

**RELATÓRIO DE AUDITORIA
CONFORMIDADE Nº: 20
DATA: 17/08/2023**

Do(s) Auditor(es):

ISAAC WAGNER OLIVEIRA DO NASCIMENTO

Ao Gerente:

DANIEL SANTANA ABREU

Senhor Gerente,

Em conformidade com o Plano Anual de Atividades da Auditoria Interna – Paint, para o exercício de 2023, aprovado pelo Conselho de Administração – Consad, foi realizada Auditoria de Conformidade, no âmbito da Superintendência de Administração – Supad, referente à Ação de Auditoria nº. 8 , tendo como objeto auditável: Bens Imobilizados. O trabalho ocorreu de forma remota, durante os meses de janeiro a julho de 2023.

I - INTRODUÇÃO

Porque essa ação de auditoria é importante?

Ao longo dos anos, a gestão de imóveis tem se mostrado tema desafiador dentro da Conab. E o contexto da criação da companhia ajuda a entender melhor esse desafio:

“A Conab foi constituída em 1990 mediante a fusão de três empresas: Cibrazem, CFP e Cobal. Essas empresas, para o desenvolvimento de suas atividades de criação, construíram em todo o Brasil, nos anos de 1970 a 1980, um patrimônio imobiliário constituído por armazéns, silos, supermercados, centrais de serviços, ceasas, hortomercados, mercados do produtor, imóveis administrativos, etc.

Com a criação da Conab em 1990, várias atividades até então desenvolvidas pelas três empresas fusionadas foram extintas, o que proporcionou o uso somente de parte do patrimônio imobiliário das ex-empresas para prestação dos serviços pela Conab. O restante, que se encontrava, na época, regularizado, foi alienado de acordo com o Programa de Desimobilização implantado. Restaram aqueles que a Conab não tinha a documentação que comprovasse a titularidade do terreno, embora estivesse com a posse há muito tempo.” (Despacho Gepas, em atendimento a Solicitação de Auditoria 128)

Ou seja, desde sua criação, a Conab incorporou um patrimônio imobiliário bastante diverso. E isso

pode ter implicações consideráveis e persistentes - especialmente em uma empresa de natureza pública.

Para entender melhor esse ponto, é preciso ter clareza de que a necessidade e o uso de um bem imobilizado em uma empresa - mais especificamente bens imóveis - está inteiramente ligado tanto a seus objetivos e a sua missão enquanto empresa, quanto às estratégias escolhidas para atingi-los.

E, em sendo a Conab uma empresa que - dentre outras atividades - atua na armazenagem de bens, entende-se que o tema “imóveis” revela-se relevante para o razoável atingimento da missão institucional da Conab - que é *“prover Inteligência agropecuária e participar da formulação e execução de Políticas Públicas, contribuindo para a regularidade do abastecimento, e formação de renda do produtor rural”*.

Dentro desse contexto, e com base nas informações contidas no site da Conab (acesso em 08/05/2023), foi feita uma compilação das suas várias frentes de atuação, como forma de melhor subsidiar uma análise acerca das possíveis estratégias de imobilização de capital - o que envolve saber quão necessário são os bens imóveis em tal atuação e, conseqüentemente, a conveniência ou não da imobilização de capital na forma de imóveis (ou seja, a discussão entre propriedade *versus* uso de tais bens imóveis).

Tal compilação mais detalhada estará disponível nos papéis de trabalho relativos ao presente relatório de auditoria, de forma que aqui só registramos que essas áreas de atuação são consolidadas em sete segmentos: Abastecimento Social, Agricultura Familiar, Armazenagem, Comercialização, Estoques, Informações Agropecuárias, Política de Garantia de Preços Mínimos.

Em termos de necessidade de imobilização de capital físico (especificamente imóveis), a tecnologia vem cada vez mais permitindo que essas diferentes áreas de atuação da Conab possam ser operacionalizadas por diferentes modelos, que podem exigir mais ou menos imobilização de capital em bens imóveis próprios, a depender de vários fatores.

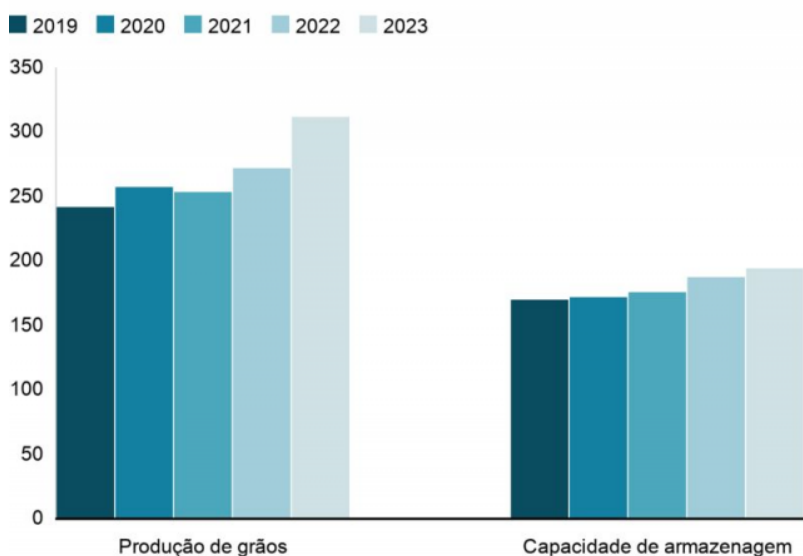
À título exemplificativo, podemos citar a natureza contínua ou não dessas ações (ou seja, “esporádicas” ou “sob demanda”). Operações “sob demanda”, em geral, sugerem modelos que imobilizem menos capital em bens imóveis próprios, pois esses têm um custo fixo alto, que dificilmente é justificável para uma operação esporádica.

Historicamente, a Conab tem preferido atuar por meio de modelos com armazéns próprios, mesmo em áreas com operações de natureza não contínua.

Abaixo, adiciona-se um contexto mais amplo da armazenagem no Brasil, que pode ser considerado dentro do processo decisório do Consad em relação à estratégia a ser seguida em termos de imobilização de capital em bens imóveis e seu custo operacional de manutenção.

Avanço em ritmos distintos

Capacidade de produção de grãos e de armazenagem no Brasil, em milhões de toneladas



Fonte: Abimaq e Conab

BBC

Especificamente para o caso concreto do milho, a problemática de armazenagem - tema dentro do qual se insere o dilema imobilização versus desimobilização de capital em bens imóveis, trazemos o seguinte contexto (segundo informação disponível no link

<https://www.bbc.com/portuguese/articles/cm5jvg73z74o.amp> - acesso em 17/07/2023):

"A título de comparação, enquanto a primeira safra (colhida entre janeiro e fevereiro) somou 27 milhões de toneladas, a segunda safra (atualmente em fase de colheita) deve chegar a 98 milhões de toneladas, com um crescimento em volume de 14% em relação à segunda safra do ano passado, segundo a Conab.

Antes chamada de "safrinha", a segunda safra de milho brasileira supera a primeira desde o ciclo de 2011/2012, chegando ao dobro de volume no período 2017/2018 e a mais do que o triplo no ciclo 2022/2023.

"Agora está entrando a segunda safra, com volume bastante grande de produção, e ela encontrou os armazéns ainda repletos de soja. Então é um problema crônico, mas que esse ano se agravou substancialmente", diz o diretor da Abramilho.

"Quem mais sofre é o milho, porque ele tem um valor agregado menor do que a soja — uma saca de milho vale menos do que a metade que a de soja", acrescenta.

"E ele produz duas vezes e meia a mais por hectare, então ocupa duas vezes e meia mais espaço do que a soja ocuparia e gasta duas vezes mais tempo para secar. Então a situação do milho é mais grave, num cenário onde o Brasil não tem capacidade para processar sua produção inteira."

Entende-se relevante pontuar também o contexto a seguir, retirado do mesmo link:

“ Em 2022, apenas 15% da capacidade de armazenagem de grãos no Brasil estava nas fazendas, enquanto 85% estavam em áreas urbanas e industriais, administradas em sua maioria por cooperativas e traders (grandes empresas dedicadas à negociação global de commodities).

