



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Controladoria Geral do Distrito Federal
Subsecretaria de Controle Interno

RELATÓRIO DE AUDITORIA ESPECIAL Nº 01/2015 - DIRAG I/CONAG/SCI/CGDF

Processo nº : 480.000.562/2013

Unidade: Administração Regional do Guar´ – RA – X

Assunto: Auditoria Especial em processos administrativos destinados à aprovação de projetos de arquitetura e concessão de alvar´ de construção.

Exerc´cio: 2010 a 2013

Senhor Diretor,

Apresentamos o Relatório de Auditoria Especial, que trata dos exames realizados sobre os atos e fatos relacionados à emissão de Alvar´ de Construção e de Cartas de Habite-se no âmbito da Administração Regional do Guar´ – RA –X, durante os exerc´cios de 2010 a 2014, por determinação desta Controladoria Geral do Distrito Federal, conforme Ordem de Serviço n.º 178, de 7 de novembro de 2013, publicada no DODF n.º 235, de 8 de novembro de 2013 (retificação na forma do DODF n.º 19, de 24 de janeiro de 2014, p. 4), alterada pela Ordem de Serviço n.º 024/2014 - Controladoria/STC.

Foi encaminhado à Unidade, por meio do Of´cio n.º 1521/2014-GAB/STC de 18 de agosto de 2014, o Relatório Preliminar de Auditoria n.º 01/2014-DIRAG I/CONAG/CONT-STC, objetivando dar conhecimento das constatações obtidas pela equipe de auditoria, para que os gestores p´blicos se manifestaram e apresentaram esclarecimentos adicionais, justificativas, ou documentos comprobatórios a respeito dos atos e fatos administrativos sob sua responsabilidade, no prazo de 30 dias. Contudo, at´ a presente data a Unidade não encaminhou sua manifestação.

I - ESCOPO DO TRABALHO

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Administração Regional do Guar´, no per´odo de 16/04/2014 a 11/07/2014, objetivando analisar por amostragem não aleatória os processos administrativos destinados à aprovação de projetos de arquitetura e à concessão de Alvar´ de Construção e de Cartas de Habite-se autuados, em tramitação e emitidos.

A execução do presente exame auditoria considerou o seguinte problema focal:



Em que proporção a Administração Regional do Guará aplicou corretamente as normas e recomendações dos órgãos competentes, relativamente 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 correspondentes, derivados da matriz integrada de planejamento e procedimentos de auditoria, constam do presente relatório.

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

A seguir apresentamos os resultados das análises realizadas pela Equipe de Auditoria.

II – MARCOS LEGAIS

A Administração Regional do Guará, unidade orgânica de direção superior, subordinada ao Governador do Distrito Federal e vinculada a Casa Civil do Distrito Federal, nos termos do Decreto nº 33.583/2012 que alterou o Decreto nº 32.716/2011, tem suas competências definidas no Decreto nº 16.247, de 29 de dezembro de 1994, que aprovou o Regimento Interno das Administrações Regionais do Gama, Taguatinga, Brazlândia, Sobradinho, Planaltina, Núcleo Bandeirante, Ceilândia, Guará, Cruzeiro e Samambaia.

a) Marco Legal:

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

Leis Distritais:

- Lei Complementar nº 733, de 13/12/2006, Plano Diretor Local;
- 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



Decretos Distritais:

- Decreto nº 19.915 de 1998, que regulamenta o Código de Edificações do DF - Lei nº 2105/98;
- Decreto nº 19.436, de 16 de julho de 1998, regulamentando 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 - ODIR, e a Lei nº 1.832, de 14 de janeiro de 1.998, que alterou a Lei nº 1170/96;
- 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 - ONALT;
- Decreto nº 21.361 de 20, de julho de 2000, que aprova o Regulamento de Segurança Contra Incêndio e Pânico do DF;
- Decreto nº 29.205 /2008, que regulamenta o depósito de lixo e outros;
- Decreto nº 29.848/ 2008, que define a altura máxima de edificações nos setores que menciona na Administração Geral do Guará – RA-X;
- Decreto nº 33.741/2012, que regulamenta a art. 20 da Lei Complementar nº 803/2009, no que diz respeito às normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano, planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;
- e
- Decreto nº 34.563/2013, 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).

b) Glossário de siglas:

- AGEFIS – Agência de Fiscalização do Distrito Federal;
- ASPOT - Assessoria de Planejamento e Ordenamento Territorial;
- CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília;
- CEB – Companhia Energética de Brasília S/A;
- CBMDF – Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;
- DER – Departamento de Estradas de Rodagem;
- DETRAN – Departamento de Trânsito do Distrito Federal;
- DIAAP – Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos;
- 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 de Trânsito;
- SA – Solicitação de Auditoria
- 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;
- TCDF – Tribunal de Contas do Distrito Federal; e
- TJDF – Tribunal de Justiça do Distrito Federal

c) Síntese dos procedimentos:

A aprovação e licenciamento de um empreendimento estão previstos na Lei nº 2.105/1998, regulamentada pelo Decreto nº 19.915/1998 (Código de Edificações do Distrito Federal).

Esquemáticamente, a sequência da aprovação dos projetos arquitetônicos até o respectivo licenciamento se dá 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), eventuais interferências no meio urbano (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;

3º - expedição da Carta de Habite-se após a vistoria da obra pelo agente de fiscalização (AGEFIS), atestando a conformidade da edificação ao projeto aprovado pela Administração Regional e indicando sua conclusão.

