ConstruBusiness10

ANOS

Uma década construindo soluções

Acesso à moradia com qualidade de vida

Realização

FIESP

ConstruBusiness 10 ANOS

Uma década construindo soluções

6º SEMINÁRIO DA INDÚSTRIA BRASILEIRA DA CONSTRUÇÃO

ConstruBusiness

www.fiesp.com.br/construbusiness

ConstruBusiness 10 ANOS

Uma década construindo soluções

Ricardo Stucket

A Cadeia da Construção Civil é um dos mais importantes setores econômicos brasileiros. E essa importância ganha amplitude no momento em que, além de representar aproximadamente 14% do PIB brasileiro e ser responsável por cerca de 60% da formação bruta de capital, o setor é responsável pela geração de cerca de 15 milhões de empregos, com potencial de aumentar ainda mais em função do crescimento da atividade. Além disso, a habitação digna e o acesso à infra-estrutura urbana são dois direitos fundamentais do cidadão, necessidades de primeira ordem na vida de qualquer indivíduo, estando intimamente relacionados à qualidade de vida do ser humano.

Atento a essa realidade e ciente da importância social e carências do setor, já em janeiro de 2003, o meu Governo iniciou suas ações a partir da criação do Ministério das Cidades. De lá para cá, o Governo Federal vêm se empenhando no combate ao déficit habitacional, à falta de saneamento e infra-estrutrua, ao transporte desordenado e à ocupação e uso ilegal do solo. Esse processo terá seu ponto culminante durante a 2ª Conferência das Cidades, na qual pretende-se consolidar a base da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, a qual norteará as ações dos poderes públicos e será o alicerce para a formulação de um Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano estável e estruturador do ambiente urbano no país.

Temos dado novos e importantes passos em direção à melhoria do habitat humano, mas sabemos que vários outros ainda são necessários. Para tanto, contamos com os parceiros presentes neste Construbusiness para dar maior ainda mais força e velocidade a essa longa e necessária caminhada.

Luiz Inácio Lula da Silva
Presidente da República

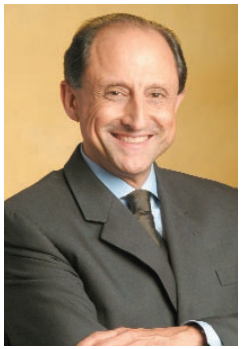
The Civil Construction Chain is one of the most important Brazilian economic sectors. And this importance grows when we see that, besides representing 14% of Brazilian GDP and being responsible for around 60% of gross capital generation, the sector is also responsible for the generation of 15 million jobs, having the potential to grow still further due to the increase in activity. Also, both proper housing and access to urban infrastructure are fundamental citizens rights, basic level requirements in the life of any person, being closely linked to the quality of life of the human being.

Mindful of this reality, and aware of the social importance and needs of the sector, since January 2003, my government started to take action with the creation of the Ministry of Cities. From then onwards, the Federal Government has being geared towards fighting the housing deficit, lack of sanitation and infrastructure, unorganized transports and illegal land use. This process will reach its highest point during the 2nd Conference on Cities, where the National Policy for Urban Development will be consolidated to guide the public power actions serving as basis for the creation of a stable National System of Urban Development, capable of structuring the urban environment in the country.

We have taken new and important steps for the improvement of human habitat, but we are aware that many more will be required. For that, we count on the partners present at this Construbusiness to impart even greater force and speed to this long and necessary journey.

Luiz Inácio Lula da Silva
President of the Republic

Mobilização em prol da construção civil


Renata Castello Branco

O transcurso dos dez anos do Construbusiness suscita reflexão sobre quanto a sociedade pode fazer para a solução dos problemas brasileiros. Neste sentido, o tema desta sexta edição – "Acesso à Moradia com Qualidade de Vida" – é particularmente importante, pois o déficit habitacional é um dos desafios a serem vencidos pelo País.

Como tem feito em todos os segmentos da indústria, a Fiesp empenha-se firmemente na área da construção civil. Exemplo disto foi a inclusão na "MP do Bem", recentemente anunciada pelo governo, de cinco itens propostos pela entidade, baseados em trabalho de seu Comitê da Cadeia Produtiva da Construção Civil: isenção de ganho de capital na venda e compra de habitações, com limite nas transações de imóveis de até 180 mil reais; fator de redução para aquisição de imóvel, dentro de uma tabela progressiva, visando a fomentar a comercialização; maior segurança para financiamentos imobiliários dentro do princípio do patrimônio de afetação (ajuste na lei 10.131 / 2004), cuja redução é de 30% para 7% na tributação sobre o patrimônio de afetação; correção de distorção do PIS/ COFINS nos contratos imobiliários dentro da sistemática da cumulatividade (de 9,5% para 3,65%); e permissão para contabilizar a receita financeira no princípio do lucro presumido.

Essas medidas significam desoneração fiscal na construção civil de R$ 250 milhões em 2005 e R$ 500 milhões em 2006. O setor imobiliário sequer estava contemplado na versão original da MP do Bem, mas foi beneficiado pela articulação da Fiesp. Este é o caminho. As entidades de classe devem mobilizar-se cada vez mais no sentido de fortalecer os setores produtivos, contribuindo, assim, para o desenvolvimento do Brasil.

Paulo Skaf
Presidente da FIESP

Movement in favor of civil construction

The ten years anniversary of Construbusiness raises some thoughts as to what society can do to solve Brazilian problems. On that note, the theme of this sixth edition — "Access to Housing with Life Quality" — is extremely important, for housing deficit is one of the challenges to be solved in this country.

As it has done in all industry segments, Fiesp is making strong efforts in the civil construction sector. An example of this was the inclusion in the "MP do Bem" ("Goodness Provisory Measure"), recently announced by the government, of 5 items proposed by our entity, based on the work carried out by its Committee on Civil Construction Productive Chain: tax exemption for capital gains in the buying and selling of houses, with limits for real estate transactions of up to 180 Thousand Reais; reduction index for real estate purchases, according to a progressive table, aiming at fostering transactions; greater safety for real estate funding, within the principle of capital affectation (adjustment in law 10.131/2004), from the current 30% to 7% on taxes over affected capital; correction of the PIS/ COFINS distortions on real estate contracts, due to cumulative effects (from 9,5% to 3,65%); and permission to account for financial revenues based on the presumed profit principle.

Such measures represent a tax reduction for the construction sector of R$ 250 million in 2005 and R$ 500 million in 2006. The real estate sector was not even considered in the original release of the "MP do Bem", but benefited from FIESP efforts. This is the way. Every time more, class entities have to mobilize themselves to strengthen the productive sectors, thus contributing for the development of Brazil.

Paulo Skaf
President of FIESP

ConstruBusiness 10 ANOS

Uma década construindo soluções

Estamos neste ano completando uma década de ações do Construbusiness, que é um grande fórum de discussões das políticas públicas, que envolve 70 entidades de todos os segmentos da cadeia produtiva, governos e sociedade.

O 6º Construbusiness, que estamos inciando hoje, está focado nas seguintes questões:

- **HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E DE MERCADO**
- **SANEAMENTO BÁSICO**
- **DESBUROCRATIZAÇÃO.**

O macro-setor da construção, praticamente esquecido das políticas públicas, vem novamente apresentar propostas de viabilização para essas importantes questões que o Brasil precisa enfrentar com firmeza e constância, principalmente nas resoluções dos problemas do déficit habitacional para as famílias com renda de até cinco salários mínimos, saneamento básico e de alternativas para vencer o excesso de burocracia. Pretende-se consolidar soluções para diminuir a crescente onda de favelas em todas as periferias das grandes cidades, que estão cada vez mais inchando e até se verticalizando.

Os empresários estão fazendo sua parte, com processos construtivos que incorporam os conceitos de qualidade nos serviços e nos materiais de construção, sem desperdícios e de baixo custo, principalmente se houver escala e recursos alocados de forma sistêmica e com isso esperamos estar contribuindo, mais uma vez, para o crescimento do nosso país.

"O crescimento sustentado do Brasil, passa necessariamente pela Cadeia da Construção Civil".

José Carlos de Oliveira Lima
Coordenador do Comitê da Cadeia Produtiva da Construção Civil (COMCIC/FIESP)
Presidente do Sinaprocim/Sinprocim

This year we are completing a decade of activities of Construbusiness, which is a main forum for debating public policies, and encompasses 70 entities from all segments of the productive chain, government and society.

The 6º Construbusiness that we are starting today is geared to issues linked to

- *SOCIAL INTEREST HOUSING AND TO MARKET*
- *SANITATION BASIC*
- *SIMPLIFICATION OF BUREAUCRACY*

Construction macro-sectoor, practically forgotten by public policies, is once more presenting proposals for the solution of those very important issues that Brazil must face firmly and with constancy, mainly as regards solutions for the problem of housing deficit for malies wih revenues up to 5 minimum wages, basic infrastructure and alternatives to overcome ecesive bureucracy. The intention is to consolidat solutions to decrease the growing spurt of slums at the outskirts of major cities, that are constantly swelling and even becoming verticalized.

The entrepreneurs are doing their part, with building processes that encompass quality concepts in services as well as in building materials with no waste and at low cost, mainly if there is scale economy and resources allocated according to plan, and with that we hope to contribute, once more, for the gtroth of our country.

"Sustainable growth in Brazil passes through teh Civil Construction Chain".

José Carlos de Oliveira Lima
Coordinator Civil Construction Productive Chain Committee (COMCIC/FIESP)
President of Sinaprocim/Sinprocim

ConstruBusiness 10 ANOS

Uma década construindo soluções

Nunca é demais exagerar a importância do impulso à Construção Civil para o desenvolvimento econômico e social do País. Este ano, o Construbusiness, evento que reúne os principais setores privados da cadeia da Construção Civil, aos quais temos mais uma vez a honra de nos juntar, tem como foco Habitação e Saneamento.

É ponto pacífico que esses temas congregam o que há de mais urgente e relevante na agenda social do País: eliminar o déficit habitacional brasileiro e disponibilizar condições adequadas de saneamento à nossa população trariam como resultado imediato um salto significativo na qualidade de vida daquela parcela infelizmente ainda muito grande dos brasileiros que vivem em condições degradadas e degradantes.

Como mostra com clareza a agenda deste Construbusiness, passos decisivos da política pública nessa área já foram cumpridos. Mas sua tradução em resultados concretos – casas para a população de baixa renda e universalização do saneamento – demanda aceleração. Há entraves institucionais e regulatórios pendentes, que não podem ser postergados. Há, também, é claro, carência de recursos – e é mandatório blindar essas áreas das contingências.

Luciano Coutinho
LCA Consultores

We cannot say enough about the importance that fostering Construction will have for the economic and social development of the country.

This year, ConstruBusiness, event that gathers the main private stakeholders of the Civil Construction area, whom we are once more honored to join, has Housing and Infrastructure as its focus..

It is well known that those are the most urgent and relevant issues in the social agenda of the country: to eliminate the Brazilian housing deficit and to create adequate e infrastructure services for the population would yield , as an immediate result, a significant jump in the quality of life of that part, unfortunately still very large, of Brazilians that live in degraded and degrading conditions.

As the agenda of this ConstruBusiness clearly shows, decisive steps of public policy in this area were already taken. However, their translation in concrete results – houses for low income people and infrastructure services for all, - must be speeded up. There are institutional and regulatory obstacles still pending, that have to be solved without further a do. There is, of course, scarcity of resources – and it is mandatory to protect those areas against contingencies.

