



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

RELATÓRIO DE INSPEÇÃO Nº 01/2016 – CONAG/SUBCI/CGDF

Unidade : Administração Regional do Lago Norte
Processo nº: 480.000.133/2016, de 16/03/2016
Assunto : Inspeção em processos administrativos destinados à aprovação de projetos de arquitetura, à concessão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se
Exercício : 2016

Senhor(a) Diretor(a),

Folha:
Proc.: 480.000.133/2016
Rub.:.....
Mat. nº

Apresentamos o Relatório de Inspeção, que trata dos exames realizados sobre os atos e fatos dos gestores da Administração Regional do Lago Norte relacionados à aprovação de projetos de arquitetura e concessão de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se no período de 01/01/2010 a 13/03/2016, por determinação desta Subcontroladoria de Controle Interno e consoante Ordem de Serviço nº 39/2016 - SUBCI/CGDF.

I - ESCOPO DO TRABALHO

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Administração Regional do Lago Norte no período de 15/03/2016 a 15/04/2016, objetivando verificar os processos administrativos destinados à aprovação de projetos de arquitetura e concessão de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se autuados e constantes da Ordem de Serviço nº 39/2016-SUBCI/CGDF, de 15/03/2016.

A execução desta auditoria considerou o seguinte problema focal:

Em que proporção a Administração Regional do Lago Norte aplicou corretamente as normas e recomendações dos órgãos competentes relativas aos procedimentos para aprovação de projetos de arquitetura e obtenção de Alvarás de Construção e de Carta de Habite-se?

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 - INTRODUÇÃO

a) Considerações Sobre a Unidade Auditada:

A Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII abriga hoje quase 33 mil habitantes. O bairro é dividido em quadras do lago (QL) e quadras internas (QI). A região compreende ainda um setor de mansões, os Núcleos Rurais, o Taquari e o Centro de Atividades.

No Centro de Atividades, que fica na entrada da cidade, está a principal área de comércio e concentra dois Shoppings Centers: o Shopping Iguatemi e o Shopping Deck Norte.

b) Marco Legal:

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

Leis Distritais:

- Lei Complementar nº 803 de 2009 aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT;
- 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 902 de 23 de dezembro de 2015, que alterou a redação da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, que instituiu a outorga onerosa da alteração de uso no Distrito Federal, e da Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, que instituiu o instrumento jurídico da outorga onerosa do direito de construir no Distrito Federal;
- Lei nº 41/1989 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.

Decretos Distritais:

- Decreto nº 19.915 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 1170/96 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 26/06/2008, que altera os artigos 12, 34 e 151 do Decreto nº 19.915/1998;
- 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 2012, que regulamenta a artigo 20 da Lei Complementar nº 803 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 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.

c) Glossário de siglas:

- AGEFIS – Agência de Fiscalização do Distrito Federal;
- CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília;
- CAP – Central de Aprovação de Projetos;
- 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;
- DIRON - Diretoria de Orientação Normativa;
- EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- IBRAM – Instituto Brasília Ambiental;
- IPTU - Imposto Territorial Urbano;
- 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;
- SEF - Secretaria de Estado de Fazenda;
- 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.

d) 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).

III - DESENVOLVIMENTO DA AUDITORIA

CONTROLE DA GESTÃO

1.1 - AUSÊNCIA DE PROJETOS COMPLEMENTARES NO LICENCIAMENTO DE OBRAS

Fato

Em análise à observância dos requisitos legais para a concessão de Alvarás de Construção no âmbito da Administração Regional do Lago Norte, constatou-se que alguns dos processos analisados não continham os projetos complementares relacionados aos empreendimentos examinados, em desacordo com as disposições contidas no § 2º do art. 34, do Decreto nº 19.915/1998 e alterações (Código de Edificações), conforme demonstrado na tabela a seguir:

Processo nº	Endereço	Alvará de Construção	Projetos Complementares	Estrutural	Inst. Hidráulicas	Inst. Telefônicas	Inst. Elétricas e de Gás	Incêndio
149.000.509/2002	SHIN CA 11 Lote 4	nº 099/2004, de 17/09/2004, A=6.331,38m ² , uso "comercial".	Apresentação dos projetos complementares não observou o prazo estabelecido no Decreto nº 19.918/98, após a emissão do Alvará de Construção.	Sim, fls. 277/326, de 2006.	Sim, fls. 324/328, de 2006.	Sim, fls. 330/334, de 2006.	Sim, fls. 335/344, de 01/04/2006.	Sim, fls. 335/344, de 01/04/2006.
149.000.549/2002	SHIN CA 08 Lote 03	nº 093/2003, de 15/06/2003, A=4.113,05m ² , finalidade "comercial".	Apresentação dos projetos complementares não observou o prazo estabelecido no Decreto nº 19.918/98, após a emissão do Alvará de Construção.	Sim, fls. 250/260, de 21/03/2003, fls. 271/304.	Sim, fls. 261/270, de 01/01/2003.	Sim, fls. 207/209, 23/08/2004.	Sim, fls. 196/202 e 210/211, 23/08/2004.	Sim, fls. 203/206 e 212/214, 23/08/2004.
149.001.225/2000	SHIN EPPN Lote 02	nº 134/2000, de 05/09/2000, A=980,00m ² , finalidade "comercial".	Não foram apresentados os projetos complementares para o último Alvará de Construção expedido.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.



Processo nº	Endereço	Alvará de Construção	Projetos Complementares	Estrutural	Inst. Hidráulicas	Inst. Telefônicas	Inst. Elétricas e de Gás	Incêndio
141.002.581/1992	SHIN CA 07 Lote 09	nº 71, de 19/06/2001, fl. 130, A=1.290,58m ² , finalidade "academia esportiva". (Anulado)	Não foram apresentados os projetos complementares para o último Alvará de Construção expedido.	Não localizado.				
149.001.300/2000	SHIN CA 08 Lote 08	nº 004/2009, de 22/01/2009, A=911,44m ² , finalidade "comercial".	Não foram apresentados os projetos complementares para o último Alvará de Construção expedido.	Não localizado.				
149.000.463/1995	SHIN CA 07 Lote 02	nº 78/2014, de 12/12/2014, A=4.495,77m ² , finalidade "comércio, prestação de serviços e uso coletivo".	Apresentação dos projetos complementares não observou o prazo estabelecido no Decreto nº 19.918/98, após a emissão do Alvará de Construção.	Sim, fls. 790/941, de 22/04/2015.	Sim, fls. 770/787, de 22/04/2015.	Sim, fls. 760/767, de 22/04/2015.	Sim, fls. 726/750, de 22/04/2015.	Sim, fls. 751/759, de 22/04/2015.
149.000.577/2006	SHIN CA 06 Conj. 06 Lt. 18	nº 003/2009, de 21/01/2009, A=1.699,05m ² , finalidade "residencial".	Não foram apresentados os projetos complementares para o último Alvará de Construção expedido.	Não localizado.				
141.003.755/1993	SHIN CA 07 Lote 03	nº 69/2013, de 05/12/2013, A=2.366,78m ² , finalidade "comércio, prestação de serviços e uso coletivo".	Apresentação dos projetos complementares não observou o prazo estabelecido no Decreto nº 19.918/98, após a emissão do Alvará de Construção.	Sim, fls. 390/397 de 29/10/2014.	Sim, fls. 356/365, de 29/10/2014.	Sim, fls. 373/376, de 29/10/2014.	Sim, fls. 366/370, de 29/10/2014.	Sim, fls. 374/386, de 29/10/2014.
149.000.900/1998	SPMN Lote 04 EPIA	nº 001/99, de 15/01/1999, A=7.611,74m ² , finalidade "posto e motel".	Não foram apresentados os projetos complementares.	Não localizado.				
141.001.895/1994	SHIN CA 07 Lote 12	nº 089/2010, de 30/08/2010, A=1056,46m ² , finalidade "comercial de bens e serviços".	Não foram apresentados os projetos complementares para o último Alvará de Construção expedido.	Não localizado.				

Ressalte-se ainda que a Unidade não adotou medidas efetivas de controle e acompanhamento nos autos, quanto a data de recebimento dos projetos complementares, de modo a permitir a verificação do cumprimento do prazo de apresentação previsto no § 2º do art. 34, do Decreto nº 19.915/1998 (inicialmente 120 dias e posteriormente 60 dias previstos no Decreto nº 25.856/2008, a partir da aprovação do projeto de arquitetura), bem como da hipótese de aplicação de eventuais sanções administrativas, nos termos do Decreto nº 25.856/2008.

Causa

Manutenção da concessão de Alvarás concedidos sem a devida juntada de projetos complementares previstos em norma legal (Decretos nº 19.915/1998 e 25.856/2008); e

Deficiência nos controles internos.

Consequência

Licenciamento irregular de obra.

Recomendação

Observar estritamente a juntada de projetos complementares no prazo previsto na legislação de regência já referida no presente subitem; e

Aplicar as penalidades previstas dos Decretos nº 19.915/1998 e 25.856/2008 e na Lei nº 2.105/1998, 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.

1.2 - AUSÊNCIA DE ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DE PROFISSIONAL - ART EM PROJETOS COMPLEMENTARES DE ENGENHARIA - LEI FEDERAL Nº 6.496/1977

Fato

Relativamente à verificação de anotação de responsabilidade técnica no âmbito dos empreendimentos examinados durante os trabalhos de campo, a Equipe de Auditoria constatou que a Unidade não evidenciou na integralidade dos processos relacionados, a anexação da anotação de responsabilidade técnica do profissional (ART) conexas à realização de atividades ou elaboração de projetos complementares de engenharia e suas alterações, nos termos do art. 1º da Lei Federal nº 6.496/77 e incisos VI e VII, do art. 34, Seção III - Do Licenciamento, do Decreto nº 19.915/98 e alterações.

Causa

Inação administrativa visando à comprovação de existência de responsável técnico na execução de obra ou elaboração de projeto complementar de engenharia e suas alterações.

Consequência

Impossibilidade de identificação formal de responsável técnico, obstando, inclusive, sua responsabilização nas hipóteses previstas em Lei.



Recomendação

Observar o art. 1º da Lei Federal nº 6.496/1977, que prevê necessidade da existência de responsável técnico de execução de obra ou elaboração de projeto c/c art. 34, incisos VI e VII do Decreto nº 19.915/1998.

1.3 - IRREGULARIDADES NA CERTIFICAÇÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA PARA EMISSÃO DE CARTA DE HABITE-SE

Fato

A Equipe de Auditoria verificou o descumprimento de exigências para a emissão do Certificado de Conclusão de Obra nos Processos, em desacordo com o art. 52 do Decreto nº 19.915/1998, que exige o comprovante de pagamento da taxa de execução de obras – TEO (Lei Complementar nº 783, de 30 de outubro de 2008), a anexação da guia de controle de fiscalização de obras e da declaração de aceite de concessionárias. As guias de controle de fiscalização de obras nos processos auditados, ora não foram localizadas, ora estão em branco ou com preenchimento de apenas uma ou de algumas etapas da obra.

Constatamos ainda em alguns documentos constantes dos processos, a apresentação de Relatórios da AGEFIS atestando a conformidade da obra com o projeto e as condições de acessibilidade, entretanto não constavam nos autos as guias de controle de fiscalização de obras.

Processo nº	Endereço	Guia Cont. Fisc. Obras	Aceite						Vistoria AGEFIS
			CBMDF	CEB	Telefonia	Novacap	Caesb	TEO	
149.000.509/2002	SHIN CA 11 Lote 4	Sim, fls. 345/347, preenchimento incompleto.	Laudos para Habite-se nº 219/2006, de 18/04/2006.	Aprovação de padrão em 20/03/2006, fl. 349.	Declaração, de 15/02/2006, fl. 350.	Certidão de Vistoria nº 032/2006, de 30/03/2006.	Carta de Aceite à fl. 411, de 27/04/2006.	Sim, fls. 254/297, com algumas parcelas ausentes.	Relatório de Vistoria nº A020612-RVI, de 18/05/2006 à fl. 419, sem irregularidades.
149.000.549/2002	SHIN CA 08 Lote 03	Sim, fls. 241/242.	Laudos para Habite-se nº 392/2004, de 10/08/2004.	Aprovação de padrão em 28/07/2004, fl. 189.	Declaração, de 04/06/2004, fl. 190.	Certidão de Vistoria nº 052/2004, de 28/06/2004.	Declaração, de 29/07/2004 à fl. 188.	Sim, fls. 219/240.	Relatório às fls. 243/244, de 01/09/2004, sem irregularidades graves.
149.001.225/2000	SHIN EPPN Lote 02	Sim, fl. 76, parcialmente preenchida.	Não localizado.	Aprovação de padrão em 17/09/2002, fl. 60.	Declaração, de 09/10/2001, fl. 63.	Não localizado.	Declaração, de 20/09/2002, fl. 59.	Não localizado.	Não localizado.
141.002.581/1992	SHIN CA 07 Lote 09	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.