Nos EUA, em comparação, mais de 60% da capacidade de armazenagem está nas fazendas. O país tem capacidade de armazenar o equivalente a uma safra e meia, cita o diretor da Abramilho, com base nos dados da Abimaq”.

Por fim, e com base em dados do relatório geral de imóveis apresentado ao Consad no terceiro trimestre de 2022 (e disponibilizado pela Supad à equipe de auditoria), é importante dimensionar o tema imóveis dentro da Conab. Há um total de cerca de 182 imóveis, dos quais mais da metade - cerca de 100 - foram incluídos no Plano de Desmobilização do Patrimônio Imobiliário (PDPI), aprovado por deliberação do Consad na sua 5ª e 6ª Reunião Ordinárias, cuja decisão está contida na resolução Consad nº30, de 29/05/2019. Ou seja, mais da metade dos atuais imóveis foram considerados fora do foco estratégico de atuação da Conab desde 2019, pelo menos, mas continuam dentro do conjunto de ativos reportados em balanço anual.

Qual o escopo desse trabalho de auditoria (o que foi auditado)?

Busca-se no presente trabalho de auditoria - a partir do uso da metodologia de “auditoria baseada em riscos” - , a avaliação do risco da Conab apresentar “imóveis depreciados e em estado de conservação inadequados”.

Cabe o registro que “a categoria de objetivos operacionais inclui a salvaguarda de ativos, que é, em outras palavras, a proteção e a preservação dos ativos da entidade” (COSO IC-IF 2013, p.13). Nessa linha, leva-se em consideração, ainda, o contido no item 82 do Anexo à IN/SFC-CGU nº 3/2017.

Breve relato da construção dos exames de auditoria realizados

A partir do exposto nos tópicos anteriores, entende-se que o “grau de depreciação” ou “estado de adequação” de um dado imóvel depende do uso esperado desse ativo - o que, por sua vez, depende da estratégia corporativa utilizada, no momento dessa avaliação, para atingimento de sua missão institucional.

Por exemplo: entende-se que uma resposta adequada acerca do quesito “*um dado armazém contido no ativo imobilizado da Conab pode ser considerado depreciado ou em estado de conservação inadequado?*” Depende, se este imóvel está incluso no PDPI da companhia, atualmente vigente.

Ante essa complexidade no cenário de gestão de imóveis na Conab, entende-se como importante a existência de ferramentas gerenciais adequadas para o devido acompanhamento da gestão, exercida por cada superintendência, dos imóveis sob sua responsabilidade.

Diante disso, no presente trabalho de auditoria escolheu-se focar na avaliação da tempestividade de ações gerenciais e em que medida existem adequadas ferramentas gerenciais para alcançar esses resultados esperados.

Esse foco foi materializado nas duas questões de auditorias e testes de auditoria que balizaram o trabalho, apresentadas no próximo item do relatório ("2. Das Questões de Auditoria e Resultados dos Testes"), e que foram devidamente validadas pela área cliente, Supad, em resposta ao Despacho Geaud, de 31/03/2023.

II - QUESTÕES DE AUDITORIA E RESULTADOS DOS TESTES

Questão de Auditoria 1

Há descontinuidade ou falta de tempestividade nas ações e decisões das diversas áreas envolvidas na gestão e acompanhamento dos bens imóveis, especialmente em relação àqueles que não estão em estado de conservação adequados?

Teste de controle 1.1

Verificar se a Supad/Gepas se comunica de forma periódica com todas as Suregs para informar-se sobre o status dos imóveis sob sua responsabilidade, organizando os dados coletados (particularmente daqueles imóveis em estado de conservação inadequados) de forma útil para o acompanhamento e tomada de decisão da Alta Administração.

Comunicação periódica

Em relação à primeira parte do teste de controle proposto, entende-se que há evidências de procedimentos internos de interação periódica da Supad/Gepas junto às Suregs responsáveis por cada imóvel individualmente, para coleta e validação de informações que constam no sistema de gestão de imóveis (SIGI). E, com base nessa coleta e validação, a equipe da Supad/Gepas apresenta, trimestralmente, um relatório de imóveis ao Consad.

