



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Transparência e Controle
Controladoria-Geral

RELATÓRIO DE AUDITORIA ESPECIAL Nº 02/2014 - DIRAG II/CONAG/CONT/STC

Senhora Diretora,

Apresentamos o Relatório de Auditoria Especial, que trata dos exames realizados sobre os atos e fatos relacionados à emissão de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se durante os exercícios de 2010 a 2013, por determinação desta Controladoria-Geral, conforme Ordem de Serviço nº 178, de 7 de novembro de 2013, publicada no DODF nº 235, de 8 de novembro de 2013 (retificação na forma do DODF nº 19, de 24 de janeiro de 2014, p. 4), alterada pela Ordem de Serviço nº 024/2014 - Controladoria/STC. Objetivou, ainda, atender à Requisição do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios - MPDFT, conforme Ofício nº 381/2014 - SES-CRIM-TG, de 4 de agosto de 2014.

I - ESCOPO DO TRABALHO

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Administração Regional de Águas Claras, no período de 16/04/2014 a 30/06/2014, objetivando verificar, por amostragem, os processos administrativos destinados à aprovação de projetos de arquitetura e concessão de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se autuados e em tramitação.

A execução desta auditoria considerou o seguinte problema focal:

Em que proporção a Administração Regional de Águas Claras aplicou corretamente as normas e recomendações dos órgãos competentes relativas aos procedimentos para obtenção de Alvarás de Construção e de Carta de Habite-se?

Os pontos críticos evidenciados na matriz de risco e as questões de auditoria formuladas para cada um dos pontos críticos considerados na matriz integrada de planejamento e procedimentos de auditoria constam deste relatório.

Não foram impostas restrições quanto ao método ou à extensão de nossos trabalhos.

Na sequência serão expostos os resultados das análises realizadas.



II - CONSIDERAÇÕES SOBRE A UNIDADE AUDITADA

A Região Administrativa de Águas Claras – RA XX foi criada a partir da Lei nº 3.153, de 06 de maio de 2003, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal de 21/05/2003.

A poligonal que define a RA – XX ainda não foi publicada oficialmente. Em virtude disto, a Administração Regional está abrangendo os bairros residenciais de Arniqueira, Areal, Vereda da Cruz, Vereda Grande e ADE - Área de Desenvolvimento Econômico, além da área central planejada da cidade.

a) Marco Legal:

As normas distritais básicas utilizadas no presente relatório encontram-se descritas a seguir:

Leis Distritais:

- Lei Complementar nº 90 de 1998 que aprova o Plano Diretor Local de Taguatinga;
- Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, que institui a Outorga Onerosa da Alteração de Uso no Distrito Federal;
- Lei Complementar nº 803 de 2009 aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT/DF);
- Lei nº 041/1989 que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal;
- Lei nº 1.170 de 24 de julho de 1996, que institui o instrumento jurídico da outorga onerosa do direito de construir no Distrito Federal.
- Lei nº 2.105 de 1998 que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal; e
- Lei nº 4.671 de 2009 que dispõe sobre a obrigatoriedade da instalação de reservatórios de captação de água para unidades habitacionais do Distrito Federal e dá outras providências.

Decretos Distritais:

- Decreto nº 19.915 de 1998 e alterações, que regulamenta o Código de Edificações do DF - Lei nº 2105/98;
- Decreto nº 19.436, de 16 de julho de 1998 que regulamenta a Lei nº 1.170 de 24 de julho de 1996, que institui o instrumento jurídico da outorga onerosa do direito de construir no Distrito Federal e a Lei nº 1.832, de 14 de janeiro de 1.998, que altera a Lei nº 1170/96 e dá outras providências;



- Decreto nº 21.361 de 20 de julho de 2000, que aprova o Regulamento de Segurança Contra Incêndio e Pânico do DF;
- Decreto nº 23.776, de 12 de maio de 2003, que regulamenta a Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, que institui a Outorga Onerosa da Alteração de Uso no Distrito Federal;
- Decreto nº 26.048, de 20 de julho de 2005, que dispõe sobre as normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano, elaboração e modificação de projetos urbanísticos do Distrito Federal;
- Decreto nº 29.205 de 2008, que regulamenta o depósito de lixo e outros;
- Decreto nº 30.593, de 20 de julho de 2009, que institui formulário e aprova modelo que especifica e dá outras providências;
- Decreto nº 33.741 de 2012, que regulamenta a artigo 20 da Lei Complementar nº 803 de 2009, no que diz respeito às normas viárias, conceitos gerais parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;
- Decreto nº 34.563 de 2013 cria Força Tarefa para examinar, aprovar ou visar projetos de arquitetura de obras iniciais ou de modificações de estabelecimento comercial ou institucional e de habitação coletiva, a partir de 3.000 m² (três mil metros quadrados); e
- Decreto nº 35.193, de 21 de fevereiro de 2014, que altera o Decreto nº 34.802, de 07 de novembro de 2013, que determina a apuração de fatos e dá outras providências.

b) Glossário de siglas:

- AGEFIS – Agência de Fiscalização do Distrito Federal;
- ASPOT - Assessoria de Planejamento e Ordenamento Territorial da Administração Regional de Taguatinga;
- CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília;
- CEB – Companhia Energética de Brasília;
- CBMDF – Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;
- DETRAN – Departamento de Trânsito do Distrito Federal;
- DER – Departamento de Estradas de Rodagem;
- DIAAP – Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos da Casa Civil da Governadoria do Distrito Federal;
- EIV – Estudo de Impacto de Vizinhaça;
- IBRAM – Instituto Brasília Ambiental;
- NOVACAP – Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil;
- ODIR – Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- ONALT – Outorga Onerosa de Alteração de Uso;
- RIT – Relatório de Impacto no Tráfego;
- SEDHAB – Secretaria de Estado de Habitação do Distrito Federal;
- SEE – Secretaria de Estado de Educação;



- SES – Secretaria de Estado de Saúde;
- SLU – Serviço de Limpeza Urbana;
- SO – Secretaria de Estado de Obras;
- TC – Termo de Compromisso;
- TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília; e
- TEO – Taxa de Execução de Obras.

c) Procedimentos (síntese):

Os procedimentos relativos à aprovação e licenciamento de um empreendimento estão previstos na Lei nº 2.105/1998, regulamentada pelo Decreto nº 19.915/1998 e alterações, que dispõem sobre o Código de Edificações do Distrito Federal.

A sequência da aprovação dos projetos arquitetônicos ao licenciamento se dá, em síntese, na seguinte forma:

1º - aprovação do Projeto de Arquitetura, avaliando a conformidade com as disposições do Plano Diretor Local (Coeficiente de aproveitamento, afastamentos, etc.) e demais normas de uso e ocupação do solo (ODIR, ONALT), interferências no meio urbano a que se insere (EIV, RIT), bem como atendimento às diretrizes do Código de Edificações do DF;

2º - expedição do Alvará de Construção após o recolhimento de todas as taxas (expediente, uso de área pública, etc.), outorgas (ONALT e ODIR) e demais encargos previstos na legislação. O interessado deve ainda anexar escritura do imóvel ou outro documento válido, além de outros documentos complementares previstos em lei; e

3º - expedição da Carta de Habite-se após a vistoria da obra pelo agente de fiscalização (AGEFIS). Este documento é o atestado de que a edificação foi construída em conformidade com o projeto aprovado pela Administração Regional e indica a sua conclusão.

Assim, a adequada conformação dos procedimentos às normas aplicáveis impede que haja expedição de Alvará de Construção sem projeto aprovado e que seja emitida Carta de Habite-se sem a prévia expedição do competente Alvará de Construção.

Cada etapa descrita acima exige dos agentes competentes, a observância dos seguintes aspectos:

1º - ao aprovar o projeto, deve ser emitido documento denominado *Informativo de Aprovação do Projeto*, certificando que o projeto de arquitetura foi submetido à análise e está de acordo com a legislação. Nesse documento



constam informações acerca da incidência de outorgas, a natureza da atividade, a descrição sucinta do empreendimento, quadro de áreas e demais informações complementares;

2º - o licenciamento deve observar as informações fornecidas na etapa de aprovação, após o recolhimento das taxas, outorgas, além da observância da exigência da documentação complementar, prevista para a expedição do Alvará de Construção; e

3º - a Carta de Habite-se é expedida pela Administração Regional após o interessado apresentar as *Declarações de Aceite* das concessionárias e prestadoras de serviços públicos, CBMDF, SES e SEE e Vigilância Sanitária, quando aplicável e de eventuais pendências das fases precedentes (pendências no Relatório de Vistoria da AGEFIS, medidas de acessibilidade).

III – DESENVOLVIMENTO DA AUDITORIA

1 - PONTO CRÍTICO DE CONTROLE - Adequação formal dos procedimentos previstos nas normas relativas à obtenção de Alvarás de Construção e de Carta de Habite-se

1.1 - O processo de aprovação de projetos arquitetônicos e licenciamento de obras e edificações tem contemplado uma gestão eficaz incluindo a avaliação de novas normas editadas, integração entre os órgãos internos e externos, além da existência de controles na expedição dos documentos?

1.1.1 - AUSÊNCIA DE INTEGRAÇÃO ENTRE OS ÓRGÃOS DO COMPLEXO ADMINISTRATIVO DO DF NA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS

Fato

Visando verificar a existência de integração entre os órgãos participantes do processo de obtenção de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se, a Equipe de Auditoria realizou reuniões com servidores da Administração Regional de Águas Claras e demais Unidades Administrativas participantes do processo em questão; sendo que, posteriormente, houve o encaminhamento de Solicitações de Auditorias para obtenção formal das informações apresentadas.

Desta forma e juntamente com as análises realizadas em processos escolhidos por meio de amostragem aleatória, considerando empreendimentos com Área Total > 10.000 m², obtida mediante sorteio, constatamos a inexistência de sistema informatizado, para o controle do processo de obtenção de Alvarás de Construção e de Carta de Habite-se, o qual



poderia gerar relatórios gerenciais quanto a prazos, exigências e outras informações necessárias ao bom andamento e transparência das análises efetuadas por servidores das Administrações Regionais e dos demais órgãos integrantes desse processo.

Como exemplo de melhorias a serem alcançadas pela implantação de um sistema integrado teríamos:

- controle efetivo da emissão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se pelas Administrações Regionais e em especial pela AGEFIS, Unidade responsável, dentre outros, pelo lançamento da Taxa de Execução de Obras - TEO, cujo controle se apresenta ineficiente devido a falhas nos trâmites processuais e pela fiscalização periódica das obras em andamento em todo o Distrito Federal, com problemas apresentados em ponto específico neste relatório;
- controle efetivo por parte do Detran/DF ou DER/DF sobre a aprovação de projetos e funcionamento de empreendimentos classificados como Polo Gerador de Tráfego/PGT, que dependem respectivamente da prévia emissão de Parecer Técnico Favorável e do Laudo de Conformidade expedidos por estes órgãos, em conjunto ou isoladamente, conforme o caso (Decreto nº 26.048/2005, Decreto nº 33.740/2012 e Instrução Normativa Conjunta Detran/DF e DER/DF nº 01 de 16/09/2013);
- alcance pelas concessionárias de serviços públicos de informações importantes ao planejamento e tomada de decisões quanto a melhoria e/ou ampliação de suas redes; e
- aumento da fiscalização, controle e monitoramento da gestão urbana, previstos no Programa de Controle Urbano (Decreto nº 29.900, de 26/12/2008); dentre outros.

Ressalte-se, por fim, que análise pormenorizada em relação a este achado, os impactos dele decorrentes, bem como o detalhamento das possíveis soluções para os problemas encontrados estão sendo tratados no bojo do trabalho em andamento, conforme Ordem de Serviço nº 24, de 07/02/2014.

Causas

- Ausência de sistema informatizado ou de outro tipo de controle que garanta a transparência dos atos e o acompanhamento efetivo dos processos; em especial quanto ao cumprimento de exigências e controle de prazos;



- ausência *quantitativa e/ou qualitativa* de servidores para efetivação da análise dos documentos apresentados, necessários para a correta liberação da grande demanda por Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se, tanto no âmbito da Administração Regional de Águas Claras, como nas demais Unidades Administrativas envolvidas no processo em questão; e

- alta *rotatividade* de servidores nas Administrações Regionais, com conseqüente não permanência daqueles que, porventura, tenham sido treinados pela Unidade.

Consequências

- Ausência de relatórios gerenciais;

- ausência de controle de prazos e andamento dos processos relativos à emissão de Alvarás de Construção e de Carta de Habite-se; e

- ausência de transparência das análises efetuadas por servidores da Administração Regional de Águas Claras e dos demais órgãos integrantes deste processo.

Recomendações

- a) Reavaliar os controles dos procedimentos relativos à emissão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se, incluindo aqui o estudo de viabilidade de implantação de um sistema informatizado e integrado com as demais Unidades Administrativas atuantes do processo; e

- b) proporcionar contínua capacitação de servidores para atuação nos setores responsáveis pela análise de processos destinados a emissão de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se.

1.1.2 - AUSÊNCIA DE SEGREGAÇÃO DE FUNÇÕES E DE CONTROLES INTERNOS NA APROVAÇÃO DE PROJETOS E LICENCIAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS

Fato

Como norma geral norteadora dos procedimentos de análise realizados pelas Administrações Regionais do Distrito Federal e pela DIAAP (Coordenadoria das Cidades/Casa Civil) tem-se o Decreto nº 19.915, de 17/12/1998 - publicado no DODF nº 241 de 21/12/1998 - que regulamenta a Lei nº 2.105, de 08/10/1998, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal.



Contudo, a referida norma não abarca as diversas regulamentações específicas e de competência exclusiva de algumas Unidades Administrativas do Distrito Federal, que *visam garantir a segurança da população e a sustentabilidade urbanística do Distrito Federal*, as quais impactam diretamente no estudo e classificação dos lotes (conforme suas restrições) e na destinação do uso do solo.

São normas relativas à (ao): a) utilização das redes elétricas, de água e esgoto e de águas pluviais; b) vigilância sanitária; c) normas de trânsito; d) comando da aeronáutica; e) estudos ambientais; f) segurança contra incêndio; g) cobrança de taxas e de preços públicos, dentre outros.

Essas normas estão referenciadas de forma genérica, em textos como: “conforme legislação específica dos órgãos afetos” ou “conforme legislação específica de cada órgão”; citações constantes no Decreto nº 19.915, de 17/12/1998, §1º do art. 34 (Seção III – Do Licenciamento) e inciso III do art. 52 (Seção IV – Dos Certificados de Conclusão), respectivamente.

Assim sendo, é neste contexto que passamos a apontar e analisar os procedimentos adotados pela Administração Regional de Águas Claras para a liberação de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se no âmbito de sua região.

Inicialmente e por meio de solicitações de auditoria, obtivemos informações sobre a tramitação dos processos autuados com o objetivo de obtenção de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se situados na Regional. Desta forma e juntamente com as análises realizadas em processos selecionados por meio de amostragem aleatória, obtida mediante sorteio, extraímos o que consta demonstrado na tabela a seguir.

