



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Controladoria-Geral do Distrito Federal

**RELATÓRIO DE AUDITORIA Nº 01/2015 -
DIATI/CONEP/SUBCI/CGDF**

Processo nº : 0480-000282/2014
Unidades : Administração Regional do Lago Sul – RA XVI,
Administração Regional do Guar´a – RA X,
Administração Regional de ´guas Claras – RA XX,
Casa Civil do Distrito Federal,
Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS
Assunto : Levantamento de fluxo dos processos de aprovação de projeto de arquitetura, de concessão de alvar´ de construção e carta de habite-se.

Senhora Coordenadora,

Apresentamos os resultados dos trabalhos de auditoria realizada nos ´rgãos e entidades do Distrito Federal, determinada pelo Senhor Controlador-Geral, por meio da Ordem de Serviço nº 024/2014-CONT/STC, de 07/02/2014, objetivando proceder à identificação do fluxo de execução dos processos de aprovação de projetos de arquitetura, de concessão de alvar´ de construção e de carta de habite-se, visando propor fluxo alternativo para racionalização e sistematização dos procedimentos das Administrações Regionais.

O fluxo de aprovação de projetos ser´ apresentado e descrito de forma segmentada para um melhor entendimento do trabalho. Ao final do relat´rio estes fluxos segmentados ser´o consolidados em uma visão ´nica.

I – ESTRUTURA DO RELAT´RIO

Este relat´rio foi estruturado nos seguintes t´picos:

I - ESTRUTURA DO RELAT´RIO

II – ESCOPO, ABRANGÊNCIA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO

III – ´RGOS E UNIDADES ENVOLVIDAS

IV – FLUXOS, DESCRIÇÕES, CONSTATAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

V – CONCLUSÃO E SUGESTÕES DE MELHORIA DO PROCESSO

ANEXO I – CONSOLIDAÇÃO DOS FLUXOS



II – ESCOPO, ABRANGÊNCIA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO

Os trabalhos de auditoria foram realizados durante o período de 07/02/2014 a 31/12/2014, por amostragem, e os exames foram adstritos aos processos de aprovação de projetos de arquitetura, concessão de alvará de construção e de carta de habite-se, com movimentação no SICOP a partir do ano de 2010.

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

III – ÓRGÃOS E UNIDADES ENVOLVIDAS

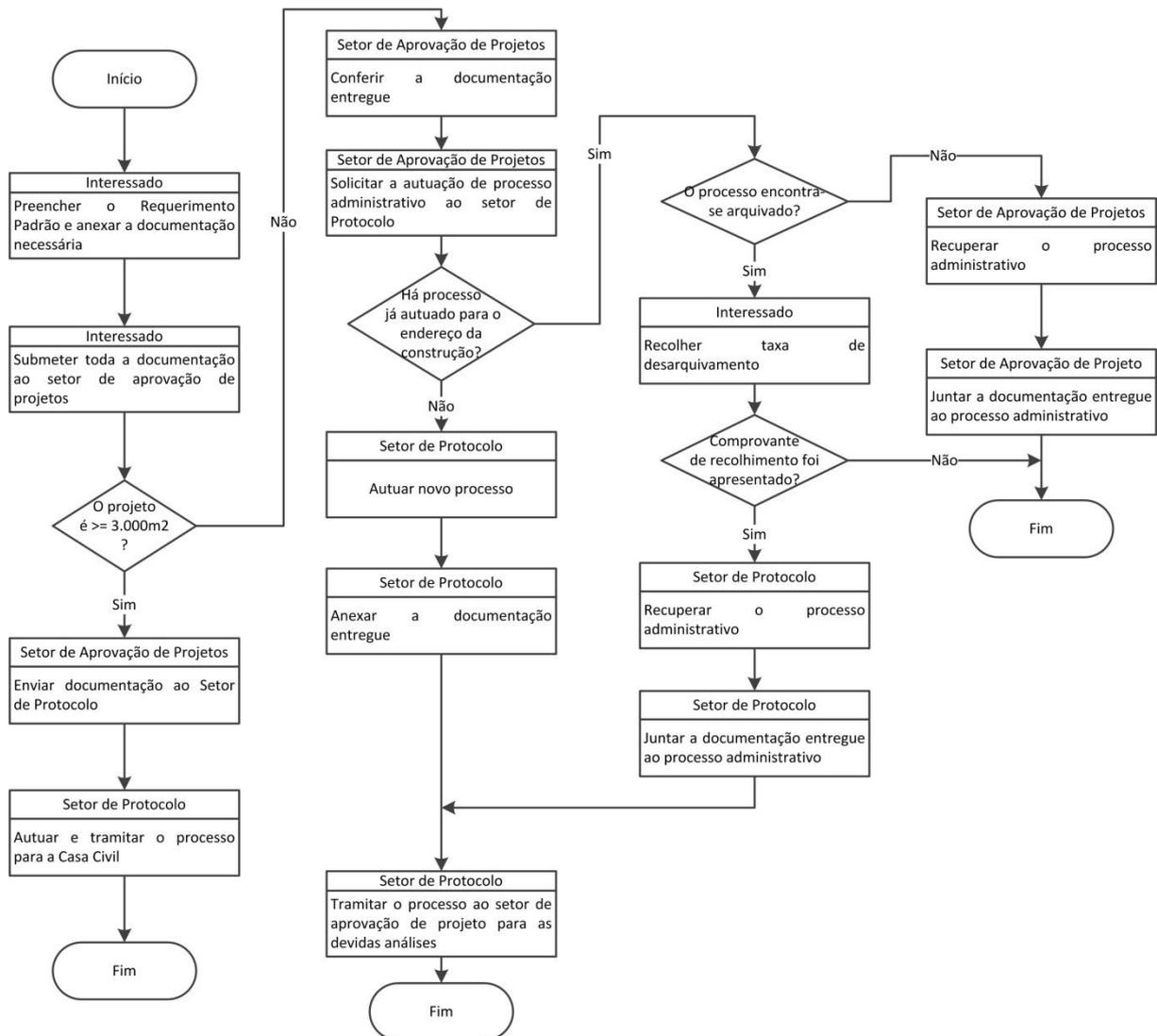
Durante o período de trabalho de campo, a equipe de auditoria analisou processos nas Administrações Regionais do Lago Sul – RA XVI, Guará – RA X e Águas Claras – RA XX e manteve conversas por meio de entrevistas com servidores representantes da Casa Civil do Distrito Federal e da Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS.



IV – FLUXOS, DESCRIÇÕES DOS PROCESSOS E RECOMENDAÇÕES

1. DO PROCESSO DA ENTREGA DE REQUERIMENTO PADRÃO PARA APROVAÇÃO/VISTO DE PROJETO

1.1. DO FLUXO



1.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

O processo se inicia quando do preenchimento do Requerimento Padrão, Anexo I do Decreto nº 19.915/98, que regulamenta a Lei nº 2.105/98, Código de Edificações do DF, pelo interessado com vistas à obtenção de aprovação ou visto de projeto de arquitetura.



Junto ao Requerimento Padrão supramencionado, o interessado anexa, de acordo com o caso, documentação necessária, prevista nos artigos 14, 17, 18 e 19 do Decreto nº 19.915/98¹. Toda a documentação é encaminhada ao setor de aprovação de projetos da administração regional, responsável pela conferência da documentação entregue, conforme previsto no § 1º, Art. 3º do Decreto 33.734/2012.

A partir da publicação do Decreto nº 34.563/2013, constituiu-se um grupo de servidores públicos, denominado Força Tarefa para Aprovação de Projetos de Edificação.-

¹ Abaixo estão dispostos os artigos 14, 17, 18 e 19 do Decreto nº 19.915/98:

Art. 14 - A solicitação para aprovação ou visto do projeto de arquitetura de obra inicial, de demolição, de modificação e de substituição de projeto em zonas urbanas definidas na legislação de uso e ocupação do solo dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - dois jogos de cópias, no mínimo, do projeto de arquitetura completo, assinados pelo proprietário e pelo autor do projeto;
- II - uma via da ART de autoria do projeto registrada no CREA;
- III - cópia do projeto de arquitetura ou do estudo preliminar, quando submetido à consulta prévia;
- IV - declaração conjunta firmada pelo proprietário e pelo autor do projeto em modelo padrão constante do requerimento do Anexo I deste Decreto, no caso de visto do projeto de arquitetura de habitação unifamiliar ou de habitações em lote compartilhado nos termos da Lei aqui regulamentada.

Art. 17 - A solicitação para visto do projeto de arquitetura em zonas rurais e áreas rurais remanescentes definidas na legislação de uso e ocupação do solo dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - dois jogos de cópias, no mínimo, do projeto de arquitetura completo, assinados pelo proprietário e pelo autor do projeto;
- II - uma via da ART de autoria de projeto registrada no CREA;
- III - anuência ou aprovação dos órgãos competentes, nos termos da legislação específica;
- IV - planta de locação com indicação dos cursos d'água existentes no imóvel e dos acessos rodoviários;
- V - plano de utilização da área ou declaração de anuência da entidade arrendadora quanto às edificações na área.

Parágrafo único. Para fins de visto do projeto de arquitetura de residências nos locais de que trata este artigo será apresentada declaração conjunta firmada pelo proprietário e pelo autor do projeto em modelo padrão constante do requerimento do Anexo I deste Decreto, nos termos da Lei objeto desta regulamentação.

Art. 18 - O projeto de arquitetura submetido à aprovação ou visto será apresentado em cópias legíveis, sem rasuras ou emendas, e conterá:

- I - planta de locação da edificação no terreno na escala de 1:200, que apresente as dimensões do lote ou projeção, seus acessos, as vias, as calçadas e os lotes ou projeções vizinhos, as cotas gerais e os afastamentos das divisas;
- II - planta baixa de cada pavimento na escala de 1:100, que indique a destinação dos compartimentos ou ambientes, suas dimensões, medidas dos vãos de acesso e de ventilação e iluminação, cotas parciais e totais, louças sanitárias, peças fixas de cozinha e área de serviço, espessura de paredes e descrição genérica dos revestimentos de paredes e de pisos internos e externos;
- III - cortes longitudinal e transversal na escala de 1:100, que observem o mesmo alinhamento em todos os pavimentos e contenham as cotas verticais, inclusive pés-direito e o perfil natural do terreno;
- IV - fachadas na escala de 1:100, com a declividade do entorno, rampas e calçadas;
- V - planta de cobertura na escala de 1:200, com o sentido e percentual de inclinação do telhado, indicando calhas, rufos, beirais e as cotas parciais e totais.

§ 1º Fica facultada a apresentação do projeto de arquitetura em escalas diferenciadas das já estabelecidas nos incisos deste artigo, desde que possibilitem uma melhor visualização dos desenhos.

§ 2º As cotas do projeto de arquitetura prevalecerão sobre as dimensões e as medidas tomadas em escala, quando existirem divergências entre elas.

§ 3º Serão apresentadas todas as fachadas da edificação com exceção de fachadas cegas e serão excluídos os muros divisórios.

§ 4º Fica facultada a apresentação da planta de cobertura inserida na planta de locação.

§ 5º Para fins do cumprimento de exigências serão toleradas rasuras e emendas nas cópias apresentadas, desde que sejam rubricadas pelo autor do projeto e pelo responsável pelo exame e não prejudiquem a compreensão do projeto de arquitetura.

Art. 19 - O projeto de arquitetura será apresentado em pranchas com quaisquer dimensões que não ultrapassem o formato A0 das normas técnicas brasileiras, com carimbo no canto inferior direito conforme modelo padrão constante do Anexo II deste Decreto, assinado pelo proprietário e pelo autor do projeto.

Parágrafo único. Fica facultada a apresentação do projeto de arquitetura de grande porte em pranchas com dimensões diferenciadas do disposto neste artigo, de forma seccionada ou parcial e em qualquer escala, desde que não prejudiquem a compreensão do projeto de arquitetura e apresentem planta geral com esquema gráfico indicativo.



FTAPE, vinculado à Casa Civil, com representantes de órgãos e entidades públicas do Distrito Federal², cujo objetivo é conferir celeridade e eficiência à tarefa de análise e aprovação de projetos de edificação com metragem igual ou superior a 3.000m². Durante a vigência do Decreto supracitado, 31/12/2014, o setor de aprovação de projetos da administração regional só poderá analisar projetos de edificação com metragem inferior a 3.000m².

Após a devida conferência, a documentação de obras em estágio inicial é entregue pelo interessado ou pelo setor de aprovação de projetos ao setor de protocolo para autuação. O processo administrativo de projeto arquitetônico com área a partir de 3.000m² poderá ser autuado tanto na administração regional para posterior encaminhamento à Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos – DIAAP³ do Distrito Federal quanto na própria DIAAP, responsável pela coordenação da FTAPE.

O requerimento entregue pelo interessado, contemplando alterações nos projetos com acréscimos que ultrapassam 3.000m², deveria, a princípio, ser entregue na administração regional para que seja juntada toda a nova documentação ao processo já autuado e posterior encaminhamento à DIAAP. O setor de protocolo, ao receber a documentação, verifica a existência de processo já autuado para o endereço da construção, evitando assim a abertura de novo processo para o endereço informado. Habitualmente, quando há mudança de propriedade, é necessária a abertura de novo processo administrativo em nome do novo proprietário, sendo que o antigo processo é juntado ao novo.

Uma vez verificada a existência de processo administrativo arquivado para o endereço o setor de protocolo procede ao desarquivamento e juntada de toda a documentação. Importante ressaltar que nos casos de necessidade de desarquivamento pelo setor de protocolo, o interessado deve comprovar previamente o recolhimento da taxa de expediente (código de arrecadação nº 3573) junto à Secretaria de Fazenda.

Caso o processo administrativo não esteja arquivado, o setor de aprovação de projetos recupera o processo e junta a documentação entregue.

Após a verificação da inexistência de processo administrativo autuado para o endereço, toda a documentação é juntada a um novo processo que deve ser aberto pelo setor de protocolo.

² O FTAPE é integrado por servidores vinculados à Casa Civil do Distrito Federal, à SEDHAB, ao DETRAN-DF, ao DER-DF e ao CBMDF.

³ De acordo com o art. 4º do Decreto 34.563/2013, a FTAPE será coordenada pela Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos – DIAAP, vinculada ao Gabinete do Secretário de Estado da Casa Civil da Governadoria do Distrito Federal, durante o prazo de funcionamento da FTAPE.



Uma vez autuado o requerimento e a documentação recebida, o setor de protocolo encaminha o processo administrativo ao setor de aprovação de projeto para as análises pertinentes.

No caso de a documentação entregue estar incompleta, o setor de aprovação de projetos deve de imediato notificar o interessado, conforme previsto no § 2º, artigo 3º do Decreto nº 19.915/98, para que no prazo de trinta dias regularize toda a documentação. Caso o interessado não se manifeste neste prazo, o processo administrativo é encaminhado pelo setor de aprovação de projetos ao setor de protocolo para arquivamento.

1.3. CONSTATAÇÕES

1.3.1. AUTUAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO COM AUSÊNCIA DE DOCUMENTAÇÃO

A entrega da documentação completa por parte do interessado não é necessariamente um condição para que o processo administrativo possa ser autuado. Sendo assim, tem sido habitual processos serem abertos com apenas parte da documentação, obrigando o analista de aprovação de projetos ainda na primeira análise, a notificar o interessado visando cobrar o restante da documentação, dedicando um tempo que efetivamente seria de análise do projeto de edificação.

A título de exemplo, os processos nº 300.000.071/2011 e nº 300.000.122/2011, provenientes da Administração Regional de Águas Claras, foram autuados sem a incorporação das cópias do projeto de arquitetura e a via da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART⁴, documentos imprescindíveis para a aprovação do projeto da obra, conforme disposto nos incisos I e II do artigo 14 do Decreto nº 19.915/98. No caso do processo nº 300.000.071/2011, a autuação foi realizada apenas com duas peças.

1.3.1.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que oriente os setores de aprovação de projetos das administrações regionais a autuar processos de aprovação/visto de projetos de edificações somente com a documentação completa exigida pelo código de edificações.

⁴Abaixo estão dispostos os incisos I e II do artigo 14 do Decreto nº 19.915/98:

I - dois jogos de cópias, no mínimo, do projeto de arquitetura, assinados pelo proprietário e autor do projeto, aprovados em consulta prévia pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF, quando previsto na legislação específica; (NR) (alterado - Decreto nº 25.856/2005)

II - uma via da ART de autoria do projeto registrada no CREA;



1.3.2. AUSÊNCIA DE INTEGRAÇÃO ENTRE ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Foi informado pela Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos – DIAAP que a documentação relativa aos requerimentos de alteração de projeto de edificação que estabelece nova metragem acima de 3.000m² deve ser protocolada na própria administração regional para posterior encaminhamento à DIAAP.

Entretanto, por ausência de padronização de processo de trabalho, nem sempre o interessado consegue dar entrada com o requerimento padrão na própria administração regional. O desconhecimento dos procedimentos pelos servidores das administrações regionais faz o interessado ser reiteradamente orientado a entregar o requerimento com a nova documentação na DIAAP.

No intuito de evitar um prejuízo maior ao interessado, a DIAAP tem autuado novo processo com os documentos de alteração de projeto, solicitando via ofício o processo original à administração regional e, ao recebê-lo, faz a juntada de ambos os processos administrativos em um único.

Tendo em vista a publicação do art. 7º do Decreto nº 36.339/2015, as competências e atribuições da DIAAP foram transferidas para a Central de Aprovação de Projetos, órgão vinculado à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação, de acordo com a nova estrutura administrativa.

1.3.2.1. Recomendações:

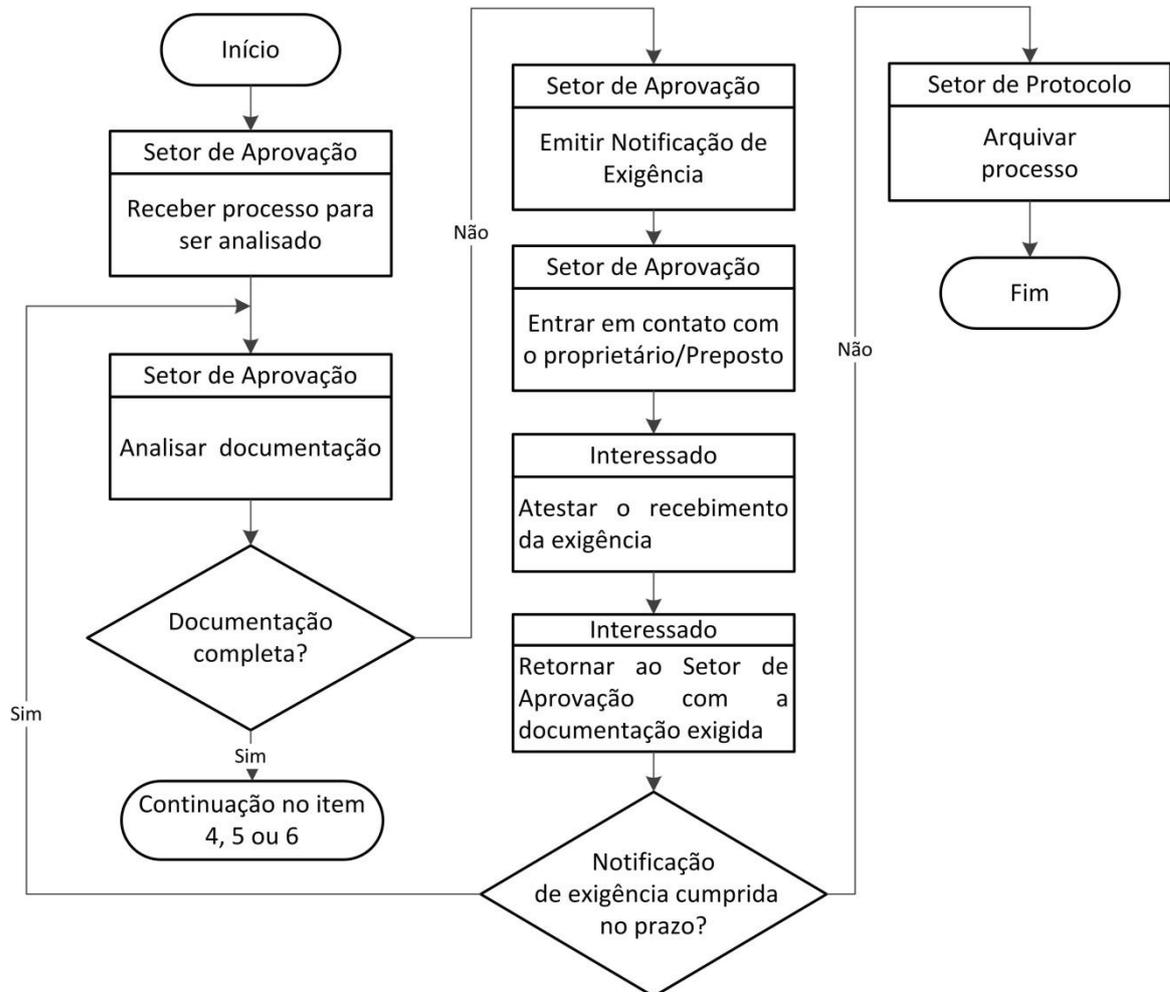
Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, para:

- a) Padronizar os procedimentos de autuação dos processos de aprovação de projetos e de emissão de alvará de construção e carta de habite-se.
- b) Determinar aos setores de aprovação de projetos das administrações regionais quanto ao cumprimento da padronização dos procedimentos de autuação de processos de aprovação de projetos, com o objetivo de otimizar o processo de trabalho do setor de aprovação de projetos de edificações.



2. DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE ARQUITETURA - VERIFICAÇÃO DOS DOCUMENTOS

2.1. DO FLUXO



2.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

O processo administrativo de projeto de arquitetura tramita pelo setor de protocolo para o setor de aprovação de projetos para o início dos trabalhos de exame e aprovação.

Durante a análise da documentação exigida pela legislação⁵, caso seja necessário complementar ou retificar a documentação apresentada, o analista notifica o

⁵ Conforme o §1º do art. 3º do Decreto nº 19.915/98, nos casos de aprovação ou visto de projeto de arquitetura de obra inicial ou de modificação, o interessado apresentará o Requerimento Padrão com a documentação exigida nos artigos 14, 17, 18 e 19



interessado para que, no prazo máximo de trinta dias, previsto na legislação vigente⁶, possa cumprir as exigências⁷ indicadas, caso contrário o requerimento é arquivado, conforme disposto pelo art. 9º do Decreto nº. 19.915 de 17/12/98.

Uma vez cumprida a exigência no prazo regulamentar, a documentação é novamente verificada.

Concluída a fase de verificação da documentação, o processo administrativo segue para a fase de análise do projeto de arquitetura.

2.3. CONSTATAÇÕES

2.3.1. Análise de projeto de edificação não presente nos autos

Foi verificado que projeto de arquitetura, presente no processo nº 300.000.071/2011, sofreu análise sem ter sido incorporado aos autos. Esse fato ficou caracterizado quando notificações de exigências foram exaradas pelo analista responsável sem a presença do projeto de edificação no processo administrativo.

De acordo com o manual de gestão de documentos, aprovado pelo Decreto nº 31.017/2009, a emissão de parecer ou despachos deve ser fundamentada nas peças autuadas no processo.

2.3.1.1. Recomendações

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, para orientar os setores de aprovação de projetos das administrações regionais sobre a necessidade de autuar os processos com todos os documentos exigidos nos artigos 14, 17,18 e 19 do Decreto nº 19.915/98.

deste Decreto, conforme o caso, diretamente à unidade administrativa da Administração Regional encarregada de conferir a documentação apresentada, examinar e aprovar o projeto de arquitetura.

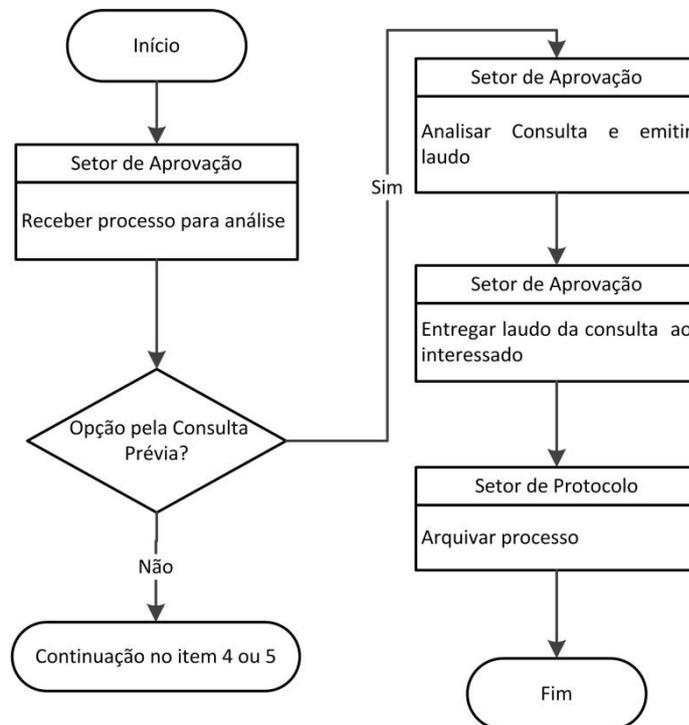
⁶ Conforme o § 1º do art. 24 da Lei nº 2.105/98, o comunicado de exigência será atendido no prazo máximo de trinta dias, contado a partir da data do ciente do interessado, sob pena de arquivamento.

⁷ Conforme o inciso XXI do art. 3º da Lei nº 2.105/98, o comunicado de exigência é a comunicação ao interessado, na qual estão relacionadas as falhas em relação à legislação vigente, detectadas por ocasião do exame da solicitação apresentada.



3. DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE ARQUITETURA - ANÁLISE DO PROJETO DO TIPO CONSULTA PRÉVIA

3.1. DO FLUXO



3.2. DA DESCRIÇÃO DO FLUXO

O objetivo principal da Consulta Prévia⁸ é dirimir todas as dúvidas de forma a agilizar o processo de aprovação/visto do projeto de arquitetura.

Este fluxo tem início quando o setor de aprovação de projetos recebe o processo administrativo proveniente do setor de protocolo. A opção pela consulta prévia deverá estar marcada no formulário de Requerimento Padrão a ser preenchido pelo interessado pela obra.

O servidor responsável pela análise do projeto de arquitetura verifica parâmetros urbanísticos e edifícios e produz um laudo oficial com validade de noventa dias⁹, a partir do seu recebimento pelo interessado.

Após ciência do interessado, o processo administrativo retorna ao setor de protocolo para ser arquivado.

⁸ De acordo com o inciso XXII do art. 3º da Lei 2.105/98, a consulta prévia é a análise técnica preliminar do projeto arquitetônico solicitada anteriormente à aprovação do projeto ou ao visto.

⁹ De acordo com o Parágrafo único do art. 44 da Lei 2.105/98, a resposta à consulta prévia oficial tem validade de noventa dias corridos, contados a partir da data de recebimento do respectivo laudo pelo interessado.



3.3. CONSTATAÇÕES

3.3.1. Ausência de iniciativas para esclarecimento das dúvidas relativas ao projeto de arquitetura

Observa-se pela quantidade de notificações de exigência expedidas pelos setores de aprovação de projetos que as irregularidades detectadas são, em parte, reincidentes ou se devem a falhas de representação gráfica, inobservância ao Código de Obras, inconformidades com o Plano Diretor Local.

Não foram percebidas iniciativas no sentido de esclarecimento das dúvidas mais frequentes dos interessados pelas obras, que poderiam ser concebidas a partir de experiências de técnicos da área, contribuindo assim para minimizar a quantidade de exigências decorrentes de falhas encontradas durante a análise dos projetos de edificação.

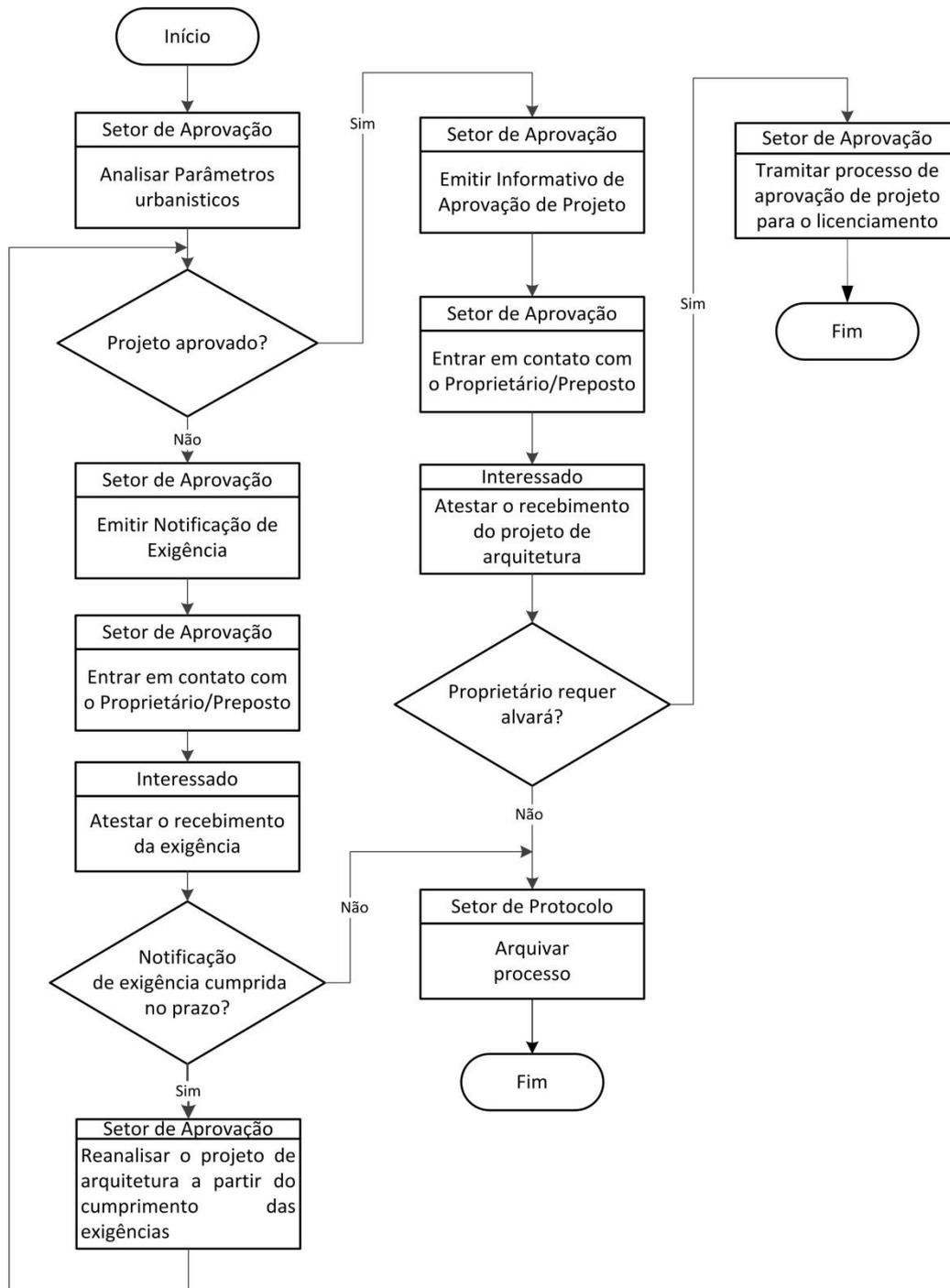
3.3.1.1. Recomendações

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, a elaboração e disponibilização de manual, com respostas às perguntas mais comuns pertinentes aos processos de aprovação de projetos e concessão de alvará de construção e carta de habite-se.



4. DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE ARQUITETURA - ANÁLISE DO TIPO VISTO

4.1. DO FUXO





4.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

O analista do setor de aprovação de projetos, no caso da análise do tipo visto¹⁰, verifica a adequação do projeto aos **parâmetros urbanísticos**¹¹ estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo, normas e legislações complementares.

Neste tipo de análise, o autor do projeto assume a responsabilidade por qualquer incorreção com relação à aplicação dos parâmetros edilícios¹², tendo em vista que estes parâmetros não serão analisados pelo analista de projetos.

O interessado é notificado acerca de qualquer irregularidade detectada durante a análise do projeto e deve cumprir as exigências prescritas pelo analista no prazo previsto em legislação, a contar do recebimento formal da notificação. Cumprida a exigência no prazo regulamentar, o projeto é submetido a uma nova análise¹³.

Transcorrido o prazo regulamentar para o cumprimento da exigência, caso o interessado não apresente as correções, o processo administrativo é arquivado¹⁴.

Após a aprovação do projeto de arquitetura, o analista responsável pela tarefa emite o documento denominado “Informações Básicas Para Aprovação/Visto de Projeto”¹⁵ com informações necessárias ao setor de licenciamento. O interessado é comunicado formalmente a respeito da disponibilidade do projeto de arquitetura aprovado, devidamente chancelado e assinado pelo setor de aprovação de projetos e, ainda, recebe uma cópia do jogo de projetos de arquitetura, mediante termo de retirada de peças do processo administrativo.

Nos casos em que o interessado venha a requerer o alvará de construção, o processo administrativo é tramitado para o setor de licenciamento para as devidas providências. Caso contrário, é encaminhado para o setor de protocolo para ser arquivado.

¹⁰ De acordo com o inciso LXXII do art. 3º da Lei nº 2.105/98, visto de projeto é o ato administrativo que atesta que o exame do projeto arquitetônico se limita à verificação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo quanto ao uso, taxa de ocupação, taxa de construção ou coeficiente de aproveitamento, afastamentos mínimos obrigatórios, número de pavimentos e altura máxima, entre outros, para posterior licenciamento e obtenção do certificado de conclusão.

¹¹ De acordo com o inciso LI do art. 3º da Lei nº 2.105/98, parâmetros urbanísticos são índices referentes ao uso e à ocupação do solo;

¹² Os parâmetros edilícios correspondem à análise que visa verificar a aeração, iluminação, afastamentos obrigatórios, áreas construídas computáveis e não computáveis, beirais, brises, churrasqueira, coberturas, compartimentos e ambientes.

¹³ De acordo com o art. 9º do Decreto nº 19.915/98, a unidade administrativa encarregada de examinar e aprovar o projeto de arquitetura analisará o projeto apresentado e, caso considere necessário complementar ou retificar a documentação apresentada, determinará diligências a serem cumpridas pelo interessado, que será notificado para que no prazo de 30 dias, a contar da data de sua comprovada notificação, possa atender e sanar as diligências indicadas, sob pena de arquivamento do requerimento.

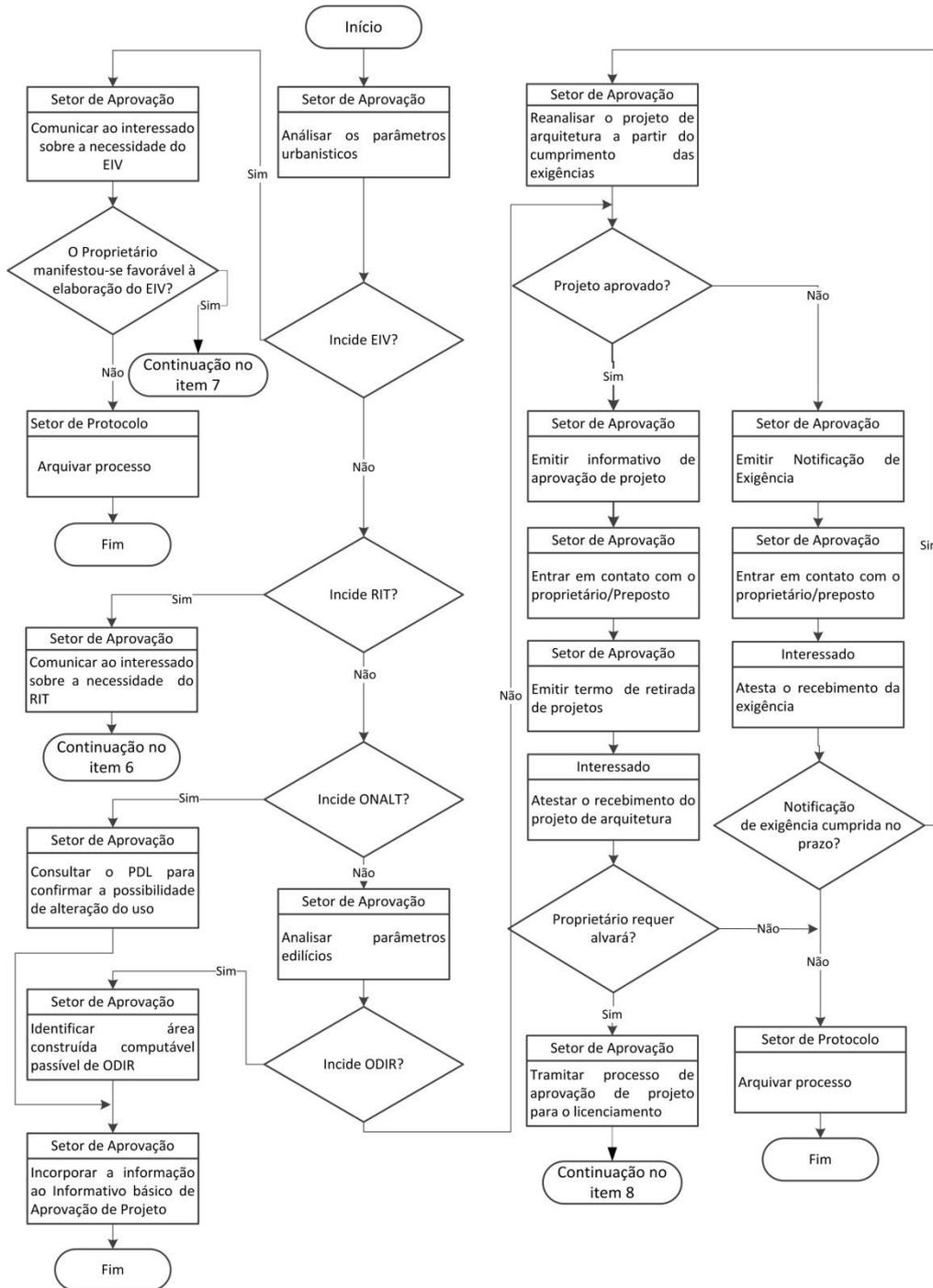
¹⁴ De acordo com o § 1º do art. 24 da Lei nº 2.105/98, o comunicado de exigência será atendido no prazo máximo de trinta dias, contado a partir da data do ciente do interessado, sob pena de arquivamento.

