



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

Processo n.º: 575/2016-e.

Origem: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab/DF.

Assunto: Auditoria Integrada.

Ementa: Auditoria Integrada realizada na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab/DF, em cumprimento à Decisão n.º 6.062/2015 que aprovou o PGA 2016, com o objetivo de avaliar a gestão e os controles empreendidos pela jurisdicionada no âmbito do Programa Morar Bem. Relatório de Levantamento Preliminar de Auditoria. Decisão n.º 4.119/2016: encaminhamento do Relatório Prévio de Auditoria Integrada e demais documentos aos gestores da Codhab/DF, CEB e SEF/DF, para conhecimento e manifestação acerca dos pontos indicados. Manifestação da SEF, CEB e da Codhab/DF. Fato superveniente: apensação do Processo n.º 38.040/2015-e para apurar as denúncias apontadas na Representação n.º 15/2015-MF, em atendimento ao item II da Decisão n.º 4.851/2016. Relatório Final de Auditoria. Decisão n.º 6.406/2016: considerou procedente a Representação n.º 15/2015-MF, em razão das irregularidades apontadas no Relatório de Final Auditoria; teve por satisfatoriamente cumpridos o item II da Decisão n.º 4.851/2016 (exarada no Processo n.º 38.040/2015) e o item II da Decisão n.º 4.937/2016 (proferida no Processo n.º 13.813/2011); exarou inúmeras determinações à Codhab/DF, à SEF/DF e à CEB, bem como recomendações ao Governador do DF; emissão de alerta à Seplag/DF; ciência de peças dos autos aos interessados; e retorno dos autos à Seaud/TCDF. Oposição de embargos de declaração e interposição de Pedido de Revisão, por cidadão, em face da Decisão n.º 6.406/2016. Decisão n.º 716/2017: negar conhecimento às peças recursais protocoladas pelo Sr. Rui Medeiros de Araújo, por não atenderem à integralidade dos requisitos de admissibilidade previstos no art. 286, “*caput*”, do RI/TCDF, ante a ausência do pressuposto processual de legitimidade para recorrer da Decisão n.º 6.406/2016; dar ciência da decisão ao interessado; e autorizar o retorno dos autos à Seaud/TCDF. Encaminhamento de documentos. **Nesta fase:** exame de cumprimento de diligência e admissibilidade do expediente constante do e-DOC F334116E-c. Unidade instrutiva propõe: tomar conhecimento dos ofícios encaminhados pela Codhab/DF, informando-a que as questões levantadas nos documentos encontram-se no juízo discricionário do gestor, excedendo a competência desta Corte, uma vez que tratam de decisões de cunho gerencial; negar conhecimento do documento constante do e-DOC F334116E-c, por ausência de pressuposto processual para intervir nos autos, nos termos do art. 117 do RI/TCDF, com esclarecimento aos cidadãos; emitir alertas e determinação à Codhab/DF; considerar atendida, por parte da Codhab/DF, a determinação constante do item III da Decisão n.º 6.406/2016; e autorizar o retorno dos autos à Seaud/TCDF, para monitoramento das recomendações e determinações aprovadas pelo Plenário. Parecer do MPjTCDF convergente. VOTO em harmonia parcial com a Seaud/TCDF e o *Parquet* especial, com acréscimos alusivos aos Ofícios n.ºs 100.000.398/2017 e 100.001.238/2017 encaminhados pela Codhab/DF e com ajustes redacionais.



RELATÓRIO

Tratam os autos de Auditoria Integrada realizada na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab/DF, em cumprimento à Decisão n.º 6.062/2015¹, com o objetivo de avaliar a gestão e os controles empreendidos pela jurisdicionada no âmbito do Programa “Morar Bem”.

Na Sessão Extraordinária n.º 93, de 15.12.2016, esta Corte de Contas prolatou, por unanimidade, a **Decisão n.º 6.406/2016** (e-DOC EA9737C3-e), com o seguinte teor:

“I – tomar conhecimento: a) do Relatório Final de Auditoria Integrada – DIAUD3 (peça 36; e-DOC BF8D1067-e); **b) das ações realizadas em parceria com a Controladoria-Geral do Distrito Federal, por intermédio do Acordo de Cooperação Técnica n.º 01/2016, visando à fiscalização do Programa Morar Bem; c) dos documentos relacionados nos PTs 01 a 32; d) das manifestações constantes dos e-DOCs 22EBB202-c, D57EE5E3-c e DEE9C44A-c; e) da Informação n.º 24/2016 – DIAUD3** (peça 37; e-DOC 66AB536A-e); **f) do Parecer n.º 1058/2016-MF** (peça 40; e-DOC A23A888B-e); **II – determinar à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab/DF que: a) exija, na fase de habilitação, declaração de ciência pelo candidato da obrigatoriedade de atualização de seus dados cadastrais, como, por exemplo, alterações de estado civil, de dependentes, de renda e de propriedade de imóveis** (achado 1); **b) exija, no ato de entrega da unidade habitacional, declaração do candidato de cumprimento dos requisitos previstos no art. 4º da Lei n.º 3.877/2006, bem como de que vive em união estável** (achado 1); **c) implemente, na fase de habilitação e de entrega das unidades habitacionais, mecanismos de controle de aferição dos requisitos para participação do programa, tais como: apresentação de IRPF, pesquisa de propriedade por meio do registro na Anoreg116 e bases de dados do IPTU/ITBI além de cruzamento com bases de dados de outros programas habitacionais do Distrito Federal, aplicando-se a rotina aos candidatos, cônjuges/companheiros e dependentes** (achado 1); **d) implemente mecanismo de controle que garanta que as mesmas informações avaliadas pela Codhab/DF no ato de entrega da unidade habitacional sejam as encaminhadas ao agente financeiro, de modo a resguardar o Poder Público de eventuais fraudes, por meio, por exemplo, do encaminhamento de dossiê, nos moldes do que hoje ocorre com os beneficiados da Faixa 1** (achado 1); **e) adote, nos termos do art. 45 da LO/TCDF, as providências necessárias ao exato cumprimento do art. 4º, incisos III, IV e V, da Lei n.º 3.877/2006 e do art. 9º do Decreto n.º 33.965/2012, em relação aos contemplados, titulares ou coproprietários, identificados com imóveis anteriores no DF, beneficiados em outros programas habitacionais, listados nos PTs 04, 05 e 09, bem como daqueles que não atenderam ao requisito**

¹ “O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: **I – aprovar o Planejamento dos Projetos de Fiscalização para 2016 da Secretaria de Auditoria, incluindo os projetos reservas; II – encaminhar cópia desta decisão e da Informação n.º 070/2015-SEAUD à Câmara Legislativa do Distrito Federal e à Secretaria de Estado de Transparência e Controle do Distrito Federal, com o intuito de dar publicidade à atuação do Tribunal e impedir eventual justaposição de esforços; III – autorizar: a) a apensação do feito em exame ao processo que trata do Plano Geral de Ação – PGA/2016** (Processo n.º 35.700/15). **b) o retorno dos autos à Secretaria de Auditoria, para os devidos fins.**” (grifou-se)