Cada etapa descrita acima inclui a observância aos seguintes requisitos:



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 - CONSIDERAÇÕES SOBRE A UNIDADE AUDITADA

A Administração Regional do Guará, unidade orgânica de direção superior subordinada ao Governador do Distrito Federal e vinculada a Casa Civil do Distrito Federal, nos termos do Decreto nº 33.583/2012 que alterou o Decreto nº 32.716/2011, tem suas competências definidas no Decreto nº 16.247, de 29 de dezembro de 1994, que aprovou o Regimento Interno das Administrações Regionais do Gama, Taguatinga, Brazlândia, Sobradinho, Planaltina, Núcleo Bandeirante, Ceilândia, Guará, Cruzeiro e Samambaia.

A RA-X foi criada pelo Decreto nº 11.921/89. Atualmente, a poligonal regional compreende as regiões compostas pelo Guará I e II, Quadras Econômicas Lúcio Costa (QELC), Setor de Estádios Sul (SCEES), Setor de Oficinas (SOFS) e Setor de Áreas Isoladas Sudoeste (SAISO), além dos setores Garagens e Concessionárias de Veículos (SGCV) e Múltiplas Atividades Sul (SMAS).

Aplica-se à RA-X a cobrança onerosa por aumento do potencial construtivo (ODIR) e por alteração da destinação do uso do solo (ONALT), conforme previsto na Lei Complementar nº 733/2006 (PDL Guará).

Ressaltamos que a legislação referida prevê os casos de dispensa de cobrança de ONALT (art.70), os quais, contudo, deverão ser acompanhados da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nas áreas a serem definidas em



ato próprio expedido pela Secretaria de Habitação Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB, cuja solução urbanística será materializada em termo de compromisso a ser ajustado com o Governo do Distrito Federal, condição necessária à expedição de Carta de Habite-se do futuro empreendimento.

IV – SELEÇÃO DA AMOSTRA

A partir de relação de processos elaborada pela RA-X e encaminhada a esta Controladoria, relativamente ao período compreendido entre os exercícios de 2010 e 2014, a Equipe de Auditoria selecionou, mediante sorteio, a amostra discriminada na tabela abaixo referente a empreendimentos com área superior a 3.000m², objeto dos nossos exames:

Ressaltamos que o processo nº 137.000.470/2011 não integrou os exames de campo em razão de não se encontrar na Unidade, conforme informado à Equipe em resposta à Solicitação de Auditoria nº 04, de 16/04/2014.

Processo nº	Empreendimento
137.000.127/2010	Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ: 166140750001-00.
137.001.868/2004 e apensado ao 137.839/2007	Cooperativa Habitacional Dos Amigos Do Guará - Residencial Guará II, CNPJ: 059020120001-25.
137.001.367/2009	Mark Imob Empreendimentos Imobiliários/ Paulo Baeta Empreendimentos Imobiliários. Construtora BASE 2 Empreendimentos Imobiliários, CNPJ: 11137014000178.
137.000.235/1974	Igreja de Deus no Brasil
137.001.186/2009	Jardim Park Empreendimentos Imobiliários SA - CNPJ: 093041100001-11.
137.000.293/2008	EMPLAVI Empreendimentos Imobiliários LTDA.
137.000.862/1996	Paulo Octavio Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 004752510001-22.
137.000.620/2009	VIA Engenharia.
137.001.272/2007	SOLTEC ENG Ltda. CNPJ: 006295840001-69.
137.001.307/2009	Interfox Empreendimentos Imobiliários S.A. CNPJ 103142070001-94.
137.000.337/2010	Victoria Empreendimentos Participações Ltda. CNPJ 118995290001-05.
137.000.629/2008	JTA Investimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 09569370001-63/ ICD Investimentos Imobiliários S/A. CNPJ 094089690001-70.
137.016.919/1981	Multiplan Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 078168900001-53.
132.000.182/1993	MMendes Pavimentadora e Terraplanagem Ltda. CNPJ 329120570001-53.
137.001.126/2007	Alfa Empreendimentos Imobiliários. CNPJ 095029480001-10. Jose Celso Gontijo Engenharia



Processo nº	Empreendimento
	S/A. CNPJ 060569900001-66.
137.001.247/2002 anexado ao 030.014.501/1994	Jose Celso Gontijo Engenharia S/A. CNPJ 060569900001-66.

V – RESULTADOS DOS EXAMES

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 contempla a eficácia da gestão, incluindo a avaliação de novas normas editadas, integração entre os órgãos internos e externos, além da existência de controles na expedição dos documentos?

CONTROLE DA GESTÃO

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

Fato

Visando compreender a integração entre os órgãos participantes do processo de obtenção de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se, a Equipe de Auditoria realizou reuniões e entrevistas prévias com gestores e servidores da Administração Regional, antecedendo ao encaminhamento das Solicitações de Auditoria emitidas pela Equipe, para obtenção formal das informações requisitadas.

Somando-se às análises realizadas em processos selecionados por sorteio (amostragem não aleatória), a partir de relação de processos encaminhada pela RA-X a esta Controladoria, verificamos que:

- a Administração Regional do Guará encaminha mensalmente para a:
 - i) AGEFIS: cópias de todas as licenças emitidas, formulário de guias de controle de obras e cópias de Cartas de Habite-se emitidas no mês;
 - ii) Secretaria de Estado de Fazenda: 3ª via dos Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se emitidos; e



iii) ASPOT: relatório mensal contendo o quantitativo de licenças, alvarás de construção e Cartas de Habite-se e respectivas áreas de edificação;

▪ as consultas prévias, quando exigidas, são de responsabilidade do solicitante, não havendo integração da Administração Regional com outras Unidades Administrativas, tais como:

- DETRAN;
- CEB;
- CAESB;
- NOVACAP;
- SEDHAB;
- IBRAM;
- CBMDF;
- Comando Regional da Aeronáutica;
- Vigilância Sanitária (Secretaria de Estado de Saúde);
- Secretaria de Estado de Educação; e
- Secretaria de Estado de Obras.

Registramos que a inexistência de sistema informatizado fragiliza as práticas dos controles internos, orientadas ao preenchimento de formulários não padronizados, inconsistentes com métricas de eficácia e eficiência, e até discricionários, conforme o exercício fiscal analisado, majoritariamente processados por servidores comissionados, sujeitos à característica *rotatividade* que alcança a força de trabalho destituída de vínculo permanente com o Governo do Distrito Federal.

Causas

- ausência de integração entre a Administração Regional e as demais Unidades Administrativas atuantes do processo de emissão de Alvará de Construção e de Carta de Habite-se;

- ausência de sistema informatizado ou manual, mas sistematizado a partir de princípios de qualidade e consistência da informação, o qual garanta a transparência dos atos e o acompanhamento efetivo dos processos; em especial quanto ao cumprimento de exigências legais e ao 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 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

- inconsistência *qualitativa/quantitativa* da informação pública, no contexto da emissão de alvarás e cartas de habite-se;

- ausência de controles gerenciais, em especial relativamente ao atendimento dos requisitos necessários e acessórios relativos à emissão de alvarás de construção e de cartas de habite-se;

- ocorrência de viés qualitativo/quantitativo, nas análises efetuadas por servidores da Administração Regional e dos demais órgãos integrantes do processo de concessão de Alvarás e emissão de Cartas de Habite-se.

Recomendações

a) reavaliar os controles dos procedimentos relativos à emissão de alvarás de construção e cartas de habite-se, incluindo-se a realização de estudos 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.

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

2.1 - 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)?



2.1.1 - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO INTEGRAL DE ODIR NA EMISSÃO DE ALVARÁS

Fato

A análise dos atos de concessão de alvarás de construção no âmbito da RA-X evidenciou que a Unidade emitiu irregularmente os alvarás de construção relacionados na tabela abaixo, os quais não foram precedidos de prova de pagamento integral de parcelas de preço público devido a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR), em desacordo com o art. 5º do Decreto nº 19.436/98, que regulamentou a Lei Distrital nº 1.170/96, e com a recomendação constante do item 23 das conclusões do Parecer Normativo nº 0039/2008 - PROMAI/PGDF.

Processo nº	ODIR devida (R\$)	Quantidade de Parcelas Pagas
137.000.127/2010	684.450,00	7/12
137.001.868/2004 e apensado ao 137.839/2007	488.502,57	1/12
137.000.862/1996	208.174,21	2/12
137.000.620/2009	1.238.611,19	12/12 (*)
137.000.337/2010	202.150,64	12/12(*)
137.000.629/2008	631.718,92	11/12(*)
137.001.126/2007	425.195,47	12/12(*)

(*) Parcelas quitadas depois da emissão do respectivo Alvará.

O exame conduzido pela Equipe de Auditoria durante os trabalhos de campo revelou ainda as seguintes irregularidades no contexto da emissão de alvarás de construção pela RA-X:

1. ausência de notificação formal dos empreendedores inadimplentes com o pagamento integral da outorga, nos termos do art. 59 da Lei Federal nº 9.784/99, recepcionada pela Lei Distrital nº 2.834/01, a qual deveria preceder a expedição dos alvarás examinados no presente subitem, alertando-os, inclusive, para a possibilidade de inscrição do débito em Dívida Ativa do Distrito Federal, em atendimento à recomendação contida no item 26 das conclusões do Parecer Normativo nº 0039/2008-PROMAI/PGDF;
2. inação administrativa de autoridade superior (controle da legalidade de ato administrativo), visando à anulação dos alvarás de construção emitidos em desacordo com a legislação de regência já referida, a teor de mandamento expresso no art. 53 da Lei Federal 9.784/99 (Lei do Processo Administrativo); e



3. inação administrativa (controle hierárquico) de autoridade superior visando à apuração de responsabilidade funcional na emissão de alvarás em desacordo com norma legal, no termos da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11.

Registramos que em resposta à Solicitação de Auditoria nº 06/2014, a Unidade não apresentou documentação comprobatória de quitação da obrigação referida no presente subitem à época da emissão dos respectivos Alvarás de Construção.

Causa

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

Consequência

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

Recomendações

a) instaurar procedimento administrativo apuratório nos termos do art. 211 da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11, visando verificar eventual falha funcional na emissão de alvarás em desacordo com norma legal;

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

c) processar a cobrança de eventuais parcelas em atraso a título de ODIR, observada a recomendação contida no item 26 do Parecer Normativo nº 0039/2008 – PROMAI/PGDF, relativamente à notificação de devedores e inscrição em dívida ativa do Distrito Federal.



2.1.2 – DIVERGÊNCIA A MENOR NA COBRANÇA DE ODIR DE EMPREENDIMENTO

Fato

Em resposta a Solicitação de Auditoria nº10/2014, de 14/07/2014, a Equipe de Auditoria verificou na análise do processo nº 137.000.337/2010 a ocorrência de divergência a menor no montante de R\$ 50.537,66 entre o valor calculado pela RA-X a título de ODIR e o montante a recolher, em razão da adoção de coeficiente de aproveitamento distinto do constante do anexo IX da Lei Complementar nº 733/3006 (PDL – Guará), situação não justificada pela Unidade e evidenciada na tabela abaixo:

Coef. Adotado pela Unidade	Coef. Constante do anexo IX do PDL	Valor da ODIR calculada (R\$)	Valor de ODIR a recolher (R\$)
3,00	2,40	202.150,64	252.688,30

Ainda em análise às planilhas de cálculo de preços públicos devidos a título de ODIR verificamos que a RA-X não evidenciou, mediante documento emitido pela Secretaria de Estado da Fazenda e com base em tabela do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do exercício (valor de referência), o valor do terreno vigente à época da concessão dos respectivos alvarás de construção integrantes dos processos amostrados e o respectivo valor de metro quadrado, em desacordo com disposição contida no §5º do art. 6º do Decreto nº 19.436/1998.

