



## AUDITORIA NA GESTÃO DA GARANTIA QUINQUENAL DE OBRAS

### OBJETIVO DA AUDITORIA

O objetivo geral desta auditoria foi avaliar os procedimentos adotados pelo TRT4 para aferir a qualidade da obra de construção da Vara do Trabalho de São Borja e as medidas adotadas para a regularização dos defeitos detectados após o recebimento da obra, bem como de outros eventuais vícios verificados durante o uso da edificação, que sejam de responsabilidade da empresa construtora e que estejam amparados pelo período da garantia quinquenal.

### IMPLEMENTAÇÃO

As questões de auditoria, elaboradas a partir de uma avaliação de riscos, foram respondidas e resultaram na constatação dos seguintes achados de auditoria:

- A1.** Falhas no monitoramento e na avaliação da qualidade da obra de construção da Vara do Trabalho de São Borja:
  - A1.1.** Ausência de vistorias periódicas à edificação da Vara do Trabalho de São Borja, especialmente durante o período da cobertura da garantia quinquenal;
  - A1.2.** Ausência de inspeção in loco pela equipe técnica da Sempro no prédio da Vara do Trabalho de São Borja após o relato de surgimento de defeitos construtivos;
  - A1.3.** Avaliações incompletas ou superficiais dos problemas detectados na Vara do Trabalho de São Borja e demora na elaboração de relatório/registo dos defeitos construtivos observados na edificação;
- A2.** Falha no acionamento da empresa responsável pelo reparo dos defeitos construtivos da obra da Vara do Trabalho de São Borja:
  - A2.1.** Falha no controle dos prazos conferidos à empresa construtora para reparar os defeitos construtivos da obra da Vara do Trabalho de São Borja;
  - A2.2.** Ausência de autuação de processo administrativo pela Sempro para apuração de descumprimento contratual e para comunicação pela não realização de reparos durante o período de garantia quinquenal pela empresa responsável pela execução da obra da Vara do Trabalho de São Borja; e
- A3.** Deficiências nos registros relacionados à fiscalização e à liquidação dos contratos de manutenção predial da Vara do Trabalho de São Borja.

# AUDITORIA NA GESTÃO DA GARANTIA QUINQUENAL DE OBRAS

---

## BENEFÍCIOS ESPERADOS

---

Entre os benefícios estimados da auditoria, destacam-se:

- impulsionar reparos de defeitos construtivos nos empreendimentos que ainda estejam sob o período de garantia quinquenal e futuros, garantindo a vida útil das edificações;
- contribuir para o acionamento tempestivo das empresas construtoras para a solução dos defeitos construtivos que são de sua responsabilidade;
- evitar que a Administração tenha gastos desnecessários com o reparo de edificações que se encontram cobertas pela garantia quinquenal;
- evitar o agravamento de patologias identificadas nas edificações que sejam decorrentes da construção;
- contribuir para a melhoria nos procedimentos da gestão administrativa relacionadas às obras e serviços de engenharia, especialmente no tocante aos defeitos construtivos identificados no prazo de garantia quinquenal;
- mitigar o risco à integridade dos usuários e de responsabilização dos gestores públicos.

## PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO

---

A equipe de auditoria elaborou seis propostas de encaminhamento que visam a agregar valor e aprimorar os procedimentos de trabalho das unidades auditadas. As propostas de encaminhamento foram acolhidas pela Presidência do Tribunal.

**R1. RECOMENDA-SE** a este Tribunal que, de forma a mitigar o risco de ocorrência de falhas na avaliação de desempenho das obras contratadas e recebidas, de não identificar eventuais defeitos construtivos dentro do período da garantia quinquenal de obras e de notificar à empresa responsável sem a extensão e a gravidade dos defeitos construtivos: (i) defina a periodicidade para a realização de vistorias periódicas nas suas edificações cobertas pelo período da garantia quinquenal de obras; (ii) estabeleça os procedimentos a serem adotados pelos profissionais legalmente habilitados para avaliação e registro dos defeitos encontrados, e (iii) garanta que os relatórios das inspeções sejam elaborados em formato e prazo adequados, consoante o previsto na Orientação Técnica IBRAOP OT-IBR 003/2011, no artigo 618 do Código Civil, na legislação que regulamenta as profissões de engenheiro e arquiteto e na jurisprudência do TCU.

**R2. RECOMENDA-SE** a este Tribunal que, no intuito de mitigar os riscos de não identificar eventuais defeitos construtivos dentro do período da garantia quinquenal de obras e de agravamento das patologias nas edificações, estabeleça um cronograma para realizar inspeções nas edificações existentes cobertas pelo período da garantia quinquenal de obras, em atendimento ao item 5 da Orientação Técnica IBRAOP OT-IBR 003/2011 e à jurisprudência do TCU.

