



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE AUDITORIA  
TERCEIRA DIVISÃO DE AUDITORIA

e-DOC FA57DCAE  
Proc 30712/2012

Fl.:

Proc.: 30712/12

Rubrica

## **RELATÓRIO FINAL DE AUDITORIA**

Auditoria de regularidade realizada na Administração Regional do Guará, com o propósito de verificar a legalidade das construções para habitação multifamiliar nos lotes que sofreram alterações de uso e de gabarito ocorridas com o advento do Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará – RA X (Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006) e Leis específicas posteriores, nos casos concretos noticiados pelo Ministério Público junto ao Tribunal de Contas do Distrito Federal. (Fiscalização nº: 1.3001.12)



## RESUMO

A presente auditoria de regularidade foi realizada no âmbito da Administração Regional do Guará, com o propósito de verificar a legalidade das construções para habitação multifamiliar nos lotes que sofreram alterações de uso e de gabarito ocorridas com o advento do Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará – RA X (Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006) e Leis específicas posteriores, nos casos concretos noticiados pelo Ministério Público junto ao Tribunal de Contas do Distrito Federal. Foram aplicados os seguintes procedimentos de auditoria: pesquisa documental, por meio da visita *in loco* à Região Administrativa do Guará e Agência de Fiscalização do Distrito Federal - Agefis, para consultas à documentação daquelas seções inerentes ao objeto da auditoria; análise da legislação aplicável ao tema; entrevistas e reuniões com servidores; além da indagação escrita, pela utilização de notas de auditorias, para obtenção de informações junto à Jurisdicionada e conferência dos dados obtidos. Dos trabalhos realizados decorreu a constatação de deficiência na fiscalização das obras pela AGEFIS.



## SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
1.1	Apresentação .....	1
1.2	Identificação do Objeto .....	1
1.3	Contextualização .....	2
1.4	Objetivos da Auditoria .....	4
1.4.1	Objetivo Geral .....	4
1.4.2	Objetivos Específicos .....	5
1.5	Escopo .....	5
1.6	Montante Fiscalizado .....	5
1.7	Metodologia .....	5
1.8	Critérios de Auditoria .....	5
1.9	Avaliação do Controle Interno .....	6
<b>2.</b>	<b>RESULTADOS DA AUDITORIA.....</b>	<b>6</b>
2.1	<u>1ª Questão de Auditoria</u> .....	7
	“As construções autorizadas que sofreram alterações de uso e de gabarito estão de acordo com os ditames legais?” .....	7
2.1.1.	Achado 01: Deficiência na fiscalização das obras pela Agefis .....	9
2.2	<u>2ª Questão de Auditoria</u> .....	13
	“Foram efetuadas as contraprestações ao Poder Público pela valorização imobiliária e pela construção de edificações com gabarito superior ao coeficiente de aproveitamento básico adotado?” .....	13
<b>3.</b>	<b>Conclusão .....</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>Proposições .....</b>	<b>20</b>



## **1. INTRODUÇÃO**

### **1.1 Apresentação**

1. Auditoria de regularidade autorizada pela Decisão nº 3.179/10<sup>1</sup>, realizada na Região Administrativa do Guará – RA X, para verificar a legalidade das construções para habitação multifamiliar nos lotes que sofreram alterações de uso e de gabarito ocorridas com o advento do Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará – RA X (Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006) e Leis específicas posteriores, nos casos concretos noticiados pelo Ministério Público junto ao Tribunal de Contas do Distrito Federal.
2. Para dar andamento aos trabalhos de auditoria, foram designados os Auditores de Controle Externo Luciana de Albuquerque Mello Seixas e Marlon Sousa de Oliveira (fls. 01). Todavia, este último, em virtude de sua saída da SEAUD, não participou da presente auditoria.
3. A execução da presente Auditoria compreendeu o período de 14/10/2011 a 27/06/2012.

### **1.2 Identificação do Objeto**

4. A atual Região Administrativa do Guará, que tem uma população de cerca de 150 mil habitantes, foi criada em 1967, iniciando pelo Guará I, com a finalidade de abrigar trabalhadores do SIA (Setor de Indústria e Abastecimento), de Invasões, de Núcleos Provisórios e Funcionários Públicos. No projeto inicial, os funcionários, primeiros habitantes da cidade, construíram suas próprias casas. O projeto foi implantado, onde hoje é a QI 05. A fundação foi em 05/05/1969. Em setembro de 1969, a NOVACAP e a antiga SHIS prosseguiram com a urbanização do segundo trecho, o Guará II, para atender aos funcionários da União.
5. A inauguração foi em 02/03/1972 quando o Decreto nº 2.355 de 31/08/73 criou a Área de Circunscrição do SRIA. O Decreto nº 2.356 de 31.08.73 criou a Administração Regional do SRIA, (Guará I e Guará II) e o Decreto nº 11.921 de 25.10.1989 fixou novos limites e denominações das Regiões Administrativas. O Guará passa a denominar-se, então, RA X – Região Administrativa do Guará.
6. A Região Administrativa do Guará (RA X) hoje compreende a área urbana composta pelo Guará I e II, as Quadras Econômicas Lúcio Costa (QELC), Setor de Oficinas Sul (SOFS), Setor de Clubes e Estádios Esportivos Sul (SCEES) e Setor de Áreas Isoladas Sudoeste (SAISO).
7. As alterações decorrentes do Plano Diretor Local (Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006) permitiram a construção de prédios mais altos (acima dos 6 andares anteriormente autorizados por meio das Normas de Gabarito

<sup>1</sup> O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I - tomar conhecimento: a) da Representação nº 12/2009 - MF e anexos; b) das informações adicionais constantes dos Ofícios nºs 220-MPC/PG, 221/2009-MPC/PG e 053/2010-MPC/PG; II - determinar: a) a realização de auditoria especial, na forma requerida no parágrafo 31 do Parecer nº 638/2010-MF, destinada a verificar a situação dos casos concretos narrados pelo Ministério Público junto à Corte; b) a todas as Administrações Regionais que, no prazo de 30 (trinta) dias, informem se houve alteração de uso de imóveis em decorrência do novo PDOT ou de PDL específico para a área e se foi autorizada a construção ou a mudança de destinação sem a cobrança de ONALT ou ODIR; III - autorizar: a) o envio de cópia da instrução, do parecer do Ministério Público, do relatório/voto do Relator e desta decisão ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios; b) o retorno dos autos à 1ª Inspeção de Controle Externo, para as providências pertinentes. (Processo nº 7.145/10)



do Distrito Federal) e fora do centro do Guará II, além da criação de novas quadras residenciais em áreas limítrofes com a Candangolândia e o Núcleo Bandeirante. Para melhor compreensão dos aspectos tratados na presente auditoria, destacamos, a seguir, os principais assuntos abordados nas peças que a embasaram.

### 1.3 Contextualização

8. A auditoria realizada foi determinada na Decisão nº 3.179/10, nos seguintes termos:

*“O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I - tomar conhecimento: a) da Representação nº 12/2009 - MF e anexos; b) das informações adicionais constantes dos Ofícios nºs 220-MPC/PG, 221/2009-MPC/PG e 053/2010-MPC/PG; II - determinar: a) a realização de auditoria especial, na forma requerida no parágrafo 31 do Parecer nº 638/2010-MF, destinada a verificar a situação dos casos concretos narrados pelo Ministério Público junto à Corte; b) a todas as Administrações Regionais que, no prazo de 30 (trinta) dias, informem se houve alteração de uso de imóveis em decorrência do novo PDOT ou de PDL específico para a área e se foi autorizada a construção ou a mudança de destinação sem a cobrança de ONALT ou ODIR; III - autorizar:*

*a) o envio de cópia da instrução, do parecer do Ministério Público, do relatório/voto do Relator e desta decisão ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios; b) o retorno dos autos à 1ª Inspeção de Controle Externo, para as providências pertinentes.” (grifamos)*

9. Para melhor compreensão dos aspectos tratados na presente auditoria, convém transcrever o trecho abaixo, constante da Representação nº 12/09:

*“24. Um dos empreendimentos já foi exemplificado na Representação, do Grupo Paulo Octávio, denominado “Residencial Alírio Neto”, localiza-se na QI-27, lote 2, Guará II, com previsão para 12 pavimentos (fls. 11/3), está incrustado entre edifícios vizinhos, todos de 6 pavimentos.*