Causa

O emprego de coeficiente de aproveitamento distinto do previsto na legislação de regência referida pela Equipe.

Consequência

Cálculo de ODIR a menor.

Recomendações

a) observar estritamente os parâmetros de coeficiente de aproveitamento previstos do anexo IX da Lei Complementar nº 733/3006 (PDL – Guará), para o cálculo de ônus decorrente da incidência de ODIR;

b) doravante, evidenciar em suas planilhas de cálculo de ODIR: i) o valor do terreno vigente no exercício de análise do empreendimento, nos termos do Decreto



nº 19.436/98; ii) coeficiente de edificação associado e iii) as razões de justificativa de eventual não incidência da outorga; e

c) instaurar procedimento administrativo apuratório nos termos do art. 211 da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11, visando verificar eventual falha funcional no cálculo da outorga referido no presente subitem.

2.1.3 – DISPENSA INJUSTIFICADA DE COBRANÇA DE ONALT

Fato

Em análise aos atos de incidência e cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT constante dos processos nº 137.001.367/2009 e 137.001.186/2009, a Equipe de Auditoria constatou a dispensa injustificada de preço público, por mudança de uso do solo, devido nos empreendimentos localizados no Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos – SGCV (Lotes 14 e 15, respectivamente), em desacordo com a norma contida no art.70 da Lei Complementar nº 733/2006 (PDL – Guará), conforme demonstrado na tabela abaixo:

Processo nº	Endereço	Destinação original	Destinação do empreendimento
137.001.367/2009	SGCV Lote 14	Uso industrial/comercial	Apart Hotel
137.001.186/2009	SGCV Lote 15	Uso industrial/comercial	Apart Hotel

Registramos que o art. 70 da Lei Complementar nº 733/2006 prevê a cobrança da outorga quando os usos previstos em normas anteriores ao PDL Guará (NGB 152/1990, que normatizava o uso do solo no âmbito do SGCV) forem distintos das seguintes atividades:

- I – Supermercado;
- II – Habitação coletiva;
- III – Shopping Center;
- IV – Faculdade e Instituição de ensino médio;
- V – Centros de lazer e diversão com área igual ou superior a 3.000m²; e
- VI – Posto de abastecimento de combustível.

Destacamos que a decisão de incidência ou não de ONALT a determinado empreendimento no âmbito da RA-X resume-se a mero preenchimento de campo próprio pela equipe de análise da Diretoria de Obras da Unidade, atestando a ocorrência ou não da obrigação, no contexto das informações básicas para aprovação de projetos e da emissão de Alvará de Construção.



Acrescentamos que os empreendimentos referidos pela Equipe não foram objeto de análise pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, conforme resposta à Solicitação de Auditoria Conjunta 012/2014 – DIRAG I/DIRAG II/CONT, nos termos do art. 5º do Decreto nº 23.776/2003 que regulamentou a Lei Complementar nº 294/2000.

Em resposta à Solicitação de Auditoria nº10/2014, de 14/07/2014, a Unidade justificou a dispensa de cobrança de ONALT assinalada pela Equipe por entender à época da análise dos empreendimentos, haver *semelhança* entre as atividades objeto das edificações (“apart hotel”) e a hipótese prevista no inciso III do art. 70 da Lei Complementar nº 733/2006 (atividades de shopping).

Causa

Interpretação extensiva da hipótese de uso de solo previstas na NGB 152/1990B na dispensa de obrigação onerosa.

Consequência

Edificação de empreendimento sem o recolhimento de preço público devido a título de outorga.

Recomendações

- a) fundamentar doravante suas decisões de incidência ou não de obrigação onerosa a título de ONALT em parecer técnico ou jurídico a ser juntado aos processos a que se referem;
- b) na hipótese de o uso de solo não estiver explícito na legislação para determinada atividade, consultar obrigatoriamente a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, nos termos do art. 5º do Decreto nº 23.776/2003; e
- c) instaurar procedimento administrativo apuratório nos termos do art. 211 da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11, visando verificar eventual falha funcional no cálculo da outorga referido no presente subitem, se constatado eventual prejuízo ao Erário, em decorrência do não recolhimento da outorga referida no presente subitem, instaurar Tomada de Contas Especial (TCE).



2.1.4 - AUSÊNCIA DE CONSULTA À PROCURADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL NOS CASOS DE DECISÕES JUDICIAIS FAVORÁVEIS A EMPREENDEDORES

Fato

A Equipe de Auditoria verificou ainda que a Unidade não procedeu ao encaminhamento dos processos relacionados na tabela abaixo à Procuradoria Geral do Distrito Federal - PGDF, para análise, no contexto das seguintes decisões em sede de ações judiciais relacionadas à emissão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se, em desacordo com recomendação constante do item 27 do Parecer Normativo nº 0039/2008 - PROMAI/PGDF.

Processo nº	Decisão Judicial
137.001.868/2004 apensado ao processo nº 137.000.839/2007	Acórdão nº 664199, que determinou a expedição de Carta de Habite-se ao empreendimento, ainda que ausentes Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) e anuências da Novacap e CBMDF.
137.001.126/2007	Decisão Interlocutória da 1ª Turma Cível desobrigando o empreendimento de realizar estudo de Impacto de Vizinhança –EIV na concessão de Carta de Habite-se.