Um maior aprofundamento desse contexto de atuação pode ser acessado na Nota Técnica Gepas nº 2 de 2023, em atendimento à SA nº 70.

Organização útil dos dados coletados

Já em relação à organização e ao tratamento da informação coletada, entende-se que haja espaço para melhorias, as quais são apresentadas no próximo capítulo referente às recomendações do presente trabalho de auditoria, na vertente avaliatória.

Pelo fato de estar suportada em uma discussão mais extensa e específica, fica disponibilizado ao gerente a Geaud/Audin, o detalhamento desse juízo de valor nos papéis de trabalho do presente relatório - análise essa feita a partir de alguns achados de auditoria.

Mas, nos parágrafos seguintes, a título exemplificativo, trazemos para o corpo do relatório um desses pontos.

Observou-se que, atualmente, há 2 importantes procedimentos internos de planejamento ligados indiretamente à gestão do estado de conservação dos imóveis da Conab: o plano anual de investimentos e o

processo de planejamento anual para atendimento das despesas correntes (custeio) urgentes e importantes. Um trata do planejamento das despesas de capital e outro das de custeio - o que inclui, por certo, o conjunto dessas despesas, que é aplicado nos diversos imóveis.

É importante esclarecer que, sob a égide da salva-guarda de ativos (conforme já anteriormente trazido no tópico que trata do escopo do presente trabalho de auditoria), tais processos foram considerados controles administrativos ativos para gestão, mesmo que indireta, do risco de ocorrência de “imóveis depreciados e em estado de conservação inadequados” - que é o risco especificamente considerado no presente trabalho de auditoria.

Isso posto - e diante da documentação disponibilizada pelas diferentes áreas -, cabe pontuar que o conjunto de ações que compõem esses dois grandes procedimentos - tanto de planejamento e quanto de acompanhamento da execução orçamentária, não permite segmentar as informações de despesas associadas a um dado imóvel. Isso vale tanto para o planejamento das despesas de custeio (processo sob liderança da Sufin) quanto das de investimento (sob liderança da Suarm).

Tal realidade, entende-se, não favorece o devido acompanhamento - por parte da Direx e do Consad - da gestão feita na ponta pelas Suregs, quanto a necessidades ou circunstâncias específicas. Por exemplo, com a estrutura e integração de dados hoje disponível entre os diversos sistemas de informação da companhia, ainda não está facilitado o acesso a um relatório que apresente diretamente as despesas (seja de custeio, seja de capital) associadas a um dado imóvel, fazendo-se ausente no nível de entidade.

E, sendo assim, não é possível saber, de forma consolidada e direta, como os recursos orçamentários disponíveis são gastos entre os diferentes imóveis sob responsabilidade da Conab, nem fazer cruzamentos desses gastos com alguma situação específica: tal como a existência ou não de documentação que ateste a propriedade do imóvel como sendo da Conab; ou, outro exemplo, entre imóveis cedidos e não cedidos; ou entre imóveis incluídos no PDPI ou não incluídos.

Teste de controle 1.2

Verificar se as diversas áreas envolvidas na gestão e acompanhamento dos imóveis, em geral, atuam tempestivamente na resolução de tratativas relacionadas ao estado de conservação dos imóveis sob sua responsabilidade (particularmente daqueles em estado de conservação inadequados): dúvidas, acordos, resoluções de problemas, solicitações de informações, etc.

Em relação ao ponto a ser avaliado nesse teste de controle 1.2 - e com base nas informações levantadas a partir das solicitações de auditoria, dos documentos obtidos, processos SEI analisados e em entrevistas realizadas com algumas das áreas envolvidas - entende-se que há evidências da atuação tempestiva das diversas áreas envolvidas.

As evidências dessa tempestividade podem ser atestadas nos já citados procedimentos de planejamento anual de despesas de capital (plano de investimentos) e de custeio, apresentados no item

anterior e no acompanhamento da execução orçamentária desse planejamento.

