



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

## **RELATÓRIO DE AUDITORIA ESPECIAL Nº 03/2015 - DIRAG II/CONAG/SUBCI/CGDF**

**Processo nº:** 480.000.575/2013

**Unidade:** Administração Regional de Sobradinho – RA-V

**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 nº 024/2014 e 144/2014.

**Exercício:** 2010 a 2014

Senhor Diretor,

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 de Sobradinho– RA–V, durante os exercícios de 2010 a 2014, por determinação desta Subsecretaria de Controle Interno, conforme Ordem de Serviço n.º 178, de 7/11/2013, publicada no DODF n.º 235, de 8/11 2013 (retificada na forma do DODF n.º 19, de 24/01/2014, pág. 4) e alterada pela Ordem de Serviço n.º 024/2014 - Controladoria/STC e Ordem de Serviço nº 14/2015-SCI/CGDF, de 30/01/2015.

### **I - ESCOPO DO TRABALHO**

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Administração Regional de Sobradinho, no período de 06/02/2015 a 16/03/2015, 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 de Sobradinho 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 56, de 30/12/1997, 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 n.º 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;
- 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 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);



- 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; e
- Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015, que Dispõe sobre a estrutura administrativa do Poder Executivo do Distrito Federal.

**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;
- SEGETH – Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação;
- SEE – Secretaria de Estado de Educação;
- SES – Secretaria de Estado de Saúde;
- SLU – Serviço de Limpeza Urbana;
- SINESP – Secretaria de Estado de Infraestrutura e Serviços Públicos;
- TC – Termo de Compromisso;
- TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília;
- TCDF – Tribunal de Contas do Distrito Federal;
- TJDF – Tribunal de Justiça do Distrito Federal; e
- TEO – Taxa de Execução de Obras.

**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 de Sobradinho, Unidade orgânica de direção superior, subordinada ao Governador do Distrito Federal e vinculada à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal, nos termos do Decreto nº 36.236, de 1º de janeiro de 2015, que dispõe sobre a estrutura administrativa do Poder Executivo do



Distrito Federal, tem suas competências definidas no Decreto nº 16.247, de 29 de dezembro de 1994, que aprovou o Regimento Interno da RA-V.

A Lei Complementar nº 56, de 30/12/1997, aprovou o Plano Diretor Local (PDL) da Região Administrativa de Sobradinho, 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-V 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 56/1997 (PDL Sobradinho).

#### IV – SELEÇÃO DA AMOSTRA

A partir de relação de processos elaborada pela RA-V 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 m<sup>2</sup>.

Processo nº	Empreendimento
134.000.407/2005	<b>Comercial</b> , Interessado: [REDACTED] CPF: ***.317.901-**
134.000.260/2011	<b>Galpão Industrial</b> , Interessado: MH Tecnologia Ltda., CNPJ: 02.688.984/0001-70
134.000.451/2001	<b>Comercial</b> , Interessado: Central Serviços Contábeis S/C Ltda., CNPJ: 02.687.424/0001-00
134.001.099/2010	<b>Comercial</b> , Interessado: Fornecedora Martins Ltda., Comércio de Prestação de Serviços de Escavação, Terraplanagem e Locação de Equipamentos para Construção Civil, CNPJ: 04.640.279/0001-29
134.001.023/2009	<b>Edifício de Uso Misto (Comercial/Residencial)</b> , Interessado: Queiroz Construtora Ltda., CNPJ: 02.088.977/0001-80
134.000.508/1998	<b>Comercial</b> , Marcenaria Labor Ltda.- ME, CPF: ***.429.561-**
134.000.455/2007	Interessado: [REDACTED] CPF: ***.560.171-**
134.000.795/1991	<b>Inicialmente em 1991- Consultórios</b> (Setor Comercial de Sobradinho) - <b>Habitação Coletiva</b> (julho/2008) CNPJ: 08.711.455/0001-27
134.000.460/1992	<b>Habitação Coletiva</b> , Interessado: Orion Construtora Ltda., CNPJ: 05.506.525/0001-17
134.000.092/1994	<b>Habitação Coletiva</b> , Interessado: Collem Construtora Mohallem Ltda.. CNPJ: 21.441.256/0001-17/José Celso Gontijo Engenharia AS - Residencial Bela Vista, com 3 Blocos e 72 Unidades
134.000.356/1992	<b>Comercial</b> , Interessado: [REDACTED], CPF: ***.590.401-**
134.000.062/2009	<b>Comercial e residencial</b> , Equilíbrio Incorporações e Construções Ltda., CNPJ: 06.555.813/0001-24
134.000.992/1991	<b>Comercial</b> , XXXXXXXXXXXXXXX, CPF: ***.486.151-**
134.001.176/1994	<b>Habitação Coletiva</b> , Paulo Otávio Investimentos Ltda., CNPJ 00.475.251/0001-22
134.000.355/1985	<b>Residencial</b> , [REDACTED], CPF: ***.281.231-**
134.000.078/2014	<b>Comercial</b> , MH Tecnologia Ltda., CNPJ: .688.984/0001-70
134.195.934/1981	<b>Comercial</b> , [REDACTED], CPF: ***.369.171-**



Processo nº	Empreendimento
134.000.071/2014 134.000.030/2014	<b>Comercial</b> , Bella Cintra II Construção e Incorporação SPE Ltda., CNPJ 17.3400.210001-59
134.001.026/2010	<b>Comercial/Residencial</b> , Queiroz Construtora e Incorporadora Ltda., CNPJ: 11.461.439/0001-38
134.000.135/2014	<b>Comercial</b> , [REDACTED], CPF: ***.151.581-**

## 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?**

#### 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 solicitações de auditoria que visavam esclarecer rotinas e colher informações complementares 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 de Sobradinho 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 conseqüente 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.

