



INTERESSE COLETIVO SERÁ PROTEGIDO COM APROVAÇÃO DA REGULAMENTAÇÃO DOS DISTRATOS NO CONGRESSO

SETOR DA CONSTRUÇÃO PEDE CELERIDADE AO SENADO E SE MOBILIZA PARA CONVENCER PARLAMENTARES DA IMPORTÂNCIA DO PROJETO

Shutterstock



A proposta que define regras para incorporadoras e compradores em caso de desistência da compra de um imóvel, o chamado “distrato”, chegou ao Senado Federal na última quinta-feira (14) e tem mobilizado a atenção de parlamentares. O projeto de lei de iniciativa da Câmara – PLC 68/2018, aprovado na semana passada pelos deputados, já foi encaminhado à Comissão de Assuntos Econômicos (CAE) do Senado e aguarda designação de relator.

Para pedir celeridade na conclusão da regulamentação dos “distratos”, uma comitiva da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), acompanhada pelo ministro das Cidades, Alexandre Baldy, e pelo presidente da Caixa Econômica Federal, Nelson

Antonio de Souza, participou de uma audiência com o presidente do Senado, Eunício Oliveira, na terça-feira (12). O encontro serviu para reforçar as preocupações do setor imobiliário com essa questão, que prejudica tanto incorporadoras quanto consumidores adimplentes e gera insegurança jurídica e restrição de crédito. O impacto negativo dos “distratos” se faz perceber em todo o mercado, na geração de empregos e no desenvolvimento do País.

“Essa questão nos preocupa bastante com a proximidade das eleições. É importante que se discuta, vote e se decida esse assunto o quanto antes possível”, comentou o presidente da CBIC, José Carlos Martins. Durante a reunião, Baldy também reforçou a im-

portância de se analisar o projeto rapidamente: “Que o Senado possa apreciá-lo com celeridade, porque ele visa garantir a retomada do setor da construção civil”.

De acordo com Eunício Oliveira, a Copa do Mundo e as eleições deste ano não devem atrapalhar os trabalhos da Casa e um calendário especial de votações deve ser adotado. A Agência Senado informou que o senador considera importante destravar a economia sem prejudicar os compradores. “O projeto é importante do ponto de vista da estabilidade dos negócios, da segurança jurídica. Vamos agilizar para que esse assunto tenha um final feliz para todos”, garantiu.

O presidente da Comissão da Indústria Imobiliária (CII) da CBIC, Celso Petrucci, lembra que “é fundamental que o projeto passe pelo Senado da mesma forma que entrou”. Havendo mudanças, o texto volta à Câmara dos Deputados para nova apreciação, o que atrasaria a regulamentação dos “distratos”.

Para se ter uma ideia da extensão do problema, os Indicadores Fipe/Abrainc contabilizaram 33,8 mil “distratos” entre abril/2017 e março/2018, o equivalente a 29,1% das vendas de imóveis novos. No mesmo período, a relação entre “distratos” e vendas de apartamentos de médio e alto padrão (MAP) foi de 40,7%; e de 16,2% entre os empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

ga do imóvel e multas em caso de “distratos”, seja por parte do comprador ou da incorporadora. A proposta determina, por exemplo, que, no caso de dissolução de contrato, a incorporadora poderá reter até 25% da quantia paga pelo consumidor e, quando o empreendimento tiver seu patrimônio separado do da construtora – o chamado regime do patrimônio de afetação –, a retenção pode ser de 50%.

Petrucci ressalta que o principal objetivo do setor é ter um marco regulatório adequado e justo. “Não estávamos buscando 25%, 50% ou 75%. Quando vendemos um imóvel, queremos construí-lo e entregá-lo. Mas como nossa lei perdeu força, até pela própria atuação do Judiciário, o consenso conseguido na Câmara é muito importante”.

O presidente da CII/CBIC se refere à Lei das Incorporações (Lei 4.591/1964), que prioriza o interesse da coletividade, *versus* a jurisprudência construída a partir da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), de 2015, que dá preferência ao direito individual.

A legislação estabelece que, em caso de quebra de contratos, a eventual restituição ao adquirente das parcelas pagas – decrescida da indenização por perdas e danos causados – deve acontecer após o incorporador recompor o capital do empreendimento mediante leilão do imóvel do inadimplente. No entanto, a jurisprudência, consolidada na Súmula, permite a imediata restituição – total, se por culpa exclusiva do construtor, ou parcial, se por razão do comprador – antes da recomposição do capital, o que deixa deficitário o empreendimento.

As normas previstas em Lei são essenciais para proteger o patrimônio de uma incorporação imobiliária e seu fluxo de receitas, já que o capital advém da comercialização das unidades, por meio de contratos de promessa de compra e venda – sendo a promessa de venda considerada irrevogável –, e de financiamento.

