

booz&co.

Principais Barreiras Regulatórias e Burocráticas no Desenvolvimento do Setor Imobiliário Brasileiro

Workshop Final

Este documento é confidencial e de uso exclusivo do cliente ao qual é dirigido.

A Booz & Company apoiou a CBIC, ABRAINC e MBC na análise das barreiras burocráticas no segmento imobiliário...

booz&co.

- Fundada em 1914, possui 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 do país
- Possui ampla experiência em estudos setoriais e no setor de engenharia e construção civil

Objetivos do Estudo

- Identificar e analisar os principais gargalos burocráticos que afetam o andamento dos empreendimentos imobiliários no Brasil, a partir de um entendimento das suas causas raiz
- Estimar o impacto destes gargalos em prazos de execução, custos e insegurança jurídica para o negócio, a partir de estudos de casos selecionados que sejam representativos dos gargalos mais relevantes
- Estimar o impacto total dos gargalos na economia do país, através de extrapolação dos estudos de caso realizados
- Propor uma agenda para redesenho e/ou simplificação dos processos administrativos para melhor desenvolvimento da Construção Civil brasileira no segmento imobiliário

... para propor uma agenda de melhorias

Nossa abordagem foi baseada no entendimento dos gargalos através de exemplos reais e simulação de casos para medição dos impactos



VERSÃO PRELIMINAR

Preparado para CBIC-MBC-ABRAINC

Booz & Company

do impacto

Na etapa I, realizamos uma pesquisa para priorizar os gargalos mais significativos

Pesquisa de Gargalos no Setor Imobiliário



(1) Número de respostas contabilizadas considera todas as respostas enviadas para cada tipo de empreendimento (ex: se uma empresa respondeu a pesquisa para 3 tipos de empreendimentos, contabilizou-se 3 respostas) (2) No caso da Tenda, foram consideradas as respostas individuais enviadas por cada estado
Fonte: Entrevista com empresas e associações da construção imobiliária; Análise Booz & Company

A pesquisa mostrou a percepção de que os gargalos mais críticos encontram-se no início da cadeia de valor para todos os tipos de empreendimento

Grau de Impacto dos Problemas por Etapa da Cadeia e Tipo de Empreendimento

Segmento	Terreno	Licencia- mento	Prefeitura	Registro da Incorporação Imobiliária	Financia- mento	Durante a obra/ Construção do Empreendimento/ Produção	Processo de Desligamento	Repasse	Total Geral
Financiamento com recursos do FAR	3,77	3,93	3,25	3,15	3,46	3,42	3,40	3,07	3,46
Empreendimento multiuso de grande porte	3,53	4,31	3,47	3,40	3,00	3,22	3,15	3,25	3,40
Loteamento	3,81	4,15	3,29	3,48	2,50	3,00	3,04	3,27	3,31
Financiamento com recursos do FGTS	3,38	3,59	3,22	3,19	3,37	3,22	2,97	3,22	3,27
Financiamento com outros recursos inclusive SBPE	3,29	3,70	3,23	3,25	3,38	3,18	3,02	3,18	3,27
Condomínios residenciais	3,30	3,80	3,42	3,05	2,89	3,21	3,05	2,98	3,22
Total Geral	3,47	3,86	3,31	3,24	3,14	3,21	3,08	3,16	3,31

Escala de Notas 1

1 5
Baixo Potencial
Impacto Inviabilizador

Fonte: Pesquisa com as principais empresas e sindicatos da construção imobiliária; Análise Booz & Company

Com base nos seus resultados, priorizamos os principais gargalos em cada etapa da cadeia de valor para análise

Principais Gargalos no Setor Imobiliário(1)

Terreno		Licenciamen	ito	Aprovação do Pro	ojeto	Registro da incorporação Imob	iliária
Plano Diretor, Zoneamento	4,27	Licenca de instalação	4,11	Integração entre órgão e legislações	3,91	Tempo excessivo - falta de estrutura	3,56
Problema com as Concessionárias de Água e esgoto	3,95	Contrapartidas	4,00	Prefeitura	3,78	Falta de padronização	
Problema com as Concessionárias de energia	3,75	Licença prévia Impacto de vizinhança	3,80 3,53	Concessionárias		nos procedimentos cartorários	3,32
Financiame	nto	Durante a Ob Construção		Processo de Desligamento		8 Repasse	
Perda da capacidade de compra	3,57	Carência de mão de obra	3,80	Emissão de Habite-se e outros documentos	3,82	Processamento dos bancos	3,49
Contratação com o Comprador	3,44	Subempreita	3,34	necessários			