Luciano Coutinho
LCA Consultants

Avanços na agenda de política para a cadeia produtiva da construção civil

Habitação, Saneamento[1] e Mecanismos de Desburocratização[2]

Síntese da relevância do Construbusiness

- *Cadeia representou 13,8% do PIB em 2003 (15,5% no biênio 2000/01);*
- *Emprega 15 milhões de pessoas; sendo 3,8 milhões de empregos diretos;*
- *Expressivo poder multiplicador sobre demanda doméstica, com mínimo viés importador;*
- *Superávit comercial superior a US$ 2 bilhões ao ano com bens e serviços;*
- *Potencial de superação de gargalos produtivos e de infra-estrutura;*
- *Oportunidade para sanar déficit de moradias, saneamento e equipamentos comunitários.*

1 - LCA Consultores
2 - Paula Motta Lara

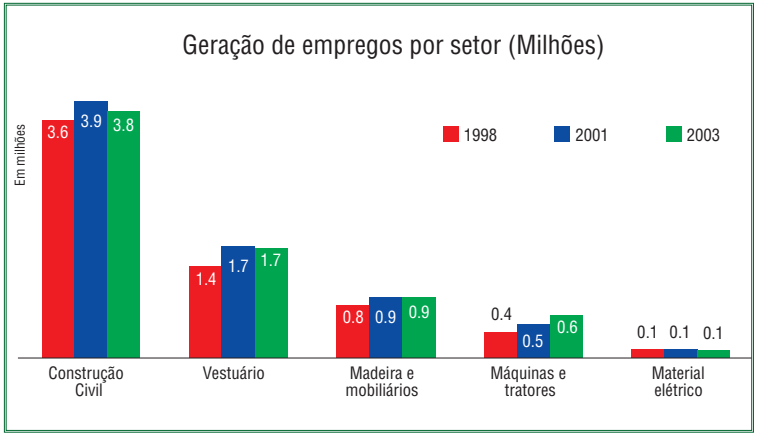
Participação do Construbusiness no PIB

Construbusiness: 13,8% do PIB (2003).

Fonte: IBGE – Sistema de Contas Nacionais. Elaboração LCA

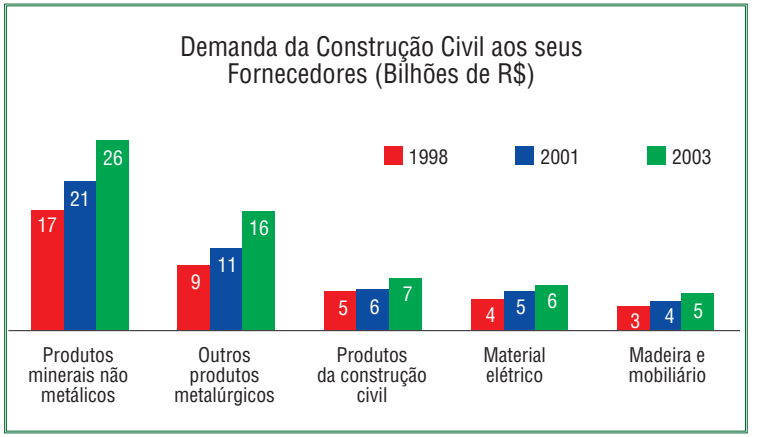
A Indústria da Construção é, isoladamente, a maior fonte de empregos diretos...

Indústria da Construção responde por 3,8 milhões de empregos diretos, sendo a maior empregadora industrial do país.



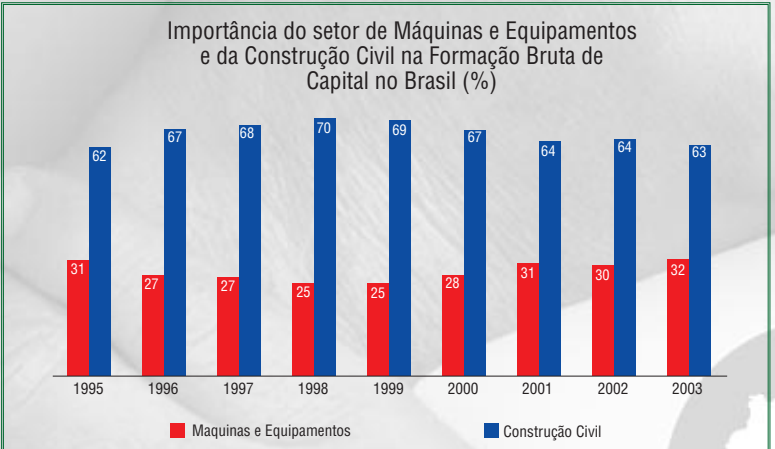
...e possui elevado e crescente poder multiplicador de demanda

Construção Civil demanda 100 bilhões de reais/ano de fornecedores (minerais, metalurgia, material elétrico, madeira, dentre outros).



Participação é também expressiva na Formação de Capital

Peso decisivo na Formação Bruta de Capital brasileiro (dois terços dos investimentos produtivos da economia passam pela Construção Civil).



Fonte: IBGE – Sistema de Contas Nacionais. Elaboração LCA

Cadeia industrial gera saldos comerciais positivos e crescentes...

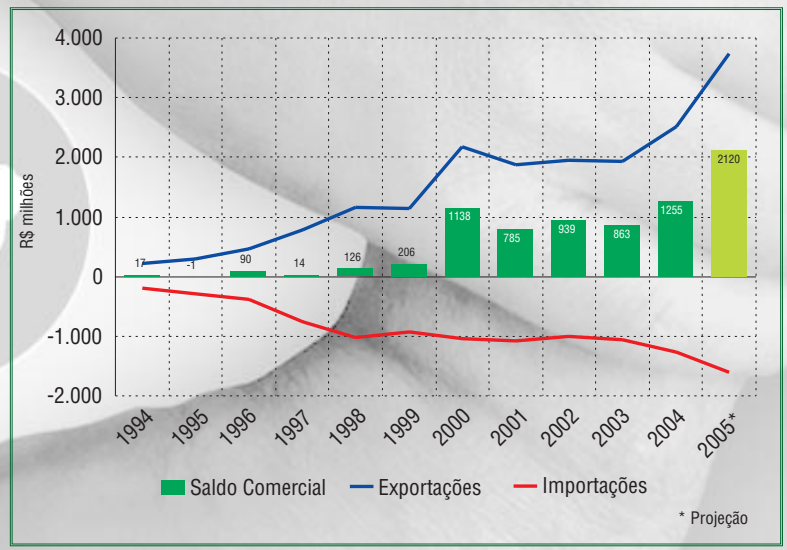
- Cadeia da Indústria de Construção é superavitária.
- Maioria dos segmentos é bastante competitiva; necessidade de políticas orientadas para alguns segmentos deficitários.

US$ milhões

	2003	2004	2005*
Mármores e Granitos	238.7	366.5	750.0
Prod. Cerâmicos	249.0	341.0	450.0
Vergalhões	160.2	147.0	270.0
Cimento	-8.2	0.6	30.0
Condutores elétricos	-2.4	5.3	12.0
Tintas	-15.6	-10.9	0.1
Cal	-0.2	-0.3	-2.0
Total	**622**	**849**	**1.510**

* Projeção.

... ainda mais significativos se considerados os saldos com exportação de serviços*



*Serviços de Arquitetura, Engenharia e Outros Técnicos + Construção. Critério de caixa. Fonte: Banco Central.

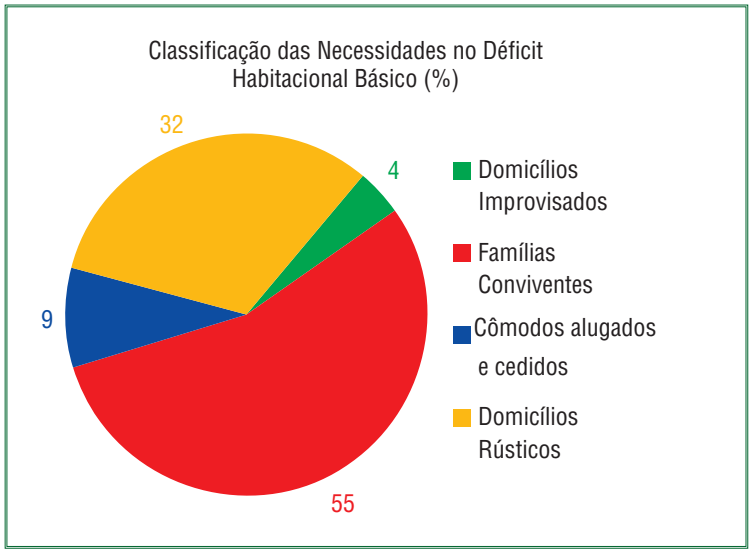
ConstruBusiness10 ANOS
Uma década construindo soluções

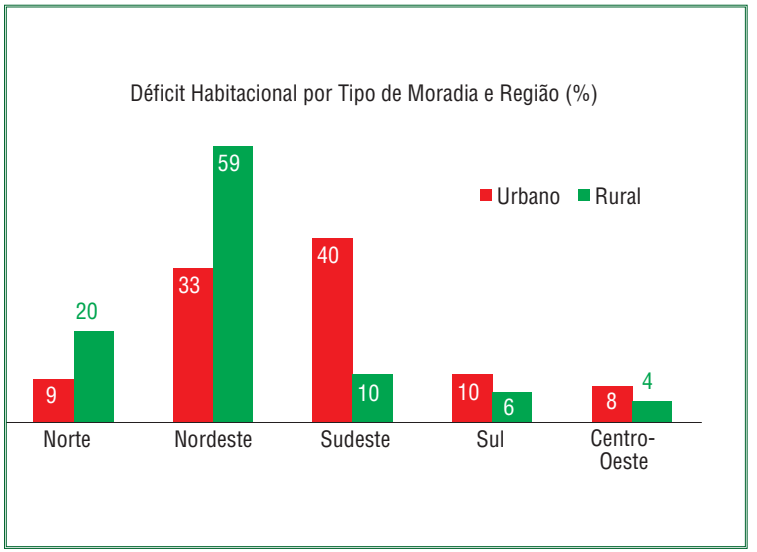
Déficit Habitacional:

O Déficit Habitacional é definido como a necessidade de construção de novas habitações, considerando a carência de residências e também a necessidade de substituição de moradias que estejam em situação precária.

O número total de novas habitações necessárias é da ordem de 7,2 milhões. A maior parte das famílias que necessitam de novas residências vive em situação de coabitação familiar, problema que demanda cerca de 3,7 milhões de novas residências.

Na classificação por tipo de moradia, o Sudeste apresenta 40% das necessidades de moradia urbana (cerca de 2,2 milhões) enquanto que o Nordeste representa 59% das necessidades em zonas rurais (pouco mais de um milhão de habitações).