PROCEDIMENTOS PARA OBTENÇÃO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO E CARTAS DE HABITE-SE NO ÂMBITO DO DISTRITO FEDERAL		
Unidade Administrativa Responsável	Documentos Necessários	Falhas Detectadas (Detalhamento constante do Anexo Único)
Alvará de Construção		
Administração Regional: Núcleo de Protocolo	Autuação de Processo.	- x -
	Requerimento Padrão.	
	Escritura ou Certidão de Ônus do Imóvel.	
	Identidade do Proprietário ou do Preposto.	
	Procuração (se for o caso)	
	Taxa de desarmatamento	



PROCEDIMENTOS PARA OBTENÇÃO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO E CARTAS DE HABITE-SE NO ÂMBITO DO DISTRITO FEDERAL		
Unidade Administrativa Responsável	Documentos Necessários	Falhas Detectadas (Detalhamento constante do Anexo Único)
Administração Regional: Gerência de Aprovação de Projetos	Informação da existência de Projetos de Arquitetura - Projetos Iniciais e Complementares: Fundação, Estrutural, Hidro-sanitário, Incêndio, Elétrico e Telefônico.	- Inconsistências na documentação entregue pelo solicitante. - Inexistência de ficha cadastral do imóvel, contendo informações detalhadas quanto à destinação inicial do terreno, às respectivas alterações de uso e às normas urbanísticas e ambientais que regem a área do lote, de forma a possibilitar a comprovação da indicação da incidência de ONALT, ODIR, bem como na necessidade ou não de emissão de Licença Ambiental. - Inexistência de controle de prazo para apresentação de projetos complementares.
	Informativo: ▪ Caracterização do lote conforme as normas urbanísticas existentes. ▪ Cálculo e Pagamento da ONALT. ▪ Cálculo e Pagamento da ODIR.	
Administração Regional: Núcleo de Topografia	Comprovante de demarcação e cota de soleira do lote.	- x -
Administração Regional: Núcleo de Licenciamento de Obras (responsável pela comunicação com o solicitante. <i>Analisa o processo para cumprimento das exigências das normas vigentes e do contido no Boletim Informativo, utilizando como base um "check list"</i>).	RRT ou ART de Projetos e de demolição (se for o caso)	- Inconsistências na documentação entregue pelo solicitante.
	Taxa de Execução de Obras (Alvará de Construção).	- Inconsistências na documentação entregue pelo solicitante.
	Taxa de demolição (se for o caso)	
	Informar ao solicitante a necessidade de entrega documentos relativos a consultas prévias obrigatórias.	- Ausência de comprovante de entrega das exigências aos respectivos solicitantes.
Pedidos de Consultas Prévia Obrigatórias (quanto for o caso)		
CEB.	▪ Anuência da CEB.	Ausência da consulta na maior parte dos processos analisados (vide pontos específicos do presente relatório). - Ausência do estudo da capacidade dos sistemas implantados. - Inexistência de avaliação crítica das informações prestadas.
CAESB.	▪ Anuência da CAESB.	
NOVACAP.	▪ Anuência da NOVACAP (se for o caso).	
CBMDF.	▪ Consulta Prévia CBMDF.	- x -
DETRAN Secretaria de Habitação e Urbanismo Secretaria de Obras	▪ Relatório de Impacto de Trânsito e assinatura do Termo de Compromisso (se for o caso)	- Ausente na maior parte da amostra analisada (vide pontos específicos do presente relatório).
Secretaria de Habitação e Urbanismo	▪ Relatório de Impacto de Vizinhança	Sem referência nos processos analisados



PROCEDIMENTOS PARA OBTENÇÃO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO E CARTAS DE HABITE-SE NO ÂMBITO DO DISTRITO FEDERAL		
Unidade Administrativa Responsável	Documentos Necessários	Falhas Detectadas (Detalhamento constante do Anexo Único)
IBRAM – Instituto Brasília Ambiental	▪ Licença Ambiental	Sem referência nos processos analisados
Empresa de Telefonia detentora da rede subterrânea de telefonia no local	▪ Anuência da Empresa de Telefonia.	Ausência da consulta prévia na maior parte dos processos analisados (vide pontos específicos do presente relatório).
Secretaria de Estado de Saúde (Vigilância Sanitária).	▪ Anuência da Secretaria de Estado de Saúde - Vigilância Sanitária (se for o caso).	Ausência da consulta prévia na maior parte dos processos analisados (vide pontos específicos do presente relatório).
Secretaria de Estado de Educação	▪ Anuência da Secretaria de Estado de Educação (se for o caso).	- x -
Comando da Aeronáutica	▪ Anuência do Comando da Aeronáutica (se for o caso).	Ausência da consulta prévia na maior parte dos processos analisados (vide pontos específicos do presente relatório).
Carta de Habite-se		
Administração de Regional: Núcleo de Protocolo	Processo.	- x -
	Requerimento Padrão.	
	Escritura ou Certidão de Ônus do Imóvel.	
	Identidade do Proprietário e do Preposto.	
	Procuração (se for o caso)	
	Taxa de desarmamento	
Administração de Regional: Núcleo de Topografia	Laudo da Topografia RA XX.	- x -
AGEFIS	Guia de Controle de Obras - Laudo da AGEFIS.	Ausente em grande parte da amostra analisada (vide pontos específicos do presente relatório).
Administração de Regional: Núcleo de Licenciamento de Obras (responsável pela comunicação com o solicitante. Analisa os documentos existentes no processo e preenche "check list" contendo as exigências para emissão da Carta de Habite-se).	Nada Consta AGEFIS.	- x -
	Taxa de Execução de Obras (Carta de Habite-se).	- Inconsistências na documentação entregue pelo solicitante.
	Fotografia de Obras de Arte para construções acima de 1.000 m ² .	- x -
Aceites de Concessionárias		
CEB.	▪ CEB.	- x -
CAESB.	▪ CAESB.	
NOVACAP.	▪ NOVACAP (se for o caso).	
CBMDF.	▪ CBMDF.	



PROCEDIMENTOS PARA OBTENÇÃO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO E CARTAS DE HABITE-SE NO ÂMBITO DO DISTRITO FEDERAL		
Unidade Administrativa Responsável	Documentos Necessários	Falhas Detectadas (Detalhamento constante do Anexo Único)
Secretaria de Estado de Saúde (Vigilância Sanitária).	▪ Secretaria de Estado de Saúde - Vigilância Sanitária (se for o caso).	- X -

Causas

Por meio de exame de documentação e reuniões com servidores da Administração Regional de Águas Claras e demais Unidades integrantes do processo de liberação de Alvará de Construção e emissão de Carta de Habite-se, apontamos algumas causas que culminaram na ocorrência das falhas apresentadas:

- Ausência *quantitativa e/ou qualitativa* de servidores para efetivação da análise dos documentos apresentados, necessários para a correta liberação da grande demanda por Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se, tanto no âmbito da Administração Regional de Águas Claras, bem como na Vigilância Sanitária, no IBRAM, na DIAAP/CACI, no DETRAN, CBMDF, AGEFIS e outras Unidades envolvidas no processo em questão;

- alta *rotatividade* de servidores nas Administrações Regionais, com consequente não permanência de servidores que, porventura, tenham sido treinados pela Unidade; e

- constante mudança nas regras que norteiam a liberação de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se no âmbito de Distrito Federal.

Consequências

- Falhas nos controles dos procedimentos relativos à emissão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se;

- ausência de documentos obrigatórios;

- ausência de acompanhamento e monitoramento quanto ao cumprimento dos prazos legais pela Administração Regional; e

- emissão irregular de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se passíveis de anulação.



Recomendações

a) Reavaliar os controles dos procedimentos relativos à emissão de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se, incluindo aqui o estudo de viabilidade de implantação de um sistema informatizado e integrado com as demais Unidades Administrativas atuantes no processo; e

b) proporcionar contínua capacitação de servidores para atuação nos setores responsáveis pela análise de processos destinados à emissão de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se.

2 - PONTO CRÍTICO DE CONTROLE - Fluxo do processo de aprovação de projeto de arquitetura nas Administrações Regionais do Distrito Federal

2.1 - A Administração Regional realizou todos os procedimentos previstos nas normas para a aprovação dos projetos arquitetônicos (Consulta prévia às concessionárias de serviços públicos e demais órgãos que deveriam anuir o processo (RIT, EIV, Permeabilidade, incidência de ODIR e ONALT), tudo antes da emissão do informativo de aprovação)?

2.1.1 - FALHAS NOS PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO DA INCIDÊNCIA DE ONALT E ODIR

Fato

Os processos constantes da amostra envolviam aspectos relativos ao aumento do potencial construtivo, previamente determinado no Plano Diretor Local, ou ainda de alteração de uso previsto para o imóvel, cuja atividade pretendida diferiria da inicialmente prevista na legislação de uso e ocupação do solo.

Foram identificadas inconsistências na avaliação realizada pela Administração Regional quanto aos impactos decorrentes da alteração do potencial construtivo ou de uso do imóvel, o que trouxe reflexos na determinação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT.

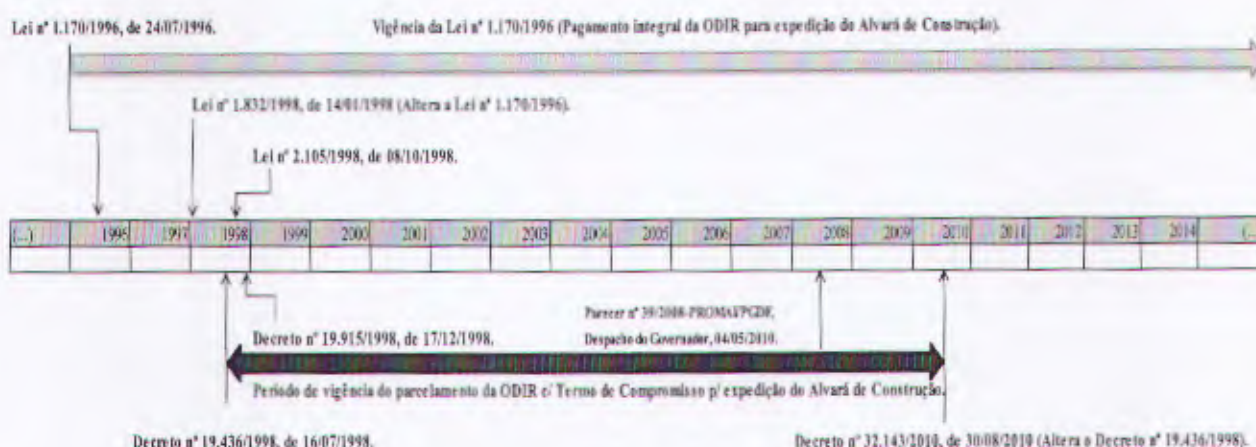
Considerando a documentação acostada aos autos, não há comprovação quanto à correta avaliação da incidência da ONALT realizada pela Administração Regional. Não foram anexadas informações detalhadas das características previstas de uso e ocupação dos lotes, em face das atividades propostas constantes dos projetos submetidos à Administração Regional de Águas Claras.



No tocante à ODIR, é necessário, nos processos avaliados pela Administração Regional, um maior detalhamento, acompanhado de justificativas, quando da demonstração dos cálculos realizados: áreas computáveis, áreas não computáveis, valores considerados para IPTU, etc., inclusive demonstrando os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, consoante regulamentação prevista no PDL e PDOT.

Há também impropriedades no tocante ao parcelamento previsto no Decreto nº 19.436/98, tendo em vista que, a partir da edição do Decreto nº 32.143/2010 em 30/08/2010, tal hipótese não mais poderia ser admitida, conforme ilustrado na figura abaixo:

ODIR



Verificou-se também que, em vários empreendimentos constantes da amostra, não houve a avaliação pela SEDHAB ou TERRACAP quanto à incidência de ONALT, em desacordo, portanto, com previsão contida no art. 4º da Lei Complementar nº 294/2000 e do art. 5º do Decreto nº 23.776/2003.

No quadro abaixo, apresentamos resumidamente, os Processos constantes da amostra que não foram submetidos à avaliação da SEDHAB ou da TERRACAP quanto à incidência e cálculo da ONALT. Relatamos também os processos onde não constava informação conclusiva acerca da incidência da outorga:

Processo nº	Endereço	Parecer Opinativo ou Documento Decisório
300.000.148/2004	Quadra 203, Lote 05	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.691/2006	Av. Parque Águas Claras, Lotes 3820/3880	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.136/2004	Praça Bem-Te-Vi, Quadra 105, Lote 06	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.665/2008	Rua 4 Sul, Lote 09	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
132.001.066/1994	Av. Araucárias, Lotes 1835, 1905, 1955 e 2005	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.



Processo nº	Endereço	Parecer Opinativo ou Documento Decisório
300.000.686/2009	Rua 7 Sul, Lote 4	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.241/2011	Rua das Pitangueiras, Lote 03	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
132.001.425/2003	Quadra 107, Rua E, Lote 08	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.889/2007	Av das Araucárias Lotes 4530, 4750 e 4790 e Praça das Garças Lotes 2, 4, 6, 8 e 10	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.315/2008	Avenida Jacarandá, Lote 14 e Rua 25 Sul, Lote 19	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.682/2009	Rua Copaíba, Lote 1	Decisão da Diretoria Colegiada nº 806, de 02/08/2012, fl. 758.
132.000.502/1995	Avenida Flamboyant, Lote 06	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.126/2010	Avenida Jacarandá, Lote 18	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.589/2007	Praça Irere, Quadra 202, Lotes 06 e 08	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.360/2010	Rua 19 Norte, Lotes 6 e 8	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.287/2011	Rua 08 Norte, Lote 07	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
132.000.572/1994	Avenida Flamboyant Lote 20	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.687/2006	Rua 16 Sul, Lote 04	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.422/2010	Rua 07 Norte, Lotes 03, 05 e 07	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.071/2011	Rua 25 Sul, Lote 17	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
132.001.482/1994	Rua 05, Norte, Lote 03	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
132.003.589/1998	Qd. 107, It. 11, Alameda dos Eucaliptos	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.201/2007	Rua 19 Norte, Lote 5	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.026/2003	Av. Pau Brasil, lote 06	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.049/2009	Av. Jacarandá, lote 22	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.553/2006	Praça Perdiz, Quadra 102, lote 05	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.148/2004	Quadra 203, lote 05, Praça das Andorinhas	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.679/2006	Rua 09 Sul, lote 15	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.277/2007	Rua das Paineiras, lote 07	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.395/2008	Rua 08 Sul, lote 09	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.127/2003	Rua 08 Norte, lote 03	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.048/2007	Rua Sibipiruna, lote 11	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.399/2007	Av. Araucárias, lote 1525	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
300.000.120/2011	Rua 22 Norte, lote 06	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
132.000.396/2002	Rua 37, lotes 17/19	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.
132.000.584/1994	Rua 16 Sul lotes 3/5 e Rua 17 Sul lotes 6/8.	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.



Processo nº	Endereço	Parecer Opinativo ou Documento Decisório
300.000.438/2010	Av. Pau Brasil, lote 10	No informativo de aprovação de projetos não é evidenciada a incidência de ONALT.

Verifica-se que há falhas no procedimento adotado para a aferição da incidência da ONALT para cada empreendimento submetido à análise da Administração Regional. Nos processos constantes da amostra, a Equipe compreende necessária melhor avaliação quanto à incidência de ONALT, com a correspondente anexação de formulários “Informações Básicas para Aprovação/Visto de Projeto”, conforme previsão contida no art. 3º do Decreto nº 30.593/2009, bem como, em sequência, da atribuição do seu valor, tendo em vista a regra expressa e específica inserta nos incisos I e IV do art. 123 da Lei Complementar nº 90/1998:

Art. 123. Ser^á aplicada a outorga onerosa de alteração de uso, atendido o disposto nesta Lei Complementar, para as atividades discriminadas a seguir:

I – habitação coletiva, com exceção dos casos previstos no caput do art. 87;

II – posto de abastecimento de combustível, lavagem e lubrificação de veículos;

III – supermercado;

IV – centro comercial.

Parágrafo único. A expedição do Alvará de Construção e o licenciamento da atividade pela Administração Regional ficam condicionados ao pagamento do valor relativo à outorga onerosa. (grifos nossos).

Esse entendimento é corroborado pelo Parecer nº 039/2008 – PROMAI/PGDF, o qual foi atribuída eficácia normativa por meio do despacho do Governador, de 04/05/2010, publicado no DODF nº 111, de 11/06/2010.

Cumprе ressaltar ainda que de acordo com o Termo de Recomendação exarado pelas Promotorias de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística - PROURB de 12/07/2013 incumbe às Administrações Regionais iniciar imediato procedimento para cobrança de ONALT nas hipóteses de concessão de Alvará de Construção e licença de funcionamento sem o respectivo recolhimento dos valores relativos à outorga urbanística, excetuadas aquelas cuja dispensa se deu por decisão judicial.

Em face da complexidade das análises realizadas, bem como da expressividade dos valores envolvidos, e à luz do princípio da indisponibilidade do interesse público, seria imprescindível que a Administração Regional tivesse estendido a consulta acerca da incidência da ONALT dos projetos a ela submetidos à SEDHAB, à avaliação da TERRACAP e ainda, no caso concreto, à Procuradoria Geral do Distrito Federal.

Causas

São causas prováveis:



- Deficiente qualificação dos servidores responsáveis pela análise (omissão culposa); e
- omissão de servidores, por razões e motivações não identificadas pela Equipe.

Consequência

Possível prejuízo ao erário em face de falhas na avaliação das outorgas onerosas, ONALT e ODIR.

Recomendações

a) Identificar os empreendimentos sujeitos à incidência de ODIR e ONALT em sua área de jurisdição, que porventura tenham sido licenciados e cujos pagamentos não tenham sido quitados, promovendo a competente cobrança, nos termos da legislação em vigor, e do Parecer da PGDF nº 0039/2008;

b) doravante, promover consulta à SEDHAB e à TERRACAP, considerando previsão contida no art. 123 da Lei Complementar nº 90/1998, acerca da incidência e do cálculo da ONALT para os empreendimentos submetidos à análise e aprovação em sua área de competência;

c) com fulcro nos artigos 2º e 50 da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001, apresentar nos Informativos de Aprovação de Projetos descrição pormenorizada dos cálculos e considerações realizadas para eventual ODIR, bem como a respectiva fundamentação legal de modo a possibilitar a conferência da consistência dos valores de ônus acrescido por aumento de potencial construtivo; e

d) instaurar procedimento apuratório visando a verificar a responsabilidade funcional pela emissão de alvarás em desacordo com norma legal, nos termos da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11 e, caso configurado prejuízo ao erário, adotar providências junto a Subsecretaria de Tomada de Contas Especial da STC para instauração de Tomada de Contas Especial, nos termos da Resolução nº 102/1998 - TCDF.