Em resposta às Solicitações de Auditoria nº 06/2014 e 07/2014, a Unidade não justificou a inobservância à recomendação constante do item 27 do Parecer Normativo nº 0039/2008 - PROMAI/PGDF.

Causas

Descumprimento do item 27 do Parecer Normativo nº 0039/2008 - PROMAI/PGDF.

Consequência

Eventual prejuízo aos atos de defesa do Governo do Distrito Federal no âmbito judicial.

Recomendação

Observar as recomendações constantes do Parecer nº 0039/2008 - PROMAI/PGDF na hipótese de demanda judicial contra ato do Governo do Distrito Federal no contexto da emissão de alvarás de construção e cartas de habite-se.



2.1.5 - AUSÊNCIA DE PROJETOS COMPLEMENTARES NO LICENCIAMENTO DE OBRAS

Fato

Ainda em análise aos requisitos legais de concessão de Alvarás de Construção no âmbito da RA-X, constatamos que os processos abaixo amostrados não continham os seguintes projetos complementares relacionados aos empreendimentos examinados, em desacordo com as disposições contidas no § 2º do art. 34, do Decreto nº 19.915/1998 (Código de Edificações):

Projetos Complementares Não Localizados	Processo nº
Fundação, Estrutural, Hidro-Sanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	137.000.127/2010
Estrutural, Hidro-Sanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	137.001.367/2009
Fundação, Estrutural, Hidro-Sanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	137.000.235/1974
Estrutural, Hidro-Sanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	137.001.307/2009
Estrutural, Hidro-Sanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	137.000.337/2010
Incêndio, Telefônico	137.016.919/1981
Fundação, Estrutural, Hidro-Sanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	132.000.182/1993
Telefônico	137.001.126/2007
Estrutural	137.001.247/2002 anexado ao 030.014.501/1994
Estrutural	137.001.186/2009

A Equipe de Auditoria ressalta ainda que a Unidade não documentou nos autos analisados a data de recebimento e anexação processual de eventuais projetos complementares, de modo a permitir:

- 1) a verificação do cumprimento do prazo de apresentação previsto no § 2º do art. 34, do Decreto nº 25.856/2005 (60 dias, a partir da aprovação do projeto de arquitetura);
- 2) a hipótese de incidência de aplicação de eventuais sanções administrativas, nos termos do Decreto nº 25.856/2008.

Em resposta à Solicitação de Auditoria nº 05/2014, a Unidade não apresentou documentação que comprovasse a existência dos projetos complementares relativos aos processos analisados no presente subitem, bem como não comprovou o cumprimento do prazo previsto no § 2º do art. 34, do Decreto nº 19.915/98 dos projetos anexados aos autos.

**Causa**

Manutenção de Alvarás concedidos sem a devida juntada de projetos complementares previstos em norma legal (Decretos nº 19.915/98 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) em face da ausência de entrega de projetos complementares, proceder à devida anulação do ato de concessão do Alvará de Construção consoante às hipóteses previstas no Decreto nº 25.856/2008, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa.

2.1.6 - AUSÊNCIA DE PROVA DE ANUÊNCIA PRÉVIA DE CONCESSIONÁRIOS PÚBLICOS NA EMISSÃO DE ALVARÁS**Fato**

Em análise aos processos relacionados na tabela abaixo, a Equipe de Auditoria verificou que a Unidade emitiu os alvarás de construção listados na coluna “B” sem a devida anexação aos processos amostrados da prova de anuência prévia de concessionários públicos (coluna “A”), relativamente aos respectivos empreendimentos a licenciar, em desacordo com as disposições contidas do art. 15, c/c o art. 156 do Decreto nº 19.915/1998 (Código de Edificações):

Ausência de Prova de Anuência Prévia (A)	Processo nº (B)	Alvará nº (C)
Ceb, Caesb, Cindacta, Telefonia e Novacap	137.000.127/2010	Nº 066/2010, de 03/05/2010
CEB, Cindacta e Vigilância Sanitária	137.000.367/2009	Nº 105/2010, de 30/05/2010.
Ceb, Caesb, Cindacta, Telefonia e Novacap	137.000.237/1974	Nº 187/93, de 16/05/1993
Ceb, Caesb, Telefonia e Novacap	137.000.293/2008	Nº 144/2008 de 05/08/2008
Ceb, Caesb, Cindacta, Vigilância Sanitária Telefonia e Novacap	137.000.862/1996	Nº 160/2007 de 25/10/2007
CEB, Caesb, Novacap e Vigilância Sanitária	137.000.620/2009	Nº 102/2009 de 17/07/2009
CEB, Caesb, Novacap e Telefonia	137.001.272/2007	Nº 160/2008 de 01/09/2008
CEB, Caesb, Novacap e Telefonia	137.001.307/2009	Nº 057/2010, de 27/04/2010



Em resposta à Solicitação de Auditoria nº 05/2014, a Unidade não apresentou documentação comprobatória de anuência prévia das concessionárias relativa aos processos analisados no presente subitem.

Causa

Não exigência de apresentação de anuência prévia de concessionários públicos na concessão de alvará de construção.

Consequência

Manutenção de alvará irregular.

Recomendação

Exigir a apresentação de anuência prévia de concessionários na concessão de alvará de construção, em atendimento à legislação de regência referida pela Equipe.

2.1.7 – INAÇÃO ADMINISTRATIVA VISANDO À ANULAÇÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO IRREGULAR

Fato

Em análise ao processo nº 137.000.127/2010, a Equipe de Auditoria constatou que a Unidade não procedeu à anulação do Alvará de Construção nº 66/2010, consoante entendimento manifestado à época nos autos pela Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano, em face da inadequação do empreendimento localizado na QI 29 Lote 03, Guará II, às normas de edificação da RA-X, situação a caracterizar inação administrativa do gestor da Unidade, a teor do mandamento expresso no art. 53 da Lei Federal 9.784/99 (Lei do Processo Administrativo), recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.837/2001.