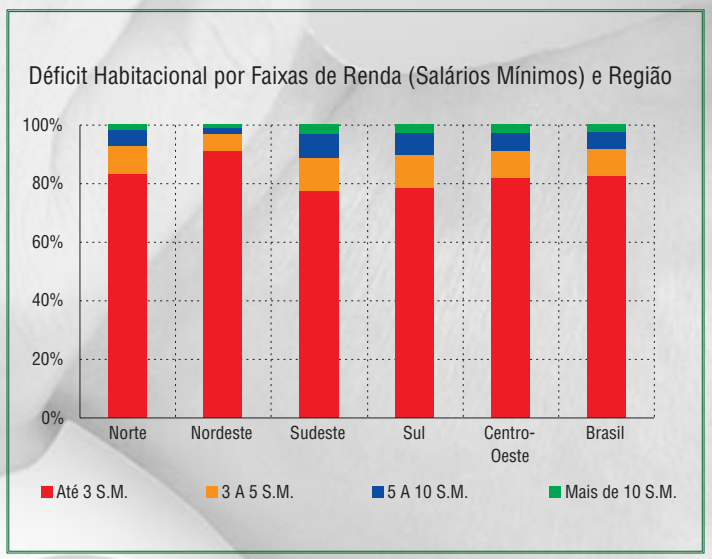
Fonte: Fundação João Pinheiro (2002). Elaboração LCA

Renda das famílias que compõem o Déficit Habitacional

83% do déficit habitacional total concentra-se em famílias com renda até três salários mínimos. Para esta faixa da população, esperam-se ações no âmbito da Política Nacional de Habitação de Interesse Social (PNHIS).

Obs: (1) Déficit habitacional urbano. (2) Nos casos de reposição por depreciação não foi possível calcular a faixa de renda.

Fonte: Fundação João Pinheiro (2002). Elaboração LCA



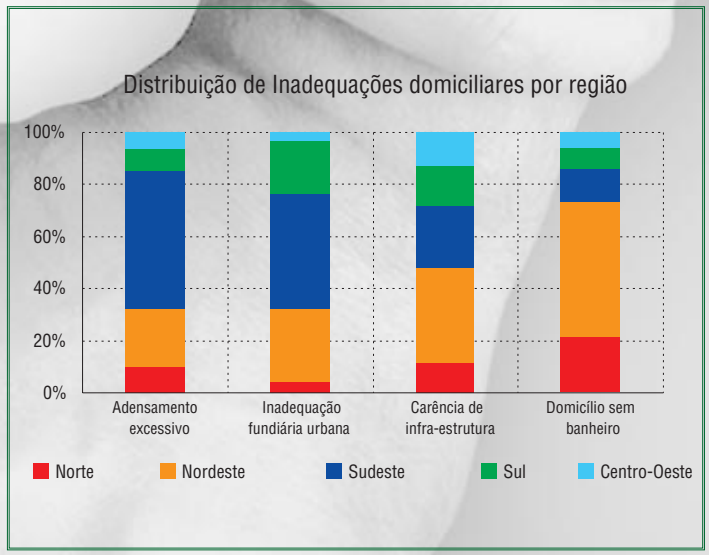
Inadequação de domicílios no Brasil

O número de domicílios com inadequação é de pelo menos 10,3 milhões, dado pelo número de habitações com carência de infra-estrutura.
A carência de infra-estrutura é um reflexo direto da insuficiência de investimentos governamentais.

INADEQUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS URBANOS DURÁVEIS, SEGUNDO AS REGIÕES

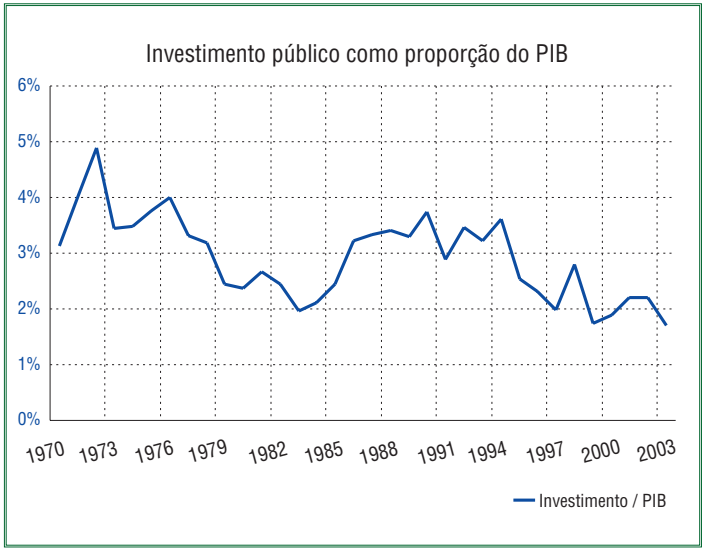
Região	Adensamento excessivo	Inadequação fundiária urbana	Carência de infra-estrutura	Domicílio sem banheiro
Norte	9.9%	4.2%	11.3%	21.2%
Nordeste	22.2%	27.8%	36.7%	52.2%
Sudeste	52.9%	43.9%	23.8%	12.2%
Sul	8.6%	20.7%	15.4%	8.1%
Centro-Oeste	6.3%	3.4%	12.8%	6.2%
Brasil	2.024.939	1.508.744	10.261.076	1.466.701

Fonte: Fundação João Pinheiro (2002). Elaboração LCA



A capacidade de investimento do governo vem decrescendo, constrangida pela evolução do endividamento público e pela necessidade de geração de superávits fiscais cada vez mais expressivos.

Tais superávits vêm sendo obtidos principalmente às custas de redução nas despesas de capital, ou seja, diminuição no investimento público e contingenciamento de recursos para aplicação em políticas sociais, como habitação e saneamento.



Fonte: IPEA. Elaboração: LCA

Instituição da Política Nacional de Habitação com foco em gestão

A lei N° 11.124, de 16 de junho de 2005, criou o **Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social** (SNHIS), com o objetivo de implementar políticas e programas de investimentos e subsídios para viabilizar o acesso à moradia da população de baixa renda, através de gestão centralizada pelo Ministério das Cidades e execução descentralizada (estados e municípios).

Juntamente com a criação do SNHIS, foi criado o **Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social** (FNHIS) com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para programas estruturados no âmbito do SNHIS. O FNHIS contará inicialmente com recursos do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), dotações do Orçamento Geral da União para habitação, empréstimos externos e internos para programas de habitação e receitas provenientes da própria operação de seus recursos. Já a gestão do FNHIS está determinada a partir de um Conselho Gestor composto de forma paritária por órgãos e entidades do Poder Executivo e representantes da sociedade civil, sendo presidido pelo Ministério das Cidades. Entre as atribuições deste Conselho Gestor estão estabelecer diretrizes e critérios de alocação, aprovar orçamentos e planos de aplicação assim como metas anuais e plurianuais e deliberar sobre as contas do FNHIS.

Além do FNHIS, o SNHIS deverá contar com recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

- Criação do SNHIS e do FNHIS é o primeiro passo para a implementação da Política Nacional de Habitação (PNH) ampla, consistente e articulada entre níveis de governo.

- PNH deverá ser capaz de combater o problema do déficit habitacional tendo como princípios moradia digna como direito e transparência nos processos decisórios.

- O acesso à moradia digna requer queda no custo final do imóvel, que deve ser buscada em todas as fases do processo de produção - da solução ao problema do uso e custo da terra urbanizada (revisão da Lei No. 6.766/79) até a redução dos custos dos materiais de construção.

- A ampliação da produção de moradias tem efeitos multiplicadores potentes sobre a geração de empregos e de renda.

Regulamentação da lei N° 11.124/05 e formação do Conselho Gestor do FNHIS

Justificativa:

O Déficit Habitacional é superior a sete milhões de novas moradias e está concentrado em áreas urbanas (76%) e nas famílias que recebem até três salários mínimos (83%). A implementação de ações de política pública focadas nesse segmento da população exige a criação de mecanismos para operacionalização do SNHIS e do FNHIS.

Viabilização:

Rapidez na regulamentação da lei e na criação do Conselho Gestor do FNHIS com participação do Poder Executivo e sociedade civil (movimentos sociais e setor produtivo) de forma paritária.

Garantia de um volume expressivo de recursos estáveis para o FNHIS, uma vez que será a **principal fonte para programas de habitação para a população carente**, a qual não tem condições de suportar qualquer esquema financeiramente viável de financiamento oneroso para habitação.

Articulação entre as esferas de governo na captação e repasse dos recursos do FNHIS para complementaridade de ações de política pública, bem como para constituição de fundos estaduais e municipais para interagir com o FNHIS.

Desoneração tributária na HIS

Justificativa:

Para a construção de uma habitação padrão de 42,3 m², segundo modelo da ABCP*/SENAI, a carga tributária gira em torno de 27% do preço final do imóvel – o que equivale a um acréscimo de 37% sobre o preço antes da incidência de impostos (desconsiderando os impostos que incidem sobre a folha de pagamentos).

A isenção destes impostos não só beneficiaria as famílias na aquisição de HIS como também incentivaria a construção e a geração de empregos formais e renda com efeitos multiplicadores sobre o consumo e pagamento de impostos em outras esferas da produção. Além disso, diminuiria a necessidade de gasto em saúde pública pela melhoria da condição de vida das pessoas beneficiadas pelo programa. Caso a desoneração tributária se dê na forma de créditos para pagamentos de impostos, também incentivará a formalização da atividade econômica dos envolvidos na cadeia produtiva da HIS.

Viabilização:

• Criação de grupo de estudos composto por técnicos do Governo Federal, Ministério da Fazenda (MF), Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (MDIC) e Mistério das Comunicações (MC), Caixa Econômica Federal, associações de construtores e de produtores de materiais de construção e especialistas para analisar os impactos de um programa que inclua:

• Criação de “certificados de crédito tributário” para impostos federais, com prazo e indexador pré-determinados, para serem utilizados por construtores devidamente regularizados para atuar com HIS no recolhimento de impostos ou para o pagamento de fornecedores, que por sua vez poderão utilizá-los exclusivamente para pagar seus compromissos junto ao fisco.

• Utilização de critérios de exigibilidade para utilizar os certificados que estimulem a formalidade e a qualidade da construção - como comprovação de adimplência com o fisco das três esferas públicas.

• Análise da proposta do Fórum de Competitividade da Cadeia Produtiva da Construção Civil/MDIC de subsídio para HIS por meio de crédito presumido de Imposto Sobre Produtos Industrializados (IPI) atrelado a programas habitacionais que alcançam famílias com renda de até três salários mínimos. A desoneração seria concedida às empresas construtoras, comerciais e industriais que implementam projetos de construção de HIS, com o crédito sendo utilizado exclusivamente para pagamento de IPI.

• Atuação do Ministério da Fazenda junto ao Conselho Nacional de Política Fazendária (CONFAZ) visando desonerar impostos estaduais nos mesmos moldes da desoneração proposta de tributos federais.

*Casa 1.0

Desburocratização e Desoneração Tributária para a Micro e Pequena Empresa da Construção Civil

Justificativa:

De acordo com a Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC) do IBGE, em 2003, haviam 118.993 empresas de construção, sendo que pouco mais de 75% delas apresentavam menos de cinco funcionários. As empresas desse porte representavam menos de 10% da receita total bruta do setor e 11% do valor adicionado. A receita bruta anual média dessas empresas não chegou a R$ 90 mil para aquele ano, de forma que é razoável supor que a grande maioria delas deve estar enquadrada como micro ou pequena empresa nos critérios da Receita Federal. No entanto, ao contrário do que ocorre com outras atividades, não há um regime de tributação menos burocrático para as empresas de pequeno porte da Construção Civil, o que dificulta tanto o desenvolvimento quanto o aumento da formalidade do setor.

Viabilização:

Estudo para a implementação de um regime de tributação menos burocrático para a micro e pequena empresa do setor de Construção Civil com a necessária desoneração tributária.

Incentivo ao aumento da produtividade na cadeia da construção civil a partir dos programas de habitação de interesse social

Justificativa:

Normalização de produtos é fator-chave para o aumento da produtividade na cadeia da construção civil, na medida em que aumenta a qualidade dos produtos, capacita mão-de-obra, simplifica processos construtivos e reduz desperdícios. Para estimular a utilização de produtos e processos normalizados, devem ser incrementadas e priorizadas as ações do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

Viabilização:

Fortalecimento do Programa de Subsídio de Habitação de Interesse Social (PSH).