Processo nº	Endereço	Guia Cont. Fisc. Obras	Aceite						Vistoria AGEFIS	
			CBMDF	CEB	Telefonia	Novacap	Caesb	TEO		
149.001.300/2000	SHIN CA 07 Lote 08	Sim, fls. 700 e 945, sem preenchimento.	Declaração de Aceite DODF nº 82, de 29/04/2015, pg. 88.	Exame de entrada de energia, de 26/03/2015, fl. 724. Aprovação de padrão em 26/03/2015, fl. 953.		Declaração, de 02/03/2015, fls. 722/723.	Certidão de Vistoria nº 028/2015, de 27/02/2015, fl. 721.	Declaração de aceite nº 475/2015, de 17/04/2015, fl. 725.	CND, de 16/01/2013. Sim, (2014 e 2015), fls. 701/702. CND à fl. 703.	Relatório de Vistoria nº Z181263-RVH, de 04/05/2015 à fl. 942, sem irregularidades.
149.000.463/1995	SHIN CA 07 Lote 02	Sim, fls. 700 e 945, sem preenchimento.	Declaração de Aceite DODF nº 82, de 29/04/2015, pg. 88.	Exame de entrada de energia, de 26/03/2015, fl. 724. Aprovação de padrão em 26/03/2015, fl. 953.		Declaração, de 02/03/2015, fls. 722/723.	Certidão de Vistoria nº 028/2015, de 27/02/2015, fl. 721.	Declaração de aceite nº 475/2015, de 17/04/2015, fl. 725.	CND, de 16/01/2013. Sim, (2014 e 2015), fls. 701/702. CND à fl. 703.	Relatório de Vistoria nº Z181263-RVH, de 04/05/2015 à fl. 942, sem irregularidades.
149.000.577/2006	SHIN CA 06 Conj. 06 Lt. 18	Não localizado.	Não localizado.	Aprovação de padrão em 23/06/2008, fl. 65.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Declaração de aceite s/nº, de 30/06/2008, fl. 66.	CND, de 11/06/2008, fl. 50.	E0217-RVH, de 16/06/2008, fl. 53, com pendências. E0228-RVH, de 26/06/2008, fl. 57, sem pendências.
141.003.755/1993	SHIN CA 07 Lote 03	Sim, fl. 342, sem preenchimento.	Sim, DODF nº 219, de 17/10/2014, pg. 39.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Certidão de Vistoria nº 183/2014, de 05/09/2014, fl. 339.	Declaração de aceite nº 1836/2014, de 12/11/2014, fl. 411.	Não localizado.	Z-711945-RVH e TC, de 11/12/2015, fls. 554/557, ainda com pendências.
149.000.900/1998	SPMN Lote 04 EPIA	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.
141.001.895/1994	SHIN CA 07 Lote 12	Sim, fl. 68.	Não localizado.	Sim, de 24/10/1996, fl. 65.	Sim, fl. 282, de 18/12/1996.	Não localizado.	Sim, de 22/08/1996, fl. 64. Sim, de 06/07/2000, fl. 156.	Não localizado.	Não localizado.	Não localizado.



Causa

Falhas de integração entre a AGEFIS e a Administração Regional, quanto ao acompanhamento e controle das obras; e

Ausência de capacitação de servidores para a análise dos documentos apresentados pelos empreendedores.

Consequência

Emissão irregular de Carta de Habite-se, especialmente quanto aos aspectos de conformidade da instrução processual e regularidade tributária; e

Renúncia de receita.

Recomendação

Requerer ao empreendedor que apresente, no requerimento de solicitação de Carta de Habite-se, cópia autenticada da Guia de Controle e Fiscalização de Obras, observando o art. 22, § 3º, da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001;

Proceder à capacitação de servidores, quanto à atualização da legislação;

Articular-se com os órgãos competentes visando o desenvolvimento de sistema informatizado de integração e certificação para a emissão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se; e

Providenciar o saneamento das impropriedades consignadas e, quando for o caso, proceder à anulação das Cartas de Habite-se emitidas sem amparo na legislação de regência, 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, sob pena de instauração de procedimento para apuração de responsabilidade pelas irregularidades relatadas.

1.4 - IRREGULARIDADES NA AVALIAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS NO LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES

Fato

Em análise aos Processos constantes da Inspeção, pôde-se identificar desvirtuamento entre a destinação prevista para os lotes pelas Normas de Edificação e Gabarito - NGB e o uso atualmente configurado das edificações. De acordo com diversos documentos acostados aos processos, tal situação já é de conhecimento não só da Administração Regional do Lago Norte, como também da SEGETH e da SEF.



Particularmente, com relação ao Centro de Atividades do Lago Norte, há diversas edificações cuja destinação inicial era de uso institucional ou comercial e atualmente, se observa o uso como habitação coletiva - uso não previsto nas NGB (exceção ao CA06 Condomínio Urbanístico Cjs. A, B, C e D) e no PDOT. No tocante ao Lote 4 do SPMN, a destinação aprovada previa o uso por Posto de Combustíveis e Motel e, no local, foram identificadas as atividades não só de Posto de Combustíveis e de Motel, como também um empreendimento comercial de lojas e salas.

A Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000 que instituiu a outorga onerosa da alteração de uso no Distrito Federal determinou que, nas Regiões Administrativas que não possuem Plano Diretor Local, qualquer modificação ou extensão de uso ou tipo de atividade ficará condicionada a estudo prévio de viabilidade técnica - EPVT. A nova redação do § 1º do Art. 2º da Lei Complementar nº 294/2000 considerou como alterações de uso:

- I - a mudança do uso ou do tipo de atividade para outro diferente daquele originalmente indicado nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;
- II - a mudança da proporção do uso ou do tipo de atividade para outra diferente daquela originalmente indicada nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;
- III - a inclusão ao uso original indicado de novo tipo de uso ou atividade não previstos nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária.

Da Lei decorre a necessidade de regularização das edificações por meio da elaboração de EPVT e do respectivo pagamento do valor fixado em laudo de avaliação a ser elaborado pela Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, a título de ONALT.

Cumprе ressaltar que a Lei Complementar nº 902 de 23/12/2015 que altera a redação da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, que instituiu a outorga onerosa da alteração de uso no Distrito Federal, e da Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, que instituiu o instrumento jurídico da outorga onerosa do direito de construir no Distrito Federal previu que questionamentos e reavaliações retroativos acerca de procedimentos de cobrança de ONALT não exigida em tempo hábil ou exigida em valor insuficiente ou incorreto, sujeitam a devida cobrança por meio de prévio processo administrativo, assegurado o exercício do contraditório e da ampla defesa.

Causa

Deficiente qualificação dos servidores responsáveis pela análise e aprovação de projetos e pelas ações de fiscalização do uso do solo (omissão culposa); e



Omissão de servidores responsáveis pela análise e aprovação de projetos e pelas ações de fiscalização do uso do solo, por razões e motivações não identificadas pela Auditoria.

Consequência

Prejuízo ao conjunto urbanístico e ao ordenamento territorial da Região Administrativa.

Recomendação

Solicitar à AGEFIS que promova vistoria nos imóveis com evidências de desvirtuamento das características de uso e ocupação do solo até então licenciadas informando, por meio de Relatório Circunstanciado, as reais condições de ocupação, bem como as atuais atividades desenvolvidas nestes empreendimentos, para avaliação da sua conformidade, à luz da legislação regente;

Considerando as informações prestadas pela AGEFIS, nas hipóteses de haver alteração nos usos inicialmente licenciados, informar aos interessados para que instruem os procedimentos previstos no art. 9º do Decreto nº 23.776/2003, que regulamenta a Lei Complementar nº 294/2000, para submeter à SEGETH, proposta de alteração de uso dos imóveis, com possível encaminhamento e ações posteriores junto à TERRACAP e à CLDF; e

Considerar ainda, nos termos da Lei Complementar nº 902 de 23/12/2015, que alterou a redação da Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, que institui a outorga onerosa da alteração de uso no Distrito Federal, e da Lei nº 1.170, de 24 de julho de 1996, que instituiu o instrumento jurídico da outorga onerosa do direito de construir no Distrito Federal, previu que questionamentos e reavaliações retroativos acerca de procedimentos de cobrança de ONALT não exigida em tempo hábil ou exigida em valor insuficiente ou incorreto, sujeitam a devida cobrança por meio de prévio processo administrativo, assegurado o exercício do contraditório e da ampla defesa.

1.5 - INEFICIÊNCIA NOS CONTROLES DOS PAGAMENTOS A TÍTULO DE TAXA DE EXECUÇÃO DE OBRAS - TEO

Fato

Buscou-se identificar nos Processos analisados, a apresentação pelo interessado de comprovantes do pagamento da Taxa de Execução de Obras - TEO, prevista no Decreto nº 30.036/2009, que regulamenta a Lei Complementar nº 783/2008. Tal exigência é prevista no inciso I, art. 52 do Decreto nº 19.915/1998, e requisito para obtenção da Carta de Habite-se do empreendimento.

Em Processos selecionados, foi possível localizar comprovantes de pagamento de determinadas cotas da TEO de alguns exercícios financeiros. Em outros casos, foram



apresentadas pelos empreendedores Certidões Negativas de Débito emitidas pela AGEFIS, para o cumprimento da exigência.

Ao analisar os Processos relativos aos empreendimentos que já obtiveram a Carta de Habite-se, foi constatado que nem sempre se encontram anexados todos os comprovantes dos pagamentos. Restaram ausentes comprovantes de pagamento de determinadas cotas de alguns exercícios, conforme demonstrado na Tabela abaixo. Tal constatação denota falhas na comunicação e entre a Administração Regional do Lago Norte e a AGEFIS, além da precariedade demonstrada no procedimento de controle e conferência empregado pela Administração Regional e das informações disponibilizadas pela AGEFIS.

Processo nº	Endereço	Comprovação do recolhimento das parcelas da TEO
149.000.509/2002	SHIN CA 11 Lote 4	Sim, fls. 18/19 (2002). Sim, fl. 169 (2004). Outros exercícios com parcelas ausentes.
149.001.225/2000	SHIN EPPN Lote 02	Não localizado.
149.001.300/2000	SHIN CA 07 Lote 08	CND, de 16/01/2013. Sim, TEO (2014 e 2015), fls. 701/702. Nova CND à fl. 703.
149.000.463/1995	SHIN CA 07 Lote 02	Sim, fl. 183 (2006). Sim, fl. 516/518 (2010 a 2012). Outros exercícios com parcelas ausentes.
149.000.577/2006	SHIN CA 06 Conj. 06 Lt. 18	Apenas CND, de 11/06/2008, fl. 50. Outros exercícios com parcelas ausentes.
141.003.755/1993	SHIN CA 07 Lote 03	Sim, fls. 308/314 (2013). CND, de 19/11/2013. CND, de 04/12/2013 (TEO 2010 a 2013). Sim, 2014, fls. 340/341, 348/355 (2014). CND, de 31/10/2014 (TEO 2014). Sim, 2015, fls. 547/548. Outros exercícios com parcelas ausentes.
149.000.900/1998	SPMN Lote 04 EPIA	Não localizado.
141.001.895/1994	SHIN CA 07 Lote 12	TEO 2009, à fl. 247, TEO 2010, à fl. 246 e CND, de 12/08/2010 à fl. 245. Outros exercícios com parcelas ausentes.

Causa

Inobservância da legislação vigente;

Inação administrativa de autoridade superior em cobrar os valores a título de TEO, nos termos da Lei Complementar nº 783/2008; e

Ausência de sistema informatizado ou de outro tipo de controle que garanta a transparência dos atos e o acompanhamento efetivo dos processos; em especial quanto ao cumprimento de exigências e controle de prazos.



Consequência

Renúncia de receita dos valores da Taxa de Execução de Obras e emissão da Carta de Habite-se sem cumprimento do inciso I do art. 52 do Decreto nº 19.915/1998.

Recomendação

Reavaliar os controles dos pagamentos de taxas relativos à emissão de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se, incluindo aqui o estudo de viabilidade de implantação de um sistema informatizado e integrado com as demais Unidades Administrativas atuantes do processo para evitar renúncia de receita; e

Estender aos demais empreendimentos licenciados pela Região Administrativa - XVIII, rotinas de apuração quanto à cobrança tempestiva da Taxa de Execução de Obras, tendo em vista as inconsistências encontradas nesta auditoria.

1.6 - IRREGULARIDADES NA OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS - OBRAS EXECUTADAS EM DESACORDO COM OS PROJETOS APROVADOS E/OU SEM LICENCIAMENTO.

Fato

A - Processo nº 149.000.509/2002

Em análise ao Processo nº 149.000.509/2002, referente ao imóvel sito SHIN CA 11 LOTE 4, consta Relatório Técnico da Comissão de PAD às fls. 464/496, de 17/07/2009, que apontou irregularidades no tocante à determinação de parâmetros urbanísticos na aprovação dos projetos da edificação.

De acordo com o Relatório elaborado por Comissão composta por analistas de projetos, haveria divergências no tocante à cota de soleira adotada e a calculada para a implantação da edificação, o que geraria impacto no número de pavimentos e altura máxima permitidos.

Haveria também falhas no cômputo do coeficiente de aproveitamento, cujo valor máximo admissível seria de 1,2, mediante pagamento de ODIR, e o efetivamente encontrado, que chegou a 1,5171, extrapolando ainda a área máxima permitida em 964,66 m².

Outra irregularidade citada foi a da alteração do uso inicialmente previsto para o imóvel. Originariamente a destinação era tida como institucional. Daí sofreu a primeira alteração, mediante pagamento de ONALT pelo empreendedor, passando a uso comercial.

Porém, muito embora não haja previsão nas normas de ocupação e uso do solo vigentes, há evidências de que o uso residencial esteja caracterizado; uso não previsto na NGB 126/99. Tal evidência se confirma por meio de informações prestadas pela SEF no Ofício nº 80/2009/DIRAR/SUREC/SEF, de 08/06/2009, fls. 436/440, de que há ocupações residenciais

no local (Vide planilha com alíquotas praticadas para o cálculo do IPTU, constante do Processo nº 149.000.509/2002).

Em resumo, foram encontradas diversas evidências do descumprimento das normas e de parâmetros urbanísticos no tocante à altura máxima da edificação, alterações do uso e potencial construtivo do imóvel (ONALT e ODIR), além de aspectos relacionados à aprovação e licenciamento das obras.

Consta dos autos o Despacho à fl. 551, de 23/07/2014, solicitando à AGEFIS a realização de vistoria no imóvel, a fim de se confirmar as irregularidades descritas. Consta à fl. 552 dos autos, em 25/07/2014, determinação para a realização de vistoria no imóvel. Embora tenha decorrido o prazo de 16 meses desde a determinação interna à AGEFIS para a realização da vistoria e a devolução do processo à RA XVIII, não há nos autos quaisquer indicação de que a vistoria tenha sido realizada. Tal desídia no cumprimento da determinação para a realização de vistoria no imóvel, caso configurada, deverá ser objeto de apuração a ser realizada pela AGEFIS.

B - Processo nº 149.000.549/2002

No tocante ao Processo nº 149.000.549/2002, também consta Relatório Técnico da Comissão de PAD, de 17/07/2009 às fls. 267/292, que aponta irregularidades no tocante à aprovação dos projetos: cota de soleira adotada e a calculada para a edificação, cômputo do coeficiente de aproveitamento cujo valor máximo admissível seria de 1,2, mediante pagamento de ODIR, e o real calculado teria chegado a 1,29637, extrapolando a área máxima permitida sujeita à ODIR em até 304,72 m².

Há também menção de irregularidade em face da alteração de uso, originariamente institucional, configurando agora uso residencial, não previsto na NGB nº 126/99. Reiterando, há evidências do descumprimento das normas edilícias no tocante à altura máxima da edificação, pagamento de ONALT e ODIR, além de aspectos relacionados à aprovação e licenciamento das obras.

Também consta solicitação de vistoria no imóvel pela AGEFIS a fim de verificar possíveis irregularidades, conforme Ofício nº 131/2012 - GAB/RAXVIII, de 23/02/2012 à fl. 260. Embora tenha decorrido o prazo de 4 anos desde a solicitação da realização de vistoria pela RA XVIII, não há nos autos quaisquer indicação de que a vistoria tenha sido realizada. Tal desídia, caso configurada, deverá ser objeto de apuração disciplinar a ser conduzida pela AGEFIS.

Com relação ao Processo nº 141.001.895/1994, cujo objeto é o licenciamento das obras do imóvel situado no SHIN CA 07 Lote 12, consta Despacho às fls. 284/285, de 22/10/2013, da DIRON/DIAPP, contendo o histórico da aprovação do empreendimento, indicando poder ter havido desvirtuamento na destinação inicial de seu uso, que atualmente estaria caracterizado



como uso por habitação coletiva, cuja verificação também deverá ser objeto de ação fiscal a ser realizada pela AGEFIS.

Causa

Fragilidade das ações de Estado no tocante à fiscalização do uso e ocupação do solo; e

Legislação confusa, dando margem à aplicação de forma subjetiva.

Consequência

Descumprimento da ordem urbanística; e

Sobrecarga na infraestrutura e nos serviços públicos.

Recomendação

No tocante ao Processo nº 141.001.895/1994, recomenda-se seja realizada vistoria pela AGEFIS, identificando se a obra foi executada em desacordo com os projetos aprovados e ainda se está sendo ocupada sem a Carta de Habite-se. Em caso afirmativo, recomenda-se notificar o proprietário a promover a regularização do empreendimento, sob pena das sanções previstas na Lei nº 2.105/1998.

Oficiar a AGEFIS, solicitando que aquela agência estenda as ações de vistoria nos demais imóveis e, caso configurada alteração nos usos previstos nas NGBs e no PDOT sem o devido licenciamento, notificar os responsáveis pelos empreendimentos para que proponham a alteração de uso junto à SEGETH, nos termos da legislação aplicável.

1.7 - INAÇÃO ADMINISTRATIVA NA CONDUÇÃO DE APURAÇÕES DISCIPLINARES

Fato

Constam dos processos objeto da Inspeção, recomendações para a realização de apurações em face da existência de irregularidades na expedição de atos administrativos destinados à aprovação de projetos e licenciamento de obras. Muito embora haja situações indicativas de irregularidades cometidas por servidores da unidade, bem como determinação superior para a realização das apurações, tais procedimentos ora não foram instaurados, ora não tiveram o devido prosseguimento, mesmo após a publicação do ato formal de instauração.

A - SHIN CA 07 Lotes 08, 09 e 11.

Os Processos nº 141.002.581/1992 e 149.001.300/2000 tratam da aprovação de projetos e licenciamento das obras executadas nos Lotes 09 e 08 do SHIN CA 07, respectivamente.



Constam do Processo nº 141.002.581/1992 relatórios descrevendo irregularidades na ocupação dos lotes 08, 09 e 11 do CA 07, ocupação caracterizada por uma Academia de Ginástica. Embora haja descrição de irregularidades no licenciamento do empreendimento, a Nota Técnica nº 035/2013-ASTEC/RA XVIII, de 26/07/2013, constante às fls. 178/182 dos autos conclui pela possibilidade de regularização das obras.

Não obstante haver tal manifestação, segue nos autos a decretação da anulação do Alvará de Construção nº 071/2001 e da Carta de Habite-se nº 58/2002, por meio das Ordens de Serviço nº 25 e 26, de 30/07/2013, DODF nº 157, de 01/08/2013, pg. 10. Consta informação nos autos de não haver documento que comprove o remembramento dos lotes 08, 09 e 11 do CA 07, condição necessária para a reavaliação das obras de todo o empreendimento.

Face as irregularidades observadas, foi autuado o Processo nº 149.000.203/2013 que trata de abertura de sindicância. As conclusões das apurações estabeleceram a necessidade de instauração de PAD, porém os autos não trazem informações ou possíveis desdobramentos das apurações, face às irregularidades observadas.

O Relatório Final da Comissão de Sindicância às fls. 107/117 conclui ter havido irregularidades praticadas por servidores da RA XVIII, a saber, a ausência de fundamentação legal para emissão de Alvará de Construção e de Carta de Habite-se referentes ao Processo nº 141.002.581/1992, indicando a necessidade de instauração de PAD. Há nos autos divergência de interpretação se o PAD seria instaurado pela SEGETH ou pela RA XVIII.

De toda forma, nos termos da Lei Complementar nº 840/2011, depreende-se que as apurações deveriam ter sido conduzidas pela RA XVIII e, na impossibilidade, serem processadas pela unidade supervisora, a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação. Permanece também a dúvida quanto ao julgamento e publicação do resultado dos trabalhos conduzidos pela Comissão Sindicância, cujas comprovações não foram localizadas nos autos.

B - SHIN CA 06 Conjunto 06 Lote 18.

Constam do Processo nº 149.000.577/2006, que trata do licenciamento das obras no SHIN CA 06 Conjunto 06 Lote 18, informações de que as obras foram executadas em desacordo com os projetos aprovados e, além disso, que as obras foram executadas em áreas destinadas aos afastamentos obrigatórios (Notificação D06734-AGEFIS, de 12/01/2011, obra executada dentro das áreas destinadas ao afastamento obrigatório.).

Ainda no tocante à aprovação dos projetos do empreendimento, consta do Processo nº 149.000.066/2012 o Ofício nº 68/2012-GAB da Coordenadoria das Cidades/SEGOV, de 31/01/2012, solicitando a abertura de sindicância em face da recomendação exarada no Ofício nº 92/2012-COGER/STC, fl. 02, de 25/01/2012, referente às conclusões do Relatório de Inspeção nº 16/2011-DIRAG/CONT/STC, cujo objeto trata da concessão de Alvará de



Construção para o imóvel sito SHIN CA 06 Conjunto 06 Lote 18, Processo nº 149.000.577/2006.

Muito embora houvesse determinação do Senhor Administrador Regional à fl. 19 para a abertura da Sindicância em 14/02/2012, fl. 19, e posterior publicação da Ordem de Serviço nº 08, de 29/03/2012, não há nos autos informações de que o procedimento tenha sido efetivamente conduzido, tampouco o resultado e conclusões das apurações realizadas.

Da análise processual depreende-se que há posicionamentos divergentes das áreas técnicas da RA XVIII e da SEGETH quanto à regularidade dos procedimentos de aprovação das obras. Consta Despacho da DIRON/DIAPP, de 10/10/2011, fls. 286/289 do Processo nº 149.000.577/2006, ratificando haver irregularidades na aprovação do projeto, sugerindo a anulação das aprovações realizadas. Consta manifestação divergente da RA XVIII por meio do Despacho às fls. 94/102, da GEAEPRO/DILOB, de 30/08/2012, ressaltando que a aprovação do projeto teria seguido as normas legais.

O Pronunciamento nº 005/2013-ASTEC/RAXVIII, de 25/01/2013, fls. 104/105 reforça tal afirmação e traz manifestação contrária à instauração da Sindicância, sugerindo o arquivamento do processo. Não há informações nos autos quanto à possibilidade de reinstauração da Sindicância, objeto da Ordem de Serviço nº 08, de 29/03/2012, pg. 30 do DODF nº 66, de 02/04/2012, fl. 20.

Embora haja divergência de entendimento quanto à possibilidade ou não da aprovação do projeto, fica claro que a recomendação de instauração de sindicância não foi levada a efeito pela RA XVIII, tampouco se esclareceu que providências a Administração Pública irá tomar face o reiterado descumprimento das normas urbanísticas e edilícias pelo interessado, fato já foi comprovado pela farta documentação constante dos autos.

C - SPMN Lote 04 EPIA

Consta do Processo nº 149.000.900/1998 o Memo nº 041/99-DRALF, de 07/10/1999, que revela o descumprimento de diversas disposições edilícias quando da aprovação dos projetos e licenciamento das obras, fls. 48/49.

Há determinação do Senhor Administrador para a instauração de sindicância em 16/02/2012, fl. 305. Há informações quanto à apuração mediante PAD conduzida no Processo nº 002.000.675/2014 (Portaria nº 46, de 16/10/2014, DODF nº 218, de 16/10/2014). Não há nos autos informações quanto à conclusão das apurações conduzidas pela comissão de PAD, tampouco do julgamento.

Conforme consta do Ofício nº 071/2016-GAB/RA-XVIII, de 02/02/2016, fl. 387, há determinação judicial, MS nº 2015.01.1.095161-2 4ª Vara da Fazenda Pública do DF, para que seja realizado novo exame dos projetos de arquitetura, à luz das normas em vigor.



Sugere-se que a Administração Regional do Lago Norte oficie a Secretaria de Estado da Casa Civil, Relações Institucionais e Sociais para que informe o resultado das apurações e do competente julgamento, para dar prosseguimento às ações quanto a análise e aprovação de projetos propostos e licenciamento das obras.

Causa

Falhas na instrução processual; e

Omissão de servidores, por razões e motivações não identificadas pela Auditoria.

Consequência

Descumprimento de deveres funcionais;

Prescrição de sanções administrativas; e

Possível prejuízo ao erário.

Recomendação

A - SHIN CA 07 Lotes 08, 09 e 11

Recomendamos que se dê prosseguimento às apurações iniciadas no Processo nº 149.000.203/2013, com a competente instauração de Processo Administrativo Disciplinar;

Oficiar a AGEFIS para que promova vistoria nos lotes 08, 09 e 11 do SHIN CA 07, identificando as possíveis divergências entre os projetos aprovados e licenciados e as edificações executadas no local, procedendo a competente notificação e demais ações fiscalizadoras em consonância com a Lei nº 2.105/1998; e

Ainda em relação ao Processo nº 149.001.300/2000, sugere-se notificar o interessado a fim de promover a regularização da edificação, sob pena de se proceder a anulação do Alvará de Construção nº 004/2009.

B - SHIN CA 06 Conjunto 06 Lote 18

Reinstaurar a Sindicância requerida no Processo nº 149.000.066/2012; e

Dar prosseguimento à análise dos novos projetos apresentados, face o Requerimento do interessado de 10/08/2015, fl. 457 do Processo nº 149.000.577/2006 e, caso as obras executadas não sejam passíveis de aprovação, informar à AGEFIS para que intime o interessado a promover a adequação das obras que se encontram em desacordo com os



projetos aprovados, adotando as penalidades previstas na Lei nº 2.105/1998 e Decreto nº 19.915/1998.

C - SPMN Lote 04 EPIA

Encaminhar o Processo nº 149.000.900/1998 à CAP/SEGETH, para que se faça a análise dos projetos, em atendimento à decisão judicial, MS nº 2015.01.1.095161-2 da 4ª Vara da Fazenda Pública do DF, bem como determine quais correções deverão ser realizadas de modo a possibilitar o licenciamento das atividades desenvolvidas no empreendimento.

1.8 - AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E ÓRGÃOS PÚBLICOS EM FACE DA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS

Fato

A implantação de um novo empreendimento, de maneira geral, impõe sobrecarga à infraestrutura urbana existente. Desse modo, o acréscimo de demanda por serviços públicos deve ser avaliado pelas concessionárias responsáveis pela prestação dos serviços de forma a identificar a viabilidade de atendimento, bem como os impactos dele resultantes, conforme o disposto no art. 15 do Decreto nº 19.915/1998:

Art. 15. Os projetos de instalações prediais e outros projetos complementares ao projeto arquitetônico serão elaborados de acordo com a legislação específica e, quando for o caso, submetidos à análise ou aprovação dos órgãos afetos, previamente à aprovação do projeto de arquitetura. (grifo nosso).

O art. 188 do Código de Edificações do Distrito Federal (Lei nº 2.105/1998) estabelece a necessidade de se assegurar às concessionárias de serviços públicos, o livre e desembaraçado acesso a suas redes e componentes situados em áreas públicas e áreas *non aedificandi*. Para tanto, requer-se do interessado a apresentação dos resultados obtidos de consultas às concessionárias de serviços públicos, no tocante a possíveis interferências das obras com suas redes.

O Código Sanitário do Distrito Federal, Decreto nº 32.568, de 09/12/2010, não revogado até a presente data, tendo em vista a não regulamentação da Lei nº 5.321, de 06 de março de 2014 que instituiu o Código de Saúde do Distrito Federal, prevê no caput do art. 82 que:

Art. 82. Além da exigência de aprovação do projeto pelos órgãos competentes, para efeito de construção ou reforma, nenhuma piscina localizada na área do Distrito Federal, poderá ser utilizada sem prévia aprovação pela Vigilância Sanitária do Distrito Federal. (grifo nosso).



Contudo, observamos que em quase a totalidade dos processos analisados, não foram anexados aos Processos o resultado das consultas prévias ou anuências das concessionárias de serviços públicos e de órgãos públicos afetos.

Verificou-se ainda que os poucos documentos localizados (Processos nº 141.003.755/1993 e 149.000.463/1995), relativos às consultas dirigidas pelos empreendedores às concessionárias de serviços públicos, não contemplaram respostas relativas à viabilidade de atendimento do empreendimento, pelos sistemas já implantados ou projetados.

Interpretando o art. 27 do Decreto nº 19.915/1998, conclui-se que incumbe à Administração Regional avaliar a compatibilidade dos projetos apresentados em face das características da ocupação e suas interferências no meio em que se inserem.

Em consulta à CEB Distribuição S.A., foi-nos informado que aquela companhia não emite documento de anuência para fins de expedição de Alvará de Construção, quando da implantação de um novo empreendimento. Aquela concessionária somente realiza a aprovação de projetos para fornecimento de energia elétrica e consequente aceite das instalações executadas, em data posterior à apresentação dos projetos de arquitetura à Administração Regional pelo empreendedor.

As informações iniciais prestadas pela CEB Distribuição S.A. se resumem à avaliação de possíveis interferências com suas redes em relação à área do lote onde será erguido o empreendimento. Tal análise pode implicar conduta inadequada da Administração Regional ao licenciar um empreendimento cuja capacidade de atendimento pelo sistema elétrico não está adequadamente dimensionada.

No tocante à Companhia de Saneamento do Distrito Federal – CAESB verificou-se que alguns poucos processos continham apenas informações quanto a interferências da área consultada com redes daquela companhia, estando ausente manifestação acerca da capacidade de atendimento.

Nos processos da amostra não constavam documentos que comprovassem a avaliação, não só quanto a interferências de redes como também ao dimensionamento dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgotos, a fim de que se pudesse garantir o fornecimento daqueles serviços de forma perene e adequada ao empreendimento.

Outro ponto importante trata da ausência de manifestação da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP nos processos analisados, quanto à capacidade de suporte dos sistemas de drenagem urbana por ela implantados. Sabe-se que falhas na prestação dos serviços de coleta de resíduos e limpeza pública promovem o carreamento dos resíduos para os sistemas de drenagem, promovendo obstruções e alagamentos em áreas adjacentes. O acréscimo de áreas impermeabilizadas imposto pela construção de novos empreendimentos deveria ser corretamente avaliado pela concessionária responsável pela



implantação dos sistemas de drenagem, de modo a impor condicionantes para o seu licenciamento.

Causa

Ausência de informação e de avaliação crítica pela área responsável pela aprovação de projetos da Administração Regional, das consultas encaminhadas pelos empreendedores, formuladas às concessionárias de serviços públicos, acerca da viabilidade de atendimento, em face da potencial expansão demográfica decorrente da construção de novos empreendimentos.

Consequência

Sobrecarga nos sistemas e na prestação dos serviços mantidos pelas concessionárias de serviços públicos; e

Expedição irregular de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se, sujeitando-os à anulação.

Recomendação:

Exigir das concessionárias de serviços públicos manifestação conclusiva acerca da viabilidade de atendimento pelos sistemas implantados ou em implantação; e

Promover avaliação crítica das informações, exigindo do empreendedor os esclarecimentos necessários à avaliação dos impactos decorrentes da implantação de novos empreendimentos.

1.9 - AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO ADEQUADA PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE ARQUITETURA DE NOVOS EMPREENDIMENTOS, NO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Fato

Em análise aos atos de concessão de Alvarás de Construção, a Equipe de Auditoria verificou que a Unidade não anexou em Processos de licenciamento de edificações, os respectivos formulários “Informações Básicas para Aprovação/Visto de Projeto”, em desacordo com o art. 3º do Decreto nº 30.593/2009.

Ao observar o formulário de informações básicas para aprovação de projetos utilizado pela Administração Regional do Lago Norte, verificou-se que a descrição constante do quadro de áreas era sucinto. Havia informações apenas quanto aos itens pavimento, áreas totais e unidades imobiliárias. Os formulários omitiam informações importantes às ações de monitoramento e controle urbano, tais como demonstrativos de cálculo e respectivos fundamentos legais, identificação precisa dos servidores que atuaram como aprovadores, dentre outras, o que evidencia descumprimento dos artigos 2º e 50 da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001.

Cumprе ressaltar que cabe ao responsável pela aprovação do projeto de arquitetura, a anexação do formulário devidamente preenchido ao processo analisado.

Causa

Inação administrativa de autoridade superior visando verificar a anexação obrigatória do formulário “Informações Básicas para Aprovação de Projeto”.

Consequência

Omissão de informações referentes às características de uso e ocupação do solo do empreendimento, incidência e cômputo de outorgas onerosas e fundamentação legal no contexto do processo de aprovação dos processos.

Recomendação

Observar a obrigatoriedade do preenchimento integral das informações previstas no formulário “Informações Básicas para Aprovação/Visto de Projeto”, garantindo que as decisões sejam devidamente formalizadas e fundamentadas.

1.10 - FALHAS NA AVALIAÇÃO DE PROJETOS ARQUITETÔNICOS SUBMETIDOS AO CRIVO DA ADMINISTRAÇÃO REGIONAL

Fato

Em análise aos Processos elencados na Inspeção, pôde-se observar que alguns empreendedores submeteram novos projetos arquitetônicos para avaliação da Administração Regional do Lago Norte e ainda não obtiveram retorno quanto à análise e possível aprovação.

A - Processo nº 149.001.225/2000

No tocante ao Processo nº 149.001.225/2000, que trata das obras do empreendimento localizado à SHIN EPPN Lote 02, foram apontadas irregularidades em Relatório, de 13/02/2004, fls. 70/72, caracterizadas por ocupação de área pública sem licenciamento da Administração Regional.

Consta à fl. 173 o Ofício nº 15/2012, de 13/06/2012 da Coordenadoria de Assuntos Jurídicos da Casa Civil, solicitando à Administração do Lago Norte providências no sentido de promover o saneamento das irregularidades apontadas em Relatório Técnico por Comissão de Processo Administrativo Disciplinar, após análise das irregularidades relativas ao licenciamento do empreendimento em tela.



Não foi localizado nos autos cópia do citado relatório tampouco informações quanto às possíveis providências adotadas pela RA XVIII. Há ainda informações nos autos de que teria havido desvirtuamento na ocupação das lojas do empreendimento, caracterizada por ocupação das áreas do subsolo por atividades diversas das desenvolvidas no piso térreo das lojas.

Apenso ao Processo nº 149.001.225/2000, encontra-se o Processo nº 149.000.210/2003, que trata de Regularização de ocupação de Área Pública. De acordo com o Despacho de 27/01/2009 à fl. 35 do processo, o pleito do interessado não encontraria amparo legal, ou seja, não seria permitida a ocupação de área pública para escadas e rampas de circulação entre a loja e o subsolo da edificação. O interessado não foi comunicado oficialmente do indeferimento do pleito.

B - Processo nº 141.000.900/1998

No tocante ao empreendimento situado à EPIA SPMN Lote 04, conforme consta do Ofício nº 071/2016-GAB/RA-XVIII, de 02/02/2016, fl. 387, há determinação judicial, MS nº 2015.01.1.095161-2 da 4ª Vara da Fazenda Pública do DF para que seja realizado novo exame dos projetos de arquitetura, elaborados de acordo com levantamento das obras edificadas no local, à luz das normas em vigor.

Recomendamos que os autos sejam encaminhados à CAP/SEGETH, para que aquele órgão faça a análise dos projetos em atendimento à decisão judicial, bem como determine ao empreendedor quais adequações e/ou correções deverão ser realizadas de modo a possibilitar o licenciamento das obras e demais atividades desenvolvidas no empreendimento.

Causa

Força de trabalho incompatível com as demandas da Unidade.

Consequência

Prejuízo à ordem urbanística;

Prejuízo no atendimento à população.

Recomendação

Com relação ao Processo nº 149.001.225/2000, encaminhar comunicação ao interessado acerca do indeferimento do pleito (possibilidade de aprovação de ocupação de área pública adjacente ao empreendimento) e, em face da impossibilidade do licenciamento das obras executadas em área pública, demandar a AGEFIS para que instrua procedimentos para a demolição da ocupação irregular, nos termos da Lei nº 2.105/1998; e

Oficiar a AGEFIS, a fim de que seja verificada a ocupação da área do subsolo por atividade diferente da inicialmente permitida para o nível térreo das lojas e, caso comprovada

divergência, que se promova a competente notificação e demais providências previstas na legislação aplicável.

Encaminhar o Processo nº 141.000.900/1998 à CAP/SEGETH, a fim de que se faça a análise dos projetos apresentados, em atendimento à decisão judicial, informando o feito à PGDF.

1.11 - NÃO RECOLHIMENTO DAS TAXAS PÚBLICAS DE OUTORGAS ONEROSAS (ODIR E ONALT)

Fato

As apurações administrativas realizadas por meio de Comissão de Processo Administrativo Disciplinar, conforme constam dos Relatórios anexados aos Processos nº 149.000.509/2002 e 149.000.549/2002, apontaram para irregularidades relativas à expedição de Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se.

Processo nº	Endereço	Interessado	CPF/CNPJ	Alvará de Construção	Carta de Habite-se
149.000.509/2002	SHIN CA 11 Lote 4, Área=3.042,16m ² .	CONTERC Const. Terr. e Consult. Ltda.	00.536.490/0001-45	nº 099/2004, de 17/09/2004, A=6.331,38m ² , "comercial".	nº 026/2006, de 19/05/2006, Área = 6.331,38m ² .
149.000.549/2002	SHIN CA 08 Lote 03, Área=3.162,02m ² .	Ipe Omni Incorporação e Construção Ltda.	01.953.193/0001-68	nº 093/2003, de 15/06/2003, A=4.113,05m ² , finalidade "comercial".	nº 068/2004, de 19/11/2004, Área = 4.113,05m ² .

Tais falhas se manifestam na determinação do coeficiente de aproveitamento, da altura e dos afastamentos obrigatórios das edificações, finalidade e número de unidades imobiliárias, taxa de permeabilidade, regularidade de documentos, rememoração de lotes, e cobrança de Outorgas Onerosas (ODIR e ONALT), potencializando a ocorrência de prejuízo ao erário.

A Comissão de Procedimento Disciplinar apresentou Relatório concluindo que o Processo Administrativo Disciplinar relativo às possíveis irregularidades cometidas foi instaurado quando já operado o prazo prescricional, não cabendo mais qualquer ação punitiva aos envolvidos na esfera administrativa.

Os art. 1º e 2º da Lei Complementar nº 902 de 23 de dezembro de 2015, que alterou a redação da Lei Complementar nº 294/2000 estabeleceram que os questionamentos e reavaliações retroativos aos prazos estabelecidos na Lei Complementar acerca de procedimentos de cobrança de ONALT e de ODIR não exigidas em tempo hábil ou exigidas em valor insuficiente ou incorreto sujeitam a devida cobrança de prévio processo administrativo nos termos da legislação pertinente, assegurando-se ao interessado o exercício do contraditório e da ampla defesa.



Posto isto, em face da deficiência dos procedimentos de cobrança dessas duas outorgas, ONALT e ODIR, seja por mera inobservância administrativa ou por omissão dos administradores públicos, deu-se aval para a perpetuação das ilicitudes constatadas, configurando, assim, dano ao erário distrital, cuja apuração também passa pela instauração de Tomada de Contas Especial.

Causa

Deficiente qualificação dos servidores responsáveis pela análise (omissão culposa); e

Omissão de servidores, por razões e motivações não identificadas pela Auditoria.

Consequência

Prejuízo ao erário em face das falhas na avaliação e cobrança das outorgas onerosas: ONALT e ODIR.

Recomendação

Identificar os empreendimentos sujeitos à incidência de ODIR e ONALT em sua área de jurisdição, que porventura tenham sido licenciados e cujos pagamentos não tenham sido quitados, promovendo a competente cobrança, nos termos do Parecer Normativo PROMAI/PGDF nº 0039/2008;

Promover consulta à SEGETH e à TERRACAP, considerando previsão contida na Lei Complementar nº 902/2015, acerca da incidência e do cálculo da ONALT para os empreendimentos submetidos à análise e aprovação em sua área de competência;

Com fulcro nos artigos 2º e 50 da Lei nº 9.784/1999, recepcionada no Distrito Federal pela Lei nº 2.834/2001, apresentar nos Informativos de Aprovação de Projetos descrição pormenorizada dos cálculos e considerações realizadas para eventual ODIR, bem como a respectiva fundamentação legal de modo a possibilitar a conferência da consistência dos valores de ônus acrescido por aumento de potencial construtivo; e

Instruir providências junto à Coordenação de Tomada de Contas Especial da CGDF com vistas à instauração de Tomada de Contas Especial, nos termos da Resolução nº 102/1998 – TCDF.

IV - CONCLUSÃO

Em face dos exames realizados e considerando as demais informações, foram constatados:



GESTÃO	SUBITEM	CLASSIFICAÇÃO
CONTROLE DA GESTÃO	1.1, 1.2, 1.3, 1.8, 1.9 e 1.10	Falhas Médias
CONTROLE DA GESTÃO	1.4, 1.5, 1.6, 1.7 e 1.11	Falhas Graves

Considerando as falhas apontadas, conclui-se em relação ao problema focal e aos pontos de controle, ter-se demonstrado que a Administração Regional do Lago Norte deixou de aplicar corretamente as normas e recomendações dos órgãos competentes relativas aos procedimentos para aprovação de projetos de arquitetura e obtenção de Alvarás de Construção e de Cartas de Habite-se.

Por fim, somos pelo encaminhamento do resultado para conhecimento do Tribunal de Contas do Distrito Federal, envio dos autos para ciência do titular da Secretaria de Gestão do Território e Habitação, bem como encaminhamento de cópia do Relatório de Inspeção para conhecimento e providências da Administração Regional do Lago Norte.

Brasília, 3 de Maio de 2016.

CONTROLADORIA-GERAL DO DISTRITO FEDERAL