



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

RELATÓRIO DE AUDITORIA ESPECIAL Nº 03 /2014 - DIRAG II/ CONAG/CONT/STC

Processo nº: 480.000.573/2013
Unidade: Administração Regional de Samambaia
Assunto: AUDITORIA ESPECIAL
Exercício: 2010 a 2013

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 pelas Ordens de Serviço nº 024/2014 e 144/2014 – GAB/CONT.

I - ESCOPO DO TRABALHO

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Administração Regional de Samambaia, no período de 04/08/2014 a 12/09/2014, 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 Samambaia 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

Segundo informações constantes na Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios em Samambaia – PDAD 2013 realizada pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal – Codeplan, o surgimento da Região Administrativa resultou das diretrizes adotadas no Plano Estrutural de Organização Territorial – PEOT, elaborado em 1978 (Decreto nº 4.049, de 10/01/1978), que determinava vetores de ampliação das áreas urbanas em decorrência do rápido crescimento populacional do DF e da consequente demanda habitacional. Em 1981, elaborou-se o estudo preliminar - Projeto Samambaia, implementado oficialmente em 1982.

Em 1988, foram construídas 3.381 casas com o apoio do Sistema Habitacional de Interesse Social (SHIS) mediante financiamento do Banco Nacional destinadas às famílias de baixa renda. Mas, no período de 1989 a 1992 a localidade foi ocupada por um grande contingente populacional oriundo de invasões, cortiços e inquilinos de fundo quintal, em consequência do grande fluxo migratório, à época. O Governo do Distrito Federal – GDF, abrigou esta população sob o “Sistema Concessão de Uso” em lotes ainda semi-urbanizados. Samambaia foi criada em 25 de outubro de 1989 pela nº Lei 49/89, que a definiu como RA XII.

O local escolhido para implantação da RA pertencia ao Núcleo Rural de Taguatinga, formado por um conjunto de chácaras, que começou a ser desapropriado, posteriormente, para permitir a sua expansão. O nome da RA originou-se da associação ao nome do córrego que corta a região, cuja nascente se encontra logo abaixo das quadras residenciais 127 e 327 onde foram encontradas, em abundância, a planta “samambaia”.

A área está dividida em dois setores, Norte e Sul, a Área Isolada Guariroba e o Núcleo Rural Tabatinga, lotes 49 a 64. Em 1996 o Setor de Mansões Leste (SML) foi desmembrado de Samambaia, passando a integrar a RA III – Taguatinga.

a) **Marco Legal:**

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

Leis Distritais:

- Lei Complementar nº 370, de 02 de março de 2001, que aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Samambaia;
- 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 17 de dezembro 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 1.170/96 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 26 de junho 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 28 de junho de 2012, que regulamenta a artigo 20 da Lei Complementar nº 803 de 25 de abril 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 09 de agosto 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 Vizinhança;
- 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 Samambaia 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 > 4.000 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 Samambaia, como nas demais Unidades Administrativas envolvidas no processo em questão; e

- alta *rotatividade* de servidores nas Administrações Regionais, com consequente 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 Samambaia 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 – FALHAS NOS 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 Samambaia 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 desarmamento	
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.	- Inexistência de controle de prazo para apresentação de projetos complementares.
	Informativo: <ul style="list-style-type: none">▪ 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</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)	



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)
<i>cumprimento das exigências das normas vigentes e do contido no Boletim Informativo, utilizando como base um "check list".</i>	Informar ao solicitante a necessidade de entrega documentos relativos a consultas prévias obrigatórias.	-x-
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
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 em 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 em 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	



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 de Regional: Núcleo de Topografia	Laudo da Topografia RA XII.	- 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.	
Secretaria de Estado de Saúde (Vigilância Sanitária).	▪ Secretaria de Estado de Saúde - Vigilância Sanitária (se for o caso).	- x -

Causa

Por meio de exame de documentação e reuniões com servidores da Administração Regional de Samambaia 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 Samambaia, bem como na Vigilância Sanitária, no DETRAN, na 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.



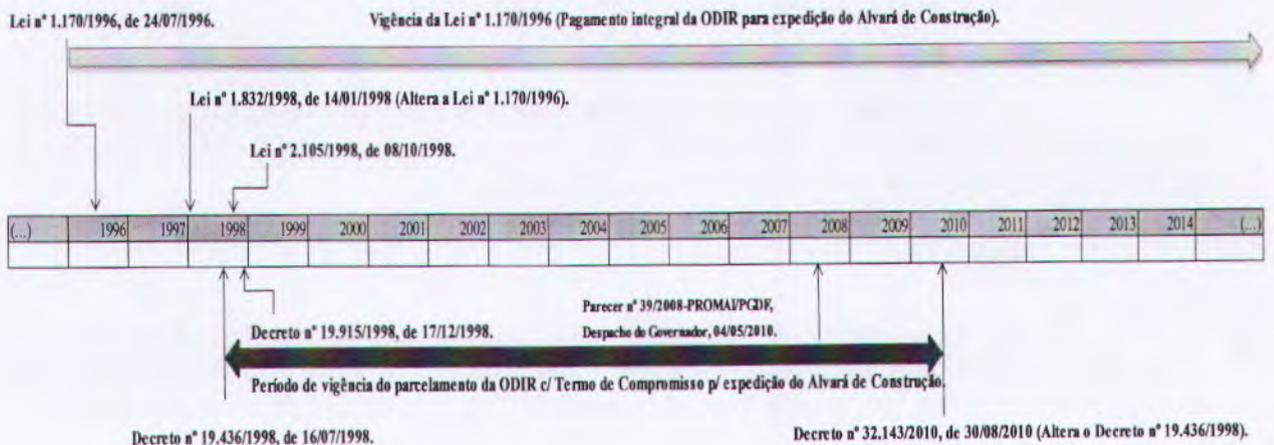
Foram identificadas inconsistências na avaliação realizada pela Administração Regional quanto aos impactos decorrentes da alteração do potencial construtivo ou de uso do imóvel, o que trouxe reflexos na determinação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR e da Outorga Onerosa de Alteração de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

Considerando a documentação acostada aos autos, não há comprovação quanto à correta avaliação da não incidência da ONALT realizada pela Administração Regional, no Processo 142.000.320/2007, QR 106, Conjunto 15 A, lotes 01 e 02, cujo Anexo VI, da Lei Complementar nº 370/2001, determina a destinação destes lotes para dois (2) domicílios, entretanto no local foi construído um edifício. Em resposta à Solicitação de Auditoria para justificar a ausência de cobrança do preço público pela alteração de uso, a Administração afirmou que no seu entendimento deve ter havido um equívoco na digitação e na publicação do Anexo, uma vez que o Lote 01 do Conjunto 15 da QR 106 possui as mesmas características do lote em comento (área, uso permitido, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e vagas de estacionamento), exceto no que se refere ao número de domicílios.

Entretanto, a equipe de auditoria alerta de que a Administração não poderia ter apenas inferido que houve um erro de digitação e publicação, seria necessário tomar providências conforme determina o art. 121 da Lei Complementar 370/2001, Os ajustes necessários ao Anexo VI desta Lei Complementar, decorrentes de indicações incorretas de endereçamento ou de discrepâncias com relação às normas anteriores, serão aprovadas pelo Poder Executivo. Porém a Administração não adotou tal medida, e não teve a ratificação da destinação de uso, desta forma, cometeu a irregularidade de não ter cobrado a ONALT.

No tocante à ODIR, na amostra analisada que nem todos os processos avaliados pela Administração Regional continham a comprovação do valor do IPTU. Conforme o Decreto nº 32.143/2010, art. 3º, parágrafo quinto, o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU deverá ser comprovado mediante documento oficial expedido pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal.

ODIR





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; e

c) 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. 82 da Lei Complementar nº 370/2001 prevê que:

Art. 82. Para a elaboração de projetos arquitetônicos com **mais de doze pavimentos**, a Administração Regional exigirá pareceres dos órgãos competentes quanto a:

- I – cones de aproximação de aeronaves;
- II – faixas de limitação de gabarito para construção civil;
- III – exigências quanto à segurança. (grifo nosso).

O Comando da Aeronáutica emitiu o Parecer nº 897/ATM/956 desfavorável a implantação do empreendimento no Processo nº 142.000.819/2007 e elencava na conclusão que caso a construção do edifício fosse autorizada deveria ter elevação máxima de 1.310m, incluindo para-raios ou qualquer outro tipo de equipamento ou objeto que venha a ser instalado sobre ele. Foi solicitado o encaminhamento do Parecer de aprovação, Solicitação de Auditoria 06, entretanto obtivemos em resposta de que a cota de coroamento da edificação é de 1.310m, conforme indicado no projeto de arquitetura (prancha AR-07 – folha 266). Porém a Administração não reenviou tal documentação para ratificação pelo CINDACTA, e seguiu os tramites com a emissão de Alvará de Construção e Carta de Habite-se.

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 Samambaia (tabela a seguir), não foram realizadas consultas prévias ou obtidas anuências das concessionárias de serviços públicos e de órgãos públicos afetos.

Processo n°	Anuência – Consulta Prévia							
	CEB	CAESB	SLU	NOVACAP	CBMDF	CINDACTA	VIGILÂNCIA SANITÁRIA	TELEFONIA
142.001.468/2006	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 13 a 21, 58 a 68 e 79 a 88)	Sim - Parecer Técnico n° 816/ATM/871, de 11/08/2008.(fl s. 55 a 57)	Não Incidência	<u>Não Localizada.</u>
142.001.368/2011	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 31 a 37, 76 a 82 e 139 a 145)	Não Incidência	Não Incidência	<u>Não Localizada.</u>
142.000.559/2000	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 129 a 133).	Não Incidência	Não Incidência	Na fase de Carta de Habite-se consta Declaração de Aprovação e Vistoria da Rede Telefônica (fl. 178 e 179)
142.001.267/2008	Sim (fl. 196)	Sim (fl. 12 e 13)	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 49 a 58).	Sim - Parecer Técnico n° 392/ATM/460, de 13/05/2009.(fl s. 193 a 195)	Piscina (prancha fl. 23, 24, 34 e 35) - Modificação de Projeto (fl. 129).	<u>Não Localizada.</u>
142.001.372/2011	Sim (fl. 146)	Sim (fl. 147, 148 e 149)	<u>Não Localizada.</u>	Sim (fl. 150)	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 41 a 47, 69 a 75, 125 a 131)	Não Incidência	Não Incidência	<u>Não Localizada.</u>
143.001.313/2009	<u>Não Localizada.</u>	Sim (fl. 60 e 61)	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 76 a 87, 117 e 118) - Projeto de Modificação (carimbo nas pranchas fls. 149 a 160)	Não Incidência	Carimbo da Vigilância Sanitária na fl. 119 - Piscina (pranchas aprovadas fls. 118 e 119).	<u>Não Localizada.</u>
142.000.218/2011	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	<u>Não Localizada.</u>	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 120 a 134).	Não Incidência	Carimbo da Vigilância Sanitária na fl. 87 - Piscina (pranchas aprovadas fls. 87).	<u>Não Localizada.</u>
142.000.060/2012	Sim (fl. 65)	Sim (fl. 68 e 69)	<u>Não Localizada.</u>	Sim (fl. 63 e 64) - Interf. N° 143/12	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 42 a 48, 71 a 77 e 145 a 151).	Sim (fls. 66 e 67)	Carimbo da Vigilância Sanitária na fls. 39 e 70 - Piscina (pranchas aprovadas fls. 39 e 70).	Sim (fl. 61), com interferência na rede (prancha fl. 62).



Processo nº	Anuência – Consulta Prévia						VIGILÂNCIA SANITÁRIA	TELEFONIA
	CEB	CAESB	SLU	NOVACAP	CBMDF	CINDACTA		
142.000.929/2008	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 42 a 51).	Não Incidência	Não Incidência	<u>Não Localizada</u>
142.001.453/2008	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 42 a 46 e 108).	Não Incidência	Termo de Vistoria da Subsecretaria de Vigilância à Saúde nº 831860, de 11/03/2009. (fl. 09). Carimbo na prancha fl. 107	<u>Não Localizada</u>
142.000.368/2007	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 76 a 85).	Sim (fls 174 a 176), emitido em 14/05/2008, após a emissão do 1º Alvará de Construção nº 246/2007 de 22/11/2007	Não Incidência	Sim (fl. 177), emitido em 27/06/2008, após a emissão do 1º Alvará de Construção nº 246/2007 de 22/11/2007, aprovação de vistoria em 24/05/2010 (fl. 200).
142.000.712/2008	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Carimbo de aprovação em consulta prévia (pranchas fls. 08 a 10 e 139 a 145)).	<u>Não Localizada</u>	Não Incidência	<u>Não Localizada</u>
142.000.115/2011	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetônico Fls. 27 a 38	<u>Não Localizada</u>	Não Incidência	<u>Não Localizada</u>
142.001.046/2011	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetônico Fls. 39 a 44. Vol 1. Substituição de projetos sem alteração de área sem novo visto do bombeiro. Fls 125/130	<u>Não Localizada</u>	Não Incidência	<u>Não Localizada</u>
142.000.546/2011	Sim (fl.128/129) vol 3	Sim (fl. 130/132) vol 3	<u>Não Localizada</u>	Sim (fl. 137) vol 3	Visto no proj. Arquitetônico fls 140/153 vol 3.	Sim (fl. 125/127) vol 3	Sim (fl. 139) vol 3	Sim (fl. 36)
142.000.954/2011	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls 42/54	<u>Não Localizada</u>	Não Incidência	<u>Não Localizada</u>
142. 001.708/2010	<u>Não Localizada</u>	Sim (fl. 183/184) vol 3	<u>Não Localizada</u>	Sim (fl. 180) vol3	Visto no proj. Arquitetura fls. 148/160. Aprovação de projeto modificado (537/547))	Sim (fl. 47/50) vol1	Sim (fl. 84) vol 2	<u>Não Localizada</u>
142.000.970/2011	Sim (fl.25)	apenas autorização para hidrometração individualizada e não para interferência de rede. (fl.24)	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls 52/63.	Sim (fl. 26/270)	Não incidência	Sim (fl. 48/49)
142.000.076/2008	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls.32/42	Sim (fls 81/84)	Sim (fl.29)	<u>Não Localizada</u>



Processo n°	Anuência – Consulta Prévia							
	CEB	CAESB	SLU	NOVACAP	CBMDF	CINDACTA	VIGILÂNCIA SANITÁRIA	TELEFONIA
142.000.501/2009	Sim (fl.103)	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls 107/119	Sim (fls 187/190)	Tem piscina, mas não foi localizado consulta prévia.	Sim (fl. 52)
142.000.579/2010	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls 140/152	Sim (fls 109/111)	Não incidência	<u>Não Localizada</u>
142.000.595/2009	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls. 59/69. Modificação c/acrécimo fls 129/179	<u>Não Localizada</u>	Sim (fl. 69)	<u>Não Localizada</u>
142.000.557/2009	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls 132/161	Sim (fl.126/128)	Sim (fl.107)	<u>Não Localizada</u>
142.000.819/2007	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls. 27/35. Modificação SEM aprovação do CBDF 108/132 Visto proj. modificado 260/270	Não aconteceu a tempo do alvará, causou divergência (fl.170/174) vol 4. Oota de soleira (fl. 257) vol 5	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>
142.000.023/2009	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls 90/100	Não Incidência	Não Incidência	<u>Não Localizada</u>
142.000.320/2008	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls46/58	Sim (fl. 157/158)	Sim (fl. 57 e 138)	<u>Não Localizada</u>
142.000.423/2008	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls 21/28, modificação fls 84/92	Não Incidência	Não Incidência	<u>Não Localizada</u>
142.000.648/2009	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls 80/87	Não Incidência	Não Incidência	<u>Não Localizada</u>
142.001.163/2008	Sim (fl.215)	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura fls.37/38 e fls 115/126. Proj. modificado fls 178/189	Sim (fl.130/131)	Tem piscina, mas não foi localizado consulta prévia.	<u>Não Localizada</u>
142.001.409/2008	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no Proj. Arquitetura fls 75/88. Proj. modificado fls. 197/210	Sim (fl.133/135)	Tem piscina, mas não foi localizado consulta prévia.	<u>Não Localizada</u>
142.000.594/2009	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Visto no proj. Arquitetura (fls 57/69)	Sim (fl.39/42)	Não Incidência	Sim (fl. 104)