### **Manifestação do Gestor**

Por meio do Ofício nº 499/2015 – GAB/CGDF RA V foi encaminhada a seguinte justificativa:



Com relação ao item 1.1.1 – Ausência de integração entre os órgãos do complexo administrativo do Governo do Distrito Federal na Aprovação e Licenciamento de novos empreendimentos, esclarecemos que:

Não há um sistema informatizado integrado entre os órgãos participantes do processo de obtenção de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se, entretanto a gerência de licenciamento mantém total controle sobre todos os processos em vias de emissão de Alvará de Construção e de Carta de Habite-se, apesar de termos um número insuficiente de servidores, o qual impossibilita a constante verificação dos autos e o repasse de informação aos usuários, nos direcionamos a execução dos processos aos quais há o interesse por parte do usuário para obtenção.

Salientamos que sempre houve o contato por telefone com os órgãos em casos como: o solicitante não cumpra as solicitações no prazo exigido ou necessitamos de informações a respeito das exigências solicitadas.

Obs.: Vale ressaltar que não cabe a esta Gerência tomar estas medidas.

### **Análise do Controle Interno**

A Unidade reconhece a falha consignada pela Equipe de Auditoria razão pela qual mantemos a impropriedade apontada no presente subitem.

### **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 E CONSEQUENTE AUSÊNCIA DE PAGAMENTO INTEGRAL DA OUTORGA DEVIDA

### Fato

A Equipe de Auditoria constatou em análise aos processos relacionados na tabela abaixo, a ocorrência de divergência em valores unitários calculados pela RA-V a título de ODIR recolhida e o montante efetivo a recolher do preço público devido por empreendimentos, em decorrência de divergência no coeficiente de aproveitamento utilizado para o cálculo da outorga, conforme resposta à Solicitação de Auditoria nº 09/2015 e 10/2015.

Processo nº	Endereço	Área Terreno (Unid.) (m <sup>2</sup> )	Coef. Aproveit. utilizado	Coeficiente de Aproveit. NGB + PDL	Valor de ODIR recolhido (R\$)	Valor de ODIR calculado (R\$)	Valor a recolher (R\$)
134.000.460/1992	Quadra 02, Conjunto A1 Projeção C Sobradinho/DF.	600	500%	400%	14.786,82	18.483,53	3.696,71
					2.184,00	68.155,03	65.971,03
134.000.092/1994	Quadra 02 Projeção B, Conjunto A/10 Sobradinho/DF.	750	500%	400%	72.157,04	82.323,97	10.166,93
134.001.176/1994	Quadra 02 Conjunto A/10 Projeção D Sobradinho/DF.	750	500%	400%	65.670,6	82.088,25	16.417,65

### Causa

Emprego a maior de coeficiente de aproveitamento do que o previsto em Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGBs combinado com o Plano Diretor Local.

### Consequência

Pagamento a menor da outorga devida.

### Manifestação do Gestor

Por meio do Ofício nº 499/2015 – GAB/CGDF RA V foi encaminhada a seguinte justificativa:

Item 2.1.1 – Divergências em valores unitários de cálculo de ODIR e consequente ausência de pagamento integral da outorga devida.

1. Em relação ao processo nº 134.000.460/1992, no Endereço da Quadra 02, Conjunto A1, Projeção “C”, acreditamos que inicialmente foi adotado o coeficiente de aproveitamento de 500%, em relação a análise com base nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito (NGB’s), juntamente com o Plano Diretor Local, (folha nº 28). O informativo nº 02/2009 do processo (folha nº 339), informa que o lote se enquadra no



