo 3 Lt 18							
AG/Clarás, Rua 24 Norte, Lote Farol do Lago 10	Com/Prest/Serv, Industrial, Institucional e Residencial	900	Escritório de Construtora	R\$ 820.224,32	R\$ 405.763,76	R\$ (414.460,56)	R\$ 3.980.000,00
212437							
S. Ind. Bernardo Sayão, Qd 2, Conjl D, Lt 1	Indústria Terciária, Serviço de Informática e Eletrônica	1000	Edificações em alvenaria	R\$ 805.475,36	R\$ 815.494,30	R\$ 10.018,94	R\$ 742.100,00
206408							
AG/Clarás, Av. das Castanheiras, Av. Vladimir Lima Vieira, Lote 680	Comércio Local, Prest/Serv, Ensino Não Seriado e Habitação Coletiva	5380	Prédio em fase construção	R\$ 795.082,86	R\$ 811.945,26	R\$ 16.862,40	R\$ 8.800.000,00
209333							
<b>Total</b>				<b>R\$ 51.680.944,88</b>	<b>R\$ 13.244.828,08</b>		<b>R\$287.830.500,00</b>
<b>Soma dos Lotes vagos</b>				<b>R\$ 68.284.071,60</b>	<b>R\$ 60.180.309,80</b>	<b>R\$ (8.103.761,80)</b>	<b>R\$122.980.000,00</b>
<b>Valor atualizado</b>				<b>R\$ 1.661.226,38</b>	<b>R\$ 79.699,51</b>	<b>R\$ 297.238,93</b>	<b>R\$ 2.968.400,00</b>

**COMENTÁRIOS GRUPO DE TRABALHO:**

Dos 40(quarenta) imóveis analisados constatou-se que:

- 25% (vinte e cinco por cento) da amostra encontram-se vagos;
- 30% (trinta por cento) da amostra apresentam obras em fase de construção;
- 45% (quarenta e cinco por cento) apresentam obras concluídas;

**• Avaliações - Gepea - Gerência de Pesquisa e Avaliação da Terracap.**

- Esta estimativa de valor se enquadra em nível de parecer técnico, conforme Item 9.1.2 da NBR 14.653-Norma Brasileira de Avaliação de Bens.
- Nos casos de terrenos ocupados, vale destacar que as benfeitorias não foram consideradas no processo de cálculo.

Data de Elaboração: 5/5/2009

Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 21421/10

Folha Nº 023

**VALOR DESATUALIZADO DOS  
IMÓVEIS DA AMOSTRAGEM**

R\$ 78.924.121,89

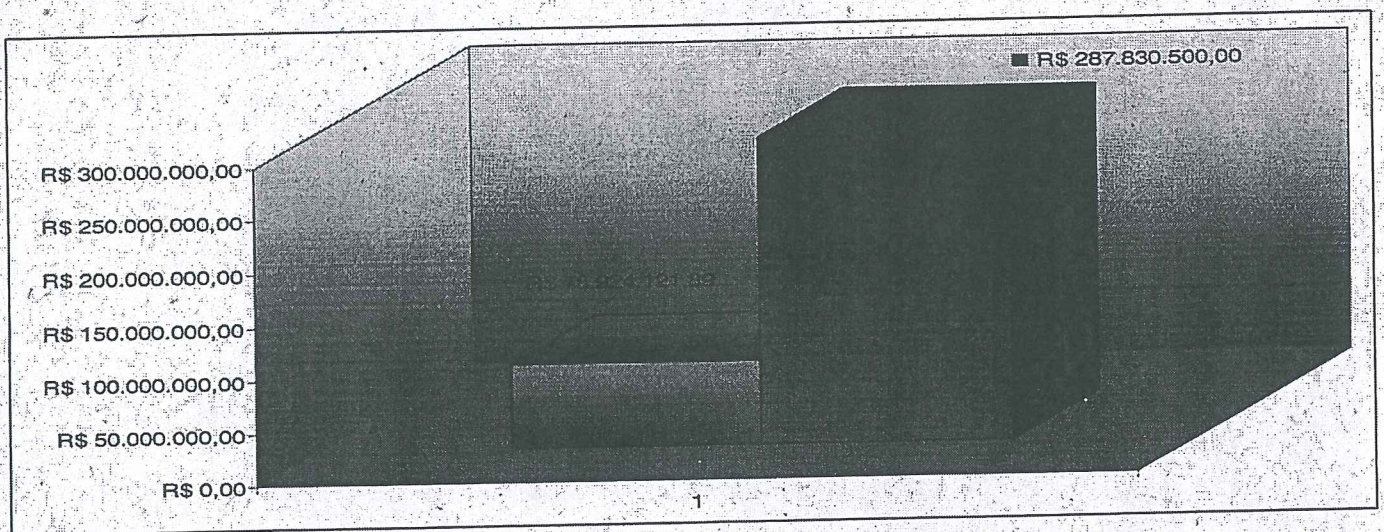
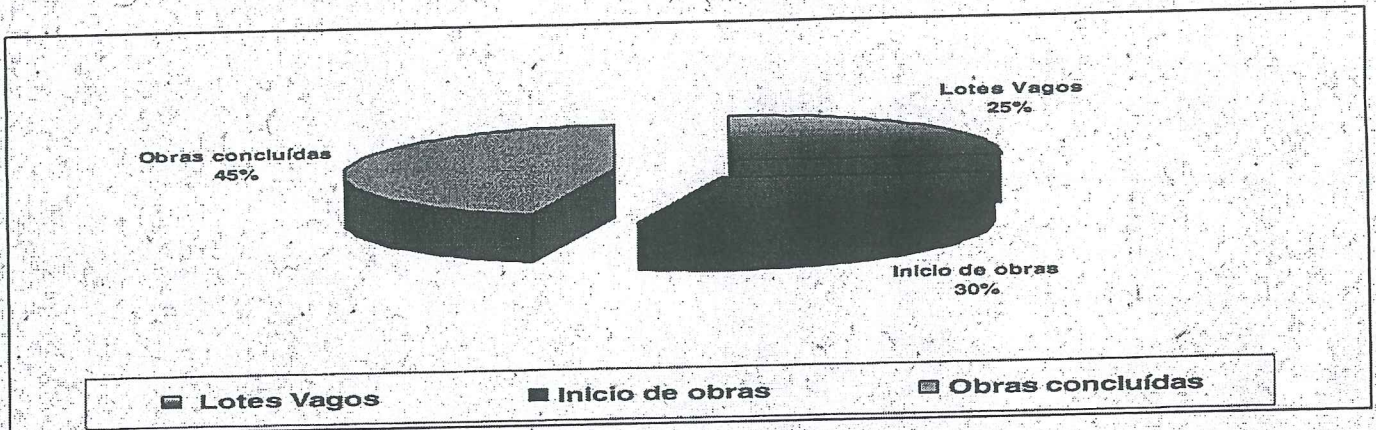
**VALOR ATUALIZADO DOS IMÓVEIS DA  
AMOSTRAGEM**

