

O Custo da Burocracia e a desburocratização nos Licenciamentos – uma bandeira da ABRAIN

A Burocracia excessiva

O processo de licenciamentos que hoje se tem 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.

Conforme o estudo O Custo da Burocracia no Imóvel, elaborado pela consultoria Booz&Co, apoiada pelo MBC, em iniciativa da ABRAIN e da CBIC, a burocracia excessiva no setor imobiliário impacta fortemente a produtividade e a alocação de investimentos de um setor que só no seu segmento imobiliário representa 5,7% do PIB do país (e que poderia ser maior, sem este gargalo).

De acordo com levantamento realizado com os financiamentos no SBPE e FGTS, a burocracia excessiva que afeta o setor imobiliário contribui para um desperdício de 18 bilhões de reais por ano no Brasil. Pela intensa competição do setor, com milhares de empresas, este custo recai sobre os compradores e sobre a sociedade em geral.

Este custeio se dá via um incremento nos valores pagos - em média, 12% do valor da venda de cada imóvel no Brasil viria desta burocracia excessiva. Desta porcentagem, 80% refere-se exclusivamente a aprovações e licenciamentos, ou seja, 9,6% do valor de cada imóvel no Brasil. Ela também impacta os prazos de consecução dos projetos, que são em média 30 meses maiores do que seria necessário (note-se que os custos adicionais são só aqueles referentes aos empreendimentos - eles não incluem despesas de aluguéis ou outros referentes ao incremento de prazo).

A transparência dos processos e a arrecadação dos municípios e dos estados

Processos burocráticos trazem prejuízos nos encaminhamentos e menor transparência para a sociedade sobre critérios e procedimentos. Adicionalmente, a burocracia é também gargalo nas receitas dos municípios, que têm adiadas as taxas de licenciamento, o ISS dos serviços prestados, bem como do fluxo de impostos que vêm com a implementação dos empreendimentos, como o ITPU e o ITBI nas transações.

Anexo a este texto estimamos as principais contribuições tributárias considerando a cidade de São Paulo, para empreendimento médio com 285 unidades de 70 m² de área útil. Em linha com estes cálculos, e, de acordo com a amplificação do acesso ao imóvel com uma redução de custos advinda da desburocratização, estimamos o ganho fiscal com as medidas propostas.

Como estimativa preliminar e meramente indicativa, pode ser considerado um crescimento de 14,7% nas unidades licenciadas, representando na cidade de São Paulo um adicional de cerca de 4.410 unidades por ano. No anexo, estimativa indicativa do aumento na arrecadação que isto acarretaria em Taxas de Licenciamento (ainda sem considerar outorgas e compensações), ISS na construção, ICMS para o Estado, além de um incremento na contribuição anual de IPTU e de ITBI, considerando média de transações.

Como enfrentar o problema

Precisamos rapidamente avançar na superação deste problema, melhorando as condições de acesso aos imóveis, a produtividade do setor, a transparência dos processos e a arrecadação dos entes públicos.

Nesta oportunidade, propomos uma radical revisão destes processos em prol da produtividade, da transparência e do bom encaminhamento dos processos.

Mais do que uma proposta, esta é uma bandeira da ABRAIN- Associação Brasileira de Incorporadoras, já que nela estão incluídas questões muito importantes para o setor, como a produtividade, os preços e prazos para os compradores e a transparência, o controle dos processos e a construção de modelos que impeçam práticas de concussão e corrupção. Note-se que o processo de mudança a ser construído deve integrar poder público, iniciativa privada e Ministério Público, na forma de um pacto, e que tal engajamento deve se sobrepor a prazos de mandato, sendo uma Política de Estado (em nível federal, estadual ou municipal) e não de Governo.

“Pessoal essa é a receita do bolo”

Esta proposta pode ser dividida em 4 Pilares, conforme abaixo, que devem ser encaminhadas de forma progressiva. Com isso, se terá 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 de forma adequada no país.

1 - O 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.

2 - A Simplificação 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 licenciamentos, 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.

3 – Gestão e Controle das Informações

Para a eficiência nos controles e segurança na fiscalização, a informatização e o cruzamento de informações é fundamental. Assim, é necessário um plano de informatização e de controle, sob gestão da Secretaria de Licenciamentos, e possível contratação de ente terceirizado, a ser contratado de acordo com a legislação pertinente. É necessária a definição de escopo dos serviços para efetuação de licitação no menor prazo possível, visando implementação do trabalho até meados de 2015.

4- o 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 definição de prazo para sua definição. Propomos que a revisão da regulação acima descrita inclua estas definições no desenho das aprovações.

Observação: apesar da simultaneidade indicada, a instalação do Balcão Único pode ser um movimento que se comece a implementar antes dos demais. Conformes exemplos conhecidos (Rio de Janeiro, decreto referente ao PMCMV e aos equipamentos para eventos esportivos), esta definição está ao alcance do ente público até de forma isolada e anterior aos demais desenvolvimentos descritos.

“Achamos que é melhor que o cálculo não esteja no final do folder”

Anexo – Premissas para Estimativa de Contribuição Adicional para a Cidade de São Paulo

Área útil total de um empreendimento, tomado como exemplo: **20.000m²**

Área útil da unidade em exemplo escolhido: **70m²**

Número de unidades: **285**

Área equivalente de construção de cada unidade: **112 m²**

Custos e contribuições

ISS e ICMS no período da construção

Custo da construção (estimado R\$2.000/m² de área equivalente): $R\$ 2.000/m^2 * 112,00m^2 =$ **R\$ 224.000**

Materiais (estimado 50% do custo da construção): $R\$ 224.000 * 50\% =$ **R\$ 112.000** por unidade

- **ISS** - $R\$ 112.000 * 5\%$ (alíquota) = **R\$ 5.600/unidade pelo período da construção**
- **ICMS** – $R\$ 112.000 * 12\% =$ **R\$ 13.440/ unidade durante o período da construção**

Taxas de Licenciamento (sem se considerar Outorga Onerosa, compensações e outras taxas)

- **Licenciamento:** $20.000 m^2 * \text{valor estimado de } R\$ 0,62/ m^2 \text{ de área} = R\$ 12.400 m^2$
 $12.400 m^2 * R\$ 3,70/m^2$ (estimativa de emolumentos) = $R\$ 45.880/ 285 \text{ unidades} =$ **R\$ 161,00/unidade**

Taxas que se somam à arrecadação do município com o empreendimento vendido/pronto

- **IPTU** - em média 0,25% ao ano do valor do imóvel : $R\$ 420.000 * 0,25\% =$ **R\$ 1.050/ano por unidade**
- **ITBI** - 1ª venda com construção do imóvel; 2ª venda considerada em 10 anos – média 5 anos
 $R\$ 420.000 * 2\% = R\$ 8.400$ dividido por prazo médio (5 anos) = **R\$ 1.680/ano por unidade**

Incrementos estimados

Valor do imóvel – R\$ 420.000

Financiamento – 80% - R\$ 336.000

Considerando-se prazo de 360 meses, juros de 10% ao ano, Tabela Price, prestação de Comprometimento máximo de renda – 30% - Renda mínima R\$ 9.470,00

Ganhos estimados com redução da burocracia – 80% (Licenciamentos)* 12% = 9,6%

Valor do imóvel com redução da burocracia– R\$ 379.680

Financiamento – 80% - R\$ 303.744

Considerando-se prazo de 360 meses, juros de 10% ao ano, Tabela Price, prestação de Comprometimento máximo de renda – 30% - Renda mínima R\$ 8.560,00

Distribuição de rendas por PNAD 2013

Número de famílias com renda familiar superior a R\$ 9.470: 3.093.861

Número de famílias com renda familiar superior a R\$ 8.560: 3.549.516

Aumento no acesso pela redução de custo – 14,7%

Estimativa indicativa no caso da Cidade de São Paulo

Lançamentos/vendas médios anuais – aproximadamente 30.000 unidades

Incremento indicado – 14,7% - 4.410 unidades

Efeitos estimados nos tributos

- ISS – $4.410 * R\$ 5.600 = R\$ 24,7$ milhões por ano
- ICMS – $4.410 * R\$ 13.440 = R\$ 59,1$ milhões por ano
- Licenciamento (sem outorga, compensações) – $4.410 * R\$ 161 = R\$ 710$ mil por ano
- IPTU (considerada manutenção de valor venal) - $4.410 * R\$ 1.050 = R\$ 4,6$ milhões por ano
- ITBI – $4.410 * R\$ 1.680 * 90,4\%$ (redução do valor-base) = $R\$ 7,4$ milhões por ano