2.1.2 - AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E ÓRGÃOS PÚBLICOS EM FACE DA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS.

Fato

A implantação de um novo empreendimento, de maneira geral, impõe sobrecarga na infraestrutura urbana existente. Desse modo, o acréscimo de demanda por serviços públicos deve ser avaliado pelas concessionárias responsáveis pela prestação dos



serviços de forma a identificar a viabilidade de atendimento, bem como os impactos dele resultantes, conforme o disposto no art. 15 do Decreto nº 19.915/1998:

Art. 15. Os projetos de instalações prediais e outros projetos complementares ao projeto arquitetônico serão elaborados de acordo com a legislação específica e, quando for o caso, **submetidos à análise ou aprovação dos órgãos afetos, previamente à aprovação do projeto de arquitetura.** (grifo nosso).

O art. 188 do Código de Edificações do Distrito Federal (Lei nº 2.105/1998) estabelece a necessidade de se assegurar às concessionárias de serviços públicos, o livre e desembaraçado acesso a suas redes e componentes situados em áreas públicas e áreas *non aedificandi*. Para tanto, requer-se do interessado a apresentação dos resultados obtidos de consultas às concessionárias de serviços públicos, no tocante a possíveis interferências das obras com suas redes.

O art. 99 da Lei Complementar nº 90/1998 prevê que:

Art. 99. Para a elaboração de projetos arquitetônicos com **mais de doze pavimentos**, a Administração Regional será consultada quanto a:

- I – cones de aproximação de aeronaves;
- II – faixas de limitação de gabarito para construção civil, estabelecidas pela Empresa Brasileira de Telecomunicações – EMBRATEL;
- III – exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal. (grifo nosso).

O Código Sanitário do Distrito Federal, Decreto nº 32.568, de 09/12/2010, não revogado até a presente data, tendo em vista a não regulamentação da Lei nº 5.321, de 06 de março de 2014 que instituiu o Código de Saúde do Distrito Federal, prevê no caput do art. 82 que:

Art. 82. Além da exigência de aprovação do projeto pelos órgãos competentes, para efeito de construção ou reforma, **nenhuma piscina localizada na área do Distrito Federal, poderá ser utilizada sem prévia aprovação pela Vigilância Sanitária do Distrito Federal.** (grifo nosso).

Contudo, observamos que em quase a totalidade da amostra de processos analisada, na Administração Regional de Águas Claras (tabela a seguir), não foram realizadas consultas prévias ou obtidas anuências das concessionárias de serviços públicos e de órgãos públicos afetos.



Processo nº	Anuência							
	CEB	CAESB	SLU	NOVACAP	CBMDF	CINDACTA	VIGILÂNCIA SANITÁRIA	TELEFONIA
300.000.148/2004	Não Localizado.	Não Localizado	Não Localizado	Não Localizado.	Sim, fls. 08/25 em 07/05/2004. Novos projetos às fls. 45/55 em 05/12/2006.	Requerimento s/nº, de 07/05/04, fl. 04. Parecer nº 132/ATM-3, de 18/05/04, fl. 28, 1.139,67+49,74. Nova consulta ao projeto cota +50,99 (fl. 74) em 20/12/06, sem resposta.	Sim, fls. 05/07, Termo de Vistoria nº 606451, de 07/05/2004. Novo projeto à fl. 57 em 12/12/2006.	Consulta à fl. 75 em 16/02/2007. Resposta CT-ECN 4006 165/2007, de 23/02/2007, fl. 90.
300.000.691/2006	Não Localizado.	Não Localizado	Não Localizado	Não Localizado.	Sim, fls. 10/23, em 29/12/2006.	Consulta à fl. 29.	Não Localizado.	Consulta à fl. 28.
300.000.136/2004	Não Localizado.	Não Localizado	Não Localizado	Não Localizado.	Alterações sem anuência. Sim, fls. 05/19, de 23/05/2005. Novos projetos fls. 28/42 sem anuência.	Não Localizada	Alterações sem anuência. Sim, fls. 02/04, Termos de Vistoria nº 616944, de 14/07/2004 e 559120, de 02/06/2004.	Não Localizado.
300.000.665/2008	Não Localizado.	Não Localizado	Não Localizado	Não Localizado.	Sim, fls. 11/22, em 10/10/2007. Alterações com anuência, fls. 111/123, de 18/04/2011.	Consulta às fls. 42/44, de 05/05/08. Of. Nº 80/SSCA SERENG6/18 6, de 22/02/08, fls. 68/70.	Sim, fl. 35, em 20/11/2007. Termo de Vistoria nº 769387, de 29/07/2008, fl. 84/87.	Não Localizado.
132.001.066/1994	Não Localizado.	Não Localizado	Não Localizado	Não Localizado.	Projetos aprovados em 05/06/2002, fls. 52/67. Sim, 160/183 (ímpares), de 23/09/2005.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não Localizado.
300.000.686/2009	Não Localizado.	Não Localizado	Não Localizado	Não Localizado.	Sim, fls. 05/19, 18/11/2009.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não Localizado.
300.000.241/2011	Carta nº 194/2011-GRCD, de 10/06/2011, fls. 12/13, sem interferência.	Informações sobre Interferências de Redes de Água e Redes de Esgotos, Carta nº 164/2011, de 15/06/2011, fls. 10/11.	Não Localizado	Não Localizado.	Sim, fls. 21/35, de 28/07/2011.	Não há consulta, há Correspondência EA/CT/ADM -55/11, de 28/08/11, do interessado afirmando ser dispensável a consulta (fls. 17/20)	Sim, fl. 47, de 11/08/2011. Termo de Vistoria nº 960401, de 11/08/2011, fl. 46. Fl. 139, de 13/09/2011.	Carta nº 238/2011, de 10/06/2011, fl. 08.
132.001.425/2003	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Projetos, de 19/10/2011 (fls. 114/128).	Parecer nº 600/ATM/63 7, de 12/06/08, fls. 128/129.	Não Localizado.	Não Localizada.



Processo nº	Anuência							
	CEB	CAESB	SLU	NOVACAP	CBMDF	CINDACTA	VIGILANCIA SANITÁRIA	TELEFONIA
300.000.315/2008	Não Localizada.	Não Localizada	Sim, fls. 137/138, Carta nº 69/2013-DIGER/SLU, de 18/07/2013	Não Localizada.	Sim, fls. 13/28, de 11/07/2008. Sim, fls. 107/124, de 11/07/2008.	Requerimento s/nº, de 27/06/2008, fl. 09. Of. nº 312/SSCA SERENG6/1038, de 28/08/2008 e Parecer nº 819/ATM/874, de 11/08/2008, favorável, fls. 54/56.	Termo de Vistoria nº 76937, de 10/07/08, fl. 06. Sim, fl. 12, de 10/07/08. Sim, fl. 61, s/ data. Sim, fls. 123/124, de 09/05/12. Termo de Vistoria nº 02295, de 26/07/13, fl. 135.	Sim, anuência, CT-ECN4006 933/2008, de 04/08/2008.
300.000.682/2009	Não Localizada.	Sim, fls. 86/88.	Não Localizada	Não Localizada.	Sim, fls. 22/66.	Sim, fls. 12/14.	Sim, Laudo de Vistoria nº 01/2010, fl. 412.	Não Localizada.
132.000.502/1995	Não Localizado.	Não Localizado	Não Localizado	Não Localizado.	Sim, fls. 08/17, em 21/06/1995. Sim, fls. 24/33 em 06/12/2004. Novos projetos às fls. 53/62, em 25/08/2005.	Não Localizado	Não Localizado.	Não Localizado.
300.000.126/2010	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia, com carimbos nas pranchas (fls. 15/30). Projeto de Modificação sem acréscimo de área com aprovação às fls. 110 e 111.	Não (justificativa constante nas fls. 06 a 08)	Aprovação do projeto (fl. 14)	Sim (fl.09)
300.000.589/2007	Não Localizada.	Sim. Aprovação em consulta prévia (fls. 06/09), estando ausentes informações sobre interferência de redes e capacidade de suporte.	Não Localizada	Não Localizada.	Sim - Aprovação em consulta prévia nas pranchas (fls. 13/27)	Sim - Parecer Técnico nº 761/ATM/832 de 03/11/2001 (fls. 36 a 38)	Não Localizada.	Não Localizada.
300.000.360/2010	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Sim. Aprovação em consulta prévia nas pranchas (fls. 13/32) e Modificação (fls. 81/101).	Sim - Parecer Técnico nº 460/ATM/517 de 17/05/2010 (fls. 07 e 08)	Aprovação do projeto (fl. 04)	Sim (fl.09)



Processo nº	Anuência							
	CEB	CAESB	SLU	NOVACAP	CBMDF	CINDACTA	VIGILÂNCIA SANITÁRIA	TELEFONIA
300.000.287 /2011	Sim - Existência de Interferências (fl. 25)	Sim. Aprovação do Projeto de localização de hidrômetros (fls. 28/29). Carta nº 195/2011 - ESEGC/ES EG/ESSE/ DE Inexistência de Interferências (fl. 30)	Não Localizada	Sim - Sem interferência de rede de águas pluviais implantadas e projetadas (fls. 26 e 27)	Aprovado em consulta prévia, com carimbos nas pranchas constantes nas fls. 44/60.	Solicitação recebida em 08/11/2011 (fl. 34)	Não Localizada, porém consta <u>piscina</u> (fls. 21/22). Despacho nº 180/2012 - GELIC informa haver anuência (fls. 67/68), onde constam prancha de fundação (fl. 67) e ART 0720120001875 CREA-DF (fl. 68)	Sim (fls. 31 e 32)
132.000.572 /1994	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia, com carimbos nas pranchas constantes às fls. 18/34, 46/56 e 64/75.	Não Localizada.	Não Localizada, porém consta <u>piscina</u> (planta fl. 64).	Não Localizada.
300.000.687 /2006	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia, com carimbos nas pranchas (fls. 05/13)	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia, com carimbo na prancha (fl. 05)	Não Localizada.
300.000.422 /2010	Não Localizada.	Parcial - Somente quanto a localização dos hidrômetros (fls. 07 e 08).	Não Localizada	Não Localizada.	Sim - Carimbo nas pranchas (fls. 13/36 e 161).	Não Localizada, em resposta a RA XX informou a existência do ofício nº 221-SSCA de 05/10/2010.	Sim - Carimbo prancha (fl. 35 e 36)	Sim (fl. 10)
300.000.071 /2011	Sim (fl. 45)	Sim - Existe Interferência com a rede de esgoto (fls. 59 a 61, 67, 68 e carimbo nas pranchas (fls. 187 a 194).	Não Localizada	Sim - Interf. Nº 097/11 - Não existe interferência de rede de águas pluviais implantadas e projetadas (fl. 63)	Sim - Carimbo nas pranchas (fls. 17 a 32, 77 a 81).	Não Localizada, consta justificativa para entrega posterior (fl. 58).	Sim - Carimbo prancha (fl. 33)	Sim (fl. 62)



Processo nº	Anuência							
	CEB	CAESB	SLU	NOVACAP	CBMDF	CINDACTA	VIGILÂNCIA SANITÁRIA	TELEFONIA
132.001.482 /1994	Sim (fl.139) interferência de rede	Sim (fl.137/139) interferência de rede	Não Localizada	Sim (fl.135) interferência de rede	Aprovado em consulta prévia, com carimbos nas pranchas constantes nas fls. 75/88. Projeto de Modificação com acréscimo de área com aprovação nas fls. 146/158. Projeto de Modificação sem acréscimo de área com aprovação nas fls. 165/177 e 180/192.	Não Localizada	Não aplicável.	Sim (fl.140/141)
132.003.589 /1998	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia, com carimbos nas pranchas constantes nas fls. 57 a 62, 64, 66,68 e 69. Projeto de Modificação sem acréscimo de área com aprovação nas fls. 117 e 128 não foi reanalisado em consulta prévia.	Não Localizada	Aprovação do projeto (fl. 56)	Não Localizada
300.000.201 /2007	Não Localizada.	Sim (fl.18) Interferência de redes	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia, com carimbos nas pranchas constantes nas fls. 22/30.	Sim (fl. 65/67) posterior a data do alvará	Termo de vistoria (fl. 17) e (fl. 69) posterior à data do alvará	Sim (fl. 68) posterior à emissão de alvará.
300.000.026 /2003	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia com carimbos nas pranchas nas fls. 45 a 61. Projeto com modificação sem acréscimo (fls. 99/115)	Não Localizada	Não Localizada.	Sim (fl.39)
300.000.049 /2009	Sim (fls.115/116) interferência de redes	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Não Localizada.	Sim (fls. 156/158) e (fls. 161/163)	Aprovação do projeto (fl. 52) e nova apresentação de projeto sem vistoria (fl. 93)	Sim (fl.33)
300.000.553 /2006	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia com carimbos nas pranchas (fls. 11/24)	Não Localizada	Aprovação do projeto (fls. 31/32) Termo de Vistoria (fl. 27 e 54/57)	Sim (fl.36)
300.000.148 /2004	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia com carimbo nas pranchas nas fls. 45 a 55. Projeto com modificação sem acréscimo de área sem vistoria do CBMDF (fls. 92/102)	Não Localizada	Aprovação do projeto (fl. 57)	Sim (fl.90)



Processo nº	Anuência							
	CEB	CAESB	SLU	NOVACAP	CBMDF	CINDACTA	VIGILANCIA SANITÁRIA	TELEFONIA
300.000.679 /2006	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia com carimbo nas pranchas nas fls. 10 a 23. Projeto com modificação sem acréscimo de área computável, sem vistoria do CBMDF (fl. 44)	Sim (fl. 39/42)	Não Localizada.	Sim (fl. 06)
300.000.277 /2007	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia com carimbo nas pranchas nas fls. 16/28. Projeto com modificação sem acréscimo de área, sem vistoria do CBMDF (fls. 72/84)	Não Localizada	Termo de vistoria (fl. 13) e aprovação em projeto (fls. 14/15)	Não Localizada.
300.000.395 /2008	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia com carimbo nas pranchas (fls. 42/54)	Sim (fl. 07/08)	Parecer de aprovação em prancha de projeto (fl. 41)	Sim (fl. 09)
300.000.127 /2003	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia com carimbo nas pranchas (fls. 05/18). Alteração para modificação com acréscimo de área (fls. 81/96)	Não Localizada	Não Localizada.	Sim (fl. 21)
300.000.048 /2007	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia com carimbo nas pranchas (fls. 38/62)	Não Localizada	Parecer de aprovação em prancha de projeto (fls. 36/37)	Não Localizada.
300.000.399 /2007	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia com carimbo nas pranchas (fls. 15/29)	Não Localizada	Parecer de aprovação em prancha de projeto (fl. 27)	Sim (fl. 12)
300.000.120 /2011	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia (fls. 19/32). Projeto de modificação sem acréscimo de área (fls. 62/75) sem passar pelo CBMDF	Não Localizada	Parecer de aprovação em prancha de projeto (fl. 33)	Sim (fl. 12)
132.000.396 /2002	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia (fls. 18/39). Projeto de modificação com acréscimo de área sem passar pelo CBMDF (fls. 109/133)	Não Localizada	Parecer de aprovação em prancha de projeto (fls. 40/41)	Não Localizada.



Processo nº	Anuência							
	CEB	CAESB	SLU	NOVACAP	CBMDF	CINDACTA	VIGILÂNCIA SANITÁRIA	TELEFONIA
132.000.584 /1994	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Aprovado em consulta prévia (fls.18/76). Aprovação sem acréscimo de área sem passar pelo CBDF (fls. 111/130) e 133 com vistas do CBMDF.	Sim (fls.145/148)	Não aplicável.	Sim (fl.144)
300.000.438 /2010	Não Localizada.	Não Localizada	Não Localizada	Não Localizada.	Visto no Projeto Arquitetônico (fls. 54/73) datado de 21/10/2010, posterior à data de emissão do Alvará (18/10/2010).	Não Localizada.	Não aplicável.	Não Localizada

Em análise aos processos constantes da amostra verificou-se que os poucos documentos localizados, relativos às consultas dirigidas pelos empreendedores às concessionárias de serviços públicos, nem sempre contemplaram respostas relativas à viabilidade de atendimento do empreendimento, pelos sistemas já implantados.

Interpretando o art. 27 do Decreto nº 19.915/1998, conclui-se que incumbe à Administração Regional avaliar a compatibilidade dos projetos apresentados em face das características da ocupação e suas interferências no meio em que se inserem.

Em resposta à consulta formulada pela Equipe de Auditoria, a CEB Distribuição S.A. informou não emitir documento de anuência para fins de expedição de Alvará de Construção, quando da implantação de um novo empreendimento. Verificou-se em processos constantes da amostra que aquela concessionária somente realiza a aprovação de projetos para fornecimento de energia elétrica e consequente aceite das instalações executadas, em data posterior à apresentação dos projetos de arquitetura à Administração Regional pelo empreendedor.

As informações iniciais prestadas pela CEB Distribuição S.A. se resumem à avaliação de possíveis interferências com suas redes em relação à área do lote onde será erguido o empreendimento. Tal análise pode implicar conduta inadequada da Administração Regional ao licenciar um empreendimento cuja capacidade de atendimento pelo sistema elétrico não está adequadamente dimensionada.

No tocante à Companhia de Saneamento do Distrito Federal – CAESB verificou-se que alguns poucos processos da amostra continham apenas informações quanto a interferências da área consultada com redes daquela companhia ou quanto à individualização de hidrômetros, estando ausente manifestação acerca da capacidade de atendimento.



Nos processos da amostra não constavam documentos que comprovassem a avaliação, não só quanto a interferências de redes como também ao dimensionamento dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgotos, a fim de que se pudesse garantir o fornecimento daqueles serviços de forma perene e adequada ao empreendimento.

Já o Serviço de Limpeza Urbana – SLU informou não ter recebido consultas de empreendedores acerca da possibilidade de atendimento pelos serviços de coleta, transporte e destinação dos resíduos sólidos dos empreendimentos ora avaliados. A ausência de manifestação pelo SLU quanto à viabilidade de atendimento pelos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final do lixo pode resultar em externalidades negativas ao meio ambiente.

Outro ponto importante trata da ausência de manifestação da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP nos processos analisados, quanto à capacidade de suporte dos sistemas de drenagem urbana por ela implantados. Sabe-se que falhas na prestação dos serviços de coleta de resíduos e limpeza pública promovem o carreamento dos resíduos para os sistemas de drenagem, promovendo obstruções e alagamentos em áreas adjacentes. O acréscimo de áreas impermeabilizadas imposto pela construção de novos empreendimentos deveria ser corretamente avaliado pela concessionária responsável pela implantação dos sistemas de drenagem, de modo a impor condicionantes para o seu licenciamento.

Cumpramos ressaltar que o Alvará de Construção nº 94/2010, fl. 51 do Processo nº 300.000.438/2010, foi emitido em data anterior à apresentação do resultado da consulta prévia ao CBMDF, relativa à aprovação dos projetos de prevenção e combate a incêndios, o que caracterizaria irregularidade na expedição do documento de licenciamento da obra.

Causa

Ausência de informação e de avaliação crítica pela área responsável pela aprovação de projetos da Administração Regional, das consultas encaminhadas pelos empreendedores, formuladas às concessionárias de serviços públicos, acerca da viabilidade de atendimento, em face da potencial expansão demográfica decorrente da construção de novos empreendimentos.

Consequências

- sobrecarga nos sistemas e na prestação dos serviços mantidos pelas concessionárias de serviços públicos; e
- expedição irregular de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se, sujeitando-os à anulação.



Recomendações

a) Exigir das concessionárias de serviços públicos manifestação conclusiva acerca da viabilidade de atendimento pelos sistemas implantados ou em implantação; e

b) doravante, promover avaliação crítica das informações, exigindo do empreendedor os esclarecimentos necessários à avaliação dos impactos decorrentes da implantação de novos empreendimentos;

c) instaurar procedimento apuratório visando a verificar a responsabilidade funcional pela emissão de alvará em desacordo com norma legal, nos termos da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11 e, caso configurado prejuízo ao erário, adotar providências junto a Subsecretaria de Tomada de Contas Especial da STC para instauração de Tomada de Contas Especial, nos termos da Resolução nº 102/1998 - TCDF.

2.1.3 – APROVAÇÃO DE PROJETOS DE ARQUITETURA SEM A AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS NO TRÂNSITO E NA VIZINHANÇA GERADOS PELA IMPLANTAÇÃO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS

Fato

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento de planejamento e controle urbano, que analisa os impactos de novos parcelamentos e empreendimentos na cidade como níveis de ruído, sombreamento, ventilação, trânsito, uso de equipamentos públicos, aumento da população entre outros.

Em face do contido na Lei Federal nº 10.257/2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e mais precisamente no art. 41 do Plano Diretor Local de Taguatinga tornar-se-ia necessária a apresentação do EIV quando da aprovação de projetos de novos empreendimentos que encerrem alterações significativas na área urbana a que se inserem.

Com a publicação da Lei nº 5.022 em 05/02/2013, compete ao empreendedor público ou privado a elaboração do EIV quando necessária a aprovação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicos ou privados, em área urbana ou rural, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles.

Na amostra analisada, à exceção da proposta de EIV apresentado no Processo nº 300.000.889/2007, não foram localizadas citações ou mesmo estudos que contemplassem



os impactos na vizinhança advindos da implantação dos novos empreendimentos na Região Administrativa de Águas Claras, muito embora tais empreendimentos contemplem atividades com grande aglomeração de pessoas, veículos, inclusive ocupação por Centro Comercial.

Verificou-se, também, que não houve manifestação prévia da Administração Regional de Águas Claras quanto à necessidade ou oportunidade de encaminhamento dos processos à SEDHAB para avaliação a título de Estudo de Impacto de Vizinhança.

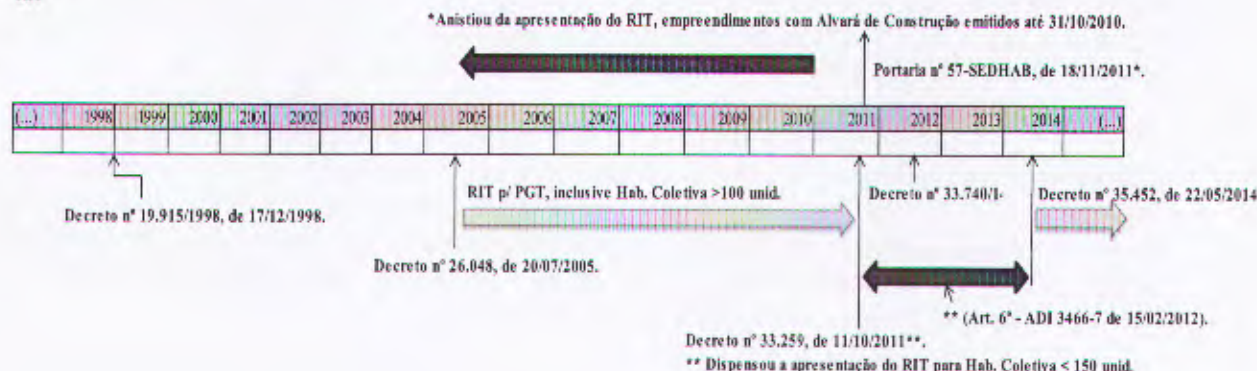
Já o Estudo de Impacto no Tráfego é regulado pela Instrução Normativa Conjunta nº 01, de 16/09/2013 que disciplina, no âmbito do Distrito Federal, a análise de projetos para a emissão de parecer técnico para anuência aos projetos de obra inicial; de modificação de projeto com acréscimo de área; de modificação de projeto sem acréscimo de área ou com decréscimo de área e alteração de atividade, classificado como Polo Atrativo de Trânsito.

Há previsão para elaboração de estudos referentes aos impactos de um novo Polo Gerador de Tráfego no art. 93 da Lei nº 9.503/1997 - Código de Trânsito Brasileiro, art. 48 do Decreto nº 19.915/1998, art. 28 do Decreto nº 26.048/2005 e Decreto nº 33.740/2012.

Preocupação semelhante se dá com relação à avaliação dos impactos de trânsito e na circulação viária quando da implantação de novos empreendimentos. Tal avaliação deveria ser realizada de forma simultânea de modo a possibilitar ajustes nos projetos propostos e melhor avaliação das medidas mitigadoras propostas pelo empreendedor.

Cumprir observar que, para os empreendimentos licenciados até 31/10/2010, a edição da Portaria nº 57/2011 – SEDHAB teria convalidado os Alvarás de Construção emitidos sem a realização de Estudo de Impacto o Tráfego. Porém, a interpretação de tal dispositivo deve ser melhor avaliada, tendo em vista a nova interpretação do Decreto nº 33.259/2011 em face da ADI 3466-7, de 15/02/2012.

RIT





Cumpre ressaltar também a ausência de Termos de Compromisso firmados pelos empreendedores e seus responsáveis técnicos junto à Secretaria de Estado de Obras, necessários à execução de eventuais medidas mitigadoras constantes dos Relatórios de Impacto de Trânsito – RIT, aprovados pelo Detran/DF.

Causa

Descumprimento da legislação que obriga manifestação do órgão de planejamento urbano acerca dos impactos decorrentes da implantação de novos empreendimentos, baseados na alteração de uso e acréscimo de potencial construtivo e dos órgãos de trânsito acerca dos impactos trazidos pela construção de novos empreendimentos.

Consequências

- Sobrecarga na infraestrutura urbana, com prejuízos à qualidade de vida da população; e

- expedição irregular de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se e, portanto, passíveis de anulação.

Recomendações

a) Instaurar procedimento apuratório a fim de identificar os possíveis responsáveis pela não exigência da apresentação do EIV e do RIT quando da análise e aprovação de projetos pela Administração Regional de Águas Claras, na forma da LC nº 840/2011;

b) identificar os empreendimentos recentemente licenciados que não contemplaram a obrigatoriedade de elaboração do RIT e EIV, promovendo gestões junto aos empreendedores, DETRAN, DER e SEDHAB a fim de que se promova o saneamento dos autos, sob pena de anulação do Alvará de Construção ou da Carta de Habite-se; e

c) abster-se de aprovar projetos de novos empreendimentos sem que haja a avaliação prévia conclusiva pelos órgãos de trânsito, inclusive com a assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor, acerca das medidas mitigadoras, junto à Secretaria de Estado de Obras.

3 - PONTO CRÍTICO DE CONTROLE - Existência de controles na expedição de Alvarás de Construção e Carta de Habite-se.

3.1 - A Administração Regional realizou todos os procedimentos previstos nas normas relativas à obtenção de Alvarás de Construção (Pagamento de ODIR e ONALT, juntada de outros documentos e projetos complementares)?



3.1.1 – AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO ADEQUADA PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE ARQUITETURA DE NOVOS EMPREENDIMENTOS, NO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Fato

Em análise aos atos de concessão de Alvarás de Construção, a Equipe de Auditoria verificou que a Unidade não anexou aos Processos de licenciamento de edificações, os respectivos formulários “Informações Básicas para Aprovação/Visto de Projeto”, em desacordo com o art. 3º do Decreto nº 30.593/2009.

Ao observar o formulário de informações básicas para aprovação de projetos utilizado pela Administração Regional de Águas Claras, verificamos que a descrição constante do quadro de áreas era sucinto. Havia informações apenas quanto aos itens pavimento, áreas totais e unidades imobiliárias. Os formulários omitiam informações importantes às ações de monitoramento e controle urbano, tais como demonstrativos de cálculo e respectivos fundamentos legais, identificação precisa dos servidores que atuaram como aprovadores, dentre outras, o que evidencia descumprimento dos artigos 2º e 50 da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001.

Foi solicitado à Administração Regional, Solicitação de Auditoria nº 17, que encaminhasse as memórias de cálculo de alguns dos processos auditados, a fim de que se pudesse avaliar os critérios adotados na determinação das áreas computáveis e não computáveis, quantidade mínima de vagas de estacionamentos, afastamentos mínimos, área permeável e altura máxima da edificação. Entretanto, não obtivemos resposta quanto às demonstrações solicitadas.

Cumpramos ressaltar que cabe ao responsável pela aprovação do projeto de arquitetura, a anexação do formulário devidamente preenchido ao processo analisado.

Causas

- Inobservância da legislação vigente.
- inação administrativa de autoridade superior visando verificar a anexação obrigatória do formulário “Informações Básicas para Aprovação de Projeto”.

Consequência

Omissão de informações referentes às características de uso e ocupação do solo do empreendimento, incidência e cômputo de outorgas onerosas e fundamentação legal no contexto do processo de aprovação dos processos amostrados.



Recomendações

a) Instaurar procedimento apuratório visando a verificar a responsabilidade funcional pela omissão de informações obrigatórias no contexto do preenchimento do formulário “Informações Básicas para Aprovação de Projeto”, em desacordo com norma legal, no termos da Lei Complementar nº 840, de 23/12/2011; e

b) observar a obrigatoriedade do preenchimento integral das informações previstas no formulário “Informações Básicas para Aprovação/Visto de Projeto”, garantindo que as decisões sejam devidamente formalizadas e fundamentadas.

3.1.2 - EMISSÃO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO SEM A COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO INTEGRAL DE ODIR

Fato

Em análise aos Processos de licenciamento de novos empreendimentos no âmbito da RA XX, a Equipe de Auditoria verificou que a Unidade emitiu irregularmente os Alvarás de Construção consignados na tabela abaixo, nos processos examinados, mediante simples prova de pagamento de parcela(s) de preço público devido a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR), em desacordo, portanto, com o art. 5º do Decreto nº 19.436/98, que regulamentou a Lei Distrital nº 1.170/96, e com a recomendação constante do item 23 das conclusões do Parecer Normativo nº 0039/2008 - PROMAI/PGDF.

Processo nº	Alvará de Construção	Valor Integral - ODIR	Parcela(s) ODIR Paga(s)
300.000.136/2004	nº 23/2007, de 21/06/2007, fl. 81, 13.003,43 m2.	Cálculo à fl. 65, R\$112.933,16, em 01/06/2007. Termo de Compromisso 07/2007, às fls. 78/80, de 22/06/2007.	1ª Parcela paga às fls. 67/68, em 08/06/2007. Não localizado pagamento de demais parcelas.
300.000.686/2009	nº 81/2009, de 17/12/2009, fl. 40, A=11.978,25 m2.	Cálculo à fl. 21, R\$191.756,49. Parcelamento à fl. 22. Termo de compromisso nº 20/2009, de 11/12/2009, fls. 37/39.	Pagamento parcela 1/12 em 14/12/2009, fl. 33. Não localizado pagamento de demais parcelas.
300.000.315/2008	nº 106/2008, de 14/11/2008 A=22.678,93 m2, fl. 77.	Cálculo à fl. 62, de 14/11/2008, fl. 62. A=4.079,50 m2. Parcelamento em 12 vezes à fl. 63. Termo de Compromisso nº 31/2008, de 14/11/2008, fls. 74/76.	Pagamento da parcela 1/12 R\$3.863,92 à fl. 64, em 18/11/2008. Não localizado pagamento de demais parcelas. Recálculo e novo pagamento à fl. 466, R\$58.993,59.
300.000.682/2009	nº 84/2009, de 29/12/2009, fls. 425/428.	Cálculo à fl. 80, de 01/12/2009 R\$292.277,78. Parcelamento em 12x à fl. 81. Termo de Compromisso às fls. 82/84.	Há divergência quanto à incidência e quanto aos valores pagos, conforme Despacho da DIRON, constante dos autos.
300.000.127/2003	nº 143/2005 de 29/12/2005 (fl. 50) e nº 100/2010 (fl. 121), 20 pavimentos.	Cálculo da Odir (fl. 37) e parcelamento (fl. 38).	Comprovação apenas de algumas parcelas pagas (fls. 39, 44, 45). Novo Cálculo de Odir (fl. 105) e pagamento (fls. 105 e 110).
300.000.277/2007	nº 44/2007 de 31/08/2007 (fl. 64).	Cálculo da Odir (fl. 33). Parcelamento (fl. 34).	Comprovação apenas de pagamento da 1ª parcela (fl. 63) e



Processo nº	Alvará de Construção	Valor Integral - ODIR	Parcela(s) ODIR Paga(s)
			2ª parcela (fl.235).
300.000.553/2006	nº 127/2006 de 15/12/2006 (fl. 42).	Cálculo da Odir (fl. 28) e parcelamento (fl. 29).	Pagamento da 1ª parcela (fl. 38). Pagamento integral em 2010 (fl. 106). Novo cálculo da Odir (fl. 109) e parcelamento (fl. 108), sem comprovação de pagamentos.
300.000.201/2007	nº 61/2007 de 27/09/2007 (fl. 58) sem comprovação de pagamento de ODIR.	Cálculo da Odir (fl. 45). Parcelamento (fl. 46), Termo de compromisso (fls. 55 a 57).	Comprovante de pagamento (fls. 81 a 101), fora do prazo do alvará. Pagou apenas a 1ª Parcela no dia de emissão do Alvará e a última parcela em julho de 2008.
132.001.482/1994	nº 224/2009 de 30/07/2009 (fl. 126), nº 19/2010 de 04/03/2010 (fl. 205), nº 76/2010 de 30/07/2010 (fl. 210).	Formulário de aprovação do projeto consta não incidência de ODIR (fl. 193).	Há informação no Alvará de Construção de incidência de ODIR.
300.000.126/2010	nº 45/2010 de 14/05/2010 (fl. 55).	Quadro de áreas calculado pela empresa (fls. 11 a 13).	Não há informação quanto à incidência de ODIR.

A análise do recolhimento integral da outorga devida, pré-condição à expedição de Alvará de Construção, revelou ainda as seguintes irregularidades no contexto dos processos integrantes da amostra selecionada pela Equipe:

- ausência de notificação formal dos empreendedores inadimplentes com o pagamento integral da outorga, nos termos do art. 59 da Lei Federal nº 9.784/1999, recepcionada pela Lei Distrital nº 2.834/2001, a qual deveria preceder a expedição dos alvarás examinados no presente subitem, alertando-os, inclusive, para a possibilidade de inscrição do débito em Dívida Ativa do Distrito Federal, em atendimento à recomendação contida no item 26 das conclusões do Parecer Normativo nº 0039/2008-PROMAI/PGDF;
- inação administrativa de autoridade superior (controle da legalidade de ato administrativo), visando à anulação dos Alvarás de Construção emitidos em desacordo com a legislação de regência já referida, a teor de mandamento expresso no art. 53 da Lei Federal nº 9.784/1999 (Lei do Processo Administrativo); e
- inação administrativa (controle hierárquico) de autoridade superior visando à apuração de responsabilidade funcional na emissão de alvarás em desacordo com norma legal, no termos da Lei Complementar nº 840, de 23/12/2011.

Causa

Inação administrativa de autoridade superior visando verificar a comprovação do pagamento integral de preço público por outorga – ODIR.



Consequência

Autorização de execução de obra em desacordo com norma legal de pagamento de outorga devida, situação a caracterizar a assimétrica distribuição de benefícios e ônus entre o poder público e empreendedores no contexto dos processos amostrados.

Recomendações

a) Instaurar procedimento apuratório visando a verificar a responsabilidade funcional pela emissão de Alvarás de Construção em desacordo com norma legal, no termos da Lei Complementar nº 840, de 23/12/2011;

b) observar as recomendações constantes do Parecer nº 0039/2008 – PROMAI/PGDF na hipótese de demanda judicial contra ato de exigência de pagamento de ODIR;

c) proceder a cobrança do pagamento do preço público devido.

3.1.3 - EMISSÃO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO SEM A COMPROVAÇÃO DE VALOR DO IPTU NO CÁLCULO DE ODIR – PROCESSO Nº 300.000.438/2010

Fato

Em análise ao Processo nº 300.000.438/2010, a Equipe de Auditoria verificou que a Unidade realizou o cálculo de ODIR e, conseqüentemente, emitiu o Alvará de Construção sem a comprovação do valor do IPTU, que deveria ter sido fornecida por meio de documento emitido pela SEF, em desacordo com o § 5º do art. 6º do Decreto nº 19.436/1998, que regulamentou a Lei Distrital nº 1.170/96.

Cumprе ressaltar ainda que o valor considerado para o cálculo pela RA XX difere consideravelmente do valor estabelecido quando da realização do edital de licitação para a venda do terreno pela TERRACAP (Item 3 do Edital de Licitação de Imóveis nº 07/2010, de 29/07/2010 – valor mínimo = R\$12.342.000,00). Tal situação pode ensejar dano ao erário.

A análise do recolhimento da outorga devida, pré-condição à expedição de Alvará de Construção, revelou ainda as seguintes irregularidades no contexto do processo:

1. inação administrativa de autoridade superior (controle da legalidade de ato administrativo), visando à anulação do Alvará de Construção emitido em desacordo com a legislação de regência já referida, a teor de mandamento



expresso no art. 53 da Lei Federal nº 9.784/1999 (Lei do Processo Administrativo); e

2. inação administrativa (controle hierárquico) de autoridade superior visando à apuração de responsabilidade funcional na emissão de alvará em desacordo com norma legal, no termos da Lei Complementar nº 840, de 23/12/2011.

Causa

Inação administrativa de autoridade superior visando verificar a comprovação dos requisitos previstos para o cálculo e posterior pagamento de preço público por outorga – ODIR.

Consequência

Autorização de execução de obra em desacordo com norma legal de cálculo e pagamento de outorga devida, situação a caracterizar a assimétrica distribuição de benefícios e ônus entre o poder público e empreendedores no contexto do processo analisado.

Recomendação

Instaurar procedimento apuratório visando a verificar a responsabilidade funcional pela emissão de Alvará de Construção em desacordo com norma legal, no termos da Lei Complementar nº 840, de 23/12/2011.

3.1.4 – NÃO RECOLHIMENTO DAS TAXAS PÚBLICAS DE OUTORGAS ONEROSAS (ODIR E ONALT). CIRCUNSTÂNCIAS INDICATIVAS DE PREJUÍZO CAUSADO AO ERÁRIO DO DF. PROPOSTA DE INSTAURAÇÃO DE TCE

Fato

O Processo nº 052.000.306/2008 encontra-se na Subsecretaria de Tomada de Contas Especial da Secretaria de Estado de Transparência e Controle do Distrito Federal, visando à instauração de Tomada de Contas Especial com o intuito de apurar a responsabilidade civil pelo prejuízo causado ao Erário do Distrito Federal em virtude da falta de cobrança de outorgas onerosas ODIR e ONALT relativas a aprovações de projetos de edificações nas Quadras 106 e 301 da Administração de Águas Claras.

Conforme Nota Técnica nº 254/2013-GEINP/DIREC/SUTCE/STC, de 04/11/2013, as ilicitudes descritas no Processo compuseram o Relatório de Verificação nº



01/2007 da Diretoria de Auditoria Operacional da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio ambiente do Distrito Federal, destinado a verificar as edificações aprovadas e licenciadas em 103 lotes das Quadras 106 e 301 da Região Administrativa de Águas Claras.

Em razão das irregularidades apresentadas no aludido Relatório de Verificação, foi editado o Decreto nº 28.491/2007, determinando a constituição de Processo Administrativo Disciplinar no âmbito da Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal, para apurar a autoria pela aprovação e licenciamento de projetos e obras na Região Administrativa de Águas Claras, até 31/12/2006, em desconformidade com a legislação vigente, inclusive aqueles que já possuíam Alvará de Construção e Carta de Habite-se.

Embora o Decreto Distrital nº 28.491/2007, tenha estabelecido que a Comissão Disciplinar estendesse a sua atuação aos projetos e obras ocorridas até 31/12/2006, somente 29 processos de edificações dos 55 constantes no Relatório de Verificação nº 01/2007-SEDUMA e Memorando nº 589.000.043/2007-SEDUMA, foram analisados.

Em síntese, as apurações administrativas concluíram que houve várias irregularidades técnicas relativas à expedição dos Alvarás de Construção, Cartas de Habite-se, checando-se especificamente itens pertinentes aos coeficientes de aproveitamento, altura e afastamento das edificações, finalidade e números de domicílio, taxa de permeabilidade, regularidade das documentações, remembramento de lotes, uso e ocupação do solo urbano, e cobrança de Outorgas Onerosas (ODIR e ONALT), ocorrendo prejuízo ao erário de R\$ 7.535.354,84 (sete milhões, quinhentos e trinta e cinco mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos).

Das Quadras mencionadas, foi analisada, por amostragem, a documentação dos 103 lotes, dos quais 11 pertencentes à Quadra 106 e os demais 92 lotes à Quadra 301. Do total de 55 empreendimentos, foram identificados em 29 deles a ausência de pagamento das taxas públicas de Outorgas Onerosas de Direito de Construir e de Alteração de Uso dos lotes.

Instada se pronunciar, a Procuradoria-Geral do Distrito Federal exarou o Parecer nº 472/2010-PROPES/PGDF, manifestando-se pela abertura de Processo Administrativo Disciplinar com o consequente indiciamento dos acusados, assegurando ampla defesa e contraditório.

Por seu turno, a Comissão de Procedimento Disciplinar designada por meio da Portaria nº 41, de 08/08/2012, apresentou Relatório concluindo que o Processo Administrativo Disciplinar foi instaurado quando já operado o prazo prescricional, não cabendo mais qualquer ação punitiva aos envolvidos na esfera administrativa. Por fim, recomendou remessa dos autos a esta Subsecretaria de Tomada de Contas Especial para processamento de TCE e remessa de cópia do Relatório do PAD ao Ministério Público do Distrito Federal para análise quanto à ocorrência de crime de Improbidade Administrativa.



Posto isto, depreendeu-se que em face na ausência da cobrança dessas duas outorgas, ONALT e ODIR, seja por mera inobservância administrativa ou por ação dolosa dos administradores públicos, deu-se aval para a perpetuação das ilicitudes constatadas, configurando-se, assim, danos ao erário distrital que passam a ser o objeto de Tomada de Contas Especial.

Da atividade regulamentar de instrução prévia verificou-se que o valor estimado do prejuízo causado ao erário montava R\$ 7.877.626,20 sem atualização, levando-se em conta somatório dos prejuízos identificados em cada um dos 29 processos de edificações que compõem o objeto do Processo nº 052.000.306/2008.

Pelo exposto, concluiu-se pelo cabimento de instauração de Tomada de Contas Especial, sem envolvimento de dirigente do órgão/entidade na consecução do prejuízo causado ao Erário do DF, devendo esta ocorrer no âmbito da Subsecretaria de Tomada de Contas Especial, com amparo na Lei Distrital nº 3.732, alterada pela Lei Distrital nº 3.862, ambas de 2006, c/c o Decreto nº 30.200/2009 e Instrução Normativa nº 05/2012-STC, por ato exarado pela autoridade competente para esse fim.

Quase a totalidade dos processos objeto do PAD anteriormente descrito, foram também objeto da Decisão nº 2.392/2014 do Tribunal de Contas do Distrito Federal, constante do Processo nº 35868/2011:

EMENTA: Representação nº 23/2011 – CF, do Ministério Público junto à Corte, noticiando possíveis irregularidades na Administração Regional de Águas Claras – RA XX, como a **aprovação de projetos contrários às normas de uso e ocupação do solo, a falta de cobrança da Outorga Onerosa de Direito de Construir – ODIR e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT e o desvirtuamento do projeto original da Região Administrativa.**

O Tribunal, por maioria, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I - tomar conhecimento da Representação nº 23/2011 CF, da Procuradora [REDACTED], dos Ofícios nºs 045/2012 – CF (fls. 258/259), 050/2012 – CF (fl. 280), 071/2012 – CF (fl. 329) e 073/2012 – CF (fl. 341) do MPJTCDF e 751/2012-GAB/RA XX (fl. 371), 995/2012-GAB/RA XX, 1048/2012-GAB/RA XX (fl. 412) e 1089/2012/GAB/RA XX (fl. 438) da Administração Regional de Águas Claras, bem como dos resultados da inspeção e da documentação acostada aos autos; II - considerar a Representação nº 23/2011 – CF procedente no tocante apenas às irregularidades na emissão das licenças urbanísticas e à falta de cobrança das outorgas onerosas; III - determinar à Administração Regional de Águas Claras que, no prazo de 90 (noventa) dias, **adote as medidas necessárias para a cobrança: (a) das Outorgas Onerosas do Direito de Construir relativas aos seguintes processos administrativos: 132.002.272/2003,**



300.000.021/2003, 300.000.132/2003, 300.000.108/2004, 300.000.241/2004, 300.000.272/2004, 300.000.402/2006; (b) **das Outorgas Onerosas de Alteração de Uso** relativas aos seguintes processos administrativos: 300.000.015/2004, 300.000.367/2006, 300.000.241/2004, 300.000.755/2005, 300.000.628/2004, 300.000.344/2005, 300.000.063/2003, 300.000.098/2003, 300.000.132/2003, 300.000.108/2004, 300.000.089/2006, 300.000.043/2003, 300.000.021/2003, 300.000.272/2004, 132.000.769/2003, 132.002.434/2002, 300.000.157/2005, 300.002.272/2003, 300.000.310/2005, 300.000.275/2004, 300.000.016/2004, 132.003.516/2001, 300.000.328/2005, 132.000.815/2002, 300.001.350/2002, 300.000.497/2006; (c) **das parcelas em atraso dos termos de compromisso de pagamento das Outorgas Onerosas do Direito de Construir** relativos aos seguintes processos administrativos: 300.000.626/2004, 132.003.456/2002, 300.000.227/2006, 132.002.270/2003, 132.001.309/1995, 300.000.355/2006, 300.000.063/2003, 300.000.544/2006, 300.000.465/2004, 300.000.464/2004, 300.000.177/2004, 300.000.684/2006, 300.000.633/2006, 300.000.497/2006, 300.000.630/2006, 300.000.465/2004, 300.000.136/2004, 300.000.025/2007, 132.000.024/2003, 300.000.103/2003, 132.003.328/2002, 132.000.314/1994, 300.000.039/2006, 300.000.602/2007, 300.000.100/2008, 300.000.043/2003, 300.000.063/2003, 300.000.015/2004, 300.000.097/2005, 300.000.755/2005, 300.000.829/2005, 300.000.367/2006, 300.000.361/2006, 132.001.355/1996, 300.000.836/2005, 132.000.370/2003, 300.000.368/2006, 300.000.199/2005; IV - determinar, ainda, à Administração Regional de Águas Claras que, ao término do prazo fixado no item III, informe a esta Corte as providências adotadas, bem como os resultados alcançados, referentes às cobranças ali referidas; (grifos nossos) (...)

Causas

São causas prováveis:

- deficiente qualificação dos servidores responsáveis pela análise (omissão culposa); e
- omissão de servidores, por razões e motivações não identificadas pela Equipe.

Consequência

Prejuízo ao erário em face de falhas na avaliação e cobrança das outorgas onerosas, ONALT e ODIR.

Recomendações

- a) Identificar os empreendimentos sujeitos à incidência de ODIR e ONALT em sua área de jurisdição, que porventura tenham sido licenciados e cujos pagamentos não



tenham sido quitados, promovendo a competente cobrança, nos termos da legislação em vigor, do Parecer da PGDF nº 0039/2008 e da Decisão nº 2.392/2014 - TCDF;

b) doravante, promover consulta à SEDHAB e à TERRACAP, considerando previsão contida no art. 123 da Lei Complementar nº 90/1998, acerca da incidência e do cálculo da ONALT para os empreendimentos submetidos à análise e aprovação em sua área de competência;

c) com fulcro nos artigos 2º e 50 da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001, apresentar nos Informativos de Aprovação de Projetos descrição pormenorizada dos cálculos e considerações realizadas para eventual ODIR, bem como a respectiva fundamentação legal de modo a possibilitar a conferência da consistência dos valores de ônus acrescido por aumento de potencial construtivo;

d) acompanhar as providências adotadas pela Subsecretaria de Tomada de Contas Especial da STC na instauração de Tomada de Contas Especial, nos termos da Resolução nº 102/1998 – TCDF; e

e) cumprir os termos da Decisão nº 2.392/2014 – TCDF.