R\$ 287.830.500,00

**% VARIAÇÃO**

265%

Gráfico 3- Situação da ocupação Concessões de Direito Real de Uso da amostra (40 imóveis).



7. PROJEÇÃO DOS PERCENTUAIS DA AVALIAÇÃO AMOSTRA PARA TODO O PATRIMÔNIO

Ao avaliar o % (percentual) médio de variação na avaliação dos imóveis, encontrado após a avaliação da Gepea na amostragem (40 imóveis), realizamos a seguinte projeção:

Tipo de Processos	Total de Imóveis destinados aos programas	VALOR DO PATRIMÔNIO IMOBILIZADO (Laudos não atualizados)	% de Variação (avaliação dos imóveis)	TOTAL PROJETADO DO PATRIMÔNIO IMOBILIZADO
Proc. 111	10.557	R\$ 745.597.447,00	265%	R\$ 2.721.430.681,55
Proc. 138, 092, 370 e 030	243	R\$ 99.453.853,00	265%	R\$ 363.006.563,45
Pró-DF 160	5.115	R\$ 671.792.904,00	265%	R\$ 2.452.044.099,60
SOMA	15.915	R\$ 1.516.844.204,00	265%	R\$ 5.536.481.344,60

Tipo de Processos	Quantidade de Imóveis c/ parcelas em atraso	VALOR DOS IMÓVEIS C/ PARCELAS EM ATRASO (Laudos não atualizados)	% de Variação (avaliação dos imóveis)	TOTAL PORJETADO DO PATRIMÔNIO IMOBILIZADO C/ PARCELAS EM ATRASO
Proc. 111	265	R\$ 106.920.042,00	265%	R\$ 390.258.153,30
Proc. 138, 092, 370 e 030	24	R\$ 53.043.900,00	265%	R\$ 193.610.235,00
Pró-DF 160	2.267	R\$ 232.945.799,00	265%	R\$ 850.252.166,35
SOMA	2.556	R\$ 392.909.741,00	265%	R\$ 1.434.120.554,65

## 8. ANÁLISE DO FLUXO DE ATIVIDADES ATUAL DE PROCESSO DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

A consultoria contratada pela Terracap para apresentar um estudo piloto dos processos organizacionais referente à comercialização de imóveis, procedeu aos estudos da alienação de imóveis por meio da concessão de direito real, mapa Anexo 1, apresentou as seguintes conclusões em relação a forma atual de gestão do processo:

Atualmente, a área responsável por executar as atividades de gestão dos contratos é o NUTRA – Núcleo de Contratos, mais especificamente na pessoa do Sr. Francisco Ayres, único técnico da TERRACAP que verifica a situação contratual dos contratos de concessão de direito real de uso.

É importante ressaltar que atualmente NÃO há um processo definido para a gestão de contratos de concessão de direito real de uso. Além disso, não há uma área gestora para o acompanhamento destes contratos, bem como não há um gerente ou gestor de processos designado para essas atividades. O que existe hoje é a iniciativa pontual do NUTRA em verificar a situação dos contratos, no que tange ao período de reavaliação dos imóveis e à finalização dos contratos. Porém, após o NUTRA dar o encaminhamento necessário a cada contrato/processo, não há retorno sobre o andamento dos mesmos.

O conjunto de atividades para a gestão destes contratos é iniciado pelo NUTRA, quando, mensalmente, utilizando o Sistema GPZ - Gerenciamento de

RA Nº 21421 10

Folha Nº 025

Página 22

Prazos, são verificados quais os contratos que têm prazo de encerramento ou que devem ter o imóvel reavaliado no segundo mês subsequente à essa verificação. Para esses contratos são elaborados despachos nos processos, quando esses estão arquivados, ou elaborados memorandos quando os processos não estão arquivados no NUDOC. Tanto os processos com despachos, quanto os memorandos, são encaminhados à Assessoria da DICOM.

Na Assessoria da DICOM, os processos entram em fila de prioridade para serem avaliados. Na DICOM os processos são analisados e de acordo com o despacho ou memorando do NUTRA são encaminhados para:

- Venda por licitação. De acordo com norma do Ministério Público, esses contratos não podem mais ter o prazo de concessão renovado.
- Avaliação de Imóvel. A DICOM encaminha o processo à GEPEA para que seja realizada a avaliação do imóvel. O resultado da avaliação é posteriormente encaminhado à GECOB, que faz análise da avaliação e decide se deve reajustar ou manter o valor de locação do imóvel. O reajuste é realizado caso o valor da avaliação seja maior que o valor inicialmente dado como lance em licitação, ou seja, prevalece o valor mais rentável para a TERRACAP.

Os principais problemas encontrados durante a execução das atividades acima descritas são:

- Não há um gestor ou área responsável por controlar os prazos e duração das atividades;
- O fato de não haver um processo definido e nem uma área gestora, não há nenhum tipo de controle ou retorno do andamento dos processos às áreas que participam deste;
- Não há priorização na Assessoria da DICOM para análise dos processos de concessão;
- Não há uma portaria ou "jurisprudência interna", para que a PROJU possa dar mais celeridade aos processos que apresentam questões passíveis de discussões jurídicas;

Setor Protocolo Legislativo

Rd Nº 2421/10

Folha Nº 026

Página 23

Um "sub-processo" também identificado e que deve ser tratado com a devida importância e formalização é a Extinção dos Contratos de Concessão de Direito Real de Uso. Analogamente ao levantamento realizado junto às áreas envolvidas com as concessões de direito real de uso, foi realizado o levantamento das atividades que são executadas pelas dez áreas internas à TERRACAP e mais quatro entidades externas.

