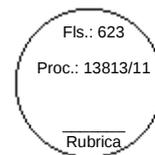




**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE AUDITORIA  
3ª DIVISÃO DE AUDITORIA

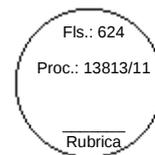


## RELATÓRIO FINAL DE AUDITORIA

**Auditoria operacional realizada na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB, para avaliar, sob a perspectiva da economicidade e eficiência, o desempenho da empresa na execução dos encargos a ela atribuídos, nos termos da Lei nº 4.020/2007, inclusive considerando a sua estrutura física, material e de pessoal. (Fiscalização nº 1.3105.12)**



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE AUDITORIA  
3ª DIVISÃO DE AUDITORIA

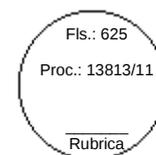


## RESUMO

Auditoria operacional autorizada pela Decisão nº 4752/2010 (fl. 01), realizada na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB, para avaliar, sob a perspectiva da economicidade e eficiência, o desempenho da empresa na execução dos encargos a ela atribuídos, nos termos da Lei nº 4.020/2007, inclusive considerando a sua estrutura física, material e de pessoal. Os tópicos abordados corresponderam aos do levantamento preliminar constante da Informação nº 36/2011-3ª ICE/AUDIT (fls. 154/162), quais sejam: Os programas finalísticos têm alcançado as metas previstas, com a devida observância dos princípios da eficiência e economicidade? O quantitativo de pessoal está devidamente alocado nas atividades meio e finalísticas? Quais ações de implementação de Programas Habitacionais e Regularizações Fundiárias foram desenvolvidas nos anos de 2010 e 2011? Existem controles adequados para garantir a legalidade, a igualdade e isonomia entre os eventuais beneficiários dos programas sociais de habitação? Existe estrutura suficiente e adequada (instalações físicas, equipamentos e materiais), bem como treinamento de pessoal para o desenvolvimento das competências da CODHAB? Diante das questões apresentadas, identificamos, como achados: Descumprimento das metas e ineficiência na aplicação dos recursos; ausência de quadro de empregos efetivos; As instâncias de controle não estão atuando adequadamente no processo de análise e validação dos dados cadastrais dos candidatos à aquisição de imóveis; estrutura física e de pessoal inadequada.



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**SECRETARIA DE AUDITORIA**  
**3ª DIVISÃO DE AUDITORIA**



**Sumário**

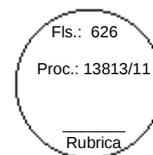
1. INTRODUÇÃO.....	1
1.1 – Apresentação.....	1
1.2 – Identificação do Objeto.....	1
1.3 - Contextualização.....	2
1.3.1 – Legislação aplicável.....	8
1.4 – Objetivos.....	9
1.4.1 - Objetivo Geral.....	9
1.4.2 – Objetivos Específicos.....	9
1.5 – Escopo.....	9
1.6 – Metodologia.....	10
1.7 – Critérios de auditoria.....	10
1.8 – Avaliação de controle interno.....	11
2. RESULTADOS DA AUDITORIA.....	11
2.1. QA 1 - Os programas finalísticos têm alcançado as metas previstas, com a devida observância dos princípios da eficiência e economicidade?.....	17
2.1.1. – Achado 1 - Descumprimento das metas e ineficiência na aplicação dos recursos.....	22
Critérios:.....	22
Análise e evidências:.....	22
Causa:.....	23
Efeito:.....	23
Determinações e recomendações.....	23
Benefícios esperados.....	23
2.2. QA 2 – O quantitativo de pessoal está devidamente alocado nas atividades meio e finalísticas e atende ao disposto no art. 19, inc. V, da Lei Orgânica do DF e à Decisão nº 2469/06?.....	23
2.2.1 – Achado 2 - Ausência de quadro de empregos efetivos.....	29
Critérios:.....	30
Análise e evidências:.....	30
Causa:.....	30
Efeito:.....	30
Determinações e recomendações.....	30
Benefícios esperados.....	30
2.3. QA 3 – Quais ações de implementação de Programas Habitacionais e Regularizações Fundiárias foram desenvolvidas nos anos de 2010 e 2011?.....	31
2.4. QA 4 – Existem controles adequados para garantir a legalidade, igualdade e isonomia entre os ... eventuais beneficiários?.....	36
2.4.1 – Achado 3 - As instâncias de controle não estão atuando adequadamente no processo de análise e validação dos dados cadastrais dos candidatos à aquisição de imóveis.....	38
Critérios:.....	38
Análise e evidências:.....	38
Causa:.....	39
Efeito:.....	39
Determinações e recomendações.....	39
Benefícios esperados.....	39
2.5. QA 5 – Existe estrutura suficiente e adequada (instalações físicas, equipamentos e materiais), bem como treinamento de pessoal para o desenvolvimento das competências da CODHAB?.....	40
2.5.1 - Achado 4 – Estrutura Física e de pessoal inadequada:.....	43
Critérios:.....	43
Análise e evidências:.....	43
Causas:.....	43
Efeito:.....	43
Determinações e recomendações.....	43
Benefícios esperados.....	43
3. CONCLUSÕES.....	44
4. PROPOSIÇÕES.....	46



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1 – Apresentação

Trata-se de auditoria operacional realizada na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB, motivada pela Decisão nº 4752/2010 (fl. 01), para avaliar, sob a perspectiva da economicidade e eficiência, o desempenho da empresa na execução dos encargos a ela atribuídos, nos termos da Lei nº 4.020/2007, inclusive considerando a sua estrutura física, material e de pessoal.

### 1.2 – Identificação do Objeto

2. A auditoria foi determinada na Decisão nº 4752/2010 (fl. 01), nos seguintes termos:

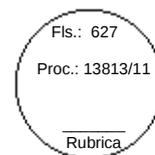
*“O Tribunal, por maioria, de acordo com o voto do Relator, decidiu:*

- I - tomar conhecimento dos documentos carreados para o feito em decorrência da Decisão nº 6.500/2009 e outros vindos por iniciativa do Ministério Público de Contas do Distrito Federal, acolhendo a Representação nº 29/2007-CF no que diz respeito à necessidade de se avaliar a eficiência e economicidade da ação da CODHAB na execução das ações cuja competência foram-lhe atribuídas por força da Lei local nº 4.020/2007, inclusive quanto as estruturas física, material e de pessoal daquela entidade;*
- II - chamar em audiência os nomeados no § 32 da Informação nº 10/10, para que ofereçam, no prazo de 30 (trinta) dias, razões de justificativa em vista da ausência de adoção de medidas tempestivas objetivando dar cumprimento ao disposto no § 2º do artigo 8º da Lei local nº 4.020/2007, alertando-os para o fato de que, não elididos os fundamentos que dão ensejo a tal chamamento, poderá este Tribunal aplicar-lhes a penalidade prevista no artigo 57, inciso II, da Lei Complementar nº 01/1994 e no artigo 182, inciso I e § 5º, do Regimento Interno desta Corte;*
- III - conceder ao dirigente da CODHAB o prazo de 15 (quinze) dias, para que informe a este Tribunal o andamento dos trabalhos da consultoria contratada para efetuar os estudos relativos à definição de seu Quadro de Pessoal, bem como as medidas adotadas para a realização de concurso público para provimento desses empregos;*
- IV - autorizar o retorno dos autos à 3ª Inspeção de Controle Externo, determinando-lhe que os inclua na Programação Geral de Auditoria de 2011, a fim de que seja realizada auditoria operacional com o objetivo de avaliar, sob a perspectiva da economicidade e eficiência, o desempenho da CODHAB na execução dos encargos a ela atribuídos nos termos da Lei local nº 4.020/2007, inclusive considerando a sua estrutura física, material e de pessoal” (negrito nosso).*

3. O Relatório/Voto da lavra do Conselheiro Renato Rainha (fls. 84/127) apresenta


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



os aspectos que embasaram a presente auditoria. Dele, destacam-se questões formuladas pela Procuradora Cláudia Fernanda, na Representação nº 29/2007-CF, sintetizadas a seguir (fl. 105):

- “● A CODHAB é uma empresa anômala?
- Atende à eficiência e economicidade administrativa?
- Quantos serão os seus empregados? Quanto ganharão?
- Há empregos em comissão? Quais as funções que desempenharão?
- Qual será a sua estrutura física e material?”

4. A primeira questão refere-se à personalidade jurídica da CODHAB, ou seja, se é adequada a sua constituição como empresa pública. O assunto foi amplamente abordado pelo Conselheiro Renato Rainha, em seu voto, no qual afastou a possibilidade da inadequação mencionada, com acolhida do Plenário.

5. Quanto às demais questões propostas, estas estão contempladas na referida Decisão nº 4752/2010 (fl. 01), bem como na Matriz de Planejamento (fls. 150/152). Assim, submeteu-se à Corte o Plano de Auditoria constante às fls. 155/162, juntamente com referida Matriz de Planejamento, tendo sido o referido plano aprovado pela Decisão nº 2998/2011 (fl. 167), nos seguintes termos:

*“O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu:*

*I - tomar conhecimento:*

- a) do levantamento preliminar de auditoria, bem assim do PT I – Matriz de Planejamento às fls. 150/152;*
- b) dos documentos às fls. 4/149;*

*II - autorizar:*

- a) a realização da auditoria proposta, com o prazo de 90 dias para sua execução;*
- b) o retorno dos autos à 3ª ICE, para as providências pertinentes. ”*

6. Os trabalhos realizados tiveram como finalidade verificar o desempenho da CODHAB na sua missão institucional, com vistas a responder às questões de auditoria suscitadas na Matriz de Planejamento (fls. 150/152).

### **1.3 – Contextualização**

7. No sítio<sup>1</sup> da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF), criada pela Lei nº 4.020, de 25 de setembro de 2007 (fls. 04/13), lê-se:

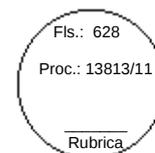
*“A (...) CODHAB/DF (...) ...tem por finalidade a execução da Política de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, podendo articular-se com políticas e programas que visem ao desenvolvimento das funções econômicas*

<sup>1</sup> [www.CODHAB.df.gov.br](http://www.CODHAB.df.gov.br)


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



*e sociais da população, preferencialmente a de baixa renda, com o intuito de assegurar o bem estar das comunidades, a melhoria da qualidade de vida e a preservação do meio ambiente.*

*Atualmente vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Habitação do Distrito Federal (Sedhab), a CODHAB/DF é uma empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado e patrimônio próprio sob a forma de sociedade limitada, com autorização legislativa, integrante da Administração Indireta do Governo do Distrito Federal. A Companhia é administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria Executiva”.*

8. Da mencionada Lei nº 4.020, de 25 de setembro de 2007 (fls. 04/13), destacamos:

*“Art. 1º Fica autorizada a criação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF e criado o Sistema de Habitação do Distrito Federal – SIHAB/DF.*

*§ 1º A CODHAB/DF será uma empresa pública do Distrito Federal, dotada de personalidade jurídica de direito privado, de capital exclusivamente público, em que o Distrito Federal terá o capital mínimo de 51% (cinquenta e um por cento), com autonomia administrativa, financeira e patrimonial.*

*§ 2º A CODHAB/DF terá por finalidade a execução da Política de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, coordenando as respectivas ações.*

*§ 3º A CODHAB/DF, órgão da administração indireta do Distrito Federal, ficará vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Distrito Federal – SEDUMA.*

*§ 4º A CODHAB/DF terá sede e foro no Distrito Federal, sendo regida por esta Lei e, subsidiariamente, pela legislação das sociedades anônimas.*

*§ 5º A CODHAB/DF, para consecução de seus objetivos, poderá instalar entidades descentralizadas de operação e representação.*

*§ 6º A CODHAB/DF atuará como órgão executor do SIHAB/DF e de suporte às informações relacionadas ao sistema.*

*§ 7º Fica autorizada a transferência à CODHAB/DF de todos os bens, patrimônio, direitos, deveres e atribuições do Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – IDHAB/DF, em processo de extinção, incluindo-se os que foram transferidos para a então Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, por força do art. 6º do Decreto nº 21.289, de 27 de junho de 2000, independentemente da extinção plena do IDHAB/DF. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.147, de 29/5/2008.)*

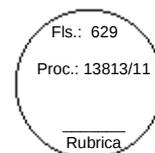
*§ 8º O cumprimento do disposto no parágrafo anterior dar-se-á mediante decreto do Governador, que discriminará, caso a caso, os bens, patrimônio, direitos, deveres e atribuições que serão objeto da referida transferência. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.147, de 29/5/2008.)*

*Art. 2º O SIHAB/DF e a CODHAB/DF poderão ter sua abrangência e atuação*



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



*estendidas aos Estados e Municípios integrantes ou contíguos à Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno – RIDE, respeitadas as competências constitucionais dos entes da federação, mediante assinaturas de convênios e outros ajustes, exigida a competente contrapartida.*

*Art. 3º A execução da política habitacional do Distrito Federal deverá ser articulada com todos os órgãos do Complexo Administrativo do Distrito Federal, obedecendo às disposições contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e demais programas sociais do Governo do Distrito Federal, bem como às regras do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, da Lei nº 3.877, de 26 de junho de 2006, e demais legislações pertinentes”.*

9. A CODHAB, portanto, não foi criada com quadro de pessoal próprio, mas sim com o aproveitamento de servidores do antigo Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – IDHAB/DF.

10. A política habitacional do Distrito Federal é regida pela Lei nº 3.877, de 26 de junho de 2006 (fls. 329/334), regulamentada pelo Decreto nº 29.072, de 20 de maio de 2008 (fls. 18/20). Dessa lei, destacamos:

*Art. 1º A política habitacional do Distrito Federal rege-se por esta Lei, observados os princípios e diretrizes estabelecidos nos arts. 327 a 331 da Lei Orgânica do Distrito Federal<sup>2</sup>.*

*Parágrafo único. A política habitacional de que trata esta Lei será implementada pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH.*

*Art. 2º A política habitacional do Distrito Federal será dirigida ao meio urbano e rural, em integração com a União, com vistas à solução da carência habitacional para todos os segmentos sociais, com prioridade para a população de média e baixa renda.*

*Art. 3º A ação do Governo do Distrito Federal na política habitacional será orientada em consonância com os planos diretores de ordenamento territorial e locais, especialmente quanto:*

*I – à oferta de lotes com infra-estrutura básica;*

*II – ao incentivo para o desenvolvimento de tecnologias de construção de baixo custo, adequadas às condições urbana e rural;*

*III – à implementação de sistema de planejamento para acompanhamento e avaliação de programas habitacionais;*

*IV – ao atendimento prioritário às comunidades localizadas em áreas de maior concentração de baixa renda, garantido o financiamento para habitação;*

*V – ao estímulo e incentivo à formação de cooperativas de habitação popular;*

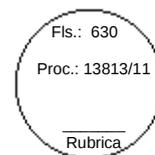
*VI – à construção de residências e à execução de programas de assentamento em áreas com oferta de emprego, bem como ao estímulo da oferta a*

<sup>2</sup> Ver também Lei Complementar nº 753, de 2008, e Leis nºs 4.020 e 4.044, de 2007.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



*programas já implantados;*

*VII – ao aumento da oferta de áreas destinadas à construção habitacional;*

*VIII – ao atendimento do banco de dados dos inscritos nos programas habitacionais da SEDUH e do Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – IDHAB;*

*IX – ao atendimento habitacional por programa, respeitada a legislação em vigor e a demanda habitacional.*

*§ 1º As cooperativas habitacionais de trabalhadores terão prioridade na aquisição de áreas públicas urbanas destinadas a habitação, na forma desta Lei.*

*§ 2º (VETADO).*

*Art. 4º Para participar de programa habitacional de interesse social, o interessado deve atender aos seguintes requisitos:*

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

*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 de até doze salários mínimos.*

*Parágrafo único. Excetuam-se do disposto nos incisos III e IV deste artigo as seguintes situações:*

*I – propriedade anterior de imóvel residencial de que se tenha desfeito, por força de decisão judicial, há pelo menos cinco anos;*

*II – propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito, em favor do coadquirente, há pelo menos cinco anos;*

*III – propriedade de imóvel residencial havido por herança ou doação, em condomínio, desde que a fração seja de até cinquenta por cento;*

*IV – propriedade de parte de imóvel residencial, cuja fração não seja superior a vinte e cinco por cento;*

*V – propriedade anterior, pelo cônjuge ou companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial no Distrito Federal do qual se tenha desfeito, antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação devidamente registrado no cartório competente;*

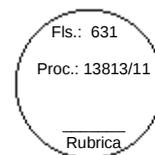
*VI – devolução espontânea de imóvel residencial havido de programa habitacional desenvolvido pelo Governo do Distrito Federal ou por meio de instituição vinculada ao Sistema Financeiro de Habitação, comprovada mediante a apresentação de instrumento registrado em cartório;*

*VII – nua propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício;*



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



*VIII – renúncia de usufruto vitalício.*

*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<sup>3</sup>.*

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

*I – quarenta por cento para atendimento do Cadastro Geral de Inscritos 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”.*

11. O Estatuto Social da CODHAB foi acostado às fls. 26/36. No seu Regimento Interno, aprovado pela Resolução CODHAB nº 187/2011, de 06 de setembro de 2011 (fls. 515/533), consta:

*“Art. 1º À Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB/DF, empresa pública integrante da Administração Indireta do Governo do Distrito Federal, vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDHAB, compete o disposto na Lei n.º 4.020, de 26 de setembro de 2007, em suas alterações e regulamentações, no Estatuto Social da empresa e nas demais normas que dêem amparo legal à execução da Política de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, em especial:*

*I - coordenar e executar as ações relativas à Política de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal;*

*II - desenvolver planos, programas e projetos habitacionais, em consonância com as diretrizes definidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDHAB;*

*III - articular com os Estados e Municípios integrantes ou contíguos à Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal - RIDE as formas de participação na política habitacional daqueles entes políticos de modo a compatibilizar a Política de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal com as praticadas no Entorno, quando couber;*

*IV - articular as ações dos diversos órgãos setoriais do Governo do Distrito Federal envolvidos na execução da política habitacional, com vistas à consolidação das diretrizes estabelecidas;*

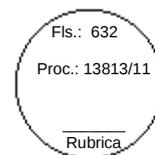
*V - promover a regularização urbanística, ambiental e fundiária de áreas declaradas integrantes de programas habitacionais de interesse social do*

<sup>3</sup> Ver também Lei Complementar nº 796, de 2008.


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



*Distrito Federal;*

*VI - executar medidas que visem à remoção de aglomerados informais precários ou ilegais, quando não passíveis de regularização;*

*VII - priorizar projetos e programas que visem à implementação e à otimização das condições de qualidade das habitações do Distrito Federal, com ênfase no segmento de menor poder aquisitivo;*

*VIII - desenvolver projetos sociais e intervenções urbanas objetivando a fixação dos moradores;*

*IX - planejar, produzir, comercializar unidades habitacionais e intermediar repasses financeiros, para locação, aquisição, construção, ampliação e reforma de moradias especialmente destinadas à população de baixa renda, obedecidas as diretrizes estabelecidas*

*X - sistematizar as informações habitacionais, mantendo-as atualizadas no Banco de Dados do Sistema de Habitação do Distrito Federal – SIHAB/DF, de forma a planejar sua atuação nos diversos programas habitacionais;*

*XI - propor e assinar convênios, contratos, participar de consórcios com autorização legislativa e efetivar outras formas de parcerias com os Estados e Municípios integrantes ou contíguos à RIDE, instituições públicas e privadas, nacionais e internacionais, organizações não-governamentais, cooperativas, associações e organizações da sociedade civil de interesse público, isoladamente ou em conjunto com o Distrito Federal, na forma do art. 11, VII, da Lei n.º 4.020/2007;*

*XII - garantir à população o acesso às informações pertinentes a sua área de atuação”.*

12. À época da realização da auditoria em tela, ocupavam os cargos diretamente envolvidos no presente trabalho os responsáveis abaixo relacionados:

- Diretor-Presidente: Edson Machado Monteiro
- Diretoria Técnica (DITEC): Dominique Cortês de Lima
- Diretoria Imobiliária (DIMOB): José Roberto de Oliveira Martins
- Diretoria Administrativo-Financeira: Luiz Manoel Correia Lima

### 1.3.1 – Legislação aplicável

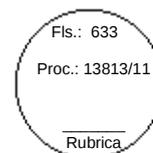
13. A legislação e normas aplicáveis ao tema são as descritas abaixo:

- [Lei nº 4.007/07](#) – Plano Plurianual – PPA 2008-2011;
- [Leis nºs 4.008/07, 4.179/08, 4.386/09 e 4.499/10](#): Leis de Diretrizes Orçamentárias – LDOs;
- [Lei nº 4.020/2007](#) – 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 (fls. 04/13);

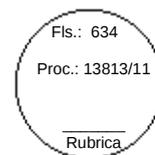
**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



- [Lei nº 3.877/2006](#) – Dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal (fls. 329/334);
- [Decreto nº 30.742/2009](#) – Dispõe sobre a criação do cadastro Único de Habitação do Distrito Federal. (fl. 340);
- [Decreto nº 29.972/2009](#) – Institui o atendimento prioritário à moradia nos programas habitacionais do Distrito Federal (fls. 341/342);
- [Lei nº 11.977/2009](#) – Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida;
- [Decreto nº 29.072/2008](#) – Regulamenta a Lei nº 3.877/2006 e dá outras providências (fls. 18/20);
- [Lei Complementar nº 762/2008](#) – Dispõe sobre a criação do Fundo Distrital de Habitação (FUNDHIS), institui o Conselho Gestor do FUNDHIS e dá outras providências
- [Lei Complementar nº 796/2008](#) – Dispõe sobre a Política Habitacional para Pessoas com Deficiência no âmbito do DF e dá outras providências.
- [Lei nº 3.792/2006](#) – Institui o Programa de Parcerias Público-Privadas e dá outras providências.
- [Decreto nº 23.592/2003](#) – Dispõe sobre os critérios para regularização de situação de ocupação em zona urbana e dá outras providências.
- [Lei nº 2.662/2001](#) – Autoriza o Distrito Federal a aprovar redutor no valor dos terrenos de propriedade do Instituto de Desenvolvimento Habitacional do DF (IDHAB), em processo de extinção, aos terrenos a serem alienados por meio dos programas habitacionais de interesse social.
- [Lei nº 10.257/2001](#) – Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências – ESTATUTO DAS CIDADES.
- [Decreto nº 20.426/1999](#) – Consolida o Cadastro Geral de Inscritos no Idhab.
- [Decreto nº 33.033/2011](#) – Dispõe sobre o Novo Cadastro da Habitação do Distrito Federal e dá outras providências (fls. 343/344);
- [Decreto nº 33.177/2011](#) – Dispõe sobre os critérios de classificação de candidatos inscritos no Cadastro da Habitação do Distrito Federal e dá outras providências (fl. 178);
- [Decreto nº 33.267/2011](#) – Dispõe sobre a reestruturação organizacional da Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, e dá outras providências (fl. 179).



## **1.4 – Objetivos**

### **1.4.1 – Objetivo Geral**

14. Conforme estabelecido pela Decisão nº 4752/2010 (fl. 01), a auditoria visou avaliar, sob a perspectiva da economicidade e eficiência, o desempenho da empresa na execução dos encargos a ela atribuídos, nos termos da Lei nº 4.020/2007, inclusive considerando a sua estrutura física, material e de pessoal.

### **1.4.2 – Objetivos Específicos**

15. Responder às seguintes questões de auditoria (vide Matriz de Planejamento às fls. 150/152):

- a) Os programas finalísticos têm alcançado as metas previstas, com a devida observância dos princípios da eficiência e economicidade?
- b) O quantitativo de pessoal está devidamente alocado nas atividades meio e finalísticas e atende ao disposto no art. 19, inc. V da Lei Orgânica do DF e à Decisão nº 2469/06?
- c) Quais ações de implementação de Programas Habitacionais e Regularizações Fundiárias foram desenvolvidas nos anos de 2010 e 2011?
- d) Existem controles adequados para garantir a legalidade, a igualdade e isonomia entre os eventuais beneficiários?
- e) Existe estrutura suficiente e adequada (instalações físicas, equipamentos e materiais), bem como treinamento de pessoal para o desenvolvimento das competências da CODHAB?

## **1.5 – Escopo**

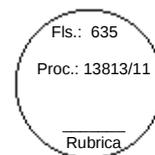
16. Constituíram escopo da auditoria, para fins de verificação:

- a) da legalidade: os critérios adotados para concessão dos benefícios e cumprimento das normas;
- b) do desempenho: os estudos/relatórios elaborados pela jurisdicionada sobre o assunto;
- c) da estrutura física: visita *in loco*, avaliação dos dados e pronunciamentos fornecidos pela jurisdicionada sobre o assunto;
- d) da adequação do controle: os critérios de fiscalização e acompanhamento dos serviços prestados e informações fornecidas pela auditoria interna.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



17. O detalhamento desses quesitos, inclusive os itens de verificação escolhidos, encontra-se destacado na Matriz de Planejamento (fls. 151/152). Os pontos principais da análise consistem em avaliar:

- a) procedimentos finalísticos (concessão de imóveis a beneficiários), com a análise das ações de implementação de programas habitacionais e regularizações fundiárias;
- b) situação da alocação de pessoal nas atividades meio e finalísticas e no cumprimento às normas;
- c) os controles para a concessão dos imóveis;
- d) a estrutura física e de pessoal da Companhia.

**1.6 – Metodologia**

18. Como estratégia metodológica, adotou-se pesquisa documental, entrevistas com os gestores e consultas à legislação aplicável ao tema. Foram utilizadas notas de auditorias para obtenção de informações e visitas à Jurisdicionada, realizando a conferência dos dados obtidos.

**1.7 – Critérios de auditoria**

19. Foi verificada a aderência dos procedimentos aos dispositivos constantes no Plano Plurianual – PPA 2008-2011, na Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO (Lei nº 12.309/2010), nas Leis Distritais nºs 4.020/95 e 3.877/06 e Decreto Distrital nº 29.072/08.

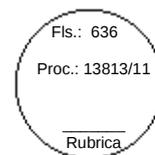
20. A análise documental focou-se no exame das peças fornecidas pela CODHAB, em resposta às notas de auditorias e nas documentações fornecidas pela Jurisdicionada, por meio da Presidência, tendo sido observadas, ainda, as informações fornecidas pelos gestores.

**1.8 – Avaliação de controle interno**

21. Os trabalhos realizados evidenciaram falhas nos sistemas de controle interno, conforme será apresentado nos parágrafos posteriores. A relatada carência de pessoal impacta diretamente na prestação dos serviços da companhia, posto que a entidade não possui, ainda, um quadro próprio de servidores, utilizando para o desenvolvimento dos trabalhos servidores cedidos e comissionados, em número bastante reduzido frente à demanda imposta à entidade. A rotatividade dos ocupantes dos cargos de direção e a existência de rotinas de trabalho, que não se encontram, ainda, consolidadas, afetam diretamente os serviços desenvolvidos pela entidade, ocasionando frequentes alterações nos escalões inferiores e resultando em um descompasso de suas atividades diante das diversas mudanças nas funções de direção das áreas estratégicas da entidade.


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



22. Destaca-se, ainda, que, embora a empresa conte com uma unidade de controle interno, responsável pelos procedimentos de auditoria, a estrutura da unidade, tanto de pessoal, quanto física, não está adequada às suas competências pois, além de falta de servidores, não conta com uma sala exclusiva, dividindo as dependências com outros setores da companhia, o que acaba por interferir no desenvolvimento de suas atividades.

23. No tocante à verificação da documentação comprobatória dos critérios de pontuação, serviço realizado pela Gerência de Cadastro, ressentimos de uma rotina de auditoria nos processos homologados, que, no nosso entendimento, deveria ser realizada, periodicamente, por área externa àquela diretoria, de forma a conferir a veracidade das informações e a lisura do procedimento, conforme destacado no achado nº 3.

## 2. RESULTADOS DA AUDITORIA

24. A fim de atualizar as informação obtidas na fase de levantamento preliminar e obter novas informações para subsidiar os trabalhos de auditoria, encaminhamos à CODHAB a Nota de Auditoria nº 02 (13.813/11) (fl. 170), solicitando informações sobre a distribuição do quadro de pessoal da Companhia e a situação do seu Plano de Cargos e Salários.

25. Em resposta ao solicitado, recebemos o Ofício nº 926/2011-PRESI/CODHAB/DF e anexos (fls. 171/176), com os dados solicitados. Informou-se que o *"...o Plano de Cargos e Salários da CODHAB/DF, com as respectivas Tabelas de Empregos Permanentes, elaborado em cumprimento ao art. 8º da Lei Distrital nº 4.020/2007, foi aprovado pelo Conselho de Administração desta Companhia, em reunião de 31/08/2011, na forma do seu Estatuto Social"*. Ressalta-se ainda: *"...encaminhamos o referido plano de Cargos e Salários da CODHAB/DF à Secretaria de Estado de Administração Pública, por meio do Processo nº 392.001.775/2011, com vistas a apreciação pelo Conselho de Políticas de Recursos Humanos – CPRH, bem como gestões necessárias visando à realização de concurso público para provimento dos cargos"*. A súmula SECEX nº 002/2011, de 23.08.11 (fls. 173/175) resume o processo de elaboração do Plano de Cargos e Salários – PCS, nos seguintes termos:

"3.1 A Lei de criação da CODHAB/DF, Lei nº 4.020 de 25 de setembro de 2007 dispõe que o seu quadro de pessoal será definido incluído o Plano de Cargos e Salários:

'Art 8º - A CODHAB/DF terá quadro de pessoal próprio regido pela Consolidação das Leis do Trabalho - CLT e selecionado por meio de concurso público de provas, ou de provas e títulos.

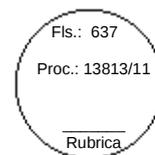
§ 1º - O quadro de pessoal de que trata o caput deste artigo será definido na forma da lei, incluindo o Plano de Cargos e Salários da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB/DF

§ 2º - O concurso público para compor o quadro de pessoal de que trata o caput deste artigo será realizado em até 2 (dois) anos a contar da data de publicação desta Lei.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



Art 9º - A estrutura, criação dos cargos e respectiva remuneração, organização e funcionamento dos serviços e competências das unidades da CODHAB/DF serão definidos em Estatuto e Regimento Interno, que serão aprovados pelo seu Conselho de Administração.

Parágrafo único As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão á conta dos recursos constantes do orçamento do Distrito Federal.'

3.2 A Diretoria Executiva da CODHAB, em Reunião Ordinária de 03/05/2011, tomou conhecimento do relatório final da Comissão de Executores de Contrato nº 016/2009, Processo nº 392.000.695/2009, que apresentou nova proposição para o Plano de Cargos e Salários - PCS da CODHAB, a partir dos subsídios dos trabalhos da empresa de Consultoria e das novas diretrizes estabelecidas pela Diretoria Executiva. em 25 02.2011.

3.3 Entretanto, considerando a necessidade de adequação da nomenclatura dos cargos, de revisão nos níveis salariais propostos, de simplificação do sistema de avaliação de desempenho apresentado e da concatenação desse plano com a atual estrutura de Empregos em Comissão, deliberou pela criação de Grupo de Trabalho para apresentar as adequações do novo PCS da CODHAB, bem como o planejamento para realização de concurso público e manter interação com a empresa de Consultoria para implementação do PCS.

#### 4. Análise

4.1 Para consecução do trabalho foi utilizada como subsidio a 'Proposta de Plano de Cargos e Salários para a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB/DF', elaborada pela empresa Godofredo Gonçalves Filho – ME, contratada em certame licitatório conforme Processo nº 392.000.695/2009, a qual foi aprimorada para adaptação às diretrizes estabelecidas pela Diretoria Executiva, e consulta junto a empresas similares, promovendo-se, ainda, adequação às normas e perfis das demais instituições que compõem o Complexo Administrativo do Governo do Distrito Federal.

4.2 Nesse contexto foi formulada a proposta para o **Plano de Cargos e Salários da CODHAB**, constante do Anexo I, que contempla a estruturação da Carreira CODHAB, a qual está disposta em três segmentos: Segmento I – AUXILIAR; Segmento II – ASSISTENTE; e Segmento III – ANALISTA, com atribuições e responsabilidades de cada um deles, segundo as especificidades das atividades a serem desenvolvidas.

4.3 A proposta para o PCS define que o provimento de cargo efetivo de servidores na CODHAB dar-se-á por concurso público de provas ou de provas e títulos, e os servidores estão sujeitos ao Regime Jurídico disciplinado pela Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, conforme preconizado pela Lei 4.020/2007.

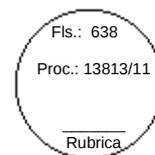
4.4 Também se encontra detalhada a Tabela de Empregos Permanentes, com as referencias salariais, por níveis funcionais e faixas, que teve como base os dados apresentados empresa (sic) de consultoria de início comentada.

4.5 Não obstante a criação do quadro de pessoal ora proposto, vale ressaltar que o impacto orçamentário será compensado pela extinção de Empregos em Comissão em valores correspondentes. Para demonstrar que não haverá aumento de despesa, apresentamos no Anexo-II o plano de adequação do quadro de servidores da CODHAB, com a substituição gradativa de Empregos em Comissão, que serão extintos para



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



admissão dos servidores concursados, para as vagas especificadas, e nas quantidades e nos exercícios previstos no referido anexo.

4.6 Além disso, considera-se necessária previsão para reposição da força de trabalho composta por servidores da extinta SHIS-Sociedade Habitacional de Interesse Social, uma vez que alguns se aposentaram durante o período de janeiro a agosto de 2011, bem como os demais que estarão se aposentando nos exercícios seguintes. Há, ainda, a força de trabalho composta pelos servidores requisitados da SEDHAB-Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Habitação. A reposição dessas vagas, também, encontra-se calculada no Anexo-II.

4.7 A definição da dotação do quadro de pessoal da CODHAB no total de 243 servidores, bem como sua evolução para os anos de 2012, 2013 e 2014, também se encontra inclusa no Anexo 01.

4.8 Assim, considerando-se plenamente atendidos os requisitos da LRF-Lei de Responsabilidade Fiscal, seria de se aprovar Plano de Cargos e Salários - PCS, constante do Anexo-I, e submetê-lo ao Conselho de Administração, para posterior encaminhamento ao CPRH-Conselho de Políticas de Recursos Humanos para homologação.

5. Proposta

5.1 Aprovar o Plano de Cargos e Salários da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB. na forma do Anexo-I.

5.2 Aprovar a dotação do quadro de pessoal da CODHAB, na forma do Anexo-II.

5.3 Submeter a matéria à apreciação do Conselho de Administração”.

26. Em 31.10.11 foi encaminhada a Nota de Auditoria nº 03 (13.813/11) (fl. 181), por meio da qual solicitamos diversas informações e documentos à CODHAB. Na oportunidade, para tratarmos do conteúdo da nota e outras informações sobre a Companhia, foram entrevistados os seguintes servidores:

- Sr. Edson Machado Monteiro (Diretor Presidente);
- Sr. Wayne José Pinheiro (Chefe de Gabinete);

27. Em resposta, recebemos o Ofício nº 100.001.119/2011-PRESI/CODHAB e anexos (fls. 182/294). Posteriormente, foram encaminhadas as Notas de Auditoria nºs 04 e 05 (13.813/11) (fls. 295/298), respondidas por meio do Ofício nº 100.001.161/2011-PRESI/CODHAB/DF e anexos (fls. 309/319).

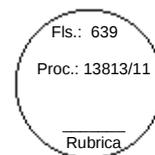
28. Discorreremos sobre o teor das questões e respostas oportunamente, ao tratar de cada questão de auditoria.

29. Ressalta-se que, em agosto de 2010, ou seja, no governo anterior, a CODHAB foi alvo de uma operação conjunta da Polícia Civil e do Ministério Público do Distrito Federal, intitulada “Alfhein”, realizada como desdobramento da operação “João de Barro”, desencadeada em abril do mesmo ano. Diversas reportagens do Jornal “Correio Braziliense”


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



(fls. 320/327) relatam a execução e os resultados das operações.

30. Em resumo, estariam ocorrendo fraudes nas operações de vendas de imóveis, com famílias tendo pago de R\$ 3 a 15 mil para receberem lotes, com documentos aparentemente idôneos, mas que na verdade seriam falsos, e os endereços situar-se-iam em áreas não destinadas a programas habitacionais ou até mesmo nem existiriam. Apurou-se que 40 cooperativas poderiam estar envolvidas nas fraudes, que incluiriam servidores da própria CODHAB e políticos. A quadrilha teria movimentado, desde 2007, cerca de R\$ 9 milhões.

31. O ex-governador Rogério Rosso, em decorrência das denúncias, promoveu alterações nos quadros da Companhia. Já com a posse do Governador Agnelo Queiroz, em 01.01.11, e do novo presidente, Sr. Edson Machado Monteiro, foram realizadas diversas mudanças na Companhia, como se relata às fls. 182/187, com vistas a *“...reformular e resgatar a moralidade da **Política Habitacional de Interesse Social do Distrito Federal**, tão combatida e questionada nos últimos anos”* (fl. 182 – negrito no original). As medidas serão comentadas quando da análise das questões de auditoria.

32. Após as noticiadas denúncias de fraudes sobre o cadastro da CODHAB e de formas de escolha dos candidatos aos imóveis, foi publicado o Decreto nº 33.033, de 08 de julho de 2011 (fl. 177), que instituiu o Novo Cadastro da Habitação do Distrito Federal, a fim de substituir as listas antigas. Verifica-se nessa norma que:

- há duas formas de entrada de dados para os candidatos à aquisição de imóveis: por meio da internet (programa “Morar bem – site: [www.morarbem.df.gov.br](http://www.morarbem.df.gov.br)”), ou por meio de atendimento presencial na sede da CODHAB;
- o período de inscrição dos candidatos (fase denominada de “pré-habilitação”) foi de 11.07.11 a 12.08.11;
- os candidatos são classificados de forma individualizada em duas listas:
  - a) relação de inscrições individuais;
  - b) relação de inscrições por entidades, com uma lista específica para cada entidade;
- não é permitida a inscrição de candidato em mais de uma lista;
- os dados informados na pré-habilitação deverão ser comprovados por ocasião da formalização do processo de habilitação (convocação para a aquisição do imóvel), sob pena de cancelamento da inscrição.

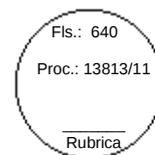
33. Os critérios de pontuação de candidatos, para efeito de elaboração das listas, foram estabelecidos no Decreto nº 33.177, de 1º de setembro de 2011 (fl. 178). As informações que influenciam essa classificação são:

- tempo de residência no Distrito Federal;



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



- tempo de inscrição em programa habitacional no DF;
- número de dependentes na família;
- família com condições especiais;
- renda familiar *per capita*;

34. O número de pontos conforme cada critério e as fórmulas para a pontuação geral estão descritas no anexo do citado decreto (fl. 178).

35. Foram encaminhados, em resposta às notas de auditoria, as seguintes informações e documentos (fls. 182/294):

- ações de implementação de programas habitacionais e regularizações fundiárias desenvolvidas em 2010 e 2011 (fls. 182/187), sendo que com relação ao exercício de 2010 encaminhou-se o Relatório de Atividades de 2010 (fls. 191/210) e demais respostas às questões de auditoria (fls. 188/189);
- ações previstas para 2012 (fls. 187/188);
- distribuição do quadro de pessoal da Companhia em suas diversas unidades, considerando servidores efetivos e comissionados (fls. 212/230) e ofício encaminhado à Secretaria de Administração referente à ampliação dos empregos em comissão (fl. 294);
- relatório final da Comissão de Sindicância instaurada conforme Resoluções CODHAB nº 109, de 04.05.11, e nº 140, de 03.06.11, que apurou as responsabilidades pela não realização do concurso público previsto na Lei nº 4.020/2007 (fls. 232/271) e resoluções relacionadas (fls. 272/273);
- Súmula SECEX nº 002/2011 (fls. 274/276), de 23.08.11, e seus anexos a saber:
  - Anexo I: Plano de Cargos e Salários da CODHAB (fls. 278/289);
  - Anexo II: Plano de adequação do quadro de servidores da CODHAB (fls. 291/293).

36. Cumpre destacar, ainda, que em gestões anteriores, a política habitacional era formulada no sentido de promover a doação de lotes por meio da criação de novas cidades satélites, inclusive para remover invasões de terras, em geral ocupadas por moradores de baixa renda. Já na política habitacional atual, a prática de doação de lotes foi substituída pela construção e venda de imóveis com infraestrutura a preços subsidiados. Paralelamente, promovem-se programas de regularização fundiária.

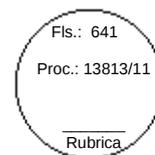
37. Para a construção de novas moradias, são realizadas publicações de editais de chamamento de empresas privadas (para a lista geral) e associações/cooperativas habitacionais (para a lista por entidades), estando previstas para 2012 além da continuidade dessa política a celebração de parcerias público-privadas para a construção de unidades habitacionais (fl. 187).

38. Tecidas essas considerações, apresentam-se, a seguir, as respostas às

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



questões de auditoria que embasaram o presente trabalho, destacando-se os achados de auditoria.

39. Por intermédio da Decisão nº 4.747/12 (fl. 601), foi autorizado o encaminhamento da versão prévia do Relatório de Auditoria aos gestores para conhecimento e manifestação em relação aos achados de auditoria. Posteriormente, em 09 de novembro de 2012, por intermédio do Ofício nº 100.001.957/2012 – PRESI (fls. 603/604), a CODHAB apontou que as deficiências constantes do Relatório Preliminar de Auditoria consistem em pontos passíveis de correção e aprimoramento, sob as quais a Jurisdicionada tem se empenhado em alcançar soluções. Relatou que a Companhia foi criada em 2007 e ainda encontra-se em fase de estruturação, aguardando, inclusive, a competente autorização para realização de concurso público (fls. 603/604).

40. Diante do lapso temporal, solicitamos à Jurisdicionada informações acerca da atual situação do concurso público para provimento de seu quadro de emprego efetivo (Nota de Auditoria nº 07 – fl. 617). Conforme resposta constante do Ofício nº 100.000.773/2013-PRESI/CODHAB (fls. 618/620), o Conselho de Política de Recursos Humanos-CPRH já autorizou a realização do certame, sendo prevista sua realização para o segundo semestre de 2013. Essa situação será mais detalhada na análise da questão QA 2 do presente relatório.

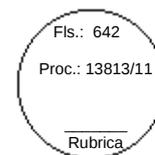
41. Diante das informações prestadas e nova análise das questões abordadas, elaborou-se o presente Relatório Final de Auditoria, apresentando os achados de auditoria, acrescidos das necessárias determinações, recomendações e benefícios esperados.



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



**2.1. QA 1 - Os programas finalísticos têm alcançado as metas previstas, com a devida observância dos princípios da eficiência e economicidade?**

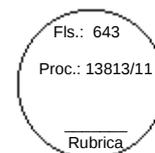
*Conforme evidenciado no presente relatório, os programas finalísticos realizados pela empresa não alcançaram as metas previstas, demonstrando inobservância dos princípios da eficiência e economicidade.*

42. Em resposta à presente questão, buscamos identificar as possíveis dificuldades existentes para o cumprimento das metas estabelecidas no PPA e na LDO, bem como se tais metas estão sendo atingidas de modo eficiente e com economia de recursos.

43. O Plano Plurianual 2008/2011, no tocante ao Programa 1200 – Desenvolvimento Habitacional, que tinha como objetivo “*garantir a todo cidadão acesso à moradia, dando prioridade às ações para a população de média e baixa renda, residentes no Distrito Federal e que não tenha casa própria*” apresentou a meta de construção de 40.000 novas unidades habitacionais no período, sendo 10.000 a cada ano. Consta, ainda, previsão de realização dos projetos/atividades a seguir descritos:

2008		
Projeto/Atividade	Quantidade	Unidade
Criação de Setores Habitacionais	3	Unidade
Construção de Unidades Institucionais ou Habitacionais de interesse social com recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal	20	Unidade
Construção de Unidades Habitacionais para Servidores do Distrito Federal	125	Unidade
Construção de Unidades Habitacionais no Distrito Federal	10.000	Unidade
Gerenciamento e Administração de imóveis do Fundo Habitacional do DF.	2	Unidade
Escrituração de imóveis regularizados	5.000	Unidade
Criação do Setor Habitacional Noroeste	1	Unidade
Criação da Vila dos Carroceiros	150	m2
Construção de Unidades Habitacionais em Condomínio na Vila Varjão - Habitar Brasil/BID	5.656	m2
Construção de Unidades Habitacionais Unifamiliares na Vila Varjão - Habitar Brasil/BID	200	m2
2009		
Projeto/Atividade	Quantidade	Unidade
Criação de Setores Habitacionais	3	Unidade
Construção de Unidades Institucionais ou Habitacionais de interesse social com recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal	20	Unidade
Construção de Unidades Habitacionais para Servidores do Distrito Federal	125	Unidade


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

 3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
 DIVISÃO DE AUDITORIA


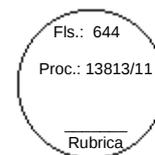
Construção de Unidades Habitacionais no Distrito Federal	10.000	Unidade
Gerenciamento e Administração de imóveis do Fundo Habitacional do DF.	2	Unidade
Escrituração de imóveis regularizados	5.000	Unidade
Criação do Setor Habitacional Noroeste	1	Unidade
Criação da Vila dos Carroceiros	150	m2
<b>2010</b>		
<b>Projeto/Atividade</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Unidade</b>
Criação de Setores Habitacionais	3	Unidade
Construção de Unidades Institucionais ou Habitacionais de interesse social com recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal	20	Unidade
Construção de Unidades Habitacionais para Servidores do Distrito Federal	1	Unidade
Construção de Unidades Habitacionais no Distrito Federal	10.000	Unidade
Gerenciamento e Administração de imóveis do Fundo Habitacional do DF.	2	Unidade
Escrituração de imóveis regularizados	5.000	Unidade
Criação do Setor Habitacional Noroeste	1	Unidade
Criação da Vila dos Carroceiros	150	m2
<b>2011</b>		
<b>Projeto/Atividade</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Unidade</b>
Criação de Setores Habitacionais	3	Unidade
Construção de Unidades Institucionais ou Habitacionais de interesse social com recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal	20	Unidade
Construção de Unidades Habitacionais para Servidores do Distrito Federal	1	Unidade
Construção de Unidades Habitacionais no Distrito Federal	10.000	Unidade
Gerenciamento e Administração de imóveis do Fundo Habitacional do DF.	2	Unidade
Escrituração de imóveis regularizados	5.000	Unidade
Criação do Setor Habitacional Noroeste	1	Unidade
Criação da Vila dos Carroceiros	150	m2

44. Considerando o principal projeto, a construção de unidades habitacionais, questionou-se à CODHAB, por meio da Nota de Auditoria nº 04/11 (fl. 296), o número de beneficiários de programas habitacionais contemplados com imóveis desde 2007.