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

renda (PT 03), no momento da sua contemplação, ressalvadas as exceções legais, sem prejuízo de estender essas providências para os demais casos de igual natureza que vierem a ser identificados, garantindo a ampla defesa e o contraditório aos interessados (achado 1); **f)** promova a higienização periódica da lista de candidatos habilitados de modo a manter apenas aqueles que atendem aos requisitos para participação do Programa, valendo-se, por exemplo, do cruzamento com bases de dados de órgãos públicos, como as do IPTU/ITBI, SISOB117, dentre outras, garantindo o direito à ampla defesa e do contraditório aos interessados (achado 2); **g)** implemente controles que impeçam a inscrição de candidatos com imóveis anteriores no DF ou beneficiados em outros programas habitacionais (candidato e dependentes), salvo se comprovado o enquadramento do caso concreto nas exceções previstas no § único do art. 4º da Lei n.º 3.877/2006 (achado 2); **h)** realize, previamente ao chamamento para a entrega de novas unidades habitacionais, a repontuação e reclassificação de todos os candidatos de acordo com as informações comprovadas no momento da habilitação, e eventuais atualizações supervenientes, nos termos do art. 6º do Decreto n.º 33.965/2012 e dos itens 4.5 e 5.5 da Súmula n.º 05/2012 DIMOB/CODHAB, dando ampla divulgação aos interessados (achado 4); **i)** fortaleça os pontos de controle do sistema informatizado, tornando obrigatório o preenchimento dos campos de dependentes maiores de 14 anos, especialmente o CPF, em analogia à IN RFB 1610/2016, atribuindo pontuação de acordo com os critérios do Decreto n.º 33.964/2012, bem como adote medidas para impedir que um interessado figure simultaneamente como candidato autônomo e dependente (achado 4); **j)** aprimore a transparência e acesso à informação, em atenção à Lei n.º 4.990/2012, disponibilizando: i) solução para extração de dados das listas para planilhas e pesquisa livre por nome; ii) acesso fácil e de forma clara aos critérios para pontuação dos candidatos; iii) campos para informações referentes às entidades, contendo, no mínimo: dados de Presidente, Dirigentes e Prepostos; endereço de funcionamento; contato; e-mail; sítio (se houver - link); estatuto; regras para associação; valores cobrados dos associados e sua periodicidade (taxas, etc) (achado 5); **k)** adote medidas para garantir o cumprimento das cláusulas de inalienabilidade dos contratos celebrados no âmbito dos programas habitacionais, de modo a inibir a prática de venda e aluguel, bem como a identificação de unidades desocupadas, implementando rotina de fiscalização, que contemple, no mínimo: busca em sítios de anúncios de negociação de imóveis; verificação de ocupação do imóvel (VOIs) e cruzamentos com dados informados pela CEB quanto à titularidade das contas de luz das Unidades Habitacionais (achado 6); **l)** faça incluir nos instrumentos de transferência de posse e domínio de imóveis distribuídos por programas habitacionais as condições de inalienabilidade, fixando prazo para ocupação do imóvel pelo beneficiário e sua família, bem como nos contratos de novos empreendimentos, de modo a evitar desvio de finalidade da política habitacional (achado 6); **m)** promova gestão junto à Corregedoria do TJDF de modo a coibir

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

irregularidades envolvendo imóveis do programa habitacional por meio de medidas como, por exemplo: implementação, pelos cartórios, de sistemática de encaminhamento à Codhab/DF dos registros efetuados, bem como de procurações de compra e venda (típicas de contratos de gaveta) (achado 6); **n)** promova gestão junto ao Creci/DF com vistas a reforçar a fiscalização e inibir a atuação de profissionais do ramo imobiliário no comércio irregular de imóveis de programas habitacionais, de acordo com a Resolução COFECI n.º 326/92118, bem como encaminhe ao Conselho relação dos profissionais identificados na prática de venda e aluguel de imóveis do Programa, para a adoção das medidas que julgarem pertinentes (achado 6); **o)** avalie a situação dos imóveis envolvidos em situação de venda ou aluguel (PTs 28 e 23), bem como daqueles com indícios de estarem desocupados (PTs 08 e 22), adotando as medidas cabíveis, sem prejuízo de estender tais medidas aos casos que futuramente venham a ser identificados (achado 6); **p)** estabeleça critérios baseados na demanda habitacional, antes da realização do empreendimento, para atendimento das faixas de renda, respeitando as prioridades estipuladas por lei (achado 8); **q)** aprimore seus mecanismos de controle no credenciamento e fiscalização de entidades visando coibir ocorrência de irregularidades, implementando o cruzamento de informações, tais como: várias entidades com mesmo endereço de funcionamento e/ou mesmo representante (presidente/dirigentes/prepostos) (achado 9); **r)** reveja as exigências para credenciamento de entidades junto à Codhab/DF estabelecendo critérios de qualificação técnica e mantendo credenciadas apenas aquelas que se mostrarem aptas para construção de unidades imobiliárias no âmbito de programas habitacionais (achado 9); **s)** adote medidas para a completa migração da base do Programa Morar Bem que se encontra no SQLServer para o PostgreSQL (achado 10); **t)** elabore sua Política de Segurança da Informação com os princípios e controles necessários, estabelecendo os processos de trabalho adequados para preservação da confidencialidade, integridade e disponibilidade das informações armazenadas em suas bases de dados (achado 10); **u)** adote medidas que permitam a presença de um quadro efetivo de servidores especializados em gestão de tecnologia e segurança da informação, com a finalidade de prestar suporte às demandas nesta área (achado 10); **v)** mantenha lista em separado para idosos, deficientes e vulneráveis, de modo que o candidato permaneça também na lista geral, sendo feita a distribuição naquela em que for contemplado primeiro, visando assegurar o cumprimento dos limites percentuais previstos na legislação (achado 8); **w)** abstenha-se de distribuir unidades habitacionais prontas a cooperativas e associações ou aos seus filiados, por falta de amparo legal no art. 5º da Lei n.º 3.877/2006, restringindo-se à disponibilização de áreas para construção, destinadas àquelas entidades credenciadas ao Programa e devidamente qualificadas (achados 3 e 9); **III – determinar à Codhab/DF que, no prazo de 60 (sessenta) dias, elabore e encaminhe ao Tribunal plano de ação para implementação das determinações constantes do item II, alíneas “a” a “u”, contendo cronograma completo de ações, bem**

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

como a sequência de procedimentos que serão executados, constando prazo e a unidade/setor responsável pela implementação conforme modelo apresentado no Anexo I do presente Relatório de Auditoria (achados 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9 e 10); **IV – determinar à Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal** que disponibilize a Codhab/DF informações constantes das bases de dados de IPTU/ITBI, e outras que se fizerem necessárias, preservando o devido sigilo legal, visando fortalecer os controles da política habitacional (achados 1 e 2); **V – determinar à CEB** que disponibilize à Codhab/DF informações necessárias ao controle sobre titularidade das contas de luz das unidades originárias dos programas habitacionais, visando fortalecer os controles da política habitacional (achado 6); **VI – recomendar ao Governador que:** **a)** promova gestão junto aos agentes financiadores dos imóveis originários de Programas Habitacionais promovidos pelo GDF de modo que, em casos de comprovado descumprimento contratual, as unidades retomadas sejam reincorporadas ao Programa (achado 6); **b)** avalie a conveniência de incluir valor de patrimônio máximo, pessoal ou familiar, como condição para participação em programas habitacionais, sob pena de desvirtuamento e prejuízo ao alcance social da política pública (achado 7); **c)** avalie a conveniência de alterar o limite de renda a ser atendida pelos programas habitacionais do Distrito Federal, excluindo a 4ª Faixa, a exemplo do programa federal Minha Casa Minha Vida (achado 8); **VII – alertar a Secretaria de Estado de Planejamento, Orçamento e Gestão – Seplag/DF**, como órgão coordenador do Comitê Gestor de Tecnologia da Informação e Comunicação do Distrito Federal – CGTIC119 a respeito da atual situação da Codhab/DF, no que tange a ausência de governança, a ausência de políticas de segurança e a situação do corpo técnico de informática daquela empresa, para que adote as medidas que julgar conveniente e oportunas, considerando, inclusive, a possibilidade de assumir a gestão da base de dados do Programa Morar Bem no Datacenter Corporativo do GDF, vinculado à SUTIC/Seplag (achado 10); **VIII – ter por satisfatoriamente cumprido o item II da Decisão n.º 4.851/2016 e o item II da Decisão n.º 4.937/2016; IX – no mérito, considerar procedente a Representação n.º 15/2015-MF**, haja vista as irregularidades apontadas no Relatório de Auditoria objeto do Processo n.º 575/2016; **X – dar ciência do Relatório Final de Auditoria, do relatório/voto do Relator e desta decisão ao Governador, à Codhab/DF, à Comissão de Fiscalização, Governança, Transparência e Controle – CFGTC da Câmara Legislativa do Distrito Federal, à Controladoria-Geral do Distrito Federal, à Secretaria de Gestão do Território e Habitação, ao Tribunal de Contas da União, ao Ministério das Cidades, à 4ª Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Público e Social (MPDFT) e à Delegacia de Repressão aos Crimes contra a Administração Pública – Decap; XI – autorizar o encaminhamento à Codhab/DF, em meio digital, de cópia dos Papéis de Trabalho n.ºs 03 a 32, associados aos autos em exame, cujos e-DOCs encontram-se listados no PT n.º 00/2016 (e-doc DA448DBD-e), para subsidiar as providências a serem adotadas pelo órgão; XII – dar ciência desta decisão à ilustre representante subscritora da**



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

Representação n.º 15/2015-MF; XIII – autorizar o retorno dos autos à Secretaria de Auditoria – Seaud/TCDF, para os devidos fins.” (grifos acrescidos)

No dia 15.02.2017, o Sr. Rui Medeiros de Araújo protocolou as peças recursais intituladas “Embargos de Declaração” e “Pedido de Revisão” (e-DOCs 7264EF61-c e 1691D8D6-c), em face da Decisão n.º 6.406/2016.

O Tribunal, então, exarou a **Decisão n.º 716/2017** (e-DOC BC6C7F7D-e), de 23.02.2017, nestes termos:

*“I – **negar conhecimento às peças recursais protocoladas pelo Sr. Rui Medeiros de Araújo**, intituladas de “Embargos de Declaração” e “Pedido de Revisão” (e-DOCs 7264EF61-c e 1691D8D6-c, respectivamente), em face da Decisão n.º 6.406/2016, por não atenderem à integralidade dos requisitos de admissibilidades previstos no art. 286, “caput”, do RI/TCDF, ante a ausência do pressuposto processual de legitimidade para recorrer da aludida deliberação plenária; II – tomar conhecimento da Informação n.º 013/2017 – SEAUD (e-DOC 37196170-e); III – dar ciência desta decisão ao signatário dos expedientes indicados no item I precedente; IV – autorizar o retorno dos autos à Secretaria de Auditoria – Seaud/TCDF, para os devidos fins.” (grifei)*

No dia 21.02.2017, a Codhab/DF encaminhou ao Tribunal, por meio do Ofício n.º 100.000.398/2017-PRESI/CODHAB/DF (e-DOC BA55F1ED-c), Plano de Ação para combater as falhas apontadas pela fiscalização, em atenção à Decisão n.º 6.406/2016.

Posteriormente, foram juntados aos autos documentos inominados, apresentados pela Codhab/DF (mediante Ofício n.º 100.001.238/2017-PRESI/CODHAB/DF, e-DOC A6FCDB37-c) e por representantes de entidades habitacionais (e-DOC F334116E-c), que expressam, em sua essência, requerimentos relativos a dispositivos da supracitada deliberação plenária.

MANIFESTAÇÃO DO ÓRGÃO INSTRUTIVO

A unidade instrutiva, por meio da Informação n.º 22/2017 – SEAUD/3ª Divisão (e-DOC 15E4D8DD-e), manifestou-se acerca dos documentos juntados aos autos em razão da Decisão n.º 6.406/2016, da seguinte forma:

“5. (...) nesta fase processual, busca-se a análise da referida documentação.

Plano de Ação

6. A seguir, apresenta-se, de forma resumida e esquematizada, as medidas apresentadas pela CODHAB a serem adotadas para cumprimento das determinações:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

Determinações do TCDF (Itens da Decisão)	Ações	Prazo	Unidade/Setor responsável
a) Exija, na fase de habilitação, declaração de ciência pelo candidato da obrigatoriedade de atualização de seus dados cadastrais, como, por exemplo, alterações de estado civil, de dependentes, de renda e de propriedade de imóveis; (achado 1)	Declaração desenvolvida e implementada na fase de habilitação e nos eventos de atualização cadastral.	20/02/2017	DIMOB
b) Exija, no ato de entrega da unidade habitacional, declaração do candidato de cumprimento dos requisitos previstos no art. 4º da Lei nº 3.877/06, bem como se vive em união estável; (achado 1)	Declaração já implementada na fase de formalização de processo e desenvolvida, também, para ser implementada no ato de entrega e nos eventos de atualização cadastral.	20/02/2017	DIMOB
c) Implemente, na fase de habilitação e de entrega das unidades habitacionais, mecanismos de controle de aferição dos requisitos para participação do programa, tais como: apresentação de IRPF, pesquisa de propriedade por meio do registro na ANOREG ⁵ e bases de dados do IPTU/ITBI além de cruzamento com bases de dados de outros programas habitacionais do DF, aplicando-se a rotina aos candidatos, cônjuges/companheiros e dependentes; (achado 1)	Afirmam que na fase de habilitação e entrega, os cruzamentos com as bases de dados do IPTU/ITBI e outros Programas Habitacionais já são realizados. A exigência do IRPF nas duas fases e a pesquisa de propriedade por meio de registro na ANOREG serão implementadas até 30/04/2017.	30/04/2017	GECAD - DIMOB
d) Implemente mecanismo de controle que garanta que as mesmas informações avaliadas pela Codhab no ato de entrega da unidade habitacional sejam as encaminhadas ao agente financeiro, de modo a resguardar o Poder Público de eventuais fraudes, por meio, por exemplo, do encaminhamento de dossiê, nos moldes do que hoje ocorre com os beneficiados da Faixa 1; (achado 1)	Este processo encontra-se automatizado. As construtoras acessam diretamente o sistema da CODHAB com dados fidedignos dos candidatos indicados aos empreendimentos habitacionais de qualquer faixa de renda. As assinaturas dos contratos e a publicidade dada às contemplações no portal da CODHAB possibilitam a ampla divulgação e controle deste assunto.	01/04/2017	GETEC/GECAD - DIMOB

⁵ Associação dos Notários e Registradores do Distrito Federal - ANOREG/DF.

Determinações do TCDF (Itens da Decisão)	Ações	Prazo	Unidade/Setor responsável
e) Adote, nos termos do art. 45 da LO/TCDF, as providências necessárias ao exato cumprimento do art. 4º, incisos III, IV e V, da Lei nº 3.877/06 e do art. 9º do Decreto nº 33.965/12, em relação aos contemplados, titulares ou coproprietários, identificados com imóveis anteriores no DF, beneficiados em outros programas habitacionais, listados nos PTs 04, 05 e 09, bem como daqueles que não atenderam ao requisito renda (PT 03), no momento da sua contemplação, ressalvadas as exceções legais, sem prejuízo de estender essas providências para os demais casos de igual natureza que vierem a ser identificados, garantindo a ampla defesa e o contraditório aos interessados; (achado 1)	Apresentaram, até o momento, relação de 53 imóveis vistoriados em que se constatou irregularidade na ocupação. Para esses casos foi aberto processo de retomada, aguardando apenas Portaria do Ministério das Cidades que regulamentará o vencimento antecipado da dívida e o início da retomada. Adicionalmente informam que encaminharão bimestralmente ao TCDF relatório para acompanhamento das fiscalizações e retomadas.	30/04/2017	GECAD - DIMOB
f) Promova a higienização periódica da lista de candidatos habilitados de modo a manter apenas aqueles que atendem aos requisitos para participação do Programa, valendo-se, por exemplo, do cruzamento com bases de dados de órgãos públicos, como as do IPTU/ITBI, SISOBI ⁶ , dentre outras, garantindo o direito à ampla defesa e do contraditório aos interessados; (achado 2)	Afirmam que na fase de habilitação e entrega, os cruzamentos com as bases de dados do IPTU/ITBI e outros Programas Habitacionais já são realizados. Será implementada rotina automatizada de cruzamentos com bases diversas (SEFAZ, CEB, CAESB, CGDF, CARTÓRIOS, SISOBI, etc) até 30/06/2017.	30/04/2017	GECAD - DIMOB
g) Implemente controles que impeçam a inscrição de candidatos com imóveis anteriores no DF ou beneficiados em outros programas habitacionais (candidato e dependentes), salvo se comprovado o enquadramento do caso concreto nas exceções previstas no § único do art. 4º da Lei 3.877/06; (achado 2)	Informam já haver o cruzamento com as bases de dados do IPTU/ITBI e de outros Programas Habitacionais, e que com a base da ANOREG será implementada até 30/04/2017. Será implementada rotina automatizada de cruzamentos com bases diversas (SEFAZ, CEB, CAESB, CGDF, CARTÓRIOS, SISOBI, etc) até 30/06/2017.	30/06/2017	GETEC/GECAD - DIMOB

⁶ Sistema Informático de Controle de Ôbitos - SISOBI, gerido pela Dataprev.

Determinações do TCDF (Itens da Decisão)	Ações	Prazo	Unidade/Setor responsável
h) Realize, previamente ao chamamento para a entrega de novas unidades habitacionais, a repontuação e reclassificação de todos os candidatos de acordo com as informações comprovadas no momento da habilitação, e eventuais atualizações supervenientes, nos termos do art. 6º do Decreto nº 33.965/2012 e dos itens 4.5 e 5.5 da Súmula nº 05/2012 DIMOB/CODHAB, dando ampla divulgação aos interessados; (achado 4)	Ações definidas: • 01/03/2017 – atualizar a lista de habilitados; • Atualização anual (1º março de cada ano); • 03/04/2017 – repontuar a lista de habilitados de acordo com os dados comprovados no cadastro; • 03/04/2017 – sobrestar a habilitação dos candidatos com divergências identificadas entre os dados comprovados e declarados; • 03/04/2017 – abertura de prazo de 90 dias (até 03/07/17) para atualização cadastral de todos os habilitados, sob pena de cancelamento da habilitação e exclusão do cadastro; • Implementar rotina automatizada de cruzamentos com bases diversas até 30/06/2017.	03/07/2017	GETEC/GECAD - DIMOB
i) Fortaleça os pontos de controle do sistema informatizado, tornando obrigatório o preenchimento dos campos de dependentes maiores de 14 anos, especialmente o CPF, em analogia à IN RFB 1610/2016, atribuindo pontuação de acordo com os critérios do Decreto nº 33.964/2012, bem como adote medidas para impedir que um interessado figure simultaneamente como candidato autônomo e dependente; (achado 4)	Já existem campos específicos para inclusão dos dependentes acima de 14 anos, inclusive CPF. Até 03/04/2017 pretende-se implementar o cruzamento das informações dos dependentes com as bases de outros órgãos.	03/04/2017	GETEC - DIMOB
j) Aprimore a transparência e acesso à informação, em atenção à Lei nº 4.990/12, disponibilizando: i) solução para extração de dados das listas para planilhas e pesquisa livre por nome; ii) acesso fácil e de forma clara aos critérios para pontuação dos candidatos; iii) campos para informações referentes às entidades, contendo, no mínimo: dados de Presidente, Dirigentes e Prepostos; endereço de funcionamento; contato; e-mail; site (se houver - link); estatuto; regras para associação; valores cobrados dos associados e sua periodicidade (taxas, etc); (achado 5)	• Pesquisa por nome disponível; • Extração dos dados não será implementada por razões de segurança e sigilo. Porém disponibilizarão acesso específico para o TCDF e outros órgãos de controle; • Critérios disponíveis no portal, link "Conheça o Programa"; • Informações gerais sobre as entidades já implementadas. Estatuto e valor das taxas cobradas em implementação até 30/04/2017.	30/04/2017	GETEC/GECAD - DIMOB



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

Determinações do TCDF (Itens da Decisão)	Ações	Prazo	Unidade/Setor responsável
k) Adote medidas para garantir o cumprimento das cláusulas de inalienabilidade dos contratos celebrados no âmbito dos programas habitacionais, de modo a inibir a prática de venda e aluguel, bem como a identificação de unidades desocupadas, implementando rotina de fiscalização, que contemple, no mínimo: busca em sites de anúncios de negociação de imóveis; verificação de ocupação do imóvel (VOIs) e cruzamentos com dados informados pela CEB quanto à titularidade das contas de luz das Unidades Habitacionais; (achado 6)	Afirma que desde abril/2016 há equipe dedicada a avaliar anúncios e denúncias, e realiza, periodicamente, grandes operações de Verificação de Ocupação de Imóveis - VOI nos empreendimentos habitacionais. Regularmente, as bases da CEB são verificadas para identificação de imóveis sem consumo de energia ou com titulares divergentes do cadastro da CODHAB, o que indica a não ocupação do imóvel ou a troca de titularidade. Tais cruzamentos serão automatizados até 30/06/2017.	30/06/2017	GEFIS - DIMOB
l) Faça incluir nos instrumentos de transferência de posse e domínio de imóveis distribuídos por programas habitacionais as condições de inalienabilidade, fixando prazo para ocupação do imóvel pelo beneficiário e sua família, bem como nos contratos de novos empreendimentos, de modo a evitar desvio de finalidade da política habitacional; (achado 6)	Esse assunto integra o Plano de Ação que está sendo realizado entre CODHAB, Ministério das Cidades, agentes financeiros e órgãos de controle do DF, com solução prevista até 30/04/2017.	30/04/2017	GECAD/GEFIS - DIMOB
m) Promova gestão junto à Corregedoria do TJDF de modo a coibir irregularidades envolvendo imóveis do programa habitacional por meio de medidas como, por exemplo: implementação, pelos cartórios, de sistemática de encaminhamento à Codhab dos registros efetuados, bem como de procurações de compra e venda (típicas de contratos de gaveta); (achado 6)	Esse assunto integra o Plano de Ação que está sendo realizado entre CODHAB, Ministério das Cidades, agentes financeiros e órgãos de controle do DF, com solução prevista até 30/04/2017.	30/04/2017	GECAD/GEFIS - DIMOB
n) Promova gestão junto ao CRECI/DF com vistas a reforçar a fiscalização e inibir a atuação de profissionais do ramo imobiliário no comércio irregular de imóveis de programas habitacionais, de acordo com a Resolução COFECI nº 326/92*, bem como encaminhe ao Conselho relação dos profissionais identificados na prática de venda e aluguel de imóveis do Programa, para a adoção das medidas que julgarem pertinentes; (achado 6)	Esse assunto integra o Plano de Ação que está sendo realizado entre CODHAB, Ministério das Cidades, agentes financeiros e órgãos de controle do DF. Termo de Ajustamento de Conduta entre CODHAB, CRECI/DF e MPDFT será assinado até 30/04/2017.	30/04/2017	GEFIS - DIMOB

* Aprova o Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis. http://www.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/1992/resolucao326_92.pdf, consulta em 29/07/2016.

