



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).