Atualmente a extinção de uma concessão se inicia com o relato do assessor da DICOM encaminhando voto para que seja tomada decisão em Diretoria Colegiada. Após decisão, há a determinação para averbação da extinção da concessão junto ao cartório de registros, a citação da concessionária, a publicação no DODF, disponibilização do imóvel para venda por licitação, e levantamento de débitos de taxas e tributos.

Entretanto essas atividades nem sempre são executadas da mesma forma, não há garantia de repetição e nem da ordem de execução das mesmas, caracterizando a ausência de um procedimento de trabalho instituído.

Durante o levantamento das atividades, foram identificados problemas na execução de atividades que podem levar a TERRACAP a futuras complicações de ordens jurídicas, por exemplo. Os principais apontamentos relativos a essas anomalias de processo são:

- A decisão DIRET determina que o NUCOT disponibilize o imóvel para venda dando a baixa contábil;
- Também é determinado que o NUCAD atualize o cadastro do imóvel tornando disponível para venda;
- Essas duas determinações quando cumpridas antes da averbação da extinção da concessão no cartório, podem causar problemas à TERRACAP e ao eventual licitante comprador do imóvel, que não pode assinar nova escritura enquanto a averbação de extinção não for concluída. Durante o levantamento, foram identificados contratos em que o imóvel foi comprado em licitação sem estar ainda em condições de ser comercializado.

Setor: Protocolo Legislativo

RD Nº 214/21 10

Folha Nº 027

Página 24

Outro problema recorrente é o fato do processo de extinção de um contrato de concessão, chegar ao NUREG sem os documentos necessários para que possa proceder a averbação da extinção, este fato causa prejuízo à TERRACAP, pois o cartório de registros retém 25% do valor da averbação caso haja exigências a serem cumpridas. Também ao licitante comprador pode comprar um imóvel em licitação, mas que ainda tem uma escritura de concessão em cartório de registro, ainda não averbada quanto a sua extinção.

**Entradas:** Relatório de situação do contrato de concessão do sistema GPZ

**Saídas:** Contratos de Concessão de direito real de uso reajustados, contratos de concessão finalizados e imóveis encaminhados à venda por licitação

## 9. DIAGNÓSTICO

O diagnóstico realizado indicou a ausência de sistematização, padronização e planejamento macro das áreas envolvidas na alienação pela modalidade de concessão de direito real de uso, o que tem resultado nos seguintes entraves:

- Volume expressivo de recursos financeiros que a empresa está deixando de arrecadar;
- Ocupantes beneficiários em situação altamente confortável, já que estão ocupando os imóveis da Empresa sem qualquer custo;
- Alto índice de inadimplência (Relatório Codin);
- Dificuldade das unidades orgânicas prestarem informações que se encontram fragmentadas sem qualquer controle do processo como um todo;
- Elevado número de ações judiciais com demora na retomada dos imóveis;
- Informações cadastrais desatualizadas e conflitantes;

Setor: Protocolo Legislativo

RA nº 21421/10

Folha Nº 028

Página 25

- Inexistência de uma unidade orgânica responsável pelo acompanhamento/gerenciamento do processo de trabalho relativo às concessões de direito real de uso;
- Falta de acompanhamento dos contratos que possibilite avaliar os resultados (lucros ou prejuízos) que são gerados para empresa;
- Gestão totalmente desintegrada por falta de coordenação das ações de todos os núcleos envolvidos, o que resulta em informações pouco confiáveis;
- Existência de baixa eficiência das unidades envolvidas, conforme demonstrados pelos Memorando nº 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07 — Comissão Portaria nº 04/2009 de nos quadros/gráficos acima.

## 10. PROPOSTAS

Neste contexto, providências dirigidas à melhoria do desempenho das unidades orgânicas envolvidas adquirem importância singular, especialmente aquelas destinadas a combater as deficiências de gestão apresentadas anteriormente e os problemas estruturais que comprometem o acompanhamento da destinação/ocupação dos imóveis por meio de concessão direito real de uso.

No âmbito das ações propostas, as prioridades são:

- a. Definir de forma clara as competências das diversas unidades orgânicas intervenientes no processo de gestão das concessões, visando à construção de um ambiente de cooperação institucional, superando um histórico de competição/desinformação entre as unidades orgânicas;
- b. Gerir de forma integrada os contratos de concessões, centralizando em uma unidade administrativa, subordinada a Diretoria Comercial o monitoramento sistemático dos contratos de concessão de uso, arrendamento, locação por meio da criação de um

Setor Protocolo Legislativo

RA nº 2142/10

Folha nº 029

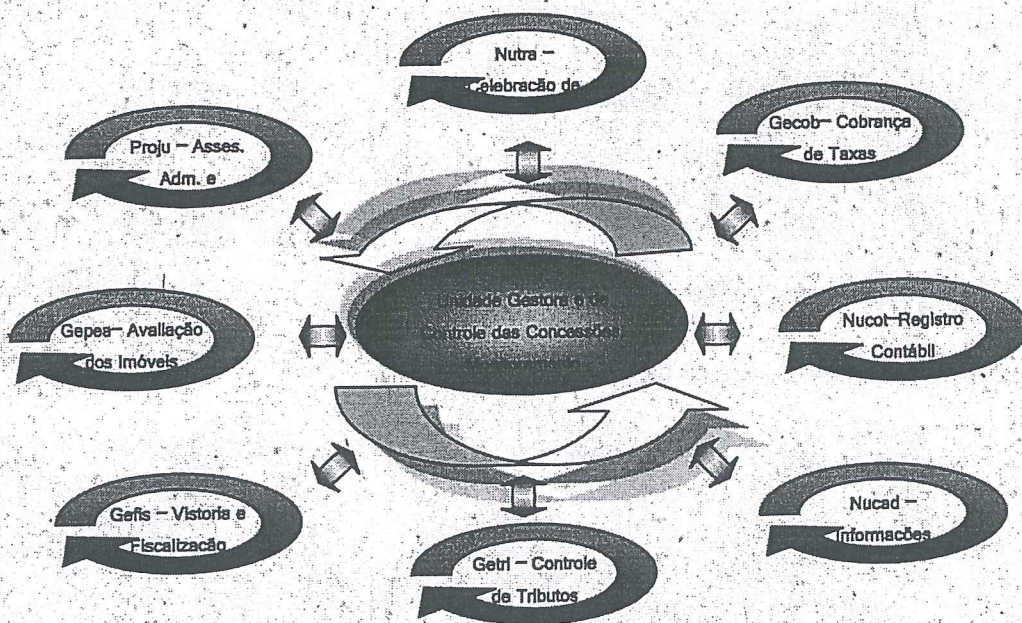
sistema gerencial informatizado com o propósito de reunir, articular e integrar um conjunto de núcleos e informações necessárias ao controle dos contratos das concessões;

c. Prevenir a superposição de competências e o paralelismo de atuação, geradores de distorções e ineficiência, bem como, o realinhamento das unidades orgânicas pelos processos de trabalho;

d. Estimular a cooperação técnica (operacional e gerencial) e criar condições mínimas para especialização das equipes para acompanhar e fiscalizar os contratos de concessões, arrendamento, locação dos imóveis destinados aos programas de concessão de direito real de uso.

## 10.1 INTERFACES DO PROCESSO DE GESTÃO DAS CONCESSÕES

### MODELO DE GESTÃO PROPOSTO



Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 23421/20  
 Folha Nº 030

Página 27

O modelo de Gestão proposto sugere uma unidade gestora atuando de forma integrada com as diversas unidades envolvidas na gestão da concessão, a saber:

- **Unidade Gestora das Concessões:** Gestão de todas as cláusulas do contrato com base nas informações recebidas das unidades envolvidas, que deverá estar localizada na área comercial, por se tratar de negócio de interesse comercial da empresa, como também fornecer as informações para unidades envolvidas, com controle total do processo de monitoramento das concessões vigentes e vencidas. (CONTROLE DE PRAZO, PROMOVER VISTORIAS PARA VERIFICAÇÃO DO CUMPRIMENTO DO OBJETO DO CONTRATO, PROMOVER AS AVALIAÇÕES DEFINIDAS EM CONTRATO, ACOMPANHAR A INADIMPLÊNCIA, PROPOR SOLUÇÕES PARA UMA EFETIVA REALIZAÇÃO DESTE NEGÓCIO, APRESENTAR RELATÓRIOS DE RESULTADOS ALCANÇADOS COM AS MEDIDAS TOMADAS PARA DIREÇÃO;
- Nucad - informações cadastrais para controle dos imóveis com contratos de concessão e dos distratos, liberando o imóvel no cadastro.
- Nutra - executar as atividades para celebração do Contrato e distrato informando os dados para a unidade gestora;
- Gecob - Recebimento e cobrança administrativa das taxas e reajuste das concessões na forma do contrato, encaminhamento para proposição de cobrança judicial com informações para unidades gestora
- Gepea - Avaliação dos imóveis na forma do contrato com informações para a Gecob e

Unidade Gestora

Setor Protocolo Legislativo

R.D. 21421/10  
Folha Nº 031

Página 28

- Gefis – Vistoria e fiscalização do cumprimento das cláusulas contratuais relativa à ocupação objeto da concessão atendendo solicitação das unidades gestoras;
- Getri - Controle de pagamentos dos Tributos pelos concessionários para informações da unidade gestora;
- Nucot – Registro Contábil dos fatos decorrente da gestão das concessões.

As atividades deverão estar integradas num sistema único informatizado, para que as ações aconteçam simultaneamente, com a geração de relatórios de controle diários do posicionamento da carteira de imóveis em concessão de direito real de uso.

#### 11. SUGESTÕES DE MELHORIA NA FORMA DA PARTICIPAÇÃO DA TERRACAP NOS PROGRAMAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- a. Participar no planejamento, regulação e fiscalização dos programas para destinação dos imóveis, avaliando e divulgando seus resultados para o desenvolvimento econômico e social do Distrito Federal.
- b. Participar na elaboração de normas/decisões e resoluções que definem os requisitos e critérios técnicos de seleção e controle para escolha das empresas que serão apoiadas/ financiadas pelo programas de desenvolvimento econômico;
- c. Acompanhar sistematicamente os projetos para comprovação do pleno funcionamento das empresas/instituições financiadas ou apoiadas com a concessão de imóveis.

Sector Protocolo Legislativo

RQ Nº 21421 10

Folha Nº 032

Página 29

## 12. CRIAÇÃO DA UNIDADE ADMINISTRATIVA

Criar na estrutura organizacional da Diretoria Comercial uma unidade administrativa que reúna todas as competências para uma gestão integrada das concessões de Direito Real de Uso, com as seguintes competências:

- I. Instruir processos de concessão de direito real de uso, locação, doação, arrendamento, termos administrativos e de outras modalidades de alienação,
- II. Organizar e manter atualizado os controles de contratos de locação, arrendamento, cessão, controlando o cumprimento das obrigações contratuais;
- III. Monitorar por meio de cronograma o cumprimento das cláusulas do contrato tais como: o objeto da concessão, o prazo de vigência, o prazo de atualização de laudos de avaliação para reajustamento das taxas de concessão, as obrigações do concessionário e da Terracap e outras que forem necessárias;
- IV. Providenciar avaliações e vistorias necessárias para verificar o cumprimento dos contratos dos imóveis cedidos, alugados e arrendados, descrevendo a situação física, qualificando o ocupante e que destino esta sendo dado ao imóvel para confronto com os dados do contrato;
- V. Propor solução para as concessões vencidas que tiveram suas alienações encerradas e que os imóveis continuam na posse de terceiros, acompanhando via sistema os procedimentos até o deslinde final das pendências;
- VI. Avaliar o nível de inadimplência, apresentando proposta para a área de cobrança para solução por via administrativa ou judicial;

Setor Praticado Legislativo

RA nº 21421/10

Folha Nº 033

Página 30

- VII. Controlar o cumprimento das obrigações dos contratos de concessão, alugado e arrendado e prestar informações, elaborando relatórios da situação e propondo o distrato de acordo com as cláusulas contratuais, quando for o caso;
- VIII. Controlar se os concessionários estão em dias com o pagamento dos tributos e taxas sobre sua responsabilidade, emitindo mensalmente relatório e tomando as imediatas providências quando houver inadimplência, até o rompimento dos contratos se for o caso.
- IX. Acompanhar as doações de imóveis que tenham prazo de reversão em caso de não ser dada a destinação para qual foi doada, encaminhado proposta para reconversão ao patrimônio da Terracap.