3.1.5 - AUSÊNCIA DE PROJETOS COMPLEMENTARES NO LICENCIAMENTO DE OBRAS

Fato

Ainda em análise aos requisitos legais de concessão de Alvarás de Construção no âmbito da Administração Regional de Águas Claras, constatamos que os processos abaixo amostrados não continham projetos complementares relacionados aos empreendimentos examinados, em desacordo com as disposições contidas no § 2º do art. 34, do Decreto nº 19.915/1998 e alterações (Código de Edificações), conforme demonstrado na tabela a seguir:

Processo nº	Projetos					
	Fundação	Estrutural	Hidro-sanitário	Incêndio	Elétrico	Telefônico
300.000.665/2008	Sim, fl. 148, 01/12/2008.	Não Localizado.	Sim, fls. 152/166.	Sim, fls. 181/183.	Sim, fls. 149/151, 170/180.	Sim, fls. 149/151, 170/180.
300.000.686/2009	Não Localizado.	Não Localizado.	Não Localizado.	Não Localizado.	Não Localizado.	Não Localizado.
300.000.241/2011	Sim, fl. 56, de 01/09/2011.	Não Localizado.	Não Localizado.	Não Localizado.	Não Localizado.	Não Localizado.
300.000.360/2010	Sim (fl. 47)	Não Localizado.	Não Localizado.	Não Localizado.	Não Localizado.	Não Localizado.
300.000.287/2011	Sim (fl. 67)	Não Localizado (até a presente data - 06/05/2014)	Não Localizado (até a presente data - 06/05/2014)	Não Localizado (até a presente data - 06/05/2014)	Não Localizado (até a presente data - 06/05/2014)	Não Localizado (até a presente data - 06/05/2014)
300.000.422/2010	Sim (fl. 50)	Não Localizado	Sim (fls. 227 a 241 e 313 a 325)	Sim (173 a 219)	Sim (fls. 161 a 163)	Sim (fls. 164 a 170)



Processo nº	Projetos					
	Fundação	Estrutural	Hidro-sanitário	Incêndio	Elétrico	Telefônico
300.000.201/2007	Não Localizada.	Sim (fls 141 a 203)	Sim (fls 122/136)	Sim (fls. 204 a 206) aprovados pelo CBMDF para fins de habite-se.	Sim (fls.109/121)	Sim (fls 137/140)
300.000.553/2006	Sim (fl. 33)	Não Localizada.	Sim (fls. 68/79)	Sim (fls.58/67) e (fls. 80/92)	Sim (fls. 95/103)	Sim (fls. 93/94)
300.000.127/2003	Sim (fl.33)	Não Localizada.	Não Localizada.	Não Localizada.	Não Localizada.	Não Localizada.
300.000.048/2007	Sim (fl.97/98)	Não Localizada.	Sim (fls. 171/182) (fls. 240/258) (fls 283/293)	Sim (fl.185/212) e (fls 258/262) (fls 267/269) (fls. 273/280) (fls. 296/313)	Sim (fl.132/153) (fls. 217/237) (fls. 316/336)	Sim (fls.215/216) (fls.263/264) (fls.270/272)
300.000.120/2011	Não Localizada.	Não Localizada.	Não Localizada.	Não Localizada.	Não Localizada.	Não Localizada.
300.000.438/2010	Não Localizada.	Sim (fls. 197 a 214)	Sim (fls. 86 a 109)	Sim (fls. 162 a 196)	Sim (fls. 110 a 137)	Sim (fls. 140 a 152)

A Equipe de Auditoria ressalta ainda que a Unidade não documentou nos autos analisados a data de recebimento de eventuais projetos complementares, de modo a permitir a verificação do cumprimento do prazo de apresentação previsto no § 2º do art. 34, do Decreto nº 19.915/1998 (60 dias, a partir da aprovação do projeto de arquitetura), bem como da hipótese de aplicação de eventuais sanções administrativas, nos termos do Decreto nº 25.856/2008.

Causa

Manutenção da concessão de Alvarás concedidos sem a devida juntada de projetos complementares previstos em norma legal (Decretos nº 19.915/1998 e 25.856/2008).

Consequência

Licenciamento irregular de obra.

Recomendações

a) Observar estritamente a juntada de projetos complementares no prazo previsto na legislação de regência já referida no presente subitem; e

b) proceder ao levantamento de casos assemelhados e, quando for o caso, proceder à devida anulação do ato de concessão do Alvará de Construção nas hipóteses previstas no Decreto nº 25.856/2008, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa, nos termos dos art. 2º, art. 27 e art. 50, III da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001.



3.1.6 - AUSÊNCIA DE ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DE PROFISSIONAL (ART) EM PROJETOS COMPLEMENTARES DE ENGENHARIA - LEI FEDERAL Nº 6.496/1977

Fato

Relativamente à verificação de responsabilidade técnica no âmbito dos empreendimentos examinados durante os trabalhos de campo, a Equipe de Auditoria constatou que a Unidade não evidenciou nos autos dos processos relacionados na tabela abaixo, a anotação de responsabilidade técnica do profissional (ART) conexas à realização de atividades ou elaboração de projetos complementares de engenharia, nos termos do art. 1º da Lei Federal nº 6.496/77 e incisos VI e VII, do art. 34, Seção III - Do Licenciamento, do Decreto nº 19.915/98 e alterações:

Processo nº	ART							
	Arquitetura	Execução	Fundação	Estrutural	Hidro-sanitário	Incêndio	Elétrico	Telefônico
300.000.136/2004	Sim, fl. 04, de 13/04/2004. Alteração em 09/02/2007, fl. 24. Sim, fl. 90 em 16/06/2008.	Sim, fls. 69/72, de 05/03/2007.	Sim, fl. 73, de 08/02/2007.	Não Localizado.	Sim, fl. 76, de 08/01/2007.	Sim, fl. 76, de 08/01/2007.	Sim, fl. 74, de 06/03/2007.	Sim, fl. 74, de 06/03/2007.
300.000.665/2008	Sim, fl. 08, de 14/11/2007. Sim, à fl. 45, 03/06/2008.	Sim, fl. 67, de 09/07/2008. Sim, fls. 144/145.	Não Localizada.	Sim, fl. 146, 24/08/2009.	Sim, fl. 143, de 24/08/2009.	Sim, fl. 143, de 24/08/2009.	Sim, fl. 147, de 24/08/2009.	Sim, fl. 143, de 24/08/2009.
300.000.686/2009	Sim, fls. 04, de 20/11/2009 e 31, de 20/11/2009, fl. 35, de 16/12/2009, fl. 65, de 15/12/2011.	Não Localizado.	Sim, fl. 30, de 04/12/2009.	Sim, fls. 28/29, de 30/11/2009.	Sim, fl. 27, de 03/12/2009.	Sim, fl. 26, de 03/12/2009 e fl. 36, de 17/12/2009.	Sim, fl. 26, de 03/12/2009.	Sim, fl. 26, de 03/12/2009.
300.000.126/2010	Sim (fl. 10)	Não Localizada.	Sim (fl. 50)	Sim (fl. 45)	Não Localizada.	Sim (fl. 53)	Sim (fl. 51)	Não Localizada.
300.000.687/2006	Sim (fl. 04)	Sim (fl. 30)		Sim (fl. 27)	Sim (fl. 29)	Sim (fl. 29)	Sim (fl. 28)	Não Localizada.
132.001.482/1994	Sim (fl. 202)	Sim (fl. 202)	Sim (fl. 202)	Não Localizada.	Sim (fl. 202)	Sim (fl. 202)	Sim (fl. 202)	Sim (fl. 202)
300.000.026/2003	Sim (fl. 41)	Sim (fl. 75/77)	Sim (fl. 78)	Sim (fl. 79/80)	Sim (fl. 83)	Não Localizada.	Sim (fl. 74)	Não Localizada.
300.000.553/2006	Não Localizada.	Sim (fl. 35)	Sim (fl. 34)	Sim (fl. 34)	Sim (fl. 34)	Sim (fl. 34)	Sim (fl. 34)	Sim (fl. 34)
300.000.148/2004	Sim (fl. 66)	Sim (fl. 65)	Sim (fl. 67)	Sim (fl. 67)		Sim (fl. 70)	Sim (fl. 68)	Não Localizada.
300.000.679/2006	Sim (fl. 02)	Não Localizada.	Sim (fl. 29)	Sim (fl. 28)	Sim (fl. 02)	Sim (fl. 02)	Sim (fl. 02)	Sim (fl. 02)
300.000.048/2007	Sim (fl. 74)	Sim (fl. 75)	Sim (fl. 73)	Não Localizada.	Sim (fl. 70)	Sim (fl. 70/71)	Sim (fl. 71)	Sim (fl. 71)



Processo nº	ART							
	Arquitetura	Execução	Fundação	Estrutural	Hidro-sanitário	Incêndio	Elétrico	Telefônico
300.000.399/2007	Sim (fl.04)	Não Localizada.	Sim (fl. 35)	Sim (fl. 35)	Sim (fl. 35)	Sim (fl. 35)	Sim (fl. 35)	Sim (fl. 35)
300.000.120/2011	Sim (fl.17)	Não Localizada.	Sim (fl.37)	Sim (fl.38)	Sim (fl.40)	Sim (fl.39)	Sim (fl.39)	Sim (fl.39)

Observamos ainda, que em todos os processos analisados não localizamos ARTs relativas a projetos elaborados para emissão do Relatório de Impacto de Trânsito, mesmo porque em quase a totalidade da amostra verificada não houve a elaboração ou encaminhamento deste estudo ao Detran/DF e/ou DER/DF, conforme será apresentado em ponto específico.

Causa

Inação administrativa visando à comprovação de existência de responsável técnico na execução de obra ou elaboração de projeto.

Consequência

Impossibilidade de identificação formal de responsável técnico, obstando, inclusive, sua responsabilização nas hipóteses previstas em Lei.

Recomendação

Observar o art. 1º da Lei Federal nº 6.496/1977, que prevê necessidade da existência de responsável técnico de execução de obra ou elaboração de projeto.

3.2 - A Administração Regional realizou todos os procedimentos previstos nas normas relativas à obtenção de Carta de Habite-se (Aceite de concessionárias e demais órgãos, cumprimento de demais condicionantes quando da aprovação dos projetos – TC (RIT, EIV), acompanhamento das obras e vistoria da AGEFIS)?

3.2.1 - INOBSERVÂNCIA DAS NORMAS VIÁRIAS E URBANÍSTICAS NA CERTIFICAÇÃO DE CONCLUSÃO DE OBRAS (CARTAS DE HABITE-SE)

Fato

Ao observar o quadro disposto abaixo, verificamos que as Cartas de Habite-se, constantes da amostra auditada, foram emitidas irregularmente, visto que praticamente 100% dos processos analisados, com exceção do Processo nº 300.000.889/2007, não tiveram o Relatório de Impacto no Tráfego localizado, em desacordo com o Decreto nº 26.048/2005 e Decreto nº 33.259/2011.



Processo nº	Carta de Habite-se	RIT
300.000.126/2010	nº 36/2013 de 26/06/2013.	Não Localizado
132.001.482/1994	nº 53/2012 de 04/10/2012. (fl.315)	Não Localizado
132.003.589/1998	nº 32/2013, 22/05/2013, (fl.310)	Não Localizado
300.000.201/2007	nº 08/2010 (fl. 224) de 23/02/2010.	Não Localizado
300.000.026/2003	nº05/2014 (fl. 631)	Não Localizado
300.000.553/2006	nº 49/2010 de 15/07/2010 (fl. 107)	Não Localizado
300.000.148/2004	nº 03/2010 de 08/01/2010 (fl. 297)	Não Localizado
300.000.679/2006	nº 51/2010 de 27/07/2010 (fl. 124)	Não Localizado
300.000.277/2007	nº 53/2011 de 30/09/2011 (fl. 286)	Não Localizado
300.000.395/2008	nº 44/2012 de 30/07/2012 (fl. 274)	Não Localizado
300.000.399/2007	nº 11/2011 de 13/04/2011 (fl.403)	Não Localizado
132.000.396/2002	nº 30/2013 (fl. 1004)	Não Localizado
300.000.589/2007	Parcial nº 25/2012 de 12/04/2012 - Bloco A (fl.769); Em Separado nº 43/2012 de 30/06/2012 (fl. 840) - Blocos B e C; Total nº 60/2012 de 14/11/2012 (fl. 865).	Não Localizado
132.000.572/1994	nº 10/2010, de 01/03/2010. (fl. 247)	Não Localizado
300.000.687/2006	nº 64/2010, de 31/08/2010 (fl. 117)	Não Localizado
300.000.148/2004	nº 03/2010, de 08/01/2010,(fl. 297)	Não Localizado
300.000.691/2006	nº 34/2010, de 25/05/2010,(fl. 196)	Não Localizado
300.000.136/2004	nº 14/2010, de 10/03/2010,(fl. 161)	Não Localizado
300.000.665/2008	nº 58/2011, de 01/12/2011, (fl. 236)	Não Localizado
132.001.066/1994	nº 60/2006, de 31/10/2006, (fl. 624), nº 28/2010, de 07/05/2010, (fl. 522), nº 59/2010, de 25/08/2010, (fl. 535), nº 14/2012, de 27/02/2012, (fl. 636), nº 51/2012, de 28/09/2012, (fl. 644), nº 57/2013, de 10/10/2013, (fl. 708)	Ofício nº 080/2002- DIVENG/DETRAN, de 04/04/2002, fl. 046, pendente informação implantação medidas mitigadoras.
132.001.425/2003	nº 35/2010, de 02/06/2010, (fl. 186)	Não Localizado
300.000.889/2007	nº 66/2012, de 18/12/2012 (fl.1881/1883) nº 60/2013, de 23/10/2013 (fls. 2273/2274)	Parecer sobre RIT do Residencial Península - DER/DETRAN, de 25/08/2010, fls. 426/433.
300.000.682/2009	nº 89/2010, de 14/12/2010, (fl. 438)	Não Localizado
132.000.502/1995	nº 83/2010, de 23/11/2010, (fl. 305)	Não Localizado



Diante da ausência de Parecer Técnico acerca do Relatório de Impacto de Tráfego - RIT nos processos constantes na amostra, a Equipe de Auditoria solicitou manifestação do órgão de trânsito – Detran/DF quanto aos empreendimentos em Águas Claras. A área técnica, Diretoria de Engenharia de Trânsito, fez o seguinte posicionamento:

- a) Até 28 de junho de 2012, por força do Decreto nº 19.915/1998, Tabela IV, todos os empreendimentos habitacionais, geradores de tráfego, necessitariam de análise do Detran-DF no que se refere à emissão de RIT.
- b) Após 28 de junho, houve alteração do Decreto, exigindo-se Relatório de Impacto de Tráfego apenas para os conjuntos habitacionais com mais de 150 unidades imobiliárias.

Causas

- Inobservância da legislação vigente;
- falta de integração entre os órgãos, DETRAN/DER, Secretaria de Estado de Obras e Administração Regional, quanto à elaboração de projeto de impacto de tráfego, emissão de laudo de conformidade e celebração de termo de compromisso; e
- ausência de capacitação de pessoal para a análise dos documentos apresentados pelos empreendedores.

Consequência

Emissão irregular de Carta de Habite-se sem observar a legislação, especialmente quanto às questões viárias e urbanísticas do Distrito Federal, implicando possível nulidade das Cartas de Habite-se emitidas.

Recomendações

- a) Capacitar os servidores quanto à atualização da legislação;
- b) articular-se com os órgãos competentes visando ao desenvolvimento de sistema informatizado de integração e certificação para a emissão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se; e
- c) providenciar o saneamento das impropriedades consignadas na amostra e estender aos demais empreendimentos licenciados e, quando for o caso, proceder à anulação das Cartas de Habite-se emitidas sem amparo na legislação de regência, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa, nos termos dos art. 2º, art. 27 parágrafo único e art. 50, III da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001.



3.2.2 - IRREGULARIDADES NA CERTIFICAÇÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA PARA EMISSÃO DE CARTA DE HABITE-SE

Fato

A Equipe de Auditoria verificou o descumprimento das exigências para emissão do Certificado de Conclusão de Obra, em desacordo com o art. 52 do Decreto nº 19.915/1998, que exige o comprovante da taxa de fiscalização e a anexação da guia de controle de fiscalização de obras e de declaração de aceite de concessionárias. As guias de controle e fiscalização de obras nos processos auditados, ou não foram localizadas, ou estão em branco, ou com preenchimento de apenas uma ou algumas etapas da obra. Verificamos a ausência do aceite da vigilância sanitária quanto aos empreendimentos que possuíam piscina.

Constatou-se na documentação constante dos processos, a presença de relatórios da AGEFIS atestando a conformidade da obra com o projeto aprovado e as condições de acessibilidade. Entretanto, não constavam dos autos as Guias de Controle e Fiscalização de Obras preenchidas de forma completa.

Processo nº	Carta de Habite-se	Taxa de Execução de Obras *	Aceite das Concessionárias	Guia de Controle e Fiscalização de Obras
300.000.126/2010	nº 36/2013 de 26/06/2013	Sim (fl. 351)	CEB (fl. 580) CAESB (fl. 581) NOVACAP - sim CBMDF (fl. 362) SES - N. Localizado	Não Localizada
132.001.482/1994	nº 53/2012 de 04/10/2012. (fl.315)	Sim (fl. 216 a 227)	CEB (fl. 306) CAESB (fl. 307) NOVACAP- sim CBMDF (fl. 301) SES - N. Incide	Em branco (fl.213)
132.003.589/1998	nº 32/2013, 22/05/2013, (fl.310)	Sim (fl.77) não localizado o nada consta da AGEFIS	CEB (fl.158) CAESB -N localizado NOVACAP- sim CBMDF (fl. 305) SES - N. Localizado	Sim (fl. 306) Incompleta
300.000.201/2007	nº 08/2010 (fl. 224) de 23/02/2010.	Sim (fl. 104) Certidão Negativa de Débito da AGEFIS	CEB (fl.212) CAESB (fl. 208) NOVACAP (fl.79) CBMDF (fl.213) SES - N. Localizado	Em branco (fl.75)
300.000.026/2003	nº 05/2014 (fl. 631)	Sim (fls.361, 363, 365, 367 e 369)	CEB (fl. 614) CAESB - Sim NOVACAP (fl.378/379) CBMDF (fl. 380/381) SES - N. Incide	Sim (fls.370/372) incompleta
300.000.553/2006	nº 49/2010 de 15/07/2010 (fl. 107)	Sim (fl. 30), (fl.104)	CEB - N. Localizado CAESB - Sim NOVACAP (fl. 48) CBMDF (fl. 52) SES - N. Localizado	Não Localizada



Processo nº	Carta de Habite-se	Taxa de Execução de Obras *	Aceite das Concessionárias	Guia de Controle e Fiscalização de Obras
300.000.148/2004	nº 03/2010 de 08/01/2010 (fl. 297)	(fl.173), (fl. 293) - certidão negativa	CEB (fl. 175) CAESB - Sim NOVACAP (fl. 176) CBMDF (fl.292) SES - N. Localizado	Sim (fl. 172) incompleta
300.000.679/2006	nº 51/2010 de 27/07/2010 (fl. 124)	Sim (fl. 54)	CEB (fl. 119) CAESB - Sim NOVACAP (fl.52) CBMDF (fl.121) SES - N. Localizado	(fl. 26) incompleta
300.000.277/2007	nº 53/2011 de 30/09/2011 (fl. 286)	Sim (fl.52), (fl.251)	CEB (fl. 257) CAESB - Sim NOVACAP - (fl. 246) CBMDF (fl. 254) SES - N. Localizado	Sim (fl. 250) incompleta
300.000.395/2008	nº 44/2012 de 30/07/2012 (fl. 274)	Sim (fl. 84) certidão negativa	CEB (fl. 265) CAESB (fl. 81) NOVACAP (fl. 79) CBMDF (fl. 70) SES - N. Localizado	Sim (fl. 83) incompleta
300.000.399/2007	nº 11/2011 de 13/04/2011 (fl. 403)	Sim - certidão negativa (fl. 409)	CEB (fl.343) CAESB - Sim NOVACAP (fl. 72) CBMDF (fl. 402) SES - N. Localizado	Sim (fl. 73) incompleta
132.000.396/2002	nº 30/2013 (fl. 1004)	Sim - certidão negativa (fl. 153)	CEB (fl. 999) CAESB (fls.978/979) NOVACAP (fl.152) CBMDF (fl. 934) SES - N. Localizado	Sim (fls.150/151) incompleta
300.000.589/2007	Parcial nº 25/2012 de 12/04/2012 - Bloco A (fl.769); Em Separado nº 43/2012 de 30/06/2012 (fl. 840) - Blocos B e C; Total nº 60/2012 de 14/11/2012 (fl. 865).	Sim (fls. 138 e 758 a 762)	CEB (fls. 137, 788, 849) CAESB (fl. 133/134, 796/797, 828 e 829 e 860/862) NOVACAP (fl. 132) CBMDF (fls. 70, 775, 783, 782, 841) SES - N. Localizado	Sim - Incompleta (fl.70 e 139, 766 - em branco)
132.000.572/1994	nº 10/2010, de 01/03/2010. (fl. 247)	Sim (fls. 81, 145) e Certidão Negativa/AGEFIS (fl. 236).	CEB (fl. 147/148) CAESB (fl. 149) NOVACAP (fl. 152) CBMDF (fl. 142) SES - N. Localizado	Sim (Em branco, fl. 146)
300.000.687/2006	nº 64/2010, de 31/08/2010 (fl. 117)	Sim (fl. 18, 39, 49 a 52, 60)	CEB (fl. 48) CAESB (fl. 47) NOVACAP (fl.46) CBMDF (fl. 105) SES - N. Localizado	Não Localizado
300.000.148/2004	nº 03/2010, de 08/01/2010,(fl. 297).	Sim, fl. 31. Nova TEO à fl. 73, não paga, e CND à fl. 173.	CEB (fl. 175) CAESB (fl. 296) NOVACAP (fl. 176). CBMDF (fl. 180, 292) SES - N. Localizado	Sim, à fl. 172. Incompleta
300.000.691/2006	nº 34/2010, de 25/05/2010,(fl. 196).	Sim, fl. 33 e CND à fl. 176.	CEB - Não localizado CAESB (fl. 173) NOVACAP (fl. 69) CBMDF (fl. 171) SES - N. Localizado	Não Localizado



Processo nº	Carta de Habite-se	Taxa de Execução de Obras *	Aceite das Concessionárias	Guia de Controle e Fiscalização de Obras
300.000.136/2004	nº 14/2010, de 10/03/2010, (fl. 161).	Sim, fl. 44, de e CND à fl. 155.	CEB (fl. 158). CAESB (fl. 160) NOVACAP (fl. 159). CBMDF (fl. 143). SES – N. Localizado	Não Localizado
300.000.665/2008	nº 58/2011, de 01/12/2011, (fl. 236).	Sim, fl. 64 e CND à fl. 222.	CEB (fl. 223). CAESB (fls. 215/221) NOVACAP (fl. 212). CBMDF (fl. 206) SES – N. Localizado	Sim, à fl. 193, em branco.
132.001.066/1994	nº 60/2006, de 31/10/06 à fl. 624, nº 28/2010, de 07/05/10, à fl. 522, nº 59/2010, de 25/08/10, à fl. 535, nº 14/2012, de 27/02/12, à fl. 636, nº 51/2012, de 28/09/12, à fl. 644 e nº 57/2013, de 10/10/13, à fl. 708	Sim, fls. 073, 159, 300/301, 455/469, CND, à fl. 641, à fl. 701 e fl. 561.	CEB (fls. 220/221) CAESB – N. localizado NOVACAP (fl. 639). CBMDF, fls. 222, 470, 527, 528, 529, 530, 537, 545, 621, 622, 658 e 668. SES – N. Localizado	Não Localizado
132.001.425/2003	nº 35/2010, de 02/06/2010, (fl. 186).	Sim (fl. 30) (fl. 92) e CND (fl. 132)	CEB (fl. 120). CAESB N. Localizado NOVACAP - Não Localizado CBMDF (fl. 121). SES – N. Localizado	Sim (fl. 119) em branco
300.000.889/2007	nº 66/2012, de 18/12/2012 (fl. 1881/1883) nº 60/2013, de 23/10/2013 (fls. 2273/2274)	CND (fl. 454). TEO (fls. 1078/1099) e fl. 1132 e CND (fl. 1906).	CEB (fl. 1861) (fl. 1921) CAESB (fl. 1786/1793) (fl. 1922/1927). NOVACAP (fl. 1171) (fl. 1928) CBMDF (fl. 1306). SES – N. Localizado	Sim (fls. 1127/1131), em branco.
300.000.682/2009	nº 89/2010, de 14/12/2010, (fl. 438).	CND (fl. 421), (fl. 933).	CEB (fl. 413) CAESB (fls. 414, 2330/2331) NOVACAP (fls. 416, 2328) CBMDF (fl. 415) SES – Não Localizado	Não Localizado
132.000.502/1995	nº 83/2010, de 23/11/2010, (fl. 305)	Sim, (fl. 49), CND (fl. 263), (fl. 283), (fl. 04).	CEB (fl. 287) CAESB (fl. 286) NOVACAP (fl. 255) CBMDF (fl. 303) SES – Não Localizado	Não Localizado
300.000.438/2010	Não Localizada	fl. 17 – Exerc. 2010 fl. 226 – Exerc. 2011 fl. 225 – Exerc. 2013 Ausente o comprovante de pagamento dos exercícios 2012 e 2014.	CEB – Não Localizado CAESB (fl. 241) NOVACAP (fl. 219) CBMDF (fl. 220 e 223)	Incompleta (fl. 215)

* Presença nos autos de documento referente à TEO (último comprovante de pagamento ou CND emitida pela AGEFIS).

Causas

- Inobservância da legislação vigente;
- falhas de integração entre a AGEFIS e a Administração Regional, quanto ao acompanhamento de controle da obra; e



- ausência de capacitação de servidores para a análise dos documentos apresentados pelos empreendedores.

Consequência

Emissão irregular de Carta de Habite-se, especialmente quanto aos aspectos de conformidade de projetos com a execução das obras.

Recomendações

a) Doravante, solicitar ao empreendedor que apresente, no requerimento de solicitação de Carta de Habite-se, cópia autenticada da Guia de Controle e Fiscalização de Obras, observando o art. 22, §3º, da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001;

b) proceder à capacitação de servidores, quanto à atualização da legislação;

c) articular-se com os órgãos competentes visando ao desenvolvimento de sistema informatizado de integração e certificação para a emissão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se; e

d) providenciar o saneamento das impropriedades consignadas na amostra e estender aos demais empreendimentos licenciados e, quando for o caso, proceder à anulação das Cartas de Habite-se emitidas sem amparo na legislação de regência, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa, nos termos dos art. 2º, art. 27 e art. 50, III da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001.

3.2.3 - IRREGULARIDADES NA AVALIAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS NO LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES

Fato

A Equipe de Auditoria verificou na amostra dos processos analisados, que três dos empreendimentos são destinados a Hotel Residência (*residencial service*), quais sejam: 300.000.048/2007 – Av. Sibipiruna, lote 11, 300.000.126/2010 – Av. Jacarandá, lote 18 e 300.000.049/2009 – Av. Jacarandá, lote 22. A Equipe também confirmou a classificação e especificações de lotes por uso, constante no Anexo VII da Lei Complementar nº 90/1998, que os lotes em questão tem restrição à residência – L3.



Ao analisar os processos acima identificados, detectamos irregularidades nos projetos de aprovação e licenciamento das edificações quanto à caracterização de Hotel Residência disposto no Decreto nº 28.899/2008, quais sejam:

1 – Foram identificadas inconsistências quanto à limitação do número de unidades habitacionais constituídas de dois compartimentos privativos para repouso do hóspede que não poderia ultrapassar a cinco por cento do total de unidades, de acordo com o parágrafo 2º do artigo 207 do Decreto nº 28.899/2008.

Processo nº	Nº total de unidades	Nº unidades com 2 compartimentos de repouso.	Percentual de unidades com 2 compartimentos de repouso (%).
300.000.048/2007	238	18	7,56
300.000.126/2010	376	32	8,51

2 – Foram identificadas inconsistências quanto à existência de cozinha compartilhada no Processo nº 300.000.049/2009, de acordo com o parágrafo 6º do artigo 207 do Decreto nº 28.899/2008, a unidade habitacional do hotel residência **não poderá ter cozinha compartilhada**, sendo esta constituída, somente, com uma bancada com pia e locais para forno de microonda e frigobar, integrados ao ambiente de estar ou de repouso. (grifo nosso)

3 – Foram identificadas inconsistências quanto à existência de compartimentos para serviços de lavagem e limpeza em unidades habitacionais, de acordo com o parágrafo 8º do artigo 207 do Decreto nº 28.899/2008, **é proibida**: a) a existência de compartimentos para serviços de lavagem e limpeza em unidades habitacionais nos locais de hospedagem. (grifo nosso)

Processo nº	Projetos Hidrosanitário	Indicações das Irregularidades
300.000.048/2007	Folhas 256 e 288	Previsão de pontos para tanque e máquina de lavar roupa.
300.000.126/2010	Folha 376	Previsão de pontos para tanque e máquina de lavar roupa.

Diante das constatações, a Equipe de Auditoria solicitou manifestação da Administração, Solicitação de Auditoria nº 18, acerca das falhas acima relacionadas.

Quanto ao item 1, a Administração respondeu que foi considerada a taxa de 10% de unidades residenciais com dois compartimentos de repouso, sendo 5% permitidos com dois compartimentos e 5% **permitidos para personalidades** sem limitação de área e de compartimento de repouso, previsto nos parágrafos 3º e 4º do art. 207 do Decreto nº 28.899/2008. Entretanto, a Equipe de Auditoria rebate tal argumento da Administração, visto que não há memorial descritivo que acompanhe o projeto arquitetônico com justificativas para utilização de unidades habitacionais para personalidades.



Quanto ao item 2, a Administração respondeu que nos projetos apresentados não constatou a cozinha compartimentada, e acrescentou ainda que foi realizada pela AGEFIS vistoria técnica para fins de emissão de Carta de Habite-se e que a obra atendia as exigências da fiscalização. Entretanto, a Equipe de Auditoria rebate tal argumento, porque fez visita técnica a edificação, acompanhada de um auditor da AGEFIS, e constatou a existência da cozinha compartimentada o que pode ser comprovada de relatório fotográfico.



Apartamento do empreendimento localizado à Av. Sibipiruna, Lote 11. Nota-se a construção de parede divisória entre a bancada com pia e o ambiente de estar.



Apartamento do empreendimento localizado à Av. Jacarandá, Lote 22. Nota-se a construção de parede divisória entre a bancada com pia e o ambiente de estar.



Quanto ao item 3, a Administração respondeu que nos projetos apresentados não constatou a existência de compartimentos para serviços de lavagem e limpeza, e acrescentou ainda que foi realizada pela AGEFIS vistoria técnica para fins de emissão de Carta de Habite-se e que a obra atendia as exigências da fiscalização. Entretanto, a Equipe de Auditoria rebate tal argumento, porque fez visita técnica às edificações, acompanhada de um auditor da AGEFIS, e constatou a existência dos pontos para tanque e máquina de lavar o que pode ser comprovada de relatório fotográfico.



Apartamento do empreendimento localizado à Av. Sibipiruna, Lote 11. Nota-se a previsão de diversos pontos de água potável, além do ponto da pia, com possível utilização de M.L.R. ou tanque. Nota-se, ainda, previsão de ponto de instalação de fogão ou forno a gás.

Na visita técnica, constatamos outra irregularidade quanto à obrigatoriedade de ambiente comum para consumo de alimentos, disposto no item IV do art. 206 do Decreto nº 28.899/2008. Porque ao analisar os projetos, a Equipe de Auditoria se deparou com a presença de compartimento destinado a restaurante, entretanto o que se encontra nas edificações são espaços gourmet a serem reservados para utilização dos moradores.



Causas

São causas prováveis:

- Deficiente qualificação dos servidores responsáveis pela análise (omissão culposa); e
- omissão de servidores, por razões e motivações não identificadas pela Equipe.

Consequência

Possível prejuízo ao urbanismo e ordenamento territorial da Região Administrativa em face de falhas no licenciamento de edificações residências em lotes com restrição de residência.

Recomendações

a) Informar aos interessados para que instruem os procedimentos previstos no Decreto nº 23.776/2003, que regulamenta a Lei Complementar nº 294/2000, para submeter à SEDHAB, proposta de alteração de uso, com possível encaminhamento à TERRACAP e à CLDF; e

b) instaurar procedimento apuratório visando a verificar a responsabilidade funcional pela emissão de alvarás em desacordo com norma legal, nos termos da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11 e, caso configurado prejuízo ao erário, adotar providências junto a Subsecretaria de Tomada de Contas Especial da STC para instauração de Tomada de Contas Especial, nos termos da Resolução nº 102/1998 - TCDF.

3.2.4 - INEFICIÊNCIA NOS CONTROLES DOS PAGAMENTOS A TÍTULO DE TAXA DE EXECUÇÃO DE OBRAS - TEO.

Fato

A Equipe de Auditoria identificou nos processos analisados, a presença de diversos comprovantes de pagamentos a título de taxas de Execução de Obras, bem como certidões negativas de débitos da AGEFIS para cumprimento do disposto no inciso I, art. 52 do Decreto nº 19.915/1998, quando da apresentação do Requerimento para obtenção da Carta de Habite-se.

Para averiguar o controle efetivo do recolhimento das taxas de fiscalização de obras da amostra selecionada dos processos oriundos da Administração Regional de Águas Claras, solicitamos à AGEFIS informações acerca dos pagamentos, ano a ano, previstos no Decreto nº 30.036/2009, que regulamenta a Lei Complementar nº 73/2008. Em atendimento à



solicitação, a AGEFIS apresentou planilha de controle dos recebimentos e lançamentos efetuados.

