



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria Imobiliária

Gerência de Cadastramento em Habitação

Memorando Nº 385/2021 - CODHAB/PRESI/DIMOB/GECAD Brasília-DF, 03 de março de 2021.

À AUDIN/CODHAB,

Em atenção ao Despacho CODHAB/PRESI/AUDIN (51430198), informamos acerca da Decisão TCDF nº 4973/2020 51395710, de acordo com os seguintes itens considerados como parcialmente ou não cumpridos, considerando, ainda, as informações prestadas no Memorando Nº 117/2020 - CODHAB/PRESI/DIMOB 40938612 de 28/05/2020, constante no Processo SEI 00392-00011097/2019-83:

**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;**

Entendemos que o item foi cumprido, conforme informado no Memorando Nº 117/2020 - CODHAB/PRESI/DIMOB 40938612, abaixo explanado.

*“Após a implementação do Sistema Eletrônico Integrado – SEI, que a partir de 09/01/2018 transformou os novos processos deste órgão em formatos digitais, a declaração de ciência dos candidatos da obrigatoriedade de atualização de seus dados cadastrais está inserida no processo de habilitação, conforme demonstram os Checklists anexos (SEI 40937547 e 40937704)*

*Atualmente para iniciar a fase de habilitação o candidato deve obrigatoriamente ler e aceitar as declarações formuladas no aplicativo CODHAB, sendo elas:*

- 1. Declaro estar ciente da obrigatoriedade da atualização dos meus dados cadastrais junto à CODHAB sempre que ocorrer alteração de telefone, endereço, dependentes ou renda.*
- 2. Declaro estar ciente de que, para participar dos programas habitacionais do Distrito Federal, em conformidade com os critérios estabelecidos na Lei nº 3.877/2006, resido no Distrito Federal há pelo menos 5 anos consecutivos, possuo renda inferior a 12 salários mínimos, não sou usufrutuário(a) de imóvel residencial do Distrito Federal e que não sou, nem nunca fui proprietário(a), promitente comprador(a) ou cessionário(a) de imóvel residencial no Distrito Federal.*
- 3. Responsabilizo-me civil e criminalmente pela veracidade dessas declarações e tenho conhecimento das penalidades existentes por falsa declaração, conforme dispõe o artigo 299 do Código Penal.*

*O aceite das declarações é feito somente através do acesso individual do aplicativo CODHAB, utilizando senha pessoal previamente cadastrada pelo candidato. Ao aceitar as declarações, o sistema grava data e hora do aceite e, somente após, concede o acesso ao*

*envio da documentação para fins de habilitação.”*

**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;**

As declarações estão sendo exigidas, conforme a determinação, de acordo com modelo disponível no Portal Eletrônico da CODHAB, <http://www.codhab.df.gov.br/pagina/201>.

**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;**

Para fins de habilitação, a CODHAB tornou obrigatório a apresentação da declaração do IRPF e comprovante do recibo, a serem entregues pelo aplicativo juntamente com os demais documentos, conforme definição da relação necessária publicada no site eletrônico, <http://www.codhab.df.gov.br/pagina/254>.

Não somente nas fases de habilitação e de entrega de unidades, a CODHAB também vem implementando rotinas de verificação periódicas. Sendo elas:

a) verificação de incidência de registro de IPTU de titulares, cônjuges e dependentes utilizando integração com a Secretaria de Economia do Distrito Federal – SEEC.

b) verificação com SISOBI, a partir do Termo de Cooperação Técnica celebrado com a CGDF, Processo SEI nº 0480-000108/2015.

c) verificação de titulares presentes como dependente ou cônjuge em outro cadastro.

d) identificação de dependentes que possuem 24 anos ou mais de idade, e que não estejam no contexto de curatela, para fins de remoção do dependente do cálculo de pontuação.

e) cruzamento de dados dos titulares, cônjuges e dependentes com o cadastro dos programas habitacionais atuais (Eixos Habita Brasília) e do passado (cadastro SHIS).

f) verificação de lotes de isenção de ITCD através da integração com SEEC, utilizando como chave o CPF do titular, cônjuge e dependentes.

g) verificação de requerimentos realizados pelo titular, cônjuge ou dependentes a fim de regularizar imóveis junto à CODHAB.

h) cruzamentos de registros invasão levantados pela CODHAB.

**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;**

No caso dos empreendimentos destinados às faixas de renda 1,5 a 4, os dossiês encaminhados às construtoras constituem os próprios cadastros dos candidatos, os quais são encaminhados eletronicamente, via sistema web da CODHAB, em substituição aos dossiês físicos disponibilizados à Caixa Econômica Federal como no caso da faixa 01, por exemplo.

Há de se observar que tais cadastros contém todas as informações inseridas pelos candidatos, avaliadas e comprovadas perante a Companhia. São disponibilizados em formato eletrônico, haja vista a evolução dos processos administrativos que atualmente são digitais.

Havendo alteração no cadastro, o candidato deverá formalizar requerimento ou atualização de dados via aplicativo para validação dos documentos comprobatórios necessários.

**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 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;**

Item a ser respondido pela Gerência de Fiscalização e Retomada - GEFIS/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, SISOB117, dentre outras, garantindo o direito à ampla defesa e do contraditório aos interessados;**

Ressaltamos que as incidências encontradas geram uma ocorrência no cadastro do candidato, que o impede de dar continuidade no processo de aquisição de imóvel. Tal ocorrência é identificada no Portal da Companhia, especificamente na lista de habilitados, como "PENDÊNCIA", sinalizada em vermelho, a fim de dar publicidade, além de garantir o direito de defesa e contraditório aos candidatos que poderão apresentar documentos comprobatórios de atendimento aos requisitos legais e/ou enquadramento na excepcionalidade prevista.

Por ser obrigação dos candidatos manter seus dados atualizados, a

Companhia disponibiliza ferramenta para recebimento de alterações a qualquer tempo, mediante comprovação.

A integração com o SISOBÍ está implementada através de acesso dos dados pela Controladoria e os cruzamentos com registros de IPTU/ITBI de titulares, cônjuges e dependentes, integrado com a Secretaria de Economia do Distrito Federal – SEEC.

**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;**

As inscrições no Programa habitacional do DF estiveram abertas no período de 21/04/2020 a 31/12/2020.

Por todo o período, não houve impedimentos de negativa de inscrição dos interessados, exceto os já habilitados e convocados para entrega de documentação. Contudo, no ato da homologação das inscrições será realizado cruzamento de dados para aferição de participação no programa. Os candidatos aptos terão suas inscrições validadas e àqueles que constarem ocorrência impeditivas identificadas, será dado o direito do contraditório e da ampla defesa, por tempo determinado.

**i) fortaleça os pontos de controle do sistema informatizado, tornando obrigatório o preenchimento dos campos de dependentes maiores de 8 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;**

Visando o controle e higienização dos dados de dependentes de toda a base do programas habitacional, a CODHAB levantou e identificou irregularidades de titulares que possuem cadastro como dependentes, cônjuges duplicados e dependentes sem informação de nomes, data de nascimento e ou CPFs, gerando, portanto, ocorrências com a obrigatoriedade de correção para prosseguimento no processo de aquisição de imóveis.

Em atendimento ao item, estamos exigindo a inserção do CPF para os dependentes maiores de 08 anos de idade.

**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;**

A nova versão do Portal CODHAB, cuja previsão de disponibilização é dia 15/03/2020, terá opções de pesquisa livre por nome e extração das listas, seguindo a não disponibilização de dados sigilosos.

**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);**

Dados do presidente, dirigentes, endereço de funcionamento, contato e e-mail das entidades credenciadas na CODHAB já estão disponibilizadas no portal eletrônico <http://www.codhab.df.gov.br/relatorios/51>. A funcionabilidade está sendo ampliada para disponibilização das demais informações, prevista na nova versão do portal da Companhia.

**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;**

Item a ser respondido pela Gerência de Fiscalização e Retomada - 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;**

Insta esclarecer que os contratos imobiliários, oriundos do Programa Minha Casa Minha Vida com Recursos do FGTS ou qualquer outro do Governo Federal constituem contratos de adesão. O financiamento é feito pelas instituições financeiras autorizadas que concede a subvenção aos adquirentes de acordo com sua política de crédito imobiliário, sendo considerados vários fatores para a concessão, como idade, renda familiar bruta, comprometimento de renda, dentre outros, cujas regras e exigências são próprias e não impostas por esta Companhia.

Já os termos de concessão de uso e contratos de promessa de compra e venda de lotes firmados diretamente com a CODHAB para construção de unidade habitacional estabelecem cláusula de inalienabilidade e de ocupação, a exemplo dos documentos SEI 57142293, 57143670 e 57143871.

**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;**

Item a ser respondido pela Gerência de Fiscalização e Retomada -

GEFIS/DIMOB.

**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**

Item a ser respondido pela Gerência de Fiscalização e Retomada - GEFIS/DIMOB.

**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)**

A Companhia está implementando grupo de trabalho para apuração de possíveis irregularidades praticadas pelas entidades.

**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;**

A CODHAB está implantando nova forma de atendimento e contemplação de associações e cooperativas habitacionais na modalidade de consórcio e/ou SPEs, a fim de selecionar aquelas que apresentarem qualificação e experiência na construção de unidades, tornando possível a concretização de um caminho alternativo na produção de habitações de interesse social em áreas não dotadas de infraestrutura, a exemplo do Edital de Chamamento Público nº 01/2021 lançado no DODF nº 38 em 26/02/2021 57148521 e 57148734.

**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;**

A nova gestão da CODHAB, ao assumir no início de 2019, se deparou com o concurso público para provimento do quadro de pessoal efetivo realizado no ano 2018, o qual não previu vagas próprias para a área de tecnologia e segurança da informação. Dessa forma, não houve a possibilidade de tomar medidas preventivas.

Informamos que não há dotação orçamentária, tão pouco previsão legal para a existência de cargos efetivos para a Companhia.

De toda forma, reiteramos que nossos empregados são altamente capacitados para desenvolvimento e manutenção das informações sistêmicas da Companhia.

Embora a situação do quadro de pessoal na área de tecnologia na CODHAB

permaneça no mesmo “status” anterior, ou seja, ainda sem um quadro efetivo de servidores na área de TI, pelo mesmo motivo já elencado em resposta anterior, os funcionários comissionados que exercem suas atividades na COORDENAÇÃO DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO tem especialização na área. A especialização tornou possível retirar a área de tecnologia do setor operacional, para o setor estratégico da Companhia, exercendo a governança e gestão em TI alinhada às atividades do negócio e governança corporativa.

**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;**

A comunicação entre CODHAB e SEEC acontece integrando os recursos da SEEC para realizar pedidos de isenção de ITCD e ITBI. No final de 2019 foi disponibilizado a pesquisa de imóvel por CPF através de WebService. Além da integração via WebService, a CODHAB e a SEEC celebrou acordo para uso do Sistema Integrado de Tributação e Administração Fiscal (SITAF), por meio do Processo SEI 00392-00002784/2019-16.

O uso do WebService, para integração CODHAB/SEEC para fins de controle de registros de IPTU/ITBI, ocorre da seguinte forma:

A SEEC concedeu acesso a um Webservice dedicado a CODHAB, o <https://wscodhab.fazenda.df.gov.br> e acesso direto ao SITAF.

Tanto o Webservice quanto o SITAF é liberado para ser acessado somente em máquinas específicas e informadas à SEEC.

Webservice nos oferece as funcionalidades de pesquisa de registros de IPTU por CPF, a pesquisa é unitária, no caso a função “ConsultamoveisProprietario”, mas nos possibilita automatizar.

Foi criado um algoritmo que executa a função de pesquisa unitária em todos os CPFs da base de dados tanto titulares quanto dependentes, a rotina roda semanalmente.

Criadas regras para que não gere duplicações dos registros de IPTU já coletados e ou já justificados.



## ImoveisCODHAB

The following operations are supported. For a formal definition, please review the [Service Description](#).

- [ConsultaDividaAtiva](#)
- [ConsultaImoveisProprietario](#)
- [ConsultaProtocolo](#)
- [ReceberINFCancelamentoParcial](#)
- [ReceberINFCancelamentoTotal](#)
- [ReceberINFImovelConstrucao](#)
- [ReceberINFImovelConstruido](#)
- [cancelamentoParcial](#)
- [cancelamentoTotal](#)
- [imovelConstruido](#)
- [imovelEmConstrucao](#)

This web service is using <http://tempuri.org/> as its default namespace.

**Recommendation: Change the default namespace before the XML Web service is made public.**

Each XML Web service needs a unique namespace in order for client applications to distinguish it from other services on the Web. <http://tempuri.org/> is a placeholder namespace. Web services should use a more permanent namespace.

Your XML Web service should be identified by a namespace that you control. For example, you can use your company's Internet domain name as part of the namespace. The namespace URI they need not point to actual resources on the Web. (XML Web service namespaces are URIs.)

For XML Web services created using ASP.NET, the default namespace can be changed using the WebService attribute's Namespace property. The WebService attribute is used to declare service methods. Below is a code example that sets the namespace to "<http://microsoft.com/webservices/>":

As incidências de IPTU são aplicadas como “ocorrências cadastrais”, tais ocorrências impedem que o cadastro prossiga com indicação, reserva de imóvel ou contemplação.

Ocorrências			
25/09/2017	CONSTOU IMÓVEL	PENDENTE	<a href="#">Visualizar</a>
01/01/2013	CONSTOU IMÓVEL	PENDENTE	<a href="#">Visualizar</a>

O SITAF é utilizado para pesquisas unitárias e isoladas, pois ele é um software instalado localmente, não possibilitando automatização.

O candidato pode contestar as incidências encontradas através de requerimentos que podem ser abertos digitalmente por meio do aplicativo CODHAB ou presencialmente no Protocolo CODHAB, anexando documentação para comprovar atendimento aos requisitos legais.

**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**

Item a ser respondido pela Gerência de Fiscalização e Retomada - GEFIS/DIMOB.



Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **MARCUS JOSE DA CRUZ PALOMO - Matr.0001017-0, Diretor(a) Imobiliário(a)**, em 08/03/2021, às 12:57, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **57097342** código CRC= **3F7FDBF4**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 12/13 - Bairro Asa Sul - CEP 71.988-001 - DF

3214-1867