### 13. PROVIDÊNCIAS IMEDIATAS PARA AS CONCESSÕES VENCIDAS:

- a. Dar cumprimento a Decisão nº 197 – DIRET, de 13/05/1997, homologada pela decisão nº 29/08/2009 do CONAD, de constante do processo nº 111.000.769-97, que determina a continuidade do pagamento das taxas de ocupação pelos beneficiários da concessão, enquanto perdurar a utilização do imóvel, bem como a cobrança dos débitos cujo recebimento foi suspenso;
- b. Instruir os processos das concessões vencidas para tomada de decisão dos dirigentes de acordo com interesse da empresa, a fim de se proceder a regularização das concessões vencidas, que dentre outras soluções poderá ser: retomando por via administrativa ou judicial, colocação do imóvel em licitação pública, venda direta por meio de lei, a fim de que se atendam as recorrentes decisões do Tribunal de Contas do Distrito

Setor Protocolo Legislativo

RQ 2142/10

Folha nº 034

Página 31

Federal, constantes das seguintes decisões: 4870/2002, 5140/2002; 5904/2006 e 2054/2009.

c. Implantar a unidade gestora independentemente da formalização na estrutura, para começar de imediato o gerenciamento das concessões levantando os problemas dos contratos vencidos, encaminhando proposta de solução para cada caso e procedendo ao monitoramento até a resolução final da pendência. Desenvolvendo paralelamente as integrações de informações para uma maior agilidade e controle.

#### 14. REDESENHO E PROPOSTA DE MELHORIAS PARA O PROCESSO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

A Consultoria contratada para implementar o mapeamento e melhorias dos processos de negócio da Terracap, emitiu relatório do processo de concessão de direito real uso com propostas de melhoria e redesenho do processo cujo mapa pode ser visualizado no Anexo 2, com as seguintes conclusões:

O objetivo deste documento é apresentar uma visão geral do processo de Comercialização Imobiliária, do macroprocesso Empreendimento Imobiliário, que envolve o subprocesso Concessão de Direito Real de Uso. Essa visão corresponde a uma análise final dos processos que têm como base o trabalho desenvolvido na Fase de Diagnóstico, que precede a Fase de Melhoria de Processos, a ser implementada em parceria com os gestores responsáveis. Desta forma, este documento contém sugestões de melhoria que irão estabelecer diretrizes para essa implantação.

São apresentados, inicialmente, os problemas, anomalias ou inconsistências identificadas no subprocesso, agrupadas em categorias. A seguir, são listadas as sugestões de melhorias a serem avaliadas pelo cliente e que nortearão a etapa de melhoria e otimização destes processos.

Desta forma, pretende-se estabelecer um encadeamento que possibilite rastrear as alterações nos processos de negócio.

##### 1. Problemas Identificados

Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 21421/10

Folha Nº 035

Página 32

O levantamento do processo em questão identificou alguns procedimentos que podem gerar problemas e comprometer os resultados deste processo de negócio. Problemas são anomalias em procedimentos ou atividades realizados ao longo de todo o processo, podem ser caracterizados como desconectados ou desalinhados dos objetivos negociais e estratégicos.

A seguir, são apresentadas as descrições destes problemas, agrupando-os em quatro grandes grupos ou categorias – organização, processo, pessoal e ferramentas.

### 1.1 Organização

Atualmente na TERRACAP, não há uma área ou um gestor para tratar de todo o ciclo de atividades da gestão de contratos de concessão de direito real de uso. Este é o primeiro e o maior problema identificado para este "processo". Há a necessidade urgente de criação de um núcleo específico ou que a responsabilidade de gestão destes contratos seja atribuída a um núcleo/gerência já existente.

### 1.2 Processo

#### 1.2.1 Ausência de Formalismo

O fato de não haver uma área gestora, formalmente designada para a administração dos contratos de concessão de direito real de uso, tem como consequência a ausência do formalismo no processo. Na verdade não há processo, o que existe atualmente são iniciativas do Sr. Francisco Ayres, técnico do NUTRA, que periodicamente realiza consulta sobre a situação dos processos, quanto à data de encerramento dos contratos, prazos de cumprimento das cláusulas contratuais e períodos de reavaliação do imóvel. Porém após o seu despacho nos processos, orientando o que deve ser feito, via de regra, não recebe nenhum retorno do andamento dos processos ou das atividades subsequentes que devem ser realizadas; no que tange à administração dos contratos.

Quanto à extinção dos contratos de concessão, há também a ausência de formalismo, após ser proferida a decisão a DIRET não é obedecida uma ordem lógica para a execução dos passos necessários há extinção da concessão.

#### 1.2.2 Alteração/Quebra de Fluxos

*Ainda como consequência da ausência de formalismos e de uma área gestora, nota-se que não há um fluxo formal de atividades. O que existe são várias atividades pontuais realizadas pelo NUTRA, Assessoria da DICOM e GECOB, com o intuito de prosseguir com as atividades de administração dos contratos, iniciadas no NUTRA. Este fato se repete para a extinção das concessões, onde o fluxo de atividades seguido é baseado na decisão da Diretoria Colegiada. Entretanto não obedece a ordem de execução que garanta um processo ágil e seguro para a TERRACAP. Há quebras no fluxo que impactam na confiabilidade do imóvel que é disponibilizado para venda por licitação sem ao menos ter tido a averbação da extinção da concessão assinada em cartório, ou seja, não poderia estar disponível para venda ainda.*

Selo: Protocolo Legislativo

RA Nº 2142/10

Página 33

Folha Nº 036

### 1.2.3 Ausência de prioridades o regra de priorização

Além de não haver formalismo, há a total ausência de prioridade na execução das atividades. Esta prioridade é dada em função do relator do voto para extinção da concessão, que depende de cada relator.

### 1.2.4 Tarefas que não agregam valor

De uma forma geral, as atividades analisadas agregam algum valor à cadeia de gestão dos contratos de concessão de direito real de uso.

Entretanto, no item SUGESTÕES DE MELHORIA, e no mapa com sugestão de um desenho de processo foram excluídas algumas atividades para que o processo a ser implantado já contemple um nível de otimização satisfatório.

### 1.2.5 Ausência de autoridade para cobrança

A falta de uma estrutura organizacional para gestão deste grupo de atividades, tem como consequência a falta de um gestor, uma autoridade sobre o "processo" de trabalho, portanto não há hoje um responsável por gerir as atividades de gestão dos contratos de concessão de direito real de uso.

### 1.2.6 Pontos de espera indefinidos

Os pontos de espera por ações, decisões ou informação, tanto das entidades internas, quanto das externas, não são definidos, apesar de terem sido identificados pontos onde estes podem ajudar no controle da execução do processo.

## 2. Pessoal

### 2.1 Perfis

Não foram identificados problemas nesta categoria.

### 2.2 Contingente Inadequado

Não há como avaliar se o contingente de pessoal atualmente alocado às atividades é adequado, em função de não haver um processo definido, nem um gestor para gerenciá-lo.

## 3. Ferramentas

### 3.1 Ausência de Ferramenta de apoio

O Sistema GPZ - Gerenciamento de Prazos, é utilizado pelo NUTRA nas atividades de controle de prazos em que os concessionários e a TERRACAP, devem executar atividades que permeiam o processo

### 3.2 Ausência de checagem de listagem

Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 2142/10  
Folha Nº 037

Atualmente apenas a PROJU ao receber a Decisão da DIRET, utiliza um checklist para verificar se o processo está completo e pode dar prosseguimento à averbação da extinção da concessão. Nenhuma outra área possui checklist.

### 3.3 Ausência de Documentação

Não há nenhum tipo de documentação para as atividades executadas. Sobre os contratos de concessão de direito real de uso, a documentação se resume ao processo formado no início do contrato.

### 4: Sugestões de melhoria e otimização

Com base nos problemas identificados, podem ser relacionadas algumas sugestões e oportunidades de melhoria visando a racionalização das atividades e a otimização dos resultados esperados.

Eventualmente, essas melhorias vão determinar um novo fluxo de processo, processos candidatos a serem suportados por aplicações, de workflow, além da identificação de necessidades de sistemas de informação.

Ao mesmo tempo, serão propostos pontos de controle que possam subsidiar indicadores para o monitoramento e controle dos processos.

A seguir, são apresentadas as descrições dessas sugestões e oportunidades de melhoria, bem como os aspectos relacionados à automação do processo.

#### 4.1 Novos Fluxos do Processo

Foram gerados novos fluxos de processo com a inclusão de sugestões de melhoria. Os novos fluxos estão em arquivos específicos que acompanham esta documentação.

A criação de uma área ou núcleo específico para a administração das concessões de direito real de uso, dentre outras modalidades de concessões, é ponto primordial para a implementação do fluxo de processo de trabalho apresentado neste documento. Sem uma área responsável e um gerente para administrar as ações relacionadas a esses contratos, a TERRACAP continuará sem o controle e a real situação dos contratos de concessão.  
SM01.02.007

#### 4.2 Processos Candidatos a Workflow

Foram gerados novos fluxos de processo com a inclusão de sugestões de melhoria. Os novos fluxos estão em arquivos específicos que acompanham esta documentação.

A criação de uma área ou núcleo específico para a administração das concessões de direito real de uso, dentre outras modalidades de concessões, é ponto primordial para a implementação do fluxo de processo de trabalho apresentado neste documento. Sem uma área responsável e um gerente para administrar as ações relacionadas a esses contratos, a TERRACAP continuará sem o controle e a real situação dos contratos de concessão.  
SM01.02.007

Sector Protocolo Legislativo

RA Nº 21421 10

Página 35

Folha Nº 038

#### 4.3 Necessidade de Sistema de Informação

Com o objetivo de diminuir a tramitação de processos físicos (pasta física de processos) e documentos impressos, é indicada a adoção de uma ferramenta computacional de GED - Gerenciamento Eletrônico de Documentos; associada a uma ferramenta computacional de *workflow*. Este recurso implementa uma "máquina de estado", ou seja, o gerenciamento da situação de cada atividade ou de cada documento em determinados momentos no ciclo de vida da realização da licitação.

#### 4.4 Necessidade de Integração de Sistema de Informação

Atualmente o sistema GPZ - Gerenciamento de Prazos oferece suporte a algumas atividades deste "processo". Porém há a necessidade de integração com o sistema GAI - Gerenciamento de Alienações Imobiliárias. Esta integração deve atualizar a situação de cada processo no GPZ, quando a GECOB fizer alguma atualização nos valores cobrados pelas locações dos imóveis.

Para um controle e monitoramento efetivo do processo, deve ser desenvolvido um Módulo de Gestão a partir do sistema GPZ, contando com integrações a outros sistemas, por exemplo o GAI. *SM01.02.007*

#### 4.5 Pontos de Controle e Indicadores

Identificou-se a necessidade da implantação de pontos de controle para obtenção de indicadores em todo o processo. Entretanto, sem a existência de sistema de apoio, a coleta e a medição desses indicadores ficam inviabilizadas.

Pela ausência de determinação de prazos para a execução das atividades, propõe-se a criação de indicadores no nível de subprocessos. Ou seja, podem ser criados indicadores em cada subprocesso, no qual as grandezas de tempo e de volume de trabalho sejam passíveis de monitoramento.

#### 4.6 Conclusão

Atualmente não há um processo definido para a Gestão de Contratos de Concessão de Direito Real de Uso na TERRACAP. O que existe atualmente é a ação isolada de um técnico do NUTRA, responsável por consultar no sistema GPZ, periodicamente, a situação dos contratos vigentes na modalidade de Concessão de Direito Real de Uso.

A falta de um gestor para o grupo das atividades hora executadas, faz com que as atividades iniciadas pelo NUTRA nem sempre têm o devido andamento, não é raro os processos esbarrarem em questões políticas ou filas de processos a serem analisados.

Para que a administração dos contratos ainda vigentes, e os próximos contratos a serem firmados, seja efetiva, é necessária a criação de uma área ou pelo menos a determinação de uma área existente que se responsabilize por um processo de gestão dos contratos.

A adoção de uma ferramenta que controle o fluxo de processos (*workflow*) é importante para que o futuro gestor deste processo possa controlar e monitorar todos os passos e atividades que fazem parte do processo.

RA nº 21421/10  
Setor Protocolo Legislativo  
Página 36

O Sistema GPZ – Gerenciamento de Prazos, atualmente dá suporte às atividades de consulta à situação dos processos, e continuará suportando o processo sugerido, no caso de sua implantação. Porém serão necessárias manutenções evolutivas, integrações e a construções de um Módulo de Controle e Monitoramento, com base para que possa ser feito o planejamento da execução de cada contrato de concessão de direito real de uso.

Sistemas de Informação sugeridos:

- Ferramenta de Workflow
- Ferramenta de GED – Gerenciamento Eletrônico de Documentos
- SIG – Sistema de Informações Geográficas

Integração de Processos

Setor Protocolo Legislativo  
RA Nº 2142/10  
Folha Nº 040

**15. CONCLUSÃO**

O trabalho procurou atender aos objetivos da META - 3 do PPR de verificar a situação do processo de Concessão de Direito Real de Uso, para propor um modelo de gestão que efetivamente controle este negócio, que envolve cerca de 15.915 imóveis de propriedade da Companhia.

Esta situação de descontrole é muito preocupante para aqueles que todos os dias têm que trabalhar com informações desencontradas e necessitam destas informações válidas e precisas, para o desenvolvimento de variadas análises, planos de meios, elaboração de defesas, comercialização, audiências, investimentos, etc.

Dentre as conclusões decorrentes dos estudos e análise realizadas pela Comissão designada pela Portaria, têm-se as seguintes:

a) A Terracap, segundo o relatório emitido pela Codin, tem um total de 15.915 unidades imobiliárias cedidas, representando o valor immobilizado desatualizado de R\$ 1.516.844.204,00 (um bilhão, quinhentos e dezesseis milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, duzentos e quatro reais). Desse total, 2.556 imóveis têm parcelas em atraso, no valor de R\$ 143.829.098,00, correspondendo a 16% (dezesseis por cento). O valor do patrimônio immobilizado com parcelas em atraso é de R\$ 392.909.741,00 (trezentos e noventa e dois milhões, novecentos e nove mil, setecentos e quarenta e reais). Tais concessões estão distribuídas em modalidades, a saber:

✓ 10.799 unidades imobiliárias concedidas às modalidades de processos nº 111, 138, 092, 370 e 030, no valor immobilizado desatualizado de R\$ 845.051.300,00

Setor Proteção Legislativo

RA Nº 21421/10

Página 38

Folha Nº 043

(oitocentos e quarenta e cinco milhões cinqüenta e um mil e trezentos reais). Desse total, 10.611 concessões estão vencidas, informações até dezembro 2008.

✓ 5.115 unidades imobiliárias destinadas ao Pró-DF, processos nº 160, no valor imobilizado-desatualizado de R\$ 671.792.904,00 (seiscentos e setenta e um milhões, setecentos e noventa e dois mil, novecentos e quatro reais). Desse total, 4162 estão vencidas, informações até dezembro de 2008.

b) A situação dos imóveis supracitados, ou seja, se existe cancelamento da concessão, se o imóvel voltou ao patrimônio, se já foi concluído o processo de retomada do imóvel, etc; não foi objeto deste estudo. Contudo, as informações prestadas pelas unidades envolvidas, especialmente Gecob e Nucot, noticiaram que as alienações foram encerradas, mas os concessionários, na maioria das situações, continuam no imóvel sem serem cobrados pela Terracap. As informações colhidas são de que não há determinação superior para cobranças das taxas das concessões vencidas, o que se deduz que estes imóveis estão sendo ocupados gratuitamente.

c) Objetivando ilustrar o problema das concessões vencidas, foi definida uma amostra onde foram selecionados os 40 maiores imóveis cedidos em valor patrimonial para que fosse analisada a situação da ocupação desses imóveis (vago ou ocupado) e a avaliação do valor patrimonial imobilizado que serve de base para o cálculo das taxas e débitos do IPTU. Os dados levantados demonstram que 25% (vinte e cinco por cento) dos imóveis da amostra encontram-se vagos, que o valor do patrimônio imobilizado após avaliação apresenta um índice médio de 265%. Pode-se inferir, a partir da amostra, que o total do patrimônio cedido no valor imobilizado de

Setor Protocolo Legislativo

RA nº 21421-10

Página 39

Folha nº 042

1.516.844.204,00 (um bilhão, quinhentos e dezesseis milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, duzentos e quatro reais), se atualizado pelo índice médio de avaliação de 265%, elevaria o valor patrimonial dos imóveis em nome de terceiros para R\$ 5.536.481.344,60. Considerando a taxa de ocupação média de concessões de 0,5% sobre o valor do imóvel, tem-se uma estimativa mensal de receita decorrentes das concessões de R\$ 27.682.406,70. A referida receita estimada cobriria toda folha mensal de salários e outros custos fixos da TERRACAP.

d) O levantamento dos débitos de IPTU/TLP/CIP dos 40 imóveis relacionados na amostra representa o valor de R\$ 4.401.415,45 (quatro milhões, quatrocentos e um mil, quatrocentos e quinze reais e quarenta e cinco centavos). Desse total de imóveis, seis não foram informados pela Secretaria da Fazenda por terem sido desmembrado.

e) Inexistências de competências regimentais para gestão das atividades que envolvem o processo de concessão, os controles ocorrem de forma fragmentadas por diversas unidades, com responsabilidades específicas para prestar informações pontuais, sem que haja uma unidade que gerencie e avalie o conjunto de informações para subsidiar a tomada de decisão.

f) O fluxo das atividades do processo de trabalho de concessão de direito real de uso é confuso sem qualquer padronização dos procedimentos, depende da interpretação de cada pessoa envolvida, isto gera retrabalho aumento de prazo de tramitação aumento de custos, perda do controle da execução das decisões

Setor Protocolo Legislativo

RA 21421/10

Folha Nº 043

Página 40

- h) Falta de um sistema integrado de informações para monitoramento desde o momento que se assinam os contratos de concessão até o cumprimento de todas as cláusulas.

## RECOMENDAÇÕES

Para que haja eficiência na gestão do processo de concessão de direito real de uso de forma a garantir que este negócio de receita continuado seja realmente lucrativo para a Terracap, melhorias urgentes devem ser adotadas nos processos de concessão de direito real de uso, a saber:

- a. Encaminhar à Diret uma proposta para implantar, a unidade gestora independentemente da formalização na estrutura, para começar, de imediato o gerenciamento das concessões, fazendo um levantamento dos problemas dos contratos vencidos e vigentes, a fim de encaminhar proposta de solução para cada caso, procedendo ao monitoramento até a resolução final da pendência. Ao lado desta medida deverão ser iniciadas as integrações dos sistemas para automação da atividade de gestão da carteira de concessões vencidas e em vigência.
- b. Verificar caso a caso, a real situação das concessões para estabelecer um cronograma de trabalho contendo as etapas de implementação da metodologia de trabalho aqui proposta, ou seja, implementar os novos padrões de trabalho constante do modelo de gestão, redesenho e melhorias propostos neste relatório
- c. Dar cumprimento a Decisão nº 197 – DIRET, de 13/05/1997, homologada pela decisão nº 29/08/2009 do CONAD, de constante do processo nº 111.000.769-97, que determina a continuidade do pagamento das taxas de ocupação pelos

Setor Protocolo Legislativo

RA nº 2142/10  
Folha nº 044

Página 41

beneficiários da concessão, enquanto perdurar a utilização do imóvel, bem como a cobrança dos débitos cujo recebimento foi suspenso;

d. Elaborar propostas para submeter a decisão dos dirigentes de acordo com interesse da empresa, para se proceder à regularização das concessões vencidas, que dentre outras soluções poderá ser: retomando por via administrativa ou judicial, colocação do imóvel em licitação pública, venda direta por meio de lei, a fim de que se atendam as recorrentes decisões do Tribunal de Contas do Distrito Federal, constantes das seguintes decisões: 4870/2002, 5140/2002; 5904/2006 e 2054/2009.

e. Implantar o modelo de gestão integrada com a automação do processo que permita o controle da qualidade de informação, fazendo permanentes verificações e/ou tomando decisões técnicas de modo a garantir a direção e aos empregados da Terracap uma informação baseada em pressupostos aceitos por todos os interessados,

A Comissão desenvolveu prolongado esforço no sentido de trazer uma proposta que fosse discutida e aceita por todas as áreas envolvidas no processo de concessão, para facilitar a sua implementação, de imediato, haja vista o valor do patrimônio imobiliária da Terracap que esta sem um efetivo e eficiente gerenciamento.

Registre-se, finalmente que a documentação que foi consultada para elaboração deste relatório, em virtude ser muito volumosa consta do processo nº 111.001.854-2009, aberto apenas para guardar tais informações.

Setor Protocolo Legislativo

RQ Nº 21421 10

Folha Nº 045

Página 42

## REFERÊNCIAS

COORDENAÇÃO DE INFORMATICA. Gerenciamento de Imóveis Urbanos- GIU, Relatório de Imóveis para conferencia por período, Terracap 19 março 2009, fls. 22/41 do processo nº 111.001.854-2009.

CORDENAÇÃO DE INFORMATICA. Gestão de Alienações Imobiliárias – GAI, Relatório de Alienações por situação período e modalidade, Terracap 18 de março de 2009, fls. 307/497, do processo nº 111.001.854-2009.

ÊXITO CONSULTORES. Relatório Percepção e Análise do Processo de Concessão Direito Real de Uso, Terracap, setembro de 2009.

Setor Protocolo Legislativo

RA nº 2142 10

Folha Nº 046

**ANEXOS**

**ANEXO 1 – MAPA DO PROCESSO DE TRABALHO CONCESSÃO DE DIREITO REAL  
DE - SITUAÇÃO ATUAL**

**ANEXO 2- MAPA DO PROCESSO DE TRABALHO CONCESSÃO DE DIREITO REAL  
DE USO – SITUAÇÃO PROPOSTA COM MELHORIAS**

Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 21421.10

Folha Nº 047

PROCESSO : 111.000.403/2009

ASSUNTO: Encaminhamento Relatório da Comissão Portaria nº 004/2009-PRESI

A Comissão do PPR/ 2009, para apreciação e aprovação do cumprimento da Meta desenvolvida pela Comissão Instituída na Portaria Nº 004/2009 - PRESI.

Brasília-DF, 15 de setembro de 2009

Alexandre Vasquez Salgado (GEDES)-----

Eunice Salviano (GECOM)-----

Israel Marcos da Costa Brandão (CPLAM)-----

Marco Antonio Moreira Viana (GECOB)-----

Moises Couto França (GETRI)-----

Teresa Dinah Portela Costa Santos (Coordenadora/CPLAM)-----

Vanda Maria Costa (NUTRA/ Licença Médica)-----

Zilmar Ricardo de Freitas (Secretario/ GEPEA)-----

Cícero Batista Araújo Rola (SINDSER)-----

Gilverlino Nogueira do Nascimento (SINDSER)-----

Setor Protocolo Legislativo

RA Nº 21421/10  
Folha Nº 048

Página 45