Com a enorme quantidade de “distratos”, em se aplicando a jurisprudência, o capital da incorporação é afetado e a incorporação fica exposta a riscos. O andamento do empreendimento é prejudicado, assim

DISTRATOS março/2018

Dados sobre o número de unidades distratadas (em termos de volume, variação e distribuição por segmento):

Evolução dos distratos em número de unidades



Distribuição por tipologia nos últimos 12 meses (em %)



Relação Distratos/Vendas em %	Período	Total	Médio e Alto Padrão (MAP)	Minha Casa Minha Vida (PMCMV)
ACUMULADO 2018		26,9%	37,4%	16,6%
ÚLTIMOS 12 MESES		29,1%	40,7%	16,2%

Fonte: ABRAINC, Fipe, com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc. Nota: ** Inclui empreendimentos comerciais, descontinuamente urbano e não classificados pelas empresas associadas.

INTERESSE COLETIVO SOBRE O INDIVIDUAL

O PLC 68/2018 disciplina prazos, condições de entre-

como os adquirentes adimplentes, que podem ficar impossibilitados de receber seu imóvel. Esse risco ainda é agravado pelo grande número de compradores-investidores que adquirem imóveis “na planta” e, por circunstâncias de mercado, desistem da compra ao perceber que não terão lucro, beneficiando-se da jurisprudência.

Em artigo, o advogado Melhim Chalhub, membro da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário, afirma que as normas da Lei 4.591/64 constituem um sistema de proteção aos adquirentes de imóveis “fundado nos mesmos princípios em que se fundamenta o Código de Defesa do Consumidor (CDC), e esse sistema confere primazia ao interesse da coletividade sobre o interesse individual do inadimplente, visando garantir a conclusão do conjunto imobiliário e a entrega das unidades a todos os adquirentes”.

Chalhub enfatiza, assim, a necessidade de se proteger o interesse coletivo: “Não se questiona o direito à eventual restituição de parte das quantias pagas, mas o risco de obstaculizar ou inviabilizar a incorporação, em razão de redirecionamento de recursos do seu orçamento para restituição imediata, independente de recomposição do fluxo financeiro”.

O presidente da CBIC explica que a maioria das obras são feitas através de sociedade de propósito específico (SPE), com patrimônio de afetação para dar maior proteção ao consumidor e blindar o empreendimento. Sendo assim, as incorporadoras tornam-se grandes administradoras de SPEs, que possuem o mesmo modelo dos consórcios. Martins defende que, para evitar um colapso no sistema, assim como no consórcio, o coletivo deve se sobrepôr ao individual. “A pessoa pode desistir [do negócio], mas deve estar proibida de retirar o dinheiro lá de dentro enquanto a obra não estiver pronta”.

A aprovação do PLC 68/2018 no Senado Federal virá a harmonizar os interesses coletivo e individual e resolver essa questão dos “distratos”, que tem levado a centenas de ações judiciais. Os consumidores adimplentes terão a garantia de receber seus imóveis e o mercado imobiliário se fortalecerá, com maiores segurança jurídica, movimentação da economia e geração de empregos.

one

A ONE ELEVADORES É A
DISTRIBUIDORA AUTORIZADA
DA **KONE** NO BRASIL

VENHA CONHECER AS SOLUÇÕES
DO MAIOR FABRICANTE DE
ELEVADORES DO MUNDO.

BRASÍLIA
SÃO PAULO
FORTALEZA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

WWW.ONEELEVADORES.COM.BR

KONE
Authorized
Distributor

SETOR APOIA REFORMULAÇÃO DA LEI DE LICITAÇÕES, MAS CONSIDERA FUNDAMENTAL APERFEIÇOAMENTO DO SUBSTITUTIVO QUE AGUARDA PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL DA CÂMARA DOS DEPUTADOS

NOVA LEI IMPACTARÁ TODAS AS FUTURAS LICITAÇÕES E CONTRATAÇÕES PÚBLICAS DO PAÍS

Will Shutter/Câmara dos Deputados



Sessão Ordinária da Comissão Especial da Câmara dos Deputados, destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei 1292/1995 (Lei de Licitações)

Vigente há mais de duas décadas, o Congresso Nacional vem trabalhando para a reformulação da Lei de Licitações (Lei 8.666/93), que vem sendo acompanhado de perto pelo setor da construção. A proposta que ganhou força neste ano, como parte da agenda microeconômica da Câmara dos Deputados, foi validada em 2016 pelo Senado Federal e aguarda aprovação na Comissão Especial da Câmara dos Deputados, destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei 1292/1995 que revoga as leis de Licitação e do Pregão e, parcialmente, a Lei do Regime Diferenciado de Contratações (RDC) –, criando normatização única para as modalidades de licitação e contratos da Administração Pública. A ideia é aprovar o PL no plenário da Casa antes das eleições e mandar para anuência final do Senado até o fim do ano, antes de ser encaminhado à sanção do presidente da República.