- modelo de assentamento nº 11 (MA 11), pertencente à subzona habitacional 2 (SZH 2), anexo I.
2. Supostamente, os 500% de ‘coeficiente máximo de aproveitamento’ são referentes aos cinco pavimentos, ao que tudo indica, foram considerados o subsolo, pilotis (térreo) e mais três pavimentos, pois de acordo com os referidos artigos do Plano Diretor Local:
  3. “Art. 46 - A Subzona Habitacional 2 - SZH 2 - abrange a área do perímetro descrito no Anexo III, onde se localizam as Quadras 2, 14, 16 e 18. Art. 47 - Nos lotes residenciais da SZH 2, é facultada a construção de três pavimentos.”
  4. “Art. 93 - O Modelo de Assentamento 11 - MA 11 - aplica-se às projeções para edifícios de habitação coletiva em toda a área urbana de Sobradinho. § 1º A construção de pilotis é obrigatória em todas as edificações, permitido o cercamento destes, respeitadas as normas de segurança. § 2º O subsolo, destinado exclusivamente para garagem, é obrigatório nas edificações com mais de três pavimentos, e ocupará cem por cento da projeção, permitido o avanço sobre área pública, de acordo com legislação específica.”
  5. O empreendimento teve acréscimo de área, e nisto foi aberto o processo nº 134.000.241/2009, onde foi recalculado a ODIR sobre o valor da área acrescida de 782,70m<sup>2</sup>, resultando no valor de R\$ 25.498,88 e não R\$ 2.184,00 conforme tabela do relatório, este valor é a primeira parcela corrigida com juros. Para esclarecimentos colocamos em anexo o cálculo da ODIR, a tabela do parcelamento e as doze guias pagas.
  6. Em relação ao processo nº 134.000.092/1994, situado no endereço Quadra 02, conjunto A/10, projeção “B”, o informativo nº 047/2008 que se encontra no processo (folha nº 281) indica que o lote se enquadra no modelo de assentamento nº 11 (MA 11), pertencente à subzona habitacional 2 (SZH 2). Sendo assim enquadrando-se nos artigos 46 e 93 do Plano Diretor Local.
  7. Em relação ao processo nº 134.001.176/1994, situado no endereço Quadra 02, conjunto A/10, projeção “D”, o informativo nº 11/2009 que se encontra no processo (folha nº 329) o lote se enquadra no modelo de assentamento nº 11 (MA 11), pertencente à subzona habitacional 2 (SZH 2). Sendo assim enquadrando-se nos artigos 46 e 93 do Plano Diretor Local.
  8. Portanto, conforme o artigo 46 do PDL, é facultada a construção de 3 (três) pavimentos, e que de acordo com o artigo 93, nas projeções a construção de pilotis é obrigatória e o subsolo destinado exclusivamente a garagem é obrigatório nas edificações com mais de três pavimentos. Sendo os empreendimentos em questão todos acima de 3 (três) pavimentos, presumimos que foram cobrados apenas as áreas acima do 3º pavimento, o que resultou num coeficiente de aproveitamento de 500%, sendo estes o subsolo, pilotis e 3 (três) pavimentos.
- Segue no ‘anexo I’ cópias dos documentos citados acima, e as guias pagas do parcelamento da ODIR referente ao processo nº 134.000.460/1992.



## Análise do Controle Interno

A Unidade mais uma vez reconhece as falhas consignada pela Equipe de Auditoria razão pela qual mantemos a impropriedade apontada no presente subitem.

A unidade assim se manifestou “Em relação ao processo nº 134.000.460/1992, no Endereço da Quadra 02, Conjunto A1, Projeção “C”, acreditamos que inicialmente foi adotado o coeficiente de aproveitamento de 500%,”. Para fins de cobrança de ODIR as áreas de incidência são 890,94m<sup>2</sup>, fl.118, e 1.673,94m<sup>2</sup>, fl.338, ambas do Processo nº 134.000.460/1992, e o valor total que deveria ser cobrado era R\$ 86.638,56.

Afirmamos que o gestor foi bem sucedido ao consignar que o valor a ser cobrado não era R\$ 2.184,00. Esta afirmação não consta do relatório preliminar. Ainda assim, esqueceu-se de informar que o valor correto é R\$ 86.638,56. Como o gestor trouxe comprovantes de pagamento da ordem de R\$ 25.498,88, **não apresentados no processo nº 134.000.460/1992**, restaria o recolhimento de R\$ 61.139,68.

Por outro lado, o Processo nº 134.000.092/1994 e o Processo nº 134.001.176/1994 permanecem com valores pendentes de regularização respectivamente de R\$ 10.166,93 e R\$ 16.417,65. Vale ainda observar que as áreas de incidência de ODIR são as constantes às fls. 277-283 Processo nº 134.000.092/1994 e às fls. 372-380 Processo nº 134.001.176/1994. A planilha a seguir descreve a metodologia de cálculo em conformidade com a Lei nº 1.170, de 27 de julho de 1996, que institui o instrumento jurídico da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Distrito Federal. Regulamentada pelo Decreto nº 19.436, de 16 de julho de 1998, e Decreto nº 32.143, de 30 de agosto de 2010.



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

Processo	Área do Terreno	Coef. de Aprov. - NGB - PDL Sobradinho	Potencial Construtivo Máximo NGB	Potencial Construtivo Máximo PDL	Área Máxima Permitida	Área Computável	Área de Incidência da ODIR - Área Acrescida	Valor do Terreno	VAE - Valor do m <sup>2</sup> do terreno	QA - quantidade de m <sup>2</sup> acrescidos	Y - Coef. de ajuste	VLO - Valor a ser pago pela Outorga	VLO - Valor pago pela Outorga	Diferenças a pagar
134.000.460/92	600,00	4,00	2.400,00	7,00	4.200,00	3.290,94	890,94	248.953,18	103,73	890,94	0,20	18.483,53	14.786,82	3.696,71
	600,00	4,00	2.400,00	7,00	4.200,00	4.073,64	1.673,64	488.671,60	203,61	1.673,64	0,20	68.155,03	2.184,00	65.971,03
134.000.092/94	750,00	4,00	3.000,00	7,00	5.250,00	5.053,62	2.053,62	601.308,67	200,44	2.053,62	0,20	82.323,97	72.157,04	10.166,93
134.001.176/94	750,00	4,00	3.000,00	7,00	5.250,00	5.047,74	2.047,74	601.308,67	200,44	2.047,74	0,20	82.088,25	65.670,60	16.417,65