Esse foi o entendimento utilizado na avaliação desse teste de controle, mesmo que tais evidências tratem apenas de planejamento e não uma ação executada efetivamente, haja vista que o controle interno integra os processos de planejamento, execução e verificação, três facetas das atividades fundamentais da administração (COSO IC-IF 2013, p.9).

Mas essas análises acabaram por indicar outro problema (então devidamente considerado aqui como achado de auditoria): a questão da diferença entre o levantamento das necessidades de recursos para despesas de custeio (correntes) e de investimentos e a dotação orçamentária efetivamente aprovada para ser executada pela Conab. Nessa linha - no caso das despesas correntes - mais detalhes podem ser acessados no Despacho Suofi, em resposta à solicitação de auditoria 168. Já no caso das despesas de capital (plano de investimento), a discrepância é ainda maior, conforme informado pela Suorg, tanto no Plano de Investimento apresentado ao Consad, quanto em resposta às solicitações de auditoria 167 e 171.

Esse tema, por não constar previamente no escopo inicial de investigação da presente auditoria, será apenas registrado no relatório, devendo ser mais aprofundado, em trabalhos futuros, a partir de algum dos outros riscos associados aos imóveis, e previstos para serem analisados ainda no ano corrente ano, conforme o planejamento anual de auditoria aprovado e vigente para presente ano (Paint 2023).

Teste de controle 1.3

Verificar, nas áreas envolvidas de alguma forma na gestão dos bens imobilizados, qual o nível de repercussão das alterações de cargos de chefia nessa periodicidade e tempestividade de envio e/ou recebimento regular de informações e tomada de decisões sobre os imóveis sob responsabilidade dessas áreas (particularmente daqueles em estado de conservação inadequados).

As evidências levantadas para esse teste de controle foram mais restritas mas, diante das várias outras dificuldades que cercam o tema dos imóveis, identificadas durante o presente trabalho de auditoria, entende-se como válidas e suficientes para afastar a hipótese levantada no teste.

Ou seja, por essas evidências entende-se que há controles administrativos sendo executados na companhia e que são suficientemente maduros para se sobrepor a alguma repercussão negativa sobre a gestão de imóveis - no que tange ao risco de ocorrência de “imóveis depreciados e em estado de conservação inadequados” - decorrente de alterações nos cargos de chefia, cujas responsabilidades são importantes para o controle interno (COSO IC-IF 2013, p. 57).

Questão de auditoria 2

Há instrumentos gerenciais, de informação e comunicação adequados para acompanhamento da situação dos bens imóveis - especialmente em relação àqueles que não estão em estado de conservação adequados -, favorecendo assim que decisões assertivas sejam tomadas pelas diversas áreas envolvidas na gestão de tais bens?

Teste de controle 2.1

Verificar, nas áreas envolvidas de alguma forma na gestão dos bens imobilizados, se há rotina ou procedimento formalizado que estabeleça algum mecanismo de priorização ou urgência (com critérios claros e devidamente estabelecidos) que permita algum acompanhamento - por menor que seja - sobre a evolução do estoque total de imóveis em estado de conservação inadequado ao longo dos anos.

A análise documental dos processos envolvidos nos já citados procedimentos de planejamento anual de despesas de capital (plano de investimentos e de custeio, apresentados no item anterior) traz evidências de mecanismos de priorização dessas despesas, conforme indicado a seguir.

No caso do plano anual de investimentos, é disponibilizada uma planilha eletrônica para ser utilizada como modelo por cada uma das Suregs, e na qual seus últimos campos são “impacto”, “prioridade” e “risco” associados àquela despesa.

Já no caso do levantamento das necessidades de recursos para despesas de custeio (correntes), é utilizada a metodologia GUT como mecanismo de priorização, acrônimo para “gravidade”, “urgência” e “tendência”.

Dessa forma, por meio do teste de controle 2.1, verificou-se que há apenas parcialmente uma “rotina ou procedimento formalizado que estabelece algum mecanismo de priorização ou urgência (com critérios claros e devidamente estabelecidos)”.

Entende-se que apenas “parcialmente”, porque não foi possível identificar, com o atual conjunto de funcionalidades existentes nos sistemas informatizados da Conab, uma forma de segmentação das despesas por imóvel, de forma que a Alta Administração da Companhia pudesse fazer um acompanhamento consolidado da gestão dos imóveis realizada na ponta, pelas Suregs. Ou seja, no nível de entidade, e não apenas no de unidade operacional, conforme terminologia do COSO IC-IF 2013.

Teste de controle 2.2

Verificar, nas áreas envolvidas de alguma forma na gestão dos bens imobilizados, se há rotina ou procedimento formalizado que trata separadamente os bens que permanecerão como imobilizados daqueles incluídos nos planos de desmobilização, dado que a natureza distinta exige mecanismos também distintos de gestão, acompanhamento e comunicação das informações produzidas (no caso, a existência de evento final - a formalização da alienação -, que transforma esse acompanhamento em um projeto; projetos, por natureza, exigem o estabelecimento de prazo final balizador para conclusão - ao invés de um processo interno rotineiro, periodicamente repetido).

Não foi possível identificar, com o atual conjunto de funcionalidades existentes nos sistemas informatizados da Conab, uma forma de segmentação das despesas por imóvel que permitisse identificar, individualmente, aqueles que “permanecerão como imobilizados daqueles incluídos nos planos de desmobilização”, de forma que a Alta Administração da Companhia pudesse fazer um acompanhamento consolidado da gestão dos imóveis realizada na ponta, pelas Suregs, da quantificação individual à qualificação totalizante, seja no nível de unidade operacional (da Regional), seja no nível macro (de

entidade).

III - RECOMENDAÇÕES

Os pontos levantados na contextualização anterior às recomendações a seguir foram aprofundados em análises e estudos específicos, que podem ser acessados nos papéis de trabalho do presente relatório.

1687 - Produção e Visualização de Dados sobre Imóveis na Conab

Entende-se que, frequentemente, os decisores na alta administração de uma empresa enfrentam o dilema acerca de que maneira vão tratar o processo decisório de modo a balancear: a) o esforço em tomar a decisão; e b) precisão desejada no processo. Isso repercute nos métodos e ferramentas administrativas por ela utilizadas.

Entende-se que o formato em que são apresentadas, nos relatórios gerenciais, as informações produzidas podem facilitar muito esse processo decisório.

Entende-se, também, que uma boa modelagem de base de dados é essencial para extração tempestiva de relatórios gerenciais, minimizando a necessidade de tratamento de informações.

Entende-se que a geração de relatórios gerenciais segmentados, com as despesas relacionadas a cada imóvel na Conab, abre a possibilidade de avaliar o custo de operacional de cada um deles.

Entende-se que o desenvolvimento e/ou aprimoramento, por parte da equipe interna de tecnologia da Conab, de uma solução tecnológica adequada e específica para gestão de imóveis na Conab pode demandar um tempo razoável.

Entende-se que há várias plataformas digitais disponíveis no mercado que permitem a criação rápida de sistemas de informação para fins diversos. Exemplos: Notion, Airtable, etc. São conhecidas como soluções "all in one". Com essas plataformas, é possível que - entre outras coisas, e com pouco esforço computacional - um fluxo de trabalho, um fluxo de tarefas ou rotina possa ser transformado em uma solução web, e assim podendo ser acessada tanto por computadores de mesa quanto por smartphones. Ou seja, é possível transformar um dado processo de trabalho em workflows automatizados e facilmente disponíveis na internet, com permissão e controle de acesso dos usuários. E ainda: essas plataformas permitem - cada uma a sua maneira - que esses workflows automatizados possam ser apresentados em diferentes formatos já pré-estabelecidos. Sendo assim, tal solução permitiria o acompanhamento periódico e tempestivo das diversas pendências relativas a cada um dos imóveis da Conab.

1687.1 Considerando as oportunidades de melhorias no atual Sistema de Gestão de Imóveis (SIGI) utilizado na Conab e objetivando torná-lo em uma ferramenta mais robusta de acompanhamento - pela Alta Administração da Conab - da gestão dos imóveis executada na ponta pelas áreas responsáveis, recomenda-se que a Diafi/Supad (em interação e

colaboração com as áreas envolvidas) apresentem um plano de ação para incluir no SIGI, pelo menos as seguintes funcionalidades: a) um painel para o acompanhamento consolidado do status de ações e atividades atribuídas e pendentes - no âmbito patrimonial - relativas a cada um dos imóveis da Conab; b) relatório que apresente de forma consolidada e estruturada as despesas periódicas associadas a cada imóvel em um dado período de tempo, como forma de viabilizar o custo de custeio e manutenção dos mesmos; c) relatório que apresente o registro, em rigorosa ordem cronológica, das diversas ocorrências e eventos patrimoniais associados a um imóvel, funcionando como um “arquivo log”, ou um repositório único, consolidado e cronológico desses eventos, permitindo o rápido entendimento de todo o histórico patrimonial de cada imóvel. Importante ressaltar o entendimento de que cabe a Diafi/Supad as orientações, ajustes nas rotinas e/ou processos internos e o estabelecimento das regras de negócio que venham a ser exigidos para viabilizar os itens acima. (Gravidade: Alta.)

Sugere-se que a Diafi/Supad avalie, na medida das possibilidades, a oportunidade e a conveniência de solicitar, às áreas diretamente responsáveis por cada imóvel - estudos de viabilidade que comparem - no caso de imóveis com uso administrativo - a relação custo-benefício da propriedade/posse de imóvel próprio versus a locação de imóveis em espaços comerciais que permitam, eventualmente, gerar economias na estrutura geral das despesas da Conab, tanto correntes (manutenção) quanto de capital (reformas).

1688 - Natureza estratégica do Consad

Entende-se que a natureza deliberativa do Consad é eminentemente estratégica e não operacional - o que é expresso pela periodicidade mensal de suas reuniões ordinárias. Apesar disso, observa-se recorrente incompatibilidade tempestiva entre o trâmite de alguns processos administrativos de imóveis na Conab - especialmente aqueles envolvendo a sua alienação - e a dinâmica e a urgência exigida por muitos dos atores externos à Conab envolvidos nesse contexto. Entre esses atores é possível listar: fornecedores, entidades interessadas em eventuais processos de alienação de imóveis, outros entes públicos ligadas ao executivo e/ou legislativo (tanto estaduais quanto municipais).

Certamente tal situação não é decorrente de uma única causa, de forma que serão colocadas algumas situações que, no entendimento dessa auditoria, podem, cada uma delas, contribuir em alguma medida para tal estado de coisas.

Entende-se que essa natureza estratégica é incompatível com as recorrentes consultas de áreas diversas e pedidos de deliberação observados em diferentes processos relativos a bens imóveis na Conab, especialmente naqueles envolvendo a sua alienação. Um caso concreto pode ser observado nas Nota Técnica Gedop/Audin nº 16 e 17, que analisam a alienação do imóvel localizado no município de Francisco Beltrão/PR.

Entende-se que a exigência de uma avaliação **formal** do imóvel para iniciar todo o trâmite exigido pelo processo de alienação de um imóvel (apreciação da Direx e posterior autorização do Consad) frequentemente se mostra incompatível com essa natureza não operacional do Consad, visto que a velocidade normalmente observada nos trâmites processuais não atende o prazo de validade dessas avaliações **formais** de imóveis (em geral, de 12 meses).

Entende-se que a realidade de restrição orçamentária dificulta o pagamento de uma avaliação **formal** de um imóvel, o que geralmente paralisa o prosseguimento dos processos e do atingimento de uma resolução, visto que nenhum dos trâmites prévios e preparatórios pode ser realizado sem apreciação da Direx e autorização do Consad (conforme NOC 60.208, capítulo III, itens 1 e 3).

Entende-se que há espaço para ações administrativas que consigam trazer uma maior clareza das

responsabilidades das diversas áreas no contexto da gestão dos imóveis da Conab com perfil não operacional - ou seja, imóveis que não sejam armazéns operacionalmente em uso na Conab (pois esses tem seu acompanhamento claramente definido para Suarm). E entende-se que essa lacuna possa estar dificultando a evolução e melhoria dos relatórios de acompanhamento de gestão dos imóveis da Conab.