Implementação de mecanismos que vinculem a aplicação de recursos públicos à aquisição de produtos e serviços conformes e aparelhamento dos órgãos de fiscalização e controle Ministério Público (MP, Procons etc).

Revisão extensiva e atualização das normas técnicas existentes sob a lógica de subsistemas integrados, priorizando a padronização e os requisitos de sustentabilidade ambiental.

Ampliação dos Programas Setoriais da Qualidade (PSQ) de materiais e componentes do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), com a agregação de novos setores produtores e a integração dos PSQ existentes.

Ampliação do Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SIAC), com a agregação de novos segmentos além dos atualmente contemplados (execução de obras, projetos, gerenciamento e serviços especializados).

Ampliação dos programas de capacitação profissional, definidos de forma conjunta pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) e sindicatos patronais e de trabalhadores e em parceria com o Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial.

Criação do "Observatório do Mercado Habitacional"

Justificativa:

Coordenação das políticas e ações dos setores público e privado voltadas ao desenvolvimento do mercado habitacional pode ser facilitada no caso de existir um fórum permanente para acompanhamento e análise das informações disponíveis sobre o setor composto por equipe técnica apta a auxiliar os formuladores de políticas.

A criação de um "observatório" do mercado habitacional representa o primeiro passo visando à criação da "Universidade da Construção", conforme proposta apresentada por ocasião do V Construbusiness. Naquela proposta, sugeria-se a formação de um "observatório" para o acompanhamento do desempenho da cadeia produtiva da construção civil como um todo e, em especial, nas áreas apoiadas por políticas públicas.

Viabilização:

Criação de grupo de estudos composto por técnicos do Governo, representantes dos segmentos do setor privado atuantes no mercado habitacional e especialistas para a concepção do "Observatório", devendo definir sua organização, área de atuação, atribuições e meios para sua manutenção.

Habitação de Interesse Social *Resultados Esperados*

PPA 2004-2007 definiu investimentos da ordem de 18,8 bilhões de reais para enfrentar o problema do déficit habitacional nas classes de renda mais baixa no triênio 2005-2007. A aplicação dos recursos poderia ser potencializada com a desoneração tributária da HIS.

	2005	2006	2007	Total
Novas moradias*				
Investimentos (R$ bilhões)	3.2	4.0	5.6	12.9
Unidades (Mil)	240	300	420	960
Melhorias habitacionais*				
Investimentos (R$ bilhões)	1.5	1.8	2.6	5.9
Unidades (Mil)	196	245	343	784
Impacto dos investimentos sobre:				
Renda (R$ bilhões)	6.7	8.3	11.7	26.6
Tributos (R$ bilhões) **	2.4	2.9	4.2	9.5
Empregos (Mil)* **	**272**	**341**	**477**	**1.090**
Diretos	108	135	189	432
Indiretos	85	106	148	338
Efeito-Renda	80	100	140	319

* Fonte: PPA 2004/2007.
** Supondo alíquota média global igual a 35,68% para todas as atividades da economia.
*** Coeficientes de Geração de Empregos para construção de edifícios: A cada R$ 1 milhão aplicado na Construção Civil, são gerados 23 empregos diretos, 18 empregos indiretos e 17 empregos via efeito-renda. (FGV/CBIC, 2002)
Fonte: Fiesp [Agenda de política para a cadeia produtiva da construção civil, Referências Fiesp 7, 2004].

ConstruBusiness10 ANOS
Uma década construindo soluções

Habitação de Mercado Diagnóstico Geral

• Mecanismos da Habitação de Mercado: Sistema Financeiro da Habitação (SFH), criado em 1964, e Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), implantado a partir de 1997 pela lei N° 9514/97.

• Proposta do SFI baseada na maior integração com os mercados financeiros e de capitais. Neste sentido, a lei N° 9514/97 criou o Certificado de Recebível Imobiliário (CRI).

• Lei N° 10.931/04: Novo passo na direção de mais integração com o mercado financeiro. A Lei N° 10.931 incorporou avanços que haviam sido estabelecidos por medidas provisórias, como a Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e o Patrimônio de Afetação.

• Principais pontos da Lei N° 10.931:

– Patrimônio de Afetação. Com os aperfeiçoamentos da Medida Provisória (MP) 252.

– Alienação Fiduciária para Imóveis.

– Princípio do Incontroverso. Em caso de disputa judicial, somente os aspectos do contrato que estiverem sob disputa poderão deixar de ser pagos.

– Letra de Crédito Imobiliário (LCI): Emitidas por entidades autorizadas pelo Banco Central. Representam títulos provenientes de Alienação Fiduciária e Hipoteca.

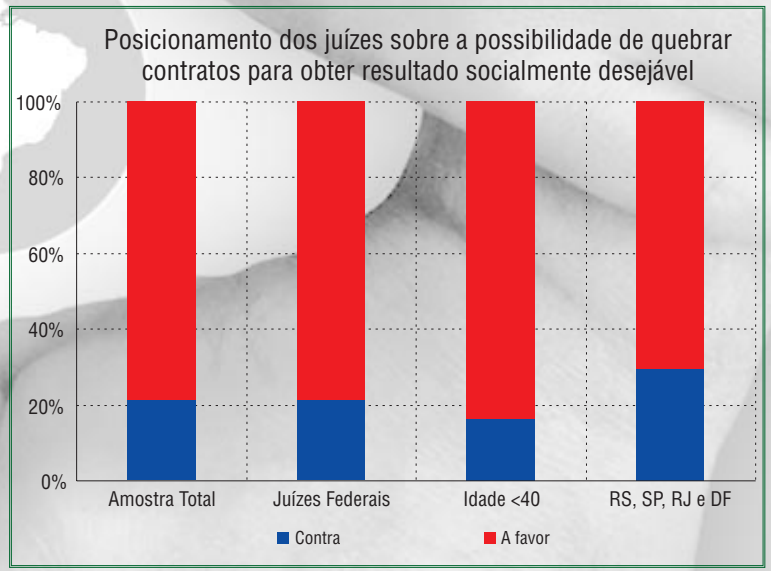
– Cédula de Crédito Imobiliário (CCI): Cessão de direitos creditórios provenientes de Financiamento Imobiliário.

– Cédula de Crédito Bancário (CCB): Não está diretamente ligada ao mercado imobiliário, mas tem o papel de facilitar a realização de empréstimos bancários, uma vez que reduz a burocracia numa eventual execução.

• Resultado esperado: Maior segurança jurídica e novas formas de financiamento, atendendo a antigos anseios dos agentes participantes do Construbusiness.

• Importância de Legislação que ofereça segurança jurídica ao incorporador e financiador.

– Maior segurança jurídica é uma demanda antiga das empresas que atuam no mercado de imóveis, visto que o poder judiciário tendem a favorecer os mutuários inadimplentes – mesmo que isto prejudique aqueles que são pontuais em seus pagamentos. No caso da nova legislação de alienação fiduciária, a retomada do imóvel foi facilitada, sendo que agora basta que seja movida ação de retomada de posse, que é menos dependente da interpretação do juiz.



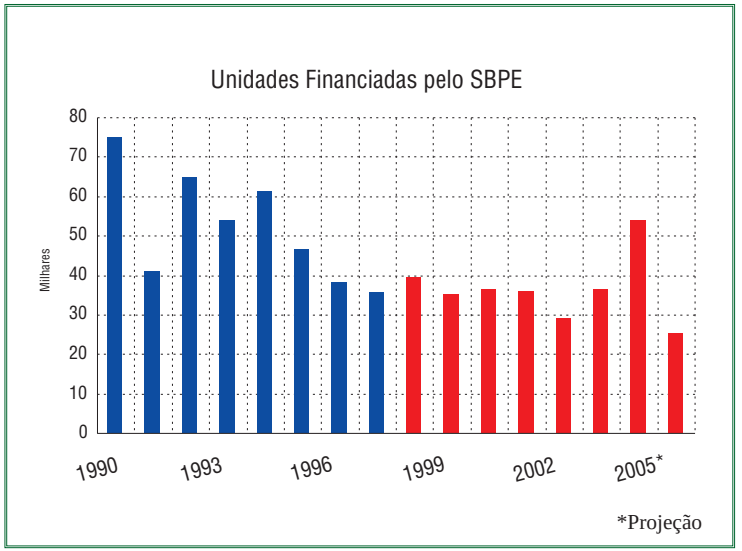
Fonte: Pesquisa Armando Castelar. Elaboração: LCA.

• Unidades financiadas pelo Sistema Brasileiro Poupança Empréstimo (SBPE) (recursos da caderneta de poupança).

– O número de unidades financiadas cresceu em 2004 preponderantemente como resultado do crescimento econômico, medidas do Conselho Monetário Nacional (CMN) - e acordos setoriais.

– Avanços institucionais recentes permitirão, em 2005, retornar aos patamares registrados em 1990.

– Contudo, SBPE é insuficiente para atender a demanda por habitações de mercado.



Memo: Média 1974/1983 = 129.000 unidades/ano.
Média 1984/1993 = 76.000 unidades/ano.
Média 1994/2004 = 40.690 unidades/ano.

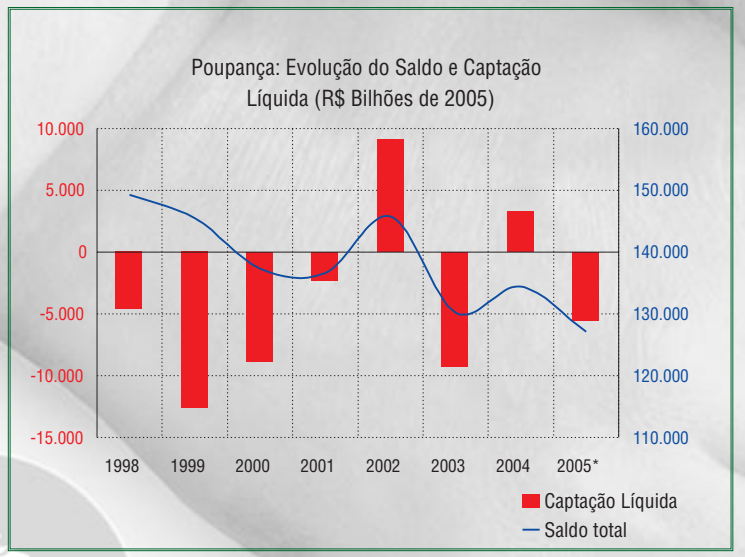
Fontes: BACEN, ABECIP e Caixa. Elaboração LCA

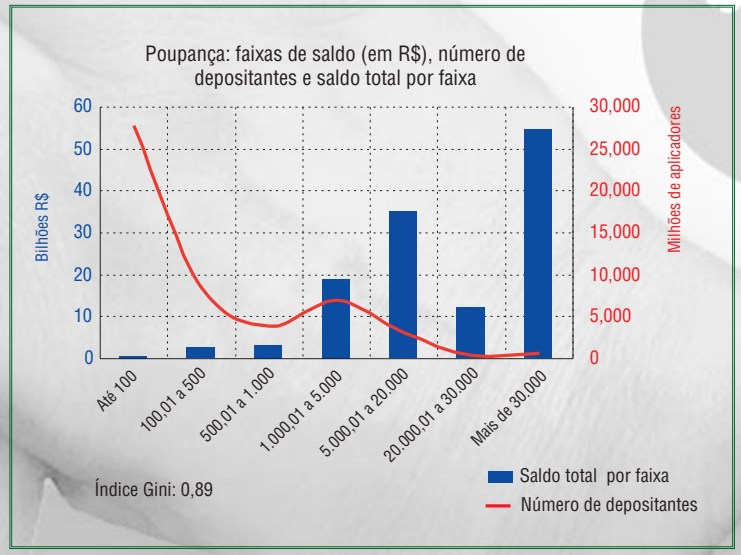
• Modelo de financiamento baseado na caderneta de poupança mostra sinais de esgotamento

