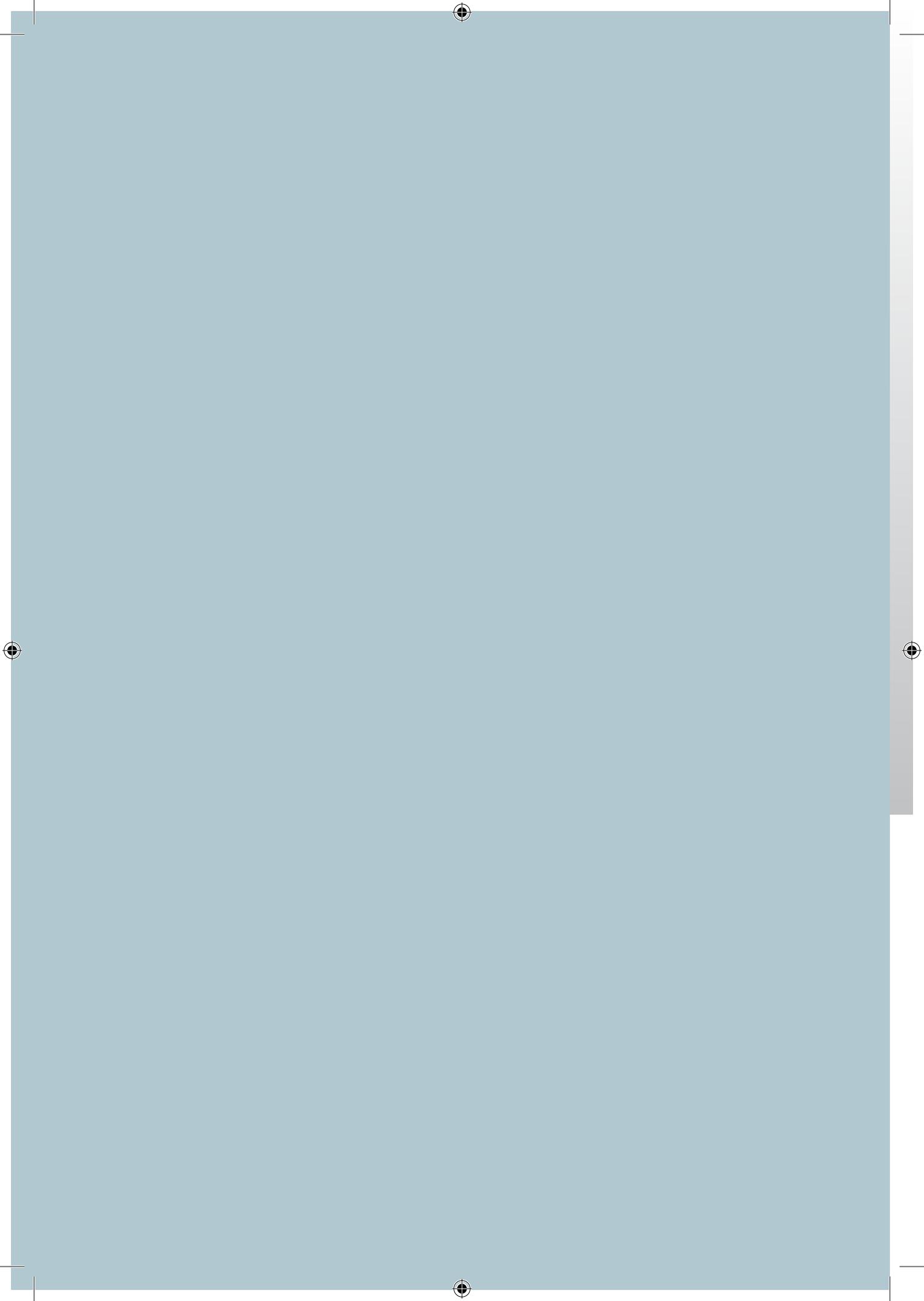


I Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção



FNP Frente Nacional
de Prefeitos



I Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção



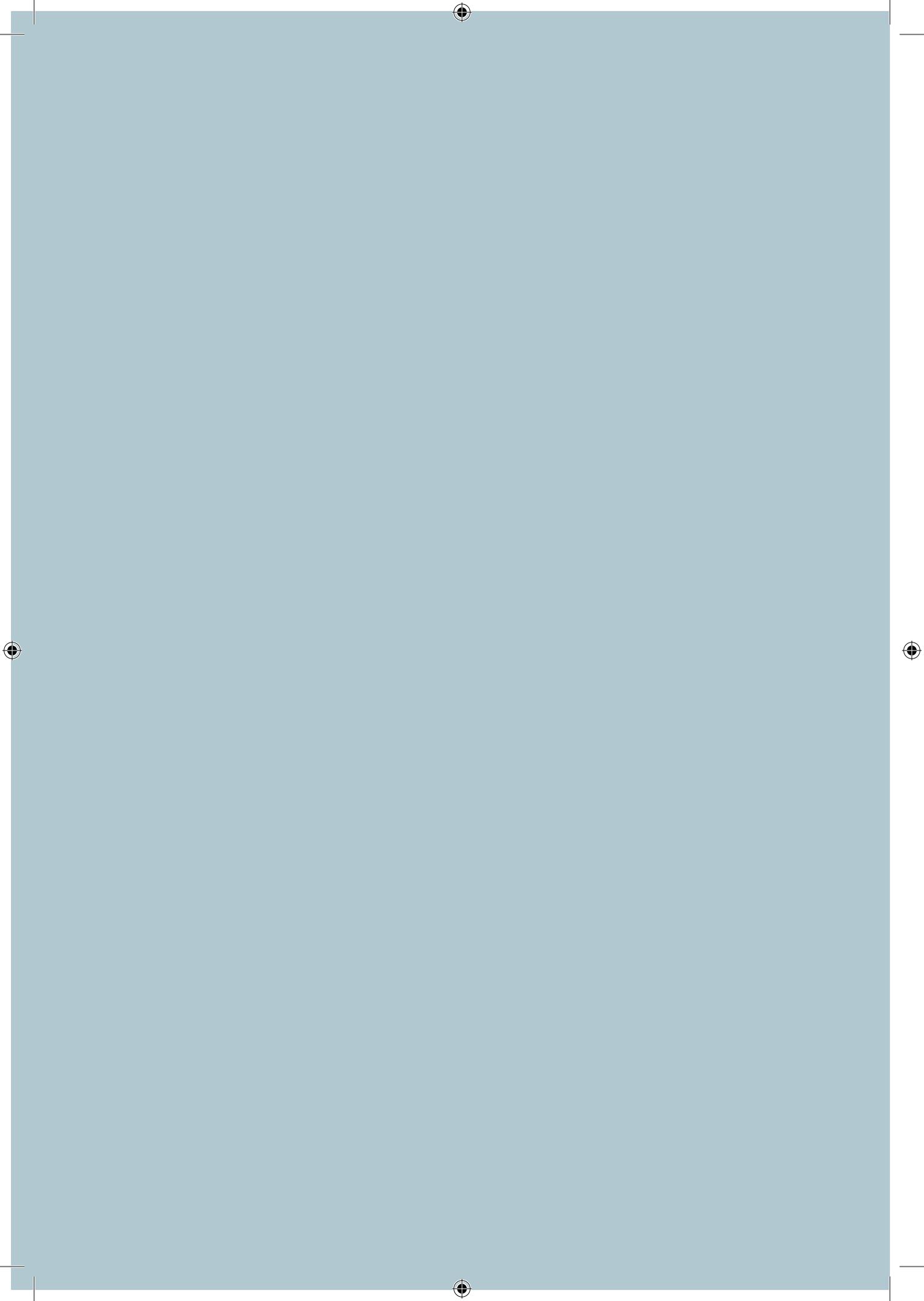
Realização



Apoio



CURITIBA



AGRADECIMENTO

A concretização deste material só foi possível graças à disponibilidade dos palestrantes do I Encontro Nacional sobre Licenciamentos da Construção, que não só participaram do evento como autorizaram o uso do resumo de suas declarações neste livro. E, ainda, da parceria da FNP, CBIC, Abrainc, Senai, Prefeitura de Curitiba e Sinduscon-PR.

A todos os envolvidos, um agradecimento especial e a certeza de que estamos construindo juntos alternativas para o desenvolvimento e o crescimento sustentável das cidades.

FICHA TÉCNICA

Coordenação Geral

José Carlos Martins – Presidente da CBIC
Gilberto Perre – Secretário-Executivo da FNP

Coordenação Técnica

Denise Soares Putzke – CBIC
Paula Aguiar – FNP

Comunicação Institucional

Pedro Vieira – FNP
Marcelo Laitano – FNP
Loureta Samora – FNP
Mariana Spezia – CBIC

Conteúdos

Nelson Gramacho – Consultor da Booz&Co; **Ricardo Mac Donald Ghisi** – Secretário de Governo da Prefeitura de Curitiba-PR; **Maria do Carmo Avesani** – Diretora do Departamento de Produção Habitacional do Ministério das Cidades; **Ricardo Sessegolo** – Presidente do Sinduscon-RS; **Maria Fernandes Caldas** – Diretora do Departamento de Infraestrutura Social e Urbana do PAC – MPOG; **Águeda Muniz** – Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza – CE; **Paula Lara Motta** – Secretária Municipal de Licenciamento de São Paulo-SP; **Reginaldo Luiz dos Santos Cordeiro** – Secretário Municipal do Urbanismo de Curitiba-PR; **Cristiano Roberto Tatsch** – Secretário Municipal de Urbanismo de Porto Alegre – RS; **Paulo Cesar Pereira** – Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Prefeitura de Goiânia-GO; **Maria Cristina Meira Auler** – Coordenadora Geral de Controle de Parcelamentos e Edificações; **Lucia Maria Pinto Vetter** – Coordenadora de Licenciamento de Projetos do Porto; **Renato Ventura** – Diretor Executivo da Associação Brasileira das Incorporadoras (ABRAINC); **Branca Macahubas Cheib** – Secretária Municipal Adjunta de Regulação Urbana de Belo Horizonte-MG; **Romualdo França** – Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana de Joinville – SC; **Silvio Pinheiro** – Superintendente de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município (SUCOM) de Salvador – BA; **Daniel Mauricio** – Diretor do Departamento de Rendas Mobiliárias da Prefeitura de Curitiba e representante da ABRASF; **Rafael Santos** – Representante da Falconi Consultores de Resultado

Coordenação Editorial

Conexa Comunicação – www.conexacomunicacao.com.br

Produção de Textos

Christiane Pires Atta – MTB 2452/DF
Fabiane Ribas – DRT-PR 4006
Aline Cambuy – DRT-PR 5746

Projeto Gráfico e Diagramação

Thales Oliveira

I Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção



FNP Frente
Nacional
de Prefeitos

SUMÁRIO

Introdução.....	11
O Evento.....	12
Apresentação do Estudo.....	14
“O Custo da Burocracia no Imóvel”	
Painelista	
Nelson Gramacho – <i>Consultor da Booz&Co</i>	
Painel 1 - Visão dos Usuários.....	16
Moderador	
Ricardo Mac Donald Ghisi – <i>Secretário de Governo da Prefeitura de Curitiba – PR</i>	
Painelistas	
José Urbano Duarte – <i>Vice-presidente de Habitação da Caixa Econômica Federal</i>	
Maria do Carmo Avesani – <i>Diretora do Departamento de Produção Habitacional do Ministério das Cidades</i>	
Ricardo Sessegolo – <i>Presidente do Sinduscon - RS</i>	
Painel 2 - Experiências Exitosas.....	24
Moderadora	
Maria Fernandes Caldas – <i>Diretora do Departamento de Infraestrutura Social e Urbana do PAC – MPOG</i>	
Painelistas	
Águeda Muniz – <i>Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza – CE</i>	
Paula Lara Motta – <i>Secretária Municipal de Licenciamento de São Paulo – SP</i>	
Reginaldo Luiz dos Santos Cordeiro – <i>Secretário Municipal do Urbanismo de Curitiba – PR</i>	

Painel 3 - Experiências Exitosas36

Moderadora

Fátima Lacerda – *Secretária de Desenvolvimento Urbano e Sustentabilidade de Jaboatão dos Guararapes – PE*

Painelistas

Cristiano Roberto Tatsch – *Secretário Municipal de Urbanismo de Porto Alegre – RS*

Paulo Cesar Pereira – *Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Prefeitura de Goiânia - GO*

Maria Cristina Meira Auler – *Coordenadora Geral de Constrole de Parcelamentos e Edificações*

Lucia Maria Pinto Vetter – *Coordenadora de Licenciamento de Projetos do Porto*

Painel 4 - Experiências Exitosas44

Moderador

Renato Ventura – *Diretor Executivo da Associação Brasileira das Incorporadoras (ABRAINC)*

Painelistas

Branca Macahubas Cheib – *Secretária Municipal Adjunta de Regulação Urbana de Belo Horizonte – MG*

Romualdo França – *Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana de Joinville – SC*

Silvio Pinheiro – *Superintendente de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município (SUCOM) de Salvador – BA*

Painel 5 - Ferramentas para Melhoria.....56

dos Processos

Moderador

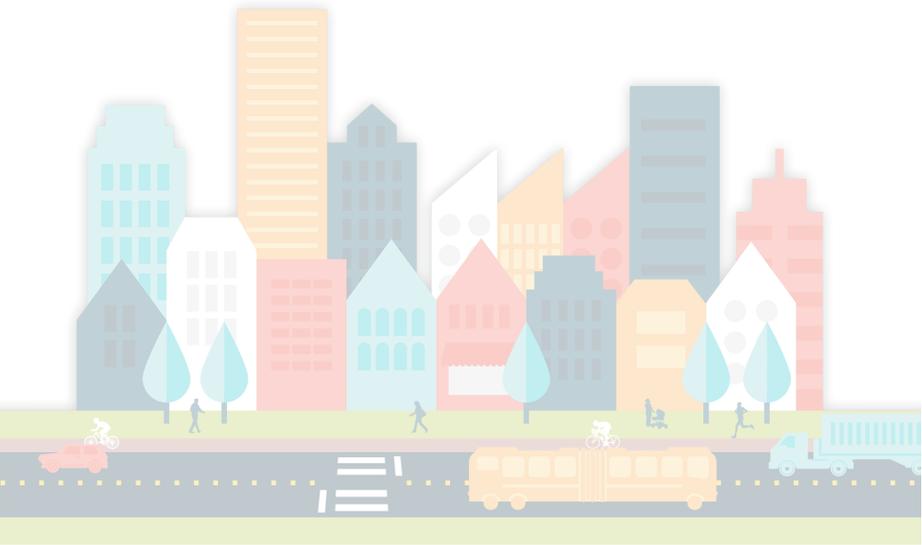
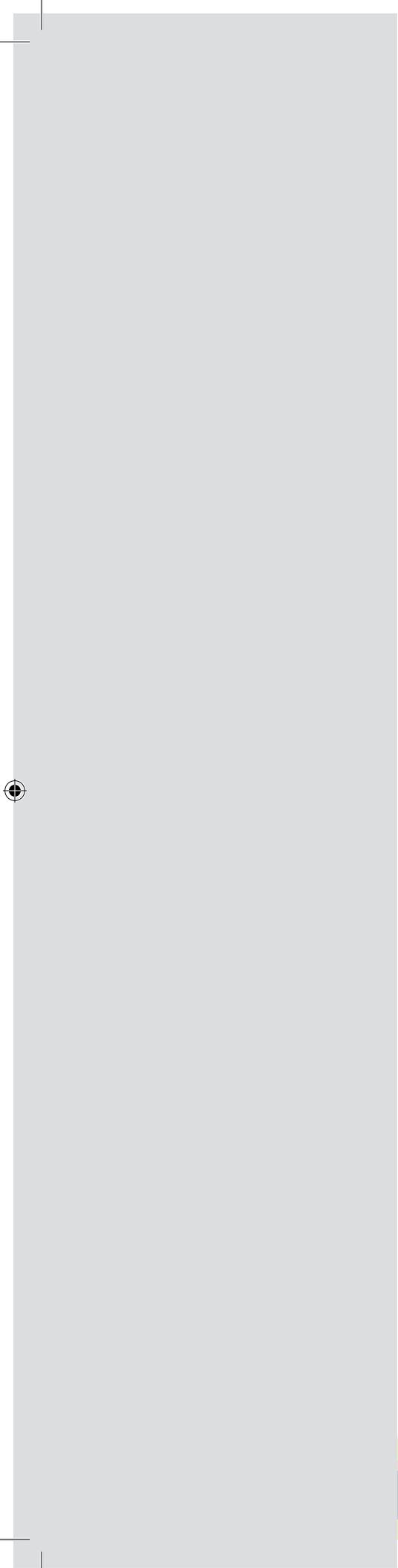
José Carlos Martins – *Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC*

Painelistas

Daniel Mauricio – *Diretor do Departamento de Rendas Mobiliárias da Prefeitura de Curitiba e representante da ABRASF*

Rafael Santos – *Representante da Falconi Consultores de Resultado*

Anexo.....61



INTRODUÇÃO

Promover mais eficiência na liberação de licenciamentos e desburocratizar as ações públicas são iniciativas fundamentais para alavancar o desenvolvimento das cidades, dos estados e do país. Como enfrentar essa questão, com o devido rigor no cumprimento da legislação e a atenção à segurança dos procedimentos é um dos grandes desafios que os governantes e gestores enfrentam no dia-a-dia.

Neste material, trazemos um compilado das falas dos palestrantes do I Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção, que aconteceu em Curitiba, no dia 10 de outubro de 2014. Trata-se de ideias e vivências de gestores e técnicos que contribuem efetivamente para o debate.

Não há dúvidas que, especialmente nos municípios, temos muito a avançar nesse importante tema. Tanto do lado das administrações públicas, que devem melhorar seus métodos de trabalho, promovendo a transversalidade e a criação de regras cada vez mais claras, quanto das empresas, que precisam detalhar adequadamente os projetos de acordo com o Plano Diretor das cidades, antes do encaminhamento aos órgãos de liberação e fiscalização.

Por isso, a Frente Nacional de Prefeitos (FNP) nesta parceria com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), propõe uma profunda reflexão e esforços conjuntos para buscar formas concretas e factíveis de desburocratização e aceleração dos procedimentos, com o devido zelo pela segurança das ações administrativas. Temos convicção de que juntos, nessa parceria, podemos aprimorar o trabalho que visa, acima de tudo, o desenvolvimento do país.

José Fortunati

Prefeito de Porto Alegre

Presidente da Frente Nacional de Prefeitos

O EVENTO



Secretários municipais de urbanismo de várias cidades brasileiras reuniram-se em Curitiba, no dia 10 de outubro, para participar do I Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção.

Realizado pela Frente Nacional dos Prefeitos (FNP), com apoio da CBIC, Sinduscon-PR, Abrainc, Prefeitura de Curitiba e Senai-PR, o evento abordou os resultados do estudo “O Custo da Burocracia no Imóvel”, que analisa os gargalos burocráticos que oneram e atrasam empreendimentos imobiliários no País, especialmente em função dos prazos para a concessão dos licenciamentos pelos órgãos públicos.

O objetivo das entidades é promover a troca de experiências de sucesso em relação a otimização de processos, a fim de difundi-las pelo resto do País e melhorar o cenário quando o assunto é reduzir a burocracia.

Para o presidente da CBIC, José Carlos Martins, a quantidade de pessoas interessadas no evento demonstra o grau de importância da eficiência para apresentar serviços aos usuários.



“A partir deste primeiro encontro, inicia-se uma nova fase a respeito deste tema. Melhorar o processo de licenciamento traz benefícios para a iniciativa privada, que terá um ambiente de negócios mais justo; para a prefeitura, que poderá antecipar recebimentos de ISS, ITBI e IPTU, impostos que representam mais de 80% do total de arrecadação dos municípios, e para a própria sociedade, que encontrará imóveis mais acessíveis em um prazo mais curto”, destacou José Carlos Martins.

O prefeito de Curitiba, Gustavo Fruet, salientou que o Brasil vive uma realidade cada vez mais clara, e que é preciso fazer algumas reformas para melhorar o funcionamento das cidades brasileiras.

“A democracia se consolida, mas cada vez mais será julgada pela eficiência que proporciona aos cidadãos. Ou entramos num processo mais claro em relação ao avanço das cidades ou efetivamente vamos entrar num processo de desconstrução”, disse Fruet.



O presidente do Sinduscon-PR, José Eugenio Gizzi, destaca que a burocracia é inerente à atividade pública, pois estabelece um conjunto de processos e regras que controlam o dia a dia da organização.



“O que estamos problematizando é a necessidade de racionalizar trâmites e procedimentos, porque em excesso, a burocracia encarece, atrasa e até inviabiliza negócios”, diz José Eugenio Gizzi.

Todos reconhecem, entretanto, que já há um entendimento e uma disposição das esferas envolvidas para o aprimoramento dos processos.

Confira a seguir o resultado deste primeiro encontro, as opiniões de representantes do poder público, de entidades e instituições, bem como os cases de algumas prefeituras de capitais brasileiras, que já percorrem há tempos o caminho da simplificação de processos e otimização da burocracia na administração municipal.

“O Custo da Burocracia no Imóvel”

“O Custo da Burocracia no Imóvel”, realizado pela Booz&Co, por iniciativa da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), da ABRAIN (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) e do MBC (Movimento Brasil Competitivo) analisa os gargalos burocráticos que oneram e atrasam os empreendimentos imobiliários no País, impactando toda a sociedade brasileira.

Revela o custo extra pago pelos proprietários dos imóveis, devido aos entraves que se estendem desde a aquisição do terreno até a entrega da casa própria e envolvem instituições públicas e privadas.

Bem como apresenta, por meio de exemplos reais, sugestões para trazer maior eficiência ao processo, e cases de sucesso nacionais e internacionais, além da apresentação das boas práticas no País. O objetivo do estudo é contribuir para tornar o setor da construção mais ágil, transparente e moderno, facilitando a aquisição de imóveis no Brasil.

“A gente procurou ter uma abrangência grande no sentido de ter uma visão de como esses problemas verdadeiramente se manifestam nos diversos estados do país. Visitamos projetos em todas as regiões, procuramos olhar não só grandes incorporadoras, mas também as pequenas e médias empresas. Foram pesquisados diversos tipos de empreendimentos, desde os verticais, com suas diversas fontes de financiamentos, até condomínios residenciais e horizontais, loteamentos e os multiuso, que têm uma complexidade bem maior”, explica o consultor.

Destaques do estudo

- O estudo “O Custo da Burocracia no Imóvel” constata que o excesso de burocracia para a construção e aquisição da casa própria no Brasil aumenta em até 12% o valor final do imóvel para o proprietário. Isso equivale a R\$ 18 bilhões por ano, considerando-se os financiamentos com recursos do FGTS e da caderneta de poupança, com base na média de unidades novas entregues anualmente. Este custo extra onera toda a cadeia do setor e é pago pela sociedade brasileira.



Nelson Gramacho

Consultor, diretor-executivo da Strategy & Formerly Booz & Company, organização de pesquisa fundada em 1914, com escritórios em mais de 30 países. Foi a primeira consultoria estratégica a se estabelecer no Brasil, em 1965. Ao longo deste tempo, participou em processos chave de transformação da economia brasileira, conquistando ampla experiência em estudos setoriais como engenharia e construção civil. Recentemente uniu-se à PwC e adotou uma nova marca – Strategy&CO

- A burocracia também aumenta o prazo de entrega da casa própria. Dos cinco anos que um imóvel financiado pelo FGTS pode levar para sair do papel, ou seja, do projeto à entrega, dois anos são consumidos apenas pelos processos burocráticos.
- Os principais problemas constatados pelo estudo são: atraso na aprovação dos projetos pelas prefeituras, falta de padronização dos cartórios, falta de clareza nas avaliações das licenças ambientais e mudanças na legislação que atingem obras já iniciadas, como alterações nos planos diretores e de zoneamento, por exemplo.
- O setor da construção propõe a redução destes custos burocráticos, por meio de melhores práticas para análise e aprovação dos projetos imobiliários, padronização e revisão das legislações municipais, estaduais e federais, maior informatização dos processos, antecipação dos financiamentos aos compradores. Além de reduzir os custos, o prazo para entrega dos imóveis cairia pela metade: de 60 para 32 meses.

Painel 1

Visão dos Usuários

Quatro fatores determinantes para o desenvolvimento do Brasil

Moderador

O Painel Visão dos Usuários foi mediado por Ricardo Mac Donald Ghisi, Secretário de Governo da Prefeitura de Curitiba-PR.

Ele aponta que um dos objetivos do Encontro é apresentar para os servidores públicos o quanto o trabalho deles é importante e impacta diretamente no desenvolvimento das cidades.

Em sua avaliação, são quatro questões macros que devem ser amplamente debatidas e ajustadas. Um ponto refere-se à necessidade de se estabelecer as responsabilidades de todos os atores envolvidos no processo de licenciamento, desde o projetista, que concebeu o projeto, passando pelo proprietário ou construtor, até chegar no agente público.

O segundo diz respeito à ideia de prefeituras, governo estadual e federal, bem como instituições financeiras atuarem de forma matricial, criando por exemplo uma câmara técnica, com integrantes de todas as frentes por onde passam os processos, a fim de que o projeto possa ser aprovado com mais celeridade, eliminando a perda de tempo com trânsito.

O terceiro ponto, tão importante quanto os anteriores, é a urgência de os cartórios investirem na contratação de mais funcionários e na modernização de suas estruturas, para acompanhar a velocidade da indústria da construção.

E por último, seguindo a mesma linha dos cartórios, o Corpo de Bombeiros também precisa se estruturar para conseguir atender a demanda do mercado.



Ricardo Mac Donald Ghisi

Secretário de Governo
da Prefeitura de Curitiba - PR

“O Brasil é um País de gente trabalhadora e de muitos investidores. Porém, para subir de patamar e deixar de ser subdesenvolvido, precisa urgentemente resolver os entraves burocráticos, minimizar a cultura do carimbo e da papelada, melhorando o ambiente de negócios”, considera.

Com menos burocracia, mais unidades habitacionais são viabilizadas

O vice-presidente de Governo e Habitação da Caixa Econômica Federal, José Urbano Duarte, destacou o relacionamento próximo entre representantes do banco e da sociedade civil organizada, em especial com líderes de entidades da indústria da construção, o que tem facilitado em muito o diálogo sobre melhorias para o mercado imobiliário e o crédito habitacional, beneficiando milhares de famílias brasileiras.

Na visão de Urbano, a promoção de fóruns regulares permitiu uma evolução histórica na quantidade de pessoas que passou a ter acesso à habitação. Nos últimos dez anos, por exemplo, a compra da casa própria via crédito imobiliário saltou de 225 mil para 1,2 milhão de unidades por ano.

O número é expressivo, mas ainda há muito a ser feito, visto que o déficit habitacional no Brasil atualmente é de aproximadamente 5,6 milhões de unidades, e atinge principalmente famílias com renda até cinco salários mínimos.

Para estas pessoas, contar com a redução de 12% no valor do imóvel, como aponta o estudo sobre o impacto do custo da burocracia, pode ser determinante para obter acesso ao crédito e à moradia.

“O crescimento da demanda por crédito imobiliário e a possibilidade de aumentar o número de unidades entregues por ano só é viável se houver uma série de ajustes e melhorias em termos de legislações e processos burocráticos”, reforça.

Painelista



José Urbano Duarte

Vice-presidente de
Habitação da Caixa Econômica Federal

Melhorias necessárias

Um exemplo citado por Urbano foi a Medida Provisória nº 656/2014 publicada pelo Poder Executivo no dia 8 de outubro de 2014, que instituiu a concentração dos atos na matrícula do imóvel. Em seu artigo 10, a MP dispõe que todos os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis terão sua eficácia garantida porque os atos jurídicos precedentes que não estiverem averbados na matrícula no Registro de Imóveis não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel.

Isso significa uma redução na burocracia, especialmente para agentes financeiros, visto que a concentração de ônus estará na matrícula do imóvel, não sendo necessário solicitar uma série de certidões e documentos aos clientes.

Melhorias nos processos internos

O vice-presidente de Governo e Habitação da Caixa Econômica Federal salientou também que, como a demanda aumentou expressivamente, o banco teve de investir em melhorias internas, tanto em infraestrutura quanto em processos.

Ele citou como exemplo o fato de a CAIXA ser hoje a segunda empresa com maior número de engenheiros em seu quadro funcional, pois o banco considerou estratégico ter estes profissionais em todas as macrorregiões do País, visando entender melhor a realidade de cada município.

Para contribuir com o acesso ao crédito a milhares de famílias, a Caixa Econômica Federal baixou as taxas de juros, o quanto foi possível. Antigamente, segundo Urbano, os juros giravam em torno de 12% ao ano e hoje está na casa dos 9%. O prazo de financiamento também ficou mais longo, passando de 30 para 35 anos.

Agora, para aumentar o volume de negócio, o banco está focado na simplificação de processos e atualização constante de seu sistema. Cerca de seis milhões de pessoas acessam o simulador do banco todo mês para testar se pode ou não comprar casa com financiamento.

Contribuição de cada um

Como o estado não tem condição de dar subsídio no volume que seria necessário para resolver todo o problema de déficit habitacional, Urbano ressalta a importância de cada um, seja agente público ou iniciativa privada, analisar como pode contribuir neste processo.

Ele frisa que, a maioria pode pensar que já fez muito para colaborar e não percebe outras possibilidades, mas quando se promove uma reunião e abre-se o diálogo com outras pessoas, entidades e instituições, sempre surgem novas ideias.

Em São Paulo, há um ano a CAIXA começou a participar de reuniões regulares com o setor, tentando avançar na superação das principais dificuldades enfrentadas por poder público e iniciativa privada no município. Em breve, certamente surgirão soluções que ainda não foram praticadas.

O Rio de Janeiro, por exemplo, foi a cidade que mais contratou pelo Minha Casa Minha Vida, das capitais brasileiras. Urbano explica que o município conta com uma legislação específica, e um grupo determinado para análise e aprovação de projetos.

Minha Casa Minha Vida

Painelista

A diretora do Departamento de Produção Habitacional do Ministério das Cidades, Maria do Carmo Avesani destacou que o estudo apresentado retrata a importância do assunto no momento atual, de um país que recebe cada vez mais investimentos em infraestrutura. “O Custo da Burocracia do Imóvel” propõe uma reflexão de que os órgãos precisam se conversar, tem que ter um colegiado, um lugar único, onde se veja de forma multidisciplinar determinado projeto, a fim de acelerar os processos e, conseqüentemente, minimizar os custos da obra.



Maria do Carmo Avesani

Diretora do Departamento de Produção Habitacional do Ministério das Cidades

O estudo mostrou como foco o custo da burocracia, da demora do ponto de vista do empresário, mas também há o ponto de vista do governo federal. Muitas vezes um conjunto habitacional que não está pronto para ser entregue, do ponto de vista legal, acaba invadido. Há uma pressão social.

As pessoas precisam de uma casa e não entendem como uma obra pronta não está habitada, então

acontecem as invasões, que geram um custo a mais para a obra.

O Programa Minha Casa Minha Vida está em sua segunda etapa e já tem contratado desde o início 3,6 milhões de unidades. De acordo com Maria do Carmo, já foram entregues 1,8 milhão de unidades.

“Numa ocasião fizemos uma avaliação muito preocupada, pois chegamos a ter praticamente 30% de unidades prontas e elas não eram entregues porque existia alguma questão legal que impedia. Chegamos inclusive a rever alguns processos internos, perguntando para nós mesmos, dentro do governo, o que poderíamos abrir mão dentro da linha da legalidade que nos permitisse simplificar esses processos. E fizemos. Da mesma forma que nós fizemos, é fundamental que as prefeituras também façam essa reflexão. Há necessidade de melhoria, o país precisa cada vez mais de investimentos, seja em infraestrutura, em habitação, enfim, em todas as cadeias”, disse a diretora.

O que precisamos fazer para melhorar?

Os controles são importantes, fundamentais para a qualidade de uma obra. O que está em questão não é a redução desses controles, mas sim a otimização deles. É preciso que os municípios criem estruturas para que os seus diversos órgãos interajam entre si, de maneira a dar celeridade.

O Minha Casa Minha Vida tem cinco anos de criação e investimentos na ordem de R\$ 225 bilhões. O programa merece que os municípios revejam suas estruturas e criem possibilidades para otimizar os processos. Hoje um dos pontos mais críticos não é a falta de dinheiro, mas sim a falta de projeto, ou seja, desse projeto em condições de ser implementado.

Dentre as medidas adotadas pelo governo federal para agilizar o processo de contratação estão: criação de uma carreira específica de analistas de infraestrutura; alteração de algumas normas, impondo prazos de licenciamentos e; criação do RDC (Regime Diferenciado de Contratações).

Transparência

O governo recebe várias empresas e existe uma grande quantidade de projetos para determinados municípios e pouco ou nenhum projeto para cidades vizinhas que possuem demanda. Muitas vezes não há projeto nesses locais pela dificuldade na aprovação deles. Por isso, a orientação é que o município busque melhorar sua estrutura de aprovação. Quanto mais transparente o município for para a iniciativa privada, mais fácil será o processo na sua integridade.

É fundamental que os municípios mapeiem corretamente suas áreas e informem as empresas quais as áreas mais adequadas para receberem os empreendimentos habitacionais, isso facilita o processo. Cabe aos municípios apresentarem ao setor privado áreas apropriadas, que já tiveram um estudo e que terão licenças mais rápidas.

Impacto da lei contra incêndios em licenciamentos no RS

O Presidente do Sinduscon-RS, Ricardo Sessegolo, explanou sobre o cenário atual da indústria da construção em Porto Alegre, destacando as dificuldades que os empresários do setor têm enfrentado na aprovação de projetos junto ao poder público. Em média, os projetos demoram um ano e meio para serem lançados.

Em 2013, houve a troca de comando da Prefeitura da capital do Estado. De início, o novo gestor público atendeu a uma demanda antiga do setor, que era da modernização, agilidade e aperfeiçoamento no processo de aprovação de projetos de edificações. Ainda no ano passado, a cidade gaúcha de Santa Maria foi palco de uma das maiores tragédias ocorridas no País, com o incêndio da Boate Kiss.

O incidente impulsionou deputados estaduais a criar uma nova Lei de Prevenção e Proteção Contra Incêndios, aprovada em dezembro de 2013, que, atualmente passa por ajustes e discussões, uma vez que da forma como foi publicada travou ainda mais o processo para liberação de Habite-se em todo o estado do Rio Grande do Sul, visto que a

“De janeiro a julho deste ano, foram lançadas 986 unidades em Porto Alegre, segundo pesquisa elaborada pelo Sinduscon-RS, contra 2.644 no mesmo período do ano passado”, disse.

Painelista



Ricardo Sessegolo
Presidente do Sinduscon - RS

liberação ficou, com a nova Lei, limitada apenas ao Comando dos Bombeiros, que tem levado aproximadamente 150 dias úteis do protocolo, ou seja, quase seis meses para uma vistoria.

Os gargalos citados e somados a questões ambientais, segundo Sessegolo, limitou o desempenho do setor.

Diálogo

Para reverter este cenário, representantes de entidades da indústria da construção gaúcha passaram a se reunir com deputados, a fim de buscar soluções para este impasse. Após cinco meses de muito diálogo e negociações, emendas foram propostas para alteração da Lei de Prevenção e Proteção Contra Incêndios, e a prefeitura passou a implementar gradualmente novos procedimentos, dando encaminhamento aos 700 projetos que aguardavam avaliação.

Perspectivas melhores

Em Porto Alegre, conforme Sessegolo, a prefeitura reconheceu este problema histórico que é a morosidade na aprovação de projetos e tem trabalhado na construção de um novo processo interno, contratando, inclusive, o Programa Gaúcho de Qualidade e Produtividade (PGQP), que busca a excelência em gestão, com foco na sustentabilidade.

A administração municipal também está informatizando o processo de aprovação de projetos, atribuindo mais transparência à prestação de serviço do poder público, e abrindo um horizonte melhor para os empresários da indústria da construção em 2015.

Outro fator positivo citado por Sessegolo é o desmembramento do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar, ocorrido recentemente, que passará a atuar de forma independente. Para melhorar a atuação da corporação, o Sinduscon-RS tem se reunido com o Governo do Estado para solicitar a ampliação do quadro de funcionários e novos equipamentos para o Corpo de Bombeiros.

Com estas iniciativas da administração pública, a expectativa dos empresários é de encontrar um ambiente de negócios melhor no próximo ano, viabilizando a aprovação de projetos em um prazo de seis a sete meses.



Painel 2
Experiências Exitosas

Estratégia para enfrentar a burocracia

A diretora do Departamento de Infraestrutura Social e Urbana do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Maria Fernandes Caldas, se considera uma lutadora contra a burocracia. Ela, que já ocupou cargos em secretarias de planejamento de prefeituras de porte médio e capital, diz que a burocracia é um câncer e que é preciso agir com estratégias para fazer com que essa herança desapareça definitivamente. O PAC tem hoje uma carteira de cerca de 1 trilhão. Só para municípios, são cerca de R\$ 440 bilhões em obras de moradias, infraestrutura e equipamentos sociais que demandam processos de licenciamento, muitas vezes bastante penosos, e que geram atrasos e prejuízos, como este que foi quantificado no estudo apresentado. No entanto, se os atrasos em função da burocracia no licenciamento das obras de saneamento, de infraestrutura, de urbanização de favela, de creches, escolas, todas financiadas pelo PAC, fossem também quantificadas, o prejuízo apresentado seria muito maior. Na carteira do PAC existem obras que foram selecionadas e contratadas em 2007 e 2008 e que até hoje estão dependendo de um processo de licenciamento ambiental, ou de um processo de licitação que não se resolve, ou de uma irregularidade na documentação da obra. São processos que têm um custo indescritível para o país. Esse custo não é apenas financeiro, mas implica em postergar a concretização do benefício social que a obra trará à sociedade.

“Acho que é completamente incompatível o nível de transformação que o país atravessa com a burocracia que existe nas instituições. Dentro das prefeituras, dos estados, e mesmo o governo federal, estava instituída uma máquina aparelhada para não funcionar, para não fazer investimentos. Diante de tantos recursos é necessário avançar também nos processos”, ressalta.

Moderadora



Maria Fernandes Caldas

Diretora do Departamento de Infraestrutura Social e Urbana do PAC - MPOG

Burocracia x Projetos

O problema da aprovação de projetos precisa ser visto por dois lados. De um lado, o excesso de burocracia na legislação urbanística e de outro, o comportamento das empresas projetistas que também merece ser revisto. Se por um lado os normativos desfavorecem a agilidade dos processos de aprovação, por outro, as empresas projetistas investem pouco para aprofundar o conhecimento sobre a legislação vigente. Muitas vezes, projetam a margem da lei, deixando a cargo das prefeituras a tarefa de “enquadrar o projeto”, implicando em longo e tortuoso caminho para sua aprovação. Há uma confusão instalada entre controle e burocracia. O excesso de controle sempre se transforma em burocracia, sem garantia de alcançar os resultados esperados. Precisamos focar em controles inteligentes, voltados para as questões essenciais, aquelas que não se pode abrir mão de acompanhar. A dificuldade muitas vezes está na falta de estrutura das prefeituras. Para enfrentar a burocracia, é preciso que os municípios tenham compromisso político com o tema, segreguem uma equipe para pensar sobre isso e buscar soluções inovadoras. É necessário ter estratégia para enfrentar a burocracia.

Case de sucesso de Fortaleza: Estoque Zero de Processos

A Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza-CE, Águeda Muniz, apresentou o case de sucesso implementado em sua gestão, denominado Estoque Zero de Processos. Ela explanou sobre o cenário da cidade e a situação em que encontrou a administração pública quando assumiu a pasta, no início de 2013.

Segundo Águeda, Fortaleza é a quinta capital do País em população, a terceira cidade brasileira em investimentos imobiliários (atrás apenas de São Paulo e Rio de Janeiro, embora os investimentos sejam proporcionalmente menores na cidade nordestina). No entanto, poucos bairros na cidade têm potencial de verticalização e a cidade ainda comporta desenvolvimento urbano a partir de parcelamentos e bairros planejados.

Em 2012, segundo dados do Sinduscon-CE, havia R\$ 6 bilhões de investimentos represados no órgão licenciador, que era a então Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano.

No início de 2013, quando Águeda Muniz assumiu a secretaria, deparou-se com uma legislação desa-

"No momento em que um empresário, um cidadão, chega na prefeitura para solicitar um alvará de construção, ele está investindo na cidade. Nós precisamos estender um tapete vermelho para esta pessoa, porque o que ele está trazendo é arrecadação, é pagamento de salário, é mais escolas, creches, investimentos em infraestrutura então nós temos de atendê-lo muito bem", explica.

Painelista



Águeda Muniz

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza - CE

tualizada, Lei de Uso e Ocupação do solo de 1996, Código de Obras e Posturas de 1981, um Plano Diretor de 2009 (sem regulamentação e com parâmetros urbanísticos que engessam o desenvolvimento urbano), mais de 1.000 processos de alvará de construção estocados.

Além disso, Águeda destacou a desarticulação intersetorial, visto que os setores da secretaria não conversavam entre si; citou que havia descumprimento do Código de Obras e Posturas relacionados a prazo de indeferimento e do próprio encaminhamento do fluxo do processo na instituição, sem contar o fato de a estrutura física estar sucateada.

Ela mencionou também a falta de clareza nos pareceres dos analistas, e os prazos de validade dos alvarás de construção e licenciamento ambiental, que eram exíguos, obrigando o empresário da construção civil a renová-los. Do outro lado, criticou a forma incompleta que os projetos chegavam à secretaria. Afora isto, os projetos entravam com muitas falhas.

Como mudar este cenário?

Com a troca de comando da prefeitura de Fortaleza, houve uma reforma administrativa onde as duas disciplinas de Urbanismo e Meio Ambiente foram concentradas em um único órgão que planeja, licencia e fiscaliza. A fiscalização passou a ser a última caixa do fluxo de todos os serviços, por ser determinante na questão do cumprimento das condicionantes do licenciamento, pois a Secretária observa que controle urbano se faz, principalmente, com fiscalização.

Com a criação do projeto Estoque Zero de Processos, uma série de ações foram implementadas:

- Cumprimento do Artigo 22 do Código de Obras e Posturas, que estabelece o prazo para formalização das correções em até 30 (trinta) dias úteis, findo o qual, não sendo efetuadas, o processo é indeferido.
- Novos fluxos foram implantados. Anteriormente, o fluxo era composto de vários fluxos e contra-fluxos (chegando a mais de 20 etapas) e a média de aprovação era de 180 dias, com alguns processos passando mais três, quatro anos. Com as mudanças implementadas, hoje o processo percorre fluxo de, no máximo, 6 etapas e a média de aprovação passou a ser de 51 dias. Mas alguns processos já foram aprovados em 30 dias. Residências unifamiliares, algumas em 15 dias.
- Atendimento por agendamento telefônico. Quem quiser tirar dúvida com o analista, precisa obrigatoriamente agendar um horário. Bom para o analista que consegue se organizar, bom para o requerente que não perde tempo aguardando ser atendido. Verificou-se que o número de processos deslocados foi reduzido.
- No processo de melhoria contínua, a Secretaria, até o final do mês de novembro iniciará o envio das notificações via e-mail. O envio, ainda realizado via Aviso de Recebimento (AR) custa R\$ 9,00 por unidade. Esta despesa não mais existirá.

Monitoramento e gestão do processo

Para monitorar o cumprimento correto do fluxo dos processos, semanalmente a secretária recebe relatórios dos analistas, apontando os detalhes de cada projeto, desde a sua entrada, descrevendo o tipo de processo, o porte, o número de unidades, o bairro onde ele está implantado e em que fase de análise está.

A cada quinze dias, reuniões de análise da quantidade de processos existentes na Secretaria são realizadas. Coordenador do licenciamento e gerentes avaliam o número de processos existentes, o desempenho dos analistas e a quantidade de processos concluídos.

Atendimento Online

No site da Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza-CE estão todas as informações relacionadas ao checklist, regulamentações, fluxo e prazos de análise para todos os serviços prestados pelo órgão (menu Serviços).

Há também, no menu Infocidades, legislação urbanística e ambiental, além de manuais, cartilhas e demais documentos para que as pessoas possam interagir com a prefeitura.

Está em estudo ainda a criação de outras funcionalidades como “solicite aqui sua licença prévia”, “solicite aqui o seu alvará de construção”.

Diálogo constante

O principal fator garantidor do sucesso da Operação Estoque Zero de Processos na visão de Águeda Muniz foi estabelecer um diálogo permanente com todos os setores envolvidos.

Tudo o que a prefeitura planeja efetuar de melhoria é conversado previamente com os analistas, com o setor de auxiliar administrativo, a sociedade civil organizada, a exemplo do Sinduscon, Coopercon, Asbea, CAU, IAB, para que todos possam contribuir.

Na última sexta-feira de cada mês, ela destaca a realização do Fórum de Urbanismo e Meio Ambiente, onde vários assuntos são debatidos. E pelo menos duas vezes no ano o licenciamento é discutido para que possam receber as críticas sugestões da sociedade.

Resultado positivo

Do dia 4 de janeiro de 2013 a 30 de setembro de 2014, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza recebeu 2.068 processos de alvarás de construção. Destes, 1.711 foram concluídos e 990 alvarás expedidos. A Secretária ressalta que agilidade não significa perda de rigor técnico.

Até 30 de setembro de 2014, havia 357 processos na Secretaria, dos quais 134 aguardando solução de pendências, que não dependem da prefeitura. Estão em análise 60 processos, sendo 6 por analista. Cada analista finaliza em média 2 processos por dia.

Reconhecimento – A Secretaria bateu o recorde ao expedir um alvará de construção, mais uma licença ambiental em 37 dias, com processo correndo normalmente.

Próximos desafios para Fortaleza

- Viabilizar o agendamento eletrônico;
- Passar a analisar os processos somente pelo viés urbanístico deixando os aspectos do código de obras sob a responsabilidade dos projetistas;
- Transferir mais responsabilidade para os requerentes e projetistas;
- Reduzir o tempo do carrinho, que demora em média dois dias para chegar em cada setor, via implantação do sistema Fortaleza Online;

- Atualização da legislação urbanística e ambiental já em andamento (lei de licenciamento ambiental, alvará de construção automático, Regularização de Obra Construída, LUOS, Código de Obras e Posturas, alterando o prazo de validade do alvará de construção e licenças ambientais, revisão de checklists, dentre outros);
- Adotar produtividade para os analistas, como forma de estímulo.

Para o desenvolvimento do País

Tendo como base sua experiência frente a Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza, Águeda Muniz sugere algumas ideias para que as cidades brasileiras possam otimizar o processo de licenciamento para a construção: como a criação de um órgão licenciador único no âmbito municipal, atrelado aos órgãos de planejamento e fiscalização urbano-ambiental. Na sua avaliação, concentrar estes serviços atribuiria maior controle e mais agilidade na análise dos processos.

Ela propõe também a simplificação dos processos, com a criação de um documento único para alvará de construção e licença ambiental (quando esta for necessária). A ideia seria o processo passar por análise integrada – urbanística e ambiental, em um único fluxo.

Para finalizar, lança o desafio de criar um sistema de aprovação de projetos online, a fim de padronizar esse sistema de aprovação na administração pública, em todo o Brasil e conclamando a parceria dos municípios, CBIC e sociedade civil organizada.



O desafio da desburocratização na prefeitura de São Paulo

Com a troca de comando da Prefeitura de São Paulo, no início de 2013, uma das primeiras decisões tomadas pela nova administração foi a criação de uma secretaria especializada na questão do licenciamento de obras e edificações. Até então, essa função era de um departamento que também era responsável pela política habitacional. Na visão da Secretária Municipal de Licenciamento de São Paulo, Paula Motta Lara, eram dois grandes problemas sendo tratados em um único setor.

O objetivo estratégico da nova Secretaria está alinhado na questão da inovação, desburocratização, da eficiência e da transparência. Atualmente, a Secretaria licencia todo tipo de edificação com mais de 1.500 metros quadrados, incluindo projetos de grande porte e de usos especiais como aeroportos, aterros sanitários e obras de infraestrutura. Também licencia locais de reunião, ou seja, atividades que atraem grande público e exigem cuidados especiais na prevenção de incêndios e outros desastres. Os projetos até 1.500 m², na maioria dos casos residências unifamiliares, são analisados pelas Subprefeituras.

“Como a meta da atual gestão da prefeitura de São Paulo é produzir 55 mil unidades habitacionais, e o Programa Minha Casa Minha Vida estava travado por uma série de motivos, uma das primeiras medidas adotadas pela secretaria foi a criação de uma coordenadoria que analisa apenas as Habitações de Interesse Social e o parcelamento do solo vinculado a estes empreendimentos, que em geral são de grande porte”, explicou.



Paula Motta Lara

Secretária Municipal de Licenciamento de São Paulo

Os números de São Paulo

A dinâmica e o gigantismo de São Paulo se refletem na quantidade pedidos de licenciamento. Mensalmente, são protocolados na SEL cerca de 800 novos processos e o órgão emite despachos decidindo cerca de 950 pedidos. Apesar dessa produtividade, a Secretaria Municipal de Licenciamento tem hoje um estoque de 22 mil processos em análise, devido à herança de governos anteriores. Baixar esse número de forma mais rápida é um desafio que vem sendo enfrentado pela Secretaria. Já nas subprefeituras, há 14.000 processos em análise, sendo que 950 novos projetos são protocolados todo mês.

Ações imediatas

Para agilizar esses processos foi criada uma comissão de análise integrada, onde se reúnem representantes das secretarias envolvidas. Assim que o projeto é protocolado, segue para uma secretaria executiva do colegiado, que distribui para as secretarias técnicas e uma data de retorno já é pré-agendada, dentro de um prazo de 30 dias, para então as análises voltarem para decisão numa mesa conjunta.

Se o projeto estiver em ordem (e dificilmente está, segundo a Secretária), ele é aprovado nesta primeira fase, que são as diretrizes, em 60 dias. Esse era um processo que demorava em média um ano. Após esta aprovação, o projeto segue para o GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo), órgão do Estado responsável pelo licenciamento prévio do parcelamento do solo, para em seguida retornar à Secretaria Municipal para o despacho final sobre edificação e parcelamento. O prazo estabelecido em decreto para esta tramitação completa é 120 dias.

Sobre o Certificado de Conclusão, a secretária Paula Motta Lara explica que existe um sistema eletrônico já implantado há alguns anos, permitindo que o Habite-se seja emitido online, mediante apresentação de declaração do empreendedor, do dono do projeto, do dono do empreendimento e do responsável técnico, informando que a obra está de acordo.

Outro ponto importante para atribuir celeridade às atividades da SEL, segundo a secretária, foi a criação de uma sala para atendimento técnico, mediante agendamento online, e salas de dúvidas, com plantão técnico diário, além da valorização e capacitação contínua dos servidores.

Código de Obras

A secretária informou que estão trabalhando atualmente na simplificação do Código de Obras e Edificações, que traz a responsabilização dos três agentes no processo de licenciamento: do profissional autor do projeto, que têm de cumprir e atender às normas técnicas, legislações federais, estaduais e municipais e do profissional responsável por executar a obra de acordo com o aprovado; do empreendedor, que tem de se responsabilizar pela execução da obra; e do poder público, que não teria de analisar o interior da edificação, mas sim os aspectos urbanísticos das leis de uso e ocupação do solo, questões ambientais, de imperme-

abilidade do solo, a compensação ambiental por corte de árvores, o polo gerador de tráfego, enfim, tudo o que o empreendimento impacta na cidade. As questões internas do projeto devem ficar sob a responsabilidade do dono do projeto e dos profissionais envolvidos em sua concepção.

Um pouco do sistema

Outra inovação é o sistema de aprovação eletrônica de projetos, que a Prefeitura de São Paulo está implantando e que ainda está em fase de aprimoramento. Atualmente já são processados de forma eletrônica os pedidos relativos a empreendimentos de responsabilidade das subprefeituras, desde o protocolo, que é feito online, até o recebimento dos alvarás solicitados e do Certificado de Conclusão da obra. Entre as vantagens do sistema o empreendedor ou o profissional não necessita ir até a prefeitura e se evita a perda de tempo com a tramitação administrativa.

A meta da SEL é extrapolar esse sistema para todos os empreendimentos, inclusive na Secretaria, a partir da aprovação do novo Código de Obras, quando for possível simplificar a análise dos projetos.

Representatividade do setor nos conselhos

A secretária Paula Motta Lara destacou ainda o papel fundamental dos empresários e profissionais da indústria da construção neste processo de melhorias que a Prefeitura de São Paulo vem implementando, frisando a importância de manter o canal aberto para o diálogo. Neste sentido, representantes de entidades de classe estão representadas e são ouvidas no Conselho da Cidade, no Conselho de Política Urbana, e no Conselho de Habitação. Ela citou ainda a Comissão Técnica de Legislação Urbanística, para onde são encaminhados os projetos de maior impacto, onde a sociedade civil organizada também está representada.

Case de sucesso de Curitiba: gestão integrada

Curitiba apresentou um exemplo de sucesso no licenciamento de construção. O Secretário Municipal de Urbanismo, Reginaldo Luiz dos Santos Cordeiro mostrou como o município trabalha para aprimorar os processos de licenciamentos. O primeiro passo importante para a desburocratização foi descentralizar os serviços e profissionais envolvidos na área. Dessa forma a prefeitura trabalha com uma gestão totalmente integrada entre todos os órgãos afins, o que garante mais produtividade e eficiência.

O profissional, o cidadão ou o cliente principal não precisa recorrer à sede central da Secretaria, pois pode ir a um dos nove núcleos regionais da cidade. Todos os serviços são prestados lá. Todos os projetos, reformas, construção, certificado de conclusão de obras, entre outros itens como atividades comerciais, parcelamento do solo e etc.

Conselho Municipal de Urbanismo

Após a descentralização, outro passo fundamental foi a abertura do Conselho Municipal de Urbanismo de Curitiba, com a participação de entidades e conselhos representativos da sociedade civil, com

“Nós temos deixado muito claro e transparente todas aquelas decisões que eram de gaveta, então nós tratamos logo de uniformizá-las e tornarmos, por meio de normativas internas, transparência para todos os segmentos”, destaca.

Painelista



Reginaldo Luiz dos Santos Cordeiro
Secretário Municipal
do Urbanismo de Curitiba - PR

direito a voto. Até 2012 o Conselho era composto apenas por representantes de órgãos municipais. Hoje, todos os órgãos que tem alguma tratativa com o município fazem parte deste conselho, discutem parâmetros básicos, normativas e participam como coadjuvantes do crescimento organizado da cidade. Os representantes dessas entidades devem levar semanalmente ou mensalmente para os seus órgãos as discussões que são realizadas dentro desse fórum.

O conselho é um fórum importantíssimo para casos omissos e permissíveis da lei, e também serve de balizador para propostas de diretrizes no novo plano diretor que está sendo discutido. O IPPUC (Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba) tem a obrigação da coordenação, mas secretarias como Meio Ambiente, Urbanismo, Trânsito e COHABs (Companhia de Habitação Popular) participam e contribuem para esse desenvolvimento.

Legislação

Com essas medidas, a Prefeitura Municipal de Curitiba, juntamente com demais órgãos, conseguiu trabalhar forte um novo decreto que pudesse permitir maior rigidez nos prazos e desburocratizar os processos. O decreto 1020/2013 estabelece o novo Regulamento de Edificações do Município.

A mudança permitiu a redução dos prazos a partir do compartilhamento de responsabilidades com os profissionais de arquitetura e urbanismo, ao mesmo tempo em que a Secretaria Municipal de Urbanismo pode se concentrar em vistorias e fiscalizações.

Com a nova regulamentação, a Secretaria de Urbanismo deixou de fazer correções de projetos e faz somente análises e vistorias de conclusão de obras em relação aos aspectos urbanísticos relevantes, como zoneamento, sistema viário, controle e uso do solo, entre outras questões que possam interferir de alguma forma no meio urbano.

Cabe aos engenheiros e arquitetos responsáveis pelo projeto o cumprimento da legislação vigente (municipal, estadual e federal) e das normas técnicas brasileiras. Esse decreto deixa as minúcias da legislação municipal, estadual e federal para responsabilidade efetiva dos profissionais da área, sejam os arquitetos, com relação aos projetos, sejam os responsáveis técnicos, com relação à execução.

Então, cabe a eles a responsabilidade legal de projetar e construir de acordo com a legislação vigente e, o município analisa os parâmetros macro com relação ao desenvolvimento da cidade, que seriam usos, portes, os recuos frontais e laterais, e também a altura desses investimentos. Em 2013 foi assinada a portaria 80, que dispõe sobre o regulamento de edificações, com o objetivo de simplificar procedimentos internos e trabalhar a responsabilidade. Com todos os atores envolvidos nos projetos de construção é como se fosse um checklist para cada uso e porte.

Por exemplo, se a obra é uma escola, dentro dessa portaria tem os itens básicos de escola com relação a recursos, recreação, salas de aula, circulação, sanitários, etc. Cada atividade é regra dentro do caderno de anexos. O regulamento de edificações está nessa portaria para que tanto profissional quanto o cliente não tenham dúvidas com relação à análise do projeto, tornando ele muito mais rápido.

A prefeitura possui requerimento próprio para aprovação de projeto, onde nos termos obrigatórios os responsáveis técnicos, o autor do projeto e o ar-

quiteto se responsabilizam pela execução legal. Além disso, possui convênios com o Conselho Regional de Engenharia e Conselho Regional de Arquitetura para penalizar os maus profissionais.

De acordo com o secretário, anteriormente um processo demorava de 30 a 45 dias por análise de projeto de grande empreendimento por conta da quantidade e da dificuldade de análise. Hoje caíram para patamares de no máximo 10 dias para concluir essa análise.

Além disso, antes eram feitas de 4 a 6 análises por empreendimento e hoje o patamar médio é duas análises apenas. A primeira análise sempre básica e a segunda já pedindo a anexação de vistos e documentação que provem o domínio e que tornem a situação do empreendimento eficaz para sua aprovação.

A Prefeitura Municipal de Curitiba oferece as informações, como por exemplo, regras e modelos, de forma fácil e transparente do site www.curitiba.pr.gov.br.

A Guia Amarela é uma iniciativa pioneira adotada há anos por Curitiba, mas que muitos municípios do país ainda não utilizam. Sua função é fornecer informações sobre o imóvel com parâmetros construtivos como a área que pode ser construída e ocupada do terreno, se existe algum empecilho legal dentre outras informações. O documento pode ser impresso no site da prefeitura a partir do preenchimento da indicação fiscal ou inscrição imobiliária.

O que mudou

- O regramento urbanístico está mais claro, simples e objetivo: foram delegadas responsabilidades aos autores dos projetos e executores das obras.
- Extinção da barafunda legal, das decisões de gaveta, deixando claras e transparentes as normativas internas.

- Foi estabelecido um canal único entre o Poder Público, os empreendedores e profissionais das áreas de Arquitetura e Engenharia.
- A iniciativa privada passou a ser vista como partícipe do desenvolvimento urbano.
- A prefeitura tornou o caminho mais fácil e acessível para a obtenção das licenças, com a integração entre os órgãos, sem eliminar a papelada, tais como vistos ou pareceres.
- A Secretaria Municipal de Urbanismo de Curitiba descentralizou os serviços, que hoje podem ser feitos em qualquer um dos nove núcleos regionais da cidade.
- O Conselho Municipal de Urbanismo de Curitiba passou a contar com a participação de entidades e conselhos representativos da sociedade civil, com direito a voto.
- Foi criado o decreto 1020/2013, que deixa as minúcias da legislação municipal, estadual e federal para responsabilidade efetiva dos profissionais da área, sejam os arquitetos, com relação aos projetos, sejam os responsáveis técnicos, com relação à execução.



Painel 3
Experiências Exitosas

Porto Alegre está em processo de transformação

O Secretário Municipal de Urbanismo de Porto Alegre, Cristiano Roberto Tatsch, destacou a importância do evento e da troca de experiências entre todas as Secretarias de Urbanismo do país, visando maior disseminação de boas práticas relacionadas ao licenciamento na indústria imobiliária.

Ele destacou a importância do setor no desenvolvimento dos municípios, visto que os dois principais tributos de arrecadação das capitais, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos (ITBI), assim como a participação expressiva da construção civil no ISSQN, tributo que incide sobre a prestação de serviços de qualquer natureza, torna o segmento um dos mais significativos no que diz respeito à arrecadação municipal.

Sobre a situação de licenciamento do seu município, ele ressaltou que Porto Alegre está em um processo de transformação, por meio de programa de melhorias e de reestruturação geral dos processos de licenciamento, qualificação de mão de obra e transparência.

Ações adotadas

Na busca pela excelência na gestão, foi implementado o Programa Gaúcho de Qualidade e Produti-

“Esta é a perspectiva que nós nos propusemos quando assumimos. Mas ainda vivemos os impactos oriundos da tragédia da Boate Kiss, em 2013, e do grande crescimento do mercado da construção civil desde 2005, sem haver evolução significativa na infraestrutura interna da secretaria”, ressalta.

Painelista



Cristiano Roberto Tatsch

Secretário Municipal de Urbanismo de Porto Alegre - RS

vidade (PGQP), que tem como objetivo estimular, articular e promover ações visando tornar competitivos os produtos e serviços das organizações do Estado do Rio Grande do Sul, por meio da melhoria na qualidade e produtividade.

A intenção é informatizar o encaminhamento e a análise dos projetos, para que sejam tratados e concedidos simultaneamente em todos os departamentos. A meta é realizar este processo em um prazo médio de 21 dias.

Segundo ele, atualmente existem processos que estão há cerca de um ano e meio em tramitação. O objetivo, destaca o secretário, é oferecer mais agilidade, com a padronização, simplificação e de automatização, via internet, dos processos de licenciamento na capital gaúcha.

Desafio

Outros dois pontos foram destacados por ele: a necessidade de simplificação da legislação referente ao processo de licenciamento, bem como a busca de uma gestão mais eficaz, com a reestruturação interna nas diversas secretarias.

Como a prefeitura de Goiânia conseguiu simplificar processos

Há seis meses no comando da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável de Goiânia, o engenheiro Paulo César Pereira relata que, para criar uma nova metodologia de trabalho na referida pasta, teve de inicialmente estudar o fluxo dos processos, para chegar a um diagnóstico preciso do sistema, e então traçar as primeiras ações, com foco na consistente melhoria dos serviços prestados.

Em sua avaliação, o que faltava – e foi determinante neste novo processo – foi ouvir a todos os agentes do processo para conhecer as principais reclamações, dificuldades, expectativas e ideias do que poderia ser feito para aprimorar o trâmite e celeridade dos licenciamentos.

Já quem não se esmera na concepção do projeto, acaba mantendo um relacionamento mais longo com a Prefeitura, podendo levar de 4 a 6 meses para obter um alvará. O secretário explica que, em muitos casos, o projeto é protocolado com itens que vão contra o que estabelece a legislação, então o analista tem de apontar os ajustes necessários, e o responsável pelo projeto não faz a correção na expectativa de que um outro analista irá reavaliar

“Mesmo não sendo um processo totalmente informatizado, ainda assim é possível simplificar em muito os procedimentos. Hoje premiamos aqueles profissionais e empreendedores que protocolam projetos que atendam com rigor as normas e legislações vigentes, evitando idas e vindas por motivos reiteradas de correções. Nestes casos, em que não há correções, o processo é aprovado em até 30 dias”, destaca.

Painelista



Paulo César Pereira

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Prefeitura de Goiânia - GO

o documento, desconsiderando as marcações anteriores. Essas e outras razões tornam o processo de aprovações moroso e desgastante.

Para combater o tráfico de influência, a nova metodologia adotada pela atual gestão estabelece que não necessariamente o mesmo analista fará a reavaliação do processo, podendo a segunda análise ser feita por outro técnico da Secretaria.

Outra mudança ocorreu na atuação do despachante, que exerce função importante neste processo, pois é responsável por reunir todos os documentos necessários. Com a nova metodologia, a relação destes profissionais com a prefeitura será da empresa até a loja de atendimento. A relação interna dos analistas da administração municipal será obrigatoriamente com os projetistas, o empreendedor ou responsável pelo projeto, para evitar as insistentes e às vezes inconvenientes abordagens feitas aos técnicos por pessoas que não respondem tecnicamente pelo processo.

Análise por categoria de projetos

Foi estabelecido também que a análise de projetos seja separada por categorias. Segundo o secretá-

rio, na equipe interna há diferentes aptidões dos técnicos, e há projetos com maior ou menor complexidade, portanto não podem estar na mesma fila para serem analisados.

Foram criados quatro divisões, considerando as características de cada projeto: pequeno porte, comerciais, grande porte e projetos com características específicas que fogem à regra, onde também se encaixam os projetos de interesse público como hospitais, escolas, creches e programa MCMV, dentre outros.

Houve mudanças também na questão de ordenamento de processos, por categoria e estágio. Um projeto que já passou uma vez pela Secretaria não pode (depois da primeira análise e das correções apontadas) entrar na mesma fila, visto que o volume de correções e ajustes nas próximas etapas serão menores.

O que mudou na expectativa de prazo

Com esse novo fluxo de processos, foram estabelecidos novos prazos. Antes, alguns projetos chegavam a secretaria e voltavam para a correção por 15 a 20 vezes. Agora este fluxo foi limitado para três vezes. Depois deste prazo, se não for aprovado, o processo é indeferido, arquivado.

Além dos analistas, o requerente também tem de cumprir prazo de 40 a 70 dias para devolver o projeto com os ajustes necessários. Antes, havia processos que demoravam seis meses até um ano para retornarem à prefeitura e o analista tinha de estudá-lo novamente para lembrar do caso, o que demandava ainda mais hora/trabalho.

Outro ponto que merece destaque é o fato de a AVTO (Análise Viabilidade Técnica Operacional) ser exigida apenas para a obtenção de Habite-se, não sendo cobrada durante a análise do projeto de ar-

quitetura, nem para emissão de alvará de construção, a fim de atribuir celeridade ao processo, visto que órgãos como os de abastecimento de água e energia demoram em muito para expedir o referido parecer de viabilidade técnica.

Caso a prefeitura não cumpra com algum prazo pré-estabelecido, automaticamente tem de agilizar o trabalho na etapa seguinte, atuando em tempo menor. Prazo não cumprido pelo interessado, gera arquivamento do processo.

Questões macros apontadas pelo secretário como urgentes em âmbito geral

- Valorizar os profissionais que atuam nas secretarias de licenciamento, pela importância estratégica de seu papel na arrecadação e consequente desenvolvimento dos municípios;
- Debater amplamente a questão da rotatividade de comando destas pastas estratégicas e técnicas, que sofrem com a descontinuidade de planejamento;
- Estudar o problema do descasamento entre o crescimento do mercado imobiliário e a falta de estrutura das prefeituras, visto que, devido ao aquecimento do setor, houve um aumento significativo na demanda junto as prefeituras, que não têm estrutura flexível para acompanhar esta evolução;
- Avaliar o nível e a qualidade dos projetos que são submetidos à aprovação. Às vezes o profissional que é contratado pelo empreendedor nem sempre tem a disposição de admitir que o projeto dele está errado.
- Promover a discussão deste tema nos Conselhos e nas faculdades de formação de profissionais que atuam nesta área.

RJ: um passo à frente na desburocratização dos licenciamentos

A Coordenadora Geral do Controle de Parcelamento e Edificações da Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro, Maria Cristina Meira Auler, mostrou que a cidade está um passo à frente na desburocratização dos licenciamentos na construção. A coordenadoria pela qual Maria Cristina é responsável acompanha, além das licenças, todo o processo da construção até o Habite-se. Também emite pareceres sobre os projetos de lei e decretos e orienta a implantação dos sistemas informatizados da secretaria visando a modernização dos procedimentos internos e, para isso, conta com a parceria de instituições como a Ademi (Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário) e do Sinduscon (Sindicato da Indústria da Construção Civil).

Licenciamento

O licenciamento é descentralizado por região, observando as cinco Áreas de Planejamento (APs) da Cidade. São cinco coordenadorias e nove gerências subordinadas a essas coordenadorias. O Rio de Janeiro também trabalha com “grupos temáticos”, como por exemplo, a Coordenadoria de Projetos Especiais, que analisa todas as edificações de grande porte. Existem também a coordena-

“O Busca Fácil foi um trabalho minucioso que a Secretaria realizou durante muitos anos onde está listada toda a legislação utilizada na cidade. Pode-se procurar pelo assunto, pelo número do ato ou por palavra. Isso facilitou muito a consulta, não só para o público interno, como para o externo”, disse.

Painelista



Maria Cristina Meira Auler

Coordenadora Geral de Controle de Parcelamentos e Edificações do Rio de Janeiro - RJ

ria do Porto e a de projetos da Copa e Olimpíadas 2016.

Esses grupos funcionam com representantes de outros órgãos, a fim de agilizar o licenciamento. Há ainda uma coordenadoria de projetos de interesse social, que engloba os projetos do PAC (Programa de Aceleração de Crescimento), do Minha Casa Minha Vida, mas por sua importância, é uma coordenadoria independente.

Sistema informatizado de licenciamento

O SISLIC (Sistema de Licenciamento) é o sistema principal da Secretaria, onde é lançado o cadastro inicial do processo, sua tramitação (interna e para órgãos externos), as exigências de análise de projetos, despachos de publicação (que são automaticamente enviados para o Diário Oficial). O sistema informatizado de licenciamento no RJ vem sendo implantado há aproximadamente dez anos. Para acessá-lo, o primeiro passo é o protocolo interno, onde se inicia o processo, sendo necessário que o servidor se cadastre com o número da matrícula para garantia da segurança do sistema. Todas as

exigências são listadas nesse sistema e são publicadas no Diário Oficial, podendo ainda serem recebidas por email. O requerente, em casa, pode ver todas as exigências e cumpri-las de uma maneira fácil. Esse sistema inclui também o licenciamento, a concessão do Habite-se e a aceitação das obras. Além disso, o DARM (Documento de Arrecadação Municipal) é calculado por meio dele. A finalização do processo é a caderneta de numeração, que é o histórico daquele endereço na cidade, ali constam todos os processos registrados para um determinado lote. A fiscalização também é feita pelo sistema, assim como o controle dos termos de obrigação e o sistema de contrapartida. O sistema mostra o andamento de todo o processo de licenciamento e a concessão da certidão de Habite-se, garantindo a transparência de todos os atos administrativos que podem ser consultados na página da SMU na internet www.rio.rj.gov.br/web/smu.

O Habite-se fica disponível para consulta na página da secretaria e o oficial do registro de imóveis só registra aquela certidão, após a conferência no site. Isso garante toda a transparência e segurança do processo.

O sistema informatizado disponibiliza também a emissão de relatórios que permitem avaliar e verificar a quantidade de licenças concedidas para cada bairro, segmento e até por período desejado.

Busca Fácil

O “Busca Fácil” é um sistema de consulta que permite o acesso, de forma simples e rápida, à legislação municipal de uso e ocupação do solo na cidade do Rio de Janeiro.

Números da SMU/CGPE do RJ em 2013

- Emissão de 9.097 licenças de edificações no valor de 30 milhões;

- Aprovação de 378 loteamentos;
- Emissão de 11 mil Autos de Infração;
- Concessão de 1.548 Habite-se e 1683 aceitações;
- Embargo de 1798 obras irregulares;
- Aprovação de 19 equipamentos para a Copa do Mundo e Jogos Olímpicos e Paraolímpicos;
- Análise de 94 processos relacionados à Copa do Mundo e Jogos Olímpicos e Paraolímpicos, observando prazo máximo de até 10 dias.
- Reposição do quadro funcional com o ingresso de novos técnicos e agentes de administração;
- Aprovação do Decreto 37.918/2013 de simplificação dos procedimentos de licenciamento;
- Publicação da Resolução 1.103/2013 alterando as competências de licenciamento.

Próximas metas

A Secretaria Municipal de Urbanismo está ampliando seu atendimento online. A partir de janeiro de 2015, tanto o Documento de Arrecadação Municipal - DARM – como a própria licença de obras poderão ser impressos via internet.

Para ter acesso a essa facilidade será necessário que o interessado se cadastre na página da SMU, no Requerimento Online.

O sistema permitirá que, após passe-se o alvará, o DARM fique disponível online e, confirmado o seu pagamento, a licença de obra também estará pronta para impressão.

Além disso, todos os pedidos de licença poderão ser feitos por meio do Requerimento Online. Até agora, essa ferramenta só era utilizada para regularização de barracão de obra e estandes de venda. O novo sistema está sendo desenvolvido pela SMU em parceria com a Empresa Municipal de Informática - IPLANRIO.

Case de sucesso do Rio de Janeiro: Operação Urbana Porto Maravilha

A inovadora Operação Urbana Porto Maravilha, que está transformando a Região Portuária do Rio de Janeiro em eixo de desenvolvimento da cidade, foi apresentada por Lucia Maria Pinto Vetter, coordenadora de Licenciamento de Projetos do Porto (CLP), órgão vinculado à Coordenadoria Geral de Controle do Parcelamento e Edificações (CGPE), da Secretaria Municipal de Urbanismo do Município do Rio de Janeiro.

O Porto Maravilha é uma iniciativa da Prefeitura, com o apoio dos governos estadual e federal, que tem como missão a requalificação e o resgate da importância da área de 5 milhões de metros quadrados, para o desenvolvimento econômico e social da cidade.

Trata-se de uma operação de R\$ 8 bilhões, a ser desenvolvida em um período de 15 anos, sem uso de recursos do tesouro municipal.

Criada pela Lei Complementar Municipal 101/2009, a Operação Urbana Porto Maravilha é gerida pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP, instituída pela Lei Complementar 102/2009.

“A grande maravilha disso tudo é que não tem dinheiro público. São usados os Certificados de Potencial Adicional de Construção, títulos de financiamento de Operações Urbanas Consorciadas que recuperam áreas degradadas nas cidades. O potencial de construção é determinado pela quantidade de metros quadrados que se pode construir em determinado terreno, representada no gabarito, na altura do prédio e metragem. A Lei que cria a Operação Urbana Porto Maravilha define um aumento potencial de construção, que varia em função do setor”, explica.

Painelista



Lucia Maria Pinto Vetter

Coordenadora de Licenciamento
de Projetos do Porto
Representante da Secretaria Municipal de
Urbanismo do Rio de Janeiro - RJ

Reestruturação

Sua finalidade é promover a reestruturação local, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços públicos da região, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, bem como a sustentabilidade ambiental e socioeconômica da área.

A fim de agilizar processos de licenciamento, foi criada a Coordenadoria de Licenciamento do Porto (CLP), que tem uma atuação única e específica neste projeto, por meio da criação de um grupo de trabalho com a participação de diversos órgãos envolvidos.

Mesa redonda

Os órgãos participam de uma mesa redonda, para que as exigências de licenciamento sejam feitas em conjunto e com mais agilidade. Já foram verificados até o momento 350 processos, com licenciamentos finalizados de 178 empreendimentos.

Estão sendo revistos 66 km de rede de drenagem, 85 km de rede de esgoto, 120 km de redes de água, novas vias exclusivas para pedestres, 17 km de ciclovias, plantio de 15.000 árvores e execução de 650.000 m² de calçadas, por meio de parceria público/privada, orquestrada pela Companhia de Desenvolvimento Urbano do Porto.

A Companhia será responsável também pelos projetos de conservação e manutenção de infraestrutura de ruas, praças e áreas verdes; iluminação pública e semaforização; limpeza urbana e coleta de lixo domiciliar, além da operação do tráfego.

Os interessados em investir na região devem adquirir estes Cepacs junto à Caixa Econômica Federal, que comprou todo o estoque destes títulos, garantindo assim os recursos para a Operação Urbana.

Desenvolvimento Imobiliário

O novo padrão de ocupação da Região Portuária trará para o Rio de Janeiro a experiência de um centro vivo, no qual edifícios modernos e sustentáveis irão se unir ao acervo arquitetônico da região.

A intensificação dos usos residenciais, culturais e comerciais vai contribuir para o desenvolvimento da cidade de modo integrador e saudável.

Se o empreendedor conseguir cumprir as exigências relativas ao projeto, a Coordenadoria de Licenciamento de projetos do Porto deve oferecer a licença em no máximo 10 dias. Caso não consiga precisa fazer exigências conclusivas neste prazo. “É um esforço conjunto para que a cidade dê certo”, destaca Vetter.

Painel 4
Experiências Exitosas

Como aumentar a produtividade do setor imobiliário

Moderador

O processo de licenciamento, que se tem hoje, é fruto de acúmulo de regulações e exigências dúbias e subjetivas, que se sobrepõem sem gerar valor ou controles desejáveis. Isto se soma a fluxos inadequados, controles pouco eficientes e técnicos não atualizados e desmotivados com a falta de plano adequado de carreira. Quem faz o alerta é o diretor executivo da ABRAINC, Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, Renato Ventura.



Renato Ventura

Diretor Executivo da Associação Brasileira das Incorporadoras ABRAINC

Criada em abril de 2013, a entidade, que reúne incorporadores de capital aberto e/ou presença nacional, tem como uma das principais preocupações a questão da produtividade no setor imobiliário e o processo das incorporações, chegando à questão da burocracia excessiva.

Por conta disso, a ABRAINC firmou parceria com Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e MBC (Movimento Brasil Competitivo) para a elaboração do estudo “O Custo da Burocracia no Imóvel”, que analisou os gargalos burocráticos que oneram e atrasam os empreendimentos imobiliários no país, impactando negativamente para toda a sociedade brasileira.

Para o diretor executivo da ABRAINC, Renato Ventura, o estudo foi bastante esclarecedor. “Pela primeira vez na história colocamos luz e números sobre quem acaba pagando a burocracia excessiva dos imóveis no País”, ressalta.

“O processo de mudança a ser construído deve integrar poder público e iniciativa privada, na forma de um pacto, e que tal engajamento deve se sobrepôr a prazos de mandato, sendo uma Política de Estado (em nível federal, estadual ou municipal) e não de Governo”, destaca Ventura.

Custo extra

Segundo ele, o custo extra pago pelos compradores dos imóveis devido aos entraves que se estendem desde a aquisição do terreno até a entrega da casa própria é uma questão que envolve instituições públicas e privadas e por conta disso é preciso criar uma agenda de continuidade para avançar na questão.

A ABRAINCC defende que a proposta deve ser dividida em quatro pilares, encaminhados de forma progressiva. Com isso, haverá um modelo de aprovações que, disseminado, trará substanciais ganhos para o ente público no desempenho de seu papel, para a sociedade e para a produção imobiliária.

Caráter declaratório

A responsabilidade pelo cumprimento das normas e procedimentos adequados deve ser do proponente - a empresa responsável pelo projeto e seus responsáveis técnicos. O órgão estatal deve concentrar seu foco na fiscalização da execução, conforme tais normas e procedimentos.

Determinadas responsabilidades devem ser transferidas do ente público para o privado, e já existem instrumentos para isto, como as ARTs e os controles que podem ser exercidos pelas entidades de classe. Isto reduz a burocracia, os prazos de aprovação e permite o foco na fiscalização, que deve ser eficaz, com foco e controles adequados, com consistente punição às irregularidades encontradas. Esta mudança de visão é fundamental para se desafogar o ente público e destravar as operações, com maior foco aos controles necessários.

Racionalização da legislação

Para isso, as normas devem ser claras e objetivas. Regras não claras são a raiz da insegurança do servidor público e da empresa privada.

Elas também são onde surgem a discricionariedade, a concussão e a corrupção. Não se deve deixar margem à subjetividade e a interpretações divergentes.

É primordial um esforço e ação do ente público e seu mandatário para revisão da regulação pela supressão de superposições e contradições. Nos processos de li-

cenciamentos, a legislação deve se dirigir à análise de índices urbanísticos, tanto para a desburocratização do processo como para a construção de uma cidade melhor, desde a produção de terra urbanizada como o da edificação.

Propomos a designação de um grupo de trabalho com este fim, com um prazo de 6 meses para a preparação de Decretos, Portarias e alterações regulatórias para aprovação e finalização deste trabalho, que deve incluir o viés declaratório acima descrito.

Balcão único

Com os instrumentos acima descritos, os processos teriam condições de transitar com mais fluidez e eficiência nas instâncias de aprovação. Para que isto de fato ocorra, devem ser fixados prazos e responsabilidades para os departamentos e secretarias envolvidos.

Dada a interdependência das análises, propõe-se o Balcão Único - entrada única, apreciação de forma colegiada e prazo para manifestação. Vencido este prazo sem manifestação do ente público, o projeto deverá ser considerado aprovado. Analogamente, a definição de diretrizes para terrenos também obedecerá o mesmo princípio, com prazos definidos para sua indicação.

Propomos que a revisão da regulação acima descrita inclua estas definições no desenho das aprovações.



Belo Horizonte: no caminho da burocratização zero

A Secretária Municipal Adjunta de Regulação Urbana de Belo Horizonte-MG, Branca Macahubas Cheib, apresentou o case de sucesso que vem sendo implementado nos últimos anos em seu município, visando total desburocratização dos processos de licenciamento no segmento imobiliário.

Após uma etapa de padronização, monitoramento do problema e criação de fluxos de trabalho, está sendo realizada uma completa desburocratização dos trabalhos. O objetivo é reduzir e compactar ao máximo a etapa de licenciamento, por meio da informatização, tornando o processo 100% automático.

A ideia é estabelecer critérios e delegar responsabilidades aos profissionais projetistas, arquitetos e engenheiros que estão à frente do projeto. Em sua avaliação, o licenciamento é uma etapa morta e não deveria existir.

Todo o investimento em recursos financeiros e capital humano, que antes estavam sendo alocados neste trabalho, estão sendo reinvestidos nas etapas de fiscalização e acompanhamento de obra. Dentro deste conceito de trabalho, desde 2009, o Alvará de Licença para Localização e Funciona-

“O profissional simplesmente apresenta o projeto e nós emitimos o alvará de construção para que seja executada a obra. Enquanto isso, iniciamos o acompanhamento e a fiscalização, abolindo totalmente a análise de papel e de projetos desnecessários”, enfatiza a gestora pública.

Painelista



Branca Macahubas Cheib

Secretária Municipal Adjunta de Regulação Urbana de Belo Horizonte - MG

mento está sendo entregue para as empresas de imediato, sem qualquer burocracia, via internet.

O departamento passou de cinco mil alvarás/ano, antes feitos de forma manual, para 33 mil alvarás/ano. A meta é chegar aos 40 mil alvarás de funcionamento ainda em 2014, demonstrando não só o desenvolvimento da cidade mas também o interesse da população em formalizar suas empresas, cumprindo a legislação urbanística.

Um grande desafio: ultrapassar a barreira cultural

O grande desafio, na opinião de Branca Macahubas, é ultrapassar a barreira cultural que se estabeleceu no serviço público, combatendo não apenas a burocratização, mas também os medos e receios dos servidores públicos. Outro ponto importante

é também simplificar e fazer acessível a legislação para todos os responsáveis técnicos, com uma linguagem objetiva, capaz de ser absorvida pelo corpo técnico de projetistas.

Modelo de Regulação Urbana

Atualmente, a Secretaria de Regulação Urbana de Belo Horizonte trata de todos os licenciamentos do município, serviço hoje estruturado dentro da Secretaria de Serviços Urbanos.

São ao todo 122 serviços, sendo que 82 estão diretamente ligados à Secretaria de Regulação Urbana e o restante é delegado às nove regionais que existem no município. Neste contexto, estão serviços diretamente relacionados à edificação, parcelamento do solo, atividades econômicas e certidões urbanísticas, que fornecem informações de zoneamento e áreas de lotes.

Um passivo de ineficiência e rivalidade

Em 2008, a situação era muito crítica na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, agravada pela falta de investimentos em infraestrutura e recursos humanos.

Em relação à Secretaria de Regulação Urbana, algumas situações eram preocupantes: não havia avaliação dos fluxos de trabalho; a central de atendimento estava defasada, sendo atendida essencialmente por estagiários; os procedimentos de normatização, tanto de parcelamento quanto de edificação, eram praticamente inexistentes.

Além disso, os sistemas eram obsoletos, já com mais de 20 anos de existência. O website estava desatualizado, praticamente inexistente e insuficiente; havia um passivo de no mínimo três mil processos; deficiência do corpo técnico, tanto na ausência de treinamento e capacitação de equipe quanto em relação ao papel facilitador da administração pública, acarretando em um forte espírito de rivalidade entre os técnicos da Prefeitura Municipal e da iniciativa privada.

Ações estruturantes

Entre as ações estruturantes, a gestora pública cita a criação, em 2010, de cargos na Prefeitura Municipal para profissionais arquitetos, por meio da realização de concurso público.

Houve a aquisição de computadores, com investimentos em tecnologia da informação, a capacitação do corpo gerencial e equipe técnica, bem como a melhoria do Sistema de Administração de Solicitação e Protocolos da SMARU (Secretaria Municipal Adjunta de Re-

gulação Urbana). O recurso de comunicação possibilita ao requerente acompanhar o andamento do processo pela internet, sem precisar se deslocar até a secretaria para isto.

Atualmente a Prefeitura Municipal tem uma central de atendimento única, considerada um sucesso de atendimento e qualidade nos serviços prestados. Em 2010, foi contratada uma consultoria especializada para rever todos os fluxos de trabalho e procedimentos, identificando gargalos burocráticos, de forma a produzir e dar resposta com qualidade ao cidadão.

Foram criados planos de ação; mapeadas todas as deficiências; realocados funcionários de acordo com perfil e interesse profissional, além disso, todos os sistemas foram modernizados, com base no passivo de necessidades para automação dos mesmos.

Quanto aos cargos comissionados, foi estabelecida uma política de que nas Secretarias Técnicas o trabalho deveria ser feito essencialmente por técnicos, uma vez que o foco deste trabalho não é político.

Maior transparência: “Gestão à Vista”

Para qualificar e aumentar a visibilidade da gestão da SMARU foi criado o programa “Gestão à Vista”, onde todos os cidadãos possuem acesso aos resultados da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, via internet.

Em 2010, por meio de mudança na Legislação, houve também a implementação do projeto “Porta Integrada”. Trata-se de um procedimento que facilita

e agiliza todos os trâmites do empreendimento. O empreendedor não precisa passar pelos diversos órgãos da Prefeitura para fazer o licenciamento de impacto ambiental e urbanístico, ele vai a um lugar apenas, apresenta a proposta e este órgão distribui e emite todos os pareceres de forma unificada.

Parceria com as principais entidades de classe

Em conjunto com o Sinduscon-MG, e outras entidades de classe, a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana de MG criou manuais técnicos de edificação e parcelamento do solo para ter por escrito todas as interpretações possíveis da legislação.

Informatização e acompanhamento constante

O website da Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana é um dos mais acessados da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

No portal é possível acessar todas as informações e serviços de licenciamento. Foi criada também a Comissão Consultiva de Licenciamento, uma reunião realizada mensalmente com diversas entidades para criticar e trazer sugestões para a Prefeitura sobre a desburocratização.

A ideia é trabalhar em conjunto com o cidadão para poder de fato crescer e permitir o desenvolvimento da cidade.

Dados da desburocratização

Até 2008, eram indeferidos 50% dos projetos. Nos últimos três anos, com os trabalhos educativos e de reavaliação dos serviços, não foi ultrapassado 10%.

Em 2015 a meta é chegar em 70% o número de projetos aprovados, com apenas uma análise.

Atualmente todos os nossos documentos são entregues pela internet, com integração entre as bases de dados.

Qualquer cidadão tem acesso pela internet sobre as obras em andamentos, se as mesmas possuem alvará de construção e outros dados, contribuindo assim com a fiscalização.

O Portal Geodados deve ser lançado em 2015, com um novo sistema de alvarás, que emitirá o documento de forma automática, apenas com a submissão do projeto pela web.

Teremos também as diretrizes do projeto de edificação, onde para cada lote será emitido um documento específico dizendo o que pode ser edificado no local .

A meta é eliminar 100% a etapa de licenciamento e incrementar a de acompanhamento de obra e fiscalização.

Futuramente será eliminada a baixa de construção, uma vez que por meio do acompanhamento de obra, não se faz necessário emitir um documento da etapa final da construção.



Prefeitura de Joinville: padronização de procedimentos

Joinville é a maior cidade de Santa Catarina, não apenas em extensão territorial, mas também em população e no PIB, cujo índice ultrapassa a 11% do total do Estado. O impacto da construção civil na cidade é representado pela média de 94 mil metros quadrados de licenciamentos por mês. A redução de prazos, especialmente na emissão de alvarás de construção, foi uma reivindicação do Sinduscon de Joinville (Sindicato da Indústria da Construção Civil), do Centro de Engenheiros e Arquitetos de Joinville (CEAJ), da Associação Comercial e Industrial de Joinville (ACIJ) e da Câmara de Dirigentes e Lojistas (CDL), passando a integrar o Plano de Governo.

Em 2013 a Secretaria de Infraestrutura Urbana de Joinville iniciou estudos com o objetivo reduzir o tempo médio, estabelecer padronização dos procedimentos, gerar índices de controle e melhoria da produtividade interna da prefeitura, como também para realizar com maior transparência e objetividade o atendimento ao público interessado. O Secretário Romualdo Theophanes de França Junior explicou que a análise do processo na aprovação do projeto e

“Quando fizemos o estudo ficamos espantados com o prazo total para emissão de um alvará de construção na cidade, que em seus procedimentos somava 171 dias. Na primeira fase, a simples transferência do momento em que o interessado protocola o requerimento na Secretaria de Fazenda, paga as taxas e encaminha à Secretaria de Infraestrutura, chegava a 24 dias. Entre análises e pareceres no setor de aprovação o tempo médio encontrado foi de 147 dias”, revelou o Secretário.

Painelista



Romualdo França
Secretário Municipal de
Infraestrutura Urbana de Joinville - SC

emissão do licenciamento foram divididas em quatro etapas:

- 1 - Mapeamento dos processos – Identificação das atividades envolvidas;
- 2 - Amostragem representativa – Anos de 2011 e 2012, sem licenciamento ambiental;
- 3 - Tempo médio de cada grupo de atividades envolvidas;
- 4 - Ações estratégicas para redução de prazos das atividades críticas.

Em 62 dias, de um total de 147, os processos tramitavam internamente em análise da prefeitura e durante 85 ficavam com o contribuinte para fazer as correções dos seus processos. Em média, 83% dos projetos retornavam para uma segunda análise, e 31% para terceira análise. Para quarta e quinta análises eram em torno de 7% dos processos. Como resultados parciais das mudanças implantadas, o tempo que o projeto ficava em trâmite caiu para 16 dias e a fase mais crítica de aprovação do projeto decresceu de 147 para 46 dias em média.

O problema

As causas admitidas e identificadas foram:

- Excessos burocráticos;
- Desalinhamento da legislação;

- Serviço público como unidade mercadológica;
- Prefeitura realizando tarefas dos profissionais.

Dificuldades

As principais dificuldades enfrentadas foram o corporativismo dos servidores públicos; os procedimentos cartorários complicados; a pressão política dos escritórios de despachantes; o convencimento do Ministério Público; e as denúncias infundadas na Câmara de Vereadores.

Soluções

- Comprometimento dos profissionais legalmente habilitados;
- Transparência nos procedimentos;
- Facilitar a comunicação do interessado com a Prefeitura;
- Simplificar e padronizar procedimentos, com segurança jurídica.

Ações de melhoria

- Sistema informatizado único para cadastro e acompanhamento dos processos;
- Solicitações requeridas via web;
- Sistema deve emitir ofícios e informar sobre trâmites diretamente ao email do requerente;
- Apresentação do histórico de todo trâmite do processo;
- Distribuição dos processos de forma informatizada e aleatória aos analistas.

“Projeto Legal”

Outra novidade foi a implantação do “Projeto Legal”. Em primeira proposta surgiu o nome “projeto simplificado”. No entanto a palavra “simplificar” por si só causou algumas incompreensões, notadamente quanto a possibilidade de se estar realizando facilidades para o setor de exploração imobiliária.

Ao debater o tema com o Ministério Público, Associações de moradores, Sinduscon e Câmara de Vereadores, buscou-se, então, na Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), notadamente na NBR 13.531, a definição de “Projeto Legal”, que refere-se ao projeto destinado, exclusivamente, aos parâmetros para aprovação em órgãos públicos.

Com base neste aspecto, criou-se um projeto no qual a prefeitura parou de se preocupar e de se responsabilizar com as questões internas das edificações, fortalecendo tal responsabilidade ao engenheiro e/ou arquiteto, passando a cuidar com maior atenção das dimensões externas e dos parâmetros que produzem efeito no meio urbano, como por exemplo: taxa de ocupação, recuos frontais e laterais, taxa de permeabilidade do solo, acessibilidade, vagas de garagem, gabarito de alturas e áreas de lazer. Isto resultou em um projeto que, antes chegava para a prefeitura com 11 a 15 pranchas para ser analisado pela equipe técnica e, hoje com apenas três ou quatro.

Além das questões de índices urbanísticos do “Projeto Legal”, estabeleceu-se também a padronização dos procedimentos e itens de análise, no sentido de evitar a margem de interpretação pessoal que cada um tem da lei; para tanto, desenvolveu-se planilhas com todos os aspectos, de forma clara e objetiva, onde verifica-se a conformidade ou não do projeto e documentos.

Novas metas

- Unificar os setores envolvidos com o licenciamento (drenagem, planejamento urbano e ambiental), sob a coordenação de apenas uma Secretaria;
- Melhorar os sistemas de tecnologia da informação, integrando-o ao SINGEO (viabilidade de construção emitida pela inscrição imobiliária);
- Desenvolver procedimento de padronização, similar, para o licenciamento ambiental.

Prefeitura de Salvador investe em tecnologia e novos projetos

O Superintendente da SUCOM (Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo de Salvador), o advogado Silvio Pinheiro, que participou do I Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção, em Curitiba, afirma que os problemas de licenciamento são semelhantes em todo o Brasil.

A burocracia e o resserviço são, muitas vezes, os principais responsáveis pela morosidade do serviço público, devido à legislação complexa e difusa, má remuneração, ao pequeno número de servidores e infraestrutura inadequada.

No I Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção, os representantes das secretarias de Urbanismo e Planejamento mostraram-se engajados em estimular a aceleração dos processos de licenciamento, e, desta forma, possibilitar uma performance melhor das pastas por meio do incremento de receita do IPTU, ISS, ITIV e a geração de emprego.

Silvio Pinheiro, o superintendente da Sucom, destacou as medidas implementadas pela prefeitura de Salvador, desde que assumiu o cargo público,

“Foi estabelecido como meta fortalecer a instituição, modernizar o processo de fiscalização, implementar um modelo de Gestão por Resultados, com uma remuneração variável por força de desempenho”, salientou Pinheiro.



Painelista

Silvio Pinheiro

Superintendente da SUCOM (Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo de Salvador)

em janeiro de 2013, para garantir mais agilidade e resultados satisfatórios na oferta do serviço público à população da cidade.

Diagnóstico

O primeiro passo foi a revisão dos processos realizados na autarquia. O diagnóstico inicial apontou que a Sucom apresentava uma estrutura hierárquica verticalizada, muito centralizada na figura do superintendente, com ausência total de sistemas de tecnologia de informação, sem indicadores gerenciais de desempenho e controle patrimonial.

Além disso, o arquivo da SUCOM era um contrato de locação de um depósito, o que atrasava em muito o andamento dos trabalhos.

Projetos em andamento

- Criação do “Eu Curto Meu Passeio”: Trabalha com a recuperação de calçadas e passeios públicos e privados. Em seis meses, foram recuperados mais de 30 km lineares de calçada;
- Implantação do i-SUCOM: É o início do processo de licenciamento eletrônico, como já acontece nos judiciais, em que todos os documentos ingressam no sistema por meio de um portal. Hoje, um processo ainda físico tem em torno de 15 a 20 volumes, devido à revisão das plantas. Com este sistema, a proposta é reduzir a quantidade de papel, fazendo com o processo seja feito de forma virtual.
- Revisão do mobiliário urbano da cidade;
- PMAT (Programa de Modernização da Administração Tributária) O objetivo é modernizar a administração municipal, tributária e administrativa, melhorando a qualidade dos gastos públicos - gestão mais eficiente, com aumento de receita, redução de custeio.
- Criação da Central Integrada e Licenciamento de Eventos: Passará a funcionar neste ano, tornando-se o primeiro passo para a criação do Balcão Único que reúne diversos órgãos em um só local, para agilizar a realização de eventos na cidade.
- Gestão de Arquivos Documentais: Sucom está em fase de digitalização e documentação de todo o acervo, para ganhar tempo e velocidade em ampliação, reformas e processos de Habite-se.
- Programa Salvador 500: Visa o resgate do desenvolvimento da cidade, projeto de longo prazo de planejamento urbano para quando a cidade completar 500 anos (daqui 35 anos). Neste processo, haverá revisão do Plano Diretor, Código de Obras e da LOUOS, passando por audiências públicas, para garantir uma legislação clara, precisa e de fácil aplicabilidade, o que dará agilidade no licenciamento.

Painel 5
*Ferramentas para Melhorias
dos Processos*

Troca de experiência entre gestores públicos de Finanças

A ABRASF (Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais) vem há 30 anos fomentando a troca de experiências entre gestores públicos desta pasta, com intuito de diminuir a burocracia, simplificar processos e procedimentos, bem como promover a unificação de orientação para todo fisco nacional. A Nota Fiscal Eletrônica, por exemplo, que hoje praticamente todos os municípios já adotaram, é um dos resultados das reuniões promovidas pela associação.

O diretor do Departamento de Rendas Mobiliárias da Prefeitura de Curitiba, e representante da ABRASF, Daniel Mauricio, informou que estão trabalhando atualmente nos processos administrativos eletrônicos, junto com o Ministério da Fazenda, a fim de facilitar trâmites administrativos, de forma digital. Para segmentar as atividades da associação, ele explica que foram criados 10 grupos técnicos, cada um com foco em um tema, sendo dois deles mais atuantes: um que estuda a reforma da Lei Complementar 116, que impacta no ISS, e outro que analisa a Lei Complementar 147, que estabelece regras para adoção do Simples Nacional. Sobre o tema simplificação para construção civil, Daniel Mauricio citou a Lei Complementar 66, assinada em 2007 em Curitiba, que simplifica a prestação de contas de fiscalização das empresas do setor, prática que já foi apresentada para outras capitais. O contribuinte pode optar pela redução de alíquota, na prática de 5% para 2%. Com isto, indiretamente, existe uma dedução de 60% do material aplicado, eliminando grande parte da burocracia, facilitando para todos os envolvidos, em-

“Acredito também que devemos juntos trabalhar em uma legislação mais clara, capacitar servidores, diminuindo a discricionariedade, bem como interpretações errôneas”, avalia.

Painelista



Daniel Mauricio

Diretor de Rendas Mobiliárias da Secretária de Finanças de Curitiba, representando Guilherme Muller - Secretário Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Cuiabá e Presidente da Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais

presários e prefeitura. Ele explica que atualmente o número de auditores só diminui, de forma que a prefeitura não tem fôlego para fiscalizar todas as empresas. “E com esta ação, foi possível minimizar em muito a burocracia, sem afetar negativamente a arrecadação”, destaca.

A ABRASF tem trabalhado na implantação da REDESIM (Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios), que é um sistema integrado que permite a abertura, fechamento, alteração e legalização de empresas em todas as Juntas Comerciais do Brasil, simplificando procedimentos e reduzindo a burocracia ao mínimo necessário. A expectativa de Daniel Mauricio é de que até o final de 2014 a rede nacional já esteja em funcionamento na capital paranaense. Não há mais possibilidade de o poder público trabalhar isoladamente. “Mais do que nunca é necessário ampliar o diálogo com a sociedade civil organizada, principalmente para redistribuir responsabilidades”, salienta.

Ele também destaca a importância de haver maior troca de informações e sinergia entre as secretarias de Urbanismo e Finanças, com objetivo de diminuir expressivamente o volume de documentos solicitados ao contribuinte, muitas vezes em duplicidade.

Ferramentas para Melhorias dos Processos

Painelista

A Falconi Consultores de Resultado apoia as prefeituras na melhoria dos seus resultados, atuando na otimização de processos e aperfeiçoamento de sistemas de gestão. O representante da Falconi, Rafael Santos abordou a redução no tempo de aprovação dos empreendimentos e o impacto deste tempo elevado, tanto para o município, com o aspecto de arrecadação, de ambiente de negócios, quanto para o lado empresarial, que também tem interesse em investir em uma determinada cidade.



Rafael Santos

Representante da Falconi Consultores de Resultado

Santos explica que cada cidade tem uma situação, legislação, características econômicas específicas, e precisa trabalhar com estas realidades. O processo de Aprovação de Empreendimentos deve conter cinco enfoques. O primeiro, relacionado a resultados, propõe que se saiba exatamente qual é a situação do município. Existe uma percepção dos elevados tempos de tramitação dos processos, também dos níveis de estoques de processos em tramitação dentro da prefeitura, mas nem sempre esta percepção consegue ser evidenciada por meio

de um número, uma realidade. O primeiro ponto é conhecer a própria situação atual, e isto requer a definição de alguns indicadores de gestão.

O segundo pilar de análise é a questão ligada à estrutura e legislação, ou seja, como está a equipe? A equipe está capacitada ou não? Isto faz parte de um primeiro diagnóstico. A equipe tem clareza na aplicação da legislação, dos seus processos? Como está a questão de sistemas? Ou seja, o processo tramita fisicamente ou digital?

O terceiro é relativo ao processo, que naturalmente tem muitos agentes dentro da prefeitura, ou seja, tramita por várias secretarias e órgãos, por característica natural traz uma complexidade adicional ao mesmo. Os processos que tem o menor número de agentes são mais simples.

O quarto corresponde ao nível e a frequência da

“O fato de transitar entre diferentes secretarias traz mais interfaces e gera maior complexidade. A questão das responsabilidades precisa estar clara para cada um dos atores dentro do processo e qual o produto que ele está entregando para a próxima etapa. É necessária uma visão integrada que facilite o fluxo de informação e trabalho”, explica Santos

capacitação dos servidores envolvidos no processo. Além disso, a avaliação sobre o risco de corrupção ligado a agentes do processo, a fim de minimizar.

Um último ponto é o de incentivos, ou seja, é necessário melhorar resultados, ter indicadores de gestão que mensurem a eficiência do processo, mas também se há algum tipo de incentivo formal ou informal para que os funcionários estejam orientados a este objetivo. Por exemplo, objetivo de melhoria do tempo de aprovação de empreendimento é um objetivo comum a todos que trabalham nele ou não?

Estrutura da solução

- Estruturação dos indicadores de gestão e metas do processo
- Mapeamento dos processos atuais e estrutura
- Reprojeto dos processos e da estrutura
- Acompanhamento dos resultados e da implantação dos planos de implantação do novo processo / estrutura

O consultor destaca que é preciso trabalhar com o tempo por etapas, ou seja, o tempo total, dividido por áreas ou secretarias, e também o nível de estoque que está sendo represado ou não dentro de cada secretaria. Para melhorar estes pontos o primeiro passo é estruturar o indicador de gestão e metas do processo, seguido do mapeamento dos processos atuais, para só então começar a pensar nas oportunidades de melhoria.

O fato de mapear um processo e entender qual o fluxo ajuda a perceber os problemas que existem dentro dele. A partir disso é possível reprojeter o processo e a estrutura. O ponto quatro é o fundamental ou mais importante na obtenção dos resultados, a implantação de todas as melhorias que foram identificadas. Os pontos 1, 2 e 3 são de planejamento, onde se identificam o que precisa fazer.

A etapa de mapeamento deve ser feita primeiro com a identificação da cadeia de valor e definição dos identificadores de gestão por meio de entrevistas, coleta de informação. Para aquelas prefeituras que não tem um sistema informatizado de controle destes protocolos é necessário coletá-los, muitas vezes de forma manual, para conhecer o quanto tempo cada processo leva dentro da prefeitura e das secretarias.

Com base nisso são definidos indicadores e metas: o objetivo (reduzir o tempo de tramitação), o valor (qual o esforço de redução, percentual ou em dias) e qual o prazo para que seja feito (em quanto tempo queremos chegar ao objetivo). Os indicadores de resultados podem ser estratificados por tipo de aprovação, determinando um tempo específico para aprovação de projetos residenciais, outro para os ligados a serviço, para a indústria, comerciais ou instituições. Cada um tem características

diferentes e é normal que se definam objetivos e metas de tempos diferentes em função da complexidade envolvida. Depois disso é importante conhecer as etapas do processo, quais são as macro-etapas e também estratificar as metas para cada uma delas.

Na etapa de reprojeto o que se busca é incorporar todas as melhorias identificadas (implantação de sistema eletrônico, licenciamento, revisão da legislação, uniformização e centralização de cadastro). Um ponto importante é a definição de um dono, é um processo longo, com diferentes agentes, é intrínseca uma visão única de como ele flui, então definir um responsável por ele é fundamental para este olhar.

A última fase e a mais importante é onde se criam uma série de instrumentos de gestão para facilitar a implantação. Muitas vezes a lista possui centenas de ações que precisam ser implantadas, com um grande nível de complexidade, projetos que precisam ser monitorados dentro de uma estrutura de gestão de projetos, com avaliações periódicas da sua evolução. É gerada uma necessidade de controle para avaliar se as ações estão realmente saindo do papel, se a legislação está em trâmite para ser aprovada, e se nosso resultado está efetivamente sendo melhorado.

Na avaliação de Santos, a motivação e o alinhamento dos profissionais envolvidos são fundamentais para o sucesso do processo de transformação. Não apenas o incentivo financeiro, mas outros também ligados à execução do trabalho são primordiais. Dentro de um processo como este também é necessária uma liderança com conhecimento gerencial, que suporte a transformação e identifique oportunidades e ações necessárias. O conhecimento técnico é necessário para que as pessoas sejam envolvidas nas discussões, de geração de ideias e proposição de ações de melhoria. O tripé deve ser formado por liderança, método e conhecimento técnico.



Anexo



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
██████████	-	██████████	██████████

Bairro: GUAÍRA
Quadricula: N-12

Rua da Cidadania: Fazendinha

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. AUGUSTO DE MARI**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S211 Tipo: Principal

Nº Predial: 2789 Testada (m): 13,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 970,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **NORMAL**

* Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

Classificação dos Usos

Usos Permitidos Habitacionais

HABITAÇÃO COLETIVA.

HABITAÇÃO INSTITUCIONAL.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR.

HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE ATENDIDA A DENSIDADE MÁXIMA.

PARA MAIS DE 20 HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE OU MAIS DE DOIS BLOCOS DE HABITAÇÃO COLETIVA NO LOTE, CONSULTAR O IPPUC.

Usos Permitidos Comerciais

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 100,00 M2.

COMUNITÁRIO 2 - CULTO RELIGIOSO CONFORME LEI 7529/90.

Usos Tolerados

Usos Permissíveis

.....

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

Usos Proibidos

.....

Parâmetros da Construção

Coefficiente de Aproveitamento

1,0.

Taxa de Ocupação

50%.

Taxa de Permeabilidade

25%.

Densidade máxima

80 HABITAÇÕES /HA, PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES E HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE, SENDO ADMITIDO 3 HABITAÇÕES EM LOTES DE 360,00 M2.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
██████████	-	██████████	██████████

Altura Máxima

03 PAVIMENTOS PARA USO RESIDENCIAL.
02 PAVIMENTOS PARA USO COMERCIAL.
ATENDIDO LIMITE DA ANATEL E AERONAUTICA.

Recuo Frontal

5,00 M.

Afastamento das Divisas

FACULTADO ATÉ 02 PAVIMENTOS.
PARA O TERCEIRO PAVIMENTO MÍNIMO DE 2,00 M.
2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL.

Estacionamento

OBEDECER O CONTIDO NO DECRETO 1021/2013 E REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Recreação

OBEDECER O CONTIDO NO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Observações Para Construção

- 1 - Observar o contido na lei 9803/2000 que dispõe sobre a transferência de potencial construtivo.
- 2 - Em caso de aquisição de potencial construtivo de acordo com a lei 9802/2000 e decreto 196/2000, poderão ser concedidos os seguintes parâmetros máximos :
 - Usos : habitação coletiva e habitação transitória 1.
 - Coeficiente de aproveitamento : 1,5.
 - Altura máxima : 4 pavimentos.
 - Afastamento de divisas : Pavimento térreo facultado.
Demais pavimentos h/6 atendido mínimo de 2,50 m.
- 3 - Poderá ser concedido alvará de funcionamento para Indústrias Tipo 1, em edificações existentes ou anexas a moradia e tolerado para Comunitário 1, ambos com porte máximo de 100,00 m².
- 4 - Poderá ser concedido à critério do CMU, alvará de funcionamento para Comércio e Serviço Vicinal e Comunitário 1, em edificações existentes com porte superior a 100,00 m² desde que com área de estacionamento de no mínimo igual a área construída e porte compatível com a vizinhança habitacional e com as características da via.
- 5 - O licenciamento das atividades comerciais, de prestação de serviços e comunitárias com porte superior a 5000,00 m² dependerá da elaboração de Relatório Ambiental Prévio - RAP, nas condições estabelecidas no decreto 838/97.

Informações Complementares

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 069005A

Número Novo:104885



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
██████████	-	██████████	██████████

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro N° Documento Foro
0000 Não foreiro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui N° Quadra N° Lote Protocolo
A.00019- 63 01-001907/2003

Nome da Planta: Vila Guaira
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação	Diâmetro da Tubulação	Água Corrente
Lote atingido na Frente	20,00 m	NÃO		NÃO

Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto
** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 20,00 m sendo que 10,00 m para cada lado do eixo.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal
Área do Terreno: 598,00 m² Área Total Construída: 134,50 m² Qtd. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000 Residencial	1991	134,50 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S211	C ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
██████████	-	██████████	██████████

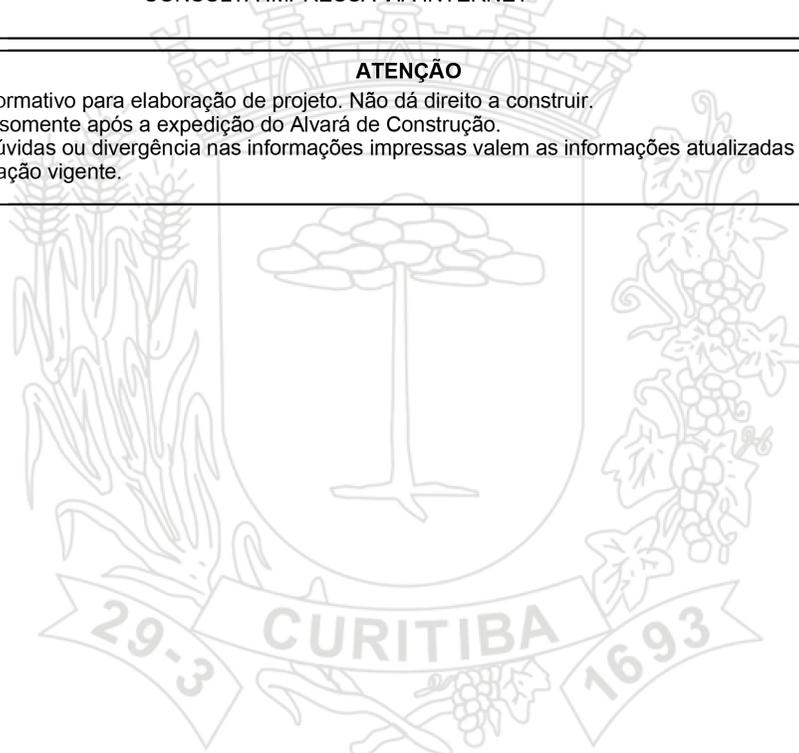
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

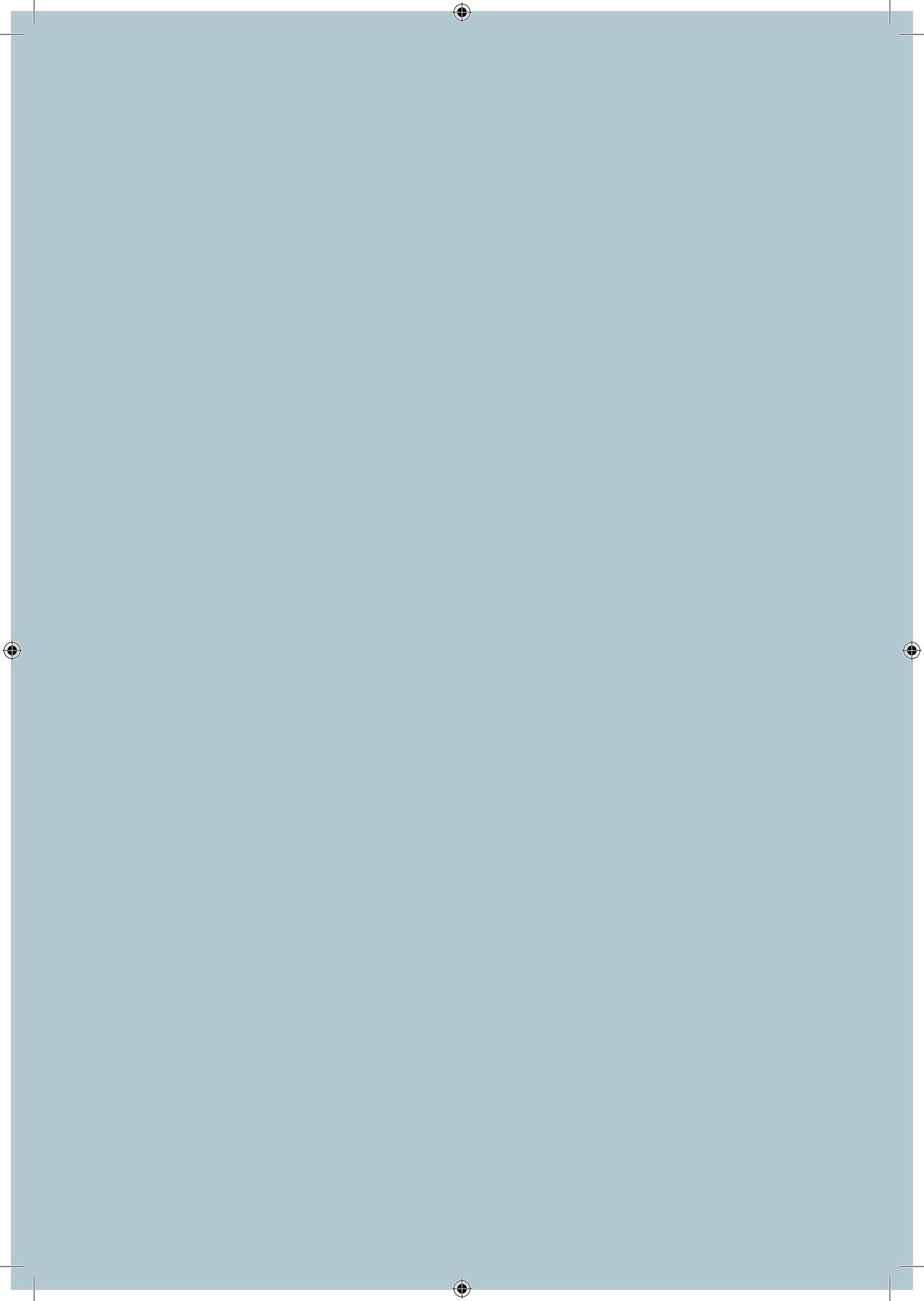
*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***

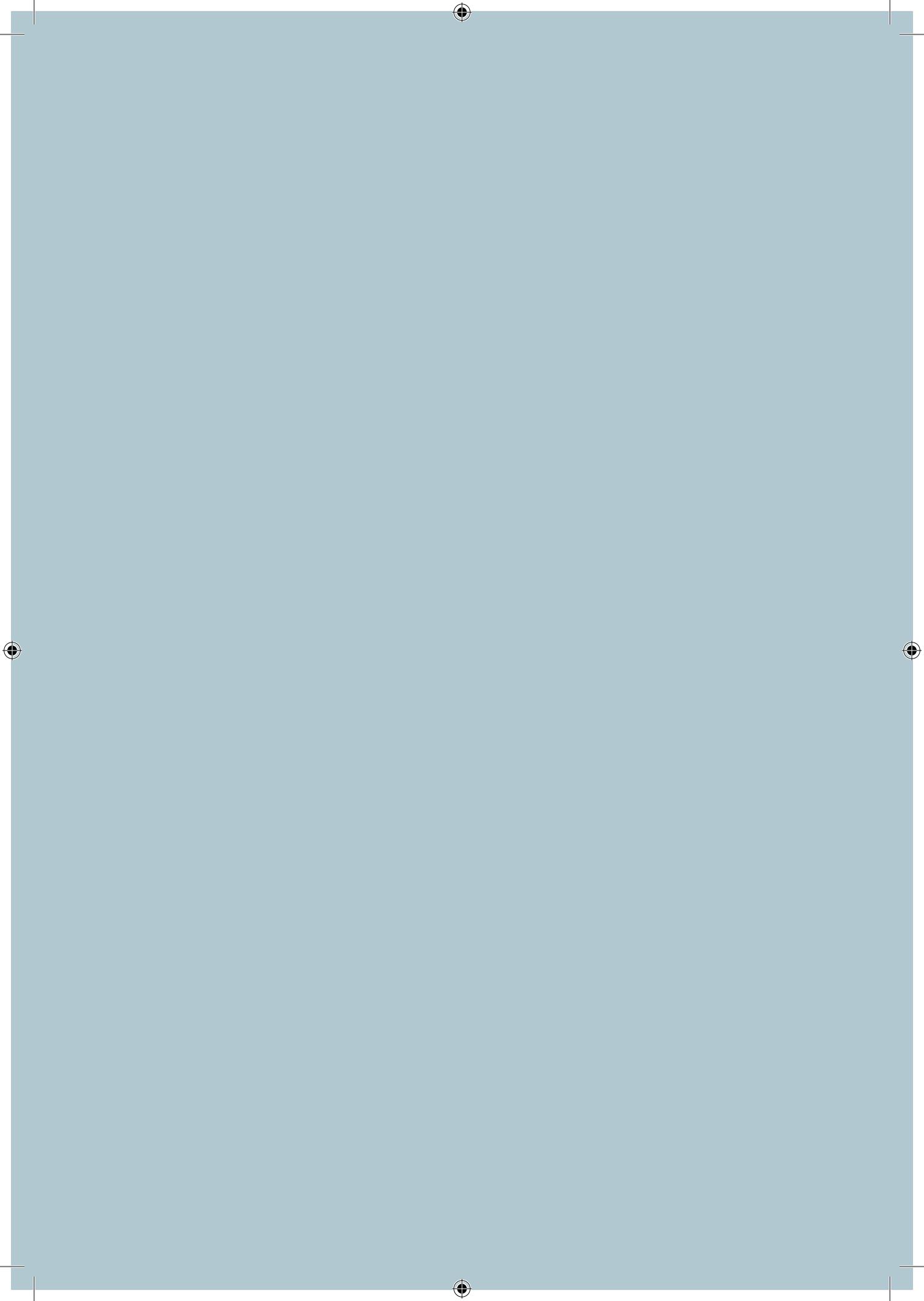
Responsável pela Emissão CONSULTA IMPRESSA VIA INTERNET	Data 31/10/2014
---	---------------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito a construir.
- » Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção.
- » Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.









Realização



Apoio



CURITIBA