¹⁾ Priorizaram-se os problemas com notas médias maiores que 3,5, ou aqueles que possuem notas acima de 3,5 em tipos de empreendimentos específicos, somente nos casos em que não foram identificados os 2 principais gargalos em uma certa etapa da cadeia Fonte: Pesquisa com as principais empresas e sindicatos da construção imobiliária; Análise Booz & Company

Escala de Nota

ıs	1	5
	Baixo	Potencial
	Impacto	Inviabilizador

VERSÃO PRELIMINAR

Realizamos o levantamento de mais de 50 casos de empresas de diferentes perfis para entender e analisar os gargalos

Abrangência Geográfica de Casos





Tipos de Casos Analisados

- Caso 1 Financiamento com Recursos do FAR
- Caso 2 Financiamento com Recursos do FGTS
- Caso 3 Financiamento com outros Recursos inclusive SBPE
- Caso 4 Condomínios Residenciais
- Caso 5 Loteamento
- Caso 6 Empreendimento Multi-uso de grande porte

VERSÃO PRELIMINAR

Com base nestes casos, identificamos em toda a cadeia imobiliária as principais barreiras burocráticas para o desenvolvimento do setor no Brasil

Principais Gargalos na Cadeia Imobiliárias

Prospecção e Compra do Terreno Definição do Projeto, Licenciamento e Aprovação

Lançamento do Projeto

Construção do Empreendimento

Conclusão e Entrega do Imóvel

- Mudanças nos
 Planos Diretores e
 Zoneamentos com
 impactos em projetos
 aprovados,
 protocolados e em
 andamento, gerando
 insegurança jurídica
- Falta de
 infraestrutura de
 energia, água e
 esgoto não
 endereçada por
 concessionárias,
 ainda que existam os
 recursos necessários
 (ex: PAC)
- Atrasos e subjetividade nas avaliações de licenças ambientais e falta de clareza da competência das esferas municipal, estadual e federal
 - Falta de clareza nas regras para definição de contrapartidas
 - Falta de alinhamento dos projetos submetidos às exigências legais
 - Atrasos na aprovação de projetos nas prefeituras

- Baixo nível de serviço e procedimentos não padronizados nos cartórios para registro da incorporação
- Atrasos e
 paralisações no
 desenvolvimento
 dos
 empreendimentos
 devido a decisões
 judiciais contrárias às
 aprovações obtidas
 anteriormente no
 processo (ex:
 ambientais,
 contrapartidas,
 patrimômnio histórico,
 etc.)
- Fiscalizações trabalhistas
- Gargalos de mão de obra

- Dificuldades para obtenção do habite-se devido a mudanças na legislação ao longo da construção, que impõem alterações em projetos aprovados anteriormente
- Demora no
 processo de
 repasse dos valores
 de financiamento do
 comprador

Ainda que existam gargalos em toda a cadeia, as principais causas são estruturas ineficientes nas prefeituras, cartórios...

Principais Causas dos Gargalos na Cadeia Imobiliária

	Causas-Raiz
	■ Falta de corpo técnico nos municípios (quantidade de pessoas e capacitação)
Processos de Licenciamento e Aprovação nas	■ Processo não está estruturado entre diversos órgãos – órgãos dispersos, não existe monitoramento dos processos
Prefeituras	■ Falta de incentivos para análise rápida de projetos
	■ Insegurança de funcionários públicos por responderem judicialmente como pessoa física pela aprovação
Dragonag	■ Estruturas de cartórios não acompanham o crescimento de volume de projetos, gerando maiores prazos para execução (falta de capacidade)
Processos Cartorários	■ Processos não informatizados
	 Cartórios tem monopólio em suas regiões, sem incentivos para eficácia e permitindo livre interpretação de leis, eventualmente ao seu benefício (ex: critério para exigência de documentos e cobrança)
	■ Leis não estão claras e dão margem a diferentes interpretações (ex: RIV e contrapartidas)
	■ Legislações desalinhadas entre esferas de governo (ex: legislação ambiental com exigências contraditórias)
Legislação	■ Direito adquiridos não são respeitados (ex: Direito de Protocolo)
	■ Desalinhamento entre Prefeituras e MP (ex: na aprovação de projetos com questões ambientais, de impacto na vizinhança ou de patrimônio histórico)

... E legislação que não favorece segurança jurídica para desenvolvimento de negócios

Alguns países estão segmentando a análise de projetos – em especial, de acordo com seu risco