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

### Recomendações

a) Providenciar o recolhimento de R\$ 87.724,26, referente ao somatório da ODIR dos Processos nº 134.000.460/1992; 134.000.092/1994 e 134.001.176/1994 e, caso haja valores prescritos, instaurar TCE para apurar as responsabilidades e atualização dos valores;

b) Doravante, adotar o coeficiente de aproveitamento previsto nas NGBs;

e

c) Identificar os empreendimentos sujeitos à incidência de ODIR em sua área de jurisdição que tenham sido licenciados e cujos pagamentos não tenham sido quitados, promovendo a competente cobrança por via administrativa, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa, nos termos dos art. 2º, art. 27 e art. 50, III da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001 e do Parecer da Procuradoria Geral do Distrito Federal - PGDF nº 0039/2008 e, caso não logre êxito no procedimento de cobrança, oficiar a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH para que aquela Secretaria promova gestões junto à PGDF para instruir procedimentos de cobrança judicial ou inscrição em dívida ativa, nos termos do Parecer Normativo nº 39/2008 - PROMAI/PGDF.

### 2.1.2 - AUSÊNCIA DE PROJETOS COMPLEMENTARES NO LICENCIAMENTO DE OBRAS

#### Fato

Em análise aos requisitos legais de concessão de Alvarás de Construção no âmbito da RA-V, 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	134.000.135/2014
	134.000.356/1992
Estrutural, Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico	134.000.407/2005
	134.001.023/2009
	134.000.460/1992
	134.000.092/1994
	134.000.355/1985
Hidrossanitário, Incêndio, Elétrico e Telefônico	134.000.078/2014
	134.001.026/2010
Estrutural, Elétrico e Incêndio	



<b>Projetos Complementares não Localizados nos Autos</b>	<b>Processo nº</b>
Hidrossanitário e Telefônico	134.000.508/1998
Hidrossanitário e Incêndio	134.000.062/2009
Incêndio	134.000.451/2001
	134.000.795/1991
	134.195.934/1981
Estrutural	134.001.099/2010

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.

### **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.

### **Manifestação do Gestor**

Por meio do Ofício nº 499/2015 – GAB/CGDF RA V foi encaminhada a seguinte justificativa:

1. Em relação aos projetos complementares não localizados nos autos, informamos que os respectivos projetos se encontram arquivados em caixas arquivos tarjados com referidos endereços, pois as pastas suspensas (NG) não suportam tamanho volume e peso anexo, assim como o arquivo em que se encontram as pastas não tem espaço suficiente, sendo assim estas são mantidas arquivadas em prateleiras ao lado do arquivo.

2. Esta informação foi apresentada em resposta a solicitação nº 06 – DIRAGII/CONAG/SCI/CGDF em 20 de fevereiro de 2015 (no anexo II) diretamente a equipe de auditoria que realizavam os exames nesta Administração Regional, também foram mostrados o arquivo e as prateleiras.



3. Portanto, separamos todos os projetos complementares dos respectivos processos citados na tabela abaixo e encaminhamos em anexo a cópias das folhas de rostos.

Projetos Complementares:	Processos:	Endereço:	Observações:
Estrutural, Hidrossanitários, Incêndio, Elétrico, Telefônico.	134.000.135/2014	Quadra 08, CL 20.	4. Em exigência
	134.000.356/1992	Quadra 08, CL 03.	Anexo II.
	134.000.407/2005	A.E. p/Indústria 11, Lote 01.	5. Desistência
	134.001.023/2009	Quadra 03, CL 20.	
	134.000.460/1992	Quadra 02, CJ. A-1, Proj. C	Anexo II.
Hidrossanitários, Incêndio, Elétrico, Telefônico.	134.000.092/1994	Quadra 02, A/10, Proj. B	Anexo III.
	134.000.355/1985	Quadra 06, CJ. F, Lote 59	
Hidrossanitários, Incêndio, Elétrico.	134.000.078/2014	Quadra 07, Lote 15 – S.E.E	
	134.001.026/2010	Quadra 09, CL. 10	
Hidrossanitários, Telefônico.	134.000.508/1998	Quadra 02, Lote 32 – S.E.E	
Hidrossanitários, Incêndio.	134.000.062/2009	Quadra 05, L.E. 03	
	134.000.451/2001	Quadra 12, Lote 11 –S.E.E	
Incêndio	134.000.795/1991	Quadra 09, A.R. 15.	
	134.195.934/1981	A.E p/Industria 11, Lote 10.	
Estrutural	134.001.099/2010	Quadra 13, Lote 31.	

4. O processo nº 134.000.135/2014, refere-se a aprovação de projeto de modificação, os projetos foram analisados e o mesmo encontra-se em exigências, e até a presente data o responsável não cumpriu as exigências, conforme o Código de Edificações do Distrito Federal e o Plano Diretor Local (Lei nº 2.105/98 e Decreto nº 19.915/98). Em 24/05/2015 o processo foi arquivado na Gerência de Licenciamento, conforme determina o Art. 9º do decreto nº 19.915/1998, segue cópias das folhas 20 e 21 no anexo II.