Determinações do TCDF (Itens da Decisão)	Ações	Prazo	Unidade/Setor responsável
o) Avalie a situação dos imóveis envolvidos em situação de venda ou aluguel (PTs 28 e 23) bem como daqueles com indícios de estarem desocupados (PTs 08 e 22), adotando as medidas cabíveis, sem prejuízo de estender tais medidas aos casos que futuramente venham a ser identificados; (achado 6)	Apresentaram, até o momento, relação de 53 imóveis vistoriados em que se constatou irregularidade na ocupação. Para esses casos foi aberto processo de retomada, aguardando apenas Portaria do Ministério das Cidades que regulamentará o vencimento antecipado da dívida e o início da retomada. Adicionalmente informam que encaminharão bimestralmente ao TCDF relatório para acompanhamento das fiscalizações e retomadas.	20/02/2017	GEFIS - DIMOB
p) Estabeleça critérios baseados na demanda habitacional, antes da realização do empreendimento, para atendimento das faixas de renda, respeitando as prioridades estipuladas por lei; (achado 8)	Novo empreendimento considera aspectos como perfil social e parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, e a escolha de sua localização baseia-se em Áreas de Oferta do PDOT (Áreas de interesse social) e terrenos do patrimônio da CODHAB.	DIPRO	20/02/2017
q) Aprimore seus mecanismos de controle no credenciamento e fiscalização de entidades visando coibir ocorrência de irregularidades, implementando o cruzamento de informações, tais como: várias entidades com mesmo endereço de funcionamento e/ou mesmo representante (presidente/direntes/prepostos); (achado 9)	Realizou em 2016 amplo credenciamento, reduzindo de 488 entidades para 231. O processo contou com 4 etapas: 1) inscrição eletrônica; 2) entrega da documentação eletrônica; 3) entrega da documentação física; 4) vistoria. As 231 entidades elegeram democraticamente 10 representantes, responsáveis pelas reuniões periódicas e discussões da Política Habitacional do DF com a Diretoria da CODHAB. Várias ações de controle e organização foram implementadas afim de coibir práticas irregulares.	DIMOB	20/02/2017
r) Reveja as exigências para credenciamento de entidades junto à Codhab estabelecendo critérios de qualificação técnica e mantendo credenciadas apenas aquelas que se mostrarem aptas para construção de unidades imobiliárias no âmbito de programas habitacionais; (achado 9)	A CODHAB está revisando os modelos de editais a serem publicados para licitar áreas específicas para entidades. Esses editais terão em seus itens a qualificação técnica mínima exigida. Com relação a capacitação das entidades, a Diretoria Técnica da CODHAB tem a intenção de atuar no desenvolvimento e aprimoramento dos conhecimentos de todas as entidades, visando aperfeiçoá-las nesse sentido.	20/02/2017	GECAD-DIMOB
s) Adote medidas para a completa migração da base do Programa Morar Bem que se encontra no SQLServer para o PostgreSQL; (achado 10)	Afirma terem concluído a migração em 03/10/2016.	03/10/2016	GETEC-DIMOB

Determinações do TCDF (Itens da Decisão)	Ações	Prazo	Unidade/Setor responsável
t) Elabore sua Política de Segurança da Informação com os princípios e controles necessários, estabelecendo os processos de trabalho adequados para preservação da confidencialidade, integridade e disponibilidade das informações armazenadas em suas bases de dados; (achado 10)	Foi realizada uma campanha de 1 mês voltada a todos os servidores da companhia, informando dos eixos de segurança adotados. Ademais, foi incluída, na extranet, opção de consulta à política de segurança, visando mitigar riscos de segurança interna e responsabilizando o usuário por qualquer descumprimento da norma.	20/02/2017	GETEC-DIMOB
u) Adote medidas que permitam a presença de um quadro efetivo de servidores especializados em gestão de tecnologia e segurança da informação, com a finalidade de prestar suporte às demandas nesta área; (achado 10)	Afirma que o quadro de servidores existente atualmente possui total capacidade e proficiência de desenvolvimento e manutenção das informações sistêmicas da Companhia, possibilitando suporte nas operações de todas as áreas de negócio. Ademais, o atendimento a esse item requer realização de concurso público específico de modo a atrair profissionais com conhecimentos muito particulares, para que a demanda da companhia consiga ser atendida de forma plena não trazendo prejuízos aos candidatos e à imagem da CODHAB.	20/02/2017	GETEC-DIMOB
v) Mantenha lista em separado para idosos, deficientes e vulneráveis, de modo que o candidato permaneça também na lista geral, sendo feita a distribuição naquela em que for contemplado primeiro, visando assegurar o cumprimento dos limites percentuais previstos na legislação.	Concluído.	20/02/2017	GETEC-DIMOB
w) Abstenha-se de distribuir unidades habitacionais prontas a cooperativas e associações ou aos seus filiados, por falta de amparo legal no art. 5º da Lei 3.877/2006, restringindo-se à disponibilização de áreas para construção, destinadas àquelas entidades credenciadas ao Programa e devidamente qualificadas.	Alterações implantadas. A CODHAB e o Governo do Distrito Federal já buscam áreas para designação às entidades, conforme previsto em lei. Como ação complementar, está sendo definida a destinação para a fila de RIE - Relação de Inscrição por Entidade, que deverá até o término (03/07/2017) de atualização cadastral, migrar para a RII - Relação de Inscrições Individuais.	20/02/2017	DIMOB

7. Em linhas gerais observa-se que as medidas apontadas pela Companhia como necessárias ao atendimento das determinações se mostram razoáveis e coerentes, guardando estreita relação com o objetivo que se almeja alcançar.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

8. Algumas medidas remetem a um **Plano de Ação** a ser realizado entre CODHAB, Ministério das Cidades, agentes financeiros e órgãos de controle do DF, bem como a um **Termo de Ajustamento de Conduta** entre CODHAB, CRECI/DF e MPDFT, documentos essenciais para que esta Secretaria de Auditoria realize futura fiscalização, razão pela qual deve ser encaminhado a esta Corte.

9. Por fim, a real implementação e a efetividade das ações propostas apenas poderão ser avaliadas em futuro monitoramento.

Requerimento CODHAB

10. A CODHAB apresentou requerimento² acerca do item II-w, da Decisão nº 6.406/2016, in verbis:

“II – determinar à Codhab/DF que: (...)

w) abstenha-se de distribuir unidades habitacionais prontas a cooperativas e associações ou aos seus filiados, por falta de amparo legal no art. 5º da Lei n.º 3.877/2006, restringindo-se à disponibilização de áreas para construção, destinadas àquelas entidades credenciadas ao Programa e devidamente qualificadas (achados 3 e 9);”

11. As demandas levantadas tratam da **metodologia de distribuição de áreas** e da **responsabilidade pela indicação da demanda**, requerendo posicionamento desta Corte quanto à forma como a Companhia pretende operacionalizar tal determinação.

12. Sugere que a distribuição das áreas se dê por meio da Terracap³ e que a indicação da demanda seja responsabilidade “de uma Instituição legitimamente constituída, que centralize, represente e valide as demandas das entidades, devidamente registradas e reconhecidas, a exemplo da OCDF - Organização das Cooperativas do Distrito Federal” cabendo à CODHAB/DF a habilitação dos indicados em conformidade com os requisitos descritos no art. 4º da Lei nº 3.877/2006.

13. Observa-se que as questões levantadas tratam da forma como a Companhia atuará de modo a atender à determinação do Tribunal, o que excede a competência desta Corte, uma vez que se trata de decisões de cunho gerencial, afeto à discricionariedade do gestor.

14. Manter com a CODHAB a responsabilidade de distribuir as áreas destinadas a habitação de interesse social ou delegá-la à Terracap é decisão do Chefe do Executivo local, desde que necessariamente respeitados os requisitos legais⁴ exigidos para participação nos programas habitacionais.

15. Entretanto, independente do órgão executor da política pública, espera-se que, assim como preceitua o PDOT⁵, a destinação das áreas promova a ocupação do território de forma equilibrada, preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas e em

² Ofício nº 100.001.238/2017-PRESI/CODHAB/DF (e-doc A6FCDB37-c);

³ Terracap – Agência de desenvolvimento do DF

⁴ Lei nº 3.877/2006, art. 4º.

⁵ PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – Lei nº 803/2009, arts 49 e 106



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

consolidação, induzindo o crescimento local e regional, observada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território, além de considerar o perfil social dos beneficiados, com ênfase ao atendimento do segmento de menor poder aquisitivo⁶.

16. Quanto à indicação da demanda, igualmente trata-se de gestão da Companhia o juízo de como fazê-lo, contanto que respeitados, além dos normativos que tratam da política pública habitacional, as determinações exaradas por esta Corte por ocasião da Decisão nº 6.406/2016.

*17. Cumpre destacar, dentre os itens da Decisão supra, aqueles que tratam da atuação das entidades como colaboradores do Estado na redução do déficit habitacional, enfatizando a importância de sua qualificação técnica⁷, mantendo credenciadas junto à Companhia apenas aquelas que se mostrarem aptas para **construção de unidades imobiliárias** no âmbito de programas habitacionais, conforme tratado nos §§ 160/191 do Relatório de Auditoria⁸.*

18. Assim como a referida Decisão repudia a “distribuição de unidades habitacionais prontas a cooperativas e associações ou aos seus filiados”⁹, o mesmo vale para concessão de lotes ou áreas sem a respectiva contrapartida de construir, de modo que as entidades, em nenhuma hipótese, figurem como meras intermediárias entre o Estado e os beneficiários, evitando dessa forma, prejuízo ao princípio da igualdade.

Requerimento de Cidadão

19. Comissão formada por representantes de 10 (dez) entidades habitacionais credenciadas à Codhab apresentou¹⁰, junto a esta Corte, questionamento em relação a alguns itens da Decisão nº 6.406/2016 solicitando atuação do Tribunal.

*20. Preliminarmente, urge destacar que nos termos do art. 117¹¹ do Regimento interno, “são partes no processo o **responsável** e o **interessado**”.*

21. Assim, tem-se como responsáveis os órgãos competentes para execução da política pública distrital (CODHAB e SEGETH), a quem foram dirigidas as determinações e recomendações da decisão supra.

22. Por outro lado, não se vislumbra que a referida Comissão tenha interesse jurídico em intervir nos autos, pois o cidadão é mero beneficiário da política pública, não sendo alcançado diretamente pela decisão.

⁶ Lei nº 4.020/07, art 4º, VII.

⁷ Decisão nº 6.406/2016, II, “r”

⁸ e-doc BF8D1067-e (peça 36)

⁹ Decisão nº 6.406/2016, II, “w”

¹⁰ e-doc F334116E-c

¹¹ “Art. 117. São partes no processo o **responsável** e o **interessado**.

§ 1º Responsável é aquele assim qualificado, nos termos da Constituição Federal, da Lei Orgânica do Distrito Federal, da Lei Orgânica do Tribunal de Contas do Distrito Federal e respectiva legislação aplicável.

§ 2º **Interessado** é aquele que tenha reconhecida, por força de lei, pelo relator ou pelo Tribunal, em qualquer etapa do processo, **razão legítima para nele intervir.**” (grifou-se)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

23. Desse modo, o cidadão não é parte do presente processo, não atendendo, assim, ao requisito processual da legitimidade para atuar no feito, motivo pelo qual se opinará pelo **não conhecimento do requerimento**.

24. Ademais, as questões levantadas pelos interessados adentram o mérito da gestão da CODHAB quanto às medidas a serem tomadas para atendimento das determinações.

25. Solicitam a normatização dos valores cobrados pelas associações/cooperativas e o “controle de suas listas de contemplados, deixando para apresentá-las à CODHAB apenas quando lhe forem distribuídos terrenos”, questões típicas da operacionalização da Companhia para cumprimento da Decisão.

26. Posto isso, orienta-se que tais questionamentos e sugestões sejam encaminhados à CODHAB.” (grifos do original)

Ao final da instrução, foram lançadas as seguintes conclusões:

“27. Extrai-se da leitura do Plano de Ação apresentado o comprometimento da Companhia no sentido de dar cumprimento às determinações desta Corte.

28. Todavia, a efetividade das ações propostas será analisada em sede de monitoramento a ser realizado oportunamente por esta Secretaria de Auditoria.”

Ante o exposto, sugeriu-se ao Plenário:

“I. tome conhecimento:

a) do Ofício nº 100.000.398/2017-PRESI/CODHAB/DF (e-doc BA55F1ED-c);

b) do Ofício nº 100.001.238/2017-PRESI/CODHAB/DF (e-doc A6FCDB37-c);

II. não conheça do documento particular apresentado pela Comissão dos 10 Eleitos para representar as entidades credenciadas na CODHAB, registrado sob o e-doc F334116E-c, por ausência de pressuposto processual para intervir nos autos, nos termos do art. 117 do Regimento Interno;

III. informar à CODHAB que as questões levantadas nos documentos enumerados no item I encontram-se no juízo discricionário do gestor, excedendo a competência desta Corte, uma vez que se trata de decisões de cunho gerencial;

IV. alertar a CODHAB de que:

a) como preceitua o PDOT e a Lei nº 4.020/07, independente do órgão executor da política pública habitacional, a destinação de áreas para programas habitacionais deve promover a ocupação do território de forma equilibrada, preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas e em consolidação, induzindo o crescimento local e regional, observada a capacidade de suporte socioeconômico e ambiental do território, além de considerar o perfil social dos beneficiados,



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

com ênfase ao atendimento do segmento de menor poder aquisitivo;

- b) *a concessão de unidades habitacionais prontas assim como de lotes ou áreas a cooperativas e associações ou aos seus filiados sem a respectiva contrapartida de construir, contraria o disposto no item II, “w” da Decisão TCDF nº 6.406/2016;*
- V. *determine à CODHAB que encaminhe a este Tribunal o **Plano de Ação** realizado entre CODHAB, Ministério das Cidades, agentes financeiros e órgãos de controle do DF, bem como o **Termo de Ajustamento de Conduta** entre CODHAB, CRECI/DF e MPDFT de forma a subsidiar futura fiscalização;*
- VI. *considere atendida, por parte da CODHAB, a determinação constante do item III da Decisão nº 6406/2016;*
- VII. *dê ciência aos cidadãos consignados no documento particular S/Nº¹² de que as questões levantadas no referido documento devem ser direcionadas à Codhab, posto que as medidas a serem implementadas para cumprimento da decisão desta Corte são de gestão daquela Companhia;*
- VIII. *autorize o retorno dos autos à Secretaria de Auditoria para realização de monitoramento, visando avaliar a efetiva implementação das recomendações e determinações aprovadas pelo Plenário.” (grifos do original)*

As sugestões formuladas mereceram a concordância do titular da Secretaria de Auditoria – Seaud/TCDF (e-DOC 9BDD33AC-e).

MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

O Ministério Público junto ao Tribunal de Contas do Distrito Federal – MPjTCDF, por intermédio do Parecer n.º 631/2017 - MF (e-DOC 9D228717-e), após contextualizar o feito, acompanhou “o entendimento do órgão técnico” e pugnou “pelo acolhimento das sugestões por ele alvitradas”.

É o relatório.

¹² e-DOC F334116E-c.



VOTO

A Auditoria Integrada realizada pela Secretaria de Auditoria – Seaud/TCDF, em cumprimento à Decisão n.º 6.062/2015, na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab/DF, teve por objetivo a avaliação da gestão e dos controles empreendidos pela jurisdicionada no âmbito do Programa “Morar Bem”.

Tendo em conta os achados e conclusões constantes do Relatório Final de Auditoria (e-DOC BF8D1067-e), o Tribunal prolatou a **Decisão n.º 6.406/2016**, tendo expedido determinações e recomendações a diversas jurisdicionadas (Codhab/DF, SEF/DF, CEB e Governadoria do DF), dentre as quais a apresentação de Plano de Ação pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab/DF, conforme transcrito a seguir:

“III – determinar à Codhab/DF que, no prazo de 60 (sessenta) dias, elabore e encaminhe ao Tribunal plano de ação para implementação das determinações constantes do item II, alíneas “a” a “u”, contendo cronograma completo de ações, bem como a sequência de procedimentos que serão executados, constando prazo e a unidade/setor responsável pela implementação conforme modelo apresentado no Anexo I do presente Relatório de Auditoria (achados 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9 e 10);”

Em atenção à mencionada deliberação plenária, a jurisdicionada encaminhou Plano de Ação (constante do e-DOC BA55F1ED-c) para combater as falhas apontadas pela fiscalização.

A presente fase processual trata, portanto, do **exame de cumprimento de diligência**, bem como da **admissibilidade do expediente constante do e-DOC F334116E-c** (questionamentos formulados por Comissão composta por representantes de 10 (dez) entidades habitacionais credenciadas à Codhab/DF, em relação a alguns itens da Decisão n.º 6.406/2016, solicitando atuação deste Tribunal).

Nesta oportunidade, a unidade instrutiva propõe, em linhas gerais: tomar conhecimento dos ofícios encaminhados pela Codhab/DF, informando-a que as questões levantadas nos documentos encontram-se no juízo discricionário do gestor, excedendo a competência desta Corte, uma vez que tratam de decisões de cunho gerencial; negar conhecimento do documento constante do e-DOC F334116E-c, por ausência de pressuposto processual para intervir nos autos, nos termos do art. 117 do RI/TCDF, com esclarecimento aos cidadãos; emitir alertas e determinação à Codhab/DF; considerar atendida, por parte da Codhab/DF, a determinação constante do item III da Decisão n.º 6.406/2016; e autorizar o retorno dos autos à Seaud/TCDF, para monitoramento das recomendações e determinações aprovadas pelo Plenário.

O parecer do MPjTCDF é convergente com a instrução.

Ao compulsar os autos, verifico que o encaminhamento proposto pela Seaud/TCDF e pelo *Parquet* especial merece acolhida parcial pelo Plenário desta Corte de Contas, com acréscimos e ajustes redacionais.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

Tenho que o Plenário deve conhecer dos expedientes encaminhados pela Codhab/DF separadamente (e-DOCs BA55F1ED-c e A6FCDB37-c), a fim de explicitar seus conteúdos no texto da deliberação plenária a ser exarada, ante a relevância da matéria.

Assim, cabe tomar conhecimento do Ofício n.º 100.000.398/2017-PRESI/CODHAB/DF (e-DOC BA55F1ED-c), encaminhado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab/DF, contendo Plano de Ação para implementação das determinações constantes do item “II-a” a “II-u” da Decisão n.º 6.406/2016, além de cronograma completo das ações a serem realizadas e a sequência dos procedimentos que serão executados pela Companhia.

Da mesma forma, cabe conhecer do Ofício n.º 100.001.238/2017-PRESI/CODHAB/DF (e-DOC A6FCDB37-c), que contemplou pedido de esclarecimentos por parte da Codhab/DF, nestes termos:

“(...) dois pontos necessitam ser detalhados e esclarecidos, de modo que as ações de designação de áreas possam ser corretamente realizadas, a saber:

- a) a metodologia de distribuição de áreas; e*
- b) a responsabilidade pela indicação da demanda.*

Com relação ao item "a", esta Companhia entende que deve ser cumprido o artº5º da Lei nº 3877/2006, ficando a Terracap responsável pelas designações de áreas por intermédio de procedimento regulamentar aplicável.

No que se refere ao item "b" - esta companhia entende que, designada a área, a escolha dos beneficiários deverá ser de responsabilidade de uma Instituição legitimamente constituída, que centralize, represente e valide as demandas das entidades, devidamente registradas e reconhecidas, a exemplo da OCDF - Organização das Cooperativas do Distrito Federal, cabendo a CODHAB/DF a habilitação dos indicados em conformidade com os requisitos descritos no art. 4º da supramencionada Lei.

Dessa forma, considerando o acima exposto, esta Companhia aguarda pronunciamento sobre os pontos colocados, vislumbrando um aclaramento das sobreditas determinações, uma vez que, podem ensejar em falhas no momento de sua execução, frente aos reflexos das futuras auditorias a serem realizadas por essa Egrégia Corte de Contas.” (grifos do original)

Além disso, com as devidas vênias aos entendimentos contrários, considero que o Tribunal pode/deve esclarecer as matérias questionadas pela Companhia, até para evitar, como bem ponderou a própria jurisdicionada, a ocorrência de falhas quando da execução das determinações constantes da Decisão n.º 6.406/2016, *“frente aos reflexos das futuras auditorias a serem realizadas por essa Egrégia Corte de Contas”*.

Nada obstante, saliento que a Seaud/TCDF e o Parquet especial, de forma contrária, pugnam por que se informasse à Codhab/DF que *“as questões levantadas (...) encontram-se no juízo discricionário do gestor, excedendo a competência desta Corte, uma vez que se trata de decisões de cunho gerencial”*.

TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

No que tange à questão constante do item “a” (metodologia de distribuição de áreas), entendo que a matéria resta devidamente normatizada na **Lei n.º 4.020/2007**, que *“autoriza a criação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF, cria o Sistema de Habitação do Distrito Federal – SIHAB-DF e dá outras providências”*; mais especificamente, no seu **art. 16**, transcrito a seguir:

*“Art. 16 - A Companhia Imobiliária de Brasília – **TERRACAP** **doará** ao Distrito Federal as unidades imobiliárias, terrenos ou glebas situados nas áreas destinadas à execução dos planos e programas habitacionais de interesse social, conforme determina o art. 5º da Lei nº 3.877, de 26 de junho de 20 06.*

*§ 1º - Os imóveis doados nos termos do caput deste artigo serão transferidos pelo Distrito Federal à CODHAB/DF, **para a execução de suas atividades.***

*§ 2º - A **SEDUMA**, em conjunto com a **TERRACAP** e a **CODHAB/DF**, definirá as unidades imobiliárias, terrenos ou glebas a serem transferidos para os projetos habitacionais de interesse social.”* (grifos nossos)

Da leitura do art. 16 da Lei n.º 4.020/2007, pode-se concluir que a execução das atividades alusivas à Política de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal é de responsabilidade da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal.

A fim de reforçar tal entendimento, lembro que o § 2º do art. 1º da Lei n.º 4.020/2007 estabelece que a *“CODHAB/DF terá por finalidade a execução da Política de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, coordenando as respectivas ações”*. Por outro lado, à Terracap cabe **doar** *“as unidades imobiliárias, terrenos ou glebas situados nas áreas destinadas à execução dos planos e programas habitacionais de interesse social”*, conforme disposto no “caput” do art. 16 da mesma lei.

Quanto à definição das *“unidades imobiliárias, terrenos ou glebas a serem transferidos para os projetos habitacionais de interesse social”*, tal medida deverá ser feita, **em conjunto**, pela extinta Seduma/DF (atual Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – Segeth/DF), pela Terracap e pela Codhab/DF; não sendo, portanto, atribuição exclusiva de qualquer um desses órgãos/entidades.

Diante do exposto, não se mostra razoável a argumentação da Codhab/DF de que ficará *“a Terracap responsável pelas designações de áreas por intermédio de procedimento regulamentar aplicável”*.

No que tange à questão constante do item “b” (responsabilidade pela indicação da demanda), considero que inexistente previsão legal para que a centralização, representação e validação de todas as demandas das entidades registradas e reconhecidas pela Codhab/DF (atualmente em um total¹³ de 229)

¹³ Conforme explicitado no documento intitulado “**CREDENCIAMENTO DE ENTIDADES / SORTEIO / VETO ÀS QUE POSSUEM EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO**”, disponível em <http://www.codhab.df.gov.br/uploads/archive/files/6b00ed8b580b5f247f13d7bdb4024fe9.pdf>.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

sejam realizadas por uma única instituição, ainda que “*legitimamente constituída*”¹⁴ para tanto, indo de encontro com o entendimento aventado pela Codhab/DF.

Ainda que eventual instituição, que porventura represente os interesses de diversas entidades reconhecidas pela Codhab/DF, venha a atuar (legitimamente) junto à Companhia em prol dos interesses de seus associados, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, quando da execução da política habitacional do Distrito Federal voltada às cooperativas ou associações habitacionais, deverá obedecer às diretrizes estabelecidas na Lei n.º 3.877/2006; em especial, nos arts. 5º, 6º e 16 a 21 da lei, transcritos a seguir:

“Art. 5º A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP tornará disponíveis para o Distrito Federal as unidades parceladas ou as glebas destinadas a habitações de interesse social.

§ 1º De cada área destinada à habitação de interesse social, serão reservados:

I – quarenta por cento para atendimento do Cadastro Geral de Inscrições da SEDUH;

II – quarenta por cento para atendimento de cooperativas ou associações habitacionais;

III – vinte por cento para os demais programas habitacionais de interesse social.

§ 2º Fica estabelecido que, na quota prevista no inciso I do § 1º, serão inicialmente atendidos aqueles já habilitados.

Art. 6º Às cooperativas ou associações habitacionais de que trata o § 1º do art. 5º aplicam-se as disposições dos arts. 16 a 21 desta Lei.

(...)

Art. 16. *As cooperativas habitacionais de trabalhadores terão prioridade na aquisição de áreas públicas destinadas à habitação, na forma do art. 328, parágrafo único, da Lei Orgânica do Distrito Federal.*

Art. 17. *Às cooperativas e associações habitacionais é vedada a cobrança de qualquer tipo de contribuição de seus associados para fins de aquisição de unidades imobiliárias de programa habitacional do Distrito Federal, excetuadas as taxas previstas em seus estatutos, em lei ou em seus regulamentos.*

Art. 18. *Nenhum cooperado ou associado pode beneficiar-se mais de uma vez em programa habitacional do Distrito Federal.*

Art. 19. *Para participar de programas habitacionais destinados a cooperativa ou associação, o candidato deve atender ao seguinte:*

I – ter maioria ou ser emancipado na forma da lei civil;

¹⁴ No ano de 2016, após a realização de um credenciamento promovido pela Codhab/DF, o número de entidades credenciadas junto à Companhia reduziu de 488 para 229. Segundo consta do portal da entidade, “*após a conclusão do credenciamento, as 229 entidades elegeram democraticamente 10 líderes para representá-las nas reuniões regulares com os órgãos envolvidos*” (<http://www.codhab.df.gov.br/uploads/archive/files/6b00ed8b580b5f247f13d7bdb4024fe9.pdf>).



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO**

Proc.: 575/16e

II – residir no Distrito Federal nos últimos cinco anos;

III – não ser, nem ter sido proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial no Distrito Federal;

IV – não ser usufrutuário de imóvel residencial no Distrito Federal;

V – ter renda familiar compatível com o programa.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto nos incisos III e IV deste artigo as situações previstas no art. 4º, parágrafo único.

Art. 20. Para participar de programa habitacional, a cooperativa ou associação habitacional deverá:

I – estar legalmente constituída há pelo menos um ano da data de publicação do edital de licitação;

II – ter registro de seu estatuto e ato de constituição na Junta Comercial do Distrito Federal ou no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas;

III – apresentar:

a) estatuto e suas alterações, se houver, com os respectivos registros;

b) ata de constituição e de eleição da diretoria em exercício, com a relação de seus membros e a qualificação dos diretores;

c) registro no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

d) certificado de regularidade perante a seguridade social e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;

e) comprovante de regularidade fiscal;

f) certidão negativa civil e criminal dos dirigentes junto à Justiça Federal e à Justiça do Distrito Federal e Territórios;

g) relação dos cooperados ou associados, com perfil socioeconômico definido.

Art. 21. *A transferência de domínio ao cooperado ou associado será feita pela TERRACAP, em conjunto com o Distrito Federal, por intermédio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH.” (grifos nossos)*

Assim, permitir que “a escolha dos beneficiários” seja “de responsabilidade de **uma** Instituição legitimamente constituída, que centralize, represente e valide as demandas das entidades, devidamente registradas e reconhecidas, a exemplo da OCDF - Organização das Cooperativas do Distrito Federal” poderá cercear o amplo e irrestrito exercício da prerrogativa prevista no art. 20 da Lei n.º 3.877/2006. Alguma cooperativa ou associação habitacional que não se sinta, em algum momento, representada pela instituição eleita para atuar em nome de todas as entidades registradas junto à Codhab/DF estará, de alguma forma, limitada ou impedida de participar de eventual programa habitacional de seu interesse, o que não pode ser aceito por esta Corte de Contas.

Nesse sentido, cabe esclarecer à Codhab/DF que o entendimento exposto no item “b” do Ofício n.º 100.001.238/2017-PRESI/CODHAB/DF fere o



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

princípio da isonomia e vai de encontro ao estabelecido na Lei n.º 3.877/2006 (em especial, nos seus arts. 5º, 6º e 16 a 21), não sendo admitida a hipótese de a escolha dos beneficiários ser responsabilidade de uma única instituição, ainda que legitimamente constituída para centralizar, representar e validar as demandas das entidades (cooperativas ou associações habitacionais) devidamente registradas e reconhecidas pela Codhab/DF.

Ante o exposto, em harmonia parcial com a unidade instrutiva e o órgão ministerial, com os acréscimos e ajustes redacionais que faço, VOTO no sentido de que o egrégio Plenário:

- I. tome conhecimento:
 - a) do Ofício n.º 100.000.398/2017-PRESI/CODHAB/DF (e-DOC BA55F1ED-c), encaminhado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab/DF, contendo Plano de Ação para implementação das determinações constantes do item “II-a” a “II-u” da Decisão n.º 6.406/2016, além de cronograma completo das ações a serem realizadas e a sequência dos procedimentos que serão executados pela Companhia;
 - b) do Ofício n.º 100.001.238/2017-PRESI/CODHAB/DF (e-DOC A6FCDB37-c), encaminhado pela Codhab/DF, contendo pedido de esclarecimentos acerca da “metodologia de distribuição de áreas” e da *“responsabilidade pela indicação da demanda”*;
 - c) da Informação n.º 22/2017 – SEAUD/3ª Divisão (e-DOC 15E4D8DD-e);
 - d) do Parecer n.º 631/2017 - MF (e-DOC 9D228717-e);
- II. negue conhecimento do documento particular apresentado pela Comissão dos 10 Eleitos para representar as entidades credenciadas na Codhab/DF, registrado sob o e-DOC F334116E-c, por ausência de pressuposto processual para intervir nos autos, nos termos do art. 117 do RI/TCDF, esclarecendo-lhe que as questões levantadas no referido documento devem ser direcionadas à Codhab/DF, posto que as medidas a serem implementadas para cumprimento da decisão desta Corte são de gestão daquela Companhia;
- III. alerte à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab/DF que:
 - a) como preceitua o PDOT e a Lei n.º 4.020/2007, independente do órgão executor da política pública habitacional, a destinação de áreas para programas habitacionais deve promover a ocupação do território de forma equilibrada, preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas e em consolidação, induzindo o crescimento local e regional, observada a capacidade de suporte



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

socioeconômico e ambiental do território, além de considerar o perfil social dos beneficiados, com ênfase ao atendimento do segmento de menor poder aquisitivo;

b) a concessão de unidades habitacionais prontas assim como de lotes ou áreas a cooperativas e associações ou aos seus filiados sem a respectiva contrapartida de construir contraria o disposto no item “II-w” da Decisão TCDF n.º 6.406/2016;

c) com relação ao pedido de esclarecimentos constante do Ofício n.º 100.001.238/2017:

1. no que tange ao item “a” (metodologia de distribuição de áreas), a matéria resta devidamente normatizada na Lei n.º 4.020/2007, mais especificamente no seu art. 16, não se mostrando razoável a argumentação da Codhab/DF de que ficará *“a Terracap responsável pelas designações de áreas por intermédio de procedimento regulamentar aplicável”*;

2. no que tange ao item “b” (responsabilidade pela indicação da demanda), inexistente previsão legal para que a centralização, representação e validação de todas as demandas das entidades (cooperativas ou associações habitacionais) registradas e reconhecidas pela Codhab/DF sejam realizadas por uma única instituição, ainda que *“legitimamente constituída”* para tanto, salientando que a hipótese aventada pela Companhia fere o princípio da isonomia e vai de encontro ao estabelecido na Lei n.º 3.877/2006 (em especial, nos seus arts. 5º, 6º e 16 a 21);

IV. determine à Codhab/DF que encaminhe a este Tribunal o **Plano de Ação** realizado entre a Companhia, Ministério das Cidades, agentes financeiros e órgãos de controle do DF, bem como o **Termo de Ajustamento de Conduta** entre Codhab/DF, Creci/DF e MPDFT de forma a subsidiar futura fiscalização;

V. considere atendida, por parte da Codhab/DF, a determinação constante do item III da Decisão n.º 6.406/2016;

VI. autorize:

a) o envio de cópia deste Relatório/Voto e da Decisão que vier a ser proferida à Codhab/DF, para cumprimento das diligências em tela;



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Proc.: 575/16e

- b) o retorno dos autos à Secretaria de Auditoria – Seaud/TCDF, para realização de monitoramento, visando avaliar a efetiva implementação das recomendações e determinações aprovadas pelo Plenário.

Sala das Sessões, 22 de agosto de 2017.

INÁCIO MAGALHÃES FILHO
Conselheiro-Relator