*25. À época da Representação, em dez/2009, a obra do “Residencial Alírio Neto” encontrava-se no início (escavação para as fundações). Hoje, vários pavimentos já foram erguidos, tornando praticamente irreversível a situação.*

*26. Na mesma Avenida Central do Guará-II, desta feita na QI-29, outro grande empreendimento está sendo erguido. É a “Super Quadra Atlântica”, com 8 edifícios de 11 andares em condomínio fechado, da empresa JCGontijo.*

*27. Da “Super Quadra Atlântica” (SQA), à oeste, por cima dos antigos edifícios de 6 andares da Avenida Central do Guará II, desponta uma torre de muitos pavimentos em construção. Trata-se de outro empreendimento da JCGontijo, a “Sports Club”, na Via Contorno - Área Especial 4 s/n, ao lado do Setor de Oficinas do Guará II (QE-40), na altura da QE-30. Apesar da distância da SQA, o edifício se destaca na paisagem em razão de sua grande altura. Serão 4 torres, sendo duas de 26 (vinte e seis) pavimentos e duas de 17 (dezessete).*

*28. Na mesma Via Contorno do Guará II, em uma extensão de pouco menos de três quilômetros, podem-se ainda constatar inúmeros outros empreendimentos recentes em andamento, dentre os quais o “Dolce Vitta Residencial” (18 andares), “Via Boulevard” (3 torres de*



11 pavimentos cada), “Residencial Islã” (4 torres de 23 andares) e “Olympique Club Residencial” (4 edifícios de 18 e 20 pavimentos).

29. Os empreendimentos citados, iniciados com a aprovação do novo PDL, mudarão por completo a paisagem e a qualidade de vida no Guará II, até então com edifícios de somente 6 (seis) andares e limitados à Avenida Central.

30. Esse rápido levantamento é uma pequena amostra em relação ao DF, mas que reforça a materialidade e relevância do caso, mormente se projetado às outras regiões do DF, o que impactará na qualidade de vida de toda a população. Além disso, a relação com a “Operação Caixa de Pandora” e a irreversibilidade dos fatos envolvidos pede atuação urgente da c. Corte.

31. Em face do exposto, ao ver do Ministério Público, deve o feito integrar aqueles relacionados à Operação Caixa de Pandora, com os critérios e verificações definidos no Processo n.º 41100/09, o que **impõe a realização de auditoria, em regime de urgência, em especial em relação aos fatos concretos noticiados**. Também solicita-se envio de cópia dos autos e da decisão a ser proferida ao MPDFT.” (grifo nosso)

10. Assim, os trabalhos realizados verificaram os procedimentos adotados pela Administração Regional do Guará – RA X no controle e fiscalização das construções para habitação multifamiliar nos lotes que sofreram alterações de uso e de gabarito ocorridas com o advento do Plano Diretor Local - PDL da Região Administrativa do Guará – RA X (Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006 – fls. 698/709) e Leis específicas posteriores. Além de verificar os procedimentos de fiscalização realizados pela Agência de Fiscalização do Distrito Federal – Agefis.

11. A expansão da área urbana do Guará vem causando aumento considerável na população da cidade, com impacto na infraestrutura atualmente oferecida. Ainda, os escassos investimentos em transporte público fazem com que cada vez mais moradores optem pelo uso do automóvel particular em seus deslocamentos. A consequência natural desse quadro é o aumento da ocorrência de engarrafamentos nos acessos e saídas da cidade, que se tornaram um dos grandes problemas enfrentados atualmente pela comunidade local.

12. Em 19 de maio de 2010, o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, por meio da Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística (Prourb), ajuizou Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADI contra o PDL do Guará (2010.00.2.007279-2 ADI), onde indicou vícios de inconstitucionalidade formal e material, relacionados com a Lei Orgânica do Distrito Federal (LODF). O MPDFT ainda aponta que a sociedade não foi devidamente ouvida durante a elaboração do projeto, ressaltando a ausência de estudos de impacto ambiental, o aumento de despesas não previstas e a agressão a uma justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

13. Em 06 de dezembro de 2011, o Conselho Especial do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, afastando a preliminar de inépcia da inicial, em decisão unânime e no mérito, julgou procedente em parte a ação, com a modulação dos efeitos da declaração, proferindo o acórdão nos seguintes termos (fls. 710/770):

“Acórdão nº 566901

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. PRELIMINAR.  
PETIÇÃO INICIAL. INÉPCIA. REJEIÇÃO. LC Nº 733/2006 E





815/2009. INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL. INICIATIVA PRIVATIVA DO PODER EXECUTIVO. EMENDA PARLAMENTAR. LIMITES LEGAIS. AUMENTO DE DESPESAS. EFEITOS. EFICÁCIA. MODULAÇÃO. I - A PETIÇÃO INICIAL IMPUGNA O TEXTO LEGAL EM SUA INTEGRALIDADE, APONTANDO OS DISPOSITIVOS LEGAIS QUE TERIAM SIDO VIOLADOS, DAÍ PORQUE NÃO PROCEDE A PRELIMINAR DE INÉPCIA. II - O PODER DE EMENDA PARLAMENTAR VISA ESTABELECEER A POSSIBILIDADE DE O PODER LEGISLATIVO, CASA DOS REPRESENTANTES DO POVO, CONTRIBUIR NA ELABORAÇÃO DAS NORMAS. III - A EMENDA PARLAMENTAR DEVE GUARDAR PERTINÊNCIA TEMÁTICA COM O PROJETO ORIGINAL, NÃO SE ADMITINDO QUE EXTRAPOLEM SEUS LIMITES OU QUE ESTABELEÇAM ORDENAMENTO EM SENTIDO ADVERSO DA INTENÇÃO DO DETENTOR DA INICIATIVA, VIOLANDO A HARMONIA E A SIMETRIA DA NORMA PROPOSTA, SOB PENA DE TORNAR INÓCUAS AS RESERVAS LEGISLATIVAS PREVISTAS NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E NA LEI ORGÂNICA DO DISTRITO FEDERAL. IV - OS DISPOSITIVOS LEGAIS ACRESCIDOS AO PROJETO DE LEI, QUE RESULTOU NA LEI COMPLEMENTAR Nº 733/2006, SÃO MANIFESTAMENTE INCONSTITUCIONAIS, POIS RESULTAM DE EMENDAS PARLAMENTARES QUE VEICULAM MATÉRIAS DE COMPETÊNCIA EXCLUSIVA DO GOVERNADOR PARA DEFLAGRAR O PROCESSO LEGISLATIVO, OU IMPLICAM EM AUMENTO DA DESPESA EM PROJETO DE INICIATIVA PRIVATIVA DO PODER EXECUTIVO. V - OS EFEITOS E A EFICÁCIA DA DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE DEVEM SER MODULADOS, POR RELEVANTE QUESTÃO SOCIAL E SEGURANÇA JURÍDICA. VI - PRELIMINAR REJEITADA. JULGOU-SE PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO PARA DECLARAR A INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL DOS ART. 10, PARÁGRAFO ÚNICO, XIV, 12, §§ 4º E 5º, 15, III, IV, V, VI, 'A', VII E VIII, §§ 1º, 2º, 3º E 4º, 19, I, 'A', III, IN FINE, 'B', IV E VI, IN FINE, 23, II, 'A', 'B', 'C' E 'D', 26, I, II, III, IV, V, VI E VII, 27, I, 'A' E 'B', II, 'A', 'B', 'C' E 'D', III, 'A' E 'C', IV, 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', E 'F', V, 'A', 'B' E 'C', VI, 'A', 'B', 'C' E 'D', VII, 'C', VIII, 'A', 'B' E 'C', IX, 'B', X, 'A', 'B' E 'C', XII, 'A', 'B' E 'C', XIII, 'A', XVI, 'A', 'B', 'C' E 'D', XVII, 'C', 'D', 'E' E 'F', XVIII, PARTE FINAL, E 'B', XIX, XX, 'A' E 'B', E §§ 2º E 3º, 30, 36, 93, 95, 96 E 97, TODOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 733/2006, ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 815/2009.”

## **1.4 Objetivos da Auditoria**

### **1.4.1 Objetivo Geral**

14. Verificar a legalidade das construções para habitação multifamiliar nos lotes que sofreram alterações de uso e de gabarito ocorridas com o advento do Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará – RA X (Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006) e Leis específicas posteriores, nos casos concretos noticiados pelo Ministério Público junto ao TCDF no Parecer nº 638/10-MF.



### **1.4.2 Objetivos Específicos**

15. Responder às seguintes questões de auditoria:
- a) as construções autorizadas que sofreram alterações de uso e de gabarito estão de acordo com os ditames legais?
  - b) foram efetuadas as contraprestações ao Poder Público pela valorização imobiliária e pela construção de edificações com gabarito superior ao coeficiente de aproveitamento básico adotado?

### **1.5 Escopo**

16. Constituiu o escopo da auditoria, desde o advento do Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará – RA X – 2006, para fins de verificação e resposta às questões de auditorias apresentadas, a avaliação dos seguintes pontos:
- a) a emissão de alvarás de construção e de eventuais relatórios de fiscalização; e
  - b) os procedimentos adotados para cobrança de ONALT e de ODIR, no período de 14/10/2011 a 27/06/2012.

### **1.6 Montante Fiscalizado**

17. Destaca-se que o art. 70 da LC nº 733/2006 isentou da cobrança de ONALT as alterações de uso de áreas que, em decorrência de normas anteriores, fossem destinadas à supermercado, habitação coletiva, *shopping center*, faculdades e instituições de ensino médio, hospital, centros de lazer e diversão, com área igual ou superior a 3.000m<sup>2</sup>, bem como posto de abastecimento de combustível.
18. Dessa forma, considera-se como montante fiscalizado o valor recolhido, a título de ONALT, pelos empreendimentos que não se enquadravam na isenção legal, bem como os valores pagos em decorrência da concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, daqueles empreendimentos que utilizaram o exercício de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico inicialmente aprovado.
19. Conforme demonstrado no Papel de Trabalho às fls. 810/814, o montante fiscalizado totalizou R\$ 15.759.077,07.

### **1.7 Metodologia**

20. Como estratégia metodológica, foram aplicados os seguintes procedimentos de auditoria: pesquisa documental, por meio da visita *in loco*, onde foram realizadas consultas à documentação inerente ao objeto da auditoria; análise da legislação aplicável ao tema; entrevistas e reuniões com servidores; além da indagação escrita, pela utilização de notas de auditorias para obtenção de informações junto à jurisdicionada e conferência dos dados obtidos.

### **1.8 Critérios de Auditoria**

21. Durante a execução dos trabalhos, foi verificada a aderência dos procedimentos aos dispositivos das seguintes normas e legislação aplicáveis:





- Constituição Federal de 1988;
- Lei Orgânica do Distrito Federal;
- Lei Complementar nº 803/09, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 733/06, que dispõe sobre o plano diretor local da Região Administrativa do Guará – RA X, estabelece diretrizes e estratégias para seu desenvolvimento sustentável e integrado.
- Lei Federal nº 10.257/01, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes da política urbana e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 294/00, que institui a outorga onerosa de alteração de uso no Distrito Federal.
- Lei Distrital nº 1.172/96, que institui procedimentos para obtenção do alvará de construção e da carta habite-se de edificações no Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei Distrital nº 1.170/96, que institui a outorga onerosa do direito de construir no Distrito Federal.
- Decreto Distrital nº 29.848/08, que define a altura máxima de edificações nos setores que menciona na Região Administrativa do Guará – RA X.
- Decreto Distrital nº 23.776/03, que regulamenta a LC nº 294/00.
- Decreto Distrital nº 19.915/98, que regulamenta a Lei nº 2.105/98.
- Decreto Distrital nº 19.436/98, que regulamenta a Lei nº 1.170/96.

### **1.9 Avaliação do Controle Interno**

22. Os trabalhos realizados evidenciaram falhas nos sistemas de controle interno, conforme será relatado nos parágrafos posteriores. A notória carência de servidores efetivos impacta diretamente na prestação dos serviços da Administração Regional, posto que a Jurisdicionada utilize, para praticamente todo o desenvolvimento de suas atividades, servidores comissionados. A rotatividade dos ocupantes desses cargos afetam diretamente os serviços desenvolvidos pelo órgão, ocasionando, frequentemente, quebra na continuidade dos serviços e nas rotinas de trabalho.

23. Na forma evidenciada no achado 2.1.1, constatamos, ainda, falhas na execução das fiscalizações a cargo da Agefis, bem como um descontrole administrativo na tramitação e arquivamento das Guias de Controle de Fiscalização de Obra.

## **2. RESULTADOS DA AUDITORIA**

24. A unidade técnica, tendo em vista a necessidade de acesso a informações imprescindíveis à instrução dos autos, formulou as Notas de Auditoria nº 01 – 7145/10 (fls. 51); nº 02 – 7145/10 (fls. 68/69), nº 03 - 7145/10 (fls. 333/335), nº 04 – 7145/10 (fls. 406), nº 05 – 7145/10 (fls. 404) e nº 06 – 7145/10 (fls. 519/521). Os questionamentos nelas constantes foram respondidos mediante os Ofícios nº 309/2012 – GAB/RA-X (fls. 70/332), 116/2012– DIROB/RA-X (fls. 336/403),



873/2012– GAB/AGEFIS (fls. 522/523), 751/2011– GAB/RA-X (fls. 524/640), 020/2012– GAB/RA-X (fls. 541/697) e documento de folhas 52.

25. Após análise da documentação acostada aos autos, buscou-se verificar a aderência aos ditames legais dos procedimentos adotados pela jurisdicionada, com o objetivo de responder às questões de auditoria formuladas no planejamento inicial, conforme se apresenta neste relatório.

26. A análise das respostas apresentadas, das informações obtidas diretamente com os funcionários da Administração, bem como dos exames documentais realizados e demais procedimentos de auditoria, possibilitaram a formação das conclusões a seguir enumeradas, consoante às questões elencadas na Matriz de Planejamento (fls. 54).

## 2.1 1ª Questão de Auditoria

**“As construções autorizadas que sofreram alterações de uso e de gabarito estão de acordo com os ditames legais?”**

*Sim, as construções autorizadas que sofreram alterações de uso e de gabarito estão de acordo com os ditames legais, porém observou-se deficiência de fiscalização das obras pela Agefis.*

27. Este quesito objetivou verificar se as construções que receberam Alvará de Construção na Região Administrativa do Guará – RA-X, após a promulgação do Plano Diretor Local- PDL, estão de acordo com os ditames legais.

28. Em 13/12/2006, foi editada a Lei Complementar nº 733/2006 que dispôs sobre o PDL da Região Administrativa do Guará – RA X, estabelecendo diretrizes e estratégias para seu desenvolvimento sustentável.

29. Convém destacar que o Art. 36<sup>2</sup> desse estatuto promoveu a alteração de uso e ocupação do solo de **todos os lotes** dessa RA-X, além do aumento do

<sup>2</sup> a) Art. 36. Ficam estabelecidas seis categorias de lote por uso, segundo o grau de restrição de atividades, conforme Listagem de Atividades Incômodas constante do Anexo VIII – Tabela 1:

I – lotes de maior restrição zero – R0: prioridade máxima ao uso residencial;

II – lotes de nível de restrição 1 (um) – R1: lotes de alta restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;

III – lotes de nível de restrição 2 (dois) – R2: lotes de média restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;

IV – lotes de nível de restrição 3 (três) – R3: lotes de baixa restrição ao uso comercial, industrial e coletivo ou institucional;

V – lotes de nível de restrição 4 (quatro) – R4: lotes com restrição ao uso habitacional;

VI – lotes de nível de restrição 5 (cinco) – R5: lotes de grandes dimensões, com restrição ao uso residencial, com exceção de uma residência para zeladoria, cuja área máxima de construção não poderá exceder aquela definida pelo Código de Edificações do Distrito Federal para residências econômicas.

§ 1º A localização das categorias de lote por uso, indicada no Mapa 6 do Anexo VI, bem como os diferentes níveis de restrição das atividades incômodas discriminadas no Anexo VIII, são determinados de acordo com a hierarquia das vias e das características da área em que se insere o lote.

§ 2º O nível de restrição das atividades diminui à proporção que aumenta a hierarquia das vias.

§ 3º Quando os lotes lembrados tiverem diferentes níveis de restrição de atividades, ou seja, categorias de uso diferentes, prevalecerá aquele referente ao da via de acesso principal à nova unidade imobiliária.

§ 4º No caso de desmembramento de lotes, o nível de restrição de atividades será referente ao da via de acesso principal às novas unidades imobiliárias.

§ 5º A implantação de atividades admitidas na categoria de uso R0, ou seja, lotes com nível de restrição 0 (zero), conforme previsto no Anexo VIII, será autorizada somente se o porte da atividade não ultrapassar 40% (quarenta por cento) da área construída da edificação.

§ 6º A implantação de atividades admitidas na categoria de lote R1, ou seja, lotes com níveis de restrição 1 (um), conforme previsto no Anexo VIII, será autorizada somente se o porte da atividade não ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área construída da edificação.

§ 7º Os lotes com nível de restrição 3 (três), ou seja, categoria de lote R3, localizados no Pólo de Modas, terão todo o pavimento térreo restrito às atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais, e nos demais pavimentos será tolerado o uso residencial, vedada a construção de quitinetes ou apartamentos conjugados.

§ 8º Nos lotes com nível de restrição R4 ocupados por instituições religiosas será excepcionalmente admitida a construção de uma unidade residencial para habitação dos ministros ou titulares religiosos.



potencial construtivo de alguns lotes, que foram subdivididos em Níveis de Restrição, interferindo na paisagem urbana e natural, na altura dos edifícios, no adensamento populacional, na valorização imobiliária, na infraestrutura disponível, dentre outros aspectos.

30. Após a publicação do PDL, foi editado o Decreto nº 29.500 de 09/09/2008 (fls. 16), que definiu a altura máxima das edificações de várias áreas da RA – X3, que se vincula diretamente à cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR, assunto que será tratado na próxima questão de auditoria. Em seguida, em virtude da celeuma causada pelo aumento da altura dos prédios, foi editado o Decreto nº 29.519 de 18/09/2008 (fls. 15), que suspendeu a aprovação de novos projetos e a construção no Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos - SGCV, no Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS, no Setor de Oficinas Sul - SOF/Sul, na Avenida Central no Guará II e na Avenida do Contorno, além de anular os alvarás de construção expedidos para esses setores. Por fim, o Decreto nº 29.848 de 16/12/2008 (fls. 13/14), após uma série de “considerandos”, definiu a altura máxima das edificações<sup>4</sup>.

31. Tendo em conta que todos os lotes dessa RA sofreram alteração de uso, inicialmente, nos ativemos àqueles elencados no Parecer nº 638/2010 do Ministério Público junto ao TCDF e nos demais lotes que tiveram alterados significativamente seus gabaritos, especialmente aqueles localizados no Setor de Oficinas Sul, Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos, Av. Central no Guará II, Av. Contorno no Guará II, Setor de Múltiplas Atividades Sul e Pólo de Modas<sup>5</sup>.

32. Do exame dos processos e das informações prestadas pela RA, elaboramos o Documento de Auditoria, inserto às folhas 810/814, onde são apresentados os principais dados acerca dos empreendimentos imobiliários avaliados.

33. Consignamos, em especial, a localização do imóvel, a necessidade, ou não, de cobrança de ODIR (verificada pela diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento e o Coeficiente Básico do lote) e a eventual obrigação de pagamento de ONALT (verificada pela data de emissão do Alvará de Construção e Normas de Gabarito aplicáveis anteriormente, pois, com o PDL de 2006, esta foi isenta para determinadas áreas).

34. Verificamos que todos eles, no que se refere à alteração de uso e

<sup>3</sup> Art. 1º. A altura máxima das edificações a que se refere o art. 53 da Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006, sem prejuízo dos demais parâmetros de ocupação do solo estabelecidos, não poderá ser superior a:

I - 26m (vinte e seis metros) para as edificações localizadas no Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos - SGCV, nos lotes do Trecho 01 do Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS, e nos lotes do Setor de Oficinas Sul - SOF/Sul;

II - 36m (trinta e seis metros) para os lotes situados ao longo da Avenida Central no Guará II;

III - 56m (cinquenta e seis metros) para as edificações nos lotes situados ao longo da Avenida do Contorno da Região Administrativa do Guará -RA-X.

<sup>4</sup> Art. 1º. É proibido construir qualquer edificação com altura maior que 34 m (trinta e quatro metros), medidos a partir da cota de soleira, no Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos – SGCV, nos lotes dos Trechos 01 e 02 do Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS, e nos lotes do Setor de Oficinas Sul – SOF/Sul, sem prejuízo do estabelecido na Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006.

Art. 2º. É proibido construir qualquer edificação com altura maior que 36 m (trinta e seis metros), medidos a partir da cota de soleira, para os lotes situados ao longo da Avenida Central no Guará II.

Art. 3º. A altura máxima dos empreendimentos situados junto à Av. do Contorno do Guará II será aquela decorrente da aplicação dos parâmetros de uso e ocupação do solo constantes do Plano Diretor Local do Guará e do disposto o Código de Edificações do DF.

<sup>5</sup> No decorrer da auditoria, considerando que os imóveis situados no Pólo de Modas não demonstraram ser representativos, analisamos mais profundamente os demais lotes das áreas citadas.



gabarito, estavam de acordo com os ditames legais, quais sejam, Lei 733/2006 e Decreto nº 29.848/2008, que alteraram as Normas de Gabarito n.ºs 200/86, 126/89, 152/90, 107/99 e 10/97, aplicáveis aos respectivos lotes. Ou seja, buscou-se avaliar se os empreendimentos observaram a respectiva destinação da área ocupada, bem como o potencial construtivo estipulado, com as consequentes contraprestações ao Poder Público pela valorização imobiliária e pela construção de edificações com gabarito superior ao coeficiente de aproveitamento básico adotado.

35. No entanto, destacamos que o art. 36 do PDL foi julgado inconstitucional, por vício de iniciativa, pela ADI nº 2010.00.2.007279-2, TJDFT, publicada no Diário de Justiça de 01/03/2012 (fls. 710/770). Foi declarada também a modulação dos efeitos, a partir do início do julgamento da ação, isto é 06/12/2011, nos termos do Voto do Desembargador José Divino de Oliveira, que assim discorreu:

*“No caso em apreço, observa-se que a Lei Complementar nº 733 foi promulgada em 13 de dezembro de 2006, portanto, há mais de 05 (cinco) anos, e a retirada do mundo jurídico dos dispositivos acima enumerados certamente causará impacto com efeitos indesejáveis na comunidade atingida, pois o dispositivo versa sobre o Plano Diretor do Guará, em cuja vigência foram erguidas edificações e constituídas situações jurídicas consolidadas, tudo estando a recomendar a modulação dos efeitos e da eficácia da declaração de inconstitucionalidade, em atenção à segurança jurídica e ao interesse social.”*

36. Nesse sentido, diante da ausência de normas urbanísticas posteriores, a Administração deve seguir a legislação anterior, quais sejam: Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGBs e Plantas Registradas, conforme o caso, até à promulgação da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB) em tramitação na Câmara Legislativa, normas que serão definidoras dos usos e índices para o controle urbanístico de todo o Distrito Federal.

### **2.1.1. Achado 01: Deficiência na fiscalização das obras pela Agefis**

#### **Critério:**

37. Artigos 46 e 52 do Decreto 19.915/98.

#### **Análises e Evidências:**

38. Em virtude da ADI em epígrafe, solicitamos a Agência de Fiscalização do Distrito Federal – Agefis, autarquia sob regime especial, criada pela Lei nº 4.150/08 (fls. 800/808), as Guias de Controle de Fiscalização de Obras dos lotes examinados. Por meio do Ofício nº 873/2012 GAB/AGEFIS (fls. 522/523), intempestivamente, a Agência informou que “não foram encontradas cópias das referidas guias nos arquivos desta AGEFIS”.

39. Justifica que isso se deu pelo fato de ter sido obedecido o artigo 46<sup>6</sup> do Decreto nº 19.915/98 (fls. 771/783), que regulamenta o Código de Edificações do DF (Lei nº 2.105/98), determinando que a guia de fiscalização, que será entregue ao

6 Art. 46- O acompanhamento da obra dar-se-á pelo responsável pela fiscalização, por meio da guia de controle de fiscalização de obra que será entregue ao interessado juntamente com o Alvará de Construção ou licença.



interessado juntamente com o Alvará de Construção, deverá ser apresentada ao agente de fiscalização no momento da vistoria da obra. Ou seja, alega que, de acordo com o normativo, a guia de fiscalização deve ficar de posse do proprietário ou responsável pela obra.

40. A Administração Regional do Guará nos informou que, quando da emissão dos alvarás de construção, são emitidas as guias de fiscalização em 3 vias (uma fica no processo, uma é entregue ao interessado e outra encaminhada à Agefis). Assim, por meio da Nota de Auditoria nº 06-7145/10 (fls. 519/521), solicitamos à RA-X a comprovação do encaminhamento à Agefis das Guias de Controle de Fiscalização.

41. A Administração Regional, mediante o Ofício nº 020/12 – GAB/RA-X (fls. 541/697), intempestivamente, informou o que se segue, acerca dos lotes onde foram sendo realizados os empreendimentos:

- a) Quanto aos empreendimentos Via Boulevard, Olympique, Sports Club, Via Blanc, Alírio Neto, Via Verano, Bela Vista e Ilhas Maurício constam, nos processos específicos, apenas as vistorias realizadas para fins de emissão de Carta de Habite-se;
- b) Em relação ao empreendimento Park Studios encontrou-se, nos autos, a Guia de Fiscalização com as devidas vistorias;
- c) No que pertine aos empreendimentos Maestri, Isla, Jardins Life, Essencial By Victoria, Park Premium, Base II, Jade e Park Sul Prime Residence constam apenas as Guias emitidas, porém em branco;
- d) não foram localizados os processos dos empreendimentos Duetto e Soltec;
- e) relativamente aos empreendimentos SQA, Vista Park Sul e Living Park Sul não constavam dos respectivos processos as referidas Guias; e
- f) no tocante ao processo do empreendimento Dolce Vita, importa assinalar que o feito se encontra na SEDHAB.

42. Diante da análise da documentação inserta nos processos, concluímos que os empreendimentos careceram de inspeção ao longo da execução da obra. Constatamos que as fiscalizações ocorreram apenas na emissão da Carta de Habite-se, ao final da obra. Todavia, consoante o art. 527 do Decreto nº 19.915/98, quando do requerimento dessa, deve-se apresentar a Guia de Controle de Fiscalização de Obra, que precede o Relatório de Vistoria para a Carta de Habite-se.

43. Verifica-se, nos casos apresentados, que a Agência não cumpriu sua competência de implementar e de executar as políticas de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal, em especial aquelas atinentes à Diretoria de Fiscalização de Obras, constantes do art. 44 de seu Regimento Interno, quais sejam:

- I. Propor, supervisionar e acompanhar as atividades de fiscalização de obras;*
- II. Adotar as medidas necessárias para execução de programações fiscais;*
- III. Propor a elaboração, análise, monitoramento e fiscalização das normas urbanas e edificações;*

<sup>7</sup>

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.





- IV. Propor a elaboração de estudos geográficos e a realização de levantamentos topográficos voltados para a fiscalização no âmbito do Distrito Federal;*
- V. Propor a elaboração de normas, procedimentos e rotinas de trabalho;*
- VI. Promover intercâmbio com órgãos técnicos especializados, visando à troca de informações sobre técnicas fiscais;*
- VII. Supervisionar o trabalho dos gerentes e os subordinados;*
- VIII. Julgar em primeira instância os requerimentos, impugnações e processos administrativos fiscais oriundos do exercício do poder de polícia, no âmbito de sua competência, excetuados aqueles de competência dos Gerentes de Fiscalização;*
- IX. Participar das reuniões do conselho distrital de fiscalização da AGEFIS, com direito a voto;*
- X. Participar das reuniões de diretoria da AGEFIS, com direito a voto;*
- XI. Realizar vistorias e diligências externas para supervisionar as ações de fiscalização de obras, bem como de programações fiscais para as quais for escalado;*
- XII. Propor programas e soluções relacionados a servidores com dificuldade de adaptação, e;*
- XIII. Exercer outras atribuições que lhe forem conferidas.*

44. No que tange ao encaminhamento à Agefis das Guias em questão, constatamos que não houve envio oficial nos exercícios de 2007 a 2010. Porém, a partir do exercício de 2011, as mesmas foram remetidas por meio de ofício, conforme documentos de folhas 691/697.

45. Ressalte-se que com o advento da ADI nº 2010.00.2.007279-2, TJDF, Diário de Justiça de 01/03/2012, foi declarada a inconstitucionalidade de diversos artigos do PDL do Guará, com modulação dos efeitos, a partir do início do julgamento da ação, isto é 06/12/2011. Isto significa que, desde esta data, não se pode mais emitir alvará de construção ou realizar construções que ainda não tinham sido iniciadas naquelas áreas que tiveram seus usos e níveis de restrição alterados pelos artigos declarados inconstitucionais.

46. Assim sendo, tornou-se premente a ação fiscalizatória da Agefis, à época, para que se desse o exato cumprimento da Lei.

#### **Causas:**

47. Intempestividade da ação fiscalizatória por parte da Agefis.

#### **Efeitos:**

48. Criação de situações jurídicas e fáticas em desacordo com a segurança jurídica e interesse social, que podem causar adensamento populacional, com impacto na infraestrutura atualmente oferecida e no meio ambiente. Além de ferir o Conjunto Urbanístico de Brasília, que é objeto de tombamento pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, pois o Guará faz parte da área de proteção do entorno dos bens tombados, que visa à preservação de sua ambiência e de sua visibilidade, nos termos da Portaria IPHAN nº 68/2012.





### **Considerações do Auditado:**

49. A Agefis, por meio do Ofício nº 1.249/2013 – GAB/AGEFIS (fls. 859/899), intempestivamente, informou o que se segue:

*“A coordenação de Fiscalização de Obras da RAF 04 – COFISO RAF 04/AGEFIS, com o objetivo de atender a demanda supracitada, determinou por meio da Instrução de Serviço nº 041/2013 acompanhamento da operação de levantamento em pontos diversos do Guará, elencados nos documentos supracitados.*

*O resultado desta operação está inserido nos Relatórios de Ação Fiscal nºs Z 401516-REL, Z 401517-REL, Z 401518-REL, Z 401519-REL, Z 401520-REL, Z 401521-REL, Z 401531-REL e Z 401532-REL, cópias em anexo, com as informações de cada obra, bem como anexado cópias dos documentos de licenciamento e Cartas de Habite-se existentes.”*

### **Posicionamento da Equipe de Auditoria:**

50. Em sua resposta a Agefis informou apenas o já levantado nesta auditoria, não sendo apresentados comprovantes que as obras foram inspecionadas ao longo de sua execução (deve-se fiscalizar o início da obra, o alinhamento e cota de soleira, fundações, estrutura e alvenaria, cobertura, revestimento e conclusão – ver folhas 644) sugerindo que a Agência, no presente caso, não cumpriu sua competência de implementar e de executar as políticas de fiscalização de atividades urbanas.

51. A situação se agravou com o fato do art. 36 do PDL ter sido declarado inconstitucional, por vício de iniciativa, pela ADI nº 2010.00.2.007279-2, TJDF, publicada no Diário de Justiça de 01/03/2012 (fls. 710/770). Tendo sido declarada também a modulação dos efeitos, a partir do início do julgamento da ação, isto é 06/12/2011, que permitiu apenas a continuidade e conclusão das obras já **iniciadas**, licenciadas e com memorial de incorporação registrado.

52. Hoje, pela ausência de comprovantes de fiscalização da Agefis, não se sabe se obras, licenciadas ou não, foram iniciadas após essa data, podendo ter ocorrido descumprimento de decisão judicial.

53. A competência, no âmbito da Agefis, de vistoria nas obras, no período em exame, seria da Diretoria de Fiscalização de Obras, atual Superintendência de Fiscalização de Obras, conforme atribuições constantes do art. 44 de seu Regimento Interno, principalmente no que se refere a:

*I - Propor, supervisionar e acompanhar as atividades de fiscalização de obras;*

*II - Adotar as medidas necessárias para execução de programações fiscais;*

*(...)*

*VII - Supervisionar o trabalho dos gerentes e de subordinados;*

*(...)*

*XI - Realizar vistorias e diligências externas para supervisionar as ações de fiscalização de obras, bem como de programações fiscais para as quais for escalado;*

54. Diante do constatado no presente trabalho e buscando-se evitar que falhas venham a se repetir no futuro, esta SEAUD irá programar, para o exercício de 2014, auditoria operacional na Agefis, com o intuito de avaliar os procedimentos operacionais e ações implementadas para execução de suas atribuições fiscalizatórias. Diante disto, deixamos, no presente momento, de fazer quaisquer



proposições.

## 2.2 2ª Questão de Auditoria

**“Foram efetuadas as contraprestações ao Poder Público pela valorização imobiliária e pela construção de edificações com gabarito superior ao coeficiente de aproveitamento básico adotado?”**

*O art. 70 da LC nº 733/2006 isentou a cobrança de ONALT quando os usos previstos em norma anteriores fossem supermercado, habitação coletiva, shopping center, faculdades e instituições de ensino médio, hospital, centros de lazer e diversão, com área igual ou superior a 3.000m<sup>2</sup>, e posto de abastecimento de combustível, não havendo, portanto, contraprestação a ser oferecida. Quanto à ODIR, e as áreas que não se enquadram nas isenções legais, as contraprestações foram efetuadas, nos casos devidos.*

55. Esta questão procurou identificar se foram realizados os pagamentos da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT e da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, nos lotes que sofreram alteração após a edição do Plano Diretor Local - PDL da Região Administrativa do Guará/RA-X. Para tanto convém explicitar no âmbito temporal tais instrumentos.

56. A ODIR foi instituída no Distrito Federal com a edição da Lei nº 1.170/1996, regulamentada pelo Decreto nº 19.436/98, e a ONALT teve como marco jurídico o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT de 1997, Lei nº 17/978, que passou a permitir sua aplicação nas Regiões Administrativas que dispusessem de Plano Diretor Local - PDL, à exceção dos casos em que a alteração de uso fosse aprovada por meio de lei complementar e dos casos tratados por projetos de lei em tramitação no Legislativo.

57. Todavia, com o advento da Lei nº 294/2000, regulamentada pelos Decretos nºs. 22.121/2001 e 23.776/2003, a ONALT foi instituída para todo o Distrito Federal.

58. Para um melhor entendimento da outorga onerosa, deve-se ter em mente que a função social da propriedade urbana e as funções sociais da cidade orientam as diretrizes e instrumentos de política urbana. O princípio da função social, a criação dos planos e a aplicação dos instrumentos de intervenção urbana visam assegurar que a propriedade atenda não somente aos interesses do proprietário, mas, também, aos interesses sociais, como a redução de desigualdades, a promoção de justiça social e a melhoria da qualidade de vida.

59. Os investimentos e atos do Poder Público numa cidade geram impactos diretos na valorização da propriedade imobiliária urbana. Essa valorização é denominada de mais-valia fundiária. Assim, a ODIR e a ONALT são instrumentos que materializam a concepção de que, ao atribuir diferentes aproveitamentos e usos aos terrenos urbanos, o Estado confere a essas propriedades vantagens, o que torna as ações administrativas ligadas à concessão desses benefícios um objeto de interesse da política urbana. Dessa forma, os investimentos públicos, necessários ao processo de urbanização, configuram patrimônio público e, nessa condição, não

<sup>8</sup> Art. 49. O Poder Executivo, mediante lei específica, poderá outorgar de forma onerosa a alteração de uso.

(...)

Art. 52. Os Planos Diretores Locais ou leis específicas determinarão os usos permitidos e as áreas nas quais será aplicado o instrumento da outorga onerosa da alteração de uso.



podem ser graciosamente transferidos ao domínio privado.

60. O Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257/2001), regulamentador dos arts. 182 e 183 da Constituição Federal, disciplinou o conceito da função social da propriedade, voltado ao desenvolvimento social das cidades e à redução das desigualdades, por meio das diretrizes estabelecidas no seu art. 2º, além de estabelecer a fixação de ODIR e ONALT em seus arts. 28 e 2910

61. A Procuradoria do Meio Ambiente, Patrimônio Urbanístico e Imobiliário – PROMAI, da Procuradoria Geral do Distrito Federal – PRG, em vista da uniformização das orientações jurídicas sobre ODIR e ONALT, emitiu o Parecer Normativo nº 039/2008, onde constam as seguintes principais conclusões:

*“1) no caso da ODIR e da ONALT, a condição para o exercício de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, assim como para a edificação ou funcionamento de atividade econômica em uso diverso do inicialmente previsto*

9 Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres naturais;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

10 Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.



- (alteração de uso) é a contrapartida (art. 28, caput do EC), o que se justifica pelo princípio da função social da propriedade;
- 2) a instituição de ODIR e de ONALT no âmbito do planejamento urbanístico visa atender, simultaneamente, aos interesses particulares e coletivos, induzindo o uso da propriedade de acordo com a sua função social;
- 3) é necessário compreender os institutos ODIR e ONALT como instrumentos de planejamento urbano, isto é, destinados a operar transformações na realidade do tecido urbano;
- 4) a ODIR e a ONALT também têm como escopo realizar a justa distribuição dos benefícios e encargos do processo de urbanização;
- 5) a criação de solo e a alteração de uso implicam o “consumo” de infra-estrutura urbana, com a qual o proprietário não colaborou para o financiamento;
- 6) a exigência de contrapartida imposta ao beneficiário da outorga do direito de alteração de uso e de potencial construtivo é decorrência necessária do princípio urbanístico da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- 7) o caráter compensatório e a noção de recuperação de mais-valia urbanística não são conceitos excludentes ou incompatíveis. Muito pelo contrário, são conceitos relacionados e decorrentes do princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;
- 8) o conceito de recuperação de mais-valia urbanística é da própria essência do princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização e a função compensatória é consequência da aplicação desse princípio jurídico;
- 9) as outorgas onerosas urbanísticas são instrumentos de planejamento urbano com a finalidade de induzir o cumprimento da função social da propriedade e, simultaneamente, mecanismos de recuperação das mais-valias urbanísticas;
- 10) o plano diretor é o documento técnico apto a definir as áreas em que a infra-estrutura urbana é subutilizada e sobre-utilizada e, por consequência, nas quais a aplicação dos institutos da ODIR e da ONALT, efetivamente, funcionam como instrumentos reguladores do processo de urbanização;
- 11) o pagamento de contrapartida pelas outorgas urbanísticas não é compulsório, mas é ônus imposto ao beneficiário para a aquisição de direito, isto é, o beneficiário pode ou não adquirir o direito ao acréscimo de potencial construtivo ou à alteração de uso. Trata-se ato voluntário do beneficiário;
- 12) a natureza jurídica da contraprestação pela outorga onerosa do direito à alteração de uso e do potencial construtivo é de preço público;
- 13) o cumprimento do ônus urbanístico mediante contrapartida tem como finalidade recuperar a mais-valia urbanística e, simultaneamente, redistribuir a coletividade na forma de infra-estrutura urbana, ou seja, compensar a coletividade pela sobrecarga na infra-estrutura urbana gerada pelo acréscimo de potencial construtivo e pela alteração de uso;
- 14) os recursos oriundos da ONALT e da ODIR são de titularidade do Distrito Federal e não da TERRACAP;
- (...)
- 16) a instituição da outorga onerosa de alteração de uso no âmbito do Distrito Federal por meio da Lei Complementar nº 17/97 estabeleceu uma transformação do modo como os índices urbanísticos e usos eram atribuídos ao proprietário. Se, até aquele momento, prevalecia a regra da gratuidade; com o PDOT, passou a valer a regra da onerosidade;
- 17) o marco temporal para se verificar se a alteração de uso reveste-se de caráter oneroso é o PDOT, como já restou pacificado no PN nº 4/2001;
- 18) a Lei Complementar nº 294/2000 tem apenas, no prisma civilista, efeitos de operar a liquidação de uma dívida já existente, ou, sob a ótica publicista, de regulamentar o PDOT, cuja eficácia estava sob condição suspensiva;
- 19) o silêncio da lei não implica que a alteração de uso não tenha caráter oneroso. Muito pelo contrário, se a regra é a da onerosidade, no silêncio da lei,





*prevalece a regra e não a exceção;*

*20) a alteração de uso e o solo criado operados no plano normativo devem se realizar no plano dos fatos mediante a utilização do solo urbano de acordo com o uso urbanístico alterado ou a utilização do solo criado, o que somente ocorre por meio do cumprimento de um ônus urbanístico no momento do alvará de construção ou do alvará de funcionamento;*

*21) a fim de se obter uma justa distribuição dos benefícios das alterações de uso, as formas de cálculo da contraprestação devida nos casos da ONALT e da ODIR devem considerar também a valorização imobiliária entre o tempo da alteração de uso no plano normativo e a sua concretização no momento do alvará de construção ou de funcionamento;*

*22) a contrapartida da ONALT é, em regra, exigível no momento do requerimento de alvará de construção, sendo apenas exigível no momento do requerimento de alvará de funcionamento quando já exista no lote edificação apta a acomodar o novo uso;*

*23) em se tratando de ODIR, obviamente, a exigência da contrapartida é imprescindível e indispensável sempre no momento da concessão de alvará de construção;*

*24) uma vez que a contraprestação das outorgas urbanísticas tem a natureza jurídica de preço e não de tributo, conforme já definido no próprio Supremo Tribunal Federal, o cancelamento de alvará de construção ou de funcionamento pelo não-pagamento de contraprestação pela alteração de uso e o retorno do imóvel ao status quo ante, instituído no inciso III do art. 8º da Lei Complementar nº 294/2000, não deve ser compreendido como penalidade, mas como condição resolutiva imprópria de eficácia de ato administrativo por meio do qual se concedeu ao interessado o direito de edificar ou funcionar.”*

62.  
são:

Os principais artigos do PDL do Guará relacionados à outorga onerosa

a) **Art. 65.** O Poder Executivo exercerá a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir e da alteração ou extensão de uso, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar e em legislação vigente.

b) **Art. 66.** A expedição do alvará de construção e do licenciamento da atividade pela Administração Regional, tanto para os casos de alteração do direito de construir como para os casos de alteração ou extensão de uso, fica condicionada ao pagamento do valor relativo à outorga onerosa, conforme legislação específica.

c) **Art. 67.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR constitui cobrança, mediante contrapartida financeira por parte do beneficiário, pelo acréscimo de potencial construtivo acima do permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pela utilização do coeficiente de aproveitamento máximo.

d) **Art. 68.** A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa do potencial construtivo adicional, será calculada segundo a equação:

$VLO = VAE \times QA$ , onde:

I – VLO = valor a ser pago pela outorga;

II – VAE = valor do metro quadrado do terreno multiplicado por y;

III – QA = quantidade de metros quadrados acrescidos;

IV – y = coeficiente de ajuste, definido na Tabela 2 do Anexo IX.

§ 1º Os coeficientes de ajuste na Região Administrativa X variam de 0,2 (dois décimos) a 0,6 (seis décimos), conforme indicado no Anexo IX.

§ 2º Excetuam-se da cobrança de contrapartida financeira os lotes com uso



*anterior exclusivamente residencial unifamiliar e que passaram à categoria de uso R0 ou R1.*

*§ 3º Excetuam-se da cobrança de contrapartida financeira os lotes com nível de restrição R2 que mantiveram o uso exclusivamente residencial unifamiliar.*

e) **Art. 69.** *A outorga onerosa da alteração de uso constitui cobrança, mediante pagamento de valor monetário, pela modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, previstos na legislação de uso e ocupação do solo para o lote, que venham a acarretar a valorização dessa unidade imobiliária.*

*§ 1º Considera-se alteração de uso a mudança do tipo de atividade para outro diferente daquele previsto para a unidade imobiliária nas normas de uso vigentes.*

*§ 2º Considera-se extensão de uso a inclusão, ao uso original, de um novo uso ou tipo de atividade não previsto para a unidade imobiliária no uso anterior.*

f) **Art. 70.** *Será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso quando os usos previstos nas normas anteriores a este PDL forem diferentes das seguintes atividades:*

*I – supermercado;*

*II – habitação coletiva;*

*III – shopping center;*

*IV – faculdades e instituições de ensino médio;*

*V – hospital;*

*VI – centros de lazer e diversão, com área igual ou superior a 3.000m<sup>2</sup>;*

*VII – posto de abastecimento de combustível.*

g) **Art. 87.** *O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é o instrumento urbanístico para avaliar impactos, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, sendo obrigatório naqueles casos definidos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e nos casos de aumento de potencial construtivo, transferência do direito de construir, alteração ou extensão de uso e localização na hierarquia viária.*

*§ 1º Considera-se localização na hierarquia viária a compatibilidade do porte e da natureza do uso em relação à circulação, acessibilidade e geometria viária de uma via.*

*§ 2º O EIV será elaborado de forma a avaliar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, sendo necessário, no mínimo, quando houver:*

*I – adensamento populacional;*

*II – necessidade de implantação ou acréscimo de equipamentos urbanos e comunitários;*

*III – alterações de uso e ocupação do solo;*

*IV – valorização imobiliária;*

*V – geração de tráfego e demanda por transporte público;*

*VI – problemas com ventilação e iluminação nas edificações;*

*VII – interferência com a paisagem urbana e com o patrimônio natural e cultural;*

*VIII – aumento de demanda por água tratada e esgotamento sanitário;*

*IX – aumento de potencial construtivo;*

*X – alteração e extensão de uso do solo.*

*§ 3º Os Estudos de Impacto de Vizinhança, em qualquer das hipóteses enumeradas, incluirão a anuência, no mínimo, dos vizinhos de ambos os lados e frontais da área impactada e, conforme o impacto a ser provocado, por todos os que residem ou se utilizam de unidades imobiliárias no raio de abrangência a ser definido pelo órgão central de planejamento.*

h) **Art. 88.** *Sem prejuízo da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança nas*





*situações em que esta Lei Complementar determina, o Poder Executivo solicitará ao proprietário ou empreendedor a execução de melhorias nas áreas de influência do empreendimento, quando solicitado:*

*I – por parecer técnico dos órgãos gestores de planejamento urbano;*

*II – pelo órgão do patrimônio histórico;*

*III – em decorrência de recurso de moradores, acatado pelos órgãos mencionados nos incisos I e II.*

i) **Art. 89.** O EIV deverá ser apreciado e aprovado pelo órgão gestor do planejamento urbano.

*Parágrafo único. A aprovação do empreendimento fica condicionada à assinatura de Termo de Compromisso do interessado, perante o órgão gestor do planejamento urbano na Administração Pública, em que o interessado se comprometa a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo órgão gestor do planejamento urbano, antes da finalização do empreendimento.*

j) **Art. 90.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, na Administração Regional do Guará, devendo ser o mesmo submetido à audiência pública.

k) **Art. 91.** Em nenhuma hipótese o EIV será substituído pelos Estudos Ambientais.

63. Os arts. 67 e 68 tratam da ODIR que, como explicitado na questão anterior, tem a altura máxima das edificações definida pelo Decreto nº 29.848 de 16/12/2008 (fls. 13/14).

64. Por sua vez, os arts. 69 e 70 cuidam da cobrança da ONALT pela modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades, que gerem a valorização das unidades imobiliárias dessa RA-X.

65. Merece destaque o art. 70, que isenta da cobrança de ONALT quando os usos previstos em norma anteriores à LC nº 733/2006 fossem supermercado, habitação coletiva, shopping center, faculdades e instituições de ensino médio, hospital, centros de lazer e diversão, com área igual ou superior a 3.000m<sup>2</sup>, e posto de abastecimento de combustível.

66. Considerando que a alteração de uso requer modificação da infraestrutura urbana, com a qual o proprietário não ajudou no custeio, a cobrança de contrapartida (ONALT) ao beneficiário é necessária à justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização.

67. Entendemos que, em consonância com o Parecer Normativo nº 039/2008 – PROMAI, o pagamento das outorgas não é obrigatório, pois o beneficiário pode ou não adquirir o direito ao acréscimo de potencial construtivo ou à alteração de uso. O ato é voluntário. Dessa forma, se a alteração de uso ocorreu apenas no plano normativo e não no dos fatos, isto é, por exemplo, se um lote passou de habitação individual para supermercado, mas não foi requerido o alvará de construção, o pagamento da ONALT não foi feito. Em sequência, quando tem sua destinação alterada de supermercado para faculdade, mesmo tendo sido inserida como isenta no artigo em questão, deveria pagar a ONALT, pois a partir deste momento é que será requerida a infraestrutura a ser custeada pelo erário.

68. Entretanto, em que pese ausência de pagamento de ONALT na situação explicitada, a LC em comento estabeleceu em seus artigos 87 a 91, que o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV seria o meio para considerar os impactos na qualidade



de vida da população nos casos de alteração ou extensão de uso ou aumento do potencial construtivo, no que se refere ao adensamento populacional, implantação de equipamentos urbanos, valorização imobiliária, tráfego e transporte público, água tratada, esgotamento sanitário, iluminação, dentre outros. Determina, também, que cabe ao proprietário ou empreendedor a realização de tais melhorias, custeando as despesas das obras/serviços indispensáveis à redução dos impactos.

69. Assim sendo, os casos listados no art. 70, apesar de estarem isentos do pagamento da ONALT, devem arcar com o EIV e as melhorias decorrentes, depois que este for analisado e acatado pelo órgão gestor do Planejamento Urbano, no caso a Secretaria de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB, com a condição da assinatura de Termo de Compromisso.

70. Vale ressaltar que a SEDHAB, por intermédio do Ofício nº 1.399/2011, de 06/07/2011, solicita a Administração do Guará que “se abstenha de aprovar qualquer Projeto Arquitetônico que, pelo Plano Diretor do Guará, tem sua implantação vinculada ao EIV” (fls. 80/81), o que ocorreu e ocorre até o presente momento.

71. Durante a presente auditoria foram avaliados os principais processos envolvendo empreendimentos no Guará. Os resultados do trabalho foram registrados no Documento de Auditoria de folhas 810/814. Ali está registrado, em especial, o empreendimento, sua localização, a cobrança ou não de ODIR, que pode ser constatada pela diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento e o Coeficiente Básico do lote, e a obrigação ou não de pagamento de ONALT, averiguada pela data de emissão do Alvará de Construção e Normas de Gabarito aplicáveis anteriormente, pois, com o PDL de 2006, houve isenção desta.

72. No curso da auditoria, verificamos, no que diz respeito à ODIR, que todos os lotes que apresentaram os coeficientes de aproveitamento superiores aos básicos estabelecidos no Anexo IX da Lei 733/06, pagaram a devida outorga, consoante os documentos de folhas listadas no Documento de Auditoria mencionado acima. Portanto, constatou-se a regularidade dos pagamentos e isenções.

73. No que se refere à ONALT, a maioria dos lotes analisados, em consonância com o disposto no artigo 70 do PDL do Guará, ficaram isentos do seu pagamento. Apenas quatro deles pagaram-na, por não serem beneficiados pela isenção prevista em lei, uma vez que a destinação dos lotes, anteriormente, referia-se ao uso comercial de bens e serviços, atividades não previstas no rol constante do citado normativo.

74. Os lotes em questão tinham como normas anteriores ao PDL as Normas de Gabarito: NGB 200/86 (habitação coletiva), NGB 126/89 (uso comercial, industrial e serviços), NGB 152/90 (uso comercial – supermercado, shopping Center e posto de combustível, habitação coletiva e institucional – faculdades e instituições de ensino médio, hospital e centro de lazer e diversão), NGB 10/97 (shopping Center), NGB 105/98 (uso industrial, comercial ou habitação unifamiliar) e NGB 107/99 (habitação coletiva). Como todos estes usos estavam previstos no art. 70, os empreendimentos ficaram isentos da cobrança de ONALT, e dentro do estabelecido em norma legal.

75. Ainda, consoante o estabelecido nos art. 87 a 91, foram assinados os devidos Termos de Compromisso (fls. 784/799), com o objetivo de garantir a execução de obras de infraestrutura para amenizar os impactos ambientais e realizados os devidos Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV (Anexos I a III). Todavia, no momento apenas o EIV referente à Avenida Contorno e a Avenida



Central do Guará foi aprovado, mediante Portaria n 56/2011 (fls. 113).

76. Conclui-se, então, que foram efetuadas as contraprestações ao Poder Público pela valorização imobiliária e pela construção de edificações com gabarito superior ao coeficiente de aproveitamento básico adotado, não tendo nenhum achado que se refira a este quesito.

### **3. Conclusão**

77. A presente auditoria visou verificar a legalidade das construções para habitação multifamiliar nos lotes que sofreram alterações de uso e de gabarito ocorridas com o advento do Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará – RA X (Lei Complementar n 733, de 13 de dezembro de 2006) e Leis específicas posteriores, nos casos concretos noticiados pelo Ministério Público junto ao Tribunal de Contas do Distrito Federal, havendo o trabalho se desdobrado em duas questões de auditoria.

78. Na primeira questão, entendeu-se que as construções autorizadas que sofreram alterações de uso e de gabarito estão de acordo com os ditames legais, porém observou-se deficiência de fiscalização das obras pela Agefis.

79. Em relação à segunda questão, verificou-se que foram efetuadas as contraprestações ao Poder Público pela valorização imobiliária e pela construção de edificações com gabarito superior ao coeficiente de aproveitamento básico adotado, quando cabível. Destaque-se que o art. 70 da LC n 733/2006 isentou a cobrança de ONALT quando os usos previstos em normas anteriores fossem supermercado, habitação coletiva, shopping center, faculdades e instituições de ensino médio, hospital, centros de lazer e diversão, com área igual ou superior a 3.000m<sup>2</sup>, e posto de abastecimento de combustível.

80. Conclui-se, portanto, que as construções para habitação multifamiliar nos lotes que sofreram alterações de uso e de gabarito ocorridas com o advento do Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará – RA X se encontram dentro da legalidade.

### **4. Proposições**

81. Ante o exposto, sugere-se ao Plenário:

I) Tomar conhecimento:

- a. do presente Relatório de Auditoria, de fls. 902/925;
- b. dos documentos acostados às fls. 850/852 e 859/898;

II) Informar  Administração Regional do Guará que, em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de parte da Lei n 733/2006, observe as normas urbanísticas anteriores, quais sejam Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGBs e Plantas Registradas, conforme o caso, até  promulgação da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB) em tramitação na Câmara Legislativa, normas que



serão definidoras dos usos e índices para o controle urbanístico de todo o Distrito Federal;

- III) Dar ciência do presente Relatório de Auditoria, do Relatório/Voto do Relator e da Decisão que vier a ser tomada à Administração Regional do Guará e Agência de Fiscalização do Distrito Federal.

À superior consideração.

LUCIANA DE A. MELLO SEIXAS  
Auditor de Controle Externo – 546-1  
SEAUD



## **INFORMAÇÃO Nº 35/2013 – SEAUD/DIAUD3**

Brasília-DF, 29 de agosto de 2013.

**PROCESSO Nº:** 30.712/2012 (5 volumes e 3 anexos)  
**JURISDICIONADA:** Administração Regional do Guará.  
**ASSUNTO:** Auditoria de Regularidade  
**MONTANTE EM EXAME:** R\$ 15.759.077,07  
**EMENTA:** Auditoria de regularidade. Relatório Final. Deficiência de supervisão e acompanhamento das atividades de fiscalização de obras pela Agefis. Esclarecimento.

Senhor Diretor,

Em conformidade com o disposto no item 6 do Manual de Auditoria do TCDF, versão atualizada de 2011, apresentamos, às fls. 902/925, a versão final do relatório da auditoria que teve por objetivo a verificação da legalidade das construções para habitação multifamiliar nos lotes que sofreram alterações de uso e de gabarito ocorridas com o advento do Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará – RA X (Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006) e Leis específicas posteriores, nos casos concretos noticiados pelo Ministério Público junto ao Tribunal de Contas do Distrito Federal.

2. Informa-se que, por meio da Decisão n.º 6.520/2012 (fl. 846), foi autorizado o encaminhamento da versão prévia do Relatório de Auditoria aos gestores, para conhecimento e manifestação em relação ao achado de auditoria.

3. A remessa à Administração Regional do Guará e à Agência de Fiscalização do Distrito Federal se deu por meio dos Ofícios nºs 9.787/12 e 1.426/13, recebidos respectivamente em 26/12/12 e 15/03/13, havendo os órgãos



encaminhado suas considerações ao Tribunal por meio dos Ofícios nºs 166/2013/GAB/RA-X, fls. 850/852, e 1.249/2013 – GAB/Agefis, fls. 859/898 . Os argumentos apresentados foram registrados no tópico intitulado “Considerações do Auditado” e não foram capazes de modificar o conteúdo da versão prévia do relatório, permanecendo o achado inalterado. Os motivos do não acolhimento pela equipe de auditoria constam do tópico “Posicionamento da Equipe”.

4. Ante o exposto, encaminhamos o Relatório Final de Auditoria para fins de apreciação pela Corte.

À superior consideração.

Luciana de A. Mello Seixas  
Auditor de Controle Externo – 546-1  
SEAUD