1688.1 Recomenda-se que a Diafi disponibilize, via email, comunicação interna de cunho orientativo que liste algumas situações concretas relativamente aos imóveis da Conab - a partir da experiência acumulada ao longo de todos esses anos pelas áreas jurídicas e de supervisão e monitoramento da companhia, unificando e pacificando entendimentos acerca de temas vários que, com frequência, aparecem nos processos individuais dos diferentes imóveis. (Gravidade: Baixa.)

1688.2 Recomenda-se que a Diafi/Supad - a partir da experiência acumulada ao longo dos último anos - avalie a oportunidade e a conveniência de propor mudanças nos normativos da Conab que possam simplificar o processo e/ou procedimentos, especialmente em relação a alienação de imóveis, no sentido de dar mais celeridade nos trâmites administrativos atualmente exigidos. (Gravidade: Média.)

IV - CONCLUSÃO

A existência de ativos imobilizados em uma entidade - especificamente imóveis - gera, naturalmente, diversos riscos a eles associados.

No caso específico do presente trabalho, restringiu-se inicialmente a avaliação do risco da Conab apresentar “imóveis depreciados e em estado de conservação inadequados”.

A partir desse escopo, cabe registrar que foram identificados controles administrativos ativos que permitem alguma gestão dos diversos riscos associados ao estoque de imóveis sob responsabilidade da Conab, e seu consequente custo de conservação e manutenção.

Apesar disso, foram encontradas fragilidades nesses controles, devidamente apontadas no presente trabalho de auditoria ou documentadas em seus papéis de trabalho. Por isso, é possível afirmar com razoável grau de segurança que esses controles, enquanto ferramentas gerenciais, têm uma contribuição limitada na gestão do risco da Conab apresentar “imóveis depreciados e em estado de conservação inadequados”.

Tais fragilidades foram discutidas com as áreas envolvidas e mereceram recomendações no sentido de implementar ações saneadoras, assim como melhoria nos processos de trabalho.

Sugere-se que as recomendações exaradas sejam monitoradas em “follow-up”, pela Audin, pelo prazo de até cinco anos, a contar da data de homologação deste relatório.

Por fim, encaminhamos este relatório à consideração do Gerente da Geaud, sugerindo que, após a homologação do Chefe da Audin, seja-lhe conferido caráter institucional para fins de disponibilização, por meio do Sistema Siaudi, à Diretoria de Operações e Abastecimento e à Superintendência de Armazenagem, à Diretoria Administrativa, Financeira e de Fiscalização (Diafi) e à Superintendência de Administração (Supad) para adoção das medidas saneadoras pertinentes, ao Conselho de Administração, ao Senhor Presidente e ao Conselho Fiscal, para conhecimento, sem prejuízo de que seja informada a SFC/CGU, oportunamente.

ISAAC WAGNER OLIVEIRA DO NASCIMENTO

À Auditoria Interna, em 02/08/2023

Por ter-se verificado a clareza, objetividade e imparcialidade no texto do relatório e o atendimento a requisitos técnicos típicos de um trabalho de auditoria interna; a coerência entre os procedimentos adotados pela equipe de auditoria e o respectivo plano de trabalho, na forma de programa de auditoria; que os objetos de análise são condizentes com o escopo previamente definido para os trabalhos e que os papéis de trabalho suportam adequadamente os achados e conclusões oferecidas, manifesto-me de acordo.

DANIEL SANTANA ABREU
GERENTE DE AUDITORIA

Em 17/08/2023

Após supervisão técnica por parte da Gerência de Auditoria e à vista do encaminhamento proposto pela GEAUD/AUDIN, tendo-se verificado os atos de constituição e execução dos trabalhos aqui relatados, determino a conversão da minuta em versão final de relatório de auditoria interna, o qual passa a ter caráter institucional a partir deste ato homologatório.

PAULO RICARDO GRAZZIOTIN GOMES
AUDITORIA INTERNA
CHEFE