10ª Conferência Internacional da LARES
Setembro 15-17, 2010 São Paulo, Brasil

Regularização Imobiliária e Licenciamentos no Brasil

Enga Sanrlei Polini - Soluções Consultoria, Brasil, sanrlei@solucoesconsultoria.com.br**, Regis Amadeu -** regis@solucoesconsultoria.com.br

RESUMO

Para a expansão e implantação de redes, indústrias e demais empresas é necessário nos submetermos à burocracia brasileira que, no mais das vezes, nos apresenta surpresas devido à sua complexidade. Nesse artigo trataremos das particularidades dessa burocracia, ilustrando-as com pesquisas e *case* de implantação de empresa, além da legislação nas esferas públicas, destacando assuntos relacionados às prefeituras (uso e ocupação do solo), acessibilidade, vigilância sanitária -ANVISA, interferência no meio ambiente, prevenção e combate aos incêndios -Corpo de Bombeiros, dentre outras aprovações relacionadas ao tema.

Palavras-chave: Regularização, Licenciamento, Burocracia, Aprovações, Expansão

1. ☒

Real Estate Regularization and Licensing in Brazil

Enga Sanrlei Polini - Soluções Consultoria, Brasil, sanrlei@solucoesconsultoria.com.br**, Regis Amadeu -** regis@solucoesconsultoria.com.br

ABSTRACT

For the expansion and implantation of nets, industries and other enterprises, it is necessary to submit to Brazilian bureaucracy, which most of times presents surprises due to its intricacy. This article tackles with some particularities of this bureaucracy, enlightening them with researches and case of enterprise implantation , besides the legislation in the pubic range, standing out subjects related to the city hall (use and occupation of the soil), accessibility, Department of Sanitation - ANVISA , environment interference, and fire fighting and prevention – Firefighters, among other agreements co- related.

Key words - : regularization, Licensing, bureaucracy, agreements, implantation

1. INTRODUÇÃO

É grande o impacto das legislações brasileiras, nas esferas municipais, estaduais e federais, no que diz respeito ao desenvolvimento e implantação de novos empreendimentos e expansões nas cidades. Devido à complexidade da burocracia existente no Brasil, tal impacto dificulta a abertura de novas empresas bem como o investimento internacional nas diversas áreas.

Além da complexidade burocrática, ainda nos deparamos com a diversidade de exigências municipais e estaduais, o que acarreta um maior interesse dos investidores em determinadas regiões, seja pelo menor prazo para regularização ou pelos incentivos legais.

Destacamos ainda que não abordaremos os aspectos contábeis para a abertura de empresas.

2. Metodologia

A metodologia para este artigo está baseada em pesquisas realizadas por entidades internacionalmente reconhecidas e pela experiência e atuação da "Soluções Consultoria", empresa com 12 anos no mercado de regularizações imobiliárias e empresariais.

3. Resultados

A pesquisa possibilitou a compreensão dos procedimentos e da burocracia no cenário mundial e no cenário nacional, e favoreceu a elaboração de um fluxograma que atende às necessidades das expansões, regularizações e licenciamentos, de forma mais ágil, eficiente e eficaz.

3.1.1. Visão Mundial para abertura de novos negócios

A crise mundial de 2008 impactou negativamente os novos negócios e os aspectos relacionados às regularizações no mundo inteiro. O ano de 2009 pode ser considerado o ano da recuperação, no entanto ainda há muito a ser feito neste cenário para que o Brasil se torne mais atraente para o mercado de investimento internacional, transmitindo confiança**.**

O relatório de 2010 da pesquisa realizada pela Doing Bussiness[1], sobre o ranking dos países em burocracias para investimentos, aponta que a América Latina perde apenas para o sul da Ásia e África Ariana.