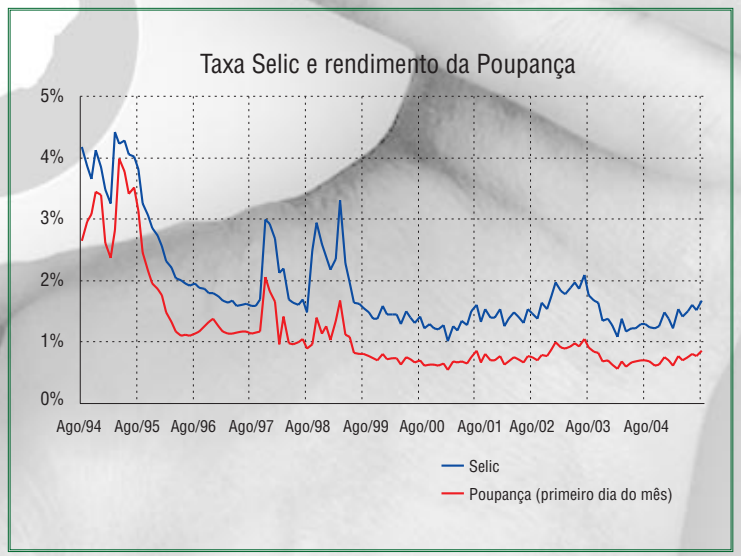
– Baixa atratividade da poupança, em relação a Selic.

– Saldos na poupança apresentam queda em termos reais, enquanto o total dos ativos financeiros cresce.

– Depósitos na poupança são mais concentrados que a renda no Brasil: o índice Gini é de 0,89, contra 0,58 para a renda total do país (totalmente concentrado = 1).





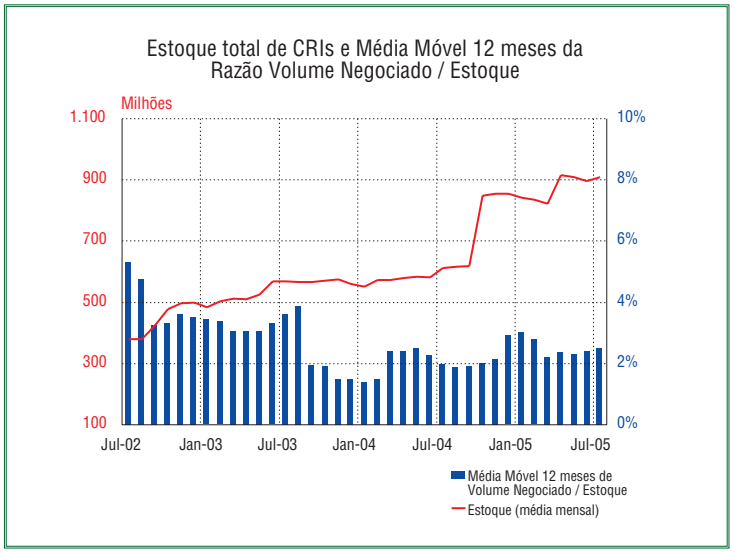


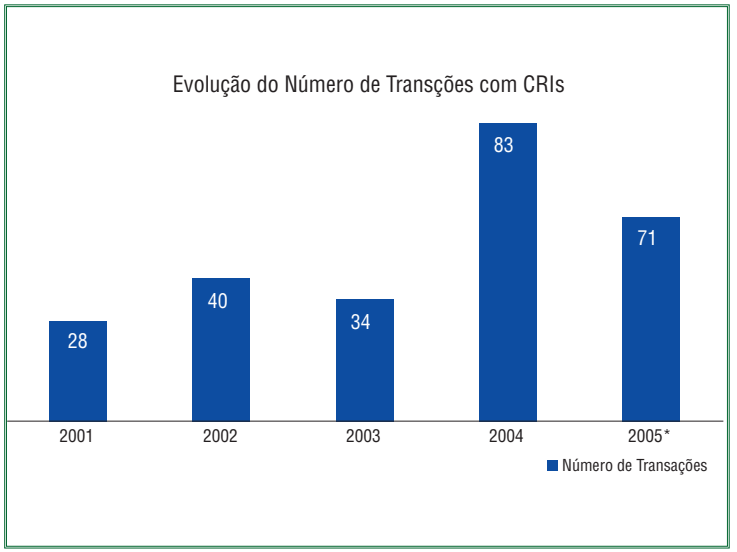
• Estoque de títulos financeiros do SFI é crescente, porém a liquidez no mercado secundário é insuficiente e deve ser estimulada.

– Certificado de Recebível Imobiliário (CRI) é o principal título do SFI. Carta de Garantia de Recompra (CGR), instituída em 2003 pela Resolução CMN 3155/03, foi criada para ampliar a liquidez dos CRIs, com papel importante até a consolidação do SFI.

– O número de transações com CRIs é crescente, porém tímido. Até julho de 2005, foram realizadas 57 transações contra 32 no mesmo período do ano anterior.

– As mesmas tendências são observadas nos mercados de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Letra de Crédito Imobiliário (LCI): aumento de estoque e maior número de negociações coexistem com queda na liquidez. Os títulos emitidos são absorvidos pelo mercado primário, mas as negociações em mercado secundário são pequenas quando comparadas com o volume total.

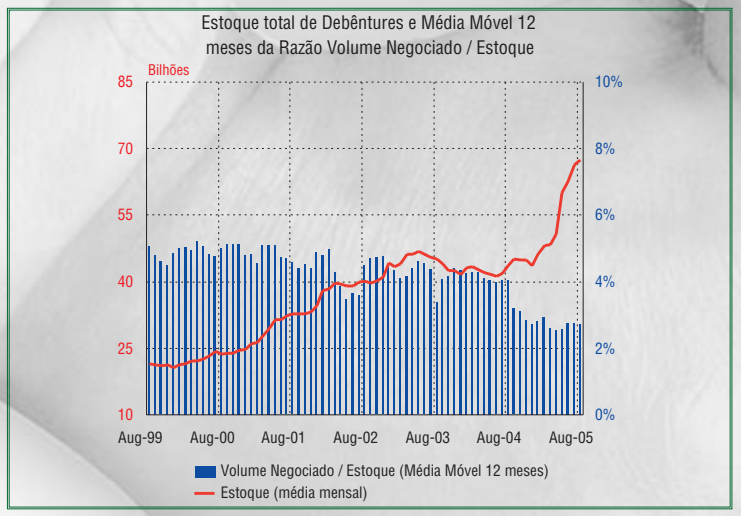




• **Comparativo com Debêntures**

– Liquidez de debêntures é maior. Em relação ao estoque total, as debêntures são quase duas vezes mais líquidas que o papel imobiliário mais negociado (CRI).

– As negociações de debêntures atingiram 1,8 bilhão de reais em julho/05, o que representa mais que todo estoque de CRIs e CCIs juntos.

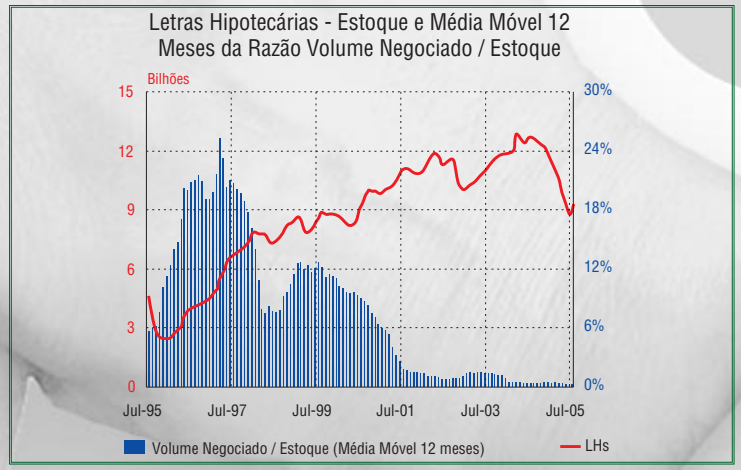


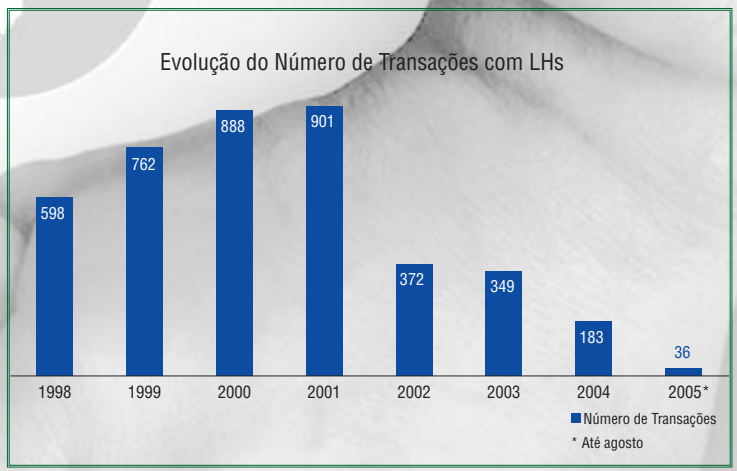
• Comparativo com Letras Hipotecárias (LH)

– Estoque de Letras Hipotecárias apresenta tendência de queda a partir de 2004.

– Número de transações apresenta queda desde 2002.

– Estoque não vem sendo renovado devido ao surgimento de instrumentos lastreados em garantias mais seguras.





Fonte: CETIP. Elaboração: LCA

ConstruBusiness10 ANOS
Uma década construindo soluções

Redução de inseguranças Jurídicas – I

Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)

"A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel."

Justificativa:

O STJ entendeu que o terceiro, adquirente da unidade a ser construída, deverá responder apenas pela dívida que assumiu e não por eventual dívida da construtora perante a instituição financeira. Ainda que a súmula 308 tenha fundamento no sentido de proteger o adquirente do imóvel, exagera ao incluir imóveis que já estavam hipotecados aos bancos antes da celebração da promessa de compra e venda.

O entendimento trazido pela Súmula 308 torna instável todo o Sistema de Financiamento Imobiliário, pois traz insegurança jurídica sobre a validade da hipoteca e outras modalidades de garantias reais. Além disso, mantida tal interpretação, os contratos realizados com os bancos não necessitariam ser honrados em detrimento de todo o sistema, tornando inócua a intenção do legislador constitucional de garantir moradia a todos os brasileiros.

Viabilização:

Revisão do teor da Súmula 308 do STJ, excluindo da tutela jurisdicional os casos de compromissos registrados após a concessão da hipoteca pelo incorporador ou construtor ao agente financeiro.

Redução de inseguranças Jurídicas – II

Aprimoramento da interpretação do Art. 53 do Código de Defesa do Consumidor

Justificativa:

O Artigo 53 tem sido interpretado de forma tal que o adquirente, ao rescindir o compromisso de compra e venda, teria direito a receber de imediato o valor que pagou, com atualização e juros. Desta forma, o incorporador é obrigado a se descapitalizar para reembolsar o adquirente, prejudicando o equilíbrio econômico-financeiro do empreendimento caso a desistência ocorra ainda na fase da construção. Também pode haver situações em que o valor atualizado das prestações pagas supere o valor real do imóvel tornando vantajoso para o adquirente desistir da operação de compra e adquirir outro imóvel à vista, obtendo lucro às custas do empreendedor. Além disso, a devolução imediata das parcelas pagas, sem prazo de revenda do imóvel, desestimula a emissão de CRIs, cujo rendimento é vinculado ao pagamento das parcelas. Finalmente, o Artigo 53, nas alienações fiduciárias de imóveis, pode gerar a possibilidade de "rescisão" de uma compra e venda, sendo que haverá dúvidas sobre quem deve devolver as parcelas já pagas: o vendedor ou o agente financiador.

Viabilização:

Determinação de que o ressarcimento ao adquirente que rescinda o contrato ocorra após a conclusão da obra ou após a revenda da unidade, para não comprometer o término do empreendimento nem prejudicar os demais adquirentes.

Realização de leilão da unidade e utilização dos recursos obtidos para saldar dívidas referentes à unidade, sendo o restante devolvido ao adquirente.

Redução de inseguranças Jurídicas – III

Resolução definitiva com relação à cobrança de juros nos sistemas de amortização, em especial a Tabela Price (TP)

Justificativa:

Inicialmente, deve-se lembrar que a TP também é utilizada no financiamento de bens duráveis de consumo, tais como automóveis sem nenhum tipo de contestação. Em todo o mundo, **qualquer sistema de amortização** apresenta incidência de **juros sobre o saldo devedor** do empréstimo e pagamento período a período de parcela referente a, pelo menos, os juros do período de forma a não ampliar o saldo devedor, descontado o indexador.

A grande vantagem da TP sobre outros sistemas de amortização no financiamento de imóveis está no valor constante das parcelas (excluído o efeito do indexador) e um valor de parcela inicial mais baixo em relação a outros sistemas. Tal como é calculada a TP, desde a primeira parcela paga-se não só os juros sobre o saldo devedor como também uma parcela de amortização. Assim, os pagamentos de valores constantes implicam saldo devedor decrescente ao longo do tempo (excluído o efeito do indexador) de forma a não existir dívida ao término do período de financiamento. **Não há acúmulo de juros no saldo devedor e, conseqüentemente, não há capitalização de juros**. A inserção de restrições *ad hoc* ao sistema da TP, como limite máximo da parcela do financiamento, pode gerar algum saldo devedor ao final do financiamento e, caso tais restrições impliquem o não pagamento integral dos juros sobre o saldo devedor em alguma parcela, resultar em anatocismo. Logo, **o problema dos sistemas de amortização de financiamentos não é o sistema em si, mas as restrições *ad hoc* que são impostas aos pagamentos das parcelas**. Por isso, é fundamental que problemas de inadimplência, tais como os gerados por uma escolha de indexadores dos contratos que impliquem reajustes das parcelas muito acima da capacidade de pagamento dos mutuários no decorrer dos anos, não sejam corrigidos por medidas que não ataquem diretamente suas causas.

Viabilização:

Manifestação dos órgãos superiores do Poder Judiciário sobre a aplicação da Tabela Price nos contratos de financiamento imobiliário.

Modernização do Sistema Cartorário

Justificativa:

Ao contrário do que ocorre com automóveis, a liberação dos financiamentos para imóveis é muito demorada. Isso não está ligado diretamente a questões de valor do bem, uma vez que há automóveis mais caros que imóveis e sujeitos a mais riscos que um imóvel no que tange ao comprometimento da garantia real em caso de inadimplemento do comprador em um regime de alienação fiduciária. No entanto, a existência de um órgão centralizador Departamento Nacional de Transito (DENATRAN) possibilita que um comprador consiga financiar e sair com o carro de uma concessionária em um único dia. Já a documentação para o financiamento de um imóvel pode demorar meses.

A documentação eletrônica de imóveis facilitaria a obtenção de todas as informações relevantes para incorporadores, compradores, financiadores e investidores. Com isso, não só aumentaria a rapidez das operações de construção, financiamento e compra como também aumentaria a segurança das operações.

Viabilização:

Implementação do Registro Eletrônico de Imóveis. Para tanto não é necessário criar um órgão centralizador dos cartórios de registros de imóveis, desde que haja uma interligação nacional através de sistema eletrônico que redirecione cada pedido de informação ao respectivo cartório.

Incentivos à Poupança e à tomada de financiamento

Justificativa:

O construtor ou incorporador se descapitaliza, perdendo capacidade de realizar novos empreendimentos, ao financiar diretamente a comercialização dos imóveis que produz.

A caderneta de poupança continua sendo a principal fonte de recursos de poupança voluntária para o financiamento imobiliário, pelo menos até a consolidação do SFI, mas suas características precisam ser repensadas. Isso porque atualmente remunera relativamente pouco o aplicador e não é um recurso barato para o tomador do financiamento, sendo necessárias ações para aumentar a atratividade da caderneta de poupança enquanto instrumento de captação de recursos para o sistema imobiliário e reduzir os custos de tomada de financiamento.

Viabilização:

• Dedução dos juros pagos por mutuários do SFH e SFI nas prestações de financiamentos para aquisição de imóvel próprio como despesa para cálculo de renda tributável do Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF).

• Melhora de prazos de aplicação e rentabilidade da caderneta de poupança *vis-à-vis* outras opções de investimento financeiro.

• Incentivo à caderneta de poupança vinculada a financiamento imobiliário, definindo prazo mínimo para a aplicação e redução do custo de financiamento proporcional aos valores poupados e financiados.

• Simplificação de procedimentos para acesso às linhas de financiamento existentes.

Incentivos ao mercado primário e secundário de CRIs

Justificativa:

A falta de padronização dos contratos dificulta a negociação de CRIs no mercado secundário, pois gera títulos com características muito idiossincráticas a cada operação de crédito, implicando custos elevados para verificação das características de cada papel por parte dos compradores no mercado secundário.

A utilização de vários indexadores para as operações de crédito, por sua vez, amplia o risco de captação e torna os *spreads* pouco transparentes, inibindo a emissão e posterior negociação de CRIs.

Viabilização:

• Padronização dos contratos para melhor enquadramento dos mutuários em perfis que facilitem a securitização e emissão de CRIs por tipos facilmente identificáveis para posterior avaliação no mercado secundário.

• Criação de Fundo de Fomento e Liquidez para a aquisição de CRIs, garantindo recursos para a recompra dos títulos imobiliários com recursos de poupança, FGTS, FAT, empresas de previdência e reservas técnicas de seguradoras; e consolidação da Carta de Garantia de Recompra na transição para o Fundo.

• Eliminação de limites para a aquisição de CRIs pelos agentes do SBPE.

• Revisão da Instrução CVM 414 de 30/12/04, que autoriza a emissão de CRIs de valor inferior a R$ 300 mil apenas para créditos de imóveis prontos.

Dinamização do Sistema de Financiamento Imobiliário

Justificativa:

Apesar dos avanços obtidos com a Lei N° 10.931/04, permanecem alguns entraves regulatórios e tributários que prejudicam o desenvolvimento do SFI.

Viabilização:

• Isonomia no tratamento tributário para pessoa física das quotas de Fundo de Investimento Imobiliario (FIIs) com CRIs e LHs.

• Revisão do enquadramento de quotas de FIIs como imóveis para fundos de previdência, uma vez que apresentam riscos distintos de um único imóvel. As quotas de FIIs poderiam estar sujeitas a uma limitação própria.

• Revisão do tratamento tributário para renda proveniente de aluguéis, visando incentivar o investimento em imóveis para locação.

• Instituição do cadastro positivo de mutuários das operações de crédito imobiliário via Sistema de Informações de Crédito (SCR) do Banco Central como forma de reduzir assimetria de informações, melhorando condições e acesso ao crédito com benefícios para os bons pagadores.

• Cancelamento da incidência de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na retomada do imóvel.

Habitação de Mercado *Resultados Esperados*

Estudos realizados* mostram que a dinamização do SFI pode levar, até o final desta década, a produção de imóveis aos patamares verificados nos anos 70/80.

	70/ 80	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
DESENVOLVIMENTO[1]							
Unidades habitacionais (mil)	250	40	80	120	160	200	240
Área de Construção (MM m²)	30	5	10	15	20	25	30
Custo de Construção (R$ bi)	15	3.0	6.1	9.3	12.5	15.9	19.4
Valor Global de Vendas - VGV (R$ bi)	30	6.0	12.2	18.5	25.1	31.8	38.8
FONTES (R$ bi)[2]		415	423	431	439	447	455
Caderneta de Poupança		115	117	119	121	123	125
Entidades de Previdência (EP)		250	255	260	265	270	275
Seguradoras (S)		50	51	52	53	54	55
PRODUÇÃO (R$ bi)							
Financiamento líquido		1.2	1.4	1.6	1.8	2.0	1.8
Saldo Acumulado		1.2	2.6	4.2	6.0	8.0	9.8
Saldo / Caderneta de Poupança		**1.0%**	**2.2%**	**3.5%**	**5.0%**	**6.5%**	**7.8%**
COMERCIALIZAÇÃO (R$ bi)							
Financiamento líquido - CRI			4.2	6.9	9.5	12.1	14.6
Saldo Acumulado - CRI			4.2	11.1	20.6	32.7	47.3
Saldo nas Instituições Financeiras[3]			3.4	7.8	12.4	16.4	18.9
Saldo no Mercado[4]			0.8	3.3	8.2	16.4	28.4
Saldo no mercado / EP+S			**0.3%**	**1.1%**	**2.6%**	**5.0%**	**8.6%**
FUNDO DE FOMENTO E LIQUIDEZ							
% sobre Saldo Acumulado de CRIs no Mercado			80%	70%	60%	50%	40%
Montante requerido (US$ bi)			0.7	2.3	4.9	8.2	11.4
Montante / Caderneta de Poupança			**0.6%**	**2.0%**	**4.2%**	**6.8%**	**9.2%**
EMPREGOS (Mil)[5]		174	354	539	725	922	1,125
Diretos[6]		69	140	214	288	366	446
Indiretos[6]		54	110	167	225	286	349
Efeito-renda[6]		51	104	158	213	270	330

1 Área total da unidade = 125m². Custo de construção = R$ 600/m².
2 Crescimento real de 1,5% ao ano.
3 80% do saldo acumulado no início, caindo para 40% no Ano 6.
4 20% do saldo acumulado no início, subindo para 60% no Ano 6.
5 Coeficientes de geração de emprego aplicados sobre o custo da construção.
6 Coeficientes de geração de emprego para construção de edifícios: 23 empregos diretos, 18 empregos indiretos e 17 empregos via efeito-renda gerados a cada R$ 1 milhão produzido (FGV/CBIC, 2002).
Fonte: Fiesp [Agenda de política para a cadeia produtiva da construção civil, Referências Fiesp 7, 2004].
*Secovi-SP

Saneamento *Diagnóstico Geral*

• Abrangência da rede de abastecimento de água:

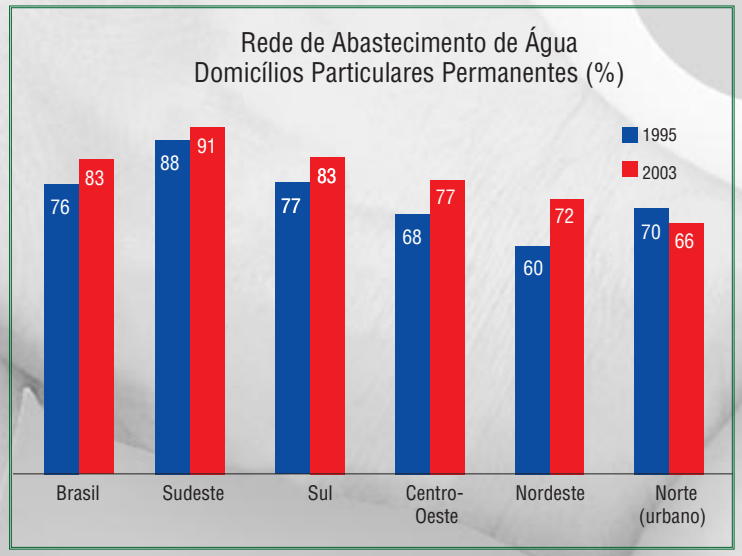
– 17% dos domicílios, correspondentes a mais de 32 milhões de brasileiros, não contam com rede de abastecimento de água, sendo que a Região em pior situação é a Nordeste, com 14 milhões de habitantes sem acesso à rede.

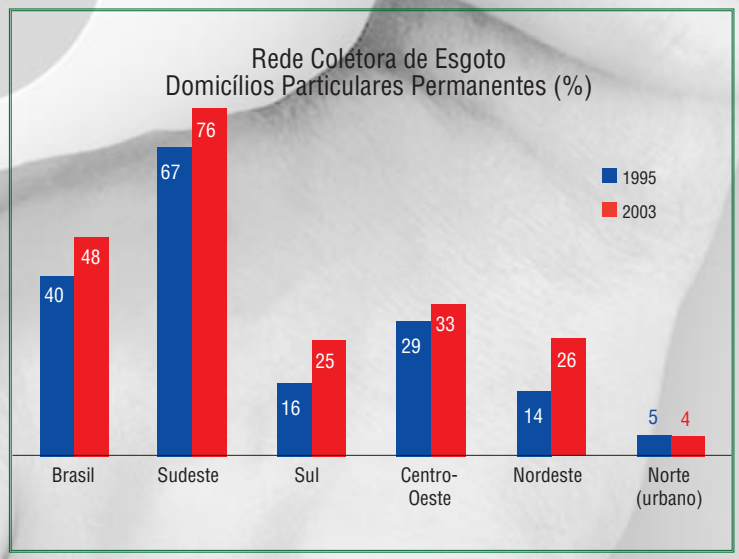
– Entre 1995 e 2003, o percentual de domicílios atendidos aumentou em todas as Regiões, com exceção da Região Norte.

• Abrangência da rede coletora de esgoto:

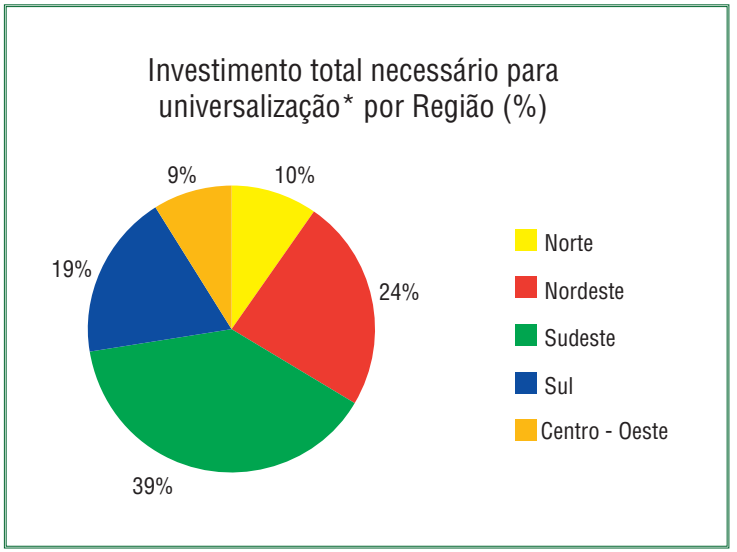
– Entre 1995 e 2003, todas as Regiões tiveram aumento de cobertura, com exceção da Região Norte. Contudo, a abrangência ainda está longe de ser satisfatória.

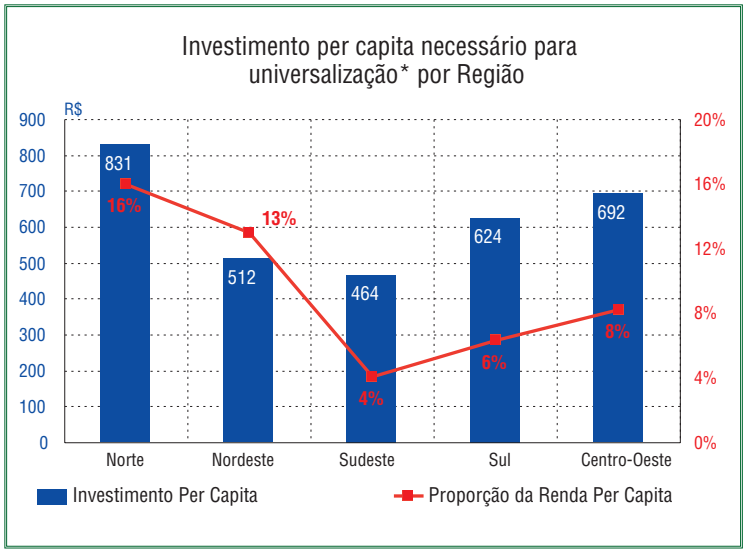
– O Brasil apresenta 52% dos domicílios, correspondentes a 94 milhões de habitantes, sem acesso à rede coletora, sendo que cerca de 36 milhões moram na Região Nordeste.





- O grande desafio no setor de saneamento é a universalização do acesso às redes de abastecimento de água e de esgoto em um contexto de carência de recursos públicos e indefinição do marco regulatório.
- Segundo a Organização Mundial da Saúde, os benefícios sociais e econômicos do investimento em saneamento são estimados entre R$5 e R$11 para cada R$1 investido.
- Para atender a demanda por universalização dos serviços de saneamento básico em vinte anos serão necessários investimentos da ordem de 200 bilhões de reais.
- Apenas o atendimento da demanda reprimida por serviços de saneamento exigiria investimentos imediatos superiores a 90 bilhões de reais.





* Considerando déficit em 2000.
Fonte: Ministério das Cidades. Elaboração: LCA.

Reativação imediata dos investimentos no setor de saneamento

Justificativa:

O Brasil necessita de investimentos de pelo menos R$ 200 bilhões nos próximos 20 anos para a universalização dos serviços de saneamento. No biênio 2003-2004, o total de recursos federais não onerosos (Orçamento Geral da União) e onerosos (FGTS – Caixa Econômica Federal e outras instituições financeiras, FAT - BNDES) contratados para ações em saneamento foi da ordem de R$ 6 bilhões apenas. Para 2005, estão previstos cerca de R$ 3,8 bilhões de recursos federais para serem aplicados no setor, mas boa parte está sendo contingenciada.

Viabilização:

Descontingenciamento dos recursos previstos no Orçamento Geral da União para investimentos em saneamento básico, visto que são destinados para áreas mais carentes que não têm condições de financiá-los com recursos onerosos como medida de curto prazo para a não paralisação do setor.

Descontingenciamento de crédito ao setor público para ações em saneamento básico para estados, municípios, Companhia Estadual de Saneamento (CESBs) ou companhias municipais de água e esgoto que ainda apresentam capacidade de endividamento, também como medida de curto prazo.

Revisão da incidência de PIS-PASEP/Cofins sobre o setor de saneamento

Justificativa:

Estudo da Associação de Empresas de Saneamento Básico Estaduais (AESBE) estima que a incidência de PIS-PASEP/Cofins passou de 4,11% da receita operacional bruta em 2003 para 6,65% em 2004, podendo ultrapassar 7% em 2005. Por outro lado, os gastos do Orçamento Geral da União em saneamento são inferiores à arrecadação de PIS-PASEP/Cofins do setor desde 2003 (estima-se que em 2005 será menos da metade). Isso faz com que o setor, carente de investimentos principalmente nas regiões mais pobres, financie o governo ao invés de ser financiado. Se forem considerados também os impostos sobre os insumos das empresas de saneamento, 19% da receita operacional bruta do setor é destinada a pagamentos de impostos. O aumento da carga tributária sobre o setor de serviços era previsto pelo Ministério da Fazenda, já que a relação entre valor adicionado e faturamento tende a ser mais alta neste setor.

Viabilização:

Estudo para enquadramento das empresas do setor de saneamento no antigo sistema de cobrança de PIS-PASEP/Cofins da mesma forma como estão enquadradas as empresas de telecomunicações e concessionárias operadoras de rodovias (Lei 10.833/03, artigo 10º incisos VIII e XXIII).

Melhoria da gestão financeira e operacional das empresas

Justificativa:

A situação atual de várias empresas de saneamento não permite investimentos capazes de expandir o atendimento e tampouco aumentar a eficiência (redução de perdas na distribuição). Aliado a esse problema, a atuação ineficiente (por base instalada obsoleta) torna praticamente impossível obter resultados que permitam a obtenção de crédito para expansão do serviço ou melhoria de sua qualidade.

Viabilização:

Criação de linha de financiamento para modelagem de programas individualizados para recuperação da capacidade financeira e gerencial das empresas de saneamento que considerem a possibilidade de utilizar os arranjos institucionais previstos na Lei de Parceria Público-Privada (PPPs).

Rediscussão do Programa Especial de Desenvolvimento Institucional de Prestadores de Serviços de Saneamento Ambiental (PEDIS) para promover a recuperação da capacidade financeira, a capacitação gerencial e modernização dos instrumentos de gestão das empresas.

Reestruturação e fortalecimento de empresas viáveis, ampliando base geográfica e escala de serviços.

Estímulo a empresas estaduais, de atuação regional, que só oferecem serviços de água, a oferecerem serviços de esgoto, pois a exploração de ambos os serviços conjuntamente leva a economias de escopo e ganhos de eficiência.

Criação de mecanismos destinados a melhorar a gestão operacional dos recursos destinados ao setor de saneamento, desde o acesso aos recursos por parte dos municípios e companhias municipais de água e esgoto até o acompanhamento da execução e implantação de projetos.

Estabelecimento de critérios para mensuração de eficiência, tais como indicadores de desempenho e de atendimento ao cliente.

Definição de marco regulatório para saneamento

Justificativa:

Constituição Federal de 1988 criou forte demanda por regulamentação das atividades de prestação de serviços públicos. Contudo, passados mais de quinze anos, não existe marco regulatório para o setor de saneamento.

Viabilização:

Definição clara de competências entre estados e municípios (questão da titularidade). Nos casos em que se espera a atuação conjunta de estados e municípios na prestação dos serviços, deve-se assegurar, pelo estado competente, a atuação do município na definição de objetivos, metas, prioridades e sua compatibilização com planos urbanísticos e de ocupação do solo. Ademais, deve caber ao município participar na decisão da organização da prestação de serviços, inclusive sua concessão ou permissão.

Instituição de Agências Reguladoras, autônomas e independentes, para arbitrar e agilizar resolução de conflitos, zelar pela qualidade dos serviços prestados à população e mediar revisões tarifárias de forma a garantir tanto o repasse de ganhos de produtividade para os consumidores como o equilíbrio econômico-financeiro das empresas.

Definição de regras claras a respeito de inadimplência, interrupção de serviço e proteção à população de baixa renda, instituições de ensino e saúde de forma que evitem longos processos na justiça sem comprometer o equilíbrio econômico-financeiro das empresas.

Saneamento Resultados esperados

• A viabilização das metas do PPA 2004-2007, com investimentos previstos de 16 bilhões de reais no triênio 2005-2007, beneficiará cerca de nove milhões de famílias.
• Contudo, mesmo supondo o cumprimento integral das metas do PPA 2004-2007, serão necessários investimentos anuais de não menos que 12 bilhões de reais a partir de 2008 para se alcançar a universalização dos serviços de saneamento em vinte anos (2023).

	2005	2006	2007
Saneamento ambiental urbano[1]	3.947	4.933	6.907
Saneamento rural	78	98	136
Resíduos sólidos urbanos	253	316	443
Modernização do setor de saneamento (PMSS)	14	17	24
Ações de saneamento no semi-árido (Conviver)	45	57	79
Saneamento em assentamentos precários (PAT/Prosanear)	18	22	31
Drenagem urbana sustentável	169	212	296
Total	**4.524**	**5.655**	**7.916**
Impacto dos investimentos sobre:			
Renda (R$ bilhões)	6.4	8.1	11.3
Tributos (R$ bilhões) [2]	2.3	2.9	4.0
EMPREGOS (Mil)[3]	**136**	**170**	**237**
Diretos[4]	10	12	17
Indiretos[4]	19	23	32
Efeito-renda[4]	108	135	188

1: Inclui ações de abastecimento de água, esgotamento sanitário e desenvolvimento institucional de estados e municípios.
2: Supondo alíquota média global igual a 35,68% para todas as atividades da economia.
3: Coeficientes de geração de emprego aplicados sobre o valor do investimento.
4: 21 empregos diretos, 41 empregos indiretos e 238 empregos via efeito-renda gerados a cada R$ 10 milhões produzidos (preços médios de 2003) [Najberg & Pereira, 2004].
Fonte: Fiesp [Agenda de política para a cadeia produtiva da construção civil, Referências Fiesp 7, 2004].

Burocracia

O licenciamento de empreendimentos habitacionais caracteriza-se como um serviço excessivamente burocrático, sem compromisso com agilidade e transparência.
Esta situação que perdura há anos é responsável pela sedimentação de uma relação de desconfiança entre o Usuário e o Poder Público e gera prejuízos para todos:

- para os cidadãos que querem construir ou reformar leva à ilegalidade, que impede o registro do imóvel e conseqüente desvalorização;
- para os empresários implica em atrasos no lançamento dos produtos e na conseqüente imobilização dos recursos despendidos (terreno e projetos);
- para os projetistas, além do constrangimento de terem seus trabalhos sujeitos a sucessivas análises, provoca retardo no recebimento dos honorários;
- para os funcionários gera, com freqüência, críticas e acusações de desídia em relação ao trabalho;
- para a Prefeitura, além de postergar o ingresso de taxas e emolumentos, compromete a qualidade do serviço prestado e prejudica sua imagem;
- a Cidade é a mais prejudicada pois os entraves criados pela própria administração pública contribuem para a manutenção do déficit de moradias;

Estas dificuldades refletem no mercado: o preço do produto final embute os custos do licenciamento, da ineficiência e da burocracia.
Tal situação em nada ajuda a produção de unidades habitacionais.

ConstruBusiness10 ANOS
Uma década construindo soluções

Estatuto da Cidade

A Lei Federal 10.257, de 2001, estabeleceu diretrizes gerais de política urbana para os Municípios que visam a produção de unidades habitacionais de interesse social e a desburocratização:

- Simplificação da legislação com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais.
- Elaboração de Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana até 2006.
- Fixação de prazos para a expedição de diretrizes, aprovação de projetos, realização de vistorias e expedição de certificados de conclusão de obras.

Projeto Plantas "On Line"

Parceria firmada entre a Prefeitura de São Paulo e Entidades representativas dos setores de projeto e da construção com o objetivo de criar um sistema de aprovação de edificações por meio eletrônico.

Diretrizes:

- Agilizar os prazos de licenciamento dos empreendimentos.
- Tornar transparentes as fases de aprovação de projetos de edificações.
- Permitir a verificação dos prazos de análise e o embasamento de decisões administrativas.
- Capacitar e valorizar o quadro técnico e administrativo da Prefeitura.

Compromissos:

- Implementar sistemas informatizados de análise e licenciamento de empreendimentos.
- Captar recursos para viabilizar parte das ações a serem implementadas pela Prefeitura.

Gestão:

- Comissão formada por representantes das entidades e das secretarias municipais.
- Assessoria de auditoria independente.

Praça da Habitação

Justificativa:

O licenciamento dos empreendimentos habitacionais (da aprovação do projeto à expedição do "habite-se") depende da análise e decisão de diferentes setores da Prefeitura com diversidade de critérios e exigências.

O cidadão (proprietário, empreendedor ou profissional) é obrigado a se locomover por vários órgãos para se inteirar e resolver as questões ligadas à produção habitacional (programas habitacionais do poder público, linhas de financiamento, exigências urbanísticas e ambientais, procedimentos administrativos dos diferentes setores que licenciam, pagamento de taxas e impostos devidos).

A concentração em um espaço adequado, a **Praça da Habitação**, dos serviços disponíveis representa economia para o cidadão e para o setor público, na medida que otimiza o uso dos recursos disponíveis.

Viabilização:

- Modernização administrativa do poder público municipal.
- Articulação entre as esferas de governo na prestação dos serviços e informações (Município, Estado, União).

Comissão Municipal de Análise Integrada

Justificativa:

A falta de integração entre os diferentes setores torna mais lento o licenciamento. A legislação conflitante junto com a análise isolada feita pelos setores ocasiona discrepância das decisões, relatórios não conclusivos e conseqüente demora na tomada de decisão e no atendimento ao munícipe.

A indefinição dos prazos para a prestação dos serviços, dificulta o planejamento do empreendimento e traz gastos ao poder público.

A criação de uma **Comissão Municipal de Análise Integrada** para gestão dos projetos e empreendimentos evita a peregrinação por diversos órgãos.

Viabilização:

- Priorização pelo Poder Público Municipal, Estadual e Federal da questão do licenciamento de empreendimentos habitacionais, em especial de HIS.
- Edição de Decreto Municipal criando a Comissão Municipal de Análise Integrada .
- Aprovação de lei municipal, em sintonia com o Estatuto da Cidade, fixando o prazo para a análise e decisão dos pedidos referentes ao licenciamento de empreendimentos habitacionais.

Sistemas Informatizados de Gestão

Justificativa:

A grande maioria dos Municípios brasileiros não dispõe de sistemas informatizados de gestão que garantam transparência e facilitem a comunicação com o usuário, além de melhorarem a qualidade e eficiência na prestação dos serviços.

A tecnologia da informação permite a interligação de todas as instâncias de poder, agilizando a circulação das informações e a solução das demandas.

Viabilização:

- Desenvolvimento de sistemas informatizados que gerenciem os procedimentos administrativos (desde o protocolo dos pedidos, análise dos projetos até a emissão dos documentos) e que garantam a transparência dos atos da Prefeitura.
- Compromisso dos Municípios que obtenham empréstimo junto a órgãos e entidades estaduais e federais, de investir na desburocratização do licenciamento.

Transparência no Serviço Público

Justificativa:

A complexidade da legislação e a falta de acesso dos profissionais de projeto ao conhecimento técnico acumulado pelos servidores municipais contribuem para sedimentar a burocracia.

O atendimento inadequado além de prejudicar a qualidade do serviço prestado reforça a imagem negativa que os munícipes têm dos servidores municipais.

O uso do meio eletrônico (Internet) como veículo de divulgação permite o acompanhamento das ações do poder público pelos cidadãos.

Viabilização:

- Desenvolvimento de sistemas informatizados que permitam a prestação dos serviços e o acompanhamento das decisões por meio eletrônico (Internet).
- Elaboração de material explicando o funcionamento do poder público, as rotinas operacionais, as exigências legais para o licenciamento do projeto, a documentação necessária e os padrões urbanísticos utilizados nos Municípios.

Incentivo à Produção de Habitação de Interesse Social - HIS

Justificativa:

Em sintonia com o Estatuto da Cidade, os Municípios devem criar mecanismos de incentivo à produção privada de unidades habitacionais de interesse social – HIS.

Viabilização:

- Aprovação de lei municipal estabelecendo:
  - padrões construtivos, tipologia, faixa de renda das famílias atendidas;
  - zonas especiais de interesse social;
  - benefícios urbanísticos (índices de aproveitamento maiores, isenção do pagamento de outorga onerosa do direito de construir);
  - parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo;
  - normas construtivas específicas;
  - isenção do pagamento de taxas e impostos municipais (ISS, ITBI, taxas de licenciamento).

Valorização dos Servidores

Justificativa:

A falta de atualização profissional aliada às condições precárias de trabalho e à baixa remuneração transformam os servidores em agentes públicos compromissados não com a prestação de bons serviços mas com a manutenção da máquina.

Condições físicas inadequadas desestimulam a produtividade e dificultam o bom desempenho das tarefas.

Viabilização:

• Capacitação dos funcionários na utilização dos novos sistemas informatizados, assimilação e desempenho das novas rotinas e procedimentos, trabalho em equipe e conhecimento técnico sobre a legislação e normas.

• Adequação e modernização do ambiente físico de trabalho à nova realidade da informatização dos procedimentos e transparência das ações.

Recursos para os Municípios

Justificativa:

Os Municípios brasileiros não dispõem de recursos para aplicar em modernização administrativa, em ações voltadas para revisão de processos, informatização dos sistemas de gestão e da prestação dos serviços, uso de tecnologia da informação, capacitação dos servidores, melhorias das condições físicas de trabalho.

Viabilização:

• Ampliar e facilitar os recursos existentes, de linhas de créditos específicas para as Prefeituras, com vistas à implementação da Comissão Municipal de Análise Integrada, incluindo a modernização administrativa, através da informatização dos sistemas de gestão e de prestação dos serviços, uso de tecnologia da informação, capacitação dos servidores, melhorias das condições físicas de trabalho.

Dispensa de aprovação pelo Estado Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB)

Justificativa:

A Lei Federal nº 9.785/1999 alterou a redação do artigo 13 da Lei 6.766/1979, retirando dos Estados a competência para examinar e anuir previamente à aprovação de loteamento e desmembramento pelos Municípios.

A dupla análise, por vezes com critérios e parâmetros conflitantes, dificulta o licenciamento trazendo prejuízos ao poder público estadual e municipal e aos empreendedores.

Viabilização:

- Edição de normas estaduais disciplinando a matéria, dispensando a análise urbanística e anuência prévia pelo Estado, na aprovação de empreendimentos localizados em Municípios que disponham de Plano Diretor e legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Caixa Econômica Federal

Justificativa:

Para conceder financiamentos, a Caixa Econômica Federal formula exigências mais restritivas e por vezes conflitantes com a legislação urbanística e Códigos de Obras municipais, o que implica em demorado procedimento de ajuste do projeto além de custos adicionais.

As exigências formuladas às empresas construtoras inviabilizam sua capacitação para conseguir financiamento.

Viabilização:

- Eliminação das exigências urbanísticas e de projeto da Caixa Econômica Federal nos Municípios que disponham de Código de Obras e Edificações e legislação de uso do solo.
- Simplificação dos procedimentos de cadastramento das empresas, que obtenham empréstimo junto à Caixa Econômica Federal e outros órgãos e entidades estaduais e federais.