

5 SOLUÇÕES E CONCLUSÕES

5.1 POLÍTICA HABITACIONAL

Diante do quadro negativo e desorganizado em que se apresenta a indústria imobiliária nacional, são propostas medidas objetivas para tirar o setor da estagnação em que se encontra há quase uma década, a saber:

a. Criação da Agência Nacional da Habitação e Saneamento Básico

A representatividade da indústria da construção no PIB nacional e a sua importância social, inclusive na geração de empregos, são motivos suficientes para o estabelecimento de um interlocutor qualificado na esfera federal (que poderia ter o status de uma Agência Reguladora), para formular uma política permanente e consistente do setor, bem comodefinir e fiscalizar as regras de crédito para o financiamento da habitação e saneamento de interesse social e para as demais faixas de renda.

O mercado não tolera mais que a Caixa Econômica Federal tenha ingerência na formulação de políticas e programas de crédito imobiliário e de saneamento básico, devendo sua operação ficar restrita, apenas, às suas funções originais de instituição financeira competitiva.

Este interlocutor deverá ter autonomia para se relacionar com todos os agentes da cadeia produtiva (todo o macro-setor da construção) promovendo intercâmbios de experiências, investindo em pesquisas, promovendo a capacitação de mão de obra e desenvolvendo políticas objetivas de fomento de crédito direto ao construtor e a pessoa física;

b. Definição de dois formatos de financiamento habitacional

O problema do déficit habitacional brasileiro pode ser dividido em dois segmentos: famílias com renda acima e abaixo de dez salários mínimos.

O autor entende que é dever do Estado garantir os mínimos direitos sociais a todos os seus cidadãos, tais como: saúde, educação, emprego, habitação digna e segurança. Por outro lado, são necessárias regras sólidas que possibilitem o mercado se estabilizar e produzir. O Brasil é foco de grandes desigualdades sociais e deve zelar e subsidiar os menos favorecidos.

Avançando nesta linha de pensamento, é fácil deduzir que as faixas de renda menos favorecidas precisam de ajuda pública para viabilizar a construção de moradias próprias e serem capazes de absorver os custos deste financiamento. Baseado no relatório da Fundação João Pinheiro (2001), que indica, em números absolutos, quase 6,5 milhões das famílias brasileiras com renda mensal até 5 salários mínimos (98% do total déficit habitacional registrado no ano 2000) e caso se considere que uma família tem apenas três componentes, chega-se a um número correspondente a 10% da população brasileira sem moradia própria e sem condição de reverter esta situação.

Exatamente essa camada da população precisa urgentemente de subsídios públicos, oriundos do Tesouro Nacional (Orçamento Geral da União - OGU) e da Caderneta de Poupança, para poderem morar em habitações dignas. Uma ação direta junto a este grupo é fundamental para se evitar uma convulsão social, principalmente porque o seu crescimento é exponencial e a reboque deste fato vem a insalubridade, a favelização e a violência urbana.

As demais faixas de renda não têm necessidade do acesso aos subsídios públicos, devendo, apenas, ser atendidas por juros honestos e

regras corretas e naturais de mercado para captação de financiamentos privados.

c. Obras sociais com isenção de impostos

As obras de cunho social deveriam ser isentas de impostos, assim como seus insumos básicos utilizados, buscando reduzir o custo da construção e permitir a produção de mais moradias e saneamento básico.

Produzir mais com menos recursos aplicados beneficiará diretamente a população de baixa renda, inclusive com a geração de empregos, e indiretamente reduzirá outros custos, como por exemplo, os gastos com saúde.

Sobre esta relação saneamento–saúde, segundo CBIC (2003), a OMS garante que para cada real gasto em saneamento, R\$ 2,50 são economizados em saúde;

d. Regras de financiamento factíveis com o perfil do consumidor

A CEF deveria rever seus critérios para liberação de crédito imobiliário para pessoa física, afim de adequá-los àquilo que seus concorrentes privados vêm ofertando.

A verificação da renda e o limite da cota de financiamento entre 25% e 30% da renda familiar mensal é uma postura correta. Porém, as demais qualificações de risco são absurdas.

Um exemplo disto, é o relato de um incorporador sobre uma médica que pretendia comprar um apartamento no bairro do Maracanã no valor de 200 mil reais. Apesar do seu contracheque apresentar renda mensal de 9 mil reais e a parcela mensal para o financiamento ser de 1,9 mil, a CEF a considerou um financiamento de risco, não liberando o crédito.

e. Liberação de Financiamento Direto ao Construtor

Os empreendedores estão corretos quando apontam o absurdo da CEF exigir a prévia comercialização das unidades como pré-requisito ao financiamento. Isto somado as regras leoninas de financiamento, completamente dissociadas do perfil do consumidor, causa uma infinidade de desgastes desnecessários.

Atualmente, os empreendedores investem no terreno e no lançamento do empreendimento, conseguem atrair consumidores interessados na compra de imóveis com respaldo financeiro formal para suportar o financiamento (valor da parcela deve empenhar entre 25% e 30% da renda familiar), apresentam a documentação dos interessados à CEF que os avalia e reprova, sem dar satisfação alguma sobre o porquê desta decisão.

Os agentes de crédito possuem outras formas de qualificar o crédito do empreendedor e garantir o investimento aplicado, que aquela utilizada pela CEF. A própria formatação atual já fornece garantias suficientes do investimento empenhado, onde é possível destacar: o seguro garantia de término de obra, a contabilidade independente por empreendimento, a renovação da certificação no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP H, as restrições-limite para concessão de financiamento em até 20 vezes o patrimônio da empresa, a comprovação da experiência técnica e profissional através das Certidões e Acervo Técnico do CREA, a manutenção da hipoteca do terreno e das benfeitorias realizadas e a apresentação das Certidões de Regularidade Jurídico-Fiscal.

Isto não significa eximir os agentes financiadores de uma rigorosa análise de viabilidade do produto e da demanda e dos tradicionais acompanhamentos do cronograma físico-financeiro para liberação das parcelas, mas caracteriza uma abordagem honesta e profissional para liberação de crédito à habitação.

f. Reforma Administrativa e Tributária Federal

Para que sejam ofertados juros finais mais factíveis ao mercado, cabe ao governo gastar com seus compromissos apenas aquilo que arrecada. A viabilização de uma política habitacional concreta também está diretamente relacionada à reforma administrativa e tributária do Governo Federal.

A adequação das despesas da união com as receitas captadas diminuirá os custos que repercutem sobre a população, principalmente aqueles advindos da necessidade de se aumentar os impostos e tributos, razão esta que se destina à cobertura dos juros contraídos pela máquina do estado.

O cidadão brasileiro é onerado por mais de 50 tributos e impostos que somente beneficiam a informalidade e a sonegação. A simplificação da tributação facilitaria a formalidade e a rastreabilidade dos recursos captados.

O autor é contrário à sugestão do SINDUSCON RIO para formatação de linha de crédito baseadas na utilização de recursos do FGTS, pois se trata de um recurso privado retido pelo poder público, que retornará oportunamente a seus donos, devendo ser remunerado financeiramente como qualquer outro investimento e não utilizado como lastro de políticas públicas.

A existência de muitos fundos financeiros e a intermitente competência governamental na gestão deles, somente viabiliza desvios e distorções.

Um exemplo de miopia administrativa é a falta de fiscalização da aplicação da aplicação da Lei 4380/64, criadora do SFH, que garante o aporte de uma quantidade pré-determinada de recursos da Caderneta de Poupança para financiamento de novas moradias, que, segundo Kauffmann (2004), não vem sendo cumprida pelos bancos, públicos e

particulares, há muito tempo. Apenas este “lapso” vem alijando cerca de 4 bilhões de reais anuais dos financiamentos imobiliários a serem disponibilizados ao mercado.

Para se corrigir isto, o autor ratifica a opinião do SINDUSCON RIO (2004), que fala em modificar algumas resoluções do Banco Central sobre o direcionamento dos recursos da poupança, exigindo transparência na comprovação, pelos bancos, do cumprimento dos parâmetros do direcionamento obrigatório.

g. Novas Regras para a Caderneta de Poupança

No entender do autor, o único fundo que deveria continuar a existir e ter sua aplicação administrada pelo Governo é a Caderneta de Poupança. Ela se justifica como o único canal de captação de recursos privados, fundamental para alavancar o investimento social.

Entretanto, sua abrangência social deveria ir além das regras de captação atuais, de onde o autor sugere a obrigatoriedade da aplicação em Cadenetas de Poupança como exigência para aplicações, acima de um determinado valor, em outros fundos melhor remunerados. Por exemplo, para aplicações em renda fixa ou ações acima de 15 mil reais, o investidor deverá possuir 10% da aplicação investida em Caderneta de Poupança. Esta atitude seria uma maneira honesta e inteligente de taxar os mais abastados em benefício dos menos privilegiados.

h. Melhores Garantias para o Negócio Imobiliário

O mercado também exige melhores garantias para o negócio imobiliário, além daquelas hoje existentes. Neste caso, o autor verificou 3 pontos a serem evoluídos:

- Securitização dos Recebíveis - A expectativa do setor quanto a essa nova modalidade de financiamento é bastante positiva, uma vez que a melhor alocação de recebíveis no mercado de capitais

possibilitará o crescimento da securitização no Brasil, transformando-a em mais uma alternativa de financiamento de imóveis aos compradores e viabilizando o acesso e a integração do mercado de capitais com o mercado imobiliário, de forma a desenvolvê-lo ainda mais.

- **Novas Regras de Alienação Fiduciária** - As novas formas de alienação imobiliária não se restringem somente à tradicional compra e venda, se estendendo a conceitos como o da alienação fiduciária. Alienação fiduciária no mercado imobiliário é colocar o próprio imóvel financiado como garantia do financiamento adquirido. Trata-se de uma prática corrente no mercado que vem gerando alguns problemas judiciais, quando se faz necessária à retomada do imóvel por inadimplência. No entendimento do Judiciário, habitação é um direito básico do indivíduo, optando então por decisões permissivas à inadimplência, impedindo o resgate da garantia pelo credor;
- **Patrimônio de Afetação** – Depois dos prejuízos causados pela falência da ENCOL, o mercado optou por medidas que garantissem a efetiva conclusão dos empreendimentos. Encontram-se tramitando no Congresso Nacional algumas medidas que poderão subsidiar esta garantia, tais como: o comprometimento dos bens do incorporador e/ou construtora antes do início das obras e a execução de uma contabilidade independente em cada empreendimento (quase como uma nova pessoa jurídica) e a separação da contabilidade da obra do patrimônio da construtora.

5.2 LEIS E ROTINAS QUE REGEM A INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

A atual legislação para licenciamento de uma construção precisa sofrer algumas evoluções e definições, a saber:

- a. **Acesso às informações** – As regras do licenciamento de obras deveriam ser mais objetivas e acessíveis a todos os interessados. Não

é justo que com as instabilidades normativas existentes, todos os interessados em empreender devam comprar periodicamente novas edições atualizadas do Código de Obras, além de comprarem a assinatura anual do Diário Oficial Municipal para se manterem atualizados quanto às mudanças ocorridas na legislação. Faz-se necessário disponibilizar um banco de dados eletrônico inteligente, dinâmico e atualizado deste, acessível via Internet, que certamente reduzirá os inúteis custos burocráticos hoje existentes originados pela inércia governamental. É justo reconhecer que a implantação do sistema de acompanhamento de processos via internet (SICOP), hoje existente, foi um avanço, em que pese a inexplicável demora na atualização deste pelos servidores municipais, uma vez que diminuiu consideravelmente os deslocamentos de pessoas pelos órgãos atrás de uma informação sobre o status do processo;

- b. Concessão de “Habite-se” – Teoricamente, o Termo de “Habite-se” leva a crer que o imóvel solicitante já possui as mínimas condições de habitabilidade humana. Na prática isto não ocorre desta forma, tendo em vista as inúmeras interpretações sobre o texto deste assunto. Não é difícil apurar a liberação de “Habite-se” para imóveis com obras de revestimento inacabadas, que possuem apenas as instalações funcionando, uma vez que estas estão constando como exigência de pré-requisito de outros órgãos na licença de obras. É inadmissível que o “Habite-se” seja liberado sem que as condições informadas no Memorial de Incorporação estejam absolutamente executadas, ou seja, o imóvel concluído conforme a exigência de todos os órgãos envolvidos e todas as legislações cabíveis.
- c. Duplicidade de Responsabilidade entre Órgãos Públicos – Não é difícil o empreendedor se ver envolvido nas disputas políticas entre as esferas municipal, estadual e federal para a solução de um único assunto. O meio ambiente é um exemplo disto: Secretaria Municipal, FEEMA e IBAMA se degladiam sobre a atribuição de responsabilidade em assuntos cotidianos, muitos destes distantes daqueles casos de exceção

que realmente merecem uma avaliação conjunta. Outro exemplo ocorre na disputa SERLA x RIOÁGUAS sobre a responsabilidade sobre os rios e canais da cidade. Neste caso, a responsabilidade deveria ser da SERLA, mas a RIOÁGUAS, que responde pela drenagem municipal, entende que se uma galeria de águas pluviais desemboca em um rio ou canal, este passa a integrar o sistema de drenagem municipal. Resumindo: para escapar deste imbróglio, o empreendedor se desloca a todos os órgãos para tratar de um mesmo assunto, para garantir-se de uma eventual futura penalização de um órgão enciumado que se atribui o único responsável pela deliberação de um assunto;

- d. Execução de Instalações em Geral – reside aí um vício paternalista da máquina governamental que acabou por gerar uma excentricidade processual. Cabe ao poder público estipular as normas e procedimentos a serem adotados nas construções imobiliárias. Ninguém exige a comprovação de que uma estrutura realmente é capaz de se auto-sustentar e sustentar as sobrecargas estipuladas em projeto. Isto é uma responsabilidade técnica-civil e criminal dos engenheiros que projetaram e executaram a obra. Nesta linha de pensamento, não faz sentido obter a aprovação prévia de instalações (água, luz, telefone, Corpo de Bombeiros, elevadores, exaustão mecânica e gás) a serem executadas. Pior, com as privatizações das concessionárias de serviço público (luz, gás e telefone), o empreendedor deve obter aprovação naquelas antigas empresas públicas, privilegiando estas em detrimento das empresas espelho que também passaram a existir. A existência da fiscalização por parte destas empresas ou órgão públicos, normalmente, com raríssimas exceções, é um engodo e objeto de permissividade à corrupção, visto que a vistoria somente ocorre após a conclusão da obra, não tendo, o fiscal, condição alguma de verificar aquilo que já está embutido nas paredes e pisos executados;
- e. Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV) – Como relatado anteriