



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

## **RELATÓRIO DE INSPEÇÃO N° 3/2014 – DIROH/CONIE/CONT/STC**

UNIDADE : Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF.  
PROCESSOS : 480.000.359/2013.  
OBJETIVO : Inspeção no Programa Morar Bem.  
EXERCÍCIO : 2013/2014.

Senhor Controlador-Adjunto,

Apresentamos as constatações complementares resultantes dos trabalhos de auditoria realizados na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF, consoante as Ordens de Serviço n<sup>os</sup> 43, 68, 81 e 110/2013-CONT/STC do Controlador-Geral da Secretaria de Estado de Transparência e Controle do Distrito Federal – STC.

### **I – ESCOPO DO TRABALHO**

Os exames foram realizados na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, no período de 04/06/2013 a 30/08/2013, tendo em vista o exame do Programa Morar Bem.

### **II – RESULTADO DOS EXAMES**

Seguem os resultados dos exames procedidos nos processos examinados, sendo extraída a documentação comprobatória dos atos e fatos constantes do presente documento.

#### **A – CONTEXTUALIZAÇÃO**

Consideramos relevante o delineamento de um breve retrospecto acerca da Política Habitacional do Distrito Federal, bem como do cenário no qual o Programa Morar Bem se situada.



## A.1 – ANTECEDENTES

O documento Plano Habitacional de Interesse Social – PLANDHIS apresenta à página 6 uma valiosa retrospectiva sobre as políticas habitacionais do Distrito Federal, *in verbis*:

[...]

A habitação de interesse social no Distrito Federal remonta desde a época da fundação da Capital Federal, com a criação da Sociedade de Habitações Econômicas de Brasília – SHEB (1962), posteriormente a Sociedade de Habitação de Interesse Social – SHIS (1964), o Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – IDHAB (1994) e atualmente a Companhia de Desenvolvimento Habitacional – CODHAB (2007).

**Governos anteriores priorizaram pela distribuição de lotes semi urbanizados, sem, entretanto, primar por uma rigorosa seleção dos contemplados ou mesmo assegurar que os atendidos tivessem condições de consolidar no lote um atendimento habitacional completo.**

[...]

Priorizava-se a distribuição desordenada de lotes sem que fosse provida aos cidadãos a infraestrutura básica (energia elétrica, saneamento básico pavimentação e drenagem de águas pluviais), bem como aparelhos públicos (escolas, postos médicos, hospitais, praças, entre outros). Além disso, os contemplados não recebiam escritura do imóvel.

Os gargalos estruturais acima, associados à existência de lacunas normativas, impactam a políticas habitacionais em curso no Distrito Federal, como será demonstrado em tópicos que seguem.

## A.2 – CENÁRIO ATUAL

As questões atinentes às políticas públicas urbanas, com destaque para o enfrentamento do déficit habitacional, constituem num dos maiores desafios aos gestores públicos, uma vez que, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, atualmente 84% dos cidadãos brasileiros residem em cidades.

No tocante ao Distrito Federal, segundo o documento DF em Síntese 2012, elaborado pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN é estimada uma população de 2.570.160 habitantes, o que representa a 4ª maior agrupamento urbano do



país, sendo, todavia, a menor unidade da federação em termos territoriais, 5.787,78 Km<sup>2</sup>, o que resulta no Distrito Federal deter a maior densidade demográfica do país 444,07 Hab/Km<sup>2</sup>.

Estudo elaborado em 2011 pela Fundação João Pinheiro – FJP, denominado Déficit Habitacional no Brasil 2008, aponta para a falta de aproximadamente 7 milhões de unidades habitacionais, montante que leva em consideração o seguinte pressuposto metodológico conforme a página 18 do citado documento, *in verbis*:

[...]

O conceito de déficit habitacional utilizado está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física. Elas devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), dos moradores de baixa renda com dificuldade de pagar aluguel e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque.

[...]

Nesse contexto, tivemos a promulgação da Lei nº 10.257, de 10/07/2001 (Estatuto da Cidade), que trouxe novas diretrizes nacionais acerca da organização espacial das cidades, bem como introduziu novos instrumentos normativos de gestão dos espaços urbanos.

Relevante também citar a promulgação da Lei nº 11.124, de 16/06/ 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação e cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, e institui o Conselho Gestor do referido fundo, de sorte que qualquer Ente Federativo que deseje receber recursos não onerosos do Orçamento Geral da União – OGU, tem que elaborar o Plano Diretor de Habitação – PLANDHIS. Destacamos que em 2012 o Governo Distrito Federal – GDF cumpriu com esta obrigação tendo em vista a SEDHAB ter elaborado o Plano Habitacional de Interesse Social – PLANDHIS.

Por fim, em face do fracasso das políticas públicas habitacionais anteriormente formuladas e, considerando que o déficit habitacional no Brasil é formado em 90% por cidadãos brasileiros de baixa renda, o Governo Federal criou por intermédio da Lei nº 11.977, de 07/07/2009, o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, com os pressupostos gerais da redução de 14% do déficit de residências no país.



Consoante MARX ANDRADE<sup>1</sup>, o PMCMV apresenta como pontos positivos:

[...]

A criação em 2009 da primeira edição do Programa Minha Casa Minha Vida foi uma quebra de protocolo até então na política habitacional brasileira pelo maior foco na população de baixa renda. Utilizando-se de subsídios, o MCMV tornou mais fácil o acesso das famílias de baixíssima renda à sonhada moradia própria o que motivou a sua continuidade em 2011.

Os moldes nos quais foram feitas as duas edições do MCMV buscavam estimular os incorporadores para que construíssem para a população de baixa renda através de: um menor valor médio unitário do imóvel, menores taxas de financiamento ao produtor, menores despesas comerciais e otimização do fluxo de caixa.

[...]

O Manual do Minha Casa Minha Vida – Entidades – Recursos FDS apresenta à página 37 a vantajosidade ao cidadão com renda até R\$ 1.600,00 em adquirir um imóvel do PMCMV:

[...]

O valor da prestação é calculado a partir do Valor de Financiamento, que corresponde ao Valor da Operação que será contratada, conforme valores da tabela do Anexo II.

Se o valor do financiamento (valor da operação) é de R\$ 60.000,00, esse valor será dividido em 120 parcelas, conforme prazo de amortização estabelecido para o programa.

O resultado corresponde ao valor bruto da prestação  
 $R\$ 60.000,00 / 120 \text{ meses} = R\$ 500,00$

Se a renda mensal da família corresponde a R\$ 600,00, o valor líquido da prestação corresponderá a 5% desse valor.

$R\$ 600,00 \times 5\% = R\$ 30,00$

A diferença entre o valor bruto da prestação (R\$ 500,00) e o valor líquido da prestação (R\$ 30,00) é assumida pelo FDS, é o subsídio que o Programa oferece para beneficiar as famílias.

**$R\$ 500,00 - R\$ 30,00 = R\$ 470,00$**

[...]

---

<sup>1</sup> MARX ANDRADE, Gabriel Vieira. Política habitacional brasileira: críticas ao programa minha casa minha vida. Rio de Janeiro: UFRJ / Escola Politécnica, 2012.



Podemos citar que entre 2009 e 2010 o PMCMV teve a primeira fase, em que foram construídas no Brasil 1 milhão de novas unidades habitacionais, voltadas para os segmentos de renda abaixo:

FAIXA DE RENDA	VALOR
I	Até 3 salários mínimos
II	3 a 6 salários mínimos
III	6 a 10 salários mínimos

Salientamos que até o fim de 2010 as Políticas Habitacionais do Distrito Federal eram desvinculadas das novas estratégias nacionais de habitação, de forma que nenhuma unidade habitacional havia sido entregue nos moldes do PMCMV.

A partir de 2011 o PMCMV entrou na segunda fase, em que houve uma mudança nos segmentos de renda atingidos pelo programa, como segue:

FAIXA DE RENDA	VALOR
I	Até R\$ 1.600,00
II	R\$ 1.600,00 a R\$ 3.100,00
III	R\$ 3.100,00 a R\$ 6.000,00

A partir de 2011 houve o alinhamento das Políticas Habitacionais do Distrito Federal como as estratégias nacionais de habitação, notadamente o PMCMV, o se cristalizou em 2012 com a edição do PLANDIS, conforme mencionado anteriormente.

### **A.3 – DA POLÍTICA HABITACIONAL NO DISTRITO FEDERAL**

Segundo a Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB há um déficit habitacional segmentado nos seguintes estratos<sup>2</sup>:

- 262 mil moradias;
- 191 mil demandas por Regularização Fundiária;
- 126 mil requalificações de moradia.

---

<sup>2</sup> [www.sedhab.df.gov.br](http://www.sedhab.df.gov.br)



O PLANDHIS apresenta, de forma pormenorizada, os programas de governo orientados à habitação de interesse social, com vista ao enfrentamento da situação acima, quais sejam:

- Programa de Desenvolvimento Institucional;
- Programa de Recenseamento Imobiliário;
- Programa de Revisão e Atualização da Legislação Aplicável;
- Programa de Implantação dos Instrumentos de Gestão da Política Urbana;
- Programa Morar Bem;
- Programa de Regularização Fundiária – Regularizou é seu.

No escopo da ação de auditoria em tela poremos em foco o Programa Morar Bem, como segue.

## **B – DO PROGRAMA MORAR BEM**

O sítio eletrônico do Programa Morar Bem<sup>3</sup> apresenta as informações gerais, como segue:

[...]

### **Conheça o Programa Morar Bem**

Antigamente, milhares de famílias não tinham nenhuma perspectiva de ter um endereço definitivo.

Por isso, o Governo do Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano (SEDHAB) e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional (CODHAB), lançou o Programa Morar Bem, que vem para oferecer a oportunidade da casa própria para quem precisa. Serão apartamentos e casas financiados, por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida em condições especiais.

As unidades habitacionais serão em cidades com infraestrutura completa: rua asfaltada, água encanada, luz e escritura no seu nome.

### **Quem tem direito?**

De acordo com a Lei 3.877/2006, que dispõe sobre a Política Habitacional do Distrito Federal, pode participar dos programas habitacionais de interesse social o interessado que atender aos seguintes requisitos, entre eles:

---

<sup>3</sup> <http://www.morarbem.df.gov.br/direito.aspx?pagina=direito>



- residir no Distrito Federal nos últimos cinco anos;
- não ser, nem ter sido proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial no Distrito Federal;
- não ser usufrutuário de imóvel residencial no Distrito Federal;
- ter renda familiar de até doze salários mínimos.

### **Nova Política Habitacional**

No dia 10 de maio, a SEDHAB lançou a Nova Política Habitacional, por meio do Programa Morar Bem, com a apresentação do primeiro pacote de habitações de interesse social com 10 mil unidades habitacionais. O programa visa ao provimento de solução habitacional completa com infraestrutura e equipamentos públicos; adensamento de áreas urbanas para otimização da infraestrutura implantada; e financiamento das unidades habitacionais, por intermédio do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

[...]

O PLANDHIS apresenta às páginas 165 a 167 as seguintes informações acerca do Programa Morar Bem, *in verbis*:

[...]

#### **2.1.5 Programa Morar Bem**

Este programa prioriza a ampliação da oferta de solução de moradias de interesse social e a amortização do déficit habitacional através da indução e apoio do Poder Público à produção de novas habitações por agentes privados e sociais.

##### **a. Justificativa/objetivo**

Existe atualmente no Distrito Federal um número expressivo de famílias vivendo em condições de precariedade habitacional. Pode-se dizer que esse fato se deve, de forma geral, à incompatibilidade que se consolidou entre o valor de compra ou locação de uma moradia e a capacidade financeira das famílias, inviabilizando, para muitos, o acesso a esse direito fundamental.

Registros contidos no Diagnóstico Habitacional do PLANDHIS apontam que, durante quase duas décadas, a farta distribuição de lotes semi-urbanizados acentuou a desigualdade social/urbanística provocando distorções e gerando um acúmulo de situações de precariedade habitacional.

Com o MCMV verificou-se que há dificuldades em compatibilizar a valor dos empreendimentos à capacidade financeira das famílias, criando uma situação que necessita da intervenção do Poder Público para ser equacionada.

O governo Federal compreendeu esse problema e instituiu uma série de Programas destinados à promoção de HIS, a partir da disposição de recursos, para viabilizar empreendimentos para o público da chamada faixa 1. No entanto, sabe-se que o papel do Distrito Federal é fundamental para que esses recursos cheguem até seu território. Sendo assim, buscou-se aqui instituir um programa voltado a fortalecer o



papel proativo do GDF, tornando-o o principal articulador dos recursos e das demandas locais por HIS.

Em razão do atual cenário da Política Habitacional e das articulações recém-realizadas pelo GDF nesse sentido, foi priorizada a criação de apenas um programa de produção habitacional para o primeiro ciclo de implementação do PLANDHIS, tendo como meta a assinatura de 100.000 (cem mil) Contratos de Novas Unidades Habitacionais e a entrega de 24.000 (vinte e quatro mil) Novas Unidades até 2014.

Uma vez realizado o Recenseamento Imobiliário e feita a readequação da estrutura institucional responsável pela implementação do PLANDHIS, poderá mostrar-se adequado, na ocasião de revisão do PLANDHIS prevista para 2015 a inclusão de outros programas de provisão, voltados, por exemplo, à execução de loteamentos urbanos de interesse social ou a promoção exclusivamente pública de HIS.

#### **b. Detalhamento**

Para a realização do Programa Morar Bem, faz-se necessário, primeiramente, fortalecer o papel proativo do Poder Público, instituindo procedimentos para a proposição de parcerias e para a mobilização da iniciativa privada e dos agentes sociais.

Programa deve priorizar o atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade e/ou precariedade habitacional identificada pelo Programa de Cadastro e Gestão da Informação, buscando criar alternativas habitacionais compatíveis ao perfil de sua demanda, tanto em relação à localização quanto à tipologia construtiva.

O DF deverá instituir mecanismos para estimular a produção de HIS condizente as suas prioridades de atendimento e a localização de sua demanda. Para isso, o Programa prevê a criação de parcerias pública-privadas e a disponibilização de possíveis contrapartidas distritais para a viabilização das habitações, as quais serão definidas conforme o perfil do empreendimento e pré-aprovação do Conselho Distrital de Habitação, sendo prevista uma possível participação do Distrito Federal para:

- Disponibilização de área para implantação do empreendimento.
- Execução parcial ou total da infraestrutura.
- Aplicação de índices urbanísticos especiais previstos por legislação para HIS.
- ...

#### **e. Agentes envolvidos**

- Secretaria de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano: responsável pela condução geral das atividades e operacionalização do Programa.
- Conselho Distrital de Habitação: responsável pela deliberação das propostas e aprovação das ações que serão realizadas cPLANDHISom recursos do Fundo Distrital de Habitação.



- Agentes financeiros do Governo Federal: intermediadores dos repasses de recursos disponibilizados pela união e pelo Estado aos agentes privados e sociais que realizarão a produção dos empreendimentos habitacionais.
- Agentes privados e sociais interessados em promover HIS: atuarão como parceiros na produção habitacional, sendo responsáveis pela execução dos empreendimentos.
- Codhab: executora da Política Habitacional do DF.  
[...]

De modo sumarizado, os cidadãos percorrem as seguintes etapas:

- Cadastramento no SIHAB;
- Convocação para Habilitação;
- Convocação pelo agente financeiro (Banco de Brasília – BRB, Caixa Econômica Federal – CAIXA ou Banco do Brasil – BB);
- Recebimento do Imóvel.

Na Companhia de Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF ocorrem, de modo sinótico, os seguintes processos:

- Abertura do cadastramento no SIHAB;
- Convocação para Habilitação;
- Acompanhamento da convocação pelos agentes financeiros;

### **B.1 – DA BASE NORMATIVA DO PROGRAMA MORAR BEM**

O Programa Morar Bem tem como base normativa:

- Decreto Distrital nº 34.210, de 14 de março de 2013 - regulamenta a Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal, no que tange ao interesse social.
- Lei Distrital nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012 - Dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal e dá outras providências.
- Decreto Distrital nº 33.965/2012 - Revoga o Decreto nº 33.033, de 08 de julho de 2011 e institui novas regras sobre o Novo Cadastro da Habitação do Distrito Federal.



- Decreto Distrital nº 33.964/2012 - Altera o Anexo Único do Decreto nº 33.177, de 1º de setembro de 2011, que dispõe sobre os critérios de classificação de candidatos inscritos no Novo Cadastro da Habitação e dá outras providências.
- Decreto Distrital nº 33.753/2012 - Altera os artigos 4º, 7º, 8º e 10º do Decreto nº 33.033 de 08/07/2011, que instituiu o Novo Cadastro da Habitação.
- Decreto Distrital nº 33.799/2012 - Prorroga a validade da Relação de Inscrições Individuais do cadastramento para até 30 de setembro de 2012.
- Edital nº 55 /2012 – Convoca para cadastramento no Novo Cadastro da Habitação.
- Decreto Distrital nº 33.177/2011 - Dispõe sobre os critérios de classificação de candidatos inscritos no Novo Cadastro da Habitação do Distrito Federal.
- Decreto Distrital nº 33.033/2011 - Dispõe sobre o Novo Cadastro da Habitação do Distrito Federal.
- Lei Distrital nº 3.877/2006 - Dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal.
- Decreto Distrital nº 29.072/2008 - Regulamenta a Lei nº 3.877/2006 e dá outras providências.
- Decreto Distrital nº 29.972/2009 - Institui o atendimento prioritário à moradia nos programas habitacionais do Distrito Federal.
- Decreto Distrital nº 30.742/2009 - Dispõe sobre a criação do cadastro Único de Habitação do Distrito Federal.
- Decreto Distrital nº 31.714/2010 - Altera o parágrafo 3º, do artigo 2º do Decreto nº 29.072/2008.



## B.2 – DAS METAS PROGRAMA DO PROGRAMA MORAR BEM

Retomando o PLANDHIS, página 168, constitui a meta precípua do Programa Morar Bem, *in verbis (negrito nosso)*:

[...]

**Contratação de 100 mil unidades habitacionais com a produção de 24 mil novas moradias até 2014, tendo por base as estimativas feitas pelo Diagnóstico Habitacional quanto ao déficit por habitação (262.126 U.H.).**

[...]

Consoante as informações formuladas pela SEDHAB constituem também em objetivos do Programa:

- A habilitação de 375,9 mil candidatos cadastrados.
- O provimento de solução habitacional completa com infraestrutura e equipamentos públicos.

## B.3 – O NOVO CADASTRO HABITACIONAL

Um dos pilares do Programa Morar Bem é o Novo Cadastro Habitacional, instituído por intermédio do Decreto Distrital nº 33.033/2011, instrumento pelo qual todos os cidadãos que se enquadram nos requisitos do Programa podem individualmente e espontaneamente se cadastrarem com vistas à pré-habilitação para concorrerem à aquisição de unidade habitacional de interesse social.

Anteriormente ao Novo Cadastro Habitacional o Distrito Federal já contava com o Cadastro Único de Habitação do Distrito Federal, que havia sido Decreto nº 30.742/2009, ocorre que àquela época havia uma disjunção entre o cadastro e a entrega efetiva de unidades habitacionais, pois retomando ao item A.1 e A.2, não havia o alinhamento do GDF às Diretrizes Nacionais de Habitação, em virtude da a visão de se distribuir lotes, em detrimento da entrega de unidades habitacionais completas<sup>4</sup>.

Entre os meses de julho e agosto de 2011 houve a abertura do prazo de recadastramento (e abertura de novas inscrições) e ao fim do processo a divulgação da nova listagem em sítio eletrônico: <http://www.morarbem.df.gov.br>.

---

<sup>4</sup> [http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2010/08/11/interna\\_cidadesdf,207195/index.shtml](http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2010/08/11/interna_cidadesdf,207195/index.shtml)



Estruturalmente o Novo Cadastro Habitacional assume o seguinte formato:



A Relação de Inscrições por Entidades (RIE) constitui na listagem de cidadãos vinculados a associações ou cooperativas habitacionais credenciadas à CODHAB, ao passo que a Relação de Inscrições Individuais (RII) se refere aos demais cidadãos.

A segmentação do Novo Cadastro Habitacional em RII e RIE decorre da aplicação estrita da Lei Distrital nº 3.877/2006, *in verbis*: (negrito nosso):

[...]

Art. 5º A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP tornará disponíveis para o Distrito Federal as unidades parceladas ou as glebas destinadas a habitações de interesse social.

§ 1º De cada área destinada a habitação de interesse social, serão reservados:

**I – quarenta por cento para atendimento do Cadastro Geral de Inscritos da SEDUH;**

**II – quarenta por cento para atendimento de cooperativas ou associações habitacionais;**

**III – vinte por cento para os demais programas habitacionais de interesse social.**

§ 2º Fica estabelecido que, na quota prevista no inciso I do § 1º, serão inicialmente atendidos aqueles já habilitados.

[...]

As inscrições na RII e na RIE seguem a mesma sistemática de habilitação, com exceção dos dados registrados na fase pré-cadastral dos inscritos na RIE, que são alimentados por um preposto de entidade credenciada na CODHAB, tendo o Decreto Distrital nº 33.177/2011, que estabeleceu os parâmetros de classificação a seguir:

1. **TEMPO DE RESIDÊNCIA NO DISTRITO FEDERAL:** 4.000 pontos, distribuídos diretamente proporcional ao tempo apurado com base nos dados cadastrais;



2. TEMPO DE INSCRIÇÃO EM PROGRAMAS HABITACIONAIS NO DF: 1.500 pontos, distribuídos diretamente proporcional ao tempo apurado com base nos dados cadastrais;
3. NÚMERO DE DEPENDENTES NA FAMÍLIA: 2.500 pontos, assim distribuídos.
4. FAMÍLIAS COM CONDIÇÕES ESPECIAIS - pessoas com deficiência ou pessoas com mais de 60 (sessenta) anos: 1.500 pontos;
5. RENDA FAMILIAR PER CAPITA: 500 pontos, distribuídos inversamente proporcional ao valor da renda per capita apurada com base nos dados cadastrais.

As disposições gerais do PMCMV estabelecem três critérios principais (que devem ser complementados por até três critérios adicionais) para a priorização de famílias, quais sejam:

1. Desabrigadas que perderam seu único imóvel, ou ainda residentes em áreas de risco ou insalubres.
2. Com mulheres chefes de família.
3. Que possuam pessoas com deficiência.

Os critérios de classificação definidos para o Novo Cadastro Habitacional são aderentes às Diretrizes do PMCMV, com exceção estrita ao que se refere aos cidadãos residentes em áreas de risco, todavia tal questão é objeto de análise do item C, em tela.

Em 2011, findo o prazo de inscrição, houve a depuração e publicação da listagem com vistas às primeiras convocações e habilitação de candidatos e, por intermédio do Edital nº 55/2012, houve nova abertura de prazo para inscrição de candidatos na RII e RIE no período de 1º a 31/08/2013, após o que o Novo Cadastro de Habitacional atingiu as seguintes quantidades de inscritos:

ITEM	QUANTITATIVO	%
Relação de Inscrições Individuais - RII	323.015	85,92%
Relação de Inscrições por Entidades - RIE	52.945	14,08%
<b>TOTAL GERAL DE INSCRITOS</b>	<b>375.960</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Relatório Gerencial do SIHAB - Posição em 01/10/2012.



#### B.4 – COMPARATIVOS ENTRE RII E RIE.

Em termos comparativos, a RII e RIE apresentaram, até a realização dos trabalhos de campo desta ação de auditoria, os seguintes resultados.

Relação de Inscrições Individuais - RII					
Por Tipo	Geral (A)	Deficiente (B)	% (B/A)	Idoso ( C)	% (C/A)
Inscritos	323.015	21.810	7	6.678	2,07
Convocados	98.048	13.397	14	5.644	5,76
Habilitados	41.451	5.419	13	2.188	5,28
Percentuais					%
<b>Convocados x Inscritos</b>					<b>30,35</b>
<b>Habilitados x Convocados</b>					<b>42,28</b>

Relação de Inscrições Por Entidades - RIE					
Por Tipo	Geral (A)	Deficiente (B)	% (B/A)	Idoso ( C)	% (C/A)
Inscritos	52.945	1.821	3	1.360	2,57
Convocados	28.440	1.367	5	1.072	3,77
Habilitados	9.694	391	4	258	2,66
Percentuais					%
<b>Convocados x Inscritos</b>					<b>53,72</b>
<b>Habilitados x Convocados</b>					<b>34,09</b>

Conforme consta do § 1º, art. 5º da Lei Distrital nº 3.877/2006, de cada área destinada à habitação de interesse social serão reservados: 40% para atendimento do Cadastro Geral de Inscritos, 40% destinado às cooperativas ou associações habitacionais e 20% para os demais programas habitacionais de interesse social.

Ressaltamos, entretanto, que a relação percentual entre os convocados e inscritos registrados nas relações RII foi de aproximadamente 30,35% contra 53,72% contidos na RIE, o que em termos proporcionais demonstra o desequilíbrio na distribuição das unidades habitacionais ofertadas pela CODHAB, já que os candidatos constantes da lista RII correspondem a 85,92% do total de 375.960 inscritos no sistema SIHAB.

Questionado quanto aos critérios de priorização e distribuição das unidades habitacionais demandadas, a CODHAB apenas ressaltou o enquadramento legal habitacional adotado no Distrito Federal, não informando a política decisória interna adotada pela Companhia ao estabelecer o percentual de distribuição destinado aos inscritos nas listas RII e



RIE e nem mesmo a preferência e metodologia da escolha por determinadas entidades credenciadas.

Portanto, a perspectiva pessimista de atendimento do pleito habitacional dos inscritos na lista geral – RII é notória e são agravadas pelas constantes denúncias de fraudes envolvendo as entidades, associações e cooperativas, conforme será visto adiante, além de gerar um elevado percentual de permutas destes candidatos para a RIE.

#### **B.4.1 – ELEVADO ÍNDICE DE INABILITAÇÕES NAS CONVOCAÇÕES.**

Dos 126.488 candidatos convocados somente 51.145 foram devidamente habilitados o que representa aproximadamente 40,43% do total de convocados e cerca de 13,60% do total de inscritos no Programa Morar Bem. Tal resultado foi ocasionado pelas ausências de comprovações e inconsistências em relação aos dados inicialmente informados pelo candidato no momento do cadastramento. Tais inconsistências são concretizadas por conta das seguintes ocorrências: renda familiar incompatível com o programa, residir fora do DF e já possuir imóvel em nome do candidato, sendo este último o que representa maior percentual de incidência.

Registramos, ainda, que o elevado percentual de candidatos não habilitados, além de gerar um desperdício de esforço operacional, também compromete consideravelmente o cumprimento da meta de diminuição do déficit habitacional.

#### **RECOMENDAÇÃO**

- Manter gestões operacionais no sentido de filtrar, após o fechamento do cadastramento habitacional, a ocorrência das inconsistências geradas, a exemplo da vinculação de posse de imóvel em nome do candidato, divulgando a lista consolidada classificatória de ambas as relações RII e RIE, visando à racionalização dos procedimentos operacionais de habilitação nas convocações realizadas pela CODHAB.

#### **B.4.2 – DENÚNCIAS DE FRAUDES ENVOLVENDO AS ENTIDADES HABITACIONAIS.**

Preliminarmente cabe esclarecer que a ideia de cooperativismo advém dos entendimentos consolidados no Congresso de Manchester, no ano de 1995, que o define como



“é uma associação autônoma de pessoas que se unem, voluntariamente, para satisfazer aspirações e necessidades econômicas, sociais e culturais comuns, por meio de uma empresa de propriedade coletiva e democraticamente gerida”.

No Brasil o modelo de cooperativismo encontra-se delineado na Lei nº 5.764/1971, que disciplina a criação e funcionamento de tais entidades.

Os art. 3º e 4º da Lei nº 5.764/1971 determinam, *in verbis*:

[...] celebram contrato de sociedade cooperativa as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens ou serviços para o exercício de uma atividade econômica, de proveito comum, sem objetivo de lucro... as cooperativas são sociedades de pessoas, com forma e natureza jurídica próprias, de natureza civil, não sujeitas à falência, constituídas para prestar serviços aos associados [...]

No entanto, atualmente, observa-se que tais entidades nada mais são do que incorporadoras, em forma de cooperativas que ocultam interesses muitas vezes individuais, todavia usufruindo da redução dos custos inerentes à atividade de incorporação, e ainda para receberem tratamento fiscal diferenciado.

Além disso, é notório que atualmente a aplicabilidade real do sistema cooperativista no plano habitacional não é fato exercido, a exemplo da atual política habitacional representada pelo Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal que privilegia a concessão de financiamento direto ao mutuário com vínculos de gestão operacional atrelado às entidades executoras de tais empreendimentos, como segue<sup>5</sup>:

[...]

Para participar do programa você deve estar filiado a uma Entidade Organizadora habilitada pelo Ministério das Cidades.

Uma vez filiado, procure se informar sobre a entidade, conhecer sua história e os projetos que foram desenvolvidos por ela e também participe das assembleias. É necessário ainda participar das reuniões, discussões sobre os projetos propostos e sobre o Programa.

A Entidade Organizadora a qual você é filiado deve aprovar, em assembleia, os critérios de participação das famílias candidatas ao financiamento. O processo de escolha das famílias deve ser transparente, sendo obrigatória a publicação dos critérios de seleção dos beneficiários nos meios de comunicação do Município.

---

<sup>5</sup> [http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/habitacao\\_urbana/ate1600/saiba\\_mais\\_ent\\_org.asp](http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/habitacao_urbana/ate1600/saiba_mais_ent_org.asp)



Para participar do Programa, a entidade, previamente habilitada, deve ter os projetos aprovados pela CAIXA e selecionados pelo Ministério das Cidades.

#### Condições de financiamento

- Limite de prestação: o valor de prestação subsidiada corresponde a 10% da renda familiar bruta do beneficiário ou R\$ 50,00 (o que for maior);
- Prazo de amortização: fixo de 120 (cento e vinte) meses;
- Taxa de juros: não possui taxa de juros;
- Idade: não há limite máximo de idade do beneficiário;
- Seguros: não há cobrança de prêmio de seguro do beneficiário e não há a obrigação de contratação junto a quaisquer seguradoras e em caso de sinistro existe cobertura pelo FDS – Fundo de Desenvolvimento Social.

#### Encargos devidos

- Não são devidos encargos e taxas pelos beneficiários na fase de contratação;
  - Durante a fase de obras não haverá encargos, ou seja, não haverá cobrança de prestações;
  - O primeiro encargo mensal (prestação) vence no mês, subsequente ao do crédito da última parcela de obras, no dia correspondente ao da assinatura do contrato.
- [...]

Outra situação verificada pela equipe de auditoria se refere a problemáticas decorrentes da aquisição da casa própria por meio da adesão aos sistemas de cooperativas criadas e desenvolvidas para a realização de empreendimentos habitacionais, concretizadas pelas entidades credenciadas junto à CODHAB que vem gerando constantes denúncias de irregularidades, muitas vezes partindo dos próprios associados que sofrem constantes pressões exercidas por pessoas ligadas às cooperativas habitacionais.

Evidenciando os reais interesses de algumas entidades foi noticiado no dia 27/05/2013 pelo Correio Braziliense a denúncia de venda de lotes no empreendimento 4ª Etapa do Riacho Fundo II, onde 5.904 unidades habitacionais são construídas por meio de convênio entre a União e o GDF são financiadas pela CAIXA por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida. Tal empreendimento visa atender a demanda habitacional destinada a Associação Pró-Morar do Movimento Vida de Samambaia – AMMVS, que representa 203 entidades agregadas.

Segundo reportagem a ação dos estelionatários ligados a cooperativas habitacionais do Riacho Fundo e da Samambaia atrelados a AMMVS que cobram em média de R\$ 15 mil a R\$ 20 mil como entrada para garantir um imóvel. A inserção dos que pagam pelo esquema é garantida, dado a liberdade que as entidades, ligadas a movimentos sociais tem de indicar e cadastrar qualquer um, inclusive supostos “laranjas” e outros associados que apresentam documentação fraudulenta para “furar” a fila e posteriormente solicitam suas



desistências, concretizando assim a permuta e preservando o direito a demanda de unidades habitacionais ofertadas inicialmente pela CODHAB.

Ainda, segundo a reportagem, desde 2010, 1.299 pessoas cadastradas na AMMVS entraram com pedidos de desistência para receber os lotes, destes, 1.148 alegaram razões pessoais, o que representa 88,38% do total dos desligamentos cujas solicitações estão desprovidas de documentos que detalhem os critérios usados pelas entidades para a seleção dos beneficiários e as razões por tais alterações. Tal liberdade das cooperativas em substituir os associados sob a genérica alegação de “motivos pessoais” também pode causar desvios, conforme já relatado pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF.

Em resposta as denúncias o Gerente de Cooperativa da Diretoria Imobiliária da CODHAB informou, *in verbis*:

[...] o órgão não exige das entidades os critérios de substituição dos associados. Mesmo que sejam enviadas, a lista das mudanças não passa por rigoroso processo de averiguação. Pedimos que isso esteja registrado em uma ata de reunião de todos os cooperados. Ela é encaminhada para a CODHAB, mas, via de regra, eles têm que fazer uma assembleia para indicar a outra pessoa [...]

É notório, portanto, o não gerenciamento da lista atualizada dos associados diante das desistências posteriores ao cadastramento o que vem contribuindo consideravelmente para a ocorrência de fraudes e extorsões por tais entidades. No entanto, tais ocorrências poderiam ser minimizadas se a CODHAB promovesse a complementação desta demanda habitacional, oriunda das desistências nas entidades, pelos inscritos na lista geral – RII, com guarita legal prevista no art. 7º do Decreto nº 33.965/2012, *in verbis*:

DECRETO Nº 33.965, DE 29 DE OUTUBRO DE 2012.

Art. 7º Caso necessária a complementação da demanda das associações ou cooperativas habitacionais em projetos do programa Habitacional de interesse social do Distrito Federal, para atender ao disposto no inciso II, do art. 5º da Lei Distrital nº 3.877/2006, serão convocados candidatos da Relação de Inscrições Individuais.

Além da desvirtuação do objetivo dos programas habitacionais, que destinam grande parcela da demanda habitacional à população de baixa renda, muitas pessoas, na expectativa de recebimento de tais imóveis, além de serem enganadas pelas próprias



cooperativas habitacionais, que cobram taxas exorbitantes alegando em sua maioria que os recursos se destinam a manutenção da entidade, também são alvos de extorsão e pagamentos indevidos junto às construtoras que passam a gerenciar a lista de habilitados da CODHAB e por intermediarem diretamente com as instituições financeiras na concessão das linhas de crédito e financiamento do imóvel.

Tais ocorrências, não são novidade tendo em vista que em 2010 a CODHAB foi objeto de operação de busca e apreensão por conta de irregularidades na distribuição de lotes a cooperativas<sup>6</sup>. Essas situações desgastam a credibilidade do Programa Morar Bem, consequentemente a imagem institucional do Governo do Distrito Federal perante a população local, principalmente para aquela parcela que necessita de ser atendida e priorizada nos programas habitacionais, dado as condições precárias sociais e econômicas em que se encontram.

Outro aspecto refere-se à transparência das informações:

- Os dados da RII estão totalmente abrangidos pela Lei Distrital nº 4.990/2012, de tal forma que os cadastrados podem monitorar os dados dos demais cadastrados – Controle Social.
- No tocante à RIE, os dados são parcialmente públicos, pois as cooperativas gerenciam listas internas de cooperados.

## RECOMENDAÇÕES

a) Aprimorar a gestão fiscalizatória da CODHAB, no sentido de exigir das entidades os critérios de substituição dos associados desistentes, e que diante de tais reservas geradas promova a substituição pelos inscritos na lista geral RII, conforme previsto no art. 7º do Decreto Distrital nº 33.965/2012.

b) Analisar a pertinência quanto à continuidade da sistemática de inclusão das associações e cooperativas, na distribuição da demanda habitacional da CODHAB, tendo em vista, as constantes denúncias de fraudes junto a mídia envolvendo tais entidades, promovendo as respectivas mudanças legais pertinentes.

---

<sup>6</sup> [http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2010/08/11/interna\\_cidadesdf,207195/index.shtml](http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2010/08/11/interna_cidadesdf,207195/index.shtml)



c) Implantar ficha cadastral complementar das futuras nomeações da CODHAB, no sentido de rastrear possíveis vínculos de participação efetiva e familiar, junto a entidades de interesse habitacional, do respectivo empossado, visando minimizar os impactos negativos gerados a Companhia em tais contratações.

## **B.5 –EDITAIS DE CHAMAMENTO**

Os empreendimentos relacionados com o Programa Morar Bem são construídos em conformidade com as seguintes etapas:

- Projeto Urbanístico – Etapa Preliminar.
- Registro–Transferência do Terreno para o Distrito Federal (CODHAB).
- Edital – Seleção do Empreendedor.
- Licenciamento Ambiental.
- Projeto Urbanístico – e tapa complementar (aprovação CONPLAN e CONAM).
- Contratação com o Agente Financeiro.
- Construção da Infraestrutura.
- Construção das Unidades/Conjuntos habitacionais.
- Entrega Unidades–Demanda Pré-selecionada.
- Projeto de Trabalho Técnico Social.

O financiamento da construção das unidades habitacionais é efetuado pela CAIXA, sendo as construtoras selecionadas por intermédio de Editais de Chamamento e, conforme informações da CODHAB. Entre 2012 e 2013 foram publicados 16 editais:

**1) PROCESSO: 392.000.514/2012.**

DATA DE ABERTURA: 09/04/2012.

EDITAL DE CHAMAMENTO N° 1/2012 – PARANOÁ PARQUE.

**2) PROCESSO: 392.008.740/2013.**

DATA DE ABERTURA: 07/06/2013.

EDITAL DE CHAMAMENTO N° 1/2013 – SÃO SEBASTIÃO.

**3) PROCESSO: 392.008.737/2013.**

DATA DE ABERTURA: 07/06/2013.

EDITAL DE CHAMAMENTO N° 2/2013 – SÃO SEBASTIÃO.



**4) PROCESSO: 392.004.240/2012.**

DATA DE ABERTURA: 23/08/2012.

EDITAL DE CHAMAMENTO N° 2/2012 – VARJÃO.

**5) PROCESSO: 392.006.952/2012.**

DATA DE ABERTURA: 28/12/2012.

EDITAL DE CHAMAMENTO N° 3/2012 – SOBRADINHO II COER.

**6) PROCESSO: 392.018.995/2012.**

DATA DE ABERTURA: 28/12/2012.

EDITAL DE CHAMAMENTO N° 04/2012 – ITAPOÃ PARQUE TRECHO 1.

**7) PROCESSO: 392.022.836/2013.**

DATA DE ABERTURA: 10/09/2013.

EDITAL DE CHAMAMENTO N° 5/2013 – SANTA MARIA.

**8) PROCESSO: 392.018.999/2012.**

DATA DE ABERTURA: 28/12/2012

EDITAL DE CHAMAMENTO N° 5 /2012 – ITAPOÃ PARQUE TRECHO 2.

**9) PROCESSO: 392.019.001/2012.**

DATA DE ABERTURA: 28/12/2012.

EDITAL DE CHAMAMENTO N° 6/2012 – VARGEM DA BÊNÇÃO  
TRECHO 1.

**10) PROCESSO: 392.022.859/2013.**

DATA DE ABERTURA: 12/09/2013.

EDITAL DE CHAMAMENTO N° 7/2013 – SAMAMBAIA.

**11) PROCESSO: 392.019.002/2012.**

DATA DE ABERTURA: 28/12/2012.

EDITAL DE CHAMAMENTO N° 7/2012 – VARGEM DA BÊNÇÃO  
TRECHO 2.



**12) PROCESSO: 392.019.003/2012.**

DATA DE ABERTURA: 28/12/2012.

EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 8/2012 – VARGEM DA BÊNÇÃO TRECHO 3.

**13) PROCESSO: 392-019.010/2012.**

DATA DE ABERTURA: 28/12/2012.

EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 9/2012 – VARGEM DA BÊNÇÃO TRECHO 4.

**14) PROCESSO: 392.019.012/2012.**

DATA DE ABERTURA: 07/01/2013.

EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 10/2012 – PLANALTINA.

**15) PROCESSO Nº: 392.019.985/2012.**

DATA DE ABERTURA: 08/01/2013.

EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 11/2012 – VILA ESTRUTURAL –SCIA.

**16) PROCESSO: 392-022.039/2012.**

DATA DE ABERTURA: 16/01/2013.

EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 12/2012 – VARJÃO.

A equipe de auditoria selecionou, por amostragem, 2 editais, os de nºs 4 e 5/2012, acerca dos quais apresentamos a análise como segue:

**B.5.1 – PROCESSO Nº 392.018.995/2012 – EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 4/2012 – ITAPOÃ PARQUE – TRECHO 1.**

Objeto do Edital: selecionar empresa do ramo da construção civil, para a partir de um Plano de Ocupação e de Diretrizes Urbanísticas pré-estabelecidas pela Companhia elaborar o Projeto Urbanístico do Trecho 1 da área denominada Itapoã Parque, os Projetos Arquitetônicos e Complementares das unidades habitacionais, os projetos de equipamentos públicos (2 Escola Classe; 1 Centro de Referência em Assistência Social – CRAS; e, 1 Centro de Referência Especializada em Assistência Social – CREAS) os projetos de infraestrutura, bem como executar a infraestrutura interna e externa, construir as unidades habitacionais e os equipamentos públicos pelo “Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV”, para atender famílias que satisfaçam aos critérios da Lei Distrital nº 3.877/2006, em parceria com os



agentes financeiros autorizados a operá-lo, conforme especificações técnicas constantes do Edital.

### **B.5.2 – PROCESSO Nº 392.018.999/2012 – EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 5/3012 – ITAPOÃ PARQUE – TRECHO 2.**

Objeto do Edital: selecionar empresa do ramo da construção civil, com comprovada Capacidade Técnica, para a partir de um Plano de Ocupação e de Diretrizes Urbanísticas pré-estabelecidas elaborar o Projeto Urbanístico do Trecho 2 da área denominada Itapoã Parque, os Projetos Arquitetônicos e Complementares das unidades habitacionais, os projetos de equipamentos públicos e os projetos de Infraestrutura, bem como executar a infraestrutura interna e externa, construir as unidades habitacionais e os equipamentos públicos pelo “Programa Minha Casa, Minha Vida”, conforme anexo II (Trechos), para atender famílias que satisfaçam aos critérios da Lei Distrital nº 3.877/2006, por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida em parceria com os agentes financeiros autorizados a operá-lo, conforme especificações técnicas constantes deste Edital.

### **B.5.3 – DEFINIÇÃO DOS OBJETOS DOS EDITAIS.**

Os agentes financeiros conveniados são: CAIXA, BB e BRB CEF.

Quanto aos projetos dos equipamentos públicos, Quando for o caso, deverá ser adotado o projeto padrão existente já elaborado pela Secretaria de Estado responsável, ou mediante necessidade, ser elaborado um novo projeto, sendo responsabilidade da empresa a consulta às Secretarias de Estado, podendo esta etapa ser realizada após a homologação do resultado deste Edital de Chamamento.

Os equipamentos públicos<sup>7</sup> de que trata o objeto do edital são:

- Construção de 02 (duas) Escolas Classe.
- 1 Centro de Referência em Assistência Social (CRAS).
- 1 Centro de Referência Especializada em Assistência Social (CREAS).

---

<sup>7</sup> Será de responsabilidade da empresa selecionada a elaboração e aprovação dos projetos de arquitetura, complementares e executivos, bem como a execução da obra. Os projetos deverão ser elaborados em conjunto com a Secretaria de Educação que deverá atuar como co-executora de projeto



Sobre o CRAS e o CREAS será de responsabilidade da empresa selecionada apenas a execução da obra, já que a SEDEST já dispõem de projeto executivo, que deverá ser seguido.

Caberá à empresa selecionada buscar todas as informações e documentos que julgar necessária para a realização dos projetos e obras, junto às respectivas Secretarias de Estado responsáveis pelos equipamentos públicos.

Será facultado à empresa selecionada, em comum acordo com a empresa vencedora do Trecho 02, elaborar e aprovar o Projeto Urbanístico completo do empreendimento, bem como o Estudo Ambiental de toda a gleba, considerando que o estudo e o projeto somente serão analisados e aprovados pelo órgão competente para a área total do Itapoã Parque.

#### **B.5.4 – ESPECIFICAÇÕES E PREÇO MÁXIMO DAS UNIDADES HABITACIONAIS, DA INFRAESTRUTURA, E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.**

O projeto foi elaborado a partir do Plano de Ocupação e de Diretrizes Urbanísticas pré-estabelecido para o Setor Habitacional Itapoã, elaborado pela SEDHAB/DF, órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do DF para atendimento das políticas governamentais de educação, saúde, segurança, cultura e lazer, além de áreas destinadas ao uso comercial e de prestação de serviços.

As unidades habitacionais referentes ao Edital são destinados às famílias de duas faixas de renda, com as seguintes descrições e preços máximos de construções, incluídos a infraestrutura interna e externa:

Edital de Chamamento nº 04/2012 - Itapoã Parque – Trecho 01.

Faixa de Renda	Topo de Habitação	Área Privativa Principal das Unidades (m2)	Quantidade Mínima de unidades habitacionais é de 6.304, sendo:	Preço máximo de construção (R\$)	Perfil sócio econômico (renda familiar)
A	Apartamento de 02 quartos	46	5.040	76.000,00	De 0 a R\$ 1.600,00
B	Apartamento de 03 quartos	56	1.264	83.219,83	De R\$ 1.600,01 a R\$ 5.000,00



## Edital de Chamamento nº 5/2012 – Itapoã Parque – Trecho 2.

Faixa de Renda	Topo de Habitação	Área Privativa Principal das Unidades (m2)	Quantidade Mínima de unidades habitacionais é de 4.096, sendo:	Preço máximo de construção (R\$)	Perfil sócio econômico (renda familiar)
A	Apartamento de 02 quartos	46	3.280	76.000,00	De 0 a R\$ 1.600,00
B	Apartamento de 03 quartos	56	816	83.219,83	De R\$ 1.600,01 a R\$ 5.000,00

O prazo máximo previsto para a implantação total das unidades habitacionais coletivas e da infraestrutura urbana é de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da assinatura do contrato entre o agente financeiro conveniado e a empresa selecionada, seguindo o cronograma:

## Edital de Chamamento nº 04/2012 – Itapoã Parque – Trecho 01.

Prazo de entrega (meses)	Número mínimo de unidades	Total de unidades
8	600	600
12	1.200	1.800
18	2.400	4.200
24	2.104	6.304
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>6.304</b>	<b>12.904</b>

## Edital de Chamamento nº 5/2012 - Itapoã Parque – Trecho 02.

Prazo de entrega (meses)	Número mínimo de unidades	Total de unidades
8	400	400
12	800	1.200
18	1.600	2.800
24	1.296	4.096
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>4.096</b>	<b>8.496</b>



Para custear tais empreendimentos o edital define para a faixa “A” – Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, e, “B” – Recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS e do Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – FUNDHIS.

No preço máximo das unidades estão incluídos os valores subsidiados referentes ao terreno, que define subsídio integral para renda familiar mensal até R\$ 1.600,00 (faixa “A”) e subsídio parcial (faixa “B”) para renda familiar mensal de R\$ 1.600,01 até R\$ 5.000,00. E ainda: os custos de elaboração e aprovação dos Projetos de Arquitetura e complementares das unidades habitacionais, dos equipamentos públicos (no caso da faixa de renda até R\$1.600,00), dos Projetos Urbanísticos, bem como os custos relativos aos documentos cartoriais, às obras de infraestrutura internas e externas ao lote, às áreas comuns, às áreas de garagem ou estacionamento, às obras de interligação de serviços públicos (água potável, água pluvial, esgoto, energia e telefonia).

Finalizando o tópico, trazemos à baila informações acerca dos empreendimentos afetos ao Programa Morar Bem:

EMPREENDIMENTO	FAIXA SALARIAL	SITUAÇÃO ATUAL	PREÇO
Paranoá – Paranoá Parque	de 0 a R\$ 1.600,00	Obra já iniciada	R\$ 65.000,00 – Apartamento de 2q
Recanto das Emas	de 0 a R\$ 1.600,00	Licitação concluída	R\$ 58.316,53 – Apartamento de 2q
Riacho Fundo II (3ª etapa)	de 0 a R\$ 1.600,00	Licitação concluída	R\$ 63.503,31 – Apartamento de 2q
Riacho Fundo II – Parque do Riacho	de R\$ 1.600,00 a R\$ 3.100,00	Obra já iniciada	R\$ 74.985,00 – Apartamento de 2q R\$ 84.983,00 – Apartamento de 3q
Santa Maria	de R\$ 1.600,00 a R\$ 8.136,00	Obra já iniciada	R\$ 96.451,73 – Apartamento de 2q
São Sebastião – Jardins Mangueiral	de R\$ 2.488,00 a R\$ 8.136,00	Em obras	R\$ 131.016,17 – Casa de 2q R\$ 156.651,88 – Casa de 3q R\$ 156.651,88 – Apartamento de 2q
Gama	de R\$ 1.600,01 a R\$ 8.136,00	Licitação concluída	R\$ 111.746,42 – Apartamento de 2q R\$ 138.218,02 – Apartamento de 3q
Samambaia	de R\$ 1.600,01 a R\$ 8.136,00	Obra já iniciada	R\$ 107.450,00 – Apartamento de 2q R\$ 133.300,00 – Apartamento de 3q
Sobradinho	de R\$ 1.600,01 a R\$ 8.136,00	Licitação concluída	R\$ 116.000,00 – Apartamento de 2q
Itapoã Parque	de 0 a R\$ 5.000,00	Licitação concluída	R\$ 76.000,00 – Apartamento de 2q R\$ 83.219,83 – Apartamento de 3q
Planaltina – Mestre D’Armas	de 0 a R\$ 1.600,00	Edital em elaboração	R\$ 76.000,00 – Apartamento de 2q
Recanto das Emas – Vargem da Benção	de 0 a R\$ 5.000,00	Licitação concluída	R\$ 75.992,40 – Apartamento de 2q



EMPREENDIMENTO	FAIXA SALARIAL	SITUAÇÃO ATUAL	PREÇO
			R\$ 83.065,76 – Apartamento de 3q

### **B.5.5 – MÉTODO UTILIZADO PELA SEDHAB/CODHAB PARA CLASSIFICAÇÃO DA EMPRESA SELECIONADA.**

Após a homologação do objeto do edital de chamamento, por meio de Portaria conjunta SEDHAB/CODHAB, onde a Comissão Especial de Chamamento declara o nome da empresa vencedora e pública o extrato de um documento chamado “Termo de Seleção”, constante no item 10.1 do edital de chamamento “– Findo o processo de chamamento, as empresas selecionadas serão convocadas por meio do DODF para formalizarem o Termo de Seleção, nos moldes da minuta constante do Anexo IX do Edital”.

O documento chamado “Termo de Seleção” é composto por 4 (quatro) cláusulas, sendo, *in verbis*:

[...]

Cláusula Primeira – Define a empresa selecionada, conforme especificações constantes na proposta apresentada e aprovada de acordo com o Anexo-VI do mencionado Edital de Chamamento para a execução dos serviços e construção das unidades habitacionais.

b) Cláusula Segunda – “A empresa selecionada deverá contratar o empreendimento com o agente financeiro em até 06 (seis) meses a contar da assinatura do presente Termo, sob pena de revogação do resultado do Edital de Chamamento.”

c) Cláusula Terceira – A classificação da empresa selecionada, na forma do Edital de Chamamento, somente terá eficácia se for celebrado o correspondente contrato junto ao agente financeiro autorizado, não cabendo ao DF ressarcir a empresa selecionada por qualquer valor despendido.

d) Cláusula Quarta – [...].

Consta, também, do item 1.2.4, *in verbis*:

[...]

A seleção da empresa, nos termos deste Edital de Chamamento, não implicará na sua contratação pelos agentes financeiros autorizados. A contratação dependerá de aprovação da análise de risco, da análise técnica de engenharia e da aprovação dos projetos em todas as instâncias e órgãos competentes, e sua adequação ao “Programa Minha Casa, Minha Vida.

[...]

A empresa selecionada será responsável pela elaboração e apresentação dos projetos e documentos necessários à viabilização do empreendimento junto aos Agentes



Financeiros autorizados para contratação do financiamento, segundo as exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Por fim, não observamos nos autos a obrigatoriedade da utilização dos custos de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.

### **B.5.6 – DOCHAMENTO DOS MUTUÁRIOS**

Conforme consta no item 1.5 dos Editais que a seleção dos proponentes mutuários será feita exclusivamente pela CODHAB, segundo os preceitos da Lei Distrital nº 3.877/2006, com base na RII e na RIE, vigentes na data de publicação do resultado do certame.

Item 1.8 – A demanda indicada pela CODHAB/DF será encaminhada à empresa selecionada para fins de análise de crédito dos proponentes mutuários e formalização de processo de aquisição da respectiva unidade habitacional.

#### **B.5.6.1 – AUSÊNCIA DA NOMEAÇÃO DE EXECUTOR DE CONTRATO.**

Não constatamos nos autos dos citados processos, nas cláusulas dos editais de chamamento, no “Termo de Seleção” e nem a publicação de portaria visando à nomeação de executor de contratos, atividade, que nosso entender compreende:

- Verificar se os projetos apresentado pela empresa selecionada para aprovação do agente financeiro e o mesmo que serviu de base para a classificação da empresa.
- Analisar se as manifestações do agente financeiro, atestando que as obras e os serviços foram concluídos pela empresa contrata, de acordo com as especificações do objeto do Edital e do Termo de Seleção.
- Verificar o Livro de Ordem (Diário de Obra), que a contratada deverá manter no canteiro o Livro com páginas numeradas, que servirá para registro de fatos que tenham implicação contratual e para comunicações, tais como: de serviços concluídos, para aprovação definitiva da



fiscalização, após sua inspeção e registrar as irregularidades e providências a serem tomadas no decorrer da ação da fiscalização.

- Atestar se as especificações, projetos e orçamentos estão sendo executados de acordo com o cumprimento das disposições do edital e do Termo de Seleção em todos os seus aspectos, inclusive, acompanhamento da execução dos serviços e das obras, cadernos de encargos e especificações e cronogramas das obras de edificação e infraestrutura.
- Atestar se o objeto do contrato firmado entre a empresa selecionada e o agente financeiro esta de acordo com o edital e o termo de seleção e as determinações das legislações em vigor.
- Manifestar se o prazo para execução das obras dos equipamentos públicos esta sendo executada de acordo com o cronograma-fico financeiro do contrato entre o agente financeiro conveniado e a empresa classificada. Em especial o que consta no item 4.1.1.3 do edital – Orçamento detalhado e cronograma físico financeiro da infraestrutura de acordo com o especificado no item 1.3.7, nos moldes do agente financeiro.

1.3.7 – Os projetos de infraestrutura deverão abranger terraplenagem, rede de drenagem, rede de abastecimento de água, sistema de esgotos sanitários, paisagismo e arborização, rede de distribuição elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica, calçadas e meios-fios, observadas as normas da ABNT e demais normas legais vigentes, e submetidos à aprovação das respectivas concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais.

A questão em tela assume relevo, tendo em vista que uma das principais críticas ao Programa Minha Casa Minha Vida se referem à qualidade os empreendimentos, conforme pesquisa científica<sup>8</sup> específica sobre o tema:

Outro aspecto do programa avaliado como negativo é a qualidade dos imóveis já entregues. Muitos deles são tidos como concluídos embora apresentem condições como paredes desalinhadas, buracos na alvenaria, pintura malfeita, louças fora do padrão, goteiras e infiltrações, como veiculado na mídia em reportagens apresentadas no Anexo A.

---

<sup>8</sup> MARX ANDRADE, Gabriel Vieira. Política habitacional brasileira: críticas ao programa minha casa minha vida. Rio de Janeiro: UFRJ / Escola Politécnica, 2012.



As reportagens abaixo reforçam a necessidade do aprimoramento da fiscalização dos empreendimentos relacionados com o Programa Morar Bem:

- <http://agenciabrasil.ebc.com.br/noticia/2013-07-03/caixa-reforca-fiscalizacao-sobre-minha-casa-minha-vida-para-evitar-problemas-na-qualidade-das-constru>
- [http://correiobraziliense.lugarcerto.com.br/app/noticia/ultimas/2013/08/12/interna\\_ultimas,47233/moradores-do-jardins-mangueiral-protestam-por-problemas-em-obras-de-casas.shtml](http://correiobraziliense.lugarcerto.com.br/app/noticia/ultimas/2013/08/12/interna_ultimas,47233/moradores-do-jardins-mangueiral-protestam-por-problemas-em-obras-de-casas.shtml)

Por fim, há que se verificar que entrou em vigor a NBR 15.575:2013 – Edificações Habitacionais – Desempenho, que traz novos requisitos de qualidade para as obras civis, de aplicação obrigatória.

## **RECOMENDAÇÃO**

- Designar executor para fiscalizar as obras do Programa Morar Bem.

## **B.6 – ANÁLISE DO SISTEMA DE INFORMAÇÃO QUE DÁ SUPORTE À GESTÃO DO NOVO CADASTRO HABITACIONAL.**

Em pesquisa a algumas funcionalidades do SIHAB – Sistema Habitacional da CODHAB constatou-se a não implantação de rotinas no algoritmo visando à reclassificação do candidato, caso haja alguma divergência ou não comprovação dos dados inicialmente registrados no recadastramento, diante do procedimento de habilitação nas convocações.

Ressalta-se, no entanto, que a posição reclassificatória homologada após os procedimentos de habilitação estão previstos no § 1º do art. 6º do Decreto Distrital nº 33.965/2012, *in verbis*:

### **DECRETO Nº 33.965, DE 29 DE OUTUBRO DE 2012.**

Revoga o Decreto nº 33.033, de 08 de julho de 2011 e institui novas regras sobre o Novo Cadastro da Habitação do Distrito Federal.

Art. 6º Caso haja divergência entre os dados cadastrais informados e a documentação apresentada que implique alteração na pontuação do candidato, a



inscrição deve ser sobrestada para averiguação quanto às razões que motivaram a divergência.

§1º O candidato deve ser reposicionado na lista de inscrição, por ocasião de atualização do cadastro, caso a divergência seja decorrente de fato superveniente à data do cadastramento.

Adicionalmente, consta também no subitem 5.2.1 do Relatório de Auditoria nº 21/2012 – DIROH/CONIE/CONT/STC, referente à prestação de contas anual, exercício 2011 da CODHAB, a seguinte recomendação:

[...] c) Reformular o algoritmo de implementação da lista classificatória, que possa reposicionar de forma dinâmica o candidato sempre que houver alteração nas variáveis de pontuação constantes do cadastro inicial do mesmo. [...]

O ideal seria que a CODHAB promovesse a publicação de uma lista inicial, como já utilizado nos editais de chamamento atuais da Companhia, e providenciasse a publicação da lista final contendo a homologação da classificação definitiva, devidamente atualizada após o término de todo o procedimento de habilitação dos candidatos convocados.

Paralelamente, os respectivos processos de habilitação dos candidatos convocados deverão também conter, nos autos, o registro, pelo operador do sistema, da condição de sobrestamento ou reclassificação do candidato, em tempo real. Consequentemente, a adoção de tais procedimentos darão mais dinamismo e transparência aos procedimentos operacionais da Companhia voltados a gestão habitacional do DF.

Outra situação abordada está relacionada ao fato do sistema SIHAB não manter conectividade direta com o sistema da Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal, visando consultas, em tempo real, dos registros que compõem a base de dados do IPTU, já que como relatado em ponto anterior, o percentual de maior incidência nas inabilitações está relacionado ao fato do candidato já possuir vinculação de posse em outro imóvel no DF.

Ademais, analisando a planilha encaminhada pela CODHAB, em resposta ao item 7.1 da SA nº 12/2013, que solicitava o quantitativo detalhado dos candidatos que optaram pela migração entre as listas RII e RIE, ou vice-versa, constatou-se que os dados extraídos do sistema SIHAB só informou a relação de inscritos que são cadastrados por entidade que optaram por concorrer pela relação de inscrições individuais (RII) no total de 10.572 registros.



Questionado quanto ao não envio da relação de inscritos que são cadastrados na lista geral RII que optaram por concorrer pela relação de inscrições por entidade RIE, o analista da área de TI da CODHAB informou que o sistema não permite tal registro.

Em consulta as telas de registro geradas pelo sistema SIHAB foi observado que no formulário relativo a Editar ou Cadastrar Associado pertinente ao credenciamento das entidades, no momento da inclusão do associado, o sistema realiza uma verificação, contendo como parâmetro de pesquisa o CPF do candidato, rastreando se o mesmo já se encontra em outra entidade ou lista.

Já na tela relativa ao registro de inscrições individuais – RII, caso o candidato tenha sido anteriormente incluso pela entidade, o sistema apresenta duas opções: (1) permanecer na entidade e (2) cancelar seu cadastro na Entidade e fazer sua inscrição individual.

Conclui-se, portanto, que o sistema ao gerar tal alerta, também deverá realizar o registro efetivo dos *logs* de alteração na rotina de migração dos candidatos que optarem por permanecer na lista das entidades, fornecendo relatório gerencial quanto ao quantitativo e percentual destas permutas, já que a princípio, o sistema detectou o conflito entre as chaves primárias, onde o mesmo CPF não pode figurar concomitantemente nas duas listas RII e RIE.

Outro aspecto relevo refere-se à inexistência de informação no SIHAB acerca da situação da contratação/recusa de crédito pelos cidadãos nas instituições financiadoras das unidades habitacionais (CAIXA, BB BRB), o que não permite pronta aferição da meta de contratação de 100.000 unidades habitacionais.

## **RECOMENDAÇÕES**

a) Avaliar a possibilidade da publicação da lista final, contendo a homologação da classificação definitiva do candidato, após o término de todo o procedimento de habilitação dos candidatos convocados, por meio da implantação efetiva e definitiva da rotina de reclassificação no sistema habitacional, conforme recomendação constante do item 5.2.1 do Relatório de Auditoria nº 21/2012 – DIROH/CONIE/CONT/STC e em cumprimento ao disposto no § 1º do art. 6º do Decreto nº 33.965/2012.

b) Manter gestões junto a Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal, no sentido de implantar, rotina no sistema habitacional da CODAHB, visando a conectividade direta e em tempo real, de consulta a base de dados do IPTU, prevendo tempestivamente a



ocorrência de vinculações de posse de imóvel no DF dos inscritos, o que irá repercutir na racionalização dos procedimentos operacionais de habilitação da Companhia.

c) Implantar a funcionalidade de consulta e emissão de relatórios gerenciais das migrações realizadas pelos candidatos inscritos na lista RII que optarem em permanecer na relação RIE, com base nos logs de registros gerados ao detectar tais conflitos.

d) Aprimorar o processo de gestão do Programa Morar Bem de modo a dados individuais acerca da contratação/recusa de crédito nas instituições financiadoras das unidades habitacionais sejam incorporados ao SIHAB.

### **B.7 – FISCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS ENTREGUES**

Constatamos que imóveis objeto dos programas habitacionais do Distrito Federal na localidade Jardins Mangueiral tem sido ofertados para locação, conforme os anúncios abaixo:

<http://saosebastiao-distritofederal.olx.com.br/casa-apartamento-para-aluguel-cat-363>

<http://www.wimoveis.com.br/df/sao-sebastiao/jardins-mangueiral/apartamento/aluguel?busca=galeria&quarto=todos&o=F&planta=1&pronto=1>

O termo de concessão das unidades habitacionais objeto dos programas habitacionais prevê prazo de carência para a realização de alienação ou locação, o que tem sido descumprido por alguns beneficiários do programa, o que também denota que tais cidadãos não necessitam do imóvel em detrimento de outros que realmente necessitem. Nesses casos devem ser empreendidas pela Administração Pública as medidas judiciais e administrativas com vistas à retomada dos imóveis.

Por intermédio da SA nº 12/2013 solicitamos à CODHAB a indicação dos mecanismos empregados para mitigar a ocorrência de tais situações, no que foi-nos informado o que segue, *in verbis*:

[...]

6.1) Quanto à sistemática para o monitoramento de eventuais alienações ou locações das unidades habitacionais, a AUDIN esclarece que o foco está sobre as ações explícitas de adquirentes que divulgam os imóveis recebidos, ou seja, anúncios eletrônicos e periódicos, do qual é feita atualização semanal.

Referente à adoção de providências ressalta-se que a CODHAB, tem solicitado informações da empresa parceira do Estado no caso de Jardins Mangueiral e nos demais casos, acompanha por intermédio de Verificação de Ocupação Irregular –



VOI, ocorridas com base em anúncios, denúncias e aleatoriamente, sobre a correta destinação dos imóveis utilizados no programa habitacional do Distrito Federal.

Imperioso destacar, que em razão do seu dever fiscalizatório, esta Companhia apura as irregularidades denunciadas, assegurando o contraditório e a ampla defesa, após o devido processo legal, sendo comprovada a utilização diversa do imóvel, adotaremos as providências cabíveis para reaver o bem ao patrimônio do Estado.

Existem ações realizadas pelas áreas competentes da Companhia, e utilizando como marco as providências adotadas no exercício de 2013, merecem destaques a convocação de 25 (vinte e cinco) donatários de imóveis da VILA DNOCS, para prestarem esclarecimentos sobre os indícios de ocupação irregular, estando os procedimentos na fase do contraditório.

Judicialmente existem ações de reintegração de posse, merecendo destaque a efetivada nos autos de nº 8.263/93 em trâmite perante a Primeira Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal, onde imóvel localizado na Candangolândia retorno ao Erário.

Além dos procedimentos para reaver os imóveis com utilização diversa da destinação, desenvolvemos junto aos contemplados uma cultura da racionalização sobre forma correta de aproveitamento do bem disponibilizado, tentando evitar a pressão imobiliária e econômica existente no Distrito Federal.  
[...]

Cumpre salientar que até o momento houve a entrega de 2.543 unidades habitacionais no empreendimento Jardins Mangueiral, um número muito pequeno em comparação à meta colimada pelo Programa Morar Bem: 100.000 unidades habitacionais, o significa que a CODHAB deverá, em maior escala, aprimorar os mecanismos de prevenção dos desvios na utilização de imóveis que são objeto do Programa.

## **RECOMENDAÇÕES**

a) Adotar as medidas judiciais e administrativas com vista à retomada dos imóveis em tela anunciados para locação.

b) Estruturar sistemática de verificação e retomada de imóveis dos imóveis vinculados aos programas habitacionais do Distrito Federal que sejam locados ou alienados.

## **C – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL.**

A regularização fundiária em áreas de interesse social constitui outra vertente de acentuado relevo da Nova Política Habitacional do Distrito Federal.



No último Censo realizado pelo IBGE em 2010, o órgão adotou a nomenclatura de Aglomerado Subnormal para designar setores habitacionais constituídos por no mínimo 50 unidades habitacionais que ocupam área de propriedade pública ou particular, disposta, em geral, de forma desordenada e densa, e que são carentes de serviços públicos e essenciais. Essa expressão é utilizada para se referir a assentamentos irregulares conhecidos como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros.

De acordo com a Fundação João Pinheiro – FJP (2008), dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE de 2007 apontaram que o Distrito Federal possuía 711.728 domicílios particulares dos quais 585.576 foram considerados adequados e 126.152 foram considerados inadequados por apresentarem adensamento excessivo, cobertura inadequada, falta de unidade sanitária ou outra característica que aponte a necessidade de qualificação da unidade habitacional.

Sobre o tema, o PLANDHIS apresenta os dados a seguir:

Região Administrativa	Nome do Aglomerado	Domicílios	Nº de Habitantes
Ceilândia	Sol Nascente (ARIS-Sol Nascente)	15.737	56.483
Estrutural	Vila Estrutural	5.823	21.947
Ceilândia	Pôr do Sol (ARIS-Pôr do Sol)	2.084	7.653
Santa Maria	Cond. Porto Rico (ARIS-RIBEIRÃO)	1.926	7.129
Ceilândia	Cond. Privê (ARIS-Privê Ceilândia)	1.859	6.658
Fercal	Engenho Velho (ARIS-FERCAL I)	1.067	3.846
Vicente Pires	Vila São José (ARIS-Vicente Pires)	604	2.503
Brazlândia	Expansão da Vila S. José (ARIS-Expansão da Vila S. José)	585	2.390
Sobradinho	Cond. Residencial Sobradinho II (ARIS-Buritis)	547	2.047
São Sebastião	Bela Vista	495	1.789
Sobradinho	Vila Rabelo (ARIS-Mansões Sobradinho)	454	1.726
Núcleo Bandeirante	Vila Cauhy	438	1.640
São Sebastião	Cond. Vitória (ARIS-Morro da Cruz)	452	1.597
São Sebastião	Vila do Boa	393	1.518
São Sebastião	Bairro João Cândido (ARIS-Estrada do Sol)	425	1.458
Fercal	Fercal (ARIS-Fercal III)	336	1.281
Fercal	Cond. Alto da Bela Vista (ARIS-FERCAL I)	315	1.164
Planaltina	Cond. Quintas do Amanhecer	286	1.104



Região Administrativa	Nome do Aglomerado	Domicílios	Nº de Habitantes
	(ARIS-ASPRODARMAS II)		
São Sebastião	Expansão da Vila Nova	325	1.030
Sobradinho	Cond. Vila Verde / Casa Rosada (ARINE-Contagem)	271	963
Sobradinho	Queima Lençol (ARIS-Queima Lençol)	199	749
Sobradinho	Cond. Versalhes	188	730
Sebastião	Cond. Del Rey (ARIS-Estrada do Sol)	177	630
Planaltina	Cond. Vale do Sol (ARIS-ASPRODARMAS II)	177	612
Sobradinho	Cond. Residencial Sobradinho III	141	521
Brasília	Vila dos Operários	136	479
São Sebastião	Cond. Vila Vitória (ARIS-Estrada do Sol)	122	454
São Sebastião	Morro Azul	98	420
Sobradinho	Cond. Café Planalto (ARINE-Boa Vista II)	121	413
Planaltina	Cond. Morada Nobre (ARIS-ASPRODARMAS I)	111	410
Riacho Fundo	Cond. Portal do Sol	113	381
São Sebastião	Invasão da quadra 305	86	351
Planaltina	Cond. Mansões do Amanhecer (ARIS-ASPRODARMAS III)	87	302
Sobradinho	Rua do Mato (ARIS-FERCAL II)	84	279
Riacho Fundo	Cond. Fortaleza	50	169
<b>Total</b>		<b>36.504</b>	<b>133.556</b>

Segundo o PLANDHIS há 1.742 unidades habitacionais no Distrito Federal sem banheiro, bem como são apresentados dados acerca de outras situações de subnormalidade, como segue:

Tipo de material das paredes	Domicílios particulares permanentes (Unidades)
Alvenaria sem revestimento	47.165
Madeira aparelhada	4.724
Taipa revestida	110
Taipa não revestida	167
Madeira aproveitada	7.070
Palha	22
Outro	1.910
Domicílios sem paredes em terras indígenas ou sem declaração	198
<b>Total</b>	<b>773.948</b>

Por fim, o PLANDHIS apresentou à página 40 resumo acerca da habitação de interesse social no Distrito Federal, *in verbis* (negrito nosso):

[...]



A habitação de interesse social no Distrito Federal remonta desde a época da fundação da Capital Federal, com a criação da Sociedade de Habitações Econômicas de Brasília – SHEB (1962), posteriormente a Sociedade de Habitação de Interesse Social – SHIS (1964), o Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – IDHAB (1994) e atualmente a Companhia de Desenvolvimento Habitacional – CODHAB (2007).

Nas últimas duas décadas foram priorizadas pelo GDF a distribuição de lotes mal urbanizados, sem, entretanto, primar por uma rigorosa seleção dos contemplados ou mesmo assegurar que os atendidos tivessem condições de consolidar no lote um atendimento habitacional completo.

**Os ciclos de distribuição de lotes como solução de moradia produziram diversas distorções desde a sua origem, quando a distribuição era promovida pelos órgãos ligados ao serviço social sem a participação dos órgãos que lidavam com a questão habitacional.**

**Se por um lado à farta distribuição de terra comprometeu o desenvolvimento urbano do Distrito Federal, por outro, é fácil perceber que não foi o suficiente para diminuir o déficit, o que pôde ser facilmente constatado por dados oficiais que apontam o DF como a Unidade da Federação onde o maior número de pessoas, em termos percentuais, não é proprietária do lugar onde vive.**

[...]

Em resposta à SA nº 12/2012 a CODHAB informou acerca da meta de regularização de 28.000, sendo regularizados 3.880 lotes, o que perfaz 13,86%, como segue:

Região Administrativa	Escrituras Entregues
Ceilândia (Quadras QNR 01; QNPs 21, 22,23,25; QNQ 01, 02, 03, 04, 05 06 e 07. Além da QNE 01 e 03)	572 Escrituras
Santa Maria (Quadras 100, 200 e 300)	185 Escrituras
Recanto das Emas (Quadras 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700 e 800)	1.016 Escrituras
Samambaia (Quadras 100, 200, 300, 400, 500 e 600)	1.804 Escrituras
Becos Ceilândia	94 Escrituras
Estrutural	209 Escrituras
<b>TOTAL</b>	<b>3.880 Escrituras</b>

Além disso, foi-nos informado:

Unidades Habitacionais em áreas em processo de regularização de interesse social, onde houve remanejamento de edificações:

- Estrutural: 316 Unidades Habitacionais
- Sobradinho-DNOCS-: 429 Unidades Habitacionais
- Ceilândia- Sol Nascente- Trecho I- 209 Unidades Habitacionais

Questionada acerca das principais dificuldades que impactam as ações relacionadas com a regularização em áreas de interesse social a CODHAB, por intermédio do Ofício nº 100.001.417/2013 - PRESI nos apresentou o que segue, *in verbis*:



[...]

As maiores dificuldades dizem respeito principalmente (i) às limitações em recursos materiais (equipamentos e infraestrutura) e recursos humanos, tanto em número quanto em qualificação voltada ao tema da regularização fundiária; (ii) às limitações para execução financeira de contratos, que poderia ser uma alternativa à limitação em recursos humanos; e (iii) os prazos de aprovação e regularização dos parcelamentos já ocupados, tendo em vista a alteração na legislação aplicável, em especial lei federal 11.977/2009 e lei distrital 4.996/2012 e regulamentações; e (iv) processo de contratação e análise dos projetos técnicos sociais, junto ao agente financeiro.

[...]

### III – CONCLUSÃO

Encaminhamos à Companhia de Habitacional do Distrito Federal – CODHAB as questões contidas dos subitens B.4.1, B.4.2, B.5.6.1, B.6 e B.7 para manifestação, todavia o prazo expirou em 24/12/2014 para o recebimento da manifestação do gestor por meio impresso e/ou em meio digital, desta forma, encaminhamos o Relatório Final.

Brasília, 24 de dezembro 2014.

## SECRETARIA DE ESTADO DE TRANSPARÊNCIA E CONTROLE DO DISTRITO FEDERAL