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)

avalia apropriada a criação de um novo marco legal para licitações e contratos – uma das bandeiras da Frente Parlamentar de Apoio à Indústria da Construção e do Mercado Imobiliário, lançada nesta semana com apoio da CBIC – para aprimorar a qualidade das contratações com o Poder Público e gerar oportunidades de negócios. Mas, justamente porque ela impactará todas as futuras licitações e contratações públicas do País, reputa fundamental o aperfeiçoamento de alguns pontos do substitutivo do relator, deputado federal João Arruda (PMDB/PR), que deve ser votado na próxima semana, na Comissão Especial presidida pelo deputado Augusto Coutinho (SD/PE).

Para o presidente da Frente Parlamentar, deputado Edmar Arruda (PSD), a nova Lei de Licitações precisa garantir mais transparência e eficiência, bem como contribuir para a redução da burocracia e da corrupção. “Se conseguirmos alcançar esses objetivos, vamos

PH Freitas/CBIC



Carlos Eduardo Lima Jorge, presidente da Comissão de Infraestrutura (COP) da CBIC

contribuir para a melhoria das políticas públicas”, salientou, completando que “obras atrasadas ou paralisadas são alguns dos graves prejuízos à sociedade que precisam ser enfrentados”.

Na avaliação do presidente da Comissão de Infraestrutura (COP) da CBIC, Carlos Eduardo Lima Jorge, o substitutivo não avança no sentido de corrigir distorções verificadas nos processos licitatórios, que induzem à corrupção. “Ao contrário, cria dispositivos que ampliam essa possibilidade”, alerta. Para Lima Jorge, ao não considerar os princípios de simetria no regime de contratos e de maior segurança jurídica nos processos licitatórios, o projeto não avança em especificar com clareza os encargos e penalizações moratórias, que são devidos pela Administração Pública nos casos de atraso na remuneração do contratado. “A prerrogativa de atraso, que é mantida para a Administração pública, tem gerado casos de preferências nos pagamentos, o que é inadmissível”, diz.

MERECEM APERFEIÇOAMENTO

Para aprimorar o texto proposto pela Comissão Especial, o setor da construção considera importante a inserção de algumas medidas no PL, como, por exemplo, as referentes a Licitações Internacionais; Processamento das licitações de obras ou serviços de engenharia exclusivamente pelo modo fechado; Detalhamento dos reajustes no contrato e disciplina sobre encargos de mora; Exequibilidade de propostas; Regras mais claras para medição; Regramento adequado para o cumprimento de vagas por pessoa com deficiência; Uso da arbitragem; Não aplicação de des-

contos lineares, e Critério de julgamento por técnica e preço, sobretudo para contratação de projetos.

Sobre a questão do valor de referência para obras e serviços de grande porte, a CBIC considera fundamental a definição do valor em R\$ 300 milhões, já que ele orientará a aplicação de outros dispositivos legais relativos à contratação de grandes obras. O substitutivo estabelece em R\$ 100 milhões o valor para contratações de grande vulto. A quantia, no entanto, além de não refletir as diferenças regionais, também não retrata a realidade das obras de construção pesada efetuadas pelo País, que é de mais de R\$ 300 milhões.

O setor defende também a supressão de artigos referentes a peculato e estelionato e a criação de crime específico para sobrepreço e superfaturamento, com pena de reclusão de quatro a doze anos, tendo em vista que já há definição legal para os crimes de fraude e licitação.

Quanto ao Licenciamento Ambiental, a sugestão é no sentido de que a obtenção da licença ambiental seja prévia ao edital e de que a licença de instalação já preceda a ordem de serviço. “Isto supriria uma lacuna que tem gerado inúmeros casos de atrasos e paralisação de contratos. É um erro induzir à empresa contratada a responsabilidade pelo licenciamento ambiental. A Administração Pública tem mais competência e rapidez para resolver esse problema”, ressalta Lima Jorge. Para a execução das obras, a defesa é no sentido de que a Administração contratante realize previamente as desapropriações, desocupações ou serviços de passagem necessárias, antes da publicação do edital.

Em relação à garantia de proposta, o setor entende que ela é boa e faz com que as empresas honrem os compromissos assumidos, mas não vê sentido em elevar o valor. Como a garantia já apresenta bons resultados na lei atual, deve ser mantida em 1%. Já em relação à “garantia de performance”, deveria ser exigida para todas as obras. Para evitar a oneração das ofertas e do contrato administrativo, o limite percentual proposto é de até 10% para obras comuns e de 20% a 30% para obras de grande vulto, desde que haja alteração no valor de obras de grande vulto para R\$ 300 milhões.