**R3. RECOMENDA-SE** que este Tribunal, no intuito de mitigar os riscos de agravamento das patologias nas edificações, de envio de notificações equivocadas às empresas responsáveis e de prejuízo na análise dos problemas solucionados e daqueles que ainda precisam ser reparados, realize um levantamento e uma avaliação pormenorizada in loco de todos os problemas solucionados e pendentes na Vara do Trabalho de São Borja, identificando aqueles relacionados à construção para o devido acionamento da empresa responsável - AVALIARE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES E AVALIAÇÕES LTDA, em conformidade à Orientação Técnica IBRAOP OT-IBR 003/2011.

## AUDITORIA NA GESTÃO DA GARANTIA QUINQUENAL DE OBRAS

---

**R4. RECOMENDA-SE** à Sempro que, no intuito de mitigar os riscos de agravamento das patologias nas edificações, de prejuízo ao erário e de responsabilização dos fiscais e gestores, adote mecanismos de controle para garantir o acompanhamento do prazo concedido às empresas para correção dos defeitos construtivos verificados após o recebimento das obras e reformas que estejam cobertas pela garantia quinquenal, conforme previsto no artigo 7º da Portaria GP.TRT4 nº 5.100/2019 e no item 7.1.2 da Orientação Técnica IBRAOP OT-IBR 003/2011.

**R5. RECOMENDA-SE** à Sempro que, de forma a minimizar os riscos de ausência de aplicação de penalidades cabíveis à empresa construtora, de prejuízo ao erário e de perda de prazo para acionamento da empresa responsável, fortaleça os mecanismos de controle da fiscalização e da gestão dos contratos de obras e serviços de engenharia de modo a assegurar a autuação do devido processo administrativo para comunicação à instância superior, tanto das ocorrências relacionadas ao contrato que possam ensejar aplicação de penalidades como das providências adotadas acerca dos defeitos construtivos identificados após o recebimento do objeto, consoante previsto nas Portarias GP.TRT4 nº 5.943/2016, Portaria GP.TRT4 nº 5.100/2019 e item 7.1 da Orientação Técnica IBRAOP OT-IBR 003/2011.

**R6. RECOMENDA-SE** a este Tribunal que, com intuito de facilitar o rastreamento de eventos, conferir transparência aos processos administrativos, minimizar o risco de responsabilização dos fiscais e de liquidação irregular da despesa, institua ferramentas de controle que assegurem o registro de todas informações atinentes à execução dos contratos de manutenção predial nos processos administrativos, em especial o Acordo de Nível de Serviço (ANS) referente à qualificação pelo cumprimento do prazo e pela avaliação do serviço prestado, conforme disposto nas cláusulas contratuais, na legislação de licitações e contratos administrativos, na jurisprudência do TCU e no artigo 63 da Lei nº 4.320/1964.

### PROVIDÊNCIAS ADOTADAS PELO TRT4

---

Após o monitoramento de 180 dias, realizado em 12.12.2023, foram consideradas implementadas as recomendações R3 e R6 e as recomendações R1, R2, R4 e R5, em implementação. Após os monitoramentos de 360 dias (realizado em 30.07.2024) e 720 dias (realizado em 05.08.2025), as recomendações R1, R2, R4 e R5, permaneceram em implementação. Foi determinado pela Presidência do Tribunal o encerramento da auditoria e a ciência à gestora da unidade auditada quanto à sua responsabilidade pelos potenciais riscos decorrentes da não implementação dessas quatro recomendações.

#### Resultados dos Monitoramentos:

- Matriz de Monitoramento – ciclo de 180 dias ([PDF/ODT](#))
- Relatório de Monitoramento – ciclo de 360 dias ([PDF/ODT](#))
- Relatório de Monitoramento – ciclo adicional ([PDF/ODT](#))

## AUDITORIA NA GESTÃO DA GARANTIA QUINQUENAL DE OBRAS

---

### DADOS DA AUDITORIA

Relatório de Auditoria nº 03/2022 ([PDF](#)/[ODT](#))

PROAD nº 5856/2022

Integrantes de Auditoria:

Carolina Feuerharmel Litvin (Supervisão)

Rodrigo Bazácas Corrêa (Auditor Responsável)

José Cláudio da Rosa Riccardi (Equipe de Auditoria)

Mariana Grosser da Costa (Equipe de Auditoria)

Data da emissão do relatório: 01.02.2023

Data da revisão desta ficha-síntese: 15/09/2025