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, não 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 conseqüente 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.



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.

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

Fato

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.



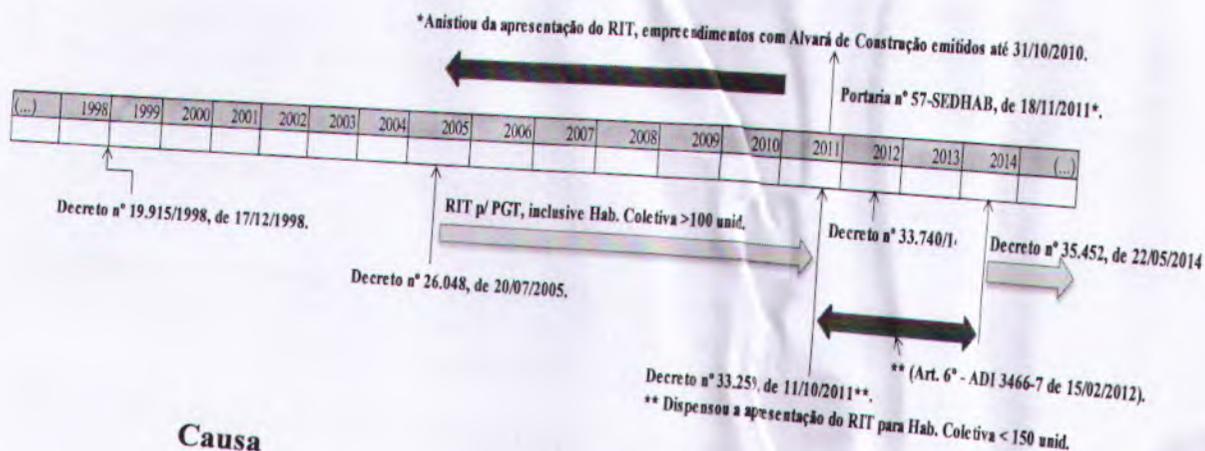
Há previsão para elaboração de estudos referentes aos impactos de um novo Polo Gerador de Tráfego no art. 93 da Lei nº 9.503/1997 - Código de Trânsito Brasileiro, art. 48 do Decreto nº 19.915/1998, art. 28 do Decreto nº 26.048/2005 e Decreto nº 33.740/2012.

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.

Ao término do trabalho da equipe de auditoria foi publicado no DODF, 15 de setembro de 2014, o Decreto nº 35.800 que altera o Decreto nº 19.915/98 e dispõe no art. 12, parágrafo 22, os projetos e as obras cujos alvarás de construção tenham sido expedidos pela administração pública até 31 de dezembro de 2010, independentem da apresentação de relatório de impacto de transito e de laudo de conformidade, para fins do disposto no art. 50 deste Decreto.

RIT



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 RIT quando da análise e aprovação de projetos pela Administração Regional de Samambaia, na forma da LC nº 840/2011;
- b) identificar os empreendimentos recentemente licenciados que não contemplaram a obrigatoriedade de elaboração do RIT, 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 - DIVERGÊNCIA NA FÓRMULA DO CÁLCULO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Consta na Lei Complementar nº 370, de 02/03/2001 (PDL da Região Administrativa de Samambaia), a fórmula do cálculo do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR.

Art. 107. Para efeito de cálculo do valor da outorga onerosa, será aplicada a fórmula:
 $VLO = (VAE \times Y) \times QA$

Onde:

- I - VLO = valor a ser pago pela outorga;
- II - VAE = valor do metro quadrado do terreno;
- III - QA = quantidade de metros quadrados acrescidos;
- IV - Y = coeficiente de ajuste, que, em Samambaia, corresponde a um décimo.



Porém detectamos a utilização de outra fórmula para o cálculo da ODIR nos processos apresentados a seguir.

COMPARATIVO DO CÁLCULO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR PDL DE SAMAMBAIA (VLO = (VAE x Y) x QA) x FÓRMULA DIVERSA (VLO = (A x B x C) / D x E)													
Processo	Área do Terreno	Coeficiente de Aprov. - NGB - PDL SAMAMBAIA	Potencial Construtivo Máximo NGB	Potencial Construtivo Máximo PDL	Área Máxima Permitida	Área Computável	* VLO = (VAE x Y) x QA						** VLO = (A x B x C) / D x E
							Área de Incidência da ODIR - Área Acrescida	Valor do Terreno	VAE - Valor do m² do terreno	QA - quantidade de m² acrescidos	Y - Coeficiente de ajuste	VLO - Valor a ser pago pela Outorga	
142.000.368/2007	1.800,00	2	3.600,00	3,5	6.300,00	6.247,72	2.647,72	218.307,20	121,28	2.647,72	0,1	32.112,02	21.408,01 (E = 1,5)
142.001.468/2006	1.309,70	2	2.619,40	4	5.238,80	5.189,47	2.570,07	129.522,46	98,89	2.570,07	0,1	25.416,64	12.708,32 (E = 1,5)
142.000.320/2008	900,00	2,00	1.800,00	3,50	3.150,00	3.149,42	1.349,42	114.371,14	127,08	1.349,42	0,10	17.148,30	11.432,20 (E = 1,5)
142.000.648/2009	900,00	2,00	1.800,00	3,50	3.150,00	3.111,19	1.311,19	122.548,68	136,17	1.311,19	0,10	17.853,84	8.926,92 (E = 2)
142.001.163/2008													
LOTE 01	1.435,00	2,00	2.870,00	3,00	4.305,00			159.412,26	111,09				
LOTE 02	1.012,00	2,00	2.024,00	3,00	3.036,00			99.632,66	98,45				
LOTE 03	440,00	1,50	660,00	3,00	1.320,00			52.929,85	120,30				
Total	2.887,00		5.554,00		8.661,00	8.615,02	3.061,02	311.974,77	108,06	3.061,02	0,10	33.077,97	29.562,98 (E = 1,5 Lote 03)
142.000.423/2008	1.165,50	1,50	1.748,25	4,00	4.662,00	3.695,08	1.946,83	49.897,90	42,81	1.946,83	0,10	8.334,85	3.422,01 (E = 2,5, erros na área acrescida e terreno)
142.000.023/2009	1.800,00	2,00	3.600,00	3,50	6.300,00	5.742,50	2.142,50	245.097,34	136,17	2.142,50	0,10	29.173,39	19.448,93 (E = 1,5)
TOTAIS												163.117,01	106.909,37

(*) Art. 107 da Lei Complementar nº 370, de 2 de março de 2001 (PDL de Samambaia).

(**) Fórmula Utilizada pela Administração nos processos mencionados na tabela acima:

$VLO = (A \times B \times C) / D \times E$, onde:

A = Valor do terreno

B = Coeficiente de ajuste (que para Samambaia é de 0,1)

C = Área acrescida

D = Área do lote

E = Potencial de Construção (índice) = Potencial Construtivo Máximo PDL – Coeficiente de Aproveitamento anterior constante da NGB.

Analisando a tabela acima, verificamos que todos os processos apresentados foram autuados posteriormente a publicação do PDL de Samambaia, que ocorreu em 2001. Desta forma, e devido não identificação de edição de quaisquer normas tenham revogado o disposto em art. 107, consideramos ter ocorrido um prejuízo de R\$ 56.207,64.

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 da ODIR.

Recomendações

- 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.

3.1.2 - 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 Samambaia, 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 Complementares					
	Fundação	Estrutural	Hidro-sanitário	Incêndio	Elétrico	Telefônico
142.001.468/2006	Sim (fls. 198 e 199)	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>
142.001.368/2011	Sim (fls. 105)	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>
142.000.559/2000	Sim (fl. 137)	Incompleto (fls. 214 e 219)	Somente do salão de festa e churrasqueira (fls. 221 e 223)	<u>Não Localizado.</u>	Somente do salão de festa e churrasqueira (fl. 225)	Somente do salão de festa e churrasqueira (fl. 227)
142.001.372/2011	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>
143.001.313/2009	Sim (fls. 242 e 243)	Sim (fl. 250 a 303)	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>
142.000.218/2011	Sim (fls. 274 e 331)	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>
142.000.060/2012	Sim (fl.180 e 191)	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>	<u>Não Localizado.</u>
142.000.368/2007	Sim (fl. 241, 296 e 297) - Após emissão do Alvará de Construção. Entregue juntamente como os projetos complementares.	Incompleto (fls. 242 - Locação de Pilares - Mapa de Cargas)	Sim (fls. 210 a 237)	Sim (fl. 235 a 240)	Sim (fls. 222 a 225 e 228 a 232)	Sim (fl. 226 e 227)
142.000.712/2008	<u>Não Localizado</u>	Sim (fls. 48, 49, 218 e 224 a 240)	Sim (fls. 268 a 272)	Sim (fls. 250 a 257)	Sim (fls. 243 a 249)	Sim (fls.266 e 267)



Processo n°	Projetos Complementares					
	Fundação	Estrutural	Hidro-sanitário	Incêndio	Elétrico	Telefônico
142.000.115/2011	Sim fl 130	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.001.046/2011	Sim (fl. 79/80)	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.000.546/2011	Sim (fl 233)	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.000.954/2011	Sim (fl.195) vol 4	Sim (fls 127/185)	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.001.708/2010	Sim (fl.204)	Sim (fls 591/601)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl.602/616)	Sim (fl. 578/588)	Sim (fl.618/625)
142.000.970/2011	Sim (fl. 101)	Sim (fl. 97/100)	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.000.076/2008	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.000.501/2009	Sim (fl. 202/203)	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.000.579/2010	Sim (fl.214)	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.000.595/2009	Sim (fl. 115)	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.000.557/2009	Sim (fl. 175)	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.000.023/2009	Sim (fl. 132)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl.165/171)	Sim (fl. 172/186)	Sim (fl.189/197)	<u>Não Localizado</u>
142.000.320/2008	Sim (fl.147/149)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl.217/222)	Sim (fl.214/216)	Sim (fl.223/227)	Sim (fl. 226/227)
142.000.423/2008	Sim (fl.177)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fls. 246/251 e 258/263)	Sim (fl.229/236)	Sim (fl.237/243)	Sim (fl.252/256)
142.000.648/2009	Sim (fl.95/97)	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.000.594/2009	Sim (fl.240)	Sim (fls 304/371)	Sim (fls. 293/296 e 299/301)	Sim (fls286/ 290\ 297/298)	Sim (fls 281/285)	<u>Não Localizado</u>

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.

3.1.3 - 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
142.001.368/2011	Sim (fl. 19, 42, 75, 100, 138)	Sim (fl. 99)	Sim (fls.112)	<u>Não Localizada.</u>	Sim (fl. 114)	Sim (fl. 113 e 114)	Sim (fl. 113)	Sim (fl.113)
142.001.267/2008	Sim (fl. 38)	Sim (fl. 137, 138, 226, 245) - Baixa de ART (fl. 228).	Sim (fl. 240 e 241)	Sim (fl. 242)	Sim (fl. 244)	Sim (fl. 243 e 244)	Sim (fl. 243)	<u>Não Localizada.</u>
142.001.372/2011	Sim (fl. 28, 68, 124)	Sim (fl. 102)	Sim (fl. 101)	<u>Não Localizada.</u>	Sim (fl. 105)	Sim (fl. 105 e 106)	Sim (fl. 106)	Sim (fl. 106)
143.001.313/2009	Sim (fl. 58)	Sim (fl. 240 e 304)	Sim (fl. 310)	<u>Não Localizada.</u>				
142.000.115/2011	Sim. Fl. 25	Sim (fl. 134)	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	Sim (fl. 134)	Sim (fl. 134)	<u>Não Localizada</u>
142.001.046/2011	Sim. Fl. 52	Sim (fl.83)	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>	<u>Não Localizada</u>
142.000.546/2011	Sim fl.122	<u>Não Localizada</u>	Sim fl.202	Sim (fl.232)	Sim (fl.231)	Sim (fl.231)	Sim (fl.237)	Sim (fl.237)
142.000.970/2011	Sim (fl.43)	Sim (fl. 114)	Sim (fl. 109)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl. 112)	Sim (fl. 112)	Sim (fl.110)	Sim (fl.110)
142.000.076/2008	Sim (fl.26)	Sim (fl. 69)	Sim (fl. 74)	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl. 68)	<u>Não Localizado</u>	<u>Não Localizado</u>
142.000.501/2009	Sim (fl. 100)	Sim (fl.205)	Sim (fl.205)	Sim (fl.205)	Sim (fl.205)	Sim (fl.205)	Sim (fl.205)	Sim (fl.205)
142.000.557/2009	Sim (fl. 124)	Sim (fl.176)	Sim (fl.182)	<u>Não Localizado</u>				
142.000.023/2009	Sim (fl. 105)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl.113)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl.113)	Sim (fl.113)	Sim (fl.113)	Sim (fl.113)
142.000.320/2008	Sim (fl. 45)	Sim (fl. 141)	Sim (fl. 142)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl.143)	Sim (fl.143)	Sim (fl.143)	Sim (fl.143)
142.000.423/2008	Sim (fl. 68), (fl.147)	Sim (fl.150)	Sim (fl.149)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl.151)	Sim (fl.151)	Sim (fl.151)	Sim (fl.151)
142.000.648/2009	Sim (fl.02)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl. 89)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl. 90)	Sim (fl.90)	Sim (fl.90)	Sim (fl.90)
142.000.594/2009	Sim (fl.96 e 190)	Sim (fl.233)	<u>Não Localizado</u>	Sim (fl. 264)	Sim (fl. 267)	Sim (fl. 267)	Sim (fl. 268)	Sim (fl. 268)



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.

3.1.4 - IDENTIFICAÇÃO DE CONFLITOS ENTRE A LEI COMPLEMENTAR Nº 370/2001 (PLANO DIRETOR LOCAL DE SAMAMBAIA) E DECRETOS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS URBANÍSTICOS DE PARCELAMENTO NA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SAMAMBAIA

Fato

Outro ponto observado quanto aos requisitos legais de concessão de Alvarás de Construção no âmbito da Administração Regional de Samambaia foi a identificação de conflito entre as normas urbanísticas da região.

Constatamos que regras básicas de uso e ocupação do solo (inciso III do art. 1º, combinado com os incisos I do art. 4º e IV do art. 98 e caput dos arts. 116 e 124 do Plano Diretor Local de Samambaia, aprovado pela Lei Complementar nº 370, de 2 de março de 2001) referentes a destinação do pavimento térreo dos lotes das áreas do Centro Urbano e Subcentros Oeste e Leste, foram suprimidas quando da publicação dos Decretos nº 22.132/2001 de 15/05/2001 (DODF nº 93 de 16/05/2001) e nº 27.462, de 05/12/2006 (DODF nº 232 de 06/12/2006) que aprovaram os Projetos Urbanísticos de Parcelamento na



Região Administrativa de Samambaia – RA XII, **já existentes**, nos moldes da NGB – Normas de Edificação, Uso e Gabarito nº 051/2000 e da PUR - Planilha de Parâmetros Urbanísticos nº 086/2000, respectivamente.

Art. 1º O Plano Diretor Local de Samambaia – PDL de Samambaia é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e territorial da Região Administrativa de Samambaia - RA XII, tendo como finalidades:

...

III - estabelecer as regras básicas de uso e ocupação do solo;

Art. 4º. O Plano Diretor Local de Samambaia estabelece as seguintes estratégias:

I - implementação do Centro Urbano I, formado pelas Quadras 101, 102, 201, 202, 301 e 302, e do Centro Urbano II, formado pelas Quadras 117 e 119, que passam a denominar-se respectivamente Centro Urbano e Subcentro Oeste, instituindo marcos referenciais para a Região Administrativa e possibilitando a complementação das atividades urbanas;

Art. 98. O Centro Urbano e os Subcentros Oeste e Leste serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

...

IV – o pavimento térreo dos lotes das áreas mencionadas no caput será destinado aos usos comercial, coletivo e industrial, observadas as atividades previstas nesta Lei Complementar para as respectivas Categorias de Lotes por Uso;

Art. 116. Os projetos urbanísticos especiais terão garantida a participação da comunidade mediante audiência pública, nos termos do ordenamento legal vigente.

Art. 124. Revogam-se as disposições em contrário, inclusive as Normas de Edificação, Uso e Gabarito referentes à Samambaia.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no caput os parâmetros urbanísticos previstos no art. 85 desta Lei Complementar, que serão consolidados em documento específico no prazo de cento e oitenta dias.

Art. 85. Os coeficientes de aproveitamento para as áreas de novos projetos urbanísticos serão definidos nos documentos específicos que os acompanhem.

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento de lote a ser criado no interior da malha urbana existente corresponderá ao coeficiente de aproveitamento predominante na área em que se localize. (*grifo nosso*)

Desta forma a Administração Regional de Samambaia (Memorando nº 30/2014 – GEAEPRO/DITEC – RA XII, de 03/09/2014 e Anexos) concluiu pela não aplicabilidade do disposto no art. 98 da Lei Complementar nº 370/2001, justificando a não obrigatoriedade expressa de destinar o pavimento térreo dos lotes aos usos comercial, coletivo e industrial nos instrumentos que definem as normas de uso e ocupação do solo no Centro Urbano de Samambaia (NGB 051/2000 e PUR 086/2000), onde foram aprovados os projetos



arquitetônicos constantes dos processos nº 142.000.819/2007 e 142.001.409/2008, com uso totalmente residencial.

Processo nº	Endereço	Alvará de Construção
142.000.819/2007	Quadra 102, conj. 02, lts 05/06 – Centro Urbano – Samambaia/DF	nº 220/2007 (fl. 101) vol 2, nº 255/2007 (fl.142) vol 4 nº 5/2012 (fl. 330) vol 7
142.001.409/2008	Quadra 202, Conj. 02, lt 14 – Centro Urbano – Samambaia/DF	nº 566/2009 (fl.160) vol 3

Causa

Constantes mudanças e conflitos nas regras que norteiam a liberação de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se no âmbito de Distrito Federal.

Consequências

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

Recomendações

Solicitar manifestação da Procuradoria-Geral do Distrito Federal – PGDF quando da identificação de normas urbanísticas conflitantes.

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, 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
142.000.559/2000	nº 022/2005	Não Localizado
142.001.267/2008.	nº 102/2014	Não Localizado
142.000.929/2008.	nº 075/2013	Não Localizado



Processo nº	Carta de Habite-se	RIT
142.001.453/2008	nº 113/2013	Não localizado no Processo, porém confirmado pelo Detran/DF. Parecer nº 3/2011
142.000.368/2007	nº 194/2010	Não Localizado
142.000.712/2008	Parcial - Bloco A nº 102/2013	Não localizado
142.000.819/2007	nº 066/2012	Não incidência
142.000.023/2009	nº 71/2011	Não Localizado
142.000.320/2008	nº 64/2010	Não Localizado
142.000.423/2008	nº 266/2011	Não Localizado
142.001.163/2008	nº 101/2012	Não Localizado
142.001.409/2008	nº 175/2012	Não incidência
142.000.594/2009	nº 143/2012	Não incidência

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 Samambaia. A área técnica, Diretoria de Engenharia de Trânsito, fez o seguinte posicionamento:

- a) a existência de somente uma aprovação por meio do Parecer nº 3/2011 Nupro/Geren, referente ao empreendimento da empresa RRG Construções e Empreendimentos Imobiliários, localizado na QD 404, Cj. C, Lt 01, Samambaia. Processo 142.001.453/2008.
- b) no que concerne aos outros processos, não há registro de análise e aprovação referentes aos respectivos empreendimentos.

Ao término do trabalho da equipe de auditoria foi publicado no DODF, 15 de setembro de 2014, o Decreto nº 35.800 que altera o Decreto nº 19.915/98 e dispõe no art. 12, parágrafo 22, os projetos e as obras cujos alvarás de construção tenham sido expedidos pela administração pública até 31 de dezembro de 2010, independentemente da apresentação de relatório de impacto de trânsito e de laudo de conformidade, para fins do disposto no art. 50 deste Decreto.

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 taxas de fiscalização não foram localizadas as comprovações acerca de pagamentos, ano a ano, previstos no Decreto nº 30.036/2009, que regulamenta a Lei Complementar nº 73/2008, com exceção do processo nº 142.001.453/2008. 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 *	Acceite das Concessionárias	Guia de Controle e Fiscalização de Obras
142.000.559/2000	nº 022/2005	TEO 2003,2005 e 2010	CEB (fl.185) CAESB (fl.180) NOVACAP- não localizado CBDF(fl.177) V. SANIT- não incide	Incompleta (fl. 181)
142.001.267/2008	nº 102/2014	TEO 2010 e 2014	CEB (fl. 254) CAESB (fl.255/256) NOVACAP-sim CBDF-sim V. SANIT - não localizado	Em branco (fls. 383 e 395)
142.000.929/2008	nº 075/2013	TEO 2008 e 2013	CEB -sim CAESB (fl.238) NOVACAP -sim CBDF - sim V. SANIT- não incide	Sim (fl. 179 - Incompleta)
142.001.453/2008	nº 113/2013	TEO 2009, 2010,2011, 2012 E 2013	CEB - sim CAESB (fl. 215) NOVACAP (fl.220) CBDF- (fl. 2160) V. SANIT - não localizado	Sim (fl. 179 - Incompleta)
142.000.368/2007	nº 194/2010	TEO 2007	CEB-sim CAESB (fl.202/203) NOVACAP (fl.199) CBDF -sim V. SANIT - não incide	Não localizada
142.000.712/2008	Parcial - Bloco A nº 102/2013	TEO 2008,2012 E 2013	CEB (fl. 263) CAESB (fl.261) NOVACAP(fl.262) CBDF (fl.265) V. SANIT - não incide	Sim (fl. 273 – Incompleta)
142.000.819/2007	nº 066/2012	TEO 2007, 2011 E 2012	CEB(fl. 517) CAESB (fl.518) NOVACAP- não localizado CBDF(fl.517) V. SANIT- não incide	Sim (fl. 233) incompleta
142.000.023/2009	nº 71/2011	TEO 2011	CEB(fl.159) CAESB (fl.221) NOVACAP (fl. 161) CBDF(fl.216) V. SANIT- não incide	Sim (fl.163/164) branco
142.000.320/2008	nº 64/2010	Certidão negativa (fl.209) sem referência	CEB(fl.231) CAESB (fl.206) NOVACAP(fl.205) CBDF(fl.237) V. SANIT-Não localizado	Sim (fl. 207) branco
142.000.423/2008	nº 266/2011	TEO 2008, 2009, 2010 E 2011	CEB(fl. 217) CAESB (fl.216) NOVACAP(fl.214) CBDF (fl. 215) V. SANIT- não incide	Sim (fl.213) branco
142.001.163/2008	nº 101/2012	TEO 2009, 2010 E 2012	CEB (fl.447) CAESB (fl.444) NOVACAP (fl.268) CBDF (fl.446) V. SANIT-Não localizado	Sim (fl. 267) branco
142.001.409/2008	nº 175/2012	TEO 2009, 2010 E 2012	CEB(fl.177) (fl. 295) (fl.342) CAESB (fl.176) (fl.292) (fl. 346/347) NOVACAP (fl. 178) (fl. 294) (fl. 344) CBDF(fl.175) (fl.296) (fl.343) V. SANIT-Não localizado	Sim (fl. 186) branco
142.000.594/2009	nº 143/2012	TEO 2010	CEB (fl. 384) CAESB (fl. 383) NOVACAP (fl.372) CBDF (fl.385) V. SANIT- não incide	Sim (fl. 377) branco

* 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.



V - 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 projetos complementares no licenciamento de obras;
7. ausência de Anotação de Responsabilidade de Técnica (ART) do profissional em projetos complementares de engenharia, Lei nº 6.496/1977;
8. inobservância das normas viárias e urbanísticas na certificação de conclusão de obras (Cartas de Habite-se);
9. irregularidades na certificação de conclusão de obra para emissão de Cartas de Habite-se; e

Diante das falhas apontadas, recomendamos que a Administração Regional de Samambaia promova diligências nos Processos relativos à concessão de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se, buscando o saneamento das inconsistências verificadas.

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 Samambaia.

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 Samambaia, por meio do Ofício nº 1.813/2014 – GAB/STC, de 09/10/2014 para sua manifestação até 31/10/2014 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 pedido de prorrogação de prazo e da ausência de manifestação tempestiva do gestor da Unidade, emitimos o Relatório Final de Auditoria Especial.

Brasília, de novembro de 2014.

CONTROLADORIA-GERAL
Secretaria de Estado de Transparência e Controle