FRENTE PARLAMENTAR DE APOIO À INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO INTENSIFICARÁ PROCESSO DE RETOMADA DO CRESCIMENTO DO SETOR E DO PAÍS

GRUPO PRETENDE AGIR PROATIVAMENTE PARA MENSURAR OS EFEITOS DAS MEDIDAS QUE SERÃO TOMADAS

PH Freitas/CBIC



A Frente Parlamentar de Apoio à Indústria da Construção e do Mercado Imobiliário foi lançada nesta semana, no Salão Verde da Câmara dos Deputados, em Brasília, e já conta com mais de 200 deputados, unidos para defender a pauta da categoria. A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) prestigiou o evento de lançamento, representada pelo presidente José Carlos Martins, juntamente com o ministro de Estado da Ciência, Tecnologia, Inovações e Telecomunicações (MCTIC), Gilberto Kassab, lideranças do setor empresarial e parlamentares. Em entrevista exclusiva ao **CBIC Mais**, o presidente da Frente, deputado paranaense Edmar Arruda (PSD), destaca a importância da instituição do grupo para impulsionar o setor da construção. Aborda ainda o objetivo da coalizão, sua composição e a pauta de atuação. “Queremos parar de apagar incêndio e planejar ações estratégicas para o setor. Precisamos atualizar a Lei de Licitações. Não é possível termos tantos investimentos perdidos e obras paralisadas porque foram mal contratadas”, defende.

Confira a entrevista, a seguir:

CBIC MAIS – Qual a relevância da instituição da Frente Parlamentar de Apoio à Indústria da Construção e do Mercado Imobiliário para impulsionar o setor da construção, neste momento em que a crise atravança a economia nacional?

Edmar Arruda – A Frente foi instalada justamente porque sabemos o que o setor da Construção representa para o Brasil. Ela nasceu da necessidade de termos um grupo de parlamentares alinhados com o mercado da construção, da habitação, da infraestrutura e do mercado imobiliário. É uma representação importante para o Brasil neste momento em que intensificamos a retomada do crescimento. Como deputados, além de acompanharmos a legislação que atende a esses setores, devemos trabalhar no sentido de induzir esse processo de crescimento. Queremos auxiliar o governo no planejamento para esses segmentos. Precisamos parar de “apagar incêndio” por falta de planejamento. A Frente quer ser, justamente, esse ambiente que concentrará toda força de mercado para a discussão dos assuntos pertinentes e esses setores. Queremos um grupo proativo, com condições para mensurar os efeitos de cada medida que tomamos.

C.M - Qual o objetivo da Frente?

E.A – O propósito da Frente é aprimorar a legislação que atinge e atende esses segmentos e buscar a valorização e o reconhecimento dos seus profissionais. A Frente vai abrigar e defender o setor da construção pesada, da construção civil, da construção naval, da infraestrutura, da moradia digna e também do mercado imobiliário. Além de acompanhar políticas, ações e a tramitação, no Congresso Nacional, de proposições que tratem de assuntos correlatos, a Frente vai ajudar a criar soluções duradouras para os setores envolvidos, usando a combinação de programas baseados em políticas e direitos de desenvolvimento.

C.M – Quantos parlamentares aderiram à Frente e como ela está estruturada?

E.A – A Frente já tem a adesão de 240 deputados de todos os estados do Brasil e do Distrito Federal. Trata-se de uma associação civil, de natureza não governamental, constituída no âmbito da Câmara dos Deputados e formada por deputados, órgãos e membros representativos desses setores. Além da Presidência, temos um vice-presidente para cada uma das nossas grandes áreas de atuação: o deputado Félix Mendonça Júnior (PDT-BA) assume com vice-presidente para

assuntos relacionados à Indústria da Construção Civil; o deputado Beбето (PSB-BA), como vice-presidente para assuntos relacionados à Infraestrutura; o deputado Carlos Henrique Gaguim (DEM-TO) é o vice-presidente para assuntos relacionados ao Mercado Imobiliário; o deputado Odorico Monteiro (PSB-CE) é o vice-presidente para assuntos relacionados à Habitação, Moradia Digna e Pequenos Construtores; e o deputado Jaime Martins (PROS-MG), assume como vice-presidente para assuntos relacionados ao Sistema Financeiro Habitacional.

C.M – Quais temas Vossa Excelência espera ver encaminhados pela Frente?

E.A – Nossa pauta vai desde a infraestrutura básica dos municípios até o financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Queremos que questões tão sérias para nós, como a moradia digna, por exemplo, sejam tratadas como política de estado e não como política de governo. Além disso, a Lei das Licitações, em análise na Câmara, já é nossa bandeira. Precisamos atualizá-la; não é possível termos tantos investimentos perdidos e obras paralisadas porque foram mal contratadas.

C.M – A pauta de atuação para este ano já está definida?