PARA DISCUSSÃO

Segmentação da Demanda de Análise de Projetos

Risco / Complexidade	Interesse	Tipo
Melhor aproveitamento e alocação de recursos	Maior foco nos interesses e necessidades da localidade	Maior eficiência e rapidez na análise
A Guatemala introduziu um sistema de aprovação baseado no nível de risco do projeto Mali simplificou a avaliação de impacto ambiental para prédios comerciais de baixa complexidade, reduzindo o tempo em 9% Portugal introduziu um processo de avaliação de incêndio baseado em nível de risco, reduzindo o processo de aprovação em 2 etapas e 41 dias	No Rio de Janeiro foi criado um comitê para avaliação e aprovação de projetos, para suprir a demanda de Copa e Olimpíadas Na Índia existe uma proposta de avaliação expressa de projetos de habitação de interesse social	Na Prefeitura do Rio de Janeiro existem três diferentes áreas de análise de projetos: projetos especiais (shoppings, zona portuária, hotéis), MCMV e projetos tradicionais (residenciais e comerciais)

Booz & Company

VERSÃO PRELIMINAR

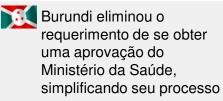
Preparado para CBIC-MBC-ABRAINC

Muitos países estão simplificando seus processos - racionalizando o processo de análise e, no limite, terceirizando e eliminando atividades

Simplificação dos Processos de Análise

PARA DISCUSSÃO

Eliminação de atividades desnecessárias



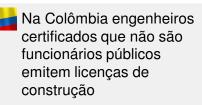
Na cidade de São Paulo está sendo feito um estudo para eliminar atividades desnecessárias no processo de aprovação de projetos imobiliários

Aprovação de projetos por parâmetros construtivos

Curitiba implementou a aprovação por parâmetros construtivos e hoje o tempo de aprovação está em 2 meses

Na Nova Zelândia, o foco das aprovações está em padrões técnicos mas não em como alcançá-los

Terceirização



Na Áustria, engenheiros certificados são responsáveis tanto pela revisão do projeto quanto por inspeções da construção local

No Reino Unido, um sistema privado de inspeções opera e compete com autoridades públicas -redução de 8 procedimentos e 49 dias de aprovação

Não há necessidade de aprovação - regras claras e inspeção

Na França não existe necessidade de licencas de construção preliminares, já existe um direito predeterminado para construir em áreas para as quais os planos de zoneamento permitem tal tipo de projeto, os candidatos a licenças de construção podem acessar todas as informações de zoneamento relevante sem restrições, a um custo mínimo, e podem determinar, ex ante, se o projeto atende a condições zoneamento

VERSÃO PRELIMINAR

Preparado para CBIC-MBC-ABRAINC

10

O conceito de "one-stop shop" vem sendo implementado em diferentes níveis

PARA DISCUSSÃO

Unificação de Processos de Análise

1

Submissão única de documentos

No Bahrein, não é mais preciso preencher 9 formulários e submeter 15 documentos de suporte – o processo agora é composto de apenas um formulário e todos os documentos podem ser submetidos online

2

Unificação da instância decisória

- No Rio de Janeiro foi criado um comitê para avaliação e aprovação de projetos, para suprir a demanda de Copa e Olimpíadas
- Em São Paulo o Graprohab tem por objetivo centralizar e agilizar os procedimentos administrativos de aprovação do Estado para empreendimentos residenciais

3

Processo único de aprovação

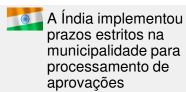
- Em Hong Kong, foram unificados 8 procedimentos envolvendo 6 agências diferentes e 2 concessionárias através de um "onestop-shop" resultado de uma reforma que durou 2 anos
- Autoridades do Paraguai moveram profissionais de sete departamentos municipais para apenas um, criando um "one-stop shop" para aprovações de construção (tempo passou de 291 dias para 179)

Para garantir o resultado das soluções adotadas, é necessário uma gestão proativa da sua execução

PARA DISCUSSÃO

Gestão da Eficácia dos Processos de Análise





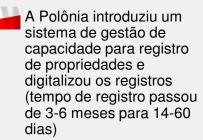
Booz & Company

🔯 🛮 Israel introduziu um limite de 20 dias para autoridades processarem pedidos de transferência de propriedades (tempo passou de 2 meses para 20 dias)

2

Gestão de capacidade

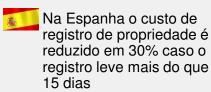
A Malásia introduziu um sistema de gestão de capacidade para registro de propriedades (tempo de registro passou de 41 dias para 7)



Alguns projetos de municípios menores de SP são analisados em municípios com maior capacidade / estrutura

Definição de metas e incentivos

A Uganda aumentou a eficiência do processo de transferência de propriedade através do estabelecimento de padrões de performance e contratação de mais funcionários para o escritório central



No Rio de Janeiro a autoridade municipal tem exercido uma gestão mais ativa de prazos de análise de projetos devido aos eventos que serão realizados na cidade

Nos EUA existem seguros específicos para funcionários públicos. Estes oferecem inclusive advogados experientes para orientar o funcionário durante o processo investigativo

Nas Filipinas foi introduzido um Sistema de Incentivos Baseado em Performance para funcionários públicos. È um bônus com base no desempenho do funcionário e contribuição para o cumprimento de metas e compromissos gerais do seu departamento.

Preparado para CBIC-MBC-ABRAINC **VERSÃO PRELIMINAR**

Em resumo, há quatro grandes grupos de soluções adotadas para melhorar os processos de aprovação de licenças e registros

Resumo das Soluções

PARA DISCUSSÃO

	Descrição	Objetivos
Segmentação da Demanda de Análise	 Segmentar a análise de projetos (ex.: de acordo com risco/complexidade, interesse coletivo, tipo de projeto), através de processos de análise diferenciados, comitês específicos de aprovação e/ou especialização de funcionários 	 Maior eficiência e rapidez nas análises através de especialização dos recursos e processos Melhor aproveitamento de recursos escassos Maior foco dos recursos para endereçar interesses e necessidades da localidade
Simplificação dos Processos de Análise	 Eliminar etapas que não contribuem para as análises necessárias para conceder as aprovações Redefinir as análises realizadas, nível de detalhe e rigor necessários na avaliação do projeto vs. Inspeção Terceirizar atividades 	 Maior eficiência e rapidez nas análises Maior foco nas análises mais importantes Melhor aproveitamento de recursos escassos
Unificação de Processos de Análise	 Integrar processos de diferentes departamentos envolvidos – desde a submissão de requisições até a aprovação 	 Facilitar a comunicação entre departamentos Facilitar o acompanhamento do processo Permitir responsabilização clara dos departamentos / indivíduos ao longo do processo
Gestão da Eficácia dos Processos de Análise	 Estabelecer metas claras de desempenho, baseadas em objetivos de prazos para aprovações Gerir a capacidade de processamento para manter atendimento aos prazos Alinhar incentivos para cumprimento dos prazos 	 Aumentar produtividade dos funcionários envolvidos Endereçar gargalos nos processos Incentivar funcionários a tomarem decisões equilibradas, evitando comportamentos excessivamente adversos ao risco

Várias destas soluções são alavancadas pela informatização dos processos

PARA DISCUSSÃO

Papel da Informatização nas Soluções

	Descrição	Objetivos	Exemplos
Divulgação de Informações	 Divulgar regras, legislações e processos em plataforma online 	 Maior clareza e transparência nos requisitos e processos 	A Holanda unificou diversos tipos de aprovação e implementou sistemas de submissão de application
Submissão de Pedidos	 Permitir a submissão de requisições online 	 Eliminar a necessidade de manipulação de documentos impressos 	online Cingapura converteu seu "one stop shop" em plataformas online – foco na padronização de plantas em CAD bidimensionais para conseguir uma linguagem uniforme e comunicação entre a incorporadoras, empresas de design e construtoras
Acompanhamento de Pedidos	 Permitir acompanhamento do trâmite de aprovações e avaliações online Fornecer feedbacks de avaliações online 	 Eliminar a necessidade de visitas físicas para acompanhamento do processo Facilitar a transferência de informações para análise entre diferentes departamentos 	Em Nairóbi, no Quênia, como resultado das melhorias e automação, o tempo de aprovação caiu de 6 meses para 30 dias para a aprovação de licença de construção
Gestão do Processo	 Utilizar ferramentas para quantificar a demanda e gerir a carga de trabalho 	 Gestão da capacidade Alocação ótima de recursos Identificar potenciais gargalos no sistema 	A Polônia introduziu um sistema de gestão de capacidade das aprovações

Preparado para CBIC-MBC-ABRAINC Booz & Company **VERSÃO PRELIMINAR**

Levantamos também alternativas de melhoria para os processos de registro de incorporação nos cartórios

Resumo das Soluções

PARA DISCUSSÃO

	Descrição	Objetivos
Melhoria na Efetividade dos Processos	 Aumento da capacidade de processamento dos cartórios – ex: horas de trabalho, número de pessoas Melhorias no sistema de gestão dos processos 	 Maior rapidez no processamento, permitindo o cumprimento dos prazos previstos
Centralização e Informatização dos Processos	 Digitalização dos registros de propriedade Centralização dos bancos de dados, através de conexão online entre os cartórios 	 Facilitar o processamento e análise da documentação Permitir, em um momento futuro, competição no processamento de requisições
Submissão de Pedidos Online	 Submissão online de pedidos de registros de incorporação 	 Agilizar o início das requisições Facilitar a submissão de documentos

Booz & Company

VERSÃO PRELIMINAR

Preparado para CBIC-MBC-ABRAINC

15

Em relação à insegurança jurídica, soluções definitivas passam pela revisão, integração e padronização da legislação

PARA DISCUSSÃO

Soluções – Insegurança Jurídica

Descrição

- Alinhar legislação entre as diferentes esferas de governo (municipal, estadual, federal)
- Garantir que legislação seja objetiva o suficiente para que o projeto não fique sujeito a subjetividade de quem o está analisando (ex.: critérios para solicitação de RIV e valores de contrapartida)
- Padronizar a legislação de diferentes municípios, quando possível

Objetivos

- Evitar dúvidas sobre qual a legislação a ser seguida
- Minimizar possibilidade de interpretações enviesadas com objetivo de obter vantagens indevidas
- Diminuir o custo de execução de projetos, devido a menor necessidade de customização dos mesmos

Exemplos

No Estado do Rio de Janeiro o Compur (conselho municipal de política urbana) está liderando um processo para unificação do código de obras dos municípios, utilizando como base o do município do Rio, que foi revisado recentemente

Em La Paz (Bolívia) o IFC apoiou o município em simplificar o procedimento de concessão de licenças de construção e em desenvolver ferramentas de classificação de edifícios através de um sistema de pontuação capaz de definir os requisitos de documentação e tipos de inspeções necessárias

Booz & Company **VERSÃO PRELIMINAR** Preparado para CBIC-MBC-ABRAINO

No entanto, estas são iniciativas de longo prazo que devem ser combinadas com ações paliativas mais imediatas PARA DISCUSSÃO

Soluções – Insegurança Jurídica

Reunir todos os stakeholders com potencial influência no processo decisório – ex.: prefeitura, Ministério Público, Descrição juízes, IPHAM, CETESB, etc. – para entendimento, negociação e alinhamento das "regras não escritas do jogo" Entendimento mais amplo dos requisitos e critérios utilizados ao longo de todas as instâncias com potencial de influência nas decisões executivas e judiciais **Objetivos** Minimizar contestações e questionamentos de aprovações executivas na justiça No Rio de Janeiro, foi buscado Em Curitiba, quando a O Compur, conselho municipal alinhamento entre prefeitura, aprovação passou a ser feita de política urbana do Rio de governo do Estado e Ministério por parâmetros construtivos, Janeiro, promove o diálogo Público para melhor esclarecer foram organizados diversos entre o setor privado e o setor

Exemplos

- condições necessárias para aprovação dos projetos e evitar questionamentos posteriores
- workshops envolvendo a Ademi-PR, a prefeitura e incorporadoras para entendimento dos novos critérios e processos
- público, integrando os diversos órgãos envolvidos na aprovação de projetos imobiliários. Um de seus êxitos foi a revisão do código de obras do município

Preparado para CBIC-MBC-ABRAINO Booz & Company **VERSÃO PRELIMINAR**

Uma cadeia imobiliária eficiente, que aplica as melhores práticas, permitiria a realização de projetos em tempos reduzidos

Principais "Milestones" dos Projetos Imobiliários Comprado Desenvolv. 18-24 meses 1 mês 2 meses 2 meses 1 mês 2 meses 6 meses Abertura das vendas Definição do Montagem jurídica Vistoria da e assinatura de do memorial de projeto do produto prefeitura, contatos de compra e incorporação corpo de Pré-estudo de venda junto a bombeiros e Contatos formais projetos compradores compradores complementares com agentes Contratação da financeiros Emissão de Busca de construtora certidões e Entrada do projeto na diretrizes Montagem dos prefeitura Desenvolvimento de habite-se Desenvolvimento processos de projetos Atendimento de do projeto financiamento com complementares Comunique-se de compradores e vários órgãos (ex.: de Construção Montagem do análise de banco SP: Sehab, Depave, plantão de financiador Cetesb, CET. vendas, Entrega das Condephaat. apartamento chaves Conpresp, Decont, decorado e Emurb etc) material de Emissão do Alvará de marketing Aprovação Pré-Construção Construção Pós- Construção

Nota: Para FAR, a fase de pré-construção é composta de diretrizes (1 mês), projeto (2 meses) e aprovação (1 mês) e registro (1 mês). Não existem pré-vendas nem repasse Para Loteamento não foi considerada pré-venda e não existe repasse (o construtor financia para o cliente em 12 anos)

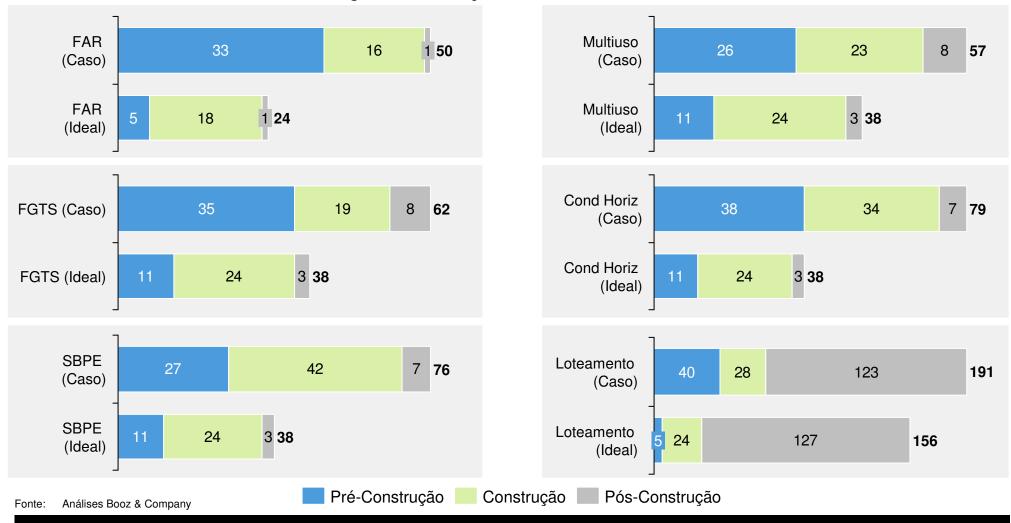
Fonte: Análises Booz & Company, "Passo a passo do empreendimento imobiliário" (Secovi SP), "Desburocratizar para Crescer" (Abramat)

Para ilustrar o impacto da burocracia atual, estudamos 6 diferentes casos

Tipo	Empresa	Cidade	VGV	Unidades/ Tamanho
Financiamento FAR	Empresa médio porte especializada em imóveis populares	São Paulo	~R\$ 35 MM	+500 (45 m²)
Financiamento FGTS	Empresa de grande porte, capital aberto	Bauru	~R\$ 25 MM	+250 (47 m²)
Financiamento SBPE	Empresa de grande porte, capital aberto	Campinas	~R\$ 35 MM	+40 (240 m²)
Multiuso Grande Porte	Empresa de grande porte, capital aberto	São Paulo	Não Divulgado	Não Divulgado
Condomínio Horizontal	Empresa de grande porte, capital aberto	Ribeirão Preto	~R\$ 150 MM	(90-110 m²)
Loteamento	Empresa médio porte especializada em Loteamento	Cotia	~R\$ 20 MM	+300 (250 m²)

Estes casos apresentaram tempos de duração dos projetos significativamente superiores ao tempo estimado ideal

Duração dos Projetos Imobiliários (meses)



O impacto destes atrasos é bastante relevante para o retorno dos projetos, considerando o custo do capital investido

Impactos dos Atrasos dos Empreendimentos Imobiliários

Custos de Capital Relacionados a Atrasos

Casos		Aumento no VGV pontos percentuai	Ganho Potencial Caso vs.	Exposição % VGV		
	Pré-construção	Construção	Pós-construção	"Mundo Ideal"	/6 VGV	
Financiamento FAR	0.2 pp /mês	0.8 pp /mês	0.0 pp /mês	5%	-3%	
Financiamento FGTS	0.3 pp /mês	0.4 pp /mês	0.1 pp /mês	8%	-7%	
Loteamento	0.7 pp /mês	0.0 pp /mês	0.1 pp /mês	25%	-29%	

Casos		Aumento no VGV oontos percentuai		Ganho Potencial Caso vs.	Exposição % VGV
	Pré-construção	Construção	Pós-construção	"Mundo Ideal"	
Financiamento SBPE	0.6 pp /mês	0.8 pp /mês	0.7 pp /mês	25%	-15%
Multiuso Grande Porte	0.7 pp /mês	0.8 pp /mês	0.7 pp /mês	11%	-15%
Condomínio Horizontal	1.0 pp /mês	0.9 pp /mês	0.9 pp /mês	43%	-8%

Fonte: Análises Booz & Company

Embora os casos demonstrem na prática os impactos negativos da burocracia, ajustes são necessários para extrapolação dos impactos na economia como um todo

Uso de casos reais

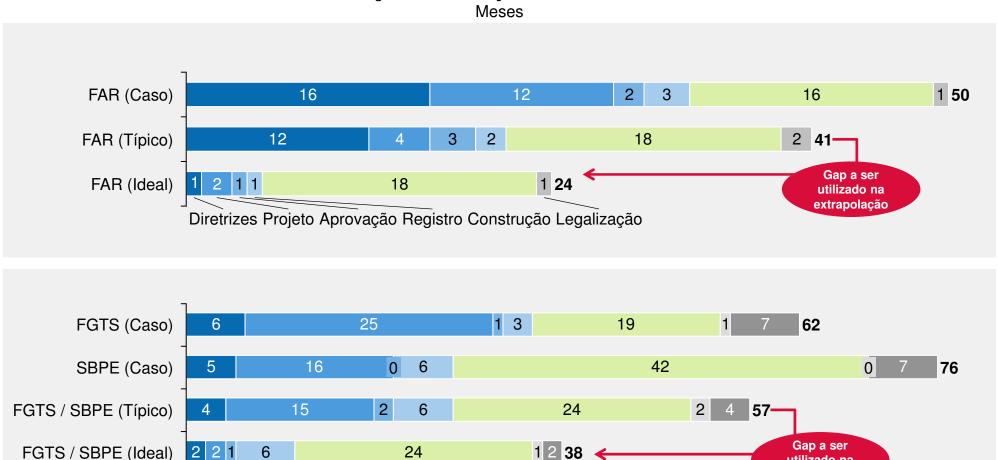
- Os casos reais analisados permitiram uma visão pragmática sobre os problemas tipicamente encontrados na cadeia imobiliária
- Além disso, permitiram uma análise prática do impacto destes problemas, através de uma comparação com a simulação dos mesmos casos em um ambiente de negócios otimizado – com menores tempos de execução dos projetos

Ajustes para Extrapolação dos Impactos

- Os casos analisados tendem a ser mais problemáticos do que a média típica dos projetos imobiliários – em termos dos problemas e seus impactos
- Assim, sua utilização para extrapolar os impactos para a economia como um todo superestimaria os resultados
- Por outro lado, os casos analisados não incluem alguns problemas que causam impactos significativos – por exemplo, contrapartidas relacionadas a impactos na vizinhança e gastos com infraestruturas de água e esgoto
- Além disso, alguns custos adicionais não são atribuíveis diretamente aos casos analisados – ex: custos das empresas para lidar com a burocracia
- Deste modo, utilizamos uma visão de "casos típicos" para realizar a extrapolação dos impactos na economia

Assim, estimamos os tempos típicos de duração dos projetos em cada tipo de empreendimento

Duração dos Projetos Imobiliários



Fonte: Análises Booz & Company

Projeto Aprovação RI Pre-Vendas Construção Habite-se Repasse

utilizado na extrapolação

A partir desta base, estimamos a ineficiência da cadeia imobiliária em até R\$ 19 Bi por ano, considerando os principais impactos mensuráveis

Impactos da Ineficiência na Cadeia Imobiliária % do VGV

Custo da Ineficiência (Base: VPL) Típico vs. "Mundo Ideal" Custos de Custo **Total** Casos Capital **Diretos Financiamento** 3% 4% FAR **Financiamento** 5% 6% 1% **FGTS** Loteamento 11% 12% Custo da Ineficiência (Base: TIR) Típico vs. "Mundo Ideal" Custos de Custo Casos Total Capital **Diretos Financiamento** 11% 12% **SBPE** Multiuso Grande 11% 1% 12% **Porte** Condomínio 15% 16% Horizontal

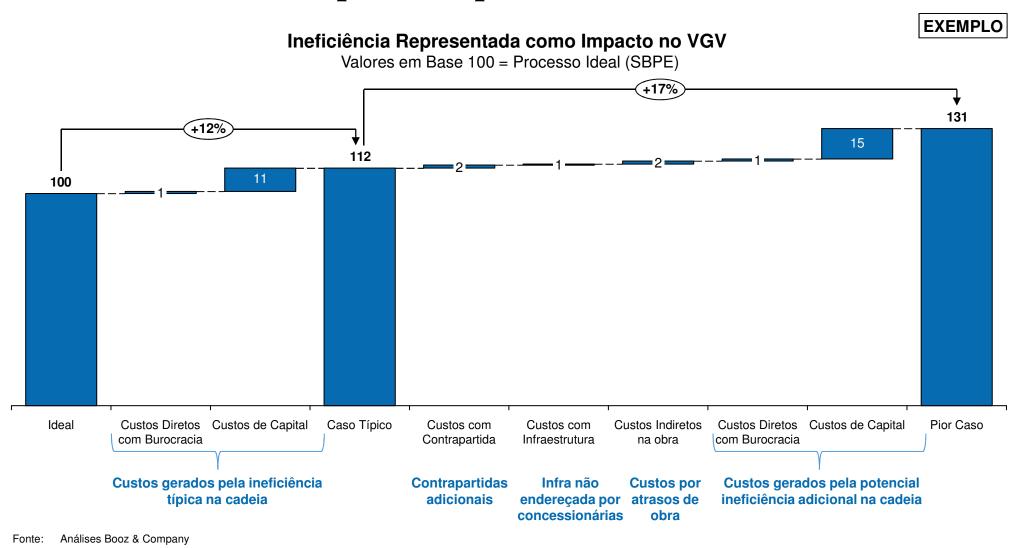
Extrapolação da Ineficiência na Cadeia Imobiliária

Casos	Estimativa de Ineficiência (% VGV)	VGV (R\$ Bi)	Estimativa de Ineficiência (R\$ Bi)
Financiamento FAR	4%	21	0.8
Financiamento FGTS	6%	48	3
Financiamento SBPE	12%	129	15
Total			~19

Nota: Custos diretos da burocracia estimados com base em percentual de custos de equipe administrativa para acompanhar processos de aprovação

Fonte: Caixa, ABECIP

Esta ineficiência pode ser ainda maior em projetos específicos, que são eventualmente impactados por atrasos e custos adicionais



No momento, é necessário alinhar uma agenda de proposições – que deve ser orientada por 3 principais diretrizes

PARA DISCUSSÃO

Diretrizes para Desenvolvimento da Agenda de Proposições

	Descrição Descri	
Redução dos Custos Burocráticos	 Reduzir os custos diretos e indiretos associados à burocracia no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no Brasil, obtendo um impacto positivo significativo aos compradores de imóvel 	
Aumento da Segurança Jurídica	 Promover um ambiente de negócios mais estável para o setor imobiliário, baseado em regras claras e processos regulatórios transparentes 	
Maior Equilíbrio no Modelo de Negócio	 Buscar uma relação de negócio equilibrada entre incorporadoras e compradores de imóveis, balanceando direitos e deveres para assegurar direitos dos compradores e ao mesmo tempo permitir o desenvolvimento do setor 	

Propomos que a agenda de proposições seja dividida em 3 frentes

PARA DISCUSSÃO

Agenda de Proposições

Redução dos Custos Burocráticos

- 1 Engajar prefeituras de grandes cidades na implantação de melhores práticas, iniciando com pilotos em 2-3 cidades segmentação da demanda, simplificação, unificação e gestão da eficácia dos processos de análise e aprovação de projetos imobiliários
- Divulgar de forma abrangente as melhores práticas nos processos de análise e aprovação de projetos imobiliários, para obter maior abrangência
- 3 Desenhar um modelo para a digitalização e centralização de registros de propriedade
- 4 Alinhar os projetos imobiliários apresentados pelas incorporadoras às prefeituras municipais aos novos processos otimizados, permitindo a captura dos benefícios

Segurança Jurídica

- 5 Revisar a legislação municipal de regulamentação de investimentos de contrapartidas para torná-la mais objetiva e garantir alinhamento dos investimentos exclusivamente aos impactos causados diretamente pelos empreendimentos
- Harmonizar legislação de código de obras para aprovação de projetos entre municípios
- Revisar legislação ambiental nas diferentes esferas de governo (municipal, estadual, federal) para eliminar ambiguidades
- Buscar alinhamento das "regras não escritas do jogo" com todos os stakeholders com potencial influência no processo decisório ex.: prefeitura, Ministério Público, juízes, IPHAM, CETESB, etc. até que as mudanças legislativas sejam concluídas

Modelo de Negócio Equilibrado

- 9 Estruturar produtos para financiamento bancário antes da finalização da construção para aumentar o compromisso jurídico e financeiro entre as partes
- Desenvolver um Código de Conduta do relacionamento entre incorporadores e compradores de imóveis, estabelecendo direitos e deveres e buscando alinhamento com o poder judiciário

Apesar da agenda ser extensa, há diferentes stakeholders envolvidos...

PARA DISCUSSÃO

	Agenda de Proposições	Stakeholders "Alvo"
Redução dos Custos Burocráticos	Implantação de melhores práticas nos processos de análise e aprovação de projetos imobiliáriosDivulgação das melhores práticas	 Prefeituras Municipais
	3 Digitalização e centralização de registros de propriedade	Cartórios
	4 Alinhamento dos projetos imobiliários apresentados pelas incorporadoras às prefeituras municipais	Incorporadoras
Segurança Jurídica	5 Legislação municipal de regulamentação de contrapartidas 6 Harmonização da legislação municipal de código de obras	 Poder Legislativo Municipal
	Alinhamento de legislação ambiental nos âmbitos municipal, estadual e federal	 Poder Legislativo Municipal, Estadual, Federal
	8 Alinhamento das "regras não escritas do jogo"	Poder JudiciárioAgências de Fiscalização
Modelo de Negócio Equilibrado	Novos produtos de financiamento bancário	Instituições Financeiras
	Oódigo de conduta da relação de incorporadores e compradores	Incorporadoras

... Ainda que exija a liderança de múltiplas iniciativas pela ABRAINC e CBIC