5. O processo nº 134.000.407/2005 entrou como projeto de modificação, entretanto o interessado, Sr. Antônio Carlos Osório, declarou não ter mais interesse na aprovação do projeto arquitetônico, sendo assim, a diretora da aprovação e elaboração de projetos solicitou o arquivamento deste, conforme verso na folha 342 (anexo II). Também estão em anexo as cópias da folha de rosto dos projetos de fundação.

6. O processo nº 134.000.355/1985, do endereço quadra 06, conjunto 'F', lote 59 é um endereço residência, portanto o mesmo não se solicita o projeto de incêndio. Segue no anexo III os outros projetos complementares solicitados: Hidrossanitários, Elétrico, Telefônico.



### **Análise do Controle Interno**

O gestor em sua manifestação esclarece a falha suscitada no ponto, apresentando documentação que elide a ausência dos projetos complementares. Dessa forma a equipe de auditoria considera o ponto sanado e retira a falha apontada no presente subitem.

### **2.1.3 – 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 134.000.356/1992 que a RA-V emitiu o Alvará de Construção nº 007/2002 de 08/01/2002 (fl. 324), referente à execução do empreendimento localizado na Quadra 08 - CL 03 - Setor Comercial - Sobradinho/DF, sem a respectiva anexação da cópia de projeto de fundações, exigência 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 de construção.

#### **Manifestação do Gestor**

Por meio do Ofício nº 499/2015 – GAB/CGDF RA V foi encaminhada a seguinte justificativa:

Informamos que consta nos autos do processo nº 134.000.356/1992 o projeto de fundações (folha 144 do processo). O mesmo foi solicitado no item anterior e anexamos a cópia da folha rosto no ofício (anexo II).

### **Análise do Controle Interno**

O gestor em sua manifestação esclarece a falha suscitada no ponto, apresentando documentação que elide a ausência do projeto complementar. Dessa forma a equipe de auditoria considera o ponto sanado e retira a falha apontada no presente subitem.





## **2.1.4 – EXPEDIÇÃO IRREGULAR DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO DE NATUREZA COMERCIAL EM LOTE DESTINADO À CONSTRUÇÃO DE IGREJA**

### **Fato**

A Equipe de Auditoria solicitou o processo nº 134.000.030/2014 por meio da Solicitação de Auditoria nº 07/2014, de 20/02/2014. Em tempo, a Unidade informou sobre o desaparecimento dos autos e sobre a abertura de um novo processo referente ao mesmo objeto, nº 134.000.071/2015, que tentou recuperar a documentação constante do processo desaparecido.

Em análise ao processo nº 134.000.071/2015, tendo como interessada a empresa Bella Cintra II Construção e Incorporação SPE Ltda., CNPJ: 17.340.021/0001-59, foi observado a expedição do Alvará de Construção nº 022/2014, de 28/05/2014 para o imóvel situado no endereço Quadra 03 Área para Igreja – Sobradinho-DF, com finalidade “**Comercial**”, em desacordo com o art. 83 da Lei complementar nº 56/1997 referente ao Plano Diretor Local, que destina o lote à construção de uma Igreja.

A finalidade “Comercial” do empreendimento acarretaria na cobrança de ONALT e na necessidade de apresentação de Relatório de Impacto de Trânsito, que não constam inseridos ao processo. Em vistoria técnica realizada dia 13 de março de 2015, pode se observar a construção do empreendimento de acordo com o alvará expedido irregularmente.



### **Causa**

Expedição irregular de Alvará de Construção.

### **Consequência**

Manutenção de alvará irregular na execução do empreendimento.



## Manifestação do Gestor

Por meio do Ofício nº 499/2015 – GAB/CGDF RA V foi encaminhada a seguinte justificativa:

Esclarecemos que:

1. O processo nº 134.000.030/2014 referente à Quadra 03 Área Especial para Igreja encontra-se desaparecido de 30/12/2014 até a presente data;
2. O Modelo de Assentamento do referido lote é o MA-03 (Templos e Escolas), no entanto foi utilizado o MA-08 (Comercial ou Misto – Residencial e Comercial);
3. Foi aberto um novo processo de nº 134.000.071/2015, não para tentar recuperar a documentação do processo desaparecido, mas sim, para averiguar os fatos e dá início ao processo de cancelamento da Aprovação do Projeto e do seu respectivo Alvará de Construção. Processo esse onde foi anexado documentos relativos às irregularidades do processo nº 134.000.030/2014; (Cópias Anexo IV)
4. No dia 18 de março do corrente ano foi emitida uma notificação de comparecimento (Carta nº 001/2015-ASPLAN-RA-V) ao interessado: Bela Cintra II Construção e Incorporação SPE LTDA, CNPJ nº 17.340.021/0001-59, dando um prazo de 03 (três) dias para comparecer à Assessoria de Planejamento/ASPLAN da Administração Regional de Sobradinho trazendo os originais dos projetos aprovados juntamente com o Alvará de Construção;
5. Em visita “IN LOCO” para a entrega da Notificação (Carta), a mesma foi recusada pelo o encarregado da obra, Senhor Barnabé;
6. Em 29/04/2015 foi realizado a entrega de outra Notificação (Carta nº 02/2015-ASPLAN/RA-V), no endereço da empresa na SHN Quadra 02, Bloco F, Ed. Executive Office Tower, sala 823- Asa Norte, Brasília-DF. E novamente se negaram a receber a notificação;
7. Em 30/04/2015 foi enviada a carta pelos correios por registro e também encaminhada no e-mail: belacintra@grupobecintra.com.br. No mesmo dia compareceram a esta Administração Regional o Advogado da Empresa se comprometendo a trazer os referidos documentos a Administração no prazo de 10 dias.
8. No dia 12/05/2015 o processo foi encaminhado a Assessoria Jurídica / ASTEC da Administração Regional de Sobradinho para análise e parecer do caso em tela;
9. Em 14/05/2015 a Empresa Bela Cintra, trouxe a Administração resposta referente a carta nº 02/2015, com documentos do processo desaparecido, não foram entregues cópias dos projetos. Constam nas folhas 15 à 17 informações da assessoria jurídica da administração que o lote é específico para uso institucional(anexo IV);
10. O documento em resposta a carta nº 02/2015 foi entregue a Assessoria Jurídica /ASTEC da Administração Regional de Sobradinho para análise e parecer do caso em tela;



11. Com relação à ONALT e a apresentação de Relatório de Impacto de Trânsito, não podemos dizer que não constam inseridos no processo, pois, o mesmo encontra-se desaparecido, conforme citado no item 1, suponhamos apenas que não foi exigido tais documentações, conforme documentos entregues informados no parágrafo 9.

12. Após o cancelamento do Projeto Aprovado e a anulação do Alvará de Construção nº 022/2014, será instaurado procedimento administrativo de apuração nos termos do art. 211 da Lei Complementar nº 840, de 23/11/2011, visando verificar a responsabilidade funcional do fato ocorrido;

13. Já está sendo providenciado ofício junto a AGEFIS para que os técnicos façam vistorias à obra e adotem as sanções previstas no decreto nº 19.915/1998.

12. Portanto, como a Corregedoria Geral pode observar, à Administração Regional de Sobradinho está tomando todas as medidas necessárias e previstas nas legislações vigentes para solucionar o problema. Segue no 'anexo IV' cópias dos documentos citados acima.

### **Análise do Controle Interno**

A Unidade reconhece a falha consignada pela Equipe de Auditoria, razão pela qual mantemos a falha apontada no presente subitem.

### **Recomendação**

a) Proceder à anulação do Alvará de Construção emitido sem amparo na legislação de regência, garantindo o direito ao contraditório e à ampla defesa, nos termos dos art. 2º, art. 27 e art. 50, III da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001;

b) informar ao interessado para que instrua os procedimentos previstos no Decreto nº 23.776/2003, que regulamenta a Lei Complementar nº 294/2000, para submeter à SEDHAB, proposta de alteração de uso, com possível encaminhamento à TERRACAP e à CLDF, se for o caso;

c) comunicar a AGEFIS para que técnicos daquela autarquia vistoriem as obras, e adotem as sanções previstas no Decreto nº 19.915/1998, na hipótese de continuidade das obras sem a devida regularização; e

d) instaurar procedimento administrativo apuratório nos termos do art. 211 da Lei Complementar nº 840, de 23/12/11, visando verificar a responsabilização funcional em face da expedição irregular de alvará de construção referido no presente subitem.



## **2.1.5 – CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO SEM O RESPECTIVO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO – INVASÃO DE ÁREA PÚBLICA**

Em análise ao Processo nº 134.000.135/2014 relativo ao empreendimento situado no endereço Quadra 08 Lote 20, tendo como interessado o CPF nº \*\*\*.151.581-\*\*, a Equipe de Auditoria verificou que a Unidade não concedeu o Alvará de Construção referente às reformas propostas no empreendimento existente, constantes do requerimento (fl. 11), assinado pelo proprietário do imóvel.

Em vistoria técnica realizada dia 13 de março de 2015, verificamos que o empreendimento está sendo construído sem o devido Alvará de Construção referente às reformas propostas no empreendimento. Ainda de acordo com as exigências provenientes da análise do projeto (fl. 19), foi verificado que a construção invadiu área pública sem o devido licenciamento para tal.



### **Causa**

Inobservância da legislação vigente.

### **Consequência**

Construção do empreendimento de forma irregular com invasão de área pública.

### **Manifestação do Gestor**

Por meio do Ofício nº 499/2015 – GAB/CGDF RA V foi encaminhada a seguinte justificativa:

Esclarecemos o seguinte:

1. O Empreendimento não apresentou projeto de modificação junto a Administração Regional de Sobradinho até a presente data;



2. O Empreendimento por consequência não possui o Alvará de Construção;
3. O Empreendimento não possui autorização para ocupação de área pública;
4. O Empreendimento encontra-se embargado pela AGEFIS, conforme Listas de Ações Fiscais e Laudos de embargos apresentados em anexo;
5. Já está sendo providenciado também, ofício junto a AGEFIS para que os técnicos façam vistorias à obra e adotem as sanções previstas no decreto nº 19.915/1998, quanto ao descumprimento de embargo.

Segue no 'anexo V' cópias dos documentos citados acima

### **Análise do Controle Interno**

A Unidade reconhece a impropriedade consignada pela Equipe de Auditoria razão pela qual mantemos a falha apontada no presente subitem.

### **Recomendação**

Encaminhar comunicação à AGEFIS para que técnicos daquela autarquia vistoriem as obras, e adotem as sanções previstas no Decreto nº 19.915/1998.

## **2.1.6 - AUSÊNCIA DE ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (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) ou arquitetura (RRT) conexas à realização de atividades ou elaboração de projetos complementares, nos termos do art. 1º da Lei Federal nº 6.496/77 e Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

<b>Processo nº (A)</b>	<b>Ausência de ART dos Projetos (B)</b>
134.001.023/2009	Fundação, Hidro sanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico
134.000.355/1985	Hidro sanitário, Incêndio, Elétrico, Telefônico
134.000.078/2014	Incêndio

### **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.

## Manifestação do Gestor

Por meio do Ofício nº 499/2015 – GAB/CGDF RA V foi encaminhada a seguinte justificativa:

1. O processo nº 134.001.023/2009, lote localizado na **Quadra 03 CL 20 (Comercial/Misto)**, possui a ART nº 002605, de Autoria e Execução de Projetos Arquitetônicos, Elétrico, Hidro sanitário, Telefônico, Incêndio e Fundação(anexo VI);
2. O processo nº 134.000.355/1985, lote localizado na **Quadra 06 Conjunto F Lote 59 (Residencial)**, possui a ART's nº 001.696, 021.579 e 07.614, de Autoria e Execução de Projetos Arquitetônicos, Elétrico, Hidro sanitário, Telefônico, Cálculo Estrutural e Fundações (anexo VI)
3. O processo nº 134.000.078/205, lote localizado na **Quadra 07 Lote 15 – SEE (Comercial)**, possui a ART's nº 0720140005770, 0720140005637, 0720140021903 e RRT nº 0000001948926, de Autoria e Execução de Projetos Arquitetônicos, Elétrico, Hidro sanitário, Telefônico, Cálculo Estrutural e Fundações (anexo VI);
4. Informamos que em Lotes Residenciais não há necessidade de apresentação de projeto de combate a incêndio, por ser tratar de visto de Projeto, conforme determina o art. 11 do Decreto nº 21.361 de 20 de julho de 2000;
5. Informamos também que em Lotes Comerciais o projeto juntamente com a ART de combate a incêndio só será apresentado na solicitação do Habite-se pelo interessado;
6. Tabela com o número das Anotações de Responsabilidade Técnicas:

Processo nº (a):	Empreendimento (b):	Endereço (c):	ARTs nº (d):
134.001.023/2009	Queiroz Construtora Ltda.	Qd 03 CL 20	002605
134.000.355/1985	Manary Nery Chao Ckeng	Qd 06 CJ F lote 59	nº 01696 nº 021579 nº 07614
134.000.078/2014	MH Tecnologia Ltda.	Qd 07 lote 15 SEE	nº 720140005770 nº 0720140005637 nº 01948926 nº 0720140021903

Segue no 'anexo VI' cópias dos documentos citados acima.



### **Análise do Controle Interno**

O gestor em sua manifestação esclarece a falha suscitada no ponto, apresentando documentação que elide a ausência do projeto complementar. Dessa forma a equipe de auditoria considera o ponto sanado e retira a falha apontada no presente subitem.

**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):

<b>Ausência de Prova de Anuência (A)</b>	<b>Cartas de Habite-se nº (B)</b>	<b>Processo nº (D)</b>
Novacap	002/2013, de 17/01/2013	134.000.260/2011
	043/2013, de 11/09/2013	134.001.099/2010
	001/2011, de 31/01/2011	134.001.023/2009
	042/2012, de 01/11/2012	134.000.508/1998
	025/2010, de 13/05/2010	134.000.356/1992
	062/2011 de 08/12/2011	134.001.026/2010
	021/2013, de 22/04/2013	134.196.065/1983
Novacap, Aceite do Corpo de Bombeiros,	028/2014 de 13/06/2014	134.000.355/1985

##### **Causa**

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

##### **Consequência**

Possível nulidade das Cartas de Habite-se.



## Manifestação do Gestor

Por meio do Ofício nº 499/2015 – GAB/CGDF RA V foi encaminhada a seguinte justificativa:

Em relação a ausência de anuência de concessionários públicos informados na tabela, não foram solicitados a carta de anuência da Novacap, pois de acordo com o artigo 56 do decreto 19.915/98 que regulamenta a Lei 2.105/98 somente é solicitado a carta em se tratando de obras realizadas em áreas de domínio público.

## Análise do Controle Interno

A manifestação do gestor baseado no artigo 56 do Decreto nº 19.915/98 não elide a falha suscitada no ponto, razão pela qual a equipe de auditoria mantém a falha consignada no presente subitem.

## 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	Situação
134.000.260/2011	Galpão Industrial - Interessado: MH Tecnologia Ltda.	Incompleta (fl. 101)
134.001.099/2010	Fornecedora Martins Ltda.- Comércio de Prestação de Serviços de Escavação, Terraplanagem e Locação de Equipamentos para Construção Civil	Em branco (fl. 71)
134.000.508/1998	Comercial - Marcenaria Labor Ltda- ME	Não localizada.
134.000.795/1991	Habitação Coletiva	Em branco (fl. 296)





### 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.

### Manifestação do Gestor

Por meio do Ofício nº 499/2015 – GAB/CGDF RA V foi encaminhada a seguinte justificativa:

Informamos na tabela abaixo o número das guias de fiscalização (relatório de vistoria para habite-se), o número dos processos, o empreendimento e o endereço, respectivamente pelas colunas (a), (b), (c) e (d), em resposta ao item 3.1.2 do ofício nº499/2015-GAB/CGDF de 31 de março de 2015, em vistoria realizada pela Equipe de Auditoria onde se verificou a ausência das guias de controle e fiscalização de obras, de responsabilidade da AGEFIS, requisito legal para emissão da Carta de Habite-se, nos termos do inciso II do art. 52 do Decreto nº 19.915/98.

Salientamos que todas as guias de vistorias da AGEFIS foram aprovadas para a liberação da Carta de Habite-se.

nº Guia de Vistoria (a):	Processo nº (b):	Empreendimento (c):	Endereço (d):
E 200940-RVH	134.000.260/2011	MH Tecnologia Ltda	Qd. 07 Lt. 14 SEE
Z050056-RVH	134.001.099/2010	Fornecedora Martins Ltda.	Qd. 13 Lt. 31 SEE
E 200873-RVH	134.000.508/1998	Gabriel Sasse e Catia Sasse	Qd. 02 Lt. 32 SEE
E 200737- RVH	134.000.795/1991	HG Construtora e Inc. Ltda	Qd. 09 A.R. 15

Segue em anexo cópias das guias (Anexo VII).

### Análise do Controle Interno

O gestor em sua manifestação apresenta apenas os respectivos Relatórios de Vistoria para Habite-se, documentação distinta dos Guias de Fiscalização que são exigidos



num momento anterior, concomitantemente a execução da obra, razão pela qual mantemos a falha apontada 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.

### **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 o processo relacionado na tabela abaixo não apresentou prova de assinatura do respectivo termo de compromisso com a Secretaria de Estado de Obras do Distrito Federal, em atendimento ao art. 37 do referido diploma legal:

<b>Processo nº</b>	<b>Carta de Habite-se</b>	<b>Termo de Compromisso</b>
134.001.176/1994	Carta de Habite-se nº 026/2014, de 10/06/2014	Não localizado.

Registramos ainda que a equipe também não localizou o laudo de conformidade das autoridades de trânsito relativamente ao empreendimento relacionado.

#### **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.

## Manifestação do Gestor

Por meio do Ofício nº 499/2015 – GAB/CGDF RA V foi encaminhada a seguinte justificativa:

Esclarecemos que:

1. O Decreto nº 26.048/2005, citado na folha nº18 do referido relatório, encontra-se revogado conforme informações do SINJ-DF;
2. O Decreto nº 35.452/2014, de 22 de maio de 2014, inclui as tabelas XI e XII no Anexo III do Decreto nº 19.915/98, que define os portes dos Polos Geradores de Tráfegos (PGT'S) de Atividade Única;
3. Na tabela XI do referido decreto, para a atividade e empreendimentos com destinação de “Edifícios ou agrupamento de edifícios destinados ao uso coletivo”, serão necessários à quantidade maior ou igual a 150 unidades habitacionais ou menor de 299 para serem considerados PGT'S de pequeno porte, igual ou maior de 300 unidades habitacionais PGT'S de grande porte;
4. Ver o Decreto nº 33.740, art. 238-A, de 28 de junho de 2012 e o Decreto nº 35.452 de 22 de maio de 2014;
5. O processo nº 134.001.176/1994, edificação localizada à Quadra 02 - Conjunto A/10 – Projeção - D, Carta de Habite-se nº 026/2014, de 10 de junho de 2014, não tem a necessidade de apresentação de Termo de Compromisso, haja vista que o mesmo só possui 72 unidades habitacionais, não sendo considerado PGT'S.
6. Segue no ‘anexo VIII’ os documentos citados acima.

## Análise do Controle Interno

O gestor em sua manifestação esclarece a falha suscitada no ponto, apresentando documentação que elide a ausência do projeto complementar. Dessa forma a equipe de auditoria considera o ponto sanado e retira a falha apontada no presente subitem.

## 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 e ausência de pagamento integral da ODIR;



3. expedição irregular de alvará de construção de natureza comercial em lote destinado à construção de Igreja;
4. ausência de anuência de concessionários públicos na emissão de Carta de Habite-se;
5. construção de empreendimento sem o respectivo alvará de construção; e
6. ausência ou preenchimento inadequado de guias de fiscalização de obras da AGEFIS na emissão de cartas de habite-se.

Consignamos que, em decorrência dos nossos exames, a possibilidade de conduta ilícita disciplinar, no âmbito da Administração Regional de Sobradinho, 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, 15 de julho de 2015.

CONTROLADORIA-GERAL DO DISTRITO FEDERAL