E.A – Nossas prioridades são acompanhar a aprovação, no Senado, do projeto que cria novas regras para a devolução de imóveis comprados na planta, o chamado “distrato” e, principalmente, a aprovação da Lei de Licitações, que é tão importante para todo o segmento. Outra pauta para 2018 é conseguirmos a aproximação das entidades que representam todos os setores que serão abrigados pela Frente Parlamentar. Vamos estreitar o relacionamento para construirmos, juntos, a pauta legislativa para 2019, quando teremos novo presidente da República e novo Congresso. É importante que se inicie 2019 trabalhando para que os projetos de interesse do setor, que tramitam na casa, sejam aprovados e, principalmente, sancionados pelo presidente.

C.M – Qual a primeira ação prevista para garantir segurança jurídica às empresas do setor?

E.A – Para garantir segurança jurídica às empresas do setor é importantíssimo que seja sancionada, ainda esse ano, a lei do “Distrato”, já aprovada na Câmara, e que seja aprovada a Lei de Licitações. Na sequência, precisamos discutir com o segmento a renovação da lei que estabeleceu o Regime Especial de Tributação (RET), para as obras do Programa Minha Casa, Minha Vida.

SEGURO DFI SISTEMA FINANCEIRO

ESTÁ EM BUSCA DE CRÉDITO PARA FINANCIAR OS SEUS EMPREENDIMENTOS?

Para obter um crédito à construção, os agentes financeiros exigem garantias.

Se você está utilizando imóveis como garantia do seu financiamento, precisará contratar um Seguro de Danos Físicos ao Imóvel (DFI).

O Convênio de Seguros da Câmara Brasileira da Indústria e da Construção desenvolveu um produto para atender essa necessidade, oferecendo, ao Construtor e ao Incorporador, as melhores taxas e coberturas do mercado.

SAIBA MAIS

Seguradora:


ZURICH
Seguros


CONVÊNIO DE SEGUROS

AS NOVAS REGRAS DA LEI DE INTRODUÇÃO ÀS NORMAS DO DIREITO BRASILEIRO E A ATUAÇÃO DOS AGENTES PÚBLICOS TRABALHISTAS – A MOTIVAÇÃO E AS CONSEQUÊNCIAS DAS DECISÕES ADMINISTRATIVAS

FERNANDO GUEDES FERREIRA FILHO, presidente da Comissão de Política de Relações Trabalhistas (CPRT) da CBIC

Divulgação



Em tempos turbulentos, de muitas incertezas, uma das maiores conquistas do cidadão brasileiro não chamou grande atenção da sociedade, embora o debate tenha sido aguerrido nas esferas de controle da administração pública. Foi a edição da Lei nº 13.655, em 25 de abril deste ano. Ela altera o Decreto-Lei nº 4.657/42, a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB) para, nos termos de sua ementa, “incluir (...) disposições sobre segurança jurídica e eficiência na criação e na aplicação do direito público”.

As novas regras visam criar um ambiente de maior transparência, participação e, principalmente, segurança jurídica no relacionamento entre o poder público e o cidadão.

O artigo 20 da LINDB, alterado pela Lei nº 13.655/2018, traz regra que norteia a necessidade, já consagrada pelo direito público, de motivação para os atos administrativos. A grande novidade está em seu *caput*, quando determina que, nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão.

Um novo conceito, o de “valores jurídicos abstratos”, é apresentado incorporado ao Direito, aparentemente

tão abstrato quanto o que se pretendeu evitar, mas que trará uma nova visão nos casos em que decisões são tomadas com base no “interesse público”, na “boa-fé objetiva”, na “função social do contrato” e outras referências genéricas. Essas referências muitas vezes consideram apenas a orientação ideológica do agente público, que ignora, em nome de permissões também abstratas como a “autonomia funcional”, o posicionamento jurídico majoritário e as consequências daquele ato.

Além de vedar a decisão com base em valores jurídicos abstratos, sem considerar as consequências, o artigo 20, em seu parágrafo único, também determina que a motivação da decisão administrativa deverá demonstrar “a necessidade e a adequação da medida imposta ou da invalidação do ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa, inclusive em face das possíveis alternativas”.

Em outras palavras, o administrador deve justificar o porquê da medida punitiva ou cautelar eventualmente aplicada. E porquê não foi aplicada medida alternativa, que preserve a segurança jurídica e considere as suas consequências para o cidadão apenado e para a sociedade.

Veja-se que, quando a lei busca critérios para a segurança jurídica, ela não impede o administrador de tomar a decisão que a lei lhe permite, mas, nos casos em que aplicar punições, deverá motivá-la com base em valores jurídicos concretos e considerar as consequências.

O artigo 21 vai na mesma linha, quando indica que o administrador deverá considerar as consequências das decisões que invalidem atos. Vai além quando determina que essas decisões devem indicar, quando for o caso, as condições para a regularização do ato dito como ilegal, de modo proporcional e equânime, e sem prejuízo aos interesses gerais. Diz ainda que não poderá impor aos sujeitos atingidos ônus ou perdas que, em função das peculiaridades do caso, sejam anormais ou excessivos.

Aí está a alteração conceitual mais importante da LINDB e que mudará a forma que o agente público deve pensar as suas decisões: para que seja motivada aos olhos da lei, deverá, obrigatoriamente, considerar as consequências do ato.

Em um primeiro momento, parece que a lei traz conceitos mais subjetivos que os que quer evitar a aplicação. Afinal, o que seriam “valores jurídicos abstratos”? Como ponderar as consequências de um ato? Fato é que, a partir da edição da nova lei, os gestores públicos, órgãos de controle de governança pública, auditores fiscais, analistas, Ministério Público e juízes deverão motivar suas decisões considerando esses critérios, previstos na LINDB, de acordo com cada caso concreto que enfrentarem. Fato é que não poderão utilizar argumentos superficiais para justificar suas decisões.

Está claro, portanto, que o impacto da nova LINDB nas relações entre os agentes públicos e os cidadãos será extraordinário, especialmente com os empreendedores. Na concessão de licenças ambientais; nas licitações públicas; no emprego de conceitos para definir políticas de tributação; no relacionamento com o Ministério Público. São incontáveis as ocorrências de aplicação dos critérios previstos na nova lei.

Especificamente quanto aos processos de atuação por infrações à legislação trabalhista, os atos decorrentes dos trabalhos dos auditores fiscais do trabalho são de natureza pública, sujeitos às regras gerais de aplicação e de interpretação de direito público. Alcançados pela LINDB, portanto.

No caso do Direito do Trabalho, objeto final do presente texto, os operadores enfrentam, todos os dias, decisões motivadas pelo que se chama de “dignidade da pessoa humana” ou “valor social do trabalho”. São autos de infração, decisões administrativas, determinações do Ministério Público e até sentenças prolatadas com base nesses conceitos, claramente abstratos, especialmente

quando aplicados isoladamente, sem considerar o contexto constitucional.

Uma Portaria Ministerial que discipline a imposição de sanções, por exemplo, além de respeitar o princípio da legalidade estrito, deverá prever e considerar as consequências dos atos, e também trazer a possibilidade de aplicação de medidas alternativas à punição prevista.

Tal regra possui relevância extrema em exemplos como o combate à prática do trabalho análogo a escravo, calcado em portarias e instruções internas do Ministério do Trabalho e seus órgãos de fiscalização. De legalidade discutível, não obstante à sua intenção nobre, essas normas não consideram os conceitos previstos na LINDB, o que pode tornar nulos os atos com base nela praticados.

Outro caso comum que salta aos olhos é o ato da fiscalização que determinar o embargo ou a interdição de uma obra, que deverá trazer fundamentação objetiva e direta, sem se socorrer ao raso e inespecífico “descumprimento de normas de segurança”.

O debate no mundo do trabalho ainda está muito centrado na aplicação das regras da reforma trabalhista e é certo que esses temas – que envolvem e o alcance dos conceitos da LINDB em questões trabalhistas - ainda serão objeto de muito debate. Por isso, o que aqui se pretende é contribuir para fomentar essa discussão. A segurança jurídica é fundamental para o bom andamento dos empreendimentos, com a conseqüente prosperidade do povo brasileiro. O Estado não pode impor regras de conteúdo obscuro, indeterminado, sem considerar o que acontecerá com os agentes envolvidos. Se empregos serão perdidos. Se tributos deixarão de ser pagos. Se investimentos foram feitos. A LINDB deu ao cidadão argumentos fortes para evitar abusos do Estado, quando do questionamento de atos irrazoáveis e desproporcionais dos agentes públicos. Que os usemos sem moderação.

Art. 20. Nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão.

Parágrafo único. A motivação demonstrará a necessidade e a adequação da medida imposta ou da invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa, inclusive em face das possíveis alternativas.

Art. 21. A decisão que, nas esferas administrativa, controladora ou judicial,

decretar a invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa deverá indicar de modo expresso suas consequências jurídicas e administrativas.

Parágrafo único. A decisão a que se refere o caput deste artigo deverá, quando for o caso, indicar as condições para que a regularização ocorra de modo proporcional e equânime e sem prejuízo aos interesses gerais, não se podendo impor aos sujeitos atingidos ônus ou perdas que, em função das peculiaridades do caso, sejam anormais ou excessivos.

O POTENCIAL DE CONTRIBUIÇÃO DA ACADEMIA NA DIFUSÃO DO BIM

PROFESSORAS REGINA COELI RUSCHEL E MARIANA MONTEIRO XAVIER DE LIMA

Divulgação



Na data de 18/05/2018 foi publicado no Diário Oficial da União o Decreto No. 9.377 (Brasil, 2018), que instituiu a Estratégia Nacional de Disseminação do *Building Information Modelling* no Brasil. A Estratégia BIM BR tem como finalidade promover um ambiente adequado ao investimento em Modelagem da Informação da Construção assim como sua difusão no País. É sabido que um plano de execução BIM para projeto envolve a identificação das metas e usos do BIM desejados, o desenho dos mapas de processos relacionados, a definição das trocas de informações necessárias e, finalmente, a definição do suporte de infraestrutura requerido. Uma vez traçado esse plano, inicia-se a implementação de BIM desejada, envolvendo treinamentos e aquisições para a execução de projetos pilotos. O volume 2 da Coletânea Implementação do BIM para Construtoras e Incorporadoras (CBIC, 2016) traz orientações para o planejamento de uma implementação BIM. Tudo parte do conhecimento sobre os possíveis usos do BIM. É sobre esse enfoque que gostaríamos de diagnosticar o potencial da Academia Brasileira para subsidiar a difusão do BIM no Brasil.

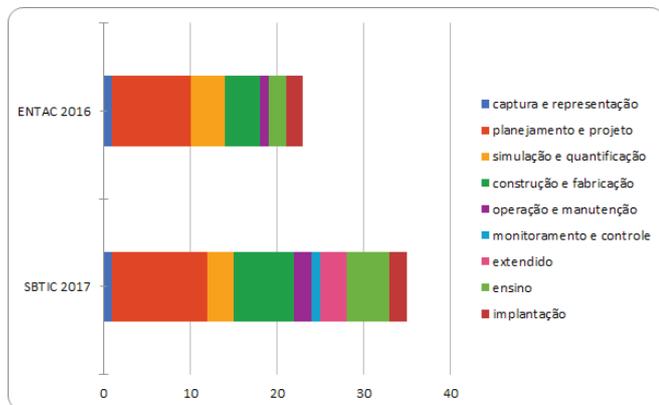
Uma forma de avaliar quais usos do BIM são investigados é analisando os artigos apresentados nos eventos científicos da Associação Nacional de Tecnologia no Ambiente Construído (Antac), referência nesse contexto, o Simpósio Brasileiro de Tecnologia da Informação e Comunicação na Construção (SBTIC) e o Encontro Nacional de Tecnologia no Ambiente Construído (ENTAC). O SBTIC mais recente foi realizado em novembro de 2017 em Fortaleza, e foi organizado pela Universidade Federal do Ceará. O último ENTAC foi realizado em São Paulo, em setembro de 2016, tendo sido organizado pela Universidade de São Paulo e Instituto de Pesquisas Tecnológicas.

Apresentamos uma análise dos trabalhos sobre BIM classificando o conhecimento nos usos adaptados para o contexto brasileiro. Utiliza-se a definição de usos do BIM apresentada por Succar, Salieb e Sher (2016) - disponível em <http://bimexcellence.com/model-uses/> - por fazer parte da iniciativa BIMe. A BIMe é um projeto de pesquisa internacional comunitário que inclui avaliação aberta e um dicionário BIM multilíngue (incluindo português). Membros do GT TIC participam dessa tradução. A lista de usos do BIM é abrangente e bem definida: (i) usos genéricos que definem disciplinas de modelagem - tais como arquitetura, estruturas e instalações; (ii) usos associados a domínios do ciclo de vida - captura e representação, planejamento e projeto, simulação e quantificação, construção e fabricação, operação e manutenção, monitoramento e controle e de extensão com Sistemas de Informação Geográfica (SIG), Sistemas de Gestão Empresarial (ERP), Internet das Coisas (IoT) entre outros; e (iii) usos específicos que requerem customização. Nossa análise sobre o conhecimento dos pesquisadores associados ao GT TIC será por meio do mapeamento das pesquisas realizadas e os

usos de domínio do ciclo de vida.

A Figura 1 permite uma comparação e análise entre o conhecimento difundido nos dois eventos. Percebe-se a intensificação na disseminação do BIM entre o Entac 2016 e SBTIC 2017. Pode-se observar maior ênfase de pesquisa em BIM associado ao uso em planejamento e projeto seguido da construção e fabricação. Esse é um perfil diferente do encontrado na prática brasileira. A adoção de BIM é maior na prática associada à construção. Verifica-se um potencial de contribuição em relação a planejamento e projeto abrangendo a verificação automática de códigos, o redesenho de mapas de processos, a avaliação de requisitos de sustentabilidade e acessibilidade e a gestão de projeto, por exemplo.

Figura 1 - Classificação das pesquisas brasileiras em BIM apresentadas no Entac 2016 e SBTIC 2017



As abordagens didáticas e transformações na graduação de Arquitetura e Urbanismo e Engenharia Civil para incorporar BIM também foram discutidas nos trabalhos científicos. Destaque-se o crescimento de pesquisas sobre aplicação do BIM em operação e manutenção e sobre extensão do BIM para ligações com SIG e IoT. Os interessados em conhecer esses estudos podem consultar os anais dos eventos disponíveis: [SBTIC 2017](#) e [ENTAC 2016](#). Também incentivamos a

participação no Etac 2018, que será realizado em Foz do Iguaçu, de 12 a 14 de novembro de 2018. Maiores informações estão disponíveis em <http://entac2018.com.br/>.

Profa. Dra. Regina Coeli Ruschel

Coordenadora GT.TIC
 Universidade Estadual de Campinas
 ruschel@g.unicamp.br, gt.tic@antac.org.br

Profa. Dra. Mariana Monteiro Xavier de Lima

Coordenadora Associada GT.TIC
 Centro de Tecnologia, Departamento de Arquitetura e Urbanismo
 Universidade Federal do Ceará
 mariana@dau.ufc.br, gt.tic@antac.org.br

REFERÊNCIAS

BRASIL. Decreto n. 9.377, de 17 de maio de 2018. Institui a Estratégia de Disseminação do Building Information Modelling. Diário Oficial da União, Brasília, Edição 95, Seção 1, p. 3, mai. 2018. Ato do Poder Executivo.

SUCCAR, B.; SALEEB, N.; SHER, W. Model uses: foundation for a modular requirements clarification language. In: AUSTRALASIAN UNIVERSITIES BUILDING EDUCATION ASSOCIATION CONFERENCE, 40., 2016, Cairns. Proceedings ... Rockhampton: Central Queensland University, jul. 2016. p. 45-57. Disponível em: <https://espace.library.uq.edu.au/view/UQ:396629/UQ396629_frontmatter.pdf>. Acesso em: 29/05/2018.

CBIC - CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. In: Coletânea implementação do BIM para construtoras e incorporadoras. Brasília, 2016. v. 2, São Paulo, 1974. v. 2, p. 15-66. Disponível em: <https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSciHP41wOJ90H-kZpdN-p1-3_LTGOZY8HTAhKlqEHCDszI9Rug/view-form?usp=sf_link>. Acesso em: 29/05/2018.

Venda de cimento (dados preliminares)

Descrição	Maio (1.000 ton)		Variação %	Janeiro-maio (1.000 ton.)		Var. %
	2017	2018		2017	2018	
Venda mercado interno	4.503	3.588	-20,3	21.379	20.420	-4,5

Fonte: Sindicato Nacional da Indústria do Cimento (SNIC).

Faturamento deflacionado das indústrias de materiais de construção

	% de abril/18 comparado a março/18	% de abril/18 comparado a abril/17	Acumulado no ano	Acumulado 12 meses (móvel)
Faturamento deflacionado	-1,9%	4,5%	1,9%	-0,4%

Fonte: Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (Abramat).

AGENDA



18 e 19 de junho

ADIT SHARE - SEMINÁRIO SOBRE MULTIPROPRIEDADE E TIMESHARE
Local: Porto de Galinhas - PE
Informações: <http://adit.com.br/aditshare/>
Fone: (82) 3327-3465



01 de agosto

6º SEMINÁRIO DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIA DA CONSTRUÇÃO
Local: Pavilhões da Fiergs - Construsul
Av. Assis Brasil, 8787 – Fiergs – Bairro Sarandí



01 a 04 de agosto

CONSTRUSUL - 21ª FEIRA INTERNACIONAL DA CONSTRUÇÃO
Horário: Quarta a sexta-feira, das 14h às 21h – Sábado, das 11h às 18h
Local: Fiergs (Av. Assis Brasil, 8787 – Porto Alegre - RS)



15 a 19 de agosto

A 27ª FEIRA DE IMÓVEIS DO PARANÁ
Local: Centro de Eventos do Sistema Fiep, no Jardim Botânico, em Curitiba



27 de novembro

TROFÉU INCORPORADOR DO ANO E O PERFIL IMOBILIÁRIO 2018
Local: Salão Azul do Club e Curitibaano, no Água Verde, em Curitiba

EXPEDIENTE:

Presidente da **CBIC**: José Carlos Martins
Equipe de Comunicação:
Doca de Oliveira – coordenacao.comunicacao@cbic.org.br
Ana Rita de Holanda – jornalista@cbic.org.br
Sandra Bezerra – comunica@cbic.org.br
Paulo Henrique Freitas de Paula – arte@cbic.org.br

Bruno Dantas - redacao@cbic.org.br
Projeto Gráfico: Radiola
Diagramação: Paulo Henrique Freitas de Paula
Telefone: (61) 3327-1013