45. Conforme informação constante do Ofício nº 100.001.161/2011-PRESI/CODHAB/DF, de 28 de novembro de 2011 (fls. 309/319), no período entre 2007 e 2011 foram entregues à população 4.646 imóveis distribuídos da seguinte forma:

TIPO	ANO					Total
	2007	2008	2009	2010	2011	
Lotes	85	888	1.679	172	-	2.824


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

 3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
 DIVISÃO DE AUDITORIA


Casas	0	0	75	194	515	784
Apartamentos	0	2	0	0	0	2
Projeto Jardins Mangueiral	Casa	2 quartos	-	-	-	198
		3 quartos	-	-	-	406
	Aptos 2 quartos	-	-	-	-	432
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>890</b>	<b>1.754</b>	<b>366</b>	<b>1.551</b>	<b>4.646</b>

46. Percebe-se, portanto, que a construção de unidades habitacionais, para atendimento à população carente, ficou muito abaixo das metas previstas no PPA 2008/2011, de 40.000 moradias.

47. Em relação à escrituração dos imóveis (lotes) regularizados, o Relatório de atividades – Exercício de 2010, em seu capítulo 4.4 – Titulação/Escrituração de lotes – (fl. 206) demonstra que, do total de lotes oriundos dos Programas de Assentamentos, localizados em diversas cidades do DF, aproximadamente 120.000 lotes contam com registro individualizado e, destes, cerca de 60.000 tiveram a transferência de escritura do Distrito Federal para o beneficiário, regularizando, em definitivo, a situação de propriedade. Desta forma observa-se, neste quesito, o alcance de resultados superiores às metas estabelecidas.

48. A seguir, apresentamos um comparativo entre o total de recursos autorizados e as despesas efetivadas pela Companhia nos exercícios financeiros compreendidos no PPA.

EXERCÍCIO	AUTORIZADA	LIQUIDADADA	DIFERENÇA
2008	R\$ 91,605,865.00	R\$ 5,836,490.23	R\$ 85,769,374.77
2009	R\$ 66,248,900.62	R\$ 35,343,501.60	R\$ 30,905,399.02
2010	R\$ 82,341,165.00	R\$ 44,677,149.17	R\$ 37,664,015.83
2011	R\$ 142.633.104,00	R\$ 36.199.536,92	R\$ 106.433.567,08
2008/2011	R\$ 240,195,930.62	R\$ 85,857,141.00	R\$ 154,338,789.62

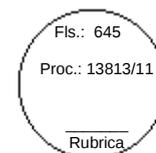
49. Dentre o total de recursos orçamentários alocados à empresa nos respectivos orçamentos anuais, relacionou-se os referentes aos programas finalísticos, conforme apresentado a seguir:

ANO	PROGRAMA - PROJETO/ATIVIDADE	AUTORIZADO	LIQUIDADADO
	PROGRAMA 0084 - URBANIZAÇÃO	R\$ 66.000.000,00	R\$ 0,00
	PROGRAMA 0550 - COMBATE A OCUPAÇÃO IRREGULAR DO SOLO	R\$ 966.000,00	R\$ 105.598,73
	Regularização de área de interesse social	R\$ 966.000,00	R\$ 105.598,73


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

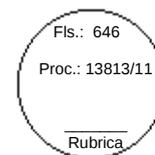
3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



2008	PROGRAMA 1200 - DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL	R\$ 18.050.624,80	R\$ 301.348,12
	Administração da Carteira Imobiliária	R\$ 18.050.625,00	R\$ 301.348,12
	PROGRAMA 0208 - PROTEÇÃO SOCIAL A INDIVÍDUOS E FAMÍLIA	R\$ 91.605.865,00	R\$ 5.985.158,09
	Assistência Social	R\$ 1.244.000,00	R\$ 900.827,66
	<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 86.260.624,80</b>	<b>R\$ 1.307.774,51</b>
<b>ANO</b>	<b>PROGRAMA - PROJETO/ATIVIDADE</b>	<b>AUTORIZADO</b>	<b>LIQUIDADO</b>
2009	PROGRAMA 0084 - URBANIZAÇÃO	R\$ 19.650.000,00	R\$ 0,00
	PROGRAMA 0550 - COMBATE A OCUPAÇÃO IRREGULAR DO SOLO	R\$ 3.650.000,00	R\$ 2.287.705,95
	Regularização de área de interesse social	R\$ 3.650.000,00	R\$ 2.287.705,95
	PROGRAMA 1200 - DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL	R\$ 9.666.000,00	R\$ 9.262.205,67
	Cheque Moradia	R\$ 8.500.000,00	R\$ 8.175.431,85
	Remuneração pelos serviços de manutenção e conservação do Setor Habitacional Mangueiral	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
	Construção de Unidades Habitacionais no Distrito Federal	R\$ 400.000,00	R\$ 330.738,93
	Administração da Carteira Imobiliária	R\$ 756.000,00	R\$ 746.034,89
	PROGRAMA 0208 - PROTEÇÃO SOCIAL A INDIVÍDUOS E FAMÍLIA	R\$ 210.000,00	R\$ 0,00
	Assistência Social	R\$ 210.000,00	R\$ 0,00
	PROGRAMA 0202 - GESTÃO URBANA	R\$ 200.000,00	R\$ 0,00
	Realização de estudos e pesquisas de novas tecnologias construtivas	R\$ 100.000,00	R\$ 0,00
	Realização de estudos e pesquisas de novas áreas para adensamento urbano	R\$ 100.000,00	R\$ 0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 33.376.000,00</b>	<b>R\$ 11.549.911,62</b>
<b>ANO</b>	<b>PROGRAMA - PROJETO/ATIVIDADE</b>	<b>AUTORIZADO</b>	<b>LIQUIDADO</b>
2010	PROGRAMA 0084 - URBANIZAÇÃO	R\$ 40.042.146,00	R\$ 6.650.462,20
	PROGRAMA 0550 - COMBATE A OCUPAÇÃO IRREGULAR DO SOLO	R\$ 1.249.991,00	R\$ 730.463,05
	Regularização de área de interesse social	R\$ 1.249.991,00	R\$ 730.463,05
	PROGRAMA 1200 - DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL	R\$ 1.158.870,00	R\$ 705.555,47
	Realização de Eventos	R\$ 18.800,00	R\$ 0,00
	Remuneração pelos serviços de manutenção e conservação do Setor Habitacional Mangueiral	R\$ 246.000,00	R\$ 0,00
	Registro de Loteamento de Interesse Social	R\$ 84.400,00	R\$ 23.545,37
	Administração da Carteira Imobiliária	R\$ 809.670,00	R\$ 682.010,10


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

 3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
 DIVISÃO DE AUDITORIA


	PROGRAMA 0208 - PROTEÇÃO SOCIAL A INDIVÍDUOS E FAMÍLIA	R\$ 210.000,00	R\$ 0,00
	Assistência Social	R\$ 210.000,00	R\$ 0,00
	PROGRAMA 1461 - PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA	R\$ 44.000,00	R\$ 0,00
	Socorro Social - Assistência Social	R\$ 44.000,00	R\$ 0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 42.705.007,00</b>	<b>R\$ 8.086.480,72</b>
<b>ANO</b>	<b>PROGRAMA - PROJETO/ATIVIDADE</b>	<b>AUTORIZADO</b>	<b>LIQUIDADO</b>
2011	PROGRAMA 0084 - URBANIZAÇÃO	R\$ 9.900.000,00	R\$ 0,00
	PROGRAMA 0550 - COMBATE A OCUPAÇÃO IRREGULAR DO SOLO	R\$ 869.693,00	R\$ 477.900,19
	Regularização de área de interesse social	R\$ 869.693,00	R\$ 124.452,10
	PROGRAMA 1200 - DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL	R\$ 93.915.549,00	R\$ 2.256.515,47
	Registro de Loteamento de Interesse Social	R\$ 0,00	R\$ 0,00
	Remuneração pelos serviços de manutenção e conservação do Setor Habitacional Manguelral	R\$ 150.000,00	R\$ 0,00
	Construção de Unidades Habitacionais no Distrito Federal	R\$ 93.257.175,00	R\$ 1.548.997,32
	Realização de Eventos	R\$ 1.200,00	R\$ 1.200,00
	Administração da Carteira Imobiliária	R\$ 507.174,00	R\$ 467.687,04
	PROGRAMA 1461 - PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA	R\$ 0,00	R\$ 0,00
	Socorro Social - Assistência Social	R\$ 0,00	R\$ 0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 104.685.242,00</b>	<b>R\$ 2.734.415,66</b>

50. Verificando a execução orçamentária dos exercícios de 2008 a 2011, percebe-se que a despesa realizada ficou muito aquém da autorizada, indicando que não foram executadas de forma eficaz as ações previstas no orçamento.

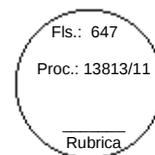
51. Traçamos um comparativo entre o total da despesa realizada pela CODHAB e os gastos relacionados às atividades finalísticas. O quadro abaixo demonstra que os valores alocados às atividades fim foram de, no máximo, 33% da despesa efetuada (2009), sendo que, no último exercício avaliado (2011 – fls. 605/608), limitou-se a 7,5% dos gastos .

ANO	TOTAL DESPESA	ATIVIDADE FIM	%
2008	R\$ 5.836.490,23	R\$ 1.307.774,51	22%
2009	R\$ 35.343.501,60	R\$ 11.549.911,62	33%
2010	R\$ 44.677.149,17	R\$ 8.086.480,72	18%
2011	R\$ 36.199.536,01	R\$ 2.734.415,66	7,5%

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



### **2.1.1 Achado 1 - Descumprimento das metas e ineficiência na aplicação dos recursos.**

#### **Critérios:**

52. No presente caso, os critérios adotados foram as metas e programas definidos no Plano Plurianual 2008/2011, bem como as dotações previstas nas respectivas Leis Orçamentárias Anuais.

#### **Análise e evidências:**

53. Conforme demonstrado, o PPA 2008/2011 previa, dentre outros projetos/atividades, a construção de 40.000 novas unidades habitacionais no período. Entretanto, só foram entregues à população de baixa renda 4.646 unidades, ficando muito abaixo das metas previstas no referido plano (apenas 11,6%) e representando uma quantidade ínfima face à demanda atual do Distrito Federal<sup>4</sup>.

54. O quadro de detalhamento da despesa da CODHAB demonstra que houve uma execução orçamentária-financeira aquém do esperado para atendimento das atividades finalísticas da empresa. Ademais, percebe-se que grande parte dos recursos aplicados pela Companhia são para despesas de pessoal e custeio, demonstrando uma gestão ineficiente em relação às metas a serem atingidas.

#### **Causa:**

55. Cumpre destacar que no período avaliado a Companhia passou por diversas trocas de dirigentes, devendo ser ressaltadas, ainda, as dificuldades ocorridas no Governo do Distrito Federal nos anos anteriores decorrentes da "Operação Caixa de Pandora".

56. Por se tratar de entidade recente, existem algumas dificuldades operacionais que influenciam no desenvolvimento de suas atividades, mormente quanto às estruturas físicas e de pessoal inadequadas, inclusive inexistindo quadro de pessoal próprio. Além disso, a consequente rotatividade dos ocupantes dos cargos de direção impacta nas rotinas de trabalho, que não se encontram ainda consolidadas.

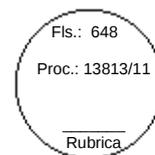
57. Esse tipo de descontinuidade afeta diretamente os serviços desenvolvidos pela entidade, ocasionando frequentes alterações nos escalões inferiores e resultando em um

<sup>4</sup> Atualmente a CODHAB conta com aproximadamente 330.000 inscritos em sua lista (fls. 299). Segundo reportagem do Jornal Correio Braziliense, tendo como fonte o Ministério das Cidades, o déficit habitacional do DF é de cerca de 105.000 moradias (fls. 307/308).



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



descompasso de suas atividades diante das diversas mudanças nas funções de direção das áreas estratégicas da Companhia.

**Efeito:**

58. O descumprimento das metas estabelecidas no PPA 2008/2011, comprometeu o atendimento à população do Distrito Federal e a eficiência na gestão dos recursos.

**Determinações e Recomendações:**

59. Em decorrência do presente achado, entendemos pertinente recomendar à CODHAB que adote medidas para equacionar as falhas operacionais apontadas, que levaram ao não cumprimento de sua programação, e, se for o caso, reavalie as metas propostas pela empresa.

**Benefícios Esperados:**

60. A correta aplicação dos recursos e cumprimento das metas estabelecidas, além de atender aos planos de governo, beneficiará uma melhoria na política habitacional do Distrito Federal.

**2.2. QA 2 - O quantitativo de pessoal está devidamente alocado nas atividades meio e finalísticas e atende ao disposto no art. 19, inc. V, da Lei Orgânica do DF e à Decisão nº 2469/06?**

*A verificação da Questão de Auditoria ficou prejudicada em face da CODHAB não possuir quadro de empregos efetivos.*

61. O citado art. 19, inc. V, da Lei Orgânica do Distrito Federal dispõe:

*“Art. 19. A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes do Distrito Federal, obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, razoabilidade, motivação e interesse público, e também ao seguinte:*

*(...)*

*V – as funções de confiança, exercidas exclusivamente por servidores ocupantes de cargo efetivo, e pelo menos cinquenta por cento dos cargos em comissão, a serem preenchidos por servidores de carreira nos casos e condições previstos em lei, destinam-se apenas às atribuições de direção, chefia e assessoramento; (...)* (Inciso com a redação da Emenda à Lei Orgânica nº 50, de 2007).