Ao observar os empreendimentos que já obtiveram Carta de Habite-se, foram constatadas inconsistências entre os dados constantes dos Processos e dos dados fornecidos pela AGEFIS, constantes do Sistema SICAF Tributário. Tais inconsistências são listadas no quadro abaixo:

Processo nº	Carta de Habite-se	Taxa de Execução de Obras (dados dos Processos)	Controle de Pagamento da TEO - AGEFIS
300.000.126/2010	nº 36/2013 de 26/06/2013	Sim (fl. 351)	Não há débito
132.001.482/1994	nº 53/2012 de 04/10/2012, (fl.315)	Sim (fl. 216 a 227)	Não há débito
132.003.589/1998	nº 32/2013, 22/05/2013, (fl.310)	Sim (fl.77) não localizado o nada consta da AGEFIS	Não há débito
300.000.201/2007	nº 08/2010 (fl. 224) de 23/02/2010.	Sim (fl. 104) Certidão Negativa de Débito da AGEFIS	Não há débito
300.000.026/2003	nº 05/2014 (fl. 631)	Sim (fls.361;363;365;367;369)	Deve 2014
300.000.553/2006	nº 49/2010 de 15/07/2010 (fl. 107)	Sim (fl. 30), (fl.104)	Deve 2012, 2013 e 2014
300.000.148/2004	nº 03/2010 de 08/01/2010 (fl. 297)	(fl.173), (fl. 293) - certidão negativa	Não há lançamento
300.000.679/2006	nº 51/2010 de 27/07/2010 (fl. 124)	Sim (fl. 54)	Não há débito
300.000.277/2007	nº 53/2011 de 30/09/2011 (fl. 286)	Sim (fl.52) (fl. 251)	Não há débito
300.000.395/2008	nº 44/2012 de 30/07/2012 (fl. 274)	Sim (fl. 84) certidão negativa	Deve 2012
300.000.399/2007	nº 11/2011 de 13/04/2011 (fl. 403)	Sim - certidão negativa (fl. 409)	Não Há Lançamento.
132.000.396/2002	nº 30/2013 (fl. 1004)	Sim - certidão negativa (fl. 153)	Não há débito
300.000.589/2007	Parcial nº 25/2012 de 12/04/2012 - Bloco A (fl.769); Em separado nº 43/2012 de 30/06/2012 (fl. 840) - Blocos B e C; Total nº 60/2012 de 14/11/2012 (fl. 865).	Sim (fl. 138 e 758 a 762)	Não Há Lançamento.
132.000.572/1994	nº 10/2010, de 01/03/2010. (fl. 247)	Sim (fls. 81, 145) e Certidão Negativa AGEFIS (fl. 236)	Não Há Lançamento.
300.000.687/2006	nº 64/2010, de 31/08/2010 (fl. 117)	Sim (fl. 18, 39, 49 a 52, 60)	Não há débito
300.000.148/2004	nº 03/2010, de 08/01/2010, (fl. 297).	Sim, fl. 31. Nova TEO à fl. 73, não paga, e CND à fl. 173	Não Há Lançamento.
300.000.691/2006	nº 34/2010, de 25/05/2010, (fl. 196).	Sim, fl. 33 e CND à fl. 176.	Deve 2008 em diante
300.000.136/2004	nº 14/2010, de 10/03/2010, (fl. 161).	Sim, fl. 44 e CND à fl. 155.	Não há débito
300.000.665/2008	nº 58/2011, de 01/12/2011, (fl. 236).	Sim, fl. 64 e CND à fl. 222.	Não há débito
132.001.066/1994	nº 60/2006, de 31/10/2006, (fl. 624), nº 28/2010, de 07/05/2010, (fl. 522), nº 59/2010, de 25/08/2010, (fl. 535), nº 14/2012, de 27/02/2012, (fl. 636), nº 51/2012, de 28/09/2012, (fl. 644), nº 57/2013, de 10/10/2013, (fl. 708)	Sim, fls. 073, 159, 300/301, 455/469. CND, à fl. 641, à fl. 701 e fl. 561.	Deve 2014
132.001.425/2003	nº 35/2010, de 02/06/2010, (fl. 186).	Sim (fl. 30) (fl. 92) e CND (fl. 132)	Não há débito
300.000.889/2007	nº 66/2012, de 18/12/2012 (fl.1881/1883) nº 60/2013, de 23/10/2013 (fls. 2273/2274)	CND (fl. 454). TEO (fls. 1078/1099) e fl. 1132 e CND (fl. 1906).	Não Há Lançamento.
300.000.682/2009	nº 89/2010, de 14/12/2010, (fl. 438).	CND (fl. 421), (fl. 933).	Não há débito
132.000.502/1995	nº 83/2010, de 23/11/2010, (fl. 305)	Sim, (fl. 49), CND (fl. 263), (fl. 283), (fl. 04).	Deve 2010 em diante.

Ao analisar o quadro acima, verifica-se que há falhas nos procedimentos de controle referentes ao lançamento e cobrança da TEO, indicando haver falhas na comunicação entre Administração Regional e AGEFIS. Na emissão do Alvará de Construção pela



Administração, são geradas Guias de Controle e Fiscalização de Obras, cujas vias serão entregues ao empreendedor, para mantê-la na obra e ser apresentada ao responsável pela fiscalização e outra que deveria ser encaminhada à AGEFIS, para acompanhamento e fiscalização. Entretanto, observamos pelos dados fornecidos pela AGEFIS, que em alguns empreendimentos já licenciados ainda não houve sequer o lançamento da TEO.

Verificamos também que não há, durante o período da execução das obras, mecanismos de controle com a finalidade do acompanhamento dos débitos, visto que o lançamento se dá por declaração do contribuinte.

Cabe ressaltar que tal conduta contraria o disposto na Portaria nº 30/2009 – CACI, de 19/07/2012:

Art. 1º Fica alterado o modelo de documento padrão de Guia de Controle de Fiscalização de Obra, constituído pelo Anexo VI da Portaria nº 137, de 22 de junho de 2004, de que trata a Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998 e seu regulamento.

Parágrafo único. A Administração Regional encaminhará à Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS, por ofício, nos dias 13 e 28 de cada mês, a Guia de Controle de Fiscalização de Obra, no modelo padrão regulado por esta Portaria.

(...)

Art. 4º A Administração Regional encaminhará cópia dos Certificados de Conclusão emitidos para a sede da AGEFIS, mensalmente, até o dia 10. (grifos nossos).

Causas

- Inobservância da legislação vigente;
- inação administrativa de autoridade superior em cobrar os valores a título de TEO, nos termos da Lei Complementar nº 783/2008;
- ausência de sistema informatizado ou de outro tipo de controle que garanta a transparência dos atos e o acompanhamento efetivo dos processos; em especial quanto ao cumprimento de exigências e controle de prazos;

Consequência

Renúncia de receita dos valores da Taxa de Execução de Obras e possível emissão da Carta de Habite-se sem cumprimento do inciso I do art. 52 do Decreto nº 19.915/1998.



Recomendações

a) Instaurar procedimento apuratório visando a verificar a responsabilidade funcional pela ineficiência de controle do pagamento da TEO, nos termos da Lei Complementar nº 783/2008;

b) reavaliar os controles dos pagamentos de taxas relativos à emissão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se, incluindo aqui o estudo de viabilidade de implantação de um sistema informatizado e integrado com as demais Unidades Administrativas atuantes do processo para evitar renúncia de receita; e

c) estender aos demais empreendimentos licenciados pela Região Administrativa – XX, quanto à cobrança tempestiva da Taxa de Execução de Obras, tendo em vista as inconsistências encontradas nesta auditoria.

3.2.5 - IRREGULARIDADES NO PROCESSO Nº 300.000.682/2009. EMISSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E CARTA DE HABITE-SE SEM O PAGAMENTO DE ONALT. PARECER Nº 72/2012- PROMAI/PGDF.

Fato

Atendendo requisição contida no Parecer nº 72/2012 – PROMAI/PGDF, a equipe de auditoria avaliou a instrução do Processo nº 300.000.682/2009, no tocante ao atendimento das exigências contidas no Decreto nº 19.915/1998 e legislação correlata. Verificou-se que nas etapas de aprovação dos projetos arquitetônicos e do licenciamento do empreendimento localizado à Rua Copaíba, Lote 01 não fora utilizado o formulário padrão “Informações Básicas para Aprovação/Visto de Projeto”, estabelecido como de uso obrigatório no Decreto nº 30.593/2009. O formulário constante do processo omitia informações importantes às ações de monitoramento e controle urbano, tais como demonstrativos de cálculo e respectivos fundamentos legais, identificação precisa dos servidores que atuaram como aprovadores, dentre outras. Com evidente descumprimento dos artigos 2º e 50 da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001.

Em análise aos autos, não foram localizadas as consultas prévias às concessionárias de serviços públicos CEB, SLU, NOVACAP e empresas de Telefonia, restando prejudicada na análise dos projetos apresentados, o possível acréscimo de demanda que deveria ser avaliado de forma a se verificar a viabilidade de atendimento, bem como os impactos dele resultantes, conforme o disposto no art. 15 do Decreto nº 19.915/1998.



Não foram localizados estudos que contemplassem os impactos na vizinhança advindos da implantação do novo empreendimento na Região Administrativa de Águas Claras, muito embora tal empreendimento contemple atividades com grande aglomeração de pessoas, veículos, inclusive ocupação por Centro Comercial, em desacordo com o contido na Lei Federal nº 10.257/2001 e na Lei nº 5.022 em 05/02/2013.

Também não foi localizado o RIT com a correspondente avaliação dos impactos no tráfego e na circulação viária, quando da solicitação de aprovação dos projetos e do licenciamento do empreendimento.

Quanto à cobrança dos preços públicos ONALT E ODIR, a Equipe de Auditoria solicitou manifestação da Diretoria de Orientação Normativa da Coordenadoria das Cidades – DIRON, para esclarecimentos acerca da incidência de ODIR e de ONALT em face dos usos propostos para este imóvel.

Em resposta ao solicitado a DIRON informou que, com relação à ONALT, o processo foi encaminhado à TERRACAP para Revalidação do Laudo Circunstanciado nº 357/2012. Informou ainda que solicitou ao empreendedor o seu comparecimento à Gerência de Parcelamento de Débitos para tratar do pagamento, e que, caso o interessado não promova em tempo hábil o pagamento da ONALT, será iniciado procedimento de inscrição do débito em Dívida Ativa.

No tocante à ODIR, a DIRON afirmou que o cálculo, bem como o contrato de parcelamento teria sido realizado pela Administração de Águas Claras, cujos valores foram pagos, conforme relatório de entrada de receitas da Secretaria de Fazenda, presente nos autos às folhas 408/409.

Foi concedida Carta de Habite-se Parcial, porém não foram localizados os comprovantes de pagamento das Taxas de Execução de Obras, tampouco a Guia de Controle e Fiscalização de Obras, em desacordo com art. 52 do Decreto nº 19.915/1998.

Causas

- Inobservância da legislação vigente;
- ausência de sistema informatizado ou de outro tipo de controle que garanta a transparência dos atos e o acompanhamento efetivo dos processos; em especial quanto ao cumprimento de exigências e controle de prazos;
- deficiente qualificação dos servidores responsáveis pela análise (omissão culposa);
- omissão de servidores, por razões e motivações não identificadas pela Equipe;



- inação administrativa de autoridade superior visando verificar a anexação obrigatória do formulário “Informações Básicas para Aprovação de Projeto”; e

- descumprimento da legislação que obriga manifestação do órgão de planejamento urbano acerca dos impactos decorrentes da implantação de novos empreendimentos, baseados na alteração de uso e acréscimo de potencial construtivo e dos órgãos de trânsito acerca dos impactos trazidos pela construção de novos empreendimentos.

Consequências

- Expedição irregular de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se, sujeitando-os à anulação;

- omissão de informações referentes às características de uso e ocupação do solo do empreendimento, incidência e cômputo de outorgas onerosas e fundamentação legal no contexto do processo de aprovação dos processos amostrados; e

- sobrecarga na infraestrutura urbana, com prejuízos à qualidade de vida da população.

Recomendações

a) Doravante, promover avaliação crítica das informações, exigindo do empreendedor os esclarecimentos necessários à avaliação dos impactos decorrentes da implantação de novos empreendimentos;

b) instaurar procedimento apuratório a fim de identificar os possíveis responsáveis pela não exigência da apresentação do EIV e do RIT quando da análise e aprovação do projeto pela Administração Regional de Águas Claras, na forma da LC nº 840/2011;

c) abster-se de aprovar projetos de novos empreendimentos sem que haja a avaliação prévia conclusiva pelos órgãos de trânsito, inclusive com a assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor, acerca das medidas mitigadoras, junto à Secretaria de Estado de Obras;

d) exigir das concessionárias de serviços públicos manifestação conclusiva acerca da viabilidade de atendimento pelos sistemas implantados ou em implantação;

e) providenciar o saneamento das impropriedades consignadas e, quando for o caso, proceder à anulação da Carta de Habite-se emitida sem amparo na legislação de regência, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa, nos termos dos art. 2º, art. 27



parágrafo único e art. 50, III da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001; e

f) doravante, solicitar ao empreendedor que apresente, no requerimento de solicitação de Carta de Habite-se, cópia autenticada da Guia de Controle e Fiscalização de Obras, observando o art. 22 §3º da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001.

IV - CONCLUSÃO

Em face dos exames realizados e considerando as demais informações, foram constatados:

1. Ausência de integração entre os órgãos do complexo administrativo do DF na aprovação e licenciamento de novos empreendimentos;
2. ausência de segregação de funções e de controles internos na aprovação de projetos e licenciamento de novos empreendimentos;
3. falhas nos procedimentos de avaliação da incidência de ONALT e ODIR;
4. ausência de informações prestadas das concessionárias de serviços públicos e órgãos públicos em face da aprovação e licenciamento de novos empreendimentos;
5. aprovação de projetos de arquitetura sem a avaliação dos impactos no trânsito e na vizinhança gerados pela implantação de novos empreendimentos;
6. ausência de motivação adequada para aprovação de projeto de arquitetura de novos empreendimentos, no processo de licenciamento;
7. emissão de Alvarás de Construção sem a comprovação de pagamento integral de ODIR;
8. não recolhimento das taxas públicas de outorgas onerosas (ODIR e ONALT). Circunstâncias indicativas de prejuízo causado ao erário do DF. Proposta de instauração de TCE;
9. ausência de projetos complementares no licenciamento de obras;
10. ausência de Anotação de Responsabilidade de Técnica (ART) do profissional em projetos complementares de engenharia, Lei nº 6.496/1977;
11. inobservância das normas viárias e urbanísticas na certificação de conclusão de obras (Cartas de Habite-se);



12. irregularidades na certificação de conclusão de obra para emissão de Cartas de Habite-se;
13. irregularidades na avaliação dos parâmetros urbanísticos no licenciamento de edificações;
14. ineficiência nos controles dos pagamentos a título de taxa de Execução de Obras – TEO; e
15. irregularidades no Processo nº 300.000.682/2009. Emissão de Alvará de Construção e Carta de Habite-se sem o pagamento de ONALT. Parecer nº 72/2012 - PROMAI/PGDF.

Diante das falhas apontadas, recomendamos que a Administração Regional de Águas Claras promova diligências nos Processos relativos à concessão de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se, buscando o saneamento das irregularidades apontadas. Ato contínuo promova as apurações necessárias para fins de determinação e cobrança de valores de outorgas onerosas (ODIR e ONALT e Termos de Compromisso e Parcelamento em atraso) ainda pendentes.

Além disso, tendo em vista a possibilidade de terem sido cometidas infrações disciplinares, conforme consignado nas análises lançadas nos parágrafos anteriores, torna-se necessário a instauração de procedimento para apuração de responsabilidade de quem deu causa a cada situação e a sua possível responsabilização.

Cumpramos ressaltar a necessidade de que sejam observadas, ponto a ponto, as recomendações lançadas nas análises anteriores, de modo a tornar efetivas as medidas saneadoras a serem adotadas pela Administração Regional de Águas Claras.

Recomendamos o encaminhamento do presente relatório à Casa Civil da Governadoria do Distrito Federal para conhecimento e providências de sua alçada.

Informa-se, ainda, que os processos deverão permanecer à disposição dos órgãos de controle interno e externo, para análise das medidas adotadas em futuras auditorias e/ou inspeções, oportunidade em que se verificará o cumprimento das recomendações.

Por fim, informamos que o presente Relatório, na fase preliminar, foi encaminhado ao dirigente máximo da Administração Regional de Águas Claras, por meio dos Ofícios nº 1.485/2014 – GAB/STC, de 11/08/2014 (Relatório Preliminar de Auditoria Especial nº 2/2014 - GAB/CONT-STC) e nº 1.597/2014 – GAB/STC, de 22/08/2014 (Relatório Preliminar Complementar de Auditoria Especial nº 3/2014 - GAB/CONT-STC), prorrogados mediante Ofício nº 1.711/2014 – GAB/STC, de 19/09/2014 para sua manifestação até 08/10/2014 quanto às justificativas para as situações constatadas, conforme estabelecido no art. 31 da Portaria nº 89-STC, de 21/05/2013.



Tendo em vista o vencimento do prazo estabelecido sem que houvesse novo pedido de prorrogação de prazo e da ausência de manifestação tempestiva do gestor da Unidade, emitimos o Relatório Final de Auditoria Especial.

Brasília, 24 de outubro de 2014.

SECRETARIA DE ESTADO DE TRANSPARÊNCIA E CONTROLE