¹⁵ Consoante o art. 1º do Decreto nº 30.593/09, foi instituído o formulário “INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA APROVAÇÃO/VISTO DE PROJETO” e aprovados os respectivos modelos constantes dos Anexos I e II a este Decreto, a serem utilizados obrigatoriamente por todas as Administrações Regionais do Distrito Federal no âmbito do processo de licenciamento das edificações.



5. DA APROVAÇÃO PADRÃO DE PROJETO DE ARQUITETURA - ANÁLISE DO TIPO APROVAÇÃO DE PROJETO

5.1. FLUXO





5.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

Na análise do tipo **aprovação de projeto**¹⁶, o analista deverá examinar os parâmetros constantes da legislação de uso e ocupação do solo, dispositivos edilícios constantes das Leis, Decretos e demais regulamentos específicos.

Durante a etapa de verificação dos **parâmetros urbanísticos**, o uso/atividade identificado no projeto de arquitetura em análise será classificado como residencial, comercial, industrial, rural ou temporário. Nesta etapa da análise é necessário verificar o Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT em conjunto com o Plano Diretor Local - PDL se a atividade/uso e a ocupação analisada pressupõe a aplicação de algum instrumento, tais como Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, Outorga Onerosa da Alteração do Uso - ONALT, Relatório de Impacto de Trânsito - RIT e Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

A condução da análise de projeto de arquitetura não segue, necessariamente, uma sequência predeterminada, no entanto, a aplicação dos diversos instrumentos, com base nos parâmetros urbanísticos, pode interromper o processo, sugerindo correções do projeto de arquitetura por parte do projetista ou até a inviabilidade do empreendimento.

A equipe de aprovação deverá identificar a necessidade de elaboração do EIV e informá-la ao interessado pela obra. Este, por sua vez, poderá abrir mão da elaboração do estudo supracitado. Neste caso, o processo administrativo, autuado para fins de aprovação de projeto deverá ser arquivado pela administração regional.

Nos casos em que se configure a necessidade do estudo, o tratamento será estabelecido com base na Lei nº 5.022 de 04/02/2013 que estabelece as regras do EIV. Este tema será tratado especificamente no item 07 deste relatório.

Quando o empreendimento se caracterizar como um **polo gerador de tráfego-PGT**, o seu respectivo projeto de edificação será submetido à análise e anuência do DETRAN/DF e/ou DER/DF, e será analisado com base na Instrução Normativa Conjunta nº 01, de 16 de setembro de 2013. Os procedimentos administrativos adotados para obtenção do RIT serão tratados especificamente no item 6 deste relatório.

A análise destinada à verificação dos **parâmetros edilícios** propicia o conhecimento e a verificação das inter-relações das áreas internas da edificação à luz da legislação pertinente. Por fim, devem ser analisados os detalhes do objeto construído.

¹⁶ De acordo com o inciso X do art. 3º da Lei nº 2.105/98, a aprovação de projeto é o ato administrativo que atesta o atendimento ao estabelecido nesta Lei, na sua regulamentação e na legislação de uso e ocupação do solo, após exame completo do projeto arquitetônico, para posterior licenciamento e obtenção de certificados de conclusão;



Nos casos em que o analista detectar no projeto de arquitetura, alteração ou extensão do uso original do lote estabelecido nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB¹⁷, no PDOT e nos PDLs, a administração pública deverá recuperar, por meio da **ONALT**, a valorização imobiliária ocasionada pelo aumento do potencial conferido à área. A incidência da ONALT deverá ser registrada no formulário de Informações Básicas Para Aprovação/Visto de Projetos¹⁸.

A análise dos parâmetros edílios que visa à verificação da área útil construída, estará sujeita à aplicação da **ODIR**, a caracterizar-se pelo resultado da diferença obtida entre a área útil de construção aprovada, considerada até o limite máximo de construção permitido, e a área útil de construção básica obtida pela multiplicação da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento básico definido pelo PDL. A diferença apurada pelo analista faz parte do formulário de Informações Básicas Para Aprovação/Visto de Projetos.

Durante o processo de análise do projeto de arquitetura, caso o projeto arquitetônico apresente divergências com relação à legislação vigente, a irregularidade é objeto de comunicação de exigência ao interessado, devendo ser atendido no prazo regulamentar, contado a partir da data de ciência do interessado, sob pena de arquivamento, segundo o art. 24 da Lei nº 2.105/1998.

Nos casos em que a irregularidade persista, após a emissão de três comunicados com a mesma exigência, o pedido de aprovação ou visto de projeto será indeferido.

Ao final da análise é emitido formulário contendo as informações básicas para aprovação de projeto. Os conjuntos do projeto de arquitetura recebem a chancela do setor de aprovação juntamente com as assinaturas do analista e do responsável pelo setor de aprovação de projetos.

O interessado é comunicado formalmente a comparecer ao setor de aprovação de projetos para atestar a aprovação e para o recebimento de um conjunto de plantas referente ao projeto arquitetônico, mediante termo de retirada de peças, permanecendo uma cópia no processo.

Encerrada a análise, o processo administrativo é tramitado para o setor de protocolo para que seja remetido ao arquivo.

Caso o interessado opte pela continuidade do processo, identifica no Requerimento Padrão a opção que demonstra o interesse em obter o Alvará de Construção,

¹⁷ Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB: Norma específica que dispõe sobre os usos e atividades permitidas para o lote.

¹⁸ O Formulário de Informações Básicas Para Aprovação/Visto de Projetos foi instituído pelo Decreto nº 30.593/2009.



assim o processo administrativo será tramitado para o setor de licenciamento para as providências cabíveis.

5.3. CONSTATAÇÕES

5.3.1. Análise do projeto sem a devida comprovação de sua autoria e ausência de autuação das cópias dos projetos.

Durante a verificação do processo nº 300.000.071/2011, foi identificado, pela equipe de auditoria, que o projeto de arquitetura foi analisado pelo setor de aprovação de projetos sem a devida confirmação da sua autoria, tendo em vista que a ART, referente ao autor do projeto, somente foi emitida pelo respectivo CREA-DF aproximadamente 2 meses após o início da análise. Agrava a situação, o fato de que foram emitidas duas notificações de exigência em sequência pelo analista responsável pela análise do projeto, conforme consignado às folhas 3 a 5.

Quando o projeto de arquitetura é analisado sem a devida comprovação de autoria corre-se o risco de analisar projetos de profissionais não credenciados no CREA-DF.

Além disso, de acordo com o manual de gestão de documentos, aprovado pelo Decreto nº 31.017/2009, a emissão de parecer ou despachos deve ser fundamentada nas peças autuadas no processo.

5.3.1.1. Recomendações

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que oriente os setores de aprovação de projetos das administrações regionais a análise de processos devidamente autuados com as peças exigidas para a aprovação de projetos de arquitetura, principalmente quanto à anexação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e das cópias do projeto de arquitetura entregues pelo interessado, conforme disposto no art. 14 do Decreto nº 19.915/98.

5.3.2. Reanálise do “valor da área computável excedente” de empreendimentos de forma reiterada.

Tendo em vista a ausência de confiança no processo de trabalho de gestões anteriores a sua, o gerente de licenciamento da Administração Regional de Águas Claras solicitou à gerente de aprovação de projeto o recálculo do “valor da área computável



excedente” dos empreendimentos de vários projetos de arquitetura entregues para avaliação, com vistas ao cálculo da ODIR.

5.3.2.1. Recomendações

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que oriente as administrações regionais a estabelecer processo formal de validação do levantamento dos valores dos parâmetros utilizados para o cálculo da ODIR, de acordo com a legislação vigente.

5.3.3. Utilização de dados não oficiais para efeito de cálculo da ODIR

Durante os trabalhos, a Gerente de Aprovação de Projeto da Administração Regional de Águas Claras informou que o PDL disponibilizado pela então Secretaria de Estado de Habitação do Distrito Federal – SEDHAB, atual Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, em seu sítio oficial não corresponde ao publicado em Diário Oficial e que esta situação tem provocado dúvidas nas análises de projetos, pois as análises podem eventualmente desconsiderar áreas permeáveis com o aumento do potencial construtivo permitido, principalmente quando há a necessidade de levantamento dos valores dos coeficientes de aproveitamento das áreas de construção para efeitos de cálculo da ODIR. Ainda de acordo com a informação prestada pela Gerente de Projetos, a então SEDHAB não conseguiu dar uma solução para o caso.

A partir de 01/01/2015, a SEDHAB - Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano foi renomeada, passando a ser identificada por Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, conforme o inciso XIV do art. 8º do Decreto nº 36.236/2015.

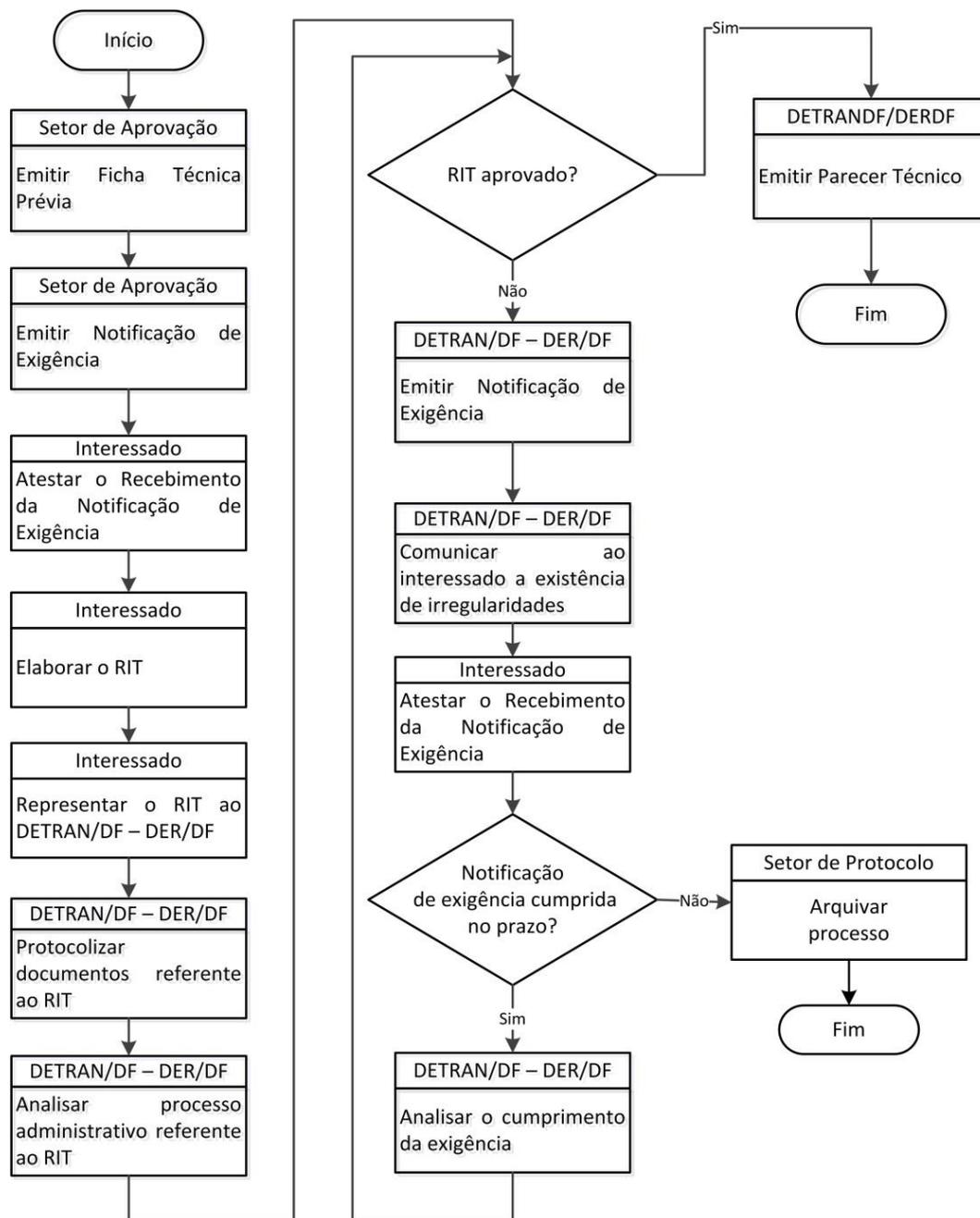
5.3.3.1. Recomendações

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que oriente as administrações regionais para considerarem apenas documentos oficiais publicados em Diário Oficial, para quaisquer efeitos, inclusive os de especificações técnicas referentes à aprovação de projetos de arquitetura.



6. DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE ARQUITETURA - ANÁLISE DO TIPO APROVAÇÃO DE PROJETO CONSIDERANDO A GERAÇÃO DO PÓLO GERADOR DE TRÁFEGO - PGT

6.1. DO FLUXO





6.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

Ao analisar os parâmetros urbanísticos, durante o processo de aprovação de projeto de arquitetura, há casos em que as características da unidade imobiliária se enquadram no conceito de Polo Gerador de Tráfego¹⁹ - PGT.

Portanto, estando presentes no projeto de arquitetura características de um Polo Gerador de Tráfego, o servidor responsável pela análise deverá emitir uma Ficha Técnica Prévia²⁰ demonstrando a necessidade de elaboração de um Relatório de Impacto de Trânsito – RIT²¹ e notificar o interessado.

A produção do Relatório de Impacto de Trânsito deverá seguir as diretrizes estabelecidas no Termo de Referência para Elaboração de Estudos Técnicos e Relatórios de Impacto de Trânsito, Anexo I da Instrução Normativa nº 01/2013 expedida em conjunto pelo Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN/DF e pelo Departamento de Estradas de Rodagem - DER/DF.

Uma vez elaborado, o RIT deverá ser entregue pelo interessado, mediante requerimento, no setor de protocolo do DETRAN/DF ou DER/DF, conforme o caso. Junto com o RIT, deverão ser entregues o Projeto Arquitetônico e de Urbanismo, cópias das Anotações de Responsabilidade Técnica - ART ou dos Registros de Responsabilidade Técnica- RRT, Termo de Compromisso formalizado entre o proprietário e o responsável técnico e cópia do comprovante de pagamento do Preço Público correspondente²².

O DETRAN/DF e/ou o DER/DF formam um processo administrativo para a autuação de toda a documentação entregue e, após análise do setor responsável, anexa o Parecer Técnico.

Durante a análise do DETRAN/DF e/ou DER/DF, enquanto o RIT não está apto à aprovação, devido ao não cumprimento da legislação ou à existência de empecilho de ordem técnica, são emitidos relatórios com exigências e indicações dos artigos infringidos na legislação ou argumentos técnicos pertinentes.

¹⁹ De acordo com o inciso III do artigo 2º da Instrução Normativa Conjunta nº 01/2013 – DER/DETRAN-DF, o Polo Gerador de Tráfego é constituído por edificação ou edificações cujo porte e oferta de bens ou serviços geram interferências no tráfego do entorno e grande demanda por vagas em estacionamentos ou em garagens.

²⁰ De acordo com o inciso VII do artigo 2º da Instrução Normativa Conjunta nº 01/2013 – DER/DETRAN-DF, Ficha Técnica Prévia é o documento emitido pelo servidor responsável pela análise e aprovação do projeto arquitetônico e urbanístico, contendo os dados preliminares do empreendimento, quando este for classificado como PGT e ocorrer exigência de RIT.

²¹ De acordo com o inciso I do artigo 2º da Instrução Normativa Conjunta nº 01/2013 – DER/DETRAN-DF, o Relatório de Impacto de Trânsito é o documento elaborado pelo interessado, contendo a descrição do projeto arquitetônico, da obra a ser aprovado e os estudos técnicos que permitam a identificação de impactos no trânsito e/ou na geometria viária, decorrentes da implantação e funcionamento do empreendimento, apresentando as medidas mitigadoras correspondentes.

²² De acordo com §7º do art. 4º da Instrução Normativa Conjunta nº 01/2013 – DER/DETRAN-DF, os valores cobrados para analisado RIT e emissão do Parecer Técnico são os fixados na Tabela de Preços Públicos do DER/DF e do Detran/DF de acordo com o porte do empreendimento.



O interessado deve atender às condições contidas no Relatório de Exigências no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, podendo tal prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa por escrito, conforme previsto no § 4º, art. 4º da Instrução Normativa Conjunta nº 01 de 16/09/2013 – DER/DETRAN-DF.

O não cumprimento das exigências no prazo estabelecido implica no arquivamento do processo administrativo e caducidade dos Preços Públicos pagos, conforme §5º do art. 4º da Instrução Normativa Conjunta nº 01/2013 – DER/DETRAN-DF.

O interessado deve apresentar novo requerimento ou solicitar desarquivamento de projeto anterior, quando cumprir todos os procedimentos e efetuar, se for o caso, novo pagamento dos Preços Públicos correspondentes.

Estando apto a ser aprovado, o analista do DETRAN/DF ou DER/DF emitirá o Parecer Técnico²³.

O prazo de validade do Parecer Técnico é de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa. Deverão ser providenciados novos estudos caso o alvará de construção não tenha sido obtido no período estabelecido, em cumprimento ao parágrafo único do art. 12 da Instrução Normativa Conjunta nº 01/2013 – DER/DETRAN-DF.

Após a emissão do Parecer Técnico, no que diz respeito ao impacto de trânsito, o projeto retorna à administração regional para a emissão do alvará de construção.

6.3. CONSTATAÇÕES

6.3.1. Emissão do alvará de construção sem ações mitigadoras relativas ao impacto de trânsito

Foi verificado durante a análise do processo nº 137.000.798/2009 uma notificação de exigência exarada pela Administração Regional do Guará, em 17/08/2009, demandando do interessado o encaminhamento do projeto de arquitetura à apreciação do DETRAN/DF para anuência e pronunciamento acerca da situação de interferência no trânsito de veículos e pedestres a ser causado pela execução da obra²⁴.

²³ A aprovação de projetos e funcionamento de empreendimentos classificados como PGT dependem respectivamente da prévia emissão de Parecer Técnico Favorável e do Laudo de Conformidade expedido pelo Detran/DF ou DER/DF, em conjunto ou isoladamente, conforme caso.

²⁴ O art. 48 do Decreto nº 19.915/98 prevê que a obra ou serviço que interfira direta ou indiretamente com o trânsito de veículos ou de pedestres terá seus projetos submetidos à apreciação do DETRAN/DF ou DER/DF pelo interessado, antes de sua execução.



Entretanto, a carta de habite-se referente à obra foi concedida, sem a presença nos autos de qualquer manifestação do DETRAN/DF acerca da implementação das ações mitigadoras de impacto de trânsito.

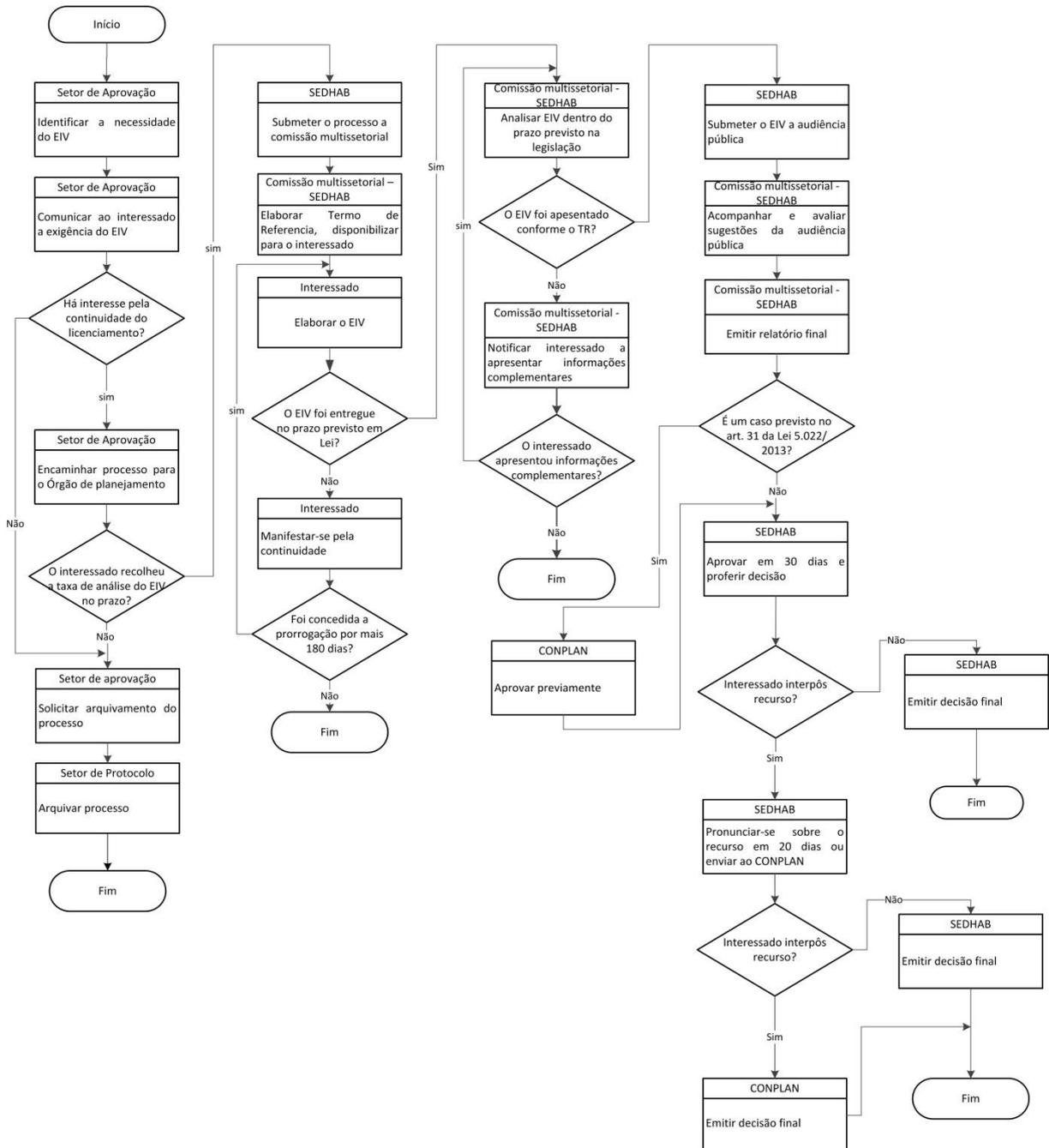
Recomendações

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, para orientar os setores de aprovação de projetos o cumprimento da Instrução Normativa Conjunta nº 01/2013 – DER/DETRAN-DF, e verificar o cumprimento das alterações exigidas no projeto original, se for o caso, antes da emissão do alvará de construção.



7. DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE ARQUITETURA - ANÁLISE DO TIPO APROVAÇÃO DE PROJETO CONSIDERANDO A NECESSIDADE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

7.1. DO FLUXO





7.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

Importante registrar que, dentre os processos administrativos de aprovação de projetos analisados pela equipe de auditoria, não houve a exigência de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV . Tanto a elaboração do fluxo quanto a sua descrição aqui apresentadas foram extraídas apenas do estudo da legislação pertinente, mais exatamente da Lei nº 5.022/2013.

Nos casos em que o analista de aprovação de projeto identifica a necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV²⁵, o processo entra em exigência para que o próprio interessado pela obra apresente, às suas expensas, os levantamentos sobre o Impacto de Vizinhança , conforme disposto no art. 6º da Lei nº 5.022/2013²⁶.

De acordo com Parágrafo único do art. 23 desta mesma Lei, o interessado deverá ser notificado pelo setor de aprovação de projetos para que se manifeste pelo prosseguimento ou não do processo relativo à EIV.

Caso o interessado se manifeste pela continuidade, será de sua responsabilidade o recolhimento aos cofres públicos da taxa de análise do EIV para que o serviço de exame do estudo possa ser prestado, conforme previsto no caput do art. 44 da mesma Lei nº 5.022/2013. Nesse caso, o processo administrativo de aprovação de projetos deverá ser encaminhado ao órgão responsável pelo planejamento urbano, devidamente instruído, no mínimo com Estudo Preliminar Arquitetônico ou Plano de Ocupação Urbanístico, acompanhado de memorial descritivo e análise da consulta prévia, conforme previsto no art. 24 da Lei supracitada.

O órgão responsável pelo planejamento urbano, por sua vez, submete o processo administrativo relativo ao empreendimento à comissão multissetorial²⁷ nomeada, que é responsável pela elaboração de Termo de Referência - TR em no máximo 20 dias úteis, contados da solicitação do interessado junto ao órgão de planejamento, e cujo conteúdo²⁸

²⁵ De acordo com o art. 2º da Lei nº 5.022/13, o EIV constitui instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do Poder Público para aprovação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicos ou privados, em área urbana ou rural, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles.

²⁶ De acordo com o art. 6º da Lei nº 5.022/13, compete ao interessado público ou privado arcar com as despesas relativas:

I – à elaboração e à apresentação do EIV;

II – ao cumprimento de exigências, a esclarecimentos e à complementação de informações no curso da análise técnica do EIV;

III – à divulgação e à realização de audiências públicas;

IV – à implementação das medidas de adequação de projeto, prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos e, quando necessário, do respectivo plano ou programa de monitoramento;

²⁷ De acordo com o § 2º do art. 25 da Lei nº 5.022/13, a comissão multissetorial deverá ser composta por órgãos, entidades e concessionárias, respeitadas suas respectivas competências, conforme o conteúdo a ser abordado no EIV.

²⁸ De acordo com o art. 12 da Lei nº 5.022/13, o Termo de Referência deverá ter a seguinte composição mínima:

I – objetivos e diretrizes que devem nortear a elaboração do EIV;



norteará a elaboração do EIV pelo interessado. O prazo para a elaboração do Termo de Referência poderá ser prorrogado por mais 20 dias úteis, mediante justificativa, conforme o § 4º do art. 25 da Lei nº 5.022/13.

O interessado terá o prazo de 180 dias para a apresentação do EIV, contados a partir da expedição do TR pela comissão multissetorial, podendo ser prorrogado por igual período, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano, conforme trata o caput do art. 26 da Lei nº 5.022/13.

Se os prazos concedidos não forem cumpridos pelo interessado e este ainda se manifestar pela continuidade do processo, será emitido um novo TR e os prazos deverão ser reiniciados, conforme previsto no parágrafo único do art. 26 da Lei nº 5.022/13.

Quando o interessado fica responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, ele deve apresentá-lo ao órgão de planejamento urbano, com vistas à comissão multissetorial, que após o recebimento do Estudo e de acordo com o caput do art. 27 da Lei nº 5.022/2013, terá prazo de 60 dias úteis para analisá-lo, a contar do seu recebimento, podendo ser prorrogado por igual período mediante justificativa. Registra-se que o EIV deverá ser elaborado pelo interessado conforme as diretrizes previstas no seu Termo de Referência. Caso o Estudo não siga os termos previstos, o interessado terá mais 60 dias úteis²⁹ para ajustá-lo com informações complementares.

Quando apresentado em consonância com o Termo de Referência, o EIV deverá ser submetido pelo órgão responsável pelo planejamento urbano à apreciação da comunidade por meio de audiência pública, a ser providenciada pela respectiva administração regional onde se localiza o empreendimento. A mesma equipe técnica que elaborou o EIV será responsável pela sua apresentação, conforme previsto no § 2º do art. 28 da Lei nº 5.022/2013. A audiência pública supracitada deverá necessariamente preceder a decisões sobre a viabilidade e a aprovação do Estudo apresentado, a serem tomadas pelos órgãos competentes.

A mesma comissão multissetorial nomeada acompanha e avalia as sugestões advindas da audiência pública, pronunciando-se, em seu relatório final, sobre a viabilidade ou não da atividade ou do empreendimento a ser construído. Este relatório final deverá conter os subsídios necessários à decisão definitiva sobre o EIV a ser tomada pela autoridade superior do órgão responsável pelo planejamento urbano em até 30 dias³⁰.

II – equipe técnica necessária para a elaboração do EIV;

III – conteúdo a ser abordado;

IV – área de influência a ser considerada.

²⁹ O prazo para a complementação do EIV por parte do interessado está consignado no Parágrafo único do art. 27 da Lei nº 5.022/2013.

³⁰ De acordo com o caput do art. 31 da Lei nº 5.022/2013, o relatório final da comissão multissetorial deve ser submetido à autoridade superior do órgão responsável pelo planejamento urbano para aprovação em até trinta dias.



Nos casos previstos no Parágrafo único do art. 31 da Lei nº 5.022/13³¹, o relatório final é enviado ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN para aprovação prévia.

Uma vez emitido o relatório final pela comissão multissetorial, o órgão responsável pelo planejamento urbano deverá se posicionar definitivamente em 30 dias e dará conhecimento ao interessado da decisão final, conforme disposto no caput do art. 32 da Lei nº 5.022/2013. O interessado terá ainda 30 dias para interpor recurso administrativo à decisão final³², devidamente fundamentado. Neste caso, a autoridade máxima responsável pela decisão terá 20 dias úteis para se pronunciar ou encaminhar o recurso à apreciação da CONPLAN, que deverá se pronunciar em até 40 dias úteis podendo ser prorrogado por igual período.

Confirmada a decisão final pelo órgão de planejamento urbano, a viabilidade do EIV será formalizada por meio da emissão do atestado de viabilidade³³. Em consonância com o § 3º do art. 32 da Lei nº 5.022/2013, nos casos em que houver necessidade de medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos, deve ser firmado termo de compromisso entre o interessado e o Distrito Federal e a emissão da carta de habite-se fica condicionada à declaração dos órgãos competentes de que todas estas medidas foram implementadas, conforme prevê o caput do art. 36. De acordo com o § 4º do artigo 32, a lavratura e a assinatura do termo de compromisso supracitado devem ser providenciadas pelo Distrito Federal previamente à emissão do atestado de viabilidade.

Ainda, após a decisão final pelo órgão de planejamento urbano, será concedida ao interessado a possibilidade de interpor um novo recurso ao CONPLAN. A decisão do CONPLAN em segundo ato exaure a esfera administrativa.

7.3. CONSTATAÇÕES

7.3.1. Prazo excessivo para decisão final acerca do EIV

³¹ De acordo com o Parágrafo único do art.31 da Lei nº 5.022/2013, o relatório final deve ser encaminhado para aprovação prévia do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN, nos casos:

I – previstos no art. 4º, II, IV e V;

II – previstos no art. 8º;

III – de empreendimentos e atividades inseridos na Zona Urbana do Conjunto Tombado;

IV – em que as medidas de mitigação determinem reestruturação viária;

V – em que seja indicada definição ou alteração de parâmetros urbanísticos;

VI – em que, excepcionalmente, a comissão multissetorial julgar conveniente.

³² De acordo com o § 1º do art. 32 da Lei nº 5.022/2013, conjugado com o caput do art. 37 da mesma Lei, o interessado pode interpor recurso à decisão final no prazo de 30 dias.

³³ De acordo com o § 2º do art. 2º da Lei nº 5.022/2013, o atestado de viabilidade é o documento que autoriza e orienta a aprovação de projetos e a emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento para os casos previstos nesta Lei.



Foi identificado, a partir da análise da legislação que trata do EIV, o quanto pode ser moroso todo o processo de aprovação desse Estudo, desde a confirmação da anuência do interessado pela produção do estudo até o pronunciamento final produzido pela Administração Pública.

Considerando somente os prazos máximos para conclusão das atividades inerentes à Administração Pública, pode-se levar mais de um ano.

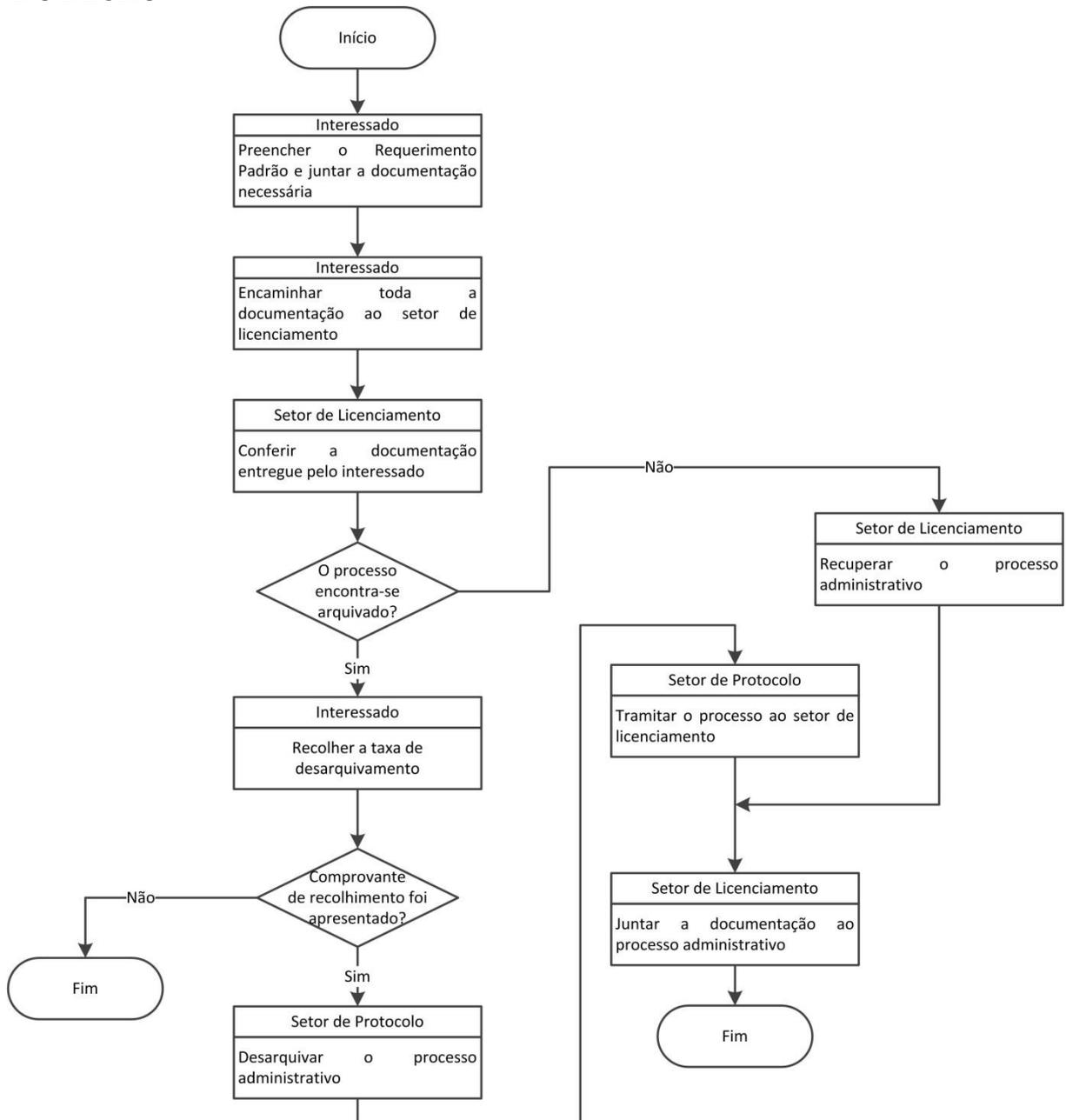
7.3.1.1. Recomendações

- a) Recomendar aos órgãos e entidades competentes, quais sejam, Administrações Regionais, Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal, bem como comissões e conselhos respectivos, para estudar formas de tornar os procedimentos do Estudo de Impacto de Vizinhança executáveis em prazos curtos.
- b) Recomendar aos órgãos e entidades competentes, quais sejam, Administrações Regionais, Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal, bem como comissões e conselhos, respectivos, para avaliar a possibilidade de disponibilização dos EIVs para todos os tipos de lote que tenham o uso e a destinação que propiciem impactos na vizinhança. Os estudos prontos economizam etapas desnecessárias e longas ao processo de aprovação de projetos.



8. DO PROCESSO DE ENTREGA DE REQUERIMENTO PADRÃO PARA CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

8.1. DO FLUXO



8.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

Toda a documentação entregue pelo interessado para fins de aprovação de projetos de edificação será anexada a um único processo administrativo que também será



utilizado para acolher a documentação necessária para a emissão do alvará de construção e da carta de habite-se.

O alvará de construção pode ser requerido concomitantemente à solicitação de aprovação ou visto de projeto, de acordo com o § 2º do artigo 32 da Lei 2.105/98 - Código de Edificações, entretanto, só poderá ser concedido após a aprovação/visto do projeto de arquitetura, conforme definido pelo caput do artigo 34 do Decreto nº 19.915/98.

O interessado solicita o alvará de construção após o preenchimento do Requerimento Padrão, Anexo I do Decreto 19.915/98, junto com a apresentação dos documentos previstos nos artigos 34, 36, 38, 39, 40 e 41 do Decreto. Toda a documentação deve ser encaminhada ao setor de licenciamento da administração regional, responsável pela conferência e juntada da documentação entregue ao processo.

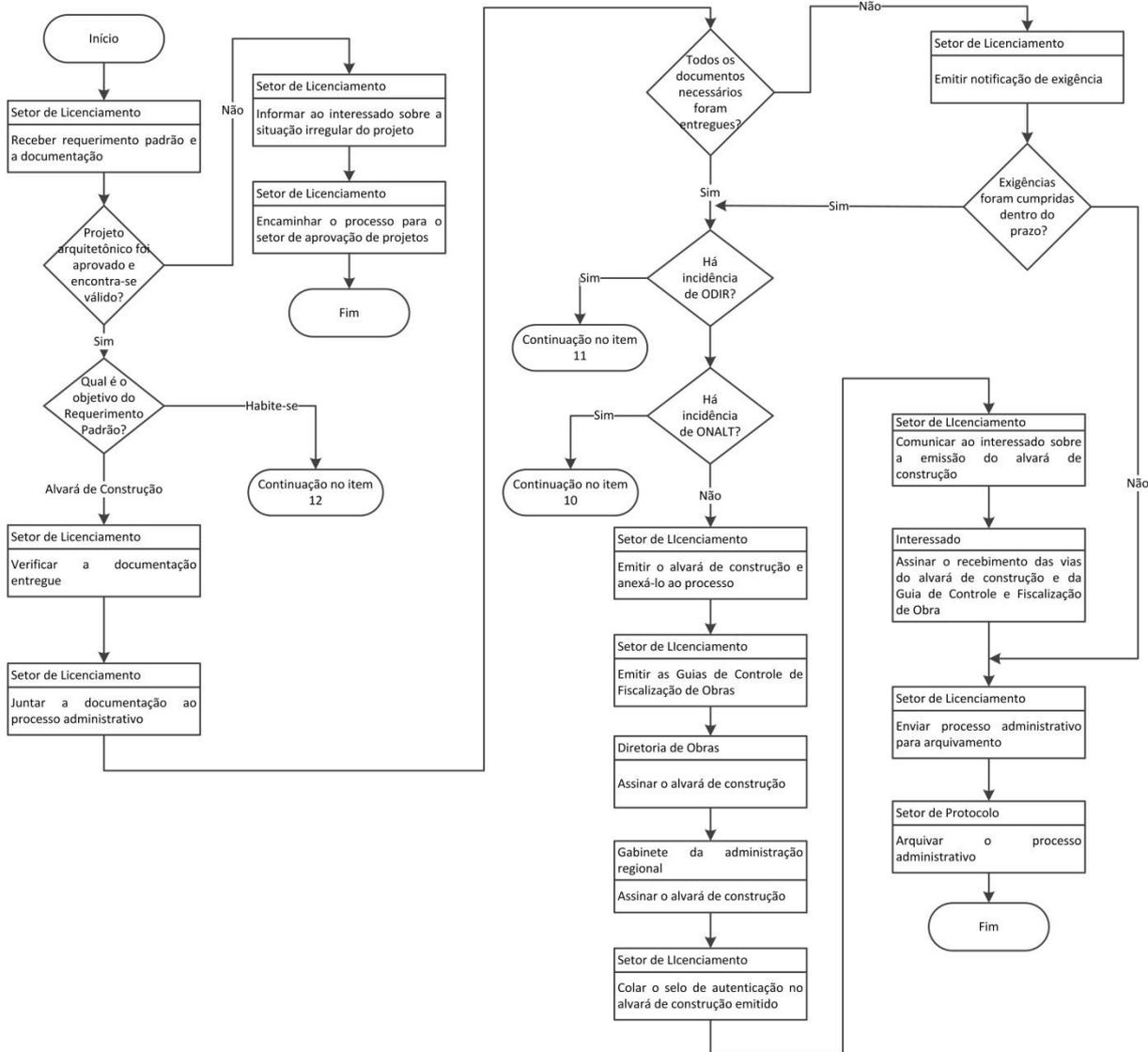
Quando o processo administrativo estiver arquivado, será necessário o seu desarquivamento pelo setor de protocolo. Neste caso, o interessado deverá comprovar previamente o recolhimento da taxa de expediente (código de arrecadação nº 3573) junto à Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal - SEF. Uma vez comprovado o recolhimento da taxa, o setor de protocolo desarquivará o processo administrativo e o tramitará ao setor de licenciamento que efetuará a juntada de toda a documentação recebida.

Caso o processo administrativo não esteja arquivado, o próprio setor de licenciamento poderá recuperar o processo e juntar a documentação entregue pelo interessado.



9. DO PROCESSO PADRÃO DE CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

9.1. DO FLUXO



9.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

De acordo com o artigo 34 do Decreto nº 19.915/98, o alvará de construção somente será concedido após a aprovação ou o visto do projeto de arquitetura e, em conformidade com o artigo 51 da Lei 2.105/98, as obras só poderão ser iniciadas após a obtenção do respectivo alvará de construção.

O processo se inicia, de fato, com a verificação da documentação entregue pelo interessado, conforme exigem os artigos 34, 36, 38, 39, 40 e 41 do Decreto 19.915/98, que



regulamenta a Lei nº 2.105/98 - Código de Edificações. Esta conferência é realizada pelos servidores do setor de licenciamento da administração regional.

Em concomitância com a verificação da documentação, é solicitado ao setor de topografia da administração regional a elaboração de laudo topográfico para a medição da cota de soleira³⁴. Este laudo é anexado aos autos do processo administrativo.

Caso a documentação entregue para fins de obtenção do alvará de construção esteja incompleta, o servidor responsável pela sua conferência emite uma notificação com exigências a serem cumpridas pelo interessado da obra, conforme previsto no artigo 24 da Lei 2.105/98, que também estabelece, no § 1º o arquivamento do processo, caso não sejam atendidas as exigências.

A notificação da exigência deverá ser cumprida em trinta dias, contados a partir da data do seu recebimento pelo interessado. A depender da administração regional, a exigência é encaminhada via Correios, com Aviso de Recebimento – AR. Entretanto, há administração regional em que a exigência só é comunicada quando o interessado toma a iniciativa de contatar o setor de licenciamento.

Uma vez entregue a documentação completa ou cumprida as exigências pelo interessado, o alvará de construção será emitido e anexado ao processo. Outras três vias serão emitidas e destinadas respectivamente ao interessado, à Secretaria de Estado de Fazenda e ao setor de licenciamento da própria administração regional. A via do interessado permanecerá, obrigatoriamente, na obra até a obtenção da carta de habite-se, conforme previsto no artigo 7º do Código de Edificações, alterado pela Lei nº 4.704/2011.

O alvará de construção é assinado tanto pelo diretor de obras, o qual deverá ter formação em engenharia ou arquitetura, quanto pelo administrador regional. A partir de relatório emitido pela base de dados do Sistema Único de Gestão de Recursos Humanos – SIGRH, foi identificada ocupação do cargo de diretor de obras por servidor com formação distinta à supramencionada.

A Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS deverá ser informada pela administração regional, mensalmente, acerca dos alvarás de construção emitidos, mediante o encaminhamento de uma das vias da Guia de Controle de Fiscalização de Obra³⁵, por ofício.

³⁴ Cota de soleira, de acordo com o inciso XXII do Decreto nº 19.915/1998, alterado pelo Decreto nº 25.856/2005, é a indicação ou registro numérico que corresponde ao nível do acesso de pessoas, fornecido, exclusivamente, por técnico da administração pública.

³⁵ Consoante o parágrafo único do artigo 1º da Portaria nº 30/2012/Casa Civil, a administração regional deverá encaminhar à Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS, por ofício, nos dias 13 e 28 de cada mês, a Guia de Controle de Fiscalização de Obras. O modelo padrão desta Guia foi alterado por esta mesma Portaria.



Uma vez assinado e colhidas as assinaturas do diretor de obras e do administrador regional, o processo retorna ao setor de licenciamento para que o selo de autenticidade seja colado no alvará emitido. Cada administração regional deve adotar medidas que garantam a autenticidade de seus documentos, por força da Portaria nº 05/2012-SEG.

Em seguida, o setor de licenciamento faz a comunicação da emissão do alvará de construção ao interessado pela obra. Consoante o disposto no artigo 47 do Decreto nº 19.915/1998, a via do alvará de construção entregue ao interessado deverá obrigatoriamente permanecer na obra para apresentação ao responsável pela fiscalização.

De acordo com o § 1º do artigo 45 do Código de Edificações, Lei nº 2.105/98, a partir da data de expedição do alvará de construção, o interessado terá o prazo máximo de 120 dias para prover o setor de licenciamento da administração regional com os projetos de cálculo estrutural, instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico, caso ainda não tenham sido entregues, para que sejam anexados ao processo administrativo da edificação. Após este prazo, o processo administrativo é arquivado pelo setor de protocolo, o que pode ocorrer mesmo que o interessado não entregue os referidos projetos.

Habitualmente, após a emissão do alvará de construção, o processo só será desarquivado no caso de solicitação para alteração do projeto arquitetônico ou, após a conclusão da obra, na requisição de habite-se por parte do interessado.

9.3. CONSTATAÇÕES

9.3.1. Ausência de padronização do processo de cumprimento de exigências

Conforme observado na descrição do fluxo, uma vez identificada falha na documentação para fins de concessão de alvará de construção, o setor de licenciamento deverá emitir notificação de exigência a ser cumprida em 30 dias, a partir do ciente do interessado, caso contrário, o processo administrativo é arquivado.

Há administração regional que após emitir a notificação de exigência, aguarda um contato do interessado. Este tipo de situação faz com que os processos se acumulem no setor de licenciamento até que o interessado compareça à administração, o que pode levar semanas ou até meses.

Administrações regionais mais estruturadas tendem a ser mais proativas e encaminham a notificação via Correios, com Aviso de Recebimento, o que de certa forma dinamiza o processo. Neste caso, diminui-se a possibilidade de haver acúmulo de processos no setor de licenciamento.



9.3.1.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que envide esforços para promover a padronização de procedimentos de comunicação com o interessado objetivando otimizar o processo de trabalho.

9.3.2. Carta de habite-se emitida com assinatura de diretor de obras sem formação superior em engenharia ou arquitetura

Durante a fase de apuração, verificou-se que a Carta de Habite-se nº 39/2013, referente ao processo nº 137.000.798/2009, foi firmada pelo Administrador Regional e pelo Diretor de Obras, sendo que este último tem por formação superior o curso de agronomia. De acordo com informação prestada pela Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos – DIAAP, vinculada à Casa Civil, somente o diretor de obras com formação em engenharia ou arquitetura possui habilitação para assinar carta de habite-se ou alvará construção.

Tendo em vista a publicação do art. 7º do Decreto nº 36.339/2015, as competências e atribuições da DIAAP foram transferidas para a Central de Aprovação de Projetos, órgão vinculado à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação, de acordo com a nova estrutura administrativa.

9.3.2.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, para que oriente as administrações regionais quanto à necessidade de nomeação de servidores com formação técnica em engenharia ou arquitetura para o cargo de Diretor de Obras.

9.3.3. Emissão de alvará de construção e habite-se sem o selo de autenticidade

Por força da Portaria nº 05/2012-SEG, cada administração regional deverá adotar medidas que visem garantir a autenticidade do alvará de construção e carta de habite-se. Dentre os processos analisados durante os trabalhos de campo da auditoria, verificou-se que tanto o Alvará de Construção nº 10/2013, referente ao processo nº 300.000.246/2011 autuado na Administração Regional de Águas Claras, quanto a Carta de Habite-se nº 39/2013, referente ao processo nº 137.000.798/2009 autuado na Administração Regional do Guará, foram emitidas sem o selo de segurança.



9.3.3.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, por força da Portaria nº 05/2012-SEG, que reforce junto às administrações regionais a necessidade de utilização de mecanismos que garantam a autenticidade dos alvarás de construção e cartas de habite-se emitidas.

9.3.4. Inexistência de sistema informatizado para a validação de selos de autenticidade

As administrações regionais que adquiriram o selo de segurança, o fizeram de forma independente e com padrões distintos. Além disso, não é possível confirmar a veracidade do selo a partir de sistema web, o que facilitaria a atividade de fiscalização.

A Portaria nº 05/2012-SEG deixa a critério de cada administração regional a adoção de medidas que garantam a segurança de seus documentos. Desta forma, o Distrito Federal não possui um único modelo padrão.

A ausência de padronização dos selos de segurança emitidos pelas administrações regionais dificulta a fiscalização exercida pela Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS, uma vez que não há disponível no GDF sistema web capaz de validar o selo emitido.

9.3.4.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que estabeleça um padrão único de selo de autenticação para o GDF.
- b) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que providencie mecanismos para que o código de autenticação de cada selo emitido pelas administrações regionais possa ser validado pela Web.

9.3.5. Ausência de acompanhamento de entrega dos projetos complementares após a emissão do alvará de construção

O interessado, a partir da emissão do alvará de construção, tem prazo de 120 dias para entregar ao setor de licenciamento todas as plantas de projetos complementares,



quais sejam projetos de cálculo estrutural, instalações prediais e outros, caso ainda não tenham sido entregues.

O Gerente de Licenciamento da Administração Regional de Águas Claras, durante entrevista, informou que antes os processos eram arquivados, mesmo sem a incorporação ao processo das plantas complementares e que os interessados não eram notificados para apresentá-los. Os projetos eram cobrados no momento da solicitação da carta de habite-se da edificação, após a conclusão da obra. Atualmente, durante a sua gestão, os interessados estão sendo notificados na própria obra ou na sede da construtora.

É importante registrar a importância e necessidade da incorporação dos projetos complementares ao bojo do processo administrativo para fins de fiscalização durante a execução da obra.

9.3.5.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que oriente as administrações regionais para exigirem dos interessados os projetos de cálculo estrutural, instalações prediais e outros complementares para incorporação ao processo administrativo, ainda que após a emissão do alvará de construção.

9.3.6. Assinaturas da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART não correspondem com as assinaturas dos respectivos projetos complementares

O interessado, a partir da emissão do alvará de construção, tem prazo de 120 dias para entregar ao setor de licenciamento todas as plantas de projetos complementares, caso ainda não tenham sido entregues. Junto com a planta complementar, deverá ser apresentado à administração regional documento denominado Anotação de Responsabilidade Técnica – ART³⁶, o qual descreve de forma sucinta as atividades desempenhadas pelo profissional que assinou o projeto arquitetônico.

Entretanto, foi relatada situação pela gerência de licenciamento da administração de Águas Claras em que o profissional informado na ART não corresponde

³⁶ De acordo com o artigo 40 da Lei nº 2.105/1998, todos os elementos que compõem os projetos de arquitetura e de engenharia serão assinados pelo proprietário e pelo profissional habilitado e acompanhados da anotação de responsabilidade técnica - ART- relativa ao projeto, registrada em Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.



àquele que assina o projeto arquitetônico complementar. Portanto, apresenta-se projeto de um profissional e emite-se ART em nome de outro profissional.

9.3.6.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que oriente as administrações regionais a conferirem a equivalência entre profissionais que assinam os projetos de arquitetura e as suas respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, exigindo novo documento de ART, caso o profissional não seja o mesmo que assinou o projeto arquitetônico, anexando o respectivo documento aos autos do processo administrativo.

9.3.7. Descumprimento do prazo previsto para concessão de alvará de construção

Consoante o Inciso V do artigo 8º da Lei nº 2.105/1998, o prazo previsto para atendimento à solicitação de emissão de alvará de construção é de dois dias. Este prazo vem sendo reiteradamente descumprido pelos setores de licenciamento das administrações regionais.

Esta constatação foi identificada nas análises dos processos 146.000.714-2008, 137.000.862/1996, 137.001.868/2004.

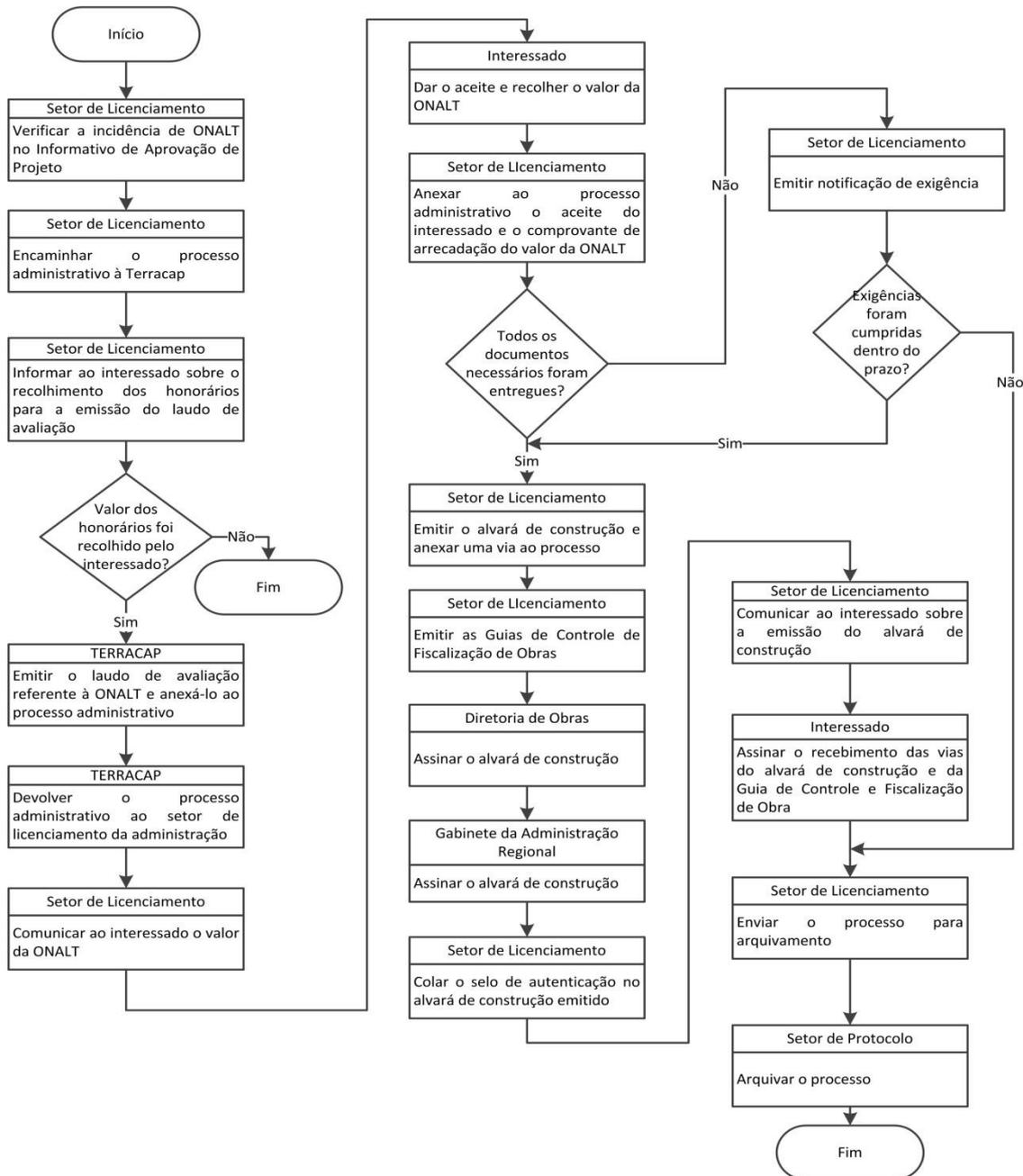
9.3.7.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, para identificar as causas do descumprimento reiterado dos prazos previstos no inciso V do artigo 8º da Lei nº 2.105/1998, buscando as soluções para o problema.



10. DO PROCESSO DE CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO COM INCIDÊNCIA DE OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO – ONALT

10.1. DO FLUXO



10.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

Uma vez aprovado o projeto arquitetônico pelo setor de aprovação de projetos e quando houver a incidência de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT,



devidamente apontada pelo Informativo de Aprovação de Projeto, o núcleo de licenciamento encaminha à Terracap o processo administrativo referente à edificação a ser licenciada para a emissão do Laudo de Avaliação, ação prevista no artigo 5º do Decreto 23.776/2003.

O setor de licenciamento comunica ao interessado sobre a necessidade de recolhimento junto à Terracap do valor correspondente aos honorários relativos à emissão de Laudo de Avaliação da ONALT, de acordo com o artigo 6º do mesmo Decreto supracitado. Uma vez comprovada a sua arrecadação, o laudo é emitido e anexado ao processo administrativo pela Terracap para em seguida ser devolvido ao setor de licenciamento da administração regional.

O interessado é comunicado sobre o valor da ONALT pela administração regional, que providencia o seu aceite, conforme estabelecido pelo artigo 7º do Decreto 23.776/2003.

O interessado deve ainda comprovar o recolhimento do valor integral da ONALT, ou no caso em que optar pelo pagamento parcelado, à quitação da primeira parcela ou das parcelas vencidas até a data de expedição da licença, mediante a apresentação de comprovante de arrecadação junto ao setor de licenciamento da administração regional.

Uma vez cumprida todas as exigências relativas à documentação pelo interessado, o alvará de construção é emitido e anexado ao processo. Outras três vias serão emitidas e destinadas respectivamente ao interessado, à Secretaria de Estado de Fazenda e ao setor de licenciamento da própria administração regional. A via do interessado permanecerá, obrigatoriamente, na obra até a obtenção da carta de habite-se, conforme previsto no artigo 7º do Código de Edificações, alterado pela Lei nº 4.704/2011.

Em concomitância com a verificação da documentação é solicitado ao setor de topografia da administração regional a elaboração de laudo topográfico para a medição da cota de soleira. Este laudo é anexado aos autos do processo administrativo.

A Agência de Fiscalização do DF - AGEFIS é informada pela administração regional, mensalmente, acerca dos alvarás de construção emitidos, mediante o encaminhamento de uma das vias da Guia de Controle de Fiscalização de Obra, por ofício. Outra via desta Guia é entregue ao interessado e deve, obrigatoriamente, permanecer na obra.

O alvará de construção é assinado tanto pelo diretor de obras, o qual deverá ter formação em engenharia ou arquitetura, quanto pelo administrador regional.

Uma vez assinado e colhidas as assinaturas necessárias, o processo retorna ao setor de licenciamento para que o selo de autenticidade seja colado no alvará emitido.



Em seguida, o setor de licenciamento faz a comunicação da emissão do alvará de construção ao interessado pela construção. Consoante o disposto no artigo 47 do Decreto nº 19.915/1998, a via do alvará de construção entregue ao interessado deve, obrigatoriamente, permanecer na obra para apresentação ao responsável pela fiscalização.

De acordo com o § 1º do artigo 45 do Código de Edificações, Lei nº 2.105/98, o interessado, a partir da data de expedição do alvará de construção, tem o prazo máximo de cento e vinte dias para prover o setor de licenciamento da administração regional com os projetos de cálculo estrutural, instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico, caso ainda não tenham sido entregues, para serem anexados ao processo administrativo da edificação.

10.3. CONSTATAÇÕES

10.3.1. Acompanhamento deficiente do recolhimento das parcelas da ONALT

De acordo com informações prestadas pela Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos – DIAAP, vinculada à Casa Civil do Distrito Federal, o controle financeiro do pagamento das outorgas onerosas é realizado pelo setor de licenciamento das administrações regionais.

Apesar disso, a gerência de licenciamento de Águas Claras esclareceu que, após a emissão do alvará de construção, não há controle do pagamento das parcelas da ONALT. Reforçou, ainda, que o setor de licenciamento só cobrará do interessado os comprovantes de pagamento das respectivas parcelas mensais na oportunidade em que o interessado solicitar o habite-se.

Já a Diretoria de Obras da Administração Regional do Guará informou que o controle do pagamento das faturas da ONALT é feito manualmente.

As administrações regionais não possuem sistema informatizado que as auxilie no acompanhamento das quitações das parcelas da ONALT pelo interessado pela obra.

Por determinação do decreto nº 36.339/2015 as competências e atribuições constantes do art. 2º do Decreto nº 34.563/2013, que anteriormente estavam sob a coordenação da Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos – DIAAP, foram transferidas para a Central de Aprovação de Projetos, da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal.

10.3.1.1. Recomendações:



- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que oriente as administrações regionais a estabelecer processo formal de acompanhamento e controle do pagamento das parcelas da ONALT, mesmo após a emissão do alvará de construção.

10.3.2. Emissão de alvará de construção sem o pagamento da ONALT

O Administrador Regional de Águas Claras conferiu, por meio da Ordem de Serviço nº 79/2014, responsabilidade à Comissão Especial da própria administração pelo cumprimento da Decisão nº 2.392/2014/TCDF, a qual determina a adoção de medidas para a cobrança de valores referentes à ONALT em vários processos administrativos cujos alvarás de construção haviam sido emitidos.

A determinação se deu em razão do descumprimento do artigo 20 do Decreto 23.776/2003, o qual condiciona a emissão do alvará de construção ao pagamento integral ou parcial da ONALT.

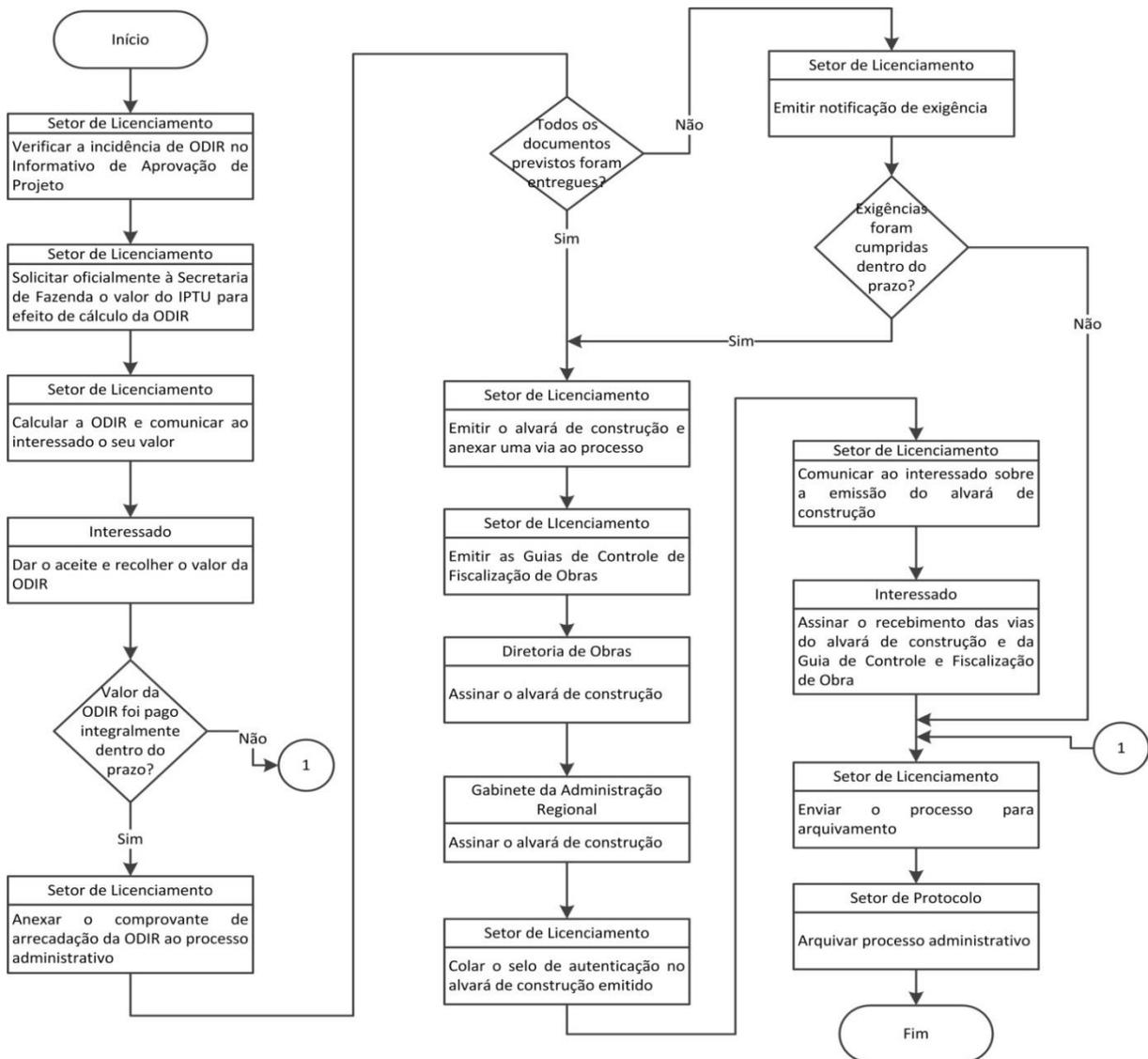
10.3.2.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que oriente as administrações regionais a estabelecer processo formal de acompanhamento e controle do pagamento das parcelas da ONALT, mesmo após a emissão do alvará de construção.



11. DO PROCESSO DE CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO COM INCIDÊNCIA DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – ODIR

11.1. DO FLUXO



11.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

Uma vez aprovado o projeto arquitetônico pelo setor de aprovação de projetos e quando há incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR, devidamente apontada pelo Informativo de Aprovação de Projeto, o setor de licenciamento deverá solicitar oficialmente à Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, o qual será considerado para o cálculo da ODIR, consoante o disposto no § 5º do artigo 6º do Decreto nº 19.436/1998, alterado pelo Decreto nº



32.143/2010. Em alguns processos analisados, verificou-se a ausência da consulta supracitada.

A própria administração regional, por meio do setor de licenciamento, calcula e cobra do interessado o recolhimento integral do valor da ODIR³⁷. Atualmente, com a nova redação dada ao artigo 5º pelo Decreto 32.143/2010, o valor devido pela ODIR não pode mais ser parcelado. O alvará de construção só poderá ser concedido ao interessado mediante a entrega do comprovante de arrecadação da referida outorga para ser juntada ao processo administrativo, conforme o caso, com os demais documentos necessários, previstos nos artigos 34 e 36 a 41, do Decreto 19.915/98.

Uma vez cumprida todas as exigências relativas à documentação pelo interessado, o alvará de construção será emitido e anexado ao processo. Outras três vias serão emitidas e destinadas respectivamente ao interessado, à Secretaria de Fazenda e ao setor de licenciamento da própria administração regional. A via do interessado permanecerá, obrigatoriamente, na obra até a obtenção da carta de habite-se, conforme previsto no artigo 47 do Decreto nº 19.915/98 e no artigo 7º da Lei nº 2.105/98, alterado pela Lei nº 4.704/2011.

Em concomitância com a verificação da documentação é solicitada ao setor de topografia da administração regional a elaboração de laudo topográfico para a medição da cota de soleira. Este laudo é anexado aos autos do processo administrativo.

A Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS é informada pela administração regional, mensalmente, acerca dos alvarás de construção emitidos, mediante o encaminhamento de uma das vias da Guia de Controle de Fiscalização de Obra, por ofício. Outra via desta Guia é entregue ao interessado e deverá, obrigatoriamente, permanecer na obra.

Se for o caso, o setor de licenciamento emite notificação de exigência informando ao interessado as falhas relativas à documentação entregue. Caso o interessado não cumpra as exigências identificadas dentro do prazo legal de 30 dias, o processo administrativo será arquivado.³⁸

O alvará de construção é assinado tanto pelo diretor de obras, o qual deverá ter formação em engenharia ou arquitetura, quanto pelo administrador regional.

Uma vez assinado e colhidas as assinaturas necessárias, o processo retorna ao setor de licenciamento para que o selo de autenticidade seja colado no alvará emitido.

³⁷ O parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 19.436/1998, alterada pelo Decreto nº 32.143/2010, determina que o pagamento da ODIR será feito em moeda corrente, por meio de documento de arrecadação, sob o código nº 4120 – receita de Outorga Onerosa do Direito de Construir, na rede bancária autorizada.

³⁸ De acordo com o § 1º do artigo 24 da Lei nº 2.105/98, o comunicado de exigência será atendido no prazo máximo de trinta dias, contado a partir do ciente do interessado, o processo é arquivado quando ultrapassado o prazo.



Em seguida, o setor de licenciamento faz a comunicação da emissão do alvará de construção ao interessado pela obra. Consoante o disposto no artigo 47 do Decreto nº 19.915/1998, a via do alvará de construção entregue ao interessado deverá obrigatoriamente permanecer na obra para apresentação ao responsável pela fiscalização.

De acordo com o § 1º do artigo 45 do Código de Edificações, Lei nº 2.105/98, o interessado, a partir da data de expedição do alvará de construção, tem o prazo máximo de 120 dias para prover o setor de licenciamento da administração regional com os projetos de cálculo estrutural, instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico, caso ainda não tenham sido entregues, para que sejam anexados ao processo administrativo da edificação.

11.3. CONSTATAÇÕES

11.3.1. Ausência de consulta obrigatória à Secretaria de Estado de Fazenda

De acordo com disposto no § 5º do artigo 6º do Decreto nº 19.436/1998, a administração regional deve solicitar oficialmente à Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal - SEF o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para que seja considerado no cálculo da ODIR.

Foi constatada a ausência de documento oficial proveniente da SEF nos processos 300.000.071/2011 e 300.000.122-2011, analisados na Administração Regional de Águas Claras.

Ressalte-se a importância desta consulta à SEF, uma vez que o valor do metro quadrado do terreno, parâmetro utilizado na fórmula de cálculo da ODIR, deve ser calculado a partir do valor oficial do terreno constante da tabela de cálculo do IPTU do exercício. Não foi possível identificar nos processos citados a origem do valor do IPTU utilizado nos cálculos da ODIR.

11.3.1.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que oriente as administrações regionais, nos casos de projetos arquitetônicos com incidência de ODIR, a anexar ao processo administrativo documento oficial da SEF com o valor do IPTU do exercício, o qual deverá ser considerado no cálculo dessa outorga.



11.3.2. Emissão do alvará de construção sem a cobrança de ODIR

O Administrador Regional de Águas Claras conferiu, por meio da Ordem de Serviço nº 79/2014, à Comissão Especial da própria administração a responsabilidade pelo cumprimento da Decisão nº 2.392/2014-TCDF, a qual determina a adoção de medidas para a cobrança de valores referentes à incidência de ODIR em vários processos administrativos cujos alvarás de construção já haviam sido emitidos sem a devida cobrança.

11.3.2.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que oriente as administrações regionais a estabelecer processo formal de acompanhamento e controle, a fim de garantir a cobrança integral da ODIR.

11.3.3. Ausência de efetividade de execução de tarefas em razão do excesso de legislação

A atuação dos analistas e servidores responsáveis pela aprovação de projetos de arquitetura, alvará de construção e carta de habite-se está pautada não somente na Lei nº 2.105/1998 - Código de Edificações do Distrito Federal, mas também em outras dezenas de normas detalhadas em outras leis, decretos e atos normativos posteriores publicados pela administração pública.

Ficou claro durante as fases do trabalho de auditoria que alguns dos problemas enfrentados, pelas equipes de análise de projetos de arquitetura e licenciamento de obras, decorrem do excesso de legislação sobre o tema, publicada de forma descentralizada, o que muitas vezes dificulta o entendimento e a atuação do servidor público e do interessado pela obra.

A título de exemplo, foi identificada uma situação no processo nº 300.000.071/2011, proveniente da Administração Regional de Águas Claras, em que o agente público precisou refazer o cálculo da ODIR, tendo em vista o aparecimento de interpretação ou procedimento determinados por alteração na legislação.

Na análise do processo supracitado, foi verificado que o valor do metro quadrado utilizado para o cálculo da ODIR, em setembro de 2014, decorreu da divisão do valor da base de cálculo do IPTU pela área do terreno, conforme estabelecido pelo artigo 5º



da Lei nº 1.170/1996, com as alterações da Lei nº 1832 de 14 de janeiro de 1998, e resultou em R\$93.470,01. As regras de cálculo estabelecidas nestes dispositivos legais foram confirmadas pela Circular nº 81/2012 da Coordenadoria das Cidades. Entretanto, em maio de 2011, este mesmo cálculo já havia sido realizado e respaldado pelo § 3º do artigo 6º do Decreto nº 19.436, de 16 de julho de 1998, mais atual do que as leis supracitadas, e resultou em R\$18.694,80. A título de esclarecimento, a diferença entre o primeiro e o segundo cálculo foi de R\$ 74.776,01, cobrada do interessado pela obra com três anos de defasagem.

Conforme descrito, no intuito de resolver uma única situação pertinente ao licenciamento de projetos, cálculo da ODIR, verificou-se que foi necessária consulta a duas leis, um decreto e uma circular com orientações.

11.3.3.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que acompanhe as alterações da legislação relacionadas aos processos de aprovação de projetos de arquitetura, emissão de alvará de construção e carta de habite-se, atualizando-as de forma oportuna, para padronização de conhecimentos e procedimentos e, ainda evitar, dentro de um mesmo sistema normativo, eventuais conflitos na legislação.
- b) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que, mantenha organizada, atualizada e disponível aos servidores públicos e à população, toda a legislação pertinente à aprovação de projetos de arquitetura, emissão de alvará de construção e carta de habite-se.

11.3.4. Ausência de identificação de responsáveis pelo cálculo da ODIR

Em alguns processos analisados com incidência de ODIR, nas Administrações Regionais do Guará e de Águas Claras, não foi possível a identificação dos servidores responsáveis pelos seus cálculos, o que impede a responsabilização por eventuais incorreções.

O gerente de licenciamento da Administração Regional de Águas Claras confirmou que esta situação ocorreu em gestões anteriores a sua. Registrou ainda que, atualmente, naquela administração regional, todos os cálculos são assinados pelo gerente de licenciamento e diretor de obras, situação essa que foi confirmada nos autos do processo 300.000.071/2011, folha 316.



11.3.4.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que oriente os servidores responsáveis pelo cálculo da ODIR a identificar-se na respectiva folha do cálculo.
- b) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que promova, sempre que necessário, o alinhamento técnico referente às tarefas de aprovação de projetos, emissão de alvará de construção e carta de habite-se.

11.3.5. Cálculo irregular do valor da ODIR

Após a análise do cálculo da ODIR, presente na página 62 do processo 137.000.862/1996, autuado na Administração Regional do Guará, verificou-se que o valor do coeficiente de ajuste utilizado na fórmula³⁹ de cálculo da ODIR, realizado ao final de 2007, descumpriu a legislação vigente à época.

De acordo com o §2º do artigo 6º do Decreto 19.436/1998, até que se aprovem os Planos Diretores Locais – PDL das regiões administrativas, a cobrança de ODIR deverá ser efetuada aplicando-se o valor de coeficiente de ajuste em 0,2 (vinte centésimos). O PDL do Guará, Lei Complementar nº 733 de 13 de dezembro de 2006, prevê em seu anexo IX, que o valor do coeficiente de ajuste referente ao endereço da obra, SRIA QI 27 LT 2 - GUARÁ/DF, seja de 0,4 (quarenta centésimos). Portanto, neste caso, como já havia PDL publicado à época do cálculo, dever-se-ia considerar o valor de 0,4, o que não aconteceu. O analista responsável pelo cálculo considerou o valor de 0,2. Este erro gerou um prejuízo aos cofres públicos de R\$ 208.174,21, conforme disposto no quadro a seguir:

Demonstração do cálculo da ODIR em conformidade com o PDL do Guará

Cálculo da ODIR	Valor do Terreno (R\$)	Coeficiente de Ajuste	Área Acrescida (m²)	Área do Terreno (m²)	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Valor da ODIR (R\$)
Desconforme o PDL	2.288.405,84	<u>0,2</u>	2619,91	2400	2,4	208.174,21
Conforme o PDL	2.288.405,84	<u>0,4</u>	2619,91	2400	2,4	416.348,43
Diferença						208.174,21

³⁹ A fórmula utilizada nos autos está de acordo com a Lei nº 1.170/96 e Lei nº 1.832/98: $(A \times B \times C) / (D \times E) = \text{Total Geral}$ (Valor da ODIR), onde: A=valor do terreno, B=coeficiente de ajuste, C=área acrescida, D=área do terreno e E=coeficiente de aproveitamento (básico).



11.3.5.1. Recomendações:

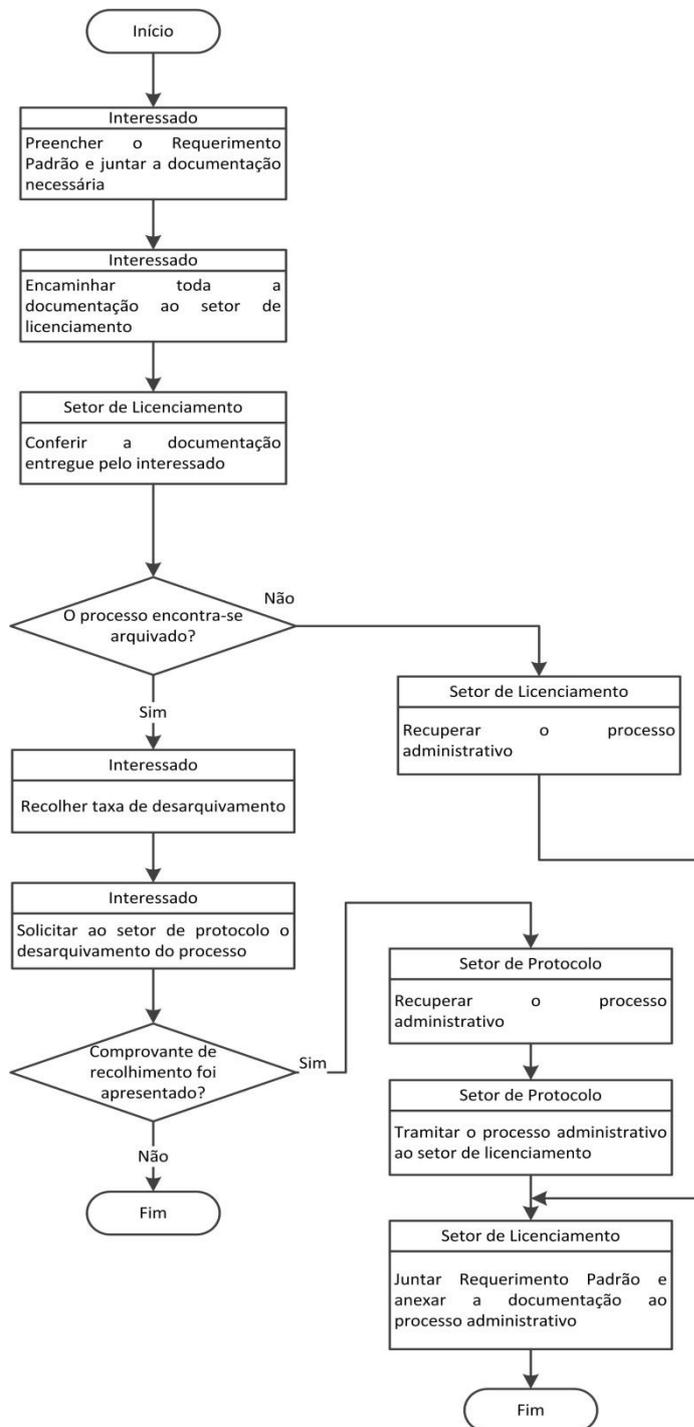
- a) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que avalie o cálculo da ODIR realizado no processo 137.000.862/1996 para que, uma vez comprovada a irregularidade e, sendo possível, recupere-se o montante do prejuízo apurado.

- b) Recomendar à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, que promova, sempre que necessário, o alinhamento técnico referente às tarefas de aprovação de projetos e emissão de alvará de construção e carta de habite-se.



12. DO PROCESSO DE ENTREGA DE REQUERIMENTO PADRÃO PARA CONCESSÃO DE CARTA DE HABITE-SE

12.1. DO FLUXO





12.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

A Carta de Habite-se é um certificado de conclusão da obra, o qual confirma que a construção foi executada em consonância com as exigências da legislação local.

Para obtenção da carta de habite-se, o interessado deverá preencher o Requerimento Padrão, Anexo I do Decreto 19.915/98, que regulamenta a Lei nº 2.105/98 - Código de Edificações do Distrito Federal e encaminhar ao setor de licenciamento da administração regional a documentação prevista nos artigos 52, 53 e 56⁴⁰ do referido Decreto para as devidas conferências.

Caso o processo administrativo da edificação, objeto do pedido, esteja arquivado, o setor de protocolo deverá desarquivá-lo para que a documentação entregue seja apensada ao processo pelo setor de licenciamento. Nos casos de necessidade de desarquivamento pelo setor de protocolo, o interessado deverá comprovar previamente o recolhimento da taxa de expediente (código de arrecadação nº 3573) junto à Secretaria de Estado de Fazenda.

Por fim, caso o processo administrativo não esteja arquivado, o setor de licenciamento deverá apensar o requerimento padrão, bem como os documentos pertinentes à concessão da carta de habite-se aos autos.

12.3. CONSTATAÇÕES

12.3.1. Solicitação do alvará de construção em conjunto com a carta de habite-se

Durante a fase de apuração, verificou-se que em várias ocasiões o pedido do alvará de construção ocorreu em conjunto com a carta de habite-se.

⁴⁰ Abaixo estão dispostos os artigos 52, 53 e 56 do Decreto nº 19.915/98:

Art. 52 - A solicitação para obtenção de Carta de Habite-se dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - comprovante de pagamento da taxa de fiscalização de obras;

II - guia de controle de fiscalização de obra preenchida pelo responsável pela fiscalização;

III - declaração de aceite das concessionárias de serviços públicos, do CBMDF, da NOVACAP e das Secretarias de Saúde e Educação, de acordo com a finalidade do projeto e conforme legislação específica de cada órgão.

Parágrafo único. A Administração Regional encaminhará as solicitações das declarações de que trata o inciso III deste artigo aos órgãos competentes, a pedido do interessado.

Art. 53 - Fica dispensada a apresentação dos documentos previstos nos incisos II e III do art. 52 para expedição de Carta de Habite-se de habitação unifamiliar e de habitações em lote compartilhado no caso de projeto de arquitetura fornecido por órgão da administração pública.

Art. 56 - A solicitação para obtenção do Atestado de Conclusão dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - comprovante de pagamento da taxa de fiscalização de obras;

II - declaração de aceite das concessionárias de serviços públicos, do CBMDF, da NOVACAP e das Secretarias de Saúde e Educação, de acordo com a finalidade do projeto e conforme legislação específica de cada órgão.

Parágrafo único. A Administração Regional encaminhará as solicitações das declarações de que trata o inciso II deste artigo aos órgãos competentes, a pedido do interessado.



O alvará de construção é o documento que comprova que o projeto arquitetônico já foi aprovado pela administração pública e está de acordo com a norma vigente da região. O alvará de construção é um documento autorizativo para a execução da obra. Entretanto, quando solicitado somente após o encerramento da obra, perde o seu sentido. Demonstra que a obra transcorreu sem o conhecimento da Administração Pública e que não houve a devida fiscalização.

A construção da obra sem a emissão do alvará configura descumprimento da lei de edificações. Neste caso, não há garantias de que as regras exigidas pela legislação foram cumpridas, impossibilita a cobrança das taxas devidas, e contribui para o crescimento desordenado das cidades, prejudicando direitos difusos daqueles que habitam a região.

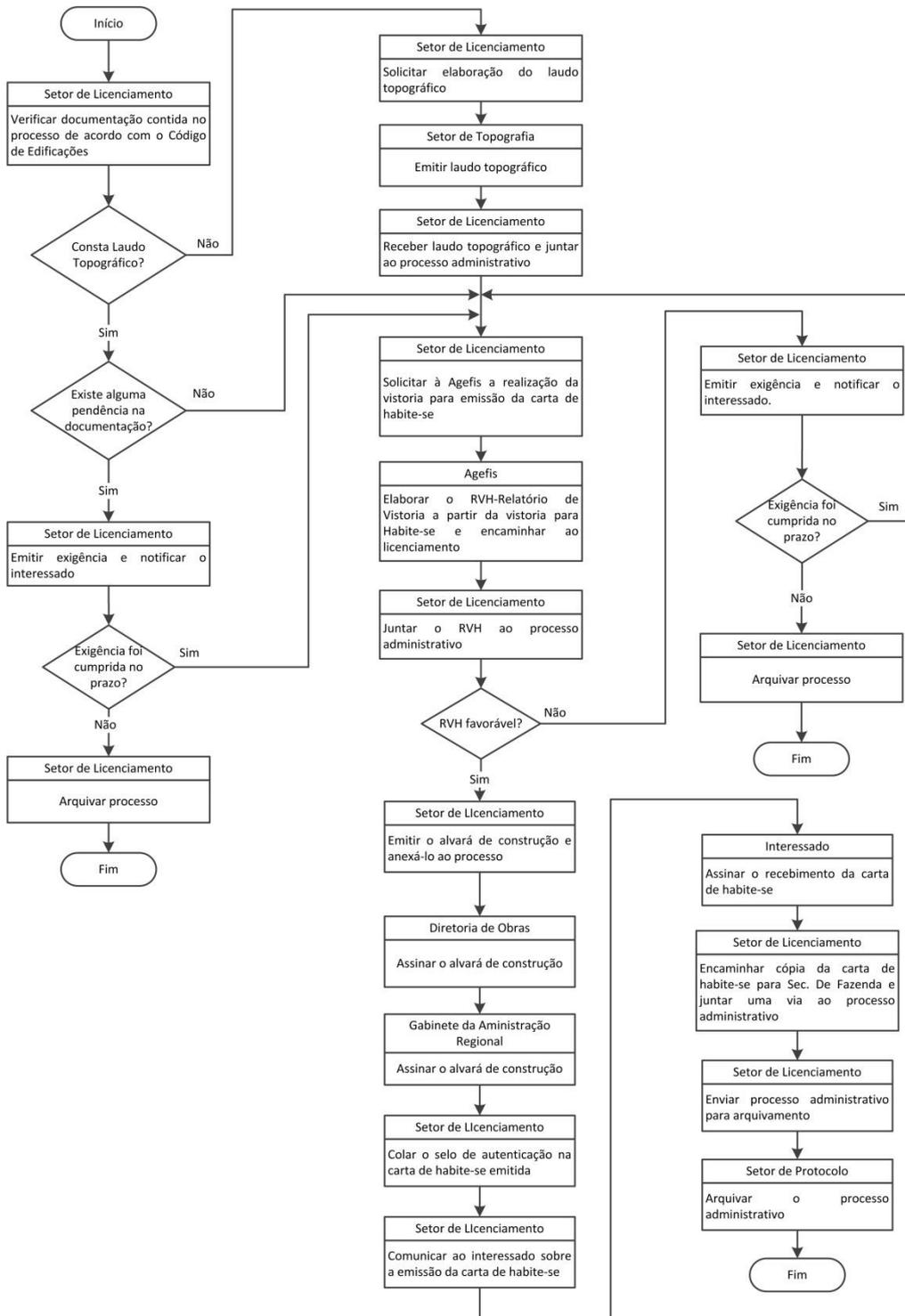
12.3.1.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Secretaria de Estado da Casa Civil que ultime esforços para estabelecer logística de fiscalização pela AGEFIS em fases distintas, a partir da aprovação do projeto, garantindo a fiscalização contínua e preventiva durante todas as etapas da obra. Objetivando evitar situações irreversíveis durante a execução da obra, que possam até resultar em ações judiciais, ocasionadas por omissão de ações fiscalizatórias.



13. DO PROCESSO PADRÃO DE CONCESSÃO DE CARTA DE HABITE-SE

13.1. DO FLUXO





13.2. DA DESCRIÇÃO DO PROCESSO

De acordo com o artigo 50 do Decreto nº 19.915/98, a expedição da carta de habite-se ocorre após a conclusão da obra, mediante requerimento em modelo padrão, assinado pelo proprietário ou seu representante e a apresentação dos demais documentos exigidos por essa norma.

O processo de emissão da carta de habite-se se inicia após o recebimento do requerimento padrão e da documentação necessária pelo setor de licenciamento, o qual se responsabilizará pela análise, à luz dos artigos 50 a 57 do Decreto 19.915/98.

Concomitantemente à análise da documentação apresentada, o setor de topografia da administração regional realizará a elaboração de laudo topográfico para a aferição da cota de coroamento⁴¹. Este laudo constará nos autos do processo administrativo.

Em seguida, para realização da vistoria de habite-se, a administração regional deverá encaminhar à Agência de Fiscalização do DF – AGEFIS, por meio eletrônico, o Requerimento de Vistoria de Habite-se - RVH, conforme art. 2º da Portaria nº 30, de 19 de julho de 2012, da Secretaria de Estado da Casa Civil. Em consonância com a Portaria, a administração regional deverá encaminhar à AGEFIS, por ofício, a Guia de Controle de Fiscalização de Obra, em modelo padrão, nos dias 13 e 28 de cada mês..

Para a realização da vistoria, o servidor da AGEFIS retira na administração regional o processo integral ou apenas parte dele, não havendo trâmite via SICOP. Finalizada a vistoria, será anexado ao processo administrativo o RVH, com o devido parecer da fiscalização, e a Guia de Controle de Fiscalização de Obra.

Nos casos em que o parecer do RVH é favorável à aprovação, o Relatório de Acessibilidade - RAC, previsto pela Instrução Normativa nº 39/2011-AGEFIS, também deve ser anexado ao processo administrativo. Já nas situações em que o RVH é contrário à aprovação, deverá ser exarada notificação de exigência pelo setor de licenciamento com prazo de 30 dias para cumprimento. O não cumprimento da exigência, dentro do prazo, acarretará o arquivamento do processo administrativo. Uma vez cumprida a exigência, deverá ser agendada uma nova vistoria..

Uma vez cumpridos todos os requisitos, a Carta de Habite-se é emitida no prazo de dois dias, conforme artigo 8º do Decreto 19.915/98. Este documento também é assinado pelo diretor de obras e pelo administrador regional. Além disso, deve atender ao disposto na Portaria nº 05/2012-SEG, a qual determina a utilização de selos de segurança, carimbos e papéis especiais no sentido de garantir a autenticidade do documento.

⁴¹ Cota de coroamento, de acordo com o inciso XXIII do Decreto nº 19.915/1998, alterado pelo Decreto nº 25.856/2005, é a indicação ou registro numérico, fornecido pela Administração Regional, correspondente à altura máxima da edificação.



A Carta de Habite-se é emitida em quatro vias, sendo a primeira via do interessado, a segunda via da administração regional, a terceira via da Secretaria de Estado de Fazenda e a quarta via do processo, conforme preconiza o § 1º do artigo 1º da Portaria nº 137/2004 da Secretaria de Estado de Coordenação das Administrações Regionais do Distrito Federal.

Por fim, o setor de licenciamento comunica ao interessado a emissão da carta de habite-se e encaminha o processo para arquivamento.

13.3. CONSTATAÇÕES

13.3.1. Não arrecadação da Taxa de Execução de Obras – TEO durante a construção do imóvel

Durante as consultas aos processos, e em reuniões com os servidores envolvidos nos trabalhos de concessão de carta de habite-se, verificou-se que em várias situações os pagamentos da Taxa de Execução de Obras – TEO não foram recolhidos durante todo o período da construção da edificação, em desacordo com o Decreto nº 30.036, de 09 de fevereiro de 2009, que prevê no seu §1º, art. 22, o recolhimento proporcional ao período de execução da obra de construção, demolição, reforma ou parcelamento de solo.

O fato é que, em várias situações, as obras ocorrem de maneira irregular, sem alvará de construção ou o mesmo só é requerido quando da solicitação da carta de habite-se.

Durante os trabalhos, a equipe de auditoria questionou sobre a previsão de cobrança retroativa da Taxa de Execução de Obras, nos casos em que a obra é iniciada de maneira irregular, sem o alvará de construção.

Inicialmente, foi informado que a cobrança da taxa ocorre independentemente da emissão do alvará de construção. Por exemplo, quando o auditor de atividades urbanas identifica uma obra irregular durante uma visita de inspeção, o proprietário é notificado para pagamento da referida taxa, mesmo sem a posse do alvará de construção, tendo em vista que a obra já foi iniciada, mas não haverá cobrança relativa aos meses que deixaram de ser pagos, muito menos haverá cobrança de juros e multas por atraso, já que dificilmente é possível identificar o início da execução da obra.

Portanto, a taxa de execução será cobrada a partir do momento em que o fiscal se depara com a situação irregular. Também não há retroatividade nos casos em que o interessado requerer à administração regional o habite-se junto com o alvará de construção. O que comprova a ausência de fiscalização em fases de todo o processo de execução de obras.



13.3.1.1. Recomendações:

- a) Recomendar à AGEFIS que ultime esforços para estabelecer logística de fiscalização em fases distintas, a partir da aprovação do projeto, incluindo as fases posteriores de emissão do alvará de construção e da carta de habite-se, incluindo fases intermediárias.

- b) Recomendar às administrações regionais que comuniquem à Secretaria de Estado da Casa Civil e à AGEFIS, os casos em que o alvará de construção tenha sido solicitado na mesma ocasião da carta de habite-se, para que essas busquem medidas conjuntas no sentido de mitigar esse tipo de ocorrência.

13.3.2. Deficiência na fiscalização de obras

De acordo com o art. 3º da Lei nº 4.150⁴² de 05 junho de 2008, a atividade de fiscalização das edificações em curso no Distrito Federal deve ser exercida pela AGEFIS.

Durante a elaboração dos trabalhos, a Equipe de Auditoria buscou comprovar a efetiva fiscalização das edificações existentes no Distrito Federal.

Além de consultas processuais, foram feitas entrevistas com servidores de vários órgãos. Conforme informado pelos servidores da AGEFIS, existe a possibilidade de uma edificação ser construída sem a AGEFIS fazer nenhuma visita à obra, tal fato pode ocorrer mesmo se tratando de uma obra regular.

Em uma das reuniões realizadas com os servidores da AGEFIS foi informado que obras no Distrito Federal são iniciadas reiteradamente sem a devida emissão do alvará de construção e que a sua regularização fica postergada até o momento do habite-se. Informaram ainda que é muito comum o alvará de construção ser emitido junto com a solicitação da vistoria da carta de habite-se.

As afirmações levantadas, combinadas com as situações constatadas, demonstram que o rito processual, exigido pelo código de edificações, não é seguido. Além disso, o interessado/empreendedor, ou por desconhecimento dos procedimentos (pouco provável); ou conhecendo as exigências burocráticas, que demandam mais tempo e recursos

⁴² Dispõe sobre a criação da Agência de Fiscalização do Distrito Federal-AGEFIS e dá outras providências.



para realizar a obra; ou por falta de orientação da administração pública; ou sabendo da falta de atuação da fiscalização tem o senso comum da informalidade para proceder a edificação.

Por todo o exposto, verifica-se que a fiscalização exercida no Distrito Federal é insuficiente. É a atuação da fiscalização que garante a presença do Estado, conseqüentemente, no caso, a adequação da obra ao plano urbanístico da região. O cumprimento da lei está vinculado diretamente à atividade de fiscalização. Na situação apresentada, o Estado não está sendo representado adequadamente, por não exercer seu poder de polícia.

13.3.2.1. Recomendações:

- a) Recomendar à Secretaria de Estado da Casa Civil que envide esforços para a criação de mecanismos no sentido de garantir a política de fiscalização das atividades urbanas do Distrito Federal, considerando os aspectos levantados nos itens 13 e 14.
- b) Sistematizar todo o processo de execução de obras, inserindo a atuação da fiscalização nos momentos apropriados.

13.3.3. Não inscrição de dívida ativa pela AGEFIS

Segundo o art. 14 da Lei nº 4.150, de 05 de junho de 2008, os valores cuja cobrança seja de responsabilidade da AGEFIS e que não foram recolhidos no prazo estipulado, serão inscritos em dívida ativa. No entanto, durante a fase de apuração, a equipe de auditoria verificou que a AGEFIS não cumpre esta determinação.

A AGEFIS argumenta que não há em seus quadros procuradores jurídicos suficientes para atuar na execução da dívida ativa, conforme preconiza o art. 8 da Lei nº 4.150/2008. Foi acrescentado que, atualmente, nos quadros da Agência, há somente um procurador jurídico. Informou-se ainda que os tributos pendentes relativos aos anos de 2010, 2011, 2102 e 2013 ainda não foram inscritos em dívida ativa.

Foi informado ainda que a AGEFIS e a SEF iniciaram conversas para que a cobrança de taxas tributárias de competência da Agência seja realizada pela Secretaria de Estado de Fazenda, que ficaria também responsável pelas emissões das certidões negativas e inscrição em dívida ativa, caso necessário.



Para o futuro, foi informado que a AGEFIS pretende encaminhar à SEF os débitos tributários (taxas) para efeito de inscrição em dívida ativa, evitando assim a prescrição dos créditos.

13.3.3.1. Recomendações:

- a) Recomendar à AGEFIS e à Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal que envidem esforços para a criação de mecanismos que garantam a inscrição em dívida ativa daqueles que não fizeram os pagamentos de tributos no prazo estipulado, cumprindo o que preconiza a Lei nº 4.150/2008.

13.3.4. Perda da Guia de Controle de Fiscalização de Obra

Durante os trabalhos da auditoria foram identificadas informações sobre extravios de Guias de Controle de Fiscalização de Obra⁴³ que deveriam estar no local da obra. O gerente do setor de licenciamento da Administração Regional de Águas Claras informou que nestas situações sugere a instauração de processo de sindicância para apuração dos fatos. Além disso, explicou que, para contornar o problema, solicita à AGEFIS uma segunda via da referida Guia com as informações que supostamente deveriam ter sido preenchidas durante a execução da obra.

Ocorre que nem sempre essas informações estão disponíveis na AGEFIS, acarretando a emissão da carta de habite-se com nova Guia em branco.

A situação disposta contradiz a norma, pois o Decreto nº 19.915/98, que regulamenta a Lei nº 2.105/98, exige, em seu artigo 52 que a emissão da carta de habite-se deve ser precedida da apresentação da Guia de Controle de Fiscalização de Obra devidamente preenchida pelo responsável pela fiscalização.

13.3.4.1. Recomendações:

- a) Recomendar às administrações regionais que envidem esforços para esclarecer aos interessados a importância da permanência Guia de Fiscalização na obra, inclusive da obrigatoriedade de apresentação da mesma quando da solicitação da carta de habite-se.

⁴³ Conforme o § 3º, do art. 1º, da Portaria nº 137/2004, a Guia de Controle de Fiscalização de Obra deverá ser emitida em duas vias, sendo a primeira via do interessado e a segunda via da fiscalização.



13.3.5. Não preenchimento da Guia de Controle de Fiscalização de Obra

O Decreto nº 19.915/98, que regulamenta a Lei nº 2.105/98, estabelece em seu artigo 52 que a emissão da carta de habite-se está vinculada a apresentação de vários documentos, dentre eles, a Guia de Controle de Fiscalização de Obra a ser preenchida pelo responsável pela fiscalização.

No entanto, durante as consultas aos processos, foram identificadas Guias de Controle de Fiscalização de Obra em branco, sem o devido preenchimento. Essa inconformidade não traduz simples erro formal, uma vez que, conforme o artigo 46 desta mesma lei, o acompanhamento da obra dar-se-á pelo responsável pela fiscalização, por meio da Guia de Controle de Fiscalização de Obra. A título de exemplo, essa situação ocorreu nos processos 137.000.798/2009, 137.000.106/2010, 300.000.122/2011.

O não preenchimento da Guia configura a ausência de fiscalização, uma vez que as anotações inerentes à fiscalização deixaram de ser registradas.

13.3.5.1. Recomendações:

- a) Recomendar à AGEFIS que envide esforços para a criação de procedimentos que garantam a presença de auditores fiscais de atividades urbanas nas obras, fazendo as anotações na Guia de Fiscalização de Obra, visando cumprir a etapa do processo de concessão do habite-se.

13.3.6. Emissão indevida da Taxa de Execução de Obras depois de finalizada a obra

Conforme a norma vigente, artigo 22, §1º, do Decreto nº 30.036/2009, a Taxa de Execução de Obra - TEO deverá ser cobrada proporcionalmente ao período de execução da obra. No entanto, durante a fase de apuração da auditoria, a equipe constatou poder haver cobrança desta taxa mesmo após a emissão de carta de habite-se.

Os próprios servidores da AGEFIS confirmaram que essa situação realmente pode ocorrer, uma vez que o Sistema Informatizado de Serviços e Ações Fiscais – SISAF⁴⁴ só terá os dados definitivos acerca do encerramento da obra se tempestivamente informado pela

⁴⁴ Ferramenta de Tecnologia de Informação responsável pela gestão de processos inerentes à fiscalização e que atende as necessidades da Agefis.



administração regional ou pelo interessado. Como isso normalmente não acontece, o Sistema continua permitindo a geração de boletos e de pagamentos desta taxa mesmo após o encerramento da construção e da emissão de carta de habite-se.

13.3.6.1. Recomendações:

- a) Recomendar à AGEFIS que ultime esforços para fiscalizar efetivamente as obras, para que a cobrança da Taxa de Execução de Obra seja realizada no devido tempo.



V - CONCLUSÃO E SUGESTÕES DE MELHORIA DO PROCESSO

O levantamento dos fluxos de trabalho descritos neste relatório de auditoria foi construído, inicialmente, a partir do estudo da legislação pertinente. Posteriormente, os fluxos foram complementados por meio da análise dos dados de processos administrativos atinentes, entrevistas e questionários respondidos.

Durante o período da auditoria foi possível identificar a semelhança entre os processos de trabalho nas três administrações regionais visitadas, ainda que com distintos níveis de maturidade. Percebeu-se que as administrações não necessitam de um fluxo alternativo para analisar e aprovar projetos de arquitetura, conforme imaginado inicialmente. Na verdade, a grande dificuldade das administrações não está na ausência desse fluxo de trabalho, mas em situações inerentes aos processos de trabalho. Algumas destas dificuldades serão lembradas a seguir:

- **Ausência de capacitação e treinamento para os analistas de projetos**

Durante as entrevistas realizadas, os técnicos responsáveis pelas tarefas de aprovação e licenciamento de imóveis foram unânimes em relatar a falta de preocupação da Administração Pública em capacitá-los devidamente. A grande maioria do quadro de técnicos é composta por servidores não efetivos com cargos de livre nomeação e exoneração. Nas situações de exoneração, há pouca chance de repasse de conhecimento adquirido, o que dificulta a manutenção da qualidade do serviço a ser prestado.

- **Excesso de legislação e ausência de repositório central de normas**

Durante o trabalho de auditoria, percebeu-se a dificuldade dos analistas de projetos em lidar com a quantidade de normas sobre o tema análise e aprovação de projetos. Há casos em que o analista não sabe qual norma utilizar, tendo em vista o excesso de legislação, o que pode acarretar no seu descumprimento não intencional, além de ocasionar o estabelecimento de critérios subjetivos de análise, consequentemente promovendo exigências que a princípio não são determinadas pelas normas.

Há situações em que nem sempre a norma mais recente deve ser utilizada, conforme explicado em ponto específico neste relatório. Diante da grande quantidade de notificações de exigência emitidas ao longo da análise de projetos, percebe-se que, além dos analistas de projetos da administração pública, os projetistas também encontram dificuldades em utilizar o vasto regramento acerca do tema. A falta de um repositório central de normas para fins de consulta agrava ainda mais a situação.

- **Deficiências encontradas no cálculo e acompanhamento dos pagamentos da outorga onerosa do direito de construir - ODIR**



O setor de licenciamento das administrações regionais tem a responsabilidade pelo cálculo e acompanhamento dos pagamentos parcelados da ODIR. Entretanto, as administrações regionais não possuem sistemas de computadores em operação que resguardem a regularidade dos cálculos realizados nem o acompanhamento do pagamento de parcelas, se for o caso. O resultado destes dois processos depende predominantemente do nível de dedicação do agente público. Não há controles estabelecidos ou sistematizados pela administração pública que, eventualmente, poderiam corrigir ou evitar falhas. Conforme descrito em ponto específico deste relatório, essa situação traz prejuízos ao erário.

- **Fiscalização deficiente das obras**

A AGEFIS é o órgão responsável pelo processo de fiscalização de obras no âmbito do Distrito Federal. A Agência não possui corpo técnico suficiente para cumprir toda a demanda gerada, conforme relatado por seus próprios servidores. Portanto, atualmente, é absolutamente possível que edificações, regulares ou não, sejam concluídas sem que a Agência tenha realizado visita à obra. A ausência dessas ações do estado pode acarretar descumprimento das regras de edificações por parte dos construtores.

Há casos também em que construtores, pessoas físicas ou jurídicas, mesmo recolhendo devidamente o valor da Taxa de Execução de Obras – TEO, não têm a contraprestação do serviço público da fiscalização. Ou seja, o interessado recolhe o tributo, mas o governo não presta o serviço de fiscalização.

- **Solicitação do alvará de construção após a realização da obra**

Conforme informação apresentada por servidores envolvidos com o processo de análise de projetos, licenciamento e fiscalização, no Distrito Federal é comum o responsável pela obra iniciá-la sem o devido alvará de construção e postergar a sua regularização após a conclusão da obra. O Estado tem sido ausente e condescendente com esta prática, haja vista sua ausência durante as etapas de construção da obra.

- **Deficiência na validação de selos de autenticidade**

A Portaria nº 05/2012-SEG estabelece orientações acerca do uso do selo de segurança para alvarás de construção e carta de habite a serem emitidos pelas administrações regionais. Entretanto, não definiu um padrão de segurança nem a forma como os selos devem ser autenticados, o que facilitaria muito a atividade de verificação de autenticidade pelo órgão de fiscalização.

- **Integração deficiente entre órgãos do governo**

Durante os trabalhos de auditoria, percebeu-se a pouca articulação entre órgãos que participam do processo de análise de projetos, licenciamento de construção e fiscalização.



Os órgãos trabalham normalmente de forma isolada, com pouca ou nenhuma integração. Por exemplo, conforme detalhado neste relatório, a AGEFIS não conseguiu ainda integrar os seus processos aos sistemas da Secretaria de Estado de Fazenda para fins de inscrição em dívida ativa de débitos relativos aos tributos dos anos de 2010 a 2013. A integração entre os processos da AGEFIS e das administrações regionais também é bastante insipiente. Como exemplo, há situações em que mesmo após a emissão da carta de habite-se, a Taxa de Execução de Obras continua a ser cobrada.

Com o intuito de contribuir para a melhoria do atual processo, sugere-se à Central de Aprovação de Projetos, vinculada à Secretaria de Estado da Gestão do Território e Habitação - SEGETH, a criação de controles que garantam a qualidade e correção dos processos existentes e uma participação mais efetiva no que diz respeito à orientação e acompanhamento dos procedimentos adotados pelas unidades envolvidas, tendo em vista o seu papel na coordenação das administrações regionais. Sugestões para ajustes e correções nos procedimentos atuais foram aventadas ao longo deste trabalho e encontram-se consignadas nos subitens referentes às recomendações dos respectivos itens deste relatório.

Importante destacar que uma das medidas essenciais em busca da racionalização dos processos se encontra em curso.

A partir de 2012, iniciou-se um esforço para o planejamento da sistematização dos procedimentos de aprovação de projetos e licenciamento de obras, buscando integrar todos os órgãos governamentais com participação neste processo. Foi iniciada a implantação do Sistema Integrado de Licenciamento de Obras e Atividades Econômicas – SILOA conjuntamente pela Casa Civil e a pela SEPLAG, sendo que esta parceria foi formalizada pela Portaria nº 002/2014, da Casa Civil e da então SEPLAN.

Por fim, entende-se que todos os processos devam ser mapeados, a partir da sistematização dos fluxos de trabalho para fins de padronização dos procedimentos, independentemente do local de atendimento e amparados por uma área negócio com técnicos capacitados.

A sistematização deverá ocorrer conjuntamente com estudos visando, dentre outros aspectos:

- i. A racionalização do tempo e da documentação;
- ii. a eficiência das análises técnicas do processo;
- iii. a efetiva orientação aos servidores e ao público alvo;
- iv. a atuação da fiscalização no tempo certo;



v. a implantação de controles aos processos, mitigando falhas e fraudes.

• **Outros aspectos relevantes dos processos de aprovação de projetos e de emissão alvará de construção e carta de habite-se**

É desejável a simplificação dos processos para as etapas de aprovação de projetos, emissão de alvará de construção e da carta de habite-se, pois atende os anseios do público alvo, as pessoas físicas e jurídicas que têm a intenção de empreender, e da própria administração pública, que ao racionalizar os processos, torna-se eficiente e, conseqüentemente, disponibiliza serviços de qualidade, no tempo razoável e com baixos custos, além de viabilizar a concretização de todas as etapas realmente necessárias.

Nesse sentido, sugere-se considerar o seguinte:

1. A análise de projeto deve se restringir apenas às condições básicas estabelecidas em normas, tais como, localização e projeção da área da edificação, distâncias mínimas dos limites do lote, existência de condições básicas e necessárias, a exemplo de estacionamentos na projeção, etc.

As questões de detalhes técnicos, tais como de abertura de janelas, portas, etc, cujas conformidades com a legislação necessariamente poderiam ser verificadas nas fases estabelecidas de fiscalização em etapas distintas da edificação, ou seja, as condições dos detalhes exigidas para o projeto poderiam ser verificadas *in loco* pela fiscalização.

Conforme a etapa da obra e mediante o projeto aprovado, a autuação de exigências seria mais factível e evitaria a conclusão da obra com pendências nos atendimentos de exigências.

2. As edificações residenciais unifamiliares e outras com essas características poderiam ser submetidas somente ao processo simplificado de Visto, tendo em vista serem mais simples do que os demais. É importante destacar a necessidade de os interessados serem orientados pela administração regional a optar pelo Visto, uma vez existir essa possibilidade na legislação.

Dessa forma, a análise de projetos de arquitetura ficaria adstrita aos projetos de alterações construtivas e de impactos significativos (incluindo segurança de trânsito e de saúde pública - exemplo de produção de ruídos), e que demandem a participação de outros órgãos da administração pública, quer pela necessidade de mensuração desses impactos, quer pela cobrança da ODIR e ONALT.



3. Quanto às exigências, esse é um dos aspectos crítico no processo, pois algumas vezes não é o mesmo analista que verifica o cumprimento de exigências e, dependendo do analista, ainda podem ocorrer acréscimos de outras exigências às originárias ou não detectadas na primeira análise. Essa situação decorre da falta de padronização de procedimentos, utilização pelos analistas de critérios subjetivos de importância do que está sendo analisado, etc.

Esses aspectos, dentre outros, não restringem o atendimento do código de edificações e obras e das normas de gabarito, apenas facilitam o seu cumprimento.

Brasília, 02 de fevereiro de 2015.