62. Já a mencionada Decisão nº 2469/06 estabeleceu:

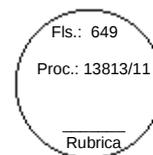
*“O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, tendo em conta a instrução e o parecer do Ministério Público, decidiu:*



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



*I - reiterar os seguintes entendimentos:*

- a) *o concurso público constitui forma imperativa de recrutamento de pessoal para prover cargos e empregos permanentes na Administração Pública, em homenagem aos princípios constitucionais da impessoalidade, moralidade e publicidade, sendo passível de impugnação qualquer admissão de servidor, sem observância dessa exigência (Súmula de Jurisprudência nº 59, publicada no DODF de 04.05.99);*
- b) *as funções de confiança podem ser ocupadas apenas por servidores ou empregados detentores de cargos ou empregos efetivos da Administração (Decisão TCDF nº 6287/00, publicada no DODF de 21.08.00);*
- c) *as funções de confiança e os cargos e empregos comissionados são próprios de direção, chefia e assessoramento (Decisão TCDF nº 6287/00, publicada no DODF de 21.08.00), não podendo a seus ocupantes ser atribuída a execução de atividades permanentes ou rotineiras dos órgãos ou entidades distritais;*

*II - determinar a todos os órgãos e entidades do Complexo Administrativo do Distrito Federal que respeitem o percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos cargos em comissão que deverão ser, necessariamente, preenchidos por servidores ocupantes de cargos ou empregos efetivos, de carreira técnica ou profissional (art. 19, V, da LODF, com redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 26/98 e decisão liminar, com eficácia "ex nunc", proferida pelo STF na ADIn nº 1.981-3);*

*III - dar conhecimento desta decisão à nobre Deputada distrital Erika Kokay, signatária da Representação em exame;*

*IV - autorizar:*

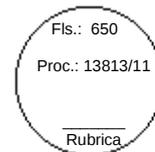
- a) *a realização de inspeção conjunta, em autos apartados, no prazo de 90 (noventa) dias, sob a coordenação e planejamento da Comissão Permanente de Inspectores de Controle Externo - CICE, para verificar o cumprimento da legislação, no que concerne ao preenchimento de funções de confiança, cargos ou empregos em comissão, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Distrito Federal, atentando para as determinações constantes do item IV da Decisão nº 6048/2005 - Processo nº 639/2002; item IV da Decisão nº 1136/2005 - Processo nº 636/2002; item 4 da Decisão 4135/2002 - Processo 637/2002; alínea "b" da Decisão 1391/2004 - Processo 642/2002; e na Decisão nº 56/2006 - Processo 6273/2005;*
- b) *o arquivamento dos autos".*

63. Conforme previsto no inc. V do art. 19 da LODF, as funções de confiança deverão ser exercidas exclusivamente por servidores ocupantes de cargo efetivo. O Plano de Cargos e Salários da CODHAB (fls. 278/289) definiu como sendo funções de confiança as chamadas "funções gratificadas" de secretária e atendente (fl. 285). Porém, conforme se observa às fl. 224, os cargos estão vagos. Assim, a verificação do cumprimento desse inciso



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



perde o seu objeto.

64. O mesmo inciso V do art. 19 da LODF prevê também a ocupação mínima de 50% dos cargos comissionados por servidores efetivos. O detalhamento do quadro de pessoal está representado na tabela à fl. 224, com base na situação de 31.10.11. Via-se que havia um total de 117 ocupantes de cargos em comissão, sendo 27 servidores requisitados de outros órgãos e 90 sem vínculo com o GDF. Assim, o percentual de cargos em comissão ocupados por servidores não efetivos era de 76,92% e por servidores efetivos de 23,08%.

65. Em diálogos mantidos com o Presidente da CODHAB, Sr. Edson Machado Monteiro, foi-nos esclarecido sobre a impossibilidade de a Companhia cumprir a determinação legal, devido à inexistência de quadro de pessoal próprio. Ressaltou ele a dificuldade de se conseguir servidores requisitados para serem lotados na Companhia, não restando alternativas a não ser o preenchimento do quadro por meio de servidores sem vínculo, ocupando cargos em comissão na entidade. Esse entendimento foi formalizado no Ofício nº 100.001.119/2011-PRESI/CODHAB, nos seguintes termos (fls. 188/189):

*“Permitimos esclarecer que, diante da inexistência do Quadro Próprio de Pessoal, a CODHAB se vê impossibilitada de atender ao dispositivo legal que estabelece o percentual mínimo de 50% de cargos em comissão ocupados por servidores de carreira. Nossa expectativa é que, com a aprovação do Plano de Cargos e Salários, em tramitação através do processo nº 392.000.470/2011, e encaminhado à Secretaria de Estado de Administração Pública, em 08/09/2011, por meio do Ofício nº 845/2011-PRESI (cópia anexa), possamos implementar o planejamento da adequação do quadro de pessoal e, ao final de três anos, termos o quadro de comissionados da CODHAB integrado, no mínimo, por 50% de pessoal concursado, com o ingresso dos servidores da Carreira CODHAB.*

66. De fato, a CODHAB não possui quadro próprio. A lei de criação da empresa, nº 4.020, de 25 de setembro de 2007, previu a realização de um concurso público em dois anos após criada, ou seja, em 2009. Porém, o concurso não foi promovido pelas gestões anteriores da Companhia. Inclusive, foi realizada uma sindicância para apurar as responsabilidades pela não realização da seleção, tratada no Processo nº 392.000.582/2011, cujo relatório final encontra-se às fls. 232/271, com conclusões às fls. 262/270 e recomendações às fls. 270/271. Entre elas, lê-se: “3) Que somente após a aprovação do Plano de Cargos e Salários – PCS, seja planejado e posteriormente realizado concurso público destinado a prover a CODHAB/DF de um quadro próprio de funcionários”.

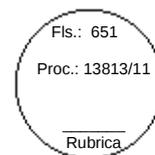
67. Mediante o Ofício nº 846/2011, de 05/09/2011, o então Diretor-Presidente da CODHAB, dirigindo-se ao Secretário de Administração Pública, informa que o PCS foi aprovado pela CODHAB em 31.08.2011 (fls. 611). Do documento, destaca-se:

*“(…) o Plano de Cargos e Salários aprovado institui a Carreira CODHAB, regida pela Consolidação das Leis do Trabalho, em três segmentos (I-Auxiliar; II-Assistente; e III-Analista), cujo provimento dos respectivos cargos efetivos iniciais dar-se-á por concurso público*


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



de provas ou de provas e títulos, em consonância com a Lei 4.020/2007.

*A implementação da Carreira CODHAB dar-se-á sem elevação de custos diretos no âmbito desta Companhia, conforme plano de adequação incluso, que prevê a substituição de servidores do extinto IDHAB, requisitados junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDHAB), e a extinção de Empregos em Comissão, de maneira gradativa, visando evitar-se solução de continuidade nas atividades em desenvolvimento.*

68. O Plano de Adequação de Quadro da CODHAB (fls. 291/293) demonstra que, durante esse processo de substituição de pessoal, não deverá ocorrer ônus adicional à entidade, visto que a grande maioria da força de trabalho da empresa é composta por servidores comissionados. Com a extinção dos empregos em comissão, adicionados aos valores correspondentes ao desligamento de servidores requisitados que pertenciam à SEDHAB e à extinta SHIS (fls. 291/293), deverá ser promovida a economia necessária para se efetuar as devidas contratações dos aprovados no futuro concurso.

69. A parte final do inc. V do art. 19 da LODF estabelece que “...*pelo menos cinquenta por cento dos cargos em comissão, a serem preenchidos por servidores de carreira nos casos e condições previstos em lei, destinam-se apenas às atribuições de direção, chefia e assessoramento*” (grifamos). Conforme exposto às fls. 225/230, os empregos em comissão ocupados são: Diretor Presidente, Diretor, Secretário Executivo, Procurador Chefe, Auditor Chefe, Gerente, Chefe de Assessoria e Assessor. Conforme o Plano de Cargos e Salários aprovado, todos eles executam atribuições de direção, chefia e assessoramento (fl. 286). Dessa forma, resta atendido esse quesito da norma legal.

70. A fim de atualizar as informações obtidas no decorrer da auditoria, no tocante à situação do processo referente à realização do concurso público, encaminhamos a Nota de Auditoria nº 06 (13.813/11), de 09 de janeiro de 2013 (fl. 605). Em resposta, recebemos o Ofício nº 100.000.118/2013-PRESI/CODHAB (fls. 606/607), pelo qual informou-se:

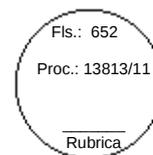
*(...) a Súmula SECEX nº. 002/2011, de 23.08.2011 – Processo nº 392.001.775/2011, versando sobre o Plano de Cargos e Salários – PCS/CODHAB/DF obteve aprovação da Diretoria Executiva, em reunião de 23.08.2011, e pelo Conselho de Administração, em reunião de 31.08.2011.*

*Por meio do Ofício 846/2011, anexo, encaminhamos ao Exmo. Sr. Secretário de Estado de Administração Pública a documentação referente ao PCS/CODHAB/DF para que a mesma fosse submetida à apreciação do Conselho de Políticas de Recursos Humanos – CPRH, bem como nos fossem prestadas as orientações quanto as providências necessárias à realização do concurso público para os respectivos segmentos da Carreira CODHAB/DF.*

*Ainda, sobre a matéria é importante frisar o memorando*


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



120.000.296/2.012, PROJU/CODHAB/DF, de 20.12.2.012, anexo, encaminhado pela Procuradoria Jurídica – PROJU para a Secretaria Executiva – SECEX, por meio do qual expressa a preocupação daquela Procuradoria em relação do andamento do processo PCS/CODHAB/DF junto aos órgãos competentes do Distrito Federal, no intuito de resguardar direitos e prevenir responsabilidades.

Ocorre que com a proximidade da data limite, 15.03.2013, para a realização do concurso público e criação do plano de cargos e salários no âmbito da CODHAB/DF estabelecida nos autos do processo nº 000995-2.008-012-10-00-0 que corre na 12ª. Vara do Trabalho de Brasília – DF, (conforme a cópia da sentença e da ata da audiência de realizada em 15.03.2.012), torna-se fundamental que o valor estimado seja reservado, caso haja referida condenação em razão que a citada sentença determina o pagamento de multa no valor de R\$ 10.000,00 por cada trabalhador admitido em condições ilegais.

Atualmente, o referido Processo PCS/CODHAB/DF encontra-se sob apreciação da Secretaria de Estado de Administração Pública – Subsecretaria de Gestão de Pessoas – SEAP/SUGEP.

71. No referido Memorando nº 120.000.296/2012-PROJU/CODHAB (fls. 608/610), lê-se:

“1. Reporto-me à Ação Civil Pública nº 00995-2008- 012-10-00-0, em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho de Brasília, cuja sentença, já transitada em julgado, julgou procedente em parte a ação, nos seguintes termos:

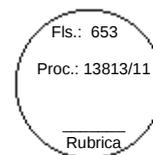
**Ex positis, resolvo julgar PROCEDENTE, EM PARTE, a ação civil pública ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO para condenar a ré COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL - CODHAB a abster-se definitivamente de contratar trabalhadores para o exercício de emprego ou cargo em comissão, sem concurso público, ao arrepio do artigo 37, II da CF/88, ou seja, para empregos ou cargos em comissão, mesmo em atribuições de direção, chefia e assessoramento que não sejam criados por lei, pena de pagamento da multa no valor de R\$ 10.000,00 por cada trabalhador admitido nessas condições ilegais, o qual será revestido para o FAT, declarando ainda, a nulidade dos 35 contratos de trabalho firmados nessa ilegal modalidade, mais precisamente os listados à fls. 137, determinando o afastamento desses trabalhadores no prazo de 60 dias a contar, por óbvio, do trânsito em julgado desta decisão, caso confirmada, nos termos da fundamentação, que a este **decisum** integra. Custas, pela ré, no importe de R\$ 10,64, calculadas sobre R\$ 500,00, valor fixado para este, as quais deverão ser recolhidas no prazo legal. Intimem-se as partes.(o destaque não é original)**

2. Conquanto já tenha havido o trânsito em julgado da sentença, até


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



a presente data o julgado não foi cumprido; ao contrário, ao invés dos 35 contratos originais, atualmente já contamos com aproximadamente 170 contratos de trabalho em curso.

3. Na verdade, até a presente data o cumprimento da sentença tem sido postergado, sendo que 15 de março de 2012 foi realizada audiência de execução, na qual ficou determinado o prazo de 1 ano, a partir daquela data, para que a ré efetivasse a criação do plano de cargos e a realização do concurso público.

4. Entretanto, não se tem notícia de que o Processo Administrativo nº 392.001.775/2011 esteja em fase de conclusão, razão pela qual sugerimos a Vossa Senhoria, com todo respeito, que envide esforços na esfera de sua competência, inclusive contando com esta PROJU para o que for **necessário**, no sentido de concluir referido procedimento.

5. A medida se faz necessária, haja vista a proximidade da data limite para cumprimento da decisão judicial.

6. Ademais, considerando a multa pecuniária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por cada empregado admitido em condições contrárias às definidas na r. sentença, recomendamos providências no sentido de provisionamento do recurso, caso não logremos êxito na obrigação de fazer imposta” (grifamos).

72. Como exposto, a determinação legal do art. 19 da LODF é de que 50% dos cargos comissionados sejam ocupados por servidores efetivos. Em que pese a declaração do Presidente da CODHAB, Sr. Edson Machado Monteiro, sobre a impossibilidade de a Companhia cumpri-la, devido à inexistência de quadro de pessoal próprio, a situação se agravou em virtude da sentença judicial transcrita.

73. Considerando o vencimento do prazo estipulado pela Justiça Trabalhista à CODHAB, encaminhamos nova solicitação à Companhia sobre a atual situação do concurso público para provimento de seu quadro de emprego efetivo, bem como a solução para a questão judiciária exposta (Nota de Auditoria nº 07 – fl. 617). Em resposta constante do Ofício nº 100.000.773/2013-PRESI/CODHAB (fls. 618/620), a entidade informa que o Conselho de Política de Recursos Humanos-CPRH já autorizou a realização do certame<sup>5</sup>, sendo prevista sua realização para o segundo semestre de 2013.

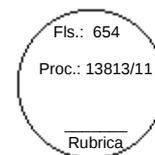
74. Destacou-se, ainda, que a CODHAB protocolizou petição requerendo a extinção do feito, tendo em vista que a Companhia cumpriu o acordo realizado em audiência do dia 15.03.12, sendo afastados, dentro do prazo estabelecido, os empregados que encontravam-se em situação irregular (fls. 619).

<sup>5</sup> Publicado no DODF nº 54, de 15 de março de 2013 (fl. 621).

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



### **2.2.1 Achado 2 – Ausência de quadro de empregos efetivos.**

75. Conforme relatado, a CODHAB, até a presente data, não possui quadro próprio de empregados efetivos, o que acaba por resultar em descumprimento do inc. V do art. 19 da LODF e à Decisão nº 2469/06.

76. Aliado ao descumprimento legal, a ausência de empregados efetivos reflete diretamente na gestão e atividades desenvolvidas pela empresa, uma vez que esta vêm cumprindo a sua missão amparada em empregados comissionados e requisitados que, de forma transitória, estão ocupando tanto os postos de direção, como atividades operacionais e burocráticas da companhia.

77. A existência de uma “memória” de rotinas e procedimentos que se forma com a existência de funcionários permanentes é fundamental para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

78. Destaca-se, ainda, o papel econômico e social desenvolvido pela CODHAB, gerando fortes interesses políticos e estratégicos. Portanto, manter um quadro de pessoal alicerçado apenas em empregados comissionados, além de gerar riscos à eficiência, pode transformar a entidade em simples “moeda de troca” de projetos políticos ou “local de passagem” para obtenção de informações privilegiadas visando o favorecimento pessoal, em detrimento dos interesses da população do Distrito Federal.

#### **Critérios:**

79. No presente caso, os critérios adotados foram o disposto no inc. V do art. 19 da LODF e a determinação constante da Decisão nº 2469/06.

#### **Análise e evidências:**

80. Conforme relatado, a CODHAB não possui quadro de empregados permanentes, constituindo sua força de trabalho de empregados sem vínculos com a administração ou cedidos de outros órgãos.

#### **Causa:**

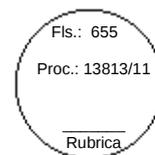
81. Não realização de concurso público para preenchimento do quadro de empregados efetivos da empresa.

#### **Efeito:**

82. A ausência de empregados efetivos para desenvolver as atividades da empresa de forma contínua comprometeu o atendimento à população do Distrito Federal, além de prejudicar a observância do art. 19, V, da LODF e da Decisão nº 2469/06.



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



### **Determinações e Recomendações:**

83. Considerando que, conforme relatado no presente relatório e informações constantes do Ofício nº 100.000.773/2013-PRESI/CODHAB, a Jurisdicionada já possui autorização para a realização do necessário concurso público, que deve acontecer no segundo semestre deste ano, entendemos despidendo propor eventuais recomendações àquela jurisdicionada neste sentido.

### **Benefícios Esperados:**

Melhoria na gestão e desenvolvimento das atividades da entidade, propiciando melhor qualidade e maior atendimento às demandas sociais.

### **2.3. QA 3 - Quais ações de implementação de Programas Habitacionais e Regularizações Fundiárias foram desenvolvidas nos anos de 2010 e 2011?**

*Conforme evidenciado no presente relatório, especificamente na 1ª questão de auditoria, os programas finalísticos realizados pela empresa não alcançaram as metas previstas, demonstrando inobservância dos princípios da eficiência e economicidade. Entende-se que as análises e evidências apresentadas anteriormente aplicam-se ao presente caso, razão pela qual não foram tecidas maiores considerações.*

84. Em atenção à solicitação constante da Nota de Auditoria nº 03/2011 (fl. 181), a CODHAB encaminhou o Ofício nº 100.001.119/2011-PRESI/CODHAB (fls. 182/189), informando acerca das atividades da companhia nos exercícios de 2010 e 2011, referentes à implementação dos programas habitacionais do Distrito Federal, no qual se lê:

*“1.1) Em relação ao exercício de 2010, encaminhamos o Relatório de Atividades de 2010 (ANEXO I), onde constam os projetos de regularização fundiária, produção de moradias e da parceria público-privada Jardins Mangueiral, cabendo lembrar que referidos projetos têm desdobramento também em 2011.*

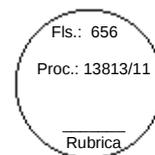
*1.2) Quanto ao exercício de 2011, relacionamos a seguir algumas medidas relevantes adotadas por esta Companhia, com vistas a reformular e resgatar a moralidade da **Política Habitacional de Interesse Social do Distrito Federal**, tão combatida e questionada nos últimos anos:*

*1.2.1) Publicação do Edital nº 01/2011 (DODF de 14.3.2011), declarando nulos todos os editais de habilitação divulgados anteriormente a dezembro de 2010, com revisão de todos os 3.214 processos considerados “em ordem” para aquisição de unidades imobiliárias no empreendimento Jardins Mangueiral;*

*1.2.2) Conclusão da revisão dos 3.214 processos referenciados no subitem anterior,*

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



*tendo por resultado que dentre esses apenas 1.277 encontram-se “em ordem” e, portanto, habilitados à aquisição de unidades junto ao empreendimento Jardins Mangueiral, através de convocação por Edital no Diário Oficial do Distrito Federal;*

**1.2.3)** *Análise dos 4.697 processos formalizados em razão de convocação de 2009 e 2010;*

**1.2.4)** *Credenciamento e recredenciamento de associações e cooperativas habitacionais, conforme Edital de Credenciamento nº 01/2011 (DODF de 12/05/2011), com utilização de recursos tecnológicos, tanto para cadastramento das entidades quanto de seus respectivos associados, com o objetivo de impedir que um mesmo associado figure em mais de uma entidade;*

**1.2.5)** *Cancelamento dos Editais de Chamamento nº 01/2009 e nº 01/2010, dirigidos às cooperativas e associações habitacionais, publicados em 2009 e 2010, respectivamente, que foram sobrestados pelo Decreto Distrital nº 31.715, de 25/05/2010, em razão das impropriedades detectadas, nos termos do que dispõe o Edital nº 05/2011-SEDHAB/CODHAB, publicado no DODF de 01/04/2011;*

**1.2.6)** *Retomada dos procedimentos para seguimento do Edital de Chamamento nº 02/2008, dirigido às cooperativas e associações habitacionais, nos termos do que dispõe o Edital nº 07/2011-SEDHAB/CODHAB, publicado no DODF de 13/04/2011;*

**1.2.7)** *Divulgação das diretrizes da Nova Política Habitacional do Distrito Federal, que prevê a substituição da prática de doação de lotes pelo provimento de habitações completas, com infraestrutura e transportes, a serem vendidas aos beneficiários por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, com o lançamento simultâneo das primeiras 10 mil unidades habitacionais a serem produzidas no âmbito do Programa Morar Bem;*

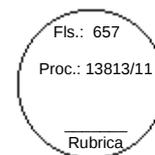
**1.2.8)** *Instituição do Novo Cadastro da Habitação do Distrito Federal, conforme Decreto Distrital nº 33.033/2011, integrado por candidatos inscritos espontaneamente e de forma individualizada junto à CODHAB (Relação de Inscrições Individuais) e por candidatos filiados a associações ou cooperativas habitacionais (Relação de Inscrições por Entidades);*

**1.2.9)** *Implementação de critério de pontuação único, estabelecido pelo Decreto Distrital nº 33.177/2011, para classificação dos candidatos inscritos nas respectivas Relações de Inscrições Individuais e de Inscrições por Entidades em que esteja participando, conforme Decreto nº 33.033/2011;*



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



**1.2.10)** *Publicação das Relações de Inscrições Individuais e de Inscrições por Entidades, através da internet, em ordem alfabética e de classificação, com vigência até 30/06/2012;*

**1.2.11)** *Renegociação contratual com a empresa Jardins Mangueiral, para revisão dos custos globais da taxa de manutenção de serviços de R\$ 47.776.020,90 (quarenta e sete milhões, setecentos e setenta e seis mil, vinte reais e noventa centavos) para R\$ 7.142.398,02 (sete milhões, cento e quarenta e dois mil, trezentos e noventa e oito reais e dois centavos), em valores do início do contrato, com encurtamento do prazo de 15 anos para 5 anos e a exclusão de sua incidência sobre áreas intracondominiais, implicando numa redução de 1.430.442,80 m2 para 628.997,58 m2;*

**1.2.12)** *Implementação de ações voltadas à entrega e regularização de escrituras de beneficiários da política habitacional do DF;*

**1.2.13)** *Publicação do Edital de Chamamento nº 01/2011 – Empresas e Edital de Chamamento nº 02/2011 – Entidades, para construção de 10 mil unidades habitacionais.*

**1.3) Programa de Produção de Morádias – Ações implementadas em 2011:**

**1.3.1)** *Reassentamento das 316 famílias na Vila Estrutural, em unidades construídas ao abrigo do Contrato de Repasse nº 0227.246-59, de 2007, com recursos do Programa PAC Habitação;*

**1.3.2)** *Entrega de 2 quadras condominiais do empreendimento Jardins Mangueiral, totalizando 1.036 unidades habitacionais – Contrato nº 07/2009-CODHAB;*

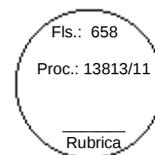
**1.3.3)** *Entrega de 199 unidades habitacionais na Vila DNOCS, construídas ao abrigo do Contrato de Repasse nº 0227.245-44 de 2007, com recursos do Programa PAC Habitação, bem como início da construção de 230 unidades habitacionais referentes às etapas 2 e 3 do projeto, contemplando a conclusão do projeto de urbanização e regularização da área;*

**1.3.4)** *Implementação de projeto de melhorias habitacionais e produção de novas morádias nas QR 2, 3 e 5 de Ceilândia, tendo por objeto beneficiar 507 famílias, ao abrigo do Contrato de Repasse nº 0227.247-63, de 2007, com recursos do Programa PAC Habitação;*

**1.3.5)** *Início das obras de regularização do Condomínio Sol Nascente, em Ceilândia, com a construção de 245 unidades habitacionais na etapa 1, que somada às etapas 2 e 3 do projeto, beneficiará 2.150 famílias, ao abrigo do Contrato de Repasse nº 0262.225-*


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



34, de 2009, com recursos do PAC habitação e Pró-Moradia II;

**1.3.6)** Construção de 124 unidades habitacionais na Vila Varjão, com remanejamento de recursos dos Contratos de Repasse nº 218.856-52, de 2007, e nº 218.857-66, de 2007, para reassentamento das famílias da área de transição.

**1.4) Programas de Regularização Fundiária – Ações implementadas em 2011:**

**1.4.1)** Retomada do Projeto Integrado de Regularização da cidade Vila Estrutural – Processo nº 390.000.583/2007 – Contrato de Repasse nº 227.246-59, de 2007, com recursos do PAC;

**1.4.2)** Retomada do Projeto Integrado de Regularização da cidade de São Sebastião – Processo nº 390.009.173/2008 – Contrato nº 22/2009 – ADASA, com recursos do Banco Mundial;

**1.4.3)** Retomada do Projeto Integrado de Regularização ARIS Buritis - Processo nº 392.000.172/2008 – Contrato nº 011/2009 – CODHAB, recursos do orçamento do Distrito Federal;

**1.4.4)** Retomada do Projeto Integrado de Regularização Comunidade BASEVI – Contrato nº 04/2010/CODHAB, recursos do orçamento do Distrito Federal;

**1.4.5)** Retomada do Projeto Integrado de Regularização Mansões Sobradinho – Contrato nº 06/2010/CODHAB, recursos do orçamento do Distrito Federal;

**1.4.6)** Projeto de Trabalho Técnico Social – PTTS Mestre D'Armas – elaborado o Plano de Atividades para ser encaminhado à Caixa Econômica Federal em 11/11/2011;

**1.4.7)** Projeto de Trabalho Técnico Social – PTTS Arapoanga – Plano de Atividades a ser encaminhado à Caixa Econômica Federal até 30/11/2011;

**1.4.8)** Projeto de Trabalho Técnico Social – PTTS QNR 2, 3 e 5 – A primeira etapa do trabalho social foi concluída em 25/09/2011, com 19 famílias. A segunda etapa prevê a melhoria de 298 habitações, e para a terceira etapa está prevista a produção de 200 novas unidades habitacionais.

**1.5) Escrituras – Ações implementadas em 2011:**

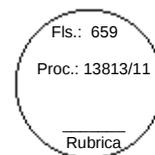
**1.5.1)** Renovação do Convênio firmado entre a CODHAB e a ANOREG/DF-Associação dos Notários e Registradores do Distrito Federal, que prevê a escrituração de todos imóveis, a custo simbólico, para os beneficiários de programas habitacionais, dentro do objetivo de Governo de regularizar o DF;

**1.5.2)** Retomada da formalização das escrituras cujas fichas descritivas estão nos cartórios, contemplando 18 mil imóveis em diversas cidades do Distrito Federal com parcelamento urbano registrado;



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



**1.5.3) Retomada da entrega de 3.000 escrituras, já lavradas e registradas, escrituras essas que se encontram à disposição dos interessados na CODHAB;**

**1.5.4) Retomada da entrega de 1.800 escrituras da Carteira Imobiliária, referentes a imóveis quitados.**

**1.6) Ações previstas para 2012:**

**1.6.1) Produção de Unidades Habitacionais:**

**a) Publicação de editais para chamamento de empresas privadas e associações/cooperativas habitacionais, para produção de 15 mil a 20 mil unidades habitacionais em terrenos a serem doados ou vendidos, com subsídio, pelo Distrito Federal;**

**b) Contratação de parcerias público-privadas para construção de 20 mil a 30 mil unidades habitacionais em terrenos cedidos pelo Distrito Federal.**

**1.6.2) Regularização Fundiária:**

**a) QNP 22 e 24 de Ceilândia: - regularização de parcelamento urbano de duas quadras, com ocupação histórica;**

**b) Becos do Gama: - projeto para regularização/criação de lotes nas áreas intersticiais em diversos conjuntos residenciais na cidade do Gama;**

**c) Becos da Ceilândia: - projeto para regularização/criação de lotes nas áreas intersticiais em diversos conjuntos residenciais na cidade de Ceilândia;**

**d) Becos de Brazlândia: - projeto para regularização/criação de lotes nas áreas intersticiais em diversos conjuntos residenciais na cidade de Brazlândia;**

**e) QE 42 e 44 do Guará-II: - projeto para regularização de conjuntos residenciais ocupados irregularmente;**

**f) Setor Habitacional Água Quente: - projeto para regularização de Área de Interesse Social, ocupada por parcelamentos urbanos irregulares;**

**g) Setor Habitacional Primavera: - projeto para regularização de Área de Interesse Social e Interesse Específico, em Taguatinga, ocupada por parcelamentos urbanos irregulares.**

**1.6.3) Escrituras: - Elaboração e encaminhamento aos Cartórios de fichas descritivas para escrituração dos lotes das novas áreas disponibilizadas para o programa habitacional e das áreas que vierem a ser regularizadas."**

85. Anexo ao citado ofício foi encaminhado o Relatório de Atividades referente ao exercício 2010 (fls. 191/210), descrevendo as realizações alcançadas pela empresa. Dentre as principais atividades destacou-se a continuidade da regularização de áreas já ocupadas e, no tocante à criação de novas unidades, a realização da Parceria Público Privada para implementação do Projeto Jardins Mangueiral, prevendo a construção de 8.000 unidades.

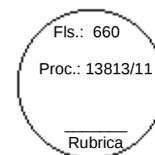
86. Em 12 de dezembro de 2011, foram publicados no Diário Oficial nº 236 (fl. 514)



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



diversos editais de chamamento para empresas e entidades (associações e cooperativas habitacionais) interessadas em participar da construção de 16.530 apartamentos e casas populares em seis regiões administrativas: Riacho Fundo II, Gama, Sobradinho, Samambaia, Santa Maria e Recanto das Emas.

87. Conforme definido na Matriz de Planejamento (fl. 151), a análise da presente questão de auditoria visava verificar a existência de dificuldades para o cumprimento das metas estabelecidas no PPA e LDO nos exercícios de 2010 e 2011.

88. Conforme destacado anteriormente, além das dificuldades ocorridas no Governo do Distrito Federal nos anos anteriores decorrentes da “Operação Caixa de Pandora”, a Companhia passou por diversas trocas de dirigentes. Há de se salientar, ainda, a mudança de governo ocorrida no início de 2011, o que levou a CODHAB a promover uma reavaliação das políticas anteriormente adotadas.

89. Ademais, por se tratar de entidade relativamente recente, a inexistência de estruturas físicas adequadas e quadro de pessoal próprio, bem como a rotatividade dos cargos comissionados, constituem, além das mudanças governamentais, dificuldades operacionais que impactam diretamente no desenvolvimento das atividades da empresa, repercutindo no descumprimento das metas estabelecidas no PPA 2008/2011.

90. Considerando a similaridade com os tópicos abordados na Questão 1 – “Os programas finalísticos têm alcançado as metas previstas, com a devida observância dos princípios da eficiência e economicidade?”, entende-se que as análises e evidências apresentadas anteriormente aplicam-se ao presente caso, razão pelo qual deixa-se de tecer maiores considerações.

#### **2.4. QA4 - Existem controles adequados para garantir a legalidade, igualdade e isonomia entre os eventuais beneficiários?**

*Não foram identificadas falhas nos sistemas de entrada de dados dos candidatos para a formação das listas. Porém, o processo de validação dos dados é realizado pela Gerência de Cadastro e Habilitação - GECAD e homologado pela Diretoria Imobiliária - DIMOB. Como a primeira faz parte da estrutura da segunda, DIMOB, entende-se frágil a sistemática de validação dos dados, pela ausência de validação por parte de uma unidade orgânica externa.*

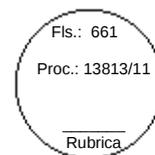
91. Para conhecermos melhor os sistemas e procedimentos referentes à entrada e armazenamento dos dados, seleção dos candidatos e vendas dos imóveis, entrevistamos, em 08.12.11, os seguintes servidores da CODHAB:

- Sr. Mauro Ribeiro (Gerente de Cadastramento e Habitação);
- Sr. Augusto César Ohashi (Chefe do Núcleo de Informática).

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA

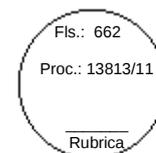


92. Em resumo, informou-se o seguinte:
- a) há duas formas de entrada de dados para os candidatos à aquisição de imóveis: por meio da internet ou por meio de um sistema na CODHAB. Os passos necessários ao cadastramento estão descritos às fls. 346/351 (lista geral) e fls. 352/357 (lista por entidades);
  - b) é realizado um “*checklist*” com treze itens, com conferência das informações fundamentais para a aceitação dos dados. De posse das informações, o candidato é habilitado e permanece na base de dados da CODHAB;
  - c) diferentemente de gestões anteriores, em que o cadastramento de candidatos era feito a qualquer tempo, na gestão atual apenas durante o período de um mês a cada ano é aceita a entrada de dados no sistema;
  - d) somente com a nova abertura para recadastramento de dados é possível ser alterada a classificação do candidato, em função de novas pontuações dos candidatos já cadastrados ou de novas inscrições;
  - e) a validação dos dados informados é feita quando da chamada para a aquisição do imóvel, momento em que é autuado um processo individualizado para acompanhamento;
  - f) desde o final do primeiro semestre do ano de 2011 estão sendo feitas convocações via telegrama;
  - g) a reabertura do recadastramento (para novas inscrições e atualizações das existentes, para elaboração de nova lista) está prevista para maio de 2012;
  - h) não tinha havido, até aquela data, convocação para a lista nova (não considerando o chamamento de 12.12.11), sendo que estava sendo seguida a lista antiga (cadastros introduzidos de 2008 a 2010), com a devida validação de dados;
  - i) grande parte dos cadastros realizados na lista antiga não passavam pelo crivo da validação de dados;
  - j) a CODHAB mantém um arquivo temporário, com cerca de 4.000 processos, e o restante se encontra em uma unidade do Setor de Indústria e Abastecimento – SIA;
  - k) o maior programa habitacional atual, o Jardins Mangueiral, está sendo executado para proporcionar moradias para candidatos com renda familiar na faixa de 3 a 12 salários mínimos, enquanto o segmento de 0 a 3 salários mínimos será tratado em janeiro de 2012;
  - l) a GECAD – Gerência de Cadastro e Habilitação realiza a análise e supervisão dos dados cadastrais, enquanto a DIMOB – Diretoria Imobiliária


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



homologa o cadastro. Se houver recurso, o processo é encaminhado à Diretoria Executiva, composta pelo Diretor Presidente e pelos outros diretores: Diretoria Técnica (DITEC), Diretoria Imobiliária (DIMOB), Diretoria Financeira (DIFIN) e Diretoria Administrativa (DIRAD). Em caso de deferimento do recurso, o processo segue à DIMOB para homologação;

- m) os controles de acesso ao sistema de entrada de dados estão fundamentados em cadastramento de usuários, permissões de acesso e disponibilização de janelas, todos conforme o perfil do usuário e do grupo em que está inserido (fls. 358/363);
- n) há apenas duas senhas com maiores privilégios, com poderes de alteração de informações cadastrais, o chamado “perfil supervisor”. Uma de posse do Gerente da GECAD e outra do Assessor da GECAD. As senhas de usuários com perfil “analista” realizam apenas entrada de dados;
- o) quando é feito um chamamento para a venda de imóveis, consulta-se a lista específica (geral ou por entidade) e convoca-se o devido número de candidatos de acordo com a classificação, observando-se previamente se o candidato enquadra-se dentro da faixa de renda definida para aquele programa habitacional.

93. Não identificamos falhas nos sistemas de entrada de dados dos candidatos para a formação das listas. Porém, a análise para efeito de validação dos dados informados é realizada apenas por um setor, a GECAD. Após esse processo, a DIMOB faz apenas a homologação, com uma conferência dos dados. Porém, como a GECAD faz parte da estrutura da DIMOB, entende-se frágil a sistemática de validação dos dados, que é o momento crucial do processo. Entende-se que uma validação por parte de uma unidade orgânica externa, como a Auditoria Interna, por exemplo, seria necessária para conferir maior credibilidade ao processo. Esse achado será comentado a seguir.

#### **2.4.1. Achado 3 – As instâncias de controle não estão atuando adequadamente no processo de análise e validação dos dados cadastrais dos candidatos à aquisição de imóveis.**

##### **Critérios:**

94. No presente caso, o critério adotado foi a necessidade de se garantir a legalidade, igualdade e isonomia entre os eventuais beneficiários.

##### **Análise e evidências:**

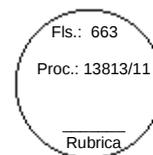
95. Conforme relatado, a GECAD – Gerência de Cadastro e Habilitação realiza a análise e supervisão dos dados cadastrais, enquanto a DIMOB – Diretoria Imobiliária



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



homologa o cadastro. Se houver recurso, o processo é encaminhado à Diretoria Executiva, composta por todos os diretores da CODHAB. Em caso de deferimento do recurso, o processo segue à DIMOB para homologação.

96. No decorrer dos trabalhos identificamos que na estrutura organizacional da entidade a GECAD é subordinada à DIMOB, Diretoria que, conforme exposto, homologa o cadastro do beneficiário apresentado pela gerência. Entretanto, tal homologação não ocorre após uma apurada conferência dos dados inseridos, deixando de agir como uma instância revisora, limitando-se a sancionar as informações contidas no processo. Ou seja, não há uma validação dos dados apresentadas pela área subordinada, o que conferiria maior credibilidade ao processo.

97. Notamos, ainda, a inexistência de uma rotina de auditoria nos processos homologados, que, no nosso entendimento, deveria ser realizada, periodicamente, por área externa àquela diretoria. No presente caso, entendemos que poderia ser procedida pela Auditoria Interna da CODHAB.

#### **Causa:**

98. Inexistência de adequada revisão e conferência no processo de validação de dados pelas instâncias superiores e de controle.

#### **Efeito:**

99. Fragilidade do processo de validação dos dados, o que, em última análise, pode facilitar a ocorrência de irregularidades.

#### **Determinações e Recomendações:**

100. Entende-se que a Corte deve recomendar à CODHAB que reavalie o processo de validação de dados cadastrais dos candidatos à aquisição de imóveis, de modo a observar um acurado controle no processo de homologação do beneficiário e, de forma a garantir a lisura do procedimento, implante uma rotina periódica de auditoria dos processos homologados.

#### **Benefícios Esperados:**

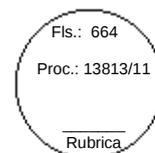
101. Maior confiabilidade no processo de validação de dados, reduzindo a possibilidade de ocorrência de irregularidades.

#### **2.5 QA 5 - Existe estrutura suficiente e adequada (instalações físicas, equipamentos e materiais), bem como treinamento de pessoal para o desenvolvimento das competências da CODHAB?**

*Não. Embora a CODHAB não disponha de recursos físicos ideais, encontra-se*


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



*melhor instalada após a mudança promovida ao longo de 2011, porém não em condições adequadas. Houve substituição do parque tecnológico locado por meio de licitação, gerando economia. Não há quadro próprio de recursos humanos, o que compromete um melhor funcionamento da Companhia. O Plano de Cargos e Salários – PCS foi aprovado pela CODHAB mas depende atualmente de providências da SEAP, para a posterior realização de concurso público.*

102. Pela Nota de Auditoria nº 04 (13.813/11) (fl. 296) solicitamos à CODHAB:

*“b) pronunciar se a estrutura da CODHAB (física, equipamentos e materiais), bem como os programas de treinamento de pessoal, são adequados para o desenvolvimento das competências da Companhia. Informar qual a situação ideal para a Companhia, quanto à disponibilidade de recursos humanos e físicos”.*

103. A Companhia se manifestou nos seguintes termos (fls. 310/311):

*“2.1 Desde janeiro/2011, quando a atual gestão assumiu a direção da Companhia e recebeu da Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano as novas diretrizes para reformulação e resgate da moralidade da política habitacional do Distrito Federal, **identificamos que a estrutura da Companhia não se apresentava adequada para o desenvolvimento de seu papel.***

*2.2 A partir dessa constatação e diante da necessidade de adoção de medidas emergenciais para contingenciar e equacionar os problemas encontrados, priorizamos a implementação de medidas emergenciais, principalmente relacionadas com a atividade-fim, e programamos outras para que, paulatinamente, pudéssemos organizar a Companhia e prepará-la para o desenvolvimento de suas competências legais. Daí surgiram as prioridades das medidas implementadas, listadas nos itens 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5 de nosso Ofício nº 100.001.119/2011, dirigido a Vossas Senhorias em 09.11.2011, em atendimento a solicitação da Nota de Auditoria nº 03.*

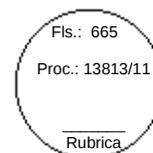
*2.3 Além daquelas medidas operacionais, outras relacionadas com a governança da Companhia e com a estrutura de funcionamento foram implementadas ou estão em andamento, para melhoria do funcionamento da Companhia:*

*a) quanto à governança: organização de livros de atas, com registro na Junta Comercial, para o Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria; reformulação da estrutura organizacional; criação e aprovação de Plano de Cargos e Salários; reorganização do site da Companhia, com foco na divulgação de assuntos de interesse da atividade-fim; unificação das resoluções internas em “Resoluções CODHAB”; publicação das Resoluções CODHAB no site da Companhia; adequação do estatuto e do regimento interno, em face da legislação vigente aplicáveis às empresas públicas, revisão das demonstrações financeiras de 2010; adoção obrigatória do e-mail corporativo como meio de comunicação pela internet; substituição de*


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



*servidores comissionados, visando adequar o perfil funcional às necessidades da empresa, estruturação de equipe especializada em tecnologia para desenvolvimento e manutenção de sistemas de informática;*

- b) quanto à estrutura física, equipamentos e materiais: mudança de endereço e adequação das instalações físicas; reforma do galpão do SIA, utilizado para armazenamento de processos antigos; aquisição de equipamentos de informática, para substituir a prática de locação de microcomputadores; aquisição de licenças para utilização de softwares; substituição da frota de veículos de serviços locados por cooperativa de táxi, por meio de vouchers.

- 2.4 *Quanto à situação ideal de recursos humanos, esclarecemos que a mesma se encontra projetada no Anexo II do Plano de Cargos e Salários — CODHAB/DF, o que necessariamente resultará em adequação da estrutura física. O treinamento de pessoal, atualmente, é feito sob demanda ou segundo necessidade específica. A estruturação de um programa de treinamento, integrado com a política de gestão de pessoas fica na dependência da estabilização do quadro de servidores, admitidos por concurso público a partir da aprovação do Plano de Cargos e Salários em exame na Secretaria de Administração/Conselho de Política de Recursos Humanos”.*

104. Requisitamos ainda à CODHAB:

*“b) descrição sintética da estrutura física da CODHAB (equipamentos, materiais, espaço físico, instalações...)”.*

105. A Companhia pronunciou-se como se segue:

- 3.1 *A Companhia está instalada no 5º andar do Ed. Sofia e no 5º andar do Ed. Seduma, contíguos e localizados no SCS — Quadra 6; o Núcleo de Atendimento ao Público fica no térreo do Ed. Seduma; no SIA – Trecho 06, tem um galpão onde estão armazenados os processos relativos a venda e doação de imóveis ao abrigo de programas habitacionais de interesse social (SHIS, IDHAB e CODHAB); os equipamentos de informática utilizados são locados, estando em finalização o processo de aquisição de novos computadores e servidores, em substituição aos atualmente locados; ao longo de 2011 efetuamos a mudança da Companhia para a localização atual, com adequação das instalações físicas às necessidades mínimas exigidas para funcionamento; a rede interna de computadores é compartilhada com a SEDHAB, com base de dados hospedada na Codeplan.*

106. Realizamos visita às instalações físicas da CODHAB em 08.12.11, procedendo a registros fotográficos constantes no PT II (fls. 535/544). Verificou-se durante os contatos com os servidores da Companhia que, embora não disponha de recursos físicos ideais, a empresa encontra-se melhor instalada após a mudança promovida ao longo de 2011, porém não em condições adequadas. Como citado na resposta, houve *“...adequação das instalações físicas às necessidades mínimas exigidas para funcionamento”*. Anteriormente, quando instalada

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



junto à SEDHAB, as instalações não ofereciam essas condições mínimas.

107. Com relação a bens de informática, atendendo à solicitação da equipe de auditoria, o Sr. Djalma Barbosa Gonçalves, chefe interino da Auditoria Interna, encaminhou uma relação dos equipamentos de informática (CPUs) locados pela CODHAB, num total de 182 computadores (fl. 449/453). No dia 13 de dezembro de 2011, fomos informados de que novas máquinas adquiridas por meio de processo licitatório haviam chegado para substituição das alugadas e que estava sendo ultimada a rescisão contratual junto à empresa Omni Comércio e Serviços Ltda.

108. Foram enviados documentos referentes ao contrato de locação dos equipamentos com a Omni e seus aditivos (fls. 454/472), bem como o contrato de compra e venda junto à empresa Lenovo Tecnologia (Brasil) Ltda. (fls. 473/486). Sem considerar os custos de aquisição, manutenção e suporte dos equipamentos novos, essa decisão representa uma economia mensal de R\$ 9.223,28 (fl. 472), ou anual de R\$ 110.679,36.

109. Com relação aos recursos humanos, a situação também não é a ideal, mas há um planejamento a médio prazo, com a aprovação do Plano de Cargos e Salários – PCS da Companhia e a criação de quadro próprio de pessoal por meio de concurso público e contratação durante três anos, com substituição gradativa dos servidores requisitados e não efetivos. A situação ideal, como citado, encontra-se no Anexo II do PCS (fl. 291). Conforme informado, também, essa adaptação ao quadro de pessoal definido no PCS provocará adequação de espaço físico.

110. Já sobre o treinamento de pessoal, foi dito que é feito sob demanda ou necessidade e a elaboração do programa de treinamento dependerá da estabilização do quadro de servidores, admitidos por concurso público (fl. 311). Não se vê inconsistência nessa sistemática, visto não ser recomendável o investimento em treinamento com servidores que brevemente deixarão os quadros da Companhia.

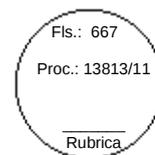
111. Enfim, constatou-se que as chamadas “condições mínimas de funcionamento” comprometem a eficácia da empresa, pois a sua capacidade de execução de atividades-fim está diretamente relacionada à sua estruturação física e de pessoal. Não estando atendidas essas condições, não há como a Companhia cumprir o seu papel no que se refere ao alcance das metas previstas, com a devida observância dos princípios da eficiência e economicidade, como discutido na questão 1 deste trabalho.

**2.5.1. – Achado 4 - Estrutura física e de pessoal inadequada.****Critérios:**

112. Existência de estruturas física e de pessoal adequadas para o cumprimento das metas estabelecidas com eficácia e economicidade (conforme discutido na questão 1).



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



#### **Análise e evidências:**

113. Conforme relatado, a estrutura física permite à CODHAB operar em “condições mínimas de funcionamento”. Como exemplo, observou-se que não há nem mesmo uma sala própria para a equipe de Auditoria Interna. Com relação aos recursos humanos, estão aquém das necessidades da empresa.

#### **Causas:**

114. Instalações físicas inadequadas ao desempenho das funções da Companhia e inexistência de um quadro próprio de pessoal. A realização de concurso público para provimento de quadro de pessoal é fundamental para possibilitar a resolução desse problema.

#### **Efeito:**

115. Essas condições comprometem o alcance das metas estabelecidas, com eficácia e economicidade.

#### **Determinações e Recomendações:**

116. Entende-se que a Corte deve recomendar à CODHAB que envide esforços no sentido de prover melhores condições materiais de funcionamento.

117. Ressalta-se que a resolução das questões relativas à realização do concurso público encontram-se em andamento, conforme exposto na Questão 2 do presente relatório.

#### **Benefícios Esperados:**

118. Melhor atendimento ao público-alvo, ou seja, os candidatos inscritos que necessitam de unidades habitacionais.

### **3. CONCLUSÕES**

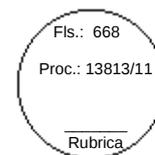
119. A auditoria executada teve por objetivo geral avaliar, sob a perspectiva da economicidade e eficiência, o desempenho da CODHAB na execução dos encargos a ela atribuídos, nos termos da Lei nº 4.020/2007, inclusive considerando a sua estrutura física, material e de pessoal. Os tópicos abordados corresponderam aos do levantamento preliminar constante da Informação nº 36/2011-3ª ICE/AUDIT (fls. 154/162), quais sejam:

- a) Os programas finalísticos têm alcançado as metas previstas, com a devida observância dos princípios da eficiência e economicidade?
- b) O quantitativo de pessoal está devidamente alocado nas atividades meio e finalísticas e atende ao disposto no art. 19, inc. V da Lei Orgânica do DF e à


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



Decisão nº 2469/06?

- c) Quais ações de implementação de Programas Habitacionais e Regularizações Fundiárias foram desenvolvidas nos anos de 2010 e 2011?
- d) Existem controles adequados para garantir a legalidade, a igualdade e isonomia entre os eventuais beneficiários?
- e) Existe estrutura suficiente e adequada (instalações físicas, equipamentos e materiais), bem como treinamento de pessoal para o desenvolvimento das competências da CODHAB?

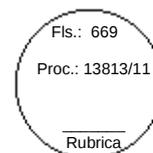
120. Diante das questões apresentadas, foram identificados diversos achados (a matriz encontra-se à fl. 545). A seguir apresenta-se um resumo dos achados e o entendimento tecido sobre cada um deles:

Item	Achado	Entendimento	Proposição ao Plenário
2.1.	1 - Descumprimento das metas e ineficiência na aplicação dos recursos.	Enquanto o PPA 2008/2011 previa, entre outros projetos e atividades, a construção de 40.000 novas moradias, foram entregues apenas 4.646 unidades, o que representa apenas 11,6% da meta, muito aquém da demanda atual do DF. Houve também execução orçamentário-financeira abaixo do esperado e grande parte das despesas são destinadas a pessoal e custeio, demonstrando gestão ineficiente.	Em decorrência do presente achado, entendemos pertinente recomendar à CODHAB que adote medidas para equacionar as falhas operacionais apontadas, que levaram ao não cumprimento de sua programação, e, se for o caso, reavalie as metas propostas pela empresa.
2.2.	2 - Ausência de quadro de empregos efetivos.	a CODHAB não possui quadro próprio de empregados efetivos, o que representa descumprimento do inc. V do art. 19 da LODF e da Decisão nº 2469/06. A ausência de empregados efetivos compromete a gestão e as atividades desenvolvidas pela empresa, vez que se ampara em empregados comissionados e requisitados, de forma transitória. Todavia, a questão do concurso público já vem sendo equalizada, devendo ser realizada no segundo semestre de 2013.	Considerando que, conforme relatado no presente relatório e informações constantes do Ofício nº 100.000.773/2013-PRESI/CODHAB, a Jurisdicionada já possui autorização para a realização do necessário concurso público, que deve acontecer no segundo semestre deste ano, entendemos despidendo propor eventuais recomendações àquela jurisdicionada neste sentido.
2.4.	3 - As instâncias de controle não estão atuando adequadamente no processo de análise e validação dos dados cadastrais dos candidatos à aquisição de	Identificamos que na estrutura organizacional da entidade a GECAD - Gerência de Cadastro e Habilitação, realiza a análise e supervisão dos dados cadastrais, enquanto a DIMOB – Diretoria	Sugere-se à Corte que recomende à CODHAB que reavalie o processo de validação de dados cadastrais dos candidatos à aquisição de imóveis, de modo a observar um acurado controle no


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



	imóveis.	Imobiliária homologa o cadastro. Entretanto, tal homologação não ocorre após uma apurada conferência dos dados inseridos, deixando de agir como uma instância revisora, limitando-se à sancionar as informações contidas no processo. Ou seja, não há uma validação dos dados apresentados pela área subordinada, o que conferiria maior credibilidade ao processo. Notamos, ainda, a inexistência de uma rotina de auditoria nos processos homologados, que, no nosso entendimento, deveria ser realizada, periodicamente, por área externa àquela diretoria. No presente caso, entendemos que poderia ser procedida pela Auditoria Interna da CODHAB.	processo de homologação do beneficiário e, de forma a garantir a lisura do procedimento, implante uma rotina periódica de auditoria dos processos homologados.
2.5.	4 - Estrutura física e de pessoal inadequada	A estrutura física permite à CODHAB operar em "condições mínimas de funcionamento". Como exemplo, observou-se que não há nem mesmo uma sala própria para a equipe de Auditoria Interna. Com relação aos recursos humanos, estão aquém das necessidades da empresa.	Entende-se que a Corte deve recomendar à CODHAB que envide esforços no sentido de prover melhores condições materiais de funcionamento.

121. As irregularidades detectadas demandam ações corretivas, conforme apontado nas sugestões de determinações e recomendações à CODHAB. No entanto, não restou configurado nexos de causalidade entre as irregularidades mencionadas e ações dos gestores que provocassem responsabilização ou mácula nas suas contas. Ademais, as informações apresentadas demonstram que os atuais gestores têm envidado esforços no sentido de regularizar as falhas apuradas.

122. Espera-se que com a implementação das proposições sugeridas neste trabalho haja um ganho quantitativo e qualitativo na prestação dos serviços da CODHAB, refletindo em maior satisfação à população em geral.

123. Assim, sugere-se ao Tribunal que proceda as determinações e recomendações à CODHAB conforme descrito no quadro anterior e delibere que a Companhia encaminhe, no prazo de 60 (sessenta dias), informações acerca das medidas adotadas para sanar as impropriedades apontadas.

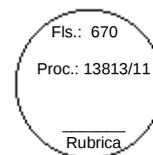
#### 4. PROPOSIÇÕES

124. Ante o exposto, sugere-se ao egrégio Plenário que:

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA



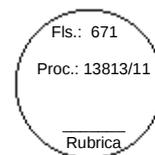
- I) tome conhecimento:
- a) do presente Relatório Final da Auditoria Operacional realizada no âmbito da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, autorizada pela Decisão nº 4.752/2010, para avaliar, sob a perspectiva da economicidade e eficiência, o desempenho da empresa na execução dos encargos a ela atribuídos, nos termos da Lei nº 4.020/2007, inclusive considerando a sua estrutura física, material e de pessoal;
  - b) dos documentos às fls. 603/621;
- II) recomende à CODHAB que:
- a) adote medidas para equacionar as falhas operacionais apontadas, que levaram ao não cumprimento de sua programação, e, se for o caso, reavalie as metas propostas pela empresa;
  - b) reavalie o processo de validação de dados cadastrais dos candidatos à aquisição de imóveis, de modo a observar um acurado controle no processo de homologação do beneficiário e, de forma a garantir a lisura do procedimento, implante uma rotina periódica de auditoria dos processos homologados;
  - c) envide esforços no sentido de prover melhores condições materiais de funcionamento;
- III) determine à CODHAB que encaminhe a esta Corte, no prazo de 60 (sessenta) dias, informações acerca das medidas em curso e já adotadas para sanar as impropriedades apontadas;
- IV) autorize:
- a) a remessa à CODHAB de cópia do presente Relatório Final de Auditoria;
  - b) o retorno dos autos à SEAUD para os fins pertinentes.

À superior consideração.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE AUDITORIA

**Informação nº:** 10/2013–3ª ICE/AUDIT

Brasília (DF), 26 de abril de 2013.

**Processo nº:** 13.813/11 (4 volumes).  
**Jurisdicionada:** Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal  
**Assunto:** Auditoria Operacional  
**Montante auditado:** Não se aplica.  
**Ementa :** Decisão nº 4.752/10. Auditoria operacional. Avaliação, sob a perspectiva da economicidade e eficiência, do desempenho da CODHAB na execução dos encargos a ela atribuídos, nos termos da Lei nº 4.020/2007, inclusive considerando a sua estrutura física, material e de pessoal. Relatório final.

Senhor Diretor,

Em conformidade com o disposto no capítulo 6 do Manual de Auditoria do TCDF, aprovado pela Decisão Administrativa nº 41/2011, apresentamos, às fls. 623/672, a versão final do relatório da auditoria realizada para avaliação, sob a perspectiva da economicidade e eficiência, do desempenho da CODHAB na execução dos encargos a ela atribuídos, nos termos da Lei nº 4.020/2007, inclusive considerando a sua estrutura física, material e de pessoal.

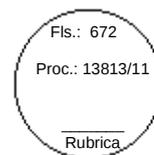
2. Informa-se que, por meio da Decisão n.º 4747/2012 (fl. 601), foi autorizado o encaminhamento da versão prévia do Relatório de Auditoria aos gestores, para conhecimento e manifestação em relação aos achados de auditoria.

3. A remessa à CODHAB se deu por meio do Ofício n.º 6956/12-GP, recebido em 17/09/2012, havendo a entidade encaminhado suas considerações ao Tribunal por meio do Ofício n.º 100.001.957/2012-PRESI, fls. 603/604, onde concorda integralmente com o teor do relatório. Encaminhou-se, ainda, informações adicionais por meio dos Ofícios nºs 100.000.118/2013 (fls. 606/607 e anexos às fls. 608/616) e 100.000.773/2013-PRESI/CODHAB (fls. 618/621).

4. Diante das informações prestadas e nova análise das questões abordadas, elaborou-se o presente Relatório Final de Auditoria, apresentando os achados de auditoria, acrescidos



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
3ª INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE AUDITORIA



das necessárias determinações, recomendações e benefícios esperados.

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

À superior consideração.

**VAGNER MODESTO SILVEIRA**  
Auditor de Controle Externo  
Matrícula nº 577-1



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DAS SESSÕES

SESSÃO ORDINÁRIA Nº 4632 de 12/09/2013

TCDF/Secretaria das Sessões  
Folha:.....  
Processo: 13813/2011  
Rubrica:.....

PROCESSO Nº 13813/2011

RELATOR : CONSELHEIRO ANTONIO RENATO ALVES RAINHA

EMENTA : Auditoria Operacional realizada na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB, para avaliar, quanto à economicidade e eficiência, o desempenho da Entidade na execução dos encargos a ela atribuídos.

### DECISÃO Nº 4456/2013

O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: **I** - tomar conhecimento: **a)** do Relatório Final da Auditoria Operacional realizada no âmbito da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, autorizada pela Decisão nº 4.752/2010, para avaliar, sob a perspectiva da economicidade e eficiência, o desempenho da empresa na execução dos encargos a ela atribuídos, nos termos da Lei nº 4.020/2007, inclusive considerando a sua estrutura física, material e de pessoal; **b)** dos documentos às fls. 603/621; **II** - recomendar à CODHAB que: **a)** adote medidas para equacionar as falhas operacionais apontadas, que levaram ao não cumprimento de sua programação, e, se for o caso, reavalie as metas propostas pela empresa; **b)** adote medidas tendentes a sanar as falhas concernentes à ausência de quadro de empregados efetivos; **c)** reavalie o processo de validação de dados cadastrais dos candidatos à aquisição de imóveis, de modo a observar um acurado controle no processo de homologação do beneficiário e, de forma a garantir a lisura do procedimento, implante uma rotina periódica de auditoria dos processos homologados; **d)** envide esforços no sentido de prover melhores condições materiais de funcionamento; **III** - determinar à CODHAB que encaminhe a esta Corte, no prazo de 60 (sessenta) dias, informações acerca das medidas em curso e já adotadas para sanar as impropriedades apontadas; **IV** - autorizar: **a)** a remessa à CODHAB de cópia do Relatório Final de Auditoria; **b)** o retorno dos autos à SEAUD, para os fins pertinentes.

Presidiu a sessão o Presidente, Conselheiro INÁCIO MAGALHÃES FILHO. Votaram os Conselheiros MANOEL DE ANDRADE, RENATO RAINHA, PAULO TADEU e PAIVA MARTINS. Participou o representante do MPJTCDF Procurador-Geral DEMÓSTENES TRES ALBUQUERQUE. Ausente a Conselheira ANILCÉIA MACHADO.

SALA DAS SESSÕES, 12 de Setembro de 2013

Olavo Medina  
Secretário das Sessões

Inácio Magalhães Filho  
Presidente