



**INFORMAÇÃO Nº 49/2017 – SEAUD/3ª Divisão**

Brasília-DF, 06 de novembro de 2017.

**PROCESSO Nº:** 7283/2006.  
**JURISDICIONADO:** Administração Regional do SIA - RA XXIX.  
**ASSUNTO:** Análise de Diligência.  
**EMENTA:** Auditoria de Regularidade. RA XXIX – SIA. ONALT. Decisão nº 1.701/2016. Nova determinação.

Senhor Diretor,

Cuidaram os autos, inicialmente, de auditoria de regularidade realizada na Administração Regional do Setor de Indústria e Abastecimento / SIA - RA XXIX, em atendimento ao item IV da Decisão nº 1609/02, com o propósito de aferir os procedimentos adotados para a cobrança de outorga onerosa de alteração de uso – ONALT, em decorrência de modificação ou extensão de uso de lotes, com nova destinação para posto de combustível, lavagem e lubrificação de veículos (PLL).

2. Por meio da Decisão nº 4.105/2015, cujos alguns itens foram reiterados pela Decisão nº 1.701/2016, o Tribunal proferiu as seguintes determinações:

**Tabela 1 – Itens das Decisões nº 4.105/2015 com correspondentes respostas e encaminhamentos**

Determinação (item IV)	Resposta / Encaminhamento
a) à <b>Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação</b> que informe, no prazo de 15 (quinze) dias, a situação atual do processo de regularização dos Lotes nºs 2.130, 2.140 e 2.150, Trecho 03, SIA/Sul, onde funciona o Posto SIA 03 Ltda., bem como as etapas que restam para conclusão do referido processo;	* Ofício nº 390.001.429/2015-GAB/SEGETH (fls. 1304/1314) para os lotes nºs 2.140 e 2.150
b) à <b>Administração Regional do SIA</b> , à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação e à TERRACAP que informe, de maneira inequívoca e discriminada, quais são os valores pagos a título de “Mais Valia” ou ONALT pelos proprietários dos Lotes nºs 2.130, 2.140 e 2.150, Trecho 03, SIA/Sul;	<b>TERRACAP</b> * Ofício nº 637/2015-PRESI (fls. 1270/1291)
c) à <b>Administração Regional do SIA</b> que, tendo em conta o deslinde da Ação Popular nº 2002.01.1.027221-4, notifique os proprietários dos estabelecimentos localizados no SIA trecho 1, lotes 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80 e 90, para adoção dos procedimentos delineados nos arts. 9º a 13 do Decreto Distrital nº 23.776, de 12.05.2003, acompanhando todo o trâmite de regularização, desde a solicitação da modificação ou extensão de uso até o pagamento (ou acerto) da ONALT, para que, ocorrendo atraso provocado pelo interessado, encaminhe o caso à Procuradoria-Geral do Distrito Federal com vistas à adoção das medidas judiciais cabíveis, dando ciência a esta Corte das medidas adotadas, no prazo de 90 (noventa) dias;	* Ofício nº 90/2016 –GAB/RA XXIX (fls. 1345/1389) * Pedido de prorrogação de prazo (Ofício nº 259/2016 - fls. 1390/1391) concedido pelo Desp. Singular 225/2016 – GCPM (fls. 1393/1393.v); <b>* reiterado – Decisão 1701/16, III, b</b> * Ofício nº 339/2016 –GAB.SIA/DF - RA XXIX (fls. 1403/1408)



Determinação (item IV)	Resposta / Encaminhamento
d) às Administrações Regionais a seguir relacionadas que notifiquem os proprietários (...):  1) <b>Administração Regional de Taguatinga</b> – Processo nº 132.000.615/97, Alienação 77.950-4, Endereço Setor G/SUL, CSG QD, 13, Lote 01;	* Pedido de prorrogação de prazo (Ofício nº 1.406/2015, fls. 1258) concedido pelo Desp. Singular 459/2015 – GCPM (fls. 1268); * Ofício nº 102/2016, (fls. 1319/1320) pede sobrestamento dos autos até manifestação da TERRACAP; * Ofício nº 1.505/2015, (fls. 1321/1322) que informa atraso por parte da TERRACAP para restituição do processo à RA;  <b>* dispensado cumprimento – Decisão 1701/16, II</b>
2) <b>Administração Regional do Setor Complementar</b> de Indústria e Abastecimento – SCIA, Processo nº 111.001.074/99, Alienação 82909-9, Endereço SCIA, QD 10, CONJ 2, Lote 8	<b>* dispensado cumprimento – Decisão 1701/16, II</b>
3) <b>Administração Regional de Águas Claras</b> – Processo nº 111.006.162/1991, Alienação 77955-5, Endereço QS-AG/CLARAS, QS 09, RUA 120, LT 28;	* Ofício nº 976/2015-GAB/RAXX (fls. 1292/1291) <b>* passou para responsabilidade de Taguatinga - Decisão 1701/16, III, a</b> * Pedido de prorrogação de prazo (Ofício nº 1.314/2016, fls. 1409) * Pedido de prorrogação de prazo (Ofício nº 1.420/2016, fls. 1412/1430.v) concedidos pela Decisão nº 5039/2016 (fls. 1433) * Pedido de prorrogação de prazo (Ofício nº 550/2017, fls. 1435) concedido pela Decisão nº 1965/2017 (fls. 1440)

3. A ciência da Decisão nº 1.701/2016 se deu por meio dos seguintes expedientes:

Tabela 2 – Resumo da comunicação da Decisão nº 1.701/2016

Jurisdicionado	Ciência da Decisão (Ofício nº)	Data da Ciência
RA III - Taguatinga	3409/2016-GP (fls. 1341)	03/05/2016
RA XXIX - SIA	3410/2016-GP (fls. 1342)	29/04/2016
RA XX – Águas Claras	3411/2016-GP (fls. 1343)	02/05/2016
RA XXV – SCIA	4031/2016-GP (fls. 1344)	29/04/2016

4. Entretanto, diversos pedidos de prorrogação foram protocolados, pela Administração Regional de Taguatinga (RA III), dilatando o prazo para a atual análise dos autos. A tabela a seguir ilustra tais pedidos, apenas quanto ao cumprimento dos itens relacionados na Decisão nº 1.701/2016:

Tabela 3 – Pedidos de prorrogação de prazo para cumprimento dos itens da Decisão nº 1.701/2016 – Administração Regional de Taguatinga (RA III)

Ofício nº	Pedido	Decisão pela Concessão	Concedido
Ofício nº 1.314/2016 (fls. 1409)	30 dias	Decisão nº 5039/2016 (fls. 1433)	90 dias
Ofício nº 1.420/2016 (fls. 1412/1430.v)	90 dias		
Ofício nº 550/2017 (fls. 1435)	90 dias	Decisão nº 1965/2017 (fls. 1440)	90 dias



5. Destaque-se que, mesmo atendendo ao pleito do Administrador de Taguatinga, vencido o prazo da última prorrogação<sup>1</sup> (07/08/2017) nenhuma informação foi trazida aos autos. Ademais, o Ofício nº 550/2017 (fls. 1435) que solicitou a última prorrogação, sequer menciona o processo objeto da Decisão nº 1.701/2016, conforme ilustra tabela a seguir:

**Tabela 4 – Comparação entre informações das Decisões nºs 1.701/2016 e 4.105/2015 e o pedido de prorrogação objeto do Ofício nº 550/2017**

Ofício nº 550/2017 (fls. 1435)	Decisão nº 1.701/2016	Decisão nº 4.105/2015
(...), solicitar prorrogação do prazo em 90 (noventa) dias para conclusão dos trabalhos relacionados aos Processos Administrativos nos <b>132.001.154/2014</b> e <b>132.000.913/2015</b> , que tem como objeto, demandas referentes à incidência da ONALT nos Postos de Abastecimento de Combustíveis - PAC's localizados nesta Região Administrativa.	<u>Item III, a:</u> à Administração Regional de Taguatinga – RA III que notifique os proprietários do Posto Pistão Sul (Comal-Combustíveis Automotivo Ltda.), instalado no endereço localizado à QS-AG/CLARAS, QS 09, RUA 120, LT 28, (...);	<u>Item IV, d, 3:</u> Administração Regional de Águas Claras – Processo nº <b>111.006.162/1991</b> , Alienação 77955-5, Endereço QS-AG/CLARAS, QS 09, RUA 120, LT 28

6. Deixaremos de reiterar esse item em razão de novo encaminhamento proposto adiante.

7. Posto isso, passemos à análise da documentação encaminhada pela SEGETH<sup>2</sup> \*, TERRACAP<sup>3</sup> e Administração Regional do SIA (RA XXIX)<sup>4</sup>.

### **TERRACAP**

8. Em atendimento ao item IV-“b” da Decisão nº 4.105/2015, a TERRACAP apresentou, em relação ao processo nº 137.001.510/1990, que trata do imóvel localizado no SIA/SUL Trecho 03, lotes 2140 e 2150:

- Cópias das guias de recolhimento (fls. 1276/1278) de valor referente a “mais valia” calculada em R\$ 665.000,00 (referência dezembro/1997) a ser paga em 30 parcelas. Entretanto, foram quitadas apenas até a 6ª parcela, conforme demonstra os documentos acostados às folhas 1280/1283.

9. Entretanto, em 2007, a devedora alegou pagamento da dívida ao DF, com o que concordou o DF e a TERRACAP, arquivando-se o processo TJDF de nº 1999.01.1.023757-3. (fls 1291)

10. Cumpre destacar que todo processo tratou dos lotes 2.140 e 2.150 do Trecho 03 do SIA/SUL, nada mencionando acerca do lote 2.130, também objeto da determinação dessa Corte.

11. Nesse sentido, a TERRACAP informou não ter encontrado “*nenhuma informação relativa ao cálculo referente ao **Lote nº 2130**, Trecho 03-SIA-Brasília/DF*” sendo, portanto, “*necessário levantamento de campo para verificar se a referida unidade imobiliária também foi objeto de extensão de uso para atividade de Posto de Abastecimento de Combustível*”. (fls. 1274)

12. Todavia, segundo pesquisa realizada no sítio da SEGETH<sup>5</sup>, é possível observar que os lotes mencionados (2.130/ 2.140/ 2.150) estão sendo

<sup>1</sup> 90 dias a partir da ciência da decisão nº 1965/2017 que se deu em 09/05/2017 (fls. 1441)

<sup>2</sup> Ofício nº 390.001.429/2015-GAB/SEGETH (fls. 1304/1314) para os lotes nºs 2.140 e 2.150

<sup>3</sup> Ofício nº 637/2015-PRESI (fls. 1270/1291)

<sup>4</sup> Ofícios nº 90/2016 –GAB/RA XXIX (fls. 1345/1389) e nº 339/2016 –GAB.SIA/DF - RA XXIX (fls. 1403/1408)

<sup>5</sup> <http://www.geoportal.segeth.df.gov.br/luos/>



utilizados para a atividade de posto de combustível:

Figura 1 – Imagens de satélite dos Lotes 2.130 a 2.150 do SIA/SUL Trecho 3



Fonte<sup>6</sup>: Sítio SEGETH e Google Maps

## **SEGETH<sup>7</sup>**

13. Em atendimento aos itens IV, “a” e “b” da Decisão nº 4.105/2015, a SEGETH encaminhou manifestação<sup>8</sup> da Procuradoria Geral do DF – PGDF, apontando a *“inviabilidade jurídica da regularização dos lotes nºs 2.140 e 2.150, Trecho 03, SIA/Sul, (...), bem assim a inexistência de pagamento da ONALT”*.

14. Quanto à regularização, o impedimento se dá pela declaração de inconstitucionalidade, em 2006, da Lei nº 1.514/1997 que alterou a destinação dos lotes nº 2.140 e 2.150. Desde então, não foi editada nova lei viabilizando a alteração de uso.

15. Nesse sentido, a orientação da PGDF é pela *“interdição e demolição pela AGEFIS”* por defender que *“não cabe continuar o exercício de atividade proibida enquanto se buscar a regularização”*. (fls. 1313)

16. No que diz respeito ao pagamento da ONALT, informa que não foi quitado o débito no REFAZ II, uma vez que os credores dos precatórios que

<sup>6</sup> <http://www.geoportal.segeth.df.gov.br/luos/> e <https://www.google.com.br/maps/@-15.8019826,-47.9712847,3a,60y,63.3h,82.27t/data=!3m6!1e1!3m4!1santxuoVBnfhVC7CPhltk7Q!2e0!7i13312!8i6656>

<sup>7</sup> Ofício nº 390.001.429/2015-GAB/SEGETH (fls. 1304/1314) para os lotes nºs 2.140 e 2.150

<sup>8</sup> Processo administrativo nº 137 000 763/1998



seriam utilizados não firmaram acordo com os Executados. (fls. 1312)

17. Logo, quanto ao imóvel objeto do item IV, “a” e “b” da Decisão nº 4.105/2015, observa-se informações conflitantes dos órgãos envolvidos.

18. Enquanto a TERRACAP anuncia o pagamento do referido imóvel por precatórios (fls. 1291), restando pendente apenas a área do Lote n.º 2.130, a SEGETH reafirma a impossibilidade jurídica de alteração de uso do estabelecimento, ao tempo em que aponta a ausência de pagamentos a título de ONALT, evidenciando que a questão ainda não foi definitivamente regularizada.

19. Logo, diante da inconstitucionalidade da norma, não há respaldo para utilização do espaço para atividade de Posto de combustível, razão pela qual não há que se falar em cobrança referente à alteração de uso, vez que não houve alteração formal.

20. Destaca-se que se encontra em elaboração a LUOS<sup>9</sup> responsável por apontar de que maneira podem ser ocupados os lotes e projeções fora da área tombada do DF, cujo trâmite se encontra ilustrado a seguir:

Figura 2 – Esquemático de elaboração da LUOS



Fonte<sup>10</sup>: Sítio SEGETH

21. Atualmente o projeto de lei (PLUOS) encontra-se em apreciação pelo Governador Rodrigo Rollemberg<sup>11</sup>, sendo o próximo passo o encaminhamento à Câmara Legislativa.

22. Destarte, defende-se que o Tribunal determine à SEGETH que informe se o projeto da LUOS prevê a alteração de uso da área atualmente ocupada pelo Posto SIA 3 Ltda. (SIA/SUL Trecho 03, lotes 2.130/2.140/2.150), de modo a permitir sua utilização como Posto de Lavagem e Lubrificação – PLL.

<sup>9</sup>LUOS – Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal

<sup>10</sup> [http://www.segeth.df.gov.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=469#at](http://www.segeth.df.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=469#at)

<sup>11</sup> <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2017/10/10/conplan-aprova-projeto-da-lei-de-ocupacao-do-solo/>



### **Administração Regional do SIA (RA XXIX)<sup>12</sup>**

23. Em atendimento ao item IV, “c” da Decisão nº 4.105/2015, reiterado pelo item III, “b” da Decisão nº 1701/2016, que determinou a notificação dos proprietários de determinados estabelecimentos<sup>13</sup>, a Administração do SIA informou:

- **Trecho 1, lotes 30/40 – OK automóveis peças e serviços Ltda**

Desnecessidade da cobrança de ONALT em razão da NGB 73/88, itens 3 e 18 “g” informado às folhas 1345, 1348 e 1351 pela Administração Regional do SIA, SEDUMA<sup>14</sup> e Coordenadoria das Cidades, respectivamente;

- **Trecho 1, lotes 10, 20, 30 e 40**

Ação Popular nº 2002.01.1.027221-4<sup>15</sup>, que embasou a Decisão nº 4105/2015, foi julgada improcedente em 22/10/2009, conforme demonstrado nas folhas 1360/1366, cuja sentença foi mantida em 03/08/2001 por acórdão da 2ª Turma Cível do TJDF (fls. 1375/1386).

- **Trecho 1, lotes 50, 60, 70, 80 e 90 - SMAFF Import Veículo Ltda**

Notificação às folhas 1407, ao Sr. Carlos Augusto Lima em 09/07/2016.

24. Entretanto, em pesquisa por satélite, observa-se que nos lotes em questão não há funcionamento de PLL, o que torna inócua tal notificação.



<sup>12</sup> Ofícios nº 90/2016 –GAB/RA XXIX (fls. 1345/1389) e nº 339/2016 –GAB.SIA/DF - RA XXIX (fls. 1403/1408)

<sup>13</sup> SIA/SUL Trecho 01, lotes 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80 e 90

<sup>14</sup> SEDUMA – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

<sup>15</sup> Questionou a regularidade da construção dos postos de gasolina do SIA Trecho 01, lotes 10, 20, 30 e 40



Fonte<sup>16</sup>: Sítio SEGETH e Google Maps

25. Tal observação já havia sido registrada no Relatório de Auditoria nº 17/2006, folha 119, cujo extrato segue:

24. No tocante ao objeto dos presentes autos (recolhimento da ONALT), considerando que a alteração da destinação dos **lotes de 10 a 40**, data de 1989, **não há exigência a fazer**, senão que a RA do SIA acompanhe o processo em questão para eventuais providências de sua alçada.

25. Quanto à menção que se faz aos **lotes 50 a 90** do Trecho 01 do SIA, no processo 137.000.169/02, decorre do fato que todos os imóveis envolvidos possuem o mesmo proprietário. Porém, os lotes 50 a 90 **não estão sendo ocupados por PLL**, conforme observa-se na INFORMAÇÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS Nº 009, de 08/junho/2006, fl. 64, onde consta: Bloco "A" – Posto de Gasolina (lotes 10/20); Bloco "B" – Posto de Gasolina (lotes 30/40); e Bloco "C" – Concessionária de Automóveis (lotes 50/90). (grifo nosso)

<sup>16</sup> <http://www.geoportal.segeth.df.gov.br/luos/>



26. Posto isso, considera-se **prejudicado** o item IV, “c” da Decisão nº 4.105/2015, reiterada pela Decisão nº 1.701, II, “b”.

### **Conclusão e Proposições**

27. Quanto ao item IV, “a”, “b” e “d.3” da Decisão nº 4.105/2015, urge esclarecer a situação dos lotes 2.130, 2.140 e 2.150 do SIA Trecho 03 bem como do localizado no endereço QS-AG/CLARAS, QS 09, RUA 120, LT 28, com respaldo na redação dada ao projeto da LUOS, para então, avaliar o cumprimento do pagamento da ONALT, posto que, sem transformação formal do uso, não há que se falar em cobrança da outorga.

28. Uma vez que para os lotes 10, 20, 30 e 40 do SIA Trecho 01 não é cabida a cobrança de ONALT e os lotes 50, 60, 70, 80 e 90 não estão sendo utilizados para atividades de Posto de Lavagem e Lubrificação (PLL), considera-se **prejudicado** o item IV, “c” da Decisão nº 4.105/2015, reiterada pela Decisão nº 1.701, II, “b”.

29. Diante do exposto, sugere-se que esta Corte:

I. tome conhecimento:

- a) do Ofício nº 390.001.429/2015-GAB/SEGETH (fls. 1304/1314);
- b) do Ofício TERRACAP nº 637/2015-PRESI (fls. 1270/1291);
- c) dos Ofícios nº 90/2016 (fls. 1345/1389) e nº 339/2016 (fls. 1403/1408) da RA XXIX;

II. determine à SEGETH que, no prazo de 30 dias, informe se o projeto da LUOS prevê a alteração de uso de modo a permitir sua utilização como Posto de Lavagem e Lubrificação das áreas localizadas nos seguintes endereços: Posto SIA 3 Ltda. - SIA/SUL Trecho 03, lotes 2.130/2.140/2.150 e Posto Pistão Sul - QS-AG/CLARAS, QS 09, RUA 120, LT 28, (itens IV, “a”, “b” e “d.3” da Decisão nº 4.105/2015);

III. considere **prejudicados** os itens IV, “a”, “b” e “c” da Decisão nº 4.105/2015, em razão do encaminhamento proposto no item II;

IV. considere **não atendido** o item III “a” da Decisão nº 1.701/2016, deixando de aplicar sanção ao Administrador Regional de Taguatinga em razão do encaminhamento proposto no item II;



V. autorize:

- a) o encaminhamento da Decisão que vier a ser prolatada à TERRACAP e às Administrações Regionais de Taguatinga e do SIA;
- b) o retorno dos autos à Secretaria de Auditoria para adoção das providências pertinentes.

À superior consideração.

*Cynthia Thomazi*

Auditora de Controle Externo  
Matrícula 1421-3

Senhor Secretário,  
Pondo-me de acordo com a Informação, submeto os presentes autos à consideração de Vossa Senhoria.

Em 08 de novembro de 2017.

Péricles José Póvoa Júnior  
Diretor de Divisão