



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

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

Processo nº: 480.000.576/2013

Unidade: Administração Regional do Gama – RA-II

Assunto: Auditoria Especial no contexto da concessão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se, nos termos da Ordem de Serviço nº 178/2013, prorrogada pelas Ordens de Serviço nºs 024/2014 e 144/2014.

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 Cartas de Habite-se no âmbito da Administração Regional do Gama – RA-II, durante os exercícios de 2010 a 2014, por determinação desta Controladoria-Geral, conforme Ordem de Serviço nº 178, de 7/11/2013, publicada no DODF nº 235, de 8/11/2013 (retificada na forma do DODF nº 19, de 24/01/2014, pág. 4) e alterada pela Ordem de Serviço nº 024/2014 - Controladoria/STC.

Foi encaminhado à Unidade, por meio do Ofício nº 2156/2014-GAB/STC de 26 de novembro de 2014, o Relatório Preliminar de Auditoria nº 02/2014-DIRAG II/CONAG/CONT-STC, objetivando dar conhecimento das constatações obtidas pela equipe de auditoria, para que os gestores públicos se manifestaram e apresentaram esclarecimentos adicionais, justificativas, ou documentos comprobatórios a respeito dos atos e fatos administrativos sob sua responsabilidade, no prazo de 15 dias. Contudo, a Unidade não encaminhou sua manifestação dentro do prazo solicitado.

I - ESCOPO DO TRABALHO

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Administração Regional do Gama, no período de 04/08/2014 a 12/09/2014, objetivando analisar por amostragem os processos administrativos destinados à aprovação de projetos de arquitetura, à concessão de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se autuados, em tramitação e emitidos no período sob análise.

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



Em que proporção a Administração Regional do Gama aplicou corretamente as normas e recomendações dos órgãos competentes, relativamente aos procedimentos para emissão de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se?

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

A seguir apresentamos os resultados dos exames conduzidos pela Equipe de Auditoria.

II – MARCOS LEGAIS

a) Marco Legal:

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

Leis Distritais:

- Lei Complementar nº 728, de 18/08/2006, 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 (ONALT);
- 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 (ODIR) e;
- Lei nº 2.105 de 1998 que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal.

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 33.741/2012, que regulamenta o 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, que criou “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
- TJDFDT – Tribunal de Justiça do Distrito Federal.

c) Síntese dos procedimentos:



A aprovação e o 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).

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; e

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 - deve ser emitido documento denominado *Informativo de Aprovação do Projeto*, certificando que o projeto de arquitetura foi submetido à análise da Administração 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, incluindo o recolhimento das taxas, outorgas, além 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 aplicáveis, e de atendimento a eventuais pendências consignadas em



fases precedentes (Relatório de Vistoria da AGEFIS, Medidas de Acessibilidade etc.).

III - CONSIDERAÇÕES SOBRE A UNIDADE AUDITADA

A Administração Regional do Gama, unidade orgânica de direção superior, subordinada ao Governador do Distrito Federal e vinculada à 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 da RA-II.

A Lei Complementar nº 728, de 18/08/2006, aprovou o Plano Diretor Local (PDL) da Região Administrativa do Gama, com a finalidade de ordenar o desenvolvimento físico-territorial, compatibilizando-o com o desenvolvimento socioeconômico e a utilização racional dos recursos naturais, bem como estabelecer as regras básicas de uso e ocupação do solo.

Aplicam-se à RA-II os preços públicos derivados do aumento do potencial construtivo (ODIR) e de alteração da destinação do uso do solo (ONALT), conforme previsto na Lei Complementar nº 728/2006 (PDL Gama).

IV - SELEÇÃO DA AMOSTRA

A partir de relação de processos elaborada pela RA-II e encaminhada a esta Controladoria, a Equipe de Auditoria selecionou, por amostragem de julgamento, os processos relacionados na tabela abaixo, todos referentes a empreendimentos com área superior a 3.000 m². Ressaltamos que os processos nºs 131.000.470/2011, 131.000.056/2010, 131.000.547/2010 e 131.000.206/2011 não integraram nossos exames em razão de não se encontrarem na Unidade no período dos trabalhos de campo, conforme documentação de movimentação processual encaminhada à Equipe de Auditoria no contexto da Solicitação de Auditoria nº 04, de 16/04/2014.

Processo nº	Empreendimento
131.000.937/2009	SD Construções e Incorporações Ltda.- CNPJ 035957900001-93
131.001.643/2009	CONSULTBRAS - Consultoria Técnica de Brasília Ltda. CNPJ: / Construtora ARTEC Ltda. CNPJ: 000861650001-28
131.000.357/2010	LCE Empreendimentos Imobiliários Ltda./Ecaterine Lima Catsiamakis CPF 291.269.591-00
131.000.824/1996	UNIPLAC - União Educacional do Planalto Central - CNPJ 007201440001-12
131.000.529/2010	Loja Maçonica - Lauro Sodré nº 07 - CNPJ nº 005247440001-05
131.000.261/2010	Rossi Residencial - São Mancio Empreendimentos Imobiliários - CNPJ 214371141-72
131.001.078/2010	Capri Investimentos Imobiliários Ltda.- CNPJ 114580001-1
131.000.863/2005	SESC - CNPJ 032889080001-30



Processo nº	Empreendimento
131.000.799/2011	LCE Empreendimentos Imobiliários Ltda./Ecatérine Lima Catsiamakiss CPF 291.269.591-00
131.000.171/2012	Velox Empreendimentos e Participações Ltda./ ECAP Incorporações e Construções – CNPJ 059454670001-28
131.001.342/2010	Soltec Engenharia, CNPJ: 00629584/0001-69

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 durante os trabalhos de campo reuniões e entrevistas com gestores e servidores da Administração Regional.

No decorrer dos exames, verificamos que eventuais consultas prévias, quando exigidas pela legislação, são de responsabilidade do solicitante do licenciamento, inexistindo integração da Administração Regional do Gama com outras Unidades Administrativas do Governo do Distrito Federal, tais como:

- DETRAN/DER;
- CEB;
- CAESB;
- NOVACAP;
- IBRAM;
- CBMDF;



- Vigilância Sanitária (Secretaria de Estado de Saúde);
- Secretaria de Estado de Educação; e
- Secretaria de Estado de Obras.

Registramos que a ausência de sistema informatizado de licenciamento de obras fragiliza a consistência dos controles internos e das práticas administrativas, ainda orientadas ao preenchimento manual de formulários não padronizados e majoritariamente processados por servidores comissionados, sujeitos à característica *rotatividade* que alcança a força de trabalho sem 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 de Construção 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 – DIVERGÊNCIAS EM VALORES UNITÁRIOS DE CÁLCULO DE ODIR

Fato

Embora não caracterizado prejuízo ao Tesouro Distrital, a Equipe de Auditoria constatou em análise aos processos relacionados na tabela abaixo, a ocorrência de divergência em valores unitários calculados pela RA-II a título de ODIR recolhida e o montante efetivo a recolher do preço público devido por empreendimentos, em decorrência da revisão de contas da aplicação da fórmula de cálculo prevista no §5º do art. 6º do Decreto nº. 19.436/98, considerada a tabela de IPTU vigente no respectivo exercício amostrado, publicada pela Secretaria de Estado de Fazenda (SEF):

Processo nº	Endereço	Valor Unitário Terreno (R\$) (Secretaria de Fazenda)	Área Terreno (Unid.) (m²)	Coefficiente Aplicável	Valor de ODIR recolhido (R\$)	Valor de ODIR a recolher (R\$)
131.001.643/2009	Quadra QI 01 Lotes 1700, 1720, 1740, 1760 e 1780 Setor Leste -Gama	199.887,86	2.800	0,2	1.985,90	2.238,16
131.000.529/2010	Área Especial Leste - Lote 24/25 Setor Central	28.446,87	2.000	0,1	7.141,37	5.634,80
131.001.078/2010	Área Especial Leste Módulos 1 a 4 - Setor Central	19.094,79	3.000	0,1	8.150,72	7.560,00
TOTAL	-	-	-	-	17.283,99	15.432,96



Ainda em análise às planilhas de cálculo anexas aos processos analisados no presente subitem, constatamos que a divergência consignada pela Equipe no cálculo da outorga a recolher, decorreu do emprego pela Unidade de preço diverso do valor unitário dos terrenos objeto dos empreendimentos examinados em relação ao fixado pela Secretaria de Fazenda, conforme se demonstra na tabela abaixo:

Processo nº	Valor Unitário Terreno (RA-II)	Valor Unitário Terreno (SEF)
131.001.643/2009	177.386,80	199.887,86
131.000.529/2010	13.486,73	28.446,87
131.001.078/2010	24.928,11	19.094,79

Causa

Emprego no cálculo da outorga devida de valor unitário de terreno não previsto em tabela própria do IPTU, nos termos da legislação de regência referida pela Equipe.

Consequência

Ocorrência de valores a maior ou a menor da outorga devida.

Recomendações

Doravante, adotar como parâmetro para o cálculo de ODIR a recolher os valores unitários de terrenos fixados em tabela própria publicada pela Secretaria de Estado da Fazenda, observado o respectivo exercício vigente e eventuais atualizações monetárias, em cumprimento às disposições contidas no Decreto nº. 19.436/98 e alterações.

2.1.2 – INAÇÃO ADMINISTRATIVA VISANDO O CÁLCULO E PAGAMENTO DE ODIR NA EMISSÃO DE ALVARÁ

Fato

Em análise ao processo nº 131.000.261/2010, a equipe de Auditoria constatou que a Unidade não processou o cálculo e a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) por aumento de potencial construtivo, na emissão do Alvará de Construção nº 039/2011, de 20/04/2011 (Residencial Rossi), nos termos do art. 154 da Lei Complementar nº 728, de 18/08/2006 (Plano Diretor Local) e de Despacho ASTEC/RA-II (fls. 219 a 222), conforme demonstrado na tabela abaixo:



Área Total do Empreendimento	Área Acrescida (m²)	Coefficiente Aplicável	ODIR a Recolher (R\$)
33.600,00	2.240,00	0,3	7.994,94

Causa

Falha administrativa visando o cálculo e recolhimento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR).

Consequência

Emissão do Alvará de Construção sem o recolhimento do preço público devido.

Recomendações

a) notificar o proprietário do empreendimento referido no presente subitem a fim de recolher ao Tesouro do Distrito Federal o valor devido a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR); e

b) instaurar procedimento administrativo apuratório nos termos do art. 211 da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11, visando verificar eventual responsabilização funcional em face do não recolhimento da outorga referido no presente subitem.

2.1.3 - AUSÊNCIA DE PROJETOS COMPLEMENTARES NO LICENCIAMENTO DE OBRAS

Fato

Em análise aos requisitos legais de concessão de Alvarás de Construção no âmbito da RA-II, 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 do Distrito Federal):

Projetos Complementares não Localizados nos Autos	Processo nº
Estrutural, Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	131.001.342/2010
Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	131.000.261/2010
Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	131.000.937/2009
Estrutural, Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	131.000.529/2010
Estrutural, Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	131.000.171/2012
Incêndio	131.000.824/1996



Projetos Complementares não Localizados nos Autos	Processo nº
Estrutural, Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	131.000.357/2010
Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	131.000.053/2010
Telefônico	131.000.853/2005
Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	131.001.078/2010

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, se for o caso, à devida anulação do ato de concessão dos Alvarás de Construção analisados no presente subitem, consoante às hipóteses previstas no Decreto nº 25.856/2008, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa.



2.1.4 – EMISSÃO IRREGULAR DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO – TAXA DE PERMEABILIDADE EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO

Fato

Em análise ao processo nº 131.000.863/2005, a Equipe de Auditoria constatou que a Unidade emitiu o Alvará de Construção nº 097/2008, de 11/08/2008, ratificado pelo Alvará de Construção nº 081/2011, de 06/06/2011, ambos referentes à execução do empreendimento localizado na Quadra 1, Lotes 620 a 680 - Setor Leste Industrial (Sede Social do SESC), com inobservância ao percentual mínimo de permeabilidade previsto no inciso IV do art. 69 da Lei Complementar nº 728, de 18/08/2006 (Plano Diretor Local), conforme demonstrado na tabela abaixo:

Área do Empreendimento	Taxa de Permeabilidade Aprovada	Taxa de Permeabilidade Prevista
10.200 m ² ⁽¹⁾	15%	30%

(1) Área acrescida em 400m², conforme AC nº 081/2011.

Em resposta à Solicitação de Auditoria nº 08/2014, de 27/08/2014, a Unidade esclareceu que a taxa de permeabilidade de 15% foi aprovada em 2005, ano de análise do Projeto de Arquitetura do empreendimento, com base em norma própria vigente à época, anterior à edição da Lei Complementar nº 728/2006, justificativa que não elide a irregularidade consignada no presente subitem, em face da vigência no novo percentual de permeabilidade derivado do Plano Diretor Local aprovado em 2006, dois anos antes da emissão da ratificação do Alvará de Construção nº 097/2008, referida no presente subitem.

Causa

Não adequação de Projeto Arquitetônico à nova taxa de permeabilidade prevista no Plano Diretor Local da RA-II.

Consequência

Manutenção de alvará em desacordo com índices de permeabilidade do solo.

Recomendação

Instaurar procedimento administrativo apuratório nos termos do art. 211 da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11, visando verificar eventual responsabilização funcional na



ratificação de Alvará de Construção em desacordo com taxa de permeabilidade referido no presente subitem.

2.1.5 – EMISSÃO IRREGULAR DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO – AUSÊNCIA DE PROVA DE ANEXAÇÃO DO PROJETO DE FUNDAÇÕES

Fato

Ainda em análise aos requisitos legais de concessão de Alvarás de Construção, a Equipe de Auditoria constatou no contexto do processo nº 131.000.529/2010 que a RA-II emitiu o Alvará de Construção nº 205/2010, de 29/12/2010, referente à execução do empreendimento localizado na Área Especial Leste - Lotes 24/25 (Loja Maçônica - Lauro Sodré nº 7) sem a respectiva anexação da cópia de projeto de fundações prevista no art. 34, inciso III, do Decreto nº 19.915/1998 (Código de Edificações do Distrito Federal).

Causa

Não exigência de apresentação de projeto exigido em norma legal à concessão de alvará de construção.

Consequência

Concessão irregular de alvará.

Recomendação

Abster-se de emitir Alvará de Construção sem prova de apresentação e anexação ao processo da documentação exigida no art. 34, inciso III, do Decreto nº 19.915/1998.

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 “C” sem a devida anexação 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 e CBMDF	131.001.643/2009	Nº 020/2010, de 18/02/2010
Ceb, Caesb, Cindacta, Telefonia, Novacap e Vigilância Sanitária	131.001.342/2010	Nº 028/2012, de 29/02/2012.
Caesb, Novacap e Vigilância Sanitária	131.000.261/2010	Nº 039/2011, de 20/04/2011
Ceb, Caesb, Cindacta, Telefonia e Novacap e CBMDF	131.000.937/2009	Nº 357/2009, de 02/12/2009 Nº 015/2010, de 10/02/2010
Ceb, Caesb, Cindacta, Novacap e CBMDF	131.000.529/2010	Nº 205/2010, de 29/12/2010
CEB, Caesb, Novacap e Vigilância Sanitária	131.000.620/2009	Nº 102/2009, de 17/07/2009
Ceb, Caesb, Cindacta, Telefonia e Novacap	131.000.824/1996	Nº 167/2001 de 21/09/2001 Nº 036/2002, de 06/03/2002 Nº 074/2005, de 22/08/2005 Nº 016/2007, de 24/04/2007 Nº 156/2011, de 16/09/2011 Nº 193/2011, de 24/10/2011
CEB, Caesb, Cindacta, Telefonia e Novacap	131.000.357/2010	Nº 078/2010, de 25/05/2010 Nº 163/2010, de 28/10/2010 Nº 133/2012, de 20/07/2012
Ceb, Caesb, Cindacta, Telefonia e Novacap e CBMDF	131.000.053/2010	Nº 134/2010, de 10/09/2010
Ceb, Caesb, Cindacta, Telefonia e Novacap e CBMDF	131.000.863/2005	Nº 27/2008, de 11/08/2008
Ceb e Novacap	131.001.078/2010	Nº 145/2011, de 30/08/2011

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, razão por que mantemos as impropriedades consignadas pela Equipe.

Causa

Não exigência de apresentação de anuência prévia de concessionários públicos na concessão de Alvará de Construção.

Consequência

Manutenção de alvará irregular na execução de empreendimentos.

Recomendação

Doravante, 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 - 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 documentação denominada Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional de engenharia (ART) conexas à realização de atividades ou elaboração de projetos complementares, nos termos do art. 1º da Lei Federal nº 6.496/77:

Processo nº (A)	Ausência de ART (B)
131.001.342/2010	Execução
131.000.261/2010	Estrutural, Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico
131.000.824/1996	Incêndio, Elétrico, Telefônico
131.000.357/2010	Fundação, Estrutural, Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico
131.000.053/2010	Fundação, Estrutural, Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico
131.000.863/2005	Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico
131.001.078/2010	Hidrossanitário

Causa

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

Consequência

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

Recomendação

Doravante, processar a emissão de Alvará de Construção apenas mediante a apresentação pelo interessado da respectiva anotação de responsabilidade técnica pela execução de obra ou elaboração de projetos de engenharia ou arquitetura.



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 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 documentação comprobatória de anuência 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)
Novacap e Telefonia	14/2008, de 04/03/2008 13/2014, de 23/04/2014	131.000.824/1996
Novacap e Visto da Secretaria de Educação	84/2011 de 26/10/2011	131.000.863/2005

Causa

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

Consequência

Emissão imprópria de Carta de Habite-se.

Recomendação

Abster-se doravante de emitir Carta de Habite-se sem a devida prova de anuência de concessionários públicos prevista na legislação de regência referida 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 legais para emissão de Cartas de Habite-se, consoante disposição contida no Inciso II do art. 52 do Decreto nº 19.915/98.

Processo nº	Empreendimento
131.000.937/2009	SD Construções e Incorporações Ltda.- CNPJ 035957900001-93
131.001.643/2009	CONSULTBRAS - Consultoria Técnica de Brasília Ltda. CNPJ: / Construtora ARTEC Ltda. CNPJ: 000861650001-28
131.000.357/2010	LCE Empreendimentos Imobiliários Ltda./Ecaterine Lima Catsiamakis CPF 291.269.591-00
131.000.824/1996	UNIPLAC - União Educacional do Planalto Central – CNPJ 007201440001-12
131.000.529/2010	Loja Maçônica - Lauro Sodré nº 07 – CNPJ nº 005247440001-05
131.000.261/2010	Rossi Residencial - São Mancio Empreendimentos Imobiliários – CNPJ 214371141-72
131.001.078/2010	Capri Investimentos Imobiliários Ltda.- CNPJ 114580001-1
131.000.863/2005	SESC – CNPJ 032889080001-30
131.000.799/2011	LCE Empreendimentos Imobiliários Ltda./Ecaterine Lima Catsiamakiss CPF 291.269.591-00
131.000.171/2012	Velox Empreendimentos e Participações Ltda./ ECAP Incorporações e Construções – CNPJ 059454670001-28
131.001.342/2010	Soltec Engenharia, CNPJ: 00629584/0001-69

Registramos que em resposta à Solicitação de Auditoria nº 8/2014, a Agência de Fiscalização do Distrito Federal encaminhou a esta Controladoria conjunto de cópias de alegadas Guias de Fiscalização no contexto dos empreendimentos analisados no presente subitem, desacompanhado, porém, de elementos essenciais para análise de conformidade pela Equipe, tais como identificação de servidores responsáveis pelos laudos e respectivos autógrafos, razão por que mantemos as impropriedades consignadas no presente Relatório Preliminar.

Causas

a) inobservância da legislação vigente, relativamente à fiscalização da AGEFIS durante a execução de projeto e ao atendimento dos requisitos legais 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 licenciados; 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 permanente 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 responsabilização funcional decorrente da emissão de Carta de Habite-se sem a devida prova nos autos das respectivas guias de Guias de Fiscalização de Obras preenchidas pela AGEFIS.

IV - 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. divergência de valores unitários a recolher por outorga (ODIR);
3. inação administrativa visando o cálculo e pagamento de ODIR;
4. ausência de projetos complementares no licenciamento de obras;
5. ausência de prova de anuência prévia de concessionários públicos na emissão de Alvarás de Construção;
6. inação administrativa visando anulação de alvará em desacordo com taxa de permeabilidade do solo prevista em legislação;
7. ausência de Anotação de Responsabilidade Técnica de profissional de engenharia (ART) - Lei Federal nº 6.496/1977;



8. ausência de anuência de concessionários públicos na emissão de Carta de Habite-se;
9. ausência de guias de fiscalização de obras da AGEFIS na emissão de cartas de habite-se; e
10. emissão de Alvará de Construção sem o respectivo projeto de fundações.

Consignamos que, em decorrência dos nossos exames, a possibilidade de conduta ilícita disciplinar, no âmbito da Administração Regional do Gama, 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 eventuais 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, 26 janeiro de 2015.

CONTROLADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL