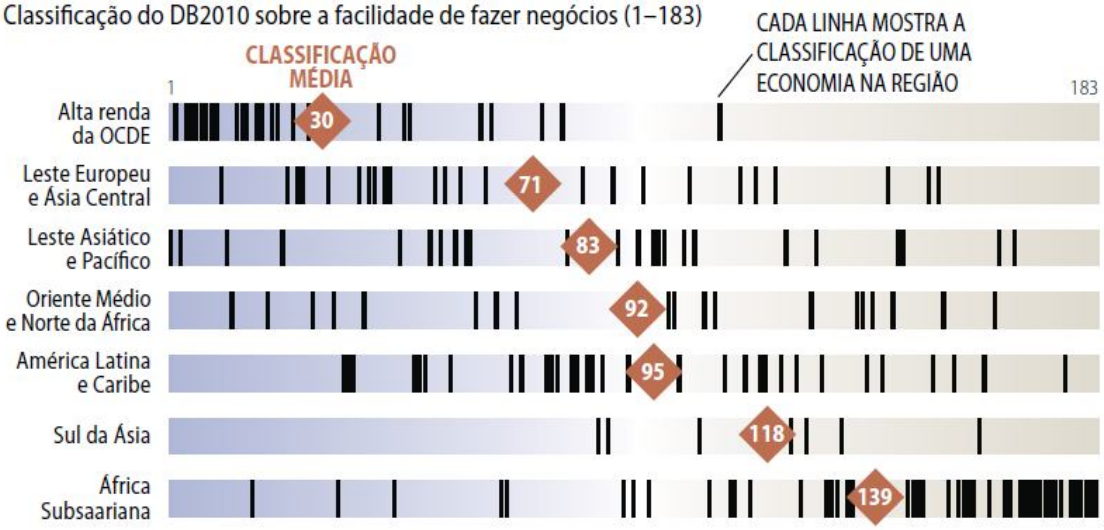
---

1 **Doing Business - http://www.doingbusiness.org/**

FIGURA 1.1

Quais são as regiões que dispõem de uma das regulamentações mais favoráveis aos negócios?

Classificação do DB2010 sobre a facilidade de fazer negócios (1–183)



Fonte: Banco de Dados do *Doing Business*.

Em se tratando do Brasil, os dados apresentados pela Doing Business 2010[2] mostram a classificação geral na "Facilidade para Fazer Negócios" (entre 183 economias) e a classificação por tópico. O demais dados das tabelas resumem os indicadores-chave para cada tópico e compara com médias regionais e médias de países de renda elevada (OCDE).

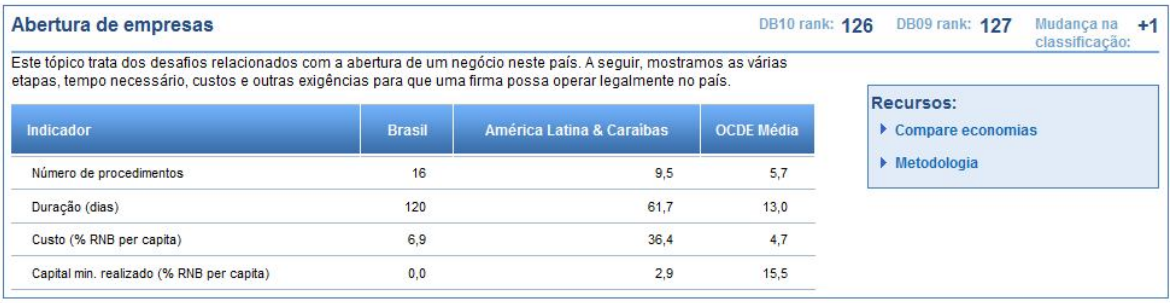
Brasil

- **Região:** América Latina & Caraíbas
- **Categoria de renda:** Renda média superior
- **População:** 191.971.506
- **Renda bruta interna (GNI) per capita (US$):** 7.351,22

Facilidade de...	Doing Business 2010 classificação	Doing Business 2009 classificação	Mudança na classificação
Fazer Negócios	**129**	**127**	**-2**
Abertura de empresas	126	127	+1
Obtenção de alvarás de construção	113	107	-6
Contratação de funcionário	138	141	+3
Registro de propriedades	120	116	-4
Obtenção de crédito	87	84	-3
Proteção de investidores	73	70	-3
Pagamento de impostos	150	146	-4
Comércio entre fronteiras	100	94	-6
Cumprimento de contratos	100	99	-1
Fechamento de empresas	131	129	-2

Nota: As classificações da Facilidade para *Fazer Negócios para 2009* foram recalculadas para refletir as mudanças feitas na metodologia e a adição de dois novos países.

[2] **Doing Business - http://www.doingbusiness.org/**



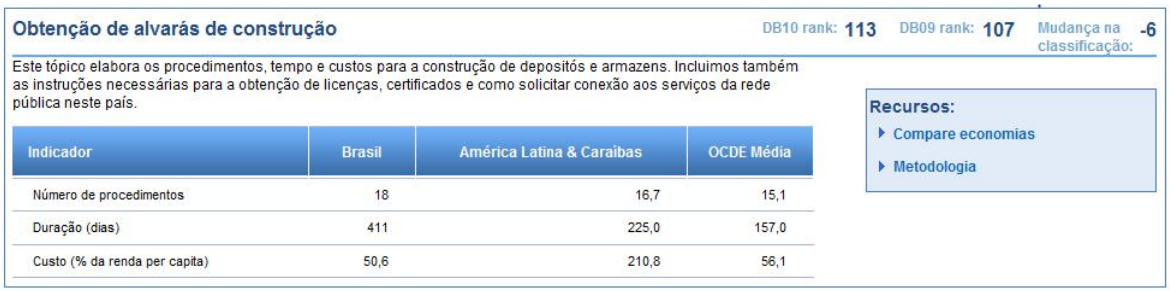
Abertura de empresas

DB10 rank: **126** DB09 rank: **127** Mudança na classificação: **+1**

Este tópico trata dos desafios relacionados com a abertura de um negócio neste país. A seguir, mostramos as várias etapas, tempo necessário, custos e outras exigências para que uma firma possa operar legalmente no país.

Indicador	Brasil	América Latina & Caraíbas	OCDE Média
Número de procedimentos	16	9,5	5,7
Duração (dias)	120	61,7	13,0
Custo (% RNB per capita)	6,9	36,4	4,7
Capital min. realizado (% RNB per capita)	0,0	2,9	15,5

Recursos:
- Compare economias
- Metodologia



Obtenção de alvarás de construção

DB10 rank: **113** DB09 rank: **107** Mudança na classificação: **-6**

Este tópico elabora os procedimentos, tempo e custos para a construção de depositós e armazens. Incluimos também as instruções necessárias para a obtenção de licenças, certificados e como solicitar conexão aos serviços da rede pública neste país.

Indicador	Brasil	América Latina & Caraíbas	OCDE Média
Número de procedimentos	18	16,7	15,1
Duração (dias)	411	225,0	157,0
Custo (% da renda per capita)	50,6	210,8	56,1

Recursos:
- Compare economias
- Metodologia

3.1.2. **Panorama nacional para abertura de novos negócios**

Os dados nacionais nos colocam na 113º posição mundial em se tratando de burocracia para obtenção de alvarás de construção e emissão de certidões.

No Brasil, reconhecemos a necessidade de redução da pesada carga regulatória sobre as empresas. Por exemplo, os procedimentos para a abertura de empresas são confusos, demorados e dispendiosos. Além disso, eles estão tão dispersos e nenhum dos órgãos envolvidos tem a visão geral de todos os passos e custos necessários.

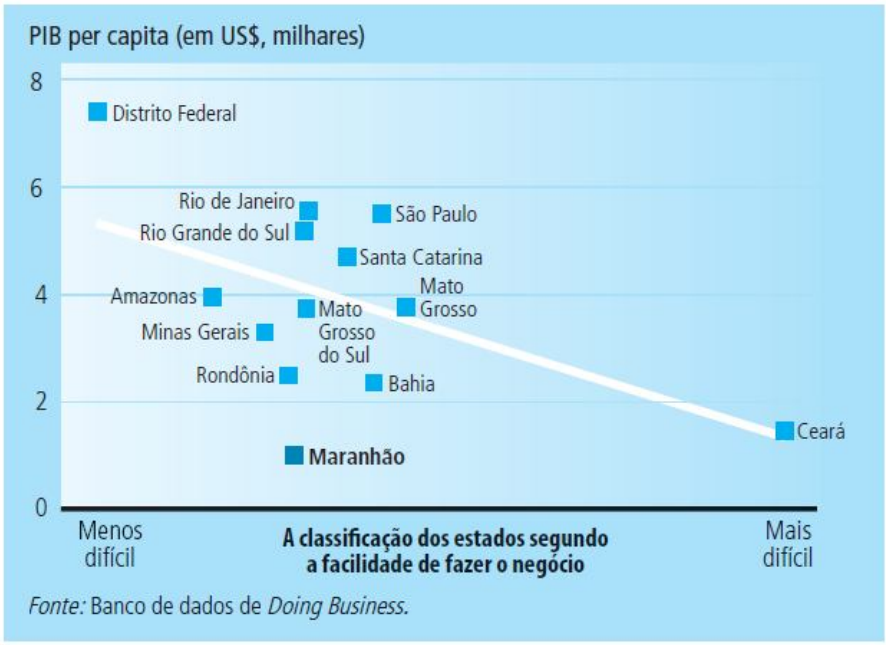
No Amazonas, os procedimentos para a abertura de uma empresa envolvem nove autoridades diferentes, dentre as municipais, estaduais e federais. O tempo necessário para a obtenção das autorizações, bem como os diferentes procedimentos, dificultam a operação e podem levar a uma alternativa extra oficial. O exemplo nos aponta um dos motivos pelos quais algumas empresas permanecem na informalidade.

No entanto, a escolha de um local para investimento, um novo negócio ou a ampliação do mesmo, deve considerar muitos outros aspectos além dos procedimentos para a abertura da empresa.

O gráfico apresenta as variações de facilidade para negócios entre os estados brasileiros.

FIGURA 1.1

É possível uma maior facilidade de fazer negócios em casos de baixa renda



Fonte: Banco de dados de *Doing Business.*

Vale destacar que o Maranhão, cuja renda per capita é uma das mais baixas entre os estados pesquisados, obteve classificação de número 5 dentre os 13. O Maranhão conseguiu esta posição pois adotou tecnologias de ponta em diversas áreas. A informatização dos registros de imóveis, por exemplo, reduziu o tempo necessário para 27 dias o que tornou o menor prazo dentre os estados brasileiros.

Abertura de empresas

O empreendedor que decide abrir um novo negócio deve analisar o contexto local, seja sob o ponto de vista do investimento financeiro, dos aspectos burocráticos referentes às exigências legais, bem como do registro de funcionamento.

O projeto compreende então quatro etapas:

1. O plano de negócios,
2. Crédito para investimento,
3. Escolha do ponto (área a ser desenvolvida),
4. Alvarás de Construção e licenciamentos para empresa,

O gráfico do relatório de 2006 da Doing Business [3] informa o tempo necessário para a abertura de empresas no Brasil.

[3] **Doing Business - http://www.doingbusiness.org/**

No Brasil, abrir uma empresa é mais fácil nos Estados de Minas Gerais e do Rio Grande do Sul. É mais difícil em São Paulo, no Ceará e no Maranhão (tabela 1.3). O prazo para abrir uma empresa varia consideravelmente entre os estados, de 19 dias em Minas Gerais a 152 dias em São Paulo. No Ceará, precisa-se de 19 procedimentos diferentes para abrir uma empresa, e 18 no Maranhão e Santa Catarina.

Resquícios de uma colonização com peso na burocracia ainda estão presentes nos cotidianos de algumas instituições públicas e privadas. Seja pela morosidade dos processos ou pela visão fragmentada dos funcionários responsáveis, as dificuldades tornam-se comuns

No Brasil ainda encontramos a procura pelo “jeitinho brasileiro” para solucionar problemas e resolver questões complexas porém, não existe a maneira certa de fazer a coisa errada.

É evidente a necessidade de uma reforma nacional nos procedimentos para abertura e legalização de obras ou empresas tornando-os mais integrados, ágeis e favorecendo o crescimento da economia

3.1.3. **Case de processo para desburocratização em São Paulo**

Em 2006, a prefeitura de São Paulo analisou detalhadamente seus números e procedimentos, até então adotados para abertura de empresas, com objetivo de melhorar a “performance” na abertura, nas obras e todas as licenças necessárias para funcionamento na Cidade. Em parceria e investimento do Banco Mundial, criou o Projeto “SP Mais

Fácil"[4] cuja estratégia para atingir seus objetivos foi a transparência das informações. Este foi o primeiro passo.

Neste Projeto destacou-se, por exemplo, que 70% dos prazos para que uma empresa iniciasse seu negócio, eram voltados aos procedimentos municipais burocráticos e que necessitavam de reforma urgente. Por este levantamento eram 10 dias com procedimentos federais, 30 dias com procedimentos estaduais e 373 dias em procedimentos municipais.

Levantou-se ainda que a taxa de estoque de processos só aumentava, fazendo com que o tempo para aprovações continuasse em crescimento se nada fosse feito.

No diagnóstico foram apontados como causas principais, dentre outras:

1- Legislação excessiva, complexa e burocrática
2- Falta de uniformidade de documentos e nas análises de processos
3- Excesso de tramitações
4- Volume de processos em estoques acumulados para análise.
5- Sistemas não integrados e de baixa confiabilidade

O que foi realizado diante a oportunidade de criação de melhorias:

- Implantação de licenciamento eletrônico para empresas com área até 1500m², diminuindo a exigência de documentos e reduzindo o número de informalidades.
- Nova legislação para obtenção de Licença de funcionamento, reduzindo o número de procedimentos e documentos exigidos.
- Implantação de consultas prévias online, para verificação de regularidade de imóveis antes de sua locação ou compra
- Implantação de consultas online de débitos, tombamentos, obras em andamento e dados sobre contaminação do solo.

Este novo procedimento ajudou muito o pequeno empresário a sair da ilegalidade. No entanto as empresas que ocupam prédios com área superior a 1500m² não tiveram, nesta etapa do Projeto, a mesma oportunidade e contam ainda com o sistema manual de aprovação.

A pesquisa mostra que o próximo passo do Projeto será fazer a licença eletrônica da construção, o que incentivará também o pequeno investidor fazer a sua obra regularmente.

A legislação de uso e ocupação do solo também é complexa e há poucos profissionais que a compreendem sem dúvidas. A revisão do Plano Diretor está prevista somente para 2012 e temos erros na legislação que necessitam de correções imediatas. O conflito de interesses é um dos pontos que não permite a discussão da revisão do Plano Diretor.

---

[4] **Prefeitura de São Paulo – "Simplificação do processo de Licença de Funcionamento" publicação de etapas.**

4. Discussão

Hoje a legislação da maior parte das cidades brasileiras exige que para uma empresa iniciar as suas atividades ela deve ter a Licença de Funcionamento, sob pena de ser multada e fechada (lacrada). Em algumas cidades, como é o caso da maior cidade do país, São Paulo, o imóvel deve estar regular para conseguir a Licença de Funcionamento. Considerando-se que, em média, para obter um Alvará de Construção temos o prazo de 152 dias (Doin Business)[5] e para obter uma Licença de Funcionamento o prazo de 373 dias (prefeitura de São Paulo)[6], conforme relatório do comitê de desburocratização de São Paulo, a empresa se vê obrigada a iniciar seu funcionamento em 525 dias para que não sofra multas.

Estamos diante de um desafio: como conscientizar/convencer, o empresário de que ele não deve funcionar na ilegalidade, uma vez que durante o processo ele já está com imóvel alugado, mão de obra contratada e toda a operação pronta para faturar?

É neste caminho que a corrupção encontra espaço para se expandir, fazendo com que o empresário, ao fazer a conta do tempo parado, às vezes opte pela ilegalidade.

As empresas especializadas e experientes, além de orientar os empresários e investidores, elaboram o projeto para a abertura da empresa e do negócio, traçam caminhos inteligentes que diminuem o tempo para as aprovações e atingem os objetivos com transparência e profissionalismo.

4.1.1. **Exemplo de método de trabalho para** Implantação de uma indústria de produtos farmacêuticos na Cidade de São Paulo.

Uma indústria de produtos farmacêuticos será implantada em um novo terreno na cidade de São Paulo e deverá obter as seguintes aprovações obrigatórias antes de conseguir a Licença de Funcionamento para abrir suas portas:

Antes da obra:

1. Aprovação da construção na prefeitura,
2. Aprovações no Contru, segurança, acessibilidade, elevadores, tanques e bombas;
3. Aprovação de DEPAVE para remanejamento de árvores se houver;
4. Aprovação em DECONT e Cetesb se houver contaminação e remediação do solo,
5. Aprovação do projeto na vigilância sanitária estadual local,
6. Aprovação do projeto industrial na CETESB, órgão ambiental do estado,
7. Aprovação do projeto junto ao corpo de Bombeiros,
8. Aprovações junto a concessionárias.

---

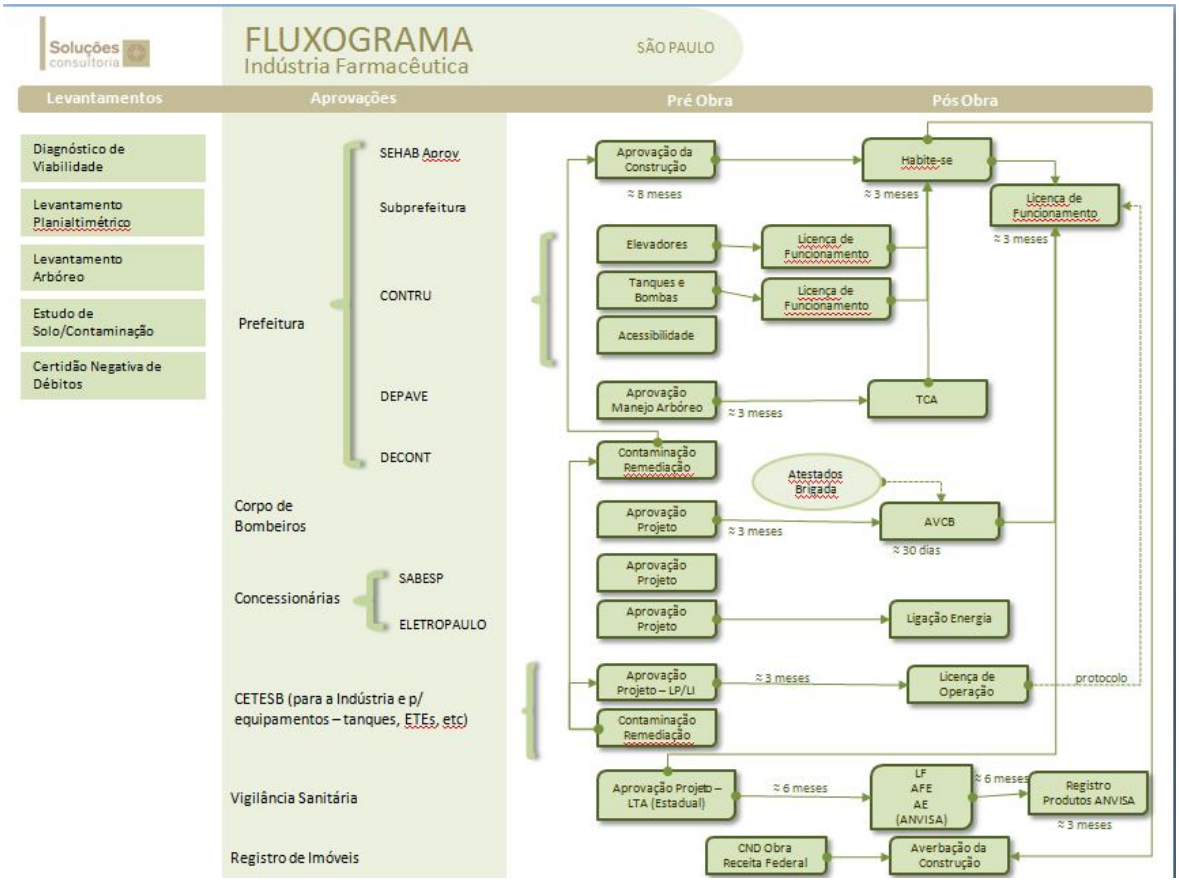
[5] **Doing Business - http://www.doingbusiness.org/**

[6] **Prefeitura de São Paulo – "Simplificação do processo de Licença de Funcionamento" publicação de etapas.**

Posterior a obra:

1. Habite-se;
2. Licenças de funcionamento de processos obtidos no Contru;
3. LF da vigilância sanitária estadual ;
4. Licença DE Operação da Cetesb;
5. AVCB(auto de vistoria do Corpo de Bombeiros);
6. Licença de Funcionamento junto a Anvisa;
7. Registro de produtos na Anvisa;
8. Licença de funcionamento;
9. CND junto a Recita Federal;
10. Averbação da construção no registro de imóveis;

Veja o fluxograma de aprovações[7]:



7 Banco de dados da Soluções Consultoria e Representações SS ltda

5. Conclusão

As informações disponibilizadas no texto estão fundamentadas em legislações brasileiras para abertura da empresa. Se avaliarmos à fundo estas legislações, nos depararemos com uma série de outras exigências legais, não abordadas neste artigo, mas não menos importantes sob o aspecto de levantamento de tempo de aprovação.

Todo o artigo foi elaborado por médias de pesquisas realizadas, sem levar em conta a complexidade de aprovação. Uma implantação, como a exemplificada, não levará menos que dois anos para ter toda sua operação em funcionamento, 100% regular.

A aprovação de Planos Diretores e legislações de desburocratização, devem ser agilizadas, assim como é necessário ampliar o investimento em tecnologia e a unificação de procedimentos. Por outro lado, o poder público deve responsabilizar-se pelo não cumprimento do prazo estipulado, conforme a lei, para a análise da documentação.

É importante ainda que a Licença de Funcionamento da empresa seja desvinculada da regularidade do imóvel, como é feito em algumas cidades do país. Dessa forma grande parte da regularização estará resolvida. Vale destacar que os empresários devem estar cientes da legislação vigente para que não se surpreendam com possíveis autuações.

Com procedimentos integrados e processo transparente, os empresários e investidores, conseguem enxergar um horizonte de prazo e custo de trabalho para todas as etapas.
Essas modificações agregarão ao Brasil qualificações melhores no mercado mundial e visão de investimento x tempo de retorno.

6. REFERÊNCIAS

Gerry Quinn, relatório do Doing Business no Brasil 2006

PALGRAVE MACMILLAN, IFC E DO BANCO MUNDIAL. Relatório Doing business 2010, uma comparação de regulamentações entre 183 economias do mundo.

Prefeitura de São Paulo – Secretaria de desburocratização de São Paulo – apresentação do cenário da cidade 2006 e etapas do projeto do SP mais fácil.

Banco de dados da Soluções Consultoria e Representações SS Ltda.