



RAZÕES PARA REALIZAÇÃO DA AUDITORIA

Trata-se de Auditoria Especial realizada pela CGDF, tendo por objetivo a identificação do fluxo de execução dos processos de aprovação de projetos de arquitetura, de concessão de alvará de construção e carta de habite-se, visando propor fluxo alternativo para racionalização e sistematização dos procedimentos das Administrações Regionais.

A ação de controle decorre consoante as Ordens de Serviço n.º 24/2014, de 07/02/2014, n.º 44/2014, de 25/03/2014, n.º 120/2014, de 25/06/2014, n.º 194/2014, de 28/10/2014, n.º 203/2014, de 21/11/2014.

UNIDADE AUDITADA

Administrações Regionais do Lago Sul – RA XVI, Guará – RA X, Águas Claras – RA XX, Casa Civil do Distrito Federal e a Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS

UNIDADE EXECUTORA

Subsecretaria de Controle Interno –
Controladoria Geral do Distrito Federal

ENCAMINHAMENTOS PROPOSTOS

À Casa Civil do Distrito Federal, à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação e à Agência de Fiscalização do Distrito Federal e ainda, ao Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF para conhecimento e adoção das providências que julgarem pertinentes.



Julho/2015

AUDITORIA – IDENTIFICAÇÃO DO FLUXO DE EXECUÇÃO DOS PROCESSOS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE ARQUITETURA, DE CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DE CARTA DE HABITE-SE (AUDITORIA ESPECIAL)

RESUMOS DOS FATOS ENCONTRADOS

Os trabalhos de auditoria foram realizados durante o período de 07/02/2014 a 31/12/2014, por amostragem, e os exames foram adstritos aos processos de aprovação de projetos de arquitetura, concessão de alvará de construção e de carta de habite-se, com movimentação no SICOP a partir do ano de 2010, visando propor fluxo alternativo para racionalização e sistematização dos procedimentos das Administrações Regionais. Em decorrência dos exames realizados e dos fatos constatados, conclui-se o seguinte:

Durante o período da auditoria foi possível identificar a semelhança entre os processos de trabalho nas três administrações regionais visitadas, ainda que com distintos níveis de maturidade. Durante as entrevistas realizadas, os técnicos responsáveis pelas tarefas de aprovação e licenciamento de imóveis foram unânimes em relatar a falta de preocupação da Administração Pública em capacitá-los devidamente. A grande maioria do quadro de técnicos é composta por servidores não efetivos com cargos de livre nomeação e exoneração. Diante da grande quantidade de notificações de exigência emitidas ao longo da análise de projetos, percebe-se que, além dos analistas de projetos da administração pública, os projetistas também encontram dificuldades em utilizar o vasto regramento acerca do tema. A falta de um repositório central de normas para fins de consulta agrava ainda mais a situação. A AGEFIS é o órgão responsável pelo processo de fiscalização de obras no âmbito do Distrito Federal. A Agência não possui corpo técnico suficiente para cumprir toda a demanda gerada. Portanto, atualmente, é absolutamente possível que edificações, regulares ou não, sejam concluídas sem ao menos uma visita da Agência. No Distrito Federal é comum o responsável pela obra iniciá-la sem o devido alvará de construção e postergar a sua regularização após a conclusão da obra. O Estado tem sido condescendente com esta prática, haja vista sua ausência durante as etapas de construção da obra. Percebeu-se a pouca articulação entre órgãos que participam do processo de análise de projetos, licenciamento de construção e fiscalização. Os órgãos trabalham normalmente de forma isolada, com pouca ou nenhuma integração.

As principais constatações foram as seguintes:

- ausência de capacitação e treinamento para os analistas de projetos;
- alta rotatividade dos servidores. A maioria dos analistas arquitetos composta por não efetivos;
- excesso de legislação e ausência de repositório central de normas;
- deficiências encontradas no cálculo e acompanhamento dos pagamentos da ODIR;
- emissão do alvará de construção sem o pagamento da ONALT;
- fiscalização deficiente das obras;
- a Agefis não possui corpo técnico suficiente para cumprir toda a demanda gerada;
- solicitação do alvará de construção após a realização da obra;
- ausência de padrão de segurança para os selos de autenticidade;
- integração deficiente entre os Órgãos de governo.

Como consequências das constatações da auditoria foram identificados os seguintes pontos:

- deficiência no repasse de conhecimento;
- dificuldade dos analistas de projetos em lidar com a quantidade de normas sobre o tema análise e aprovação de projetos;
- descumprimento não intencional da norma;
- possibilidade de prejuízo ao erário;
- ausência de sistematização do processo necessário para resguardar a regularidade dos cálculos realizados nem o acompanhamento do pagamento de parcelas;
- edificações são concluídas sem que a Agência tenha realizado visita à obra, o que pode acarretar descumprimento das regras de edificações;
- taxa de execução de obras - TEO pode ser recolhida sem a contraprestação do estado;
- pouca articulação entre órgãos que participam do processo de análise de projetos, licenciamento de construção e fiscalização.

Para as constatações evidenciadas foram feitas recomendações, no seguinte sentido:

Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que:

- envie esforços para promover a padronização de procedimentos de comunicação com o interessado objetivando otimizar o processo de trabalho;
- reforce junto às administrações regionais a necessidade de utilização de mecanismos que garantam a autenticidade dos alvarás de construção e cartas de habite-se emitidas;
- oriente as administrações regionais a estabelecer processo formal de acompanhamento e controle do pagamento da ONALT e da ODIR;
- recomendar à Secretaria de Estado da Casa Civil que ultime esforços para estabelecer logística de fiscalização pela AGEFIS em fases distintas, a partir da aprovação do projeto, garantindo a fiscalização contínua e preventiva durante todas as etapas da obra. Objetivando evitar situações irreversíveis durante a execução da obra, que possam até resultar em ações judiciais, ocasionadas por omissão de ações fiscalizatórias;
- determinar aos setores de aprovação de projetos das administrações regionais quanto ao cumprimento da padronização dos procedimentos de atuação de processos de aprovação de projetos, com o objetivo de otimizar o processo de trabalho do setor de aprovação de projetos de edificações.