Registramos que não localizamos nos autos documentação relativa a emissão de Carta de Habite-se.

Em resposta à Solicitação de Auditoria nº 06/2014, a Unidade não justificou a ausência de ato administrativo formal visando à anulação do Alvará de Construção referido pela Equipe no presente subitem.

**Causa**

Inação administrativa visando à anulação de alvará em desacordo com o plano urbanístico da RA-X, conforme entendimento Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano.

Consequência

Manutenção de alvará irregular.

Recomendação

Instaurar procedimento administrativo apuratório nos termos do art. 211 da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11, visando verificar eventual falha funcional decorrente da não anulação em ato formal do alvará referido no presente subitem.

2.1.8 - AUSÊNCIA DE ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DE PROFISSIONAL DE ENGENHARIA (ART) - 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:

Processo nº (A)	Ausência de ART (B)
137.000.127/2010	Arquitetura e Execução
137.001.868/2004 e apensado ao 137.839/2007	Execução
137.000.620/2009	Arquitetura e Execução

Causa

Inação administrativa visando à exigência de apresentação de anotação técnico-profissional.



Consequência

Emissão de alvará sem a identificação de responsável técnico pela execução e elaboração de projetos de engenharia.

Recomendação

Processar a emissão de alvará de construção apenas mediante a apresentação pelo interessado da respectiva anotação de responsabilidade técnica pela execução de obra.

3 - 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)?

3.1.1 – AUSÊNCIA DE LAUDO DO CBMDF E ANUÊNCIA DE CONCESSIONÁRIOS PÚBLICOS NA EMISSÃO DE CARTA DE HABITE-SE

Fato

Em análise aos processos relacionados na tabela abaixo, a Equipe de Auditoria verificou que a Unidade emitiu as Cartas de Habite-se listadas na coluna “B” sem a devida anexação aos processos amostrados da prova de anuência do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF) e de concessionários públicos relacionados na coluna “A”, relativamente aos respectivos empreendimentos licenciados, em desacordo com as disposições contidas no art. 52, do Decreto nº 19.915/1998 (Código de Edificações):

Ausência de Prova de Anuência (A)	Cartas de Habite-se nº (B)	Processo nº (D)
CEB	001/2012, de 24/02/2012	137.001.868/2004 e apensado ao 137.839/2007
CEB	nº 28/2013 de 17/06/2013	137.001.186/2009
Telefonia	nº040/2011 de 04/11/2011	137.000.239/2008
CBMDF	nº33/2011 de 12/08/2011	137.000.862/1996
Cindacta	nº36/2012 de 10/05/2012.	137.000.620/2009
Caesb e Vigilância Sanitária	nº87/2012 Bl. A/B,	137.001.272/2008 – Torres A e B
CEB e CBMDF	nº06/2014 de 26/02/2014	137.001.272/2008 – Torres C e D
CEB, Vigilância Sanitária e CBMDF	nº 012/2013 de 26/03/2013	137.000.337/2010



Em resposta à Solicitação de Auditoria nº 08/2014, a Unidade não apresentou documentação comprobatória de anuência prévia para fins de Habite-se dos órgãos relacionados na tabela constante do presente subitem.

Causa

Inação administrativa visando a exigência de apresentação de documentação necessária à emissão de Carta de Habite-se.

Consequência

Emissão irregular de Carta de Habite-se.

Recomendação

- a) abster-se de emitir carta de habite-se sem a devida prova de anuência de concessionários públicos e laudo de inspeção do CBMDF;
- b) Instaurar procedimento administrativo apuratório nos termos do art. 211 da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11, visando verificar eventual falha funcional decorrente da emissão de Carta de Habite-se referidas no presente subitem.

3.1.2 – AUSÊNCIA DE GUIAS DE FISCALIZAÇÃO DA AGEFIS NA EMISSÃO DE CARTAS DE HABITE-SE

Fato

Em análise aos processos relacionados na tabela abaixo, a Equipe de Auditoria verificou a ausência das guias de controle e fiscalização de obras, de responsabilidade da AGEFIS, relativamente à execução de etapas dos empreendimentos correlacionados na coluna “B”, situação a caracterizar inobservância aos requisitos, para emissão de cartas de habite-se, contidos no Inciso II do art. 52 do Decreto nº 19.915/98.

Processo nº	Empreendimento
137.000.127/2010	Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda CNPJ: 166140750001-00.
137.001.868/2004 e apensado ao 137.839/2007	Cooperativa Habitacional Dos Amigos Do Guará - Residencial Guará II. CNPJ: 059020120001-25.
137.001.367/2009	Mark Imob Empreendimentos Imobiliários/ Paulo Baeta Empreendimentos Imobiliários. Construtora BASE 2 Empreendimentos Imobiliários.(CNPJ 11137014000178)



Processo nº	Empreendimento
137.000.235/1974	Igreja de Deus no Brasil.
137.001.186/2009	Jardim Park Empreendimentos Imobiliários AS - CNPJ: 093041100001-11.
137.000.293/2008	EMPLAVI Empreendimentos Imobiliários LTDA.
137.000.862/1996	Paulo Octavio Empreendimentos Imobiliários Ltda CNPJ 004752510001-22.
137.000.620/2009	VIA Engenharia.
137.001.272/2007	SOLTEC ENG Ltda Cnpj: 006295840001-69.
137.001.307/2009	Interfox Empreendimentos Imobiliários S.A. CNPJ 103142070001-94.
137.000.337/2010	Victoria Empreendimentos Participações Ltda CNPJ 118995290001-05.
137.000.629/2008	JTA Investimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 09569370001-63/ ICD Investimentos Imobiliários S/A. CNPJ: 094089690001-70.
137.016.919/1981	Multiplan Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 078168900001-53
132.000.182/1993	MMendes Pavimentadora e Terraplanagem Ltda. CNPJ 329120570001-53
137.001.126/2007	Alfa Empreendimentos Imobiliários. CNPJ 095029480001-10/José Celso Gontijo Engenharia S/A. CNPJ 060569900001-66.
137.001.247/2002 anexado ao 030.014.501/1994	Jose Celso Gontijo Engenharia S/A. CNPJ 060569900001-66.

Causas

- a) inobservância da legislação vigente, relativamente à fiscalização durante a execução de projeto ao qual se concedeu alvará de construção, e ao atendimento dos requisitos para emissão de Cartas de Habite-se;
- b) falhas de integração entre a AGEFIS e a Administração Regional, quanto ao acompanhamento e controle da execução de empreendimentos; e
- c) ausência de capacitação de servidores, para a análise dos documentos apresentados pelos empreendedores no contexto da emissão da alvarás e Cartas de Habite-se.

Consequência

Irregularidade na emissão de Carta de Habite-se, em face da inobservância da legislação referida no presente subitem;



Recomendações

- a) abster-se de emitir Carta de Habite-se sem a apresentação da documentação prevista na legislação referida no presente subitem;
- b) proceder à capacitação de servidores no domínio da emissão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se; e
- c) Instaurar procedimento administrativo apuratório nos termos do art. 211 da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11, visando verificar eventual falha funcional decorrente da emissão de Carta de Habite-se sem a devida prova nos autos da guia de Guias de Fiscalização da AGEFIS na emissão de Cartas de Habite-se.

3.1.3 – AUSÊNCIA DE PROVA DE ASSINATURA DE TERMO DE COMPROMISSO NA EMISSÃO DE CARTA DE HABITE-SE

Fato

Em análise à implantação de medidas mitigadoras e compensatórias de urbanismo e trânsito previstas no Decreto nº 26.048/2005, a Equipe de Auditoria verificou que os processos relacionados na tabela abaixo não apresentaram prova de assinatura dos respectivos termos de compromisso com a Secretaria de Estado de Obras do Distrito Federal, em atendimento ao art. 37 do referido diploma legal:

Processo nº	Carta de Habite-se	Termo de Compromisso
137.000.127/2010	Não solicitada.	Não localizado.
137.001.868/2004 e apensado ao 137.839/2007	001/2012 de 24/02/2012,	Não localizado.
137.001.367/2009	Não solicitada nos autos do processo.	Não localizado.
137.000.235/1974	Carta de Habite-se nº 71/2012	Não localizado.
137.001.186/2009	nº 28/2013 de 17/06/2013	Não localizado.
137.000.293/2008	nº040/2011, de 04/11/2011 (fl.863)	Não localizado.
137.000.862/1996	nº 33/2011 de 12/08/2011	Não localizado.
137.000.620/2009	nº 36/2012 de 10/05/2012.	Não localizado.
137.001.272/2007	nº87/2012; Carta de Habite-se (Total) nº06/2014 de 26/02/2014	Não localizado.
137.001.307/2009	Não solicitado	Não localizado.
137.000.337/2010	012/2013 de 26/03/2013	Não localizado.
137.000.629/2008	nº57/2012 de 06/09/2012 Nº43/2013 de 02/09/2013 Nº05/2013 de 20/02/2013 E Nº47/2013 de 13/09/2013 Nº9/2014 de	Não localizado.



Processo nº	Carta de Habite-se	Termo de Compromisso
	28/03/2014. Nº12/2014 de 08/05/2014	
137.016.919/1981	067/2011 de 10/11/2011 88/2012 de 21/12/2012 059/2011 de 18/10/2011	Não localizado.
132.000.182/1993	Não Localizada	Não localizado.
137.001.126/2007	058/2011 de 24/10/2011 07/2012 de 31/01/2012 35/2012 de 03/05/2012	Não localizado.
137.001.247/2002 anexado ao 030.014.501/1994	001/2007 de 16/02/2007, 023/2006 de 14/07/2006, 022/2007 de 11/07/2007, 005/2007 de 09/05/2007,	Não localizado.

Registramos ainda que a equipe não localizou no contexto dos processos amostrados:

- a) manifestação das autoridades de trânsito relativamente aos empreendimentos relacionados na tabela a seguir;
- b) a elaboração de projetos de urbanismo a caracterizar relatório de impacto de trânsito (RIT):

Processo nº	Relatório de Impacto de Trânsito
137.000.127/2010	Não localizado.
137.001.868/2004 e apensado ao 137.839/2007	Não localizado.
137.001.367/2009	Não localizado.
137.000.235/1974	Não localizado.
137.001.186/2009	Fl. 220 consta carimbo (sem data) do Detran declarando aprovação das alterações de projeto arquitetônico.
137.000.293/2008	Parecer nº 33/2011/NUPRO/DETRAN declara inexistir impacto no sistema viário, Decisão acompanhada pelo DER no Parecer Técnico nº 8/2011/SUTRAN/DER (fls. 820 a 824)
137.000.862/1996	Não localizada
137.001.272/2007	RIT (fls. 204 a 215).
137.001.307/2009	RIT (fls. 347 a 369). Parecer Detran nº22/2010 PGT NUPRO (fls. 370 e 371) aprova condicionada a assinatura de TC com a Secretaria de obras.
137.000.337/2010	Não localizada.
137.000.629/2008	RIT (fls. 310 a 326 e 975 a 1003)
137.016.919/1981	Não localizada.
132.000.182/1993	Não localizada.
137.001.126/2007	Não localizado.
137.001.247/2002 anexado ao 030.014.501/1994	Não localizada.

Causas

- a) inobservância à legislação vigente;



- b) 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
- c) ausência de capacitação de pessoal para a análise dos documentos apresentados pelos empreendedores.

Consequência

Emissão irregular de Carta de Habite-se derivada da ausência de comprovação nos autos de assinatura de Termos de Compromissos, visando à implantação de medidas mitigatórias no contexto dos empreendimentos amostrados.

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 e, quando for o caso, proceder à anulação das Cartas de Habite-se emitidas sem amparo na legislação de regência.

IV – DECISÕES DO TCDF

No planejamento aos trabalhos de campo, a Equipe de Auditoria identificou as seguintes decisões do Tribunal de Contas do Distrito Federal (TCDF), correlatas ao objeto do presente exame:

- Decisão nº 484/2014, exarada na análise do processo TCDF nº 30712/2012, pela qual determinou a RA-X observância às normas urbanísticas anteriores à Lei Complementar nº 733/2006, em face da Declaração de Inconstitucionalidade de parte da legislação referida;
- Decisão nº 5131/2010, exarada na análise do processo TCDF nº 4424/1995, pela qual o Tribunal determinou à RA-X a cobrança de ONALT, no contexto do processo nº 137.001.126/2007;



- Decisão nº 4447/2011, pela qual o Tribunal revogou determinação contida na Decisão nº 5131/2010, até o deslinde da Ação Popular nº 2001.01.1.059773-5/TJDFT.

Informamos ainda que em razão da Decisão nº 3.179/2010, o TCDF realizou no exercício de 2011, auditoria de regularidade na RA-X, a fim de verificar a adesão à legislação de empreendimentos edificados no âmbito da Administração Regional do Guará, incluindo a observância da eventual contraprestação de obrigações onerosas devidas ao Tesouro Distrital, da qual resultou a Decisão nº 484/2014 exarada no contexto do processo TCDF nº 30712/2012, disponível para consulta no sítio do Tribunal.

V – DECISÕES DO TJDFT

Também identificamos as seguintes decisões do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), relacionadas aos processos integrantes da amostra analisada pela Equipe de Auditoria:

- **Acórdão nº 566901**, que julgou procedentes alegados vícios de ilegalidade no contexto do PDL da RA-X, em sede de Ação Direta de Inconstitucionalidade (Processo TJDFT nº 2010.00.2.007279-2 – ADI), com efeitos a partir de 06/12/2011;
- **Acórdão nº 664199**, que determinou a expedição de carta de habite-se ao empreendimento objeto do processo nº 137.001.868/2004, apensado ao processo nº 137.000.839/2007, ainda que ausentes Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) e anuências da Novacap e CBMDF;
- Decisão Interlocutória da 1ª Vara de Fazenda Pública no contexto do processo nº 137.000.307/2009, a qual determinou a emissão de alvará de construção ainda que não atendidos os requisitos previstos norma distrital;
- Antecipação de Tutela determinando o restabelecimento do Alvará de Construção nº 057/2010 em favor de Park Premium Construção e Incorporação – 5º Vara de Fazenda Pública /TJDFT;



- Decisão em Agravo de Instrumento (1º Turma Cível/TJDFT), pela qual foi determinada a expedição de Carta de Habite-se em favor de Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A – Processo nº 137.001.126/2007., a despeito da não elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- **Acórdão nº 607095** (1º Turma Cível/TJDFT) que declarou a desobrigação de anterioridade de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança à Termo de Compromisso pactuado com o Governo do Distrito Federal.

VI - CONCLUSÃO

Em face dos exames realizados, constatamos as seguintes impropriedades apresentadas nos subitens próprios do presente relatório:

1. ausência de integração entre os órgãos do Complexo Administrativo do DF na aprovação e licenciamento de novos empreendimentos;
2. ausência de comprovação de pagamento integral de ODIR na emissão de Alvarás;
3. divergência a menor na cobrança de ODIR de empreendimento;
4. dispensa injustificada de cobrança de ONALT;
5. ausência de consulta à Procuradoria Geral do Distrito Federal nos casos de decisões judiciais favoráveis a empreendedores;
6. ausência de projetos complementares no licenciamento de obras;
7. ausência de prova de anuência prévia de concessionários públicos na emissão de Alvarás;
8. inação administrativa visando à anulação de Alvará de Construção irregular;
9. ausência de Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional de engenharia (ART) - Lei Federal nº 6.496/1977;
10. ausência de laudo do CBMDF e anuência de concessionários públicos na emissão de Carta de Habite-se;
11. ausência de guias de fiscalização da AGEFIS na emissão de cartas de habite-se;
12. ausência de prova de assinatura de termo de compromisso na emissão de Carta de Habite-se.



Consignamos que, em decorrência dos nossos exames, a possibilidade de conduta ilícita disciplinar, no âmbito da Administração Regional do Guará, deverá ser avaliada pela Unidade com vistas à instauração de eventual procedimento administrativo, para apuração de responsabilidade de quem eventualmente deu causa às impropriedades cominadas no presente relatório, observadas as sanções legais de o não fazer.

Recomendamos, ainda, o encaminhamento do presente relatório à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal, para conhecimento e providências de sua alçada.

Os processos amostrados no presente exame 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, em face da legislação vigente, o cumprimento das recomendações que lhes foram pertinentes.

Brasília, 23 de janeiro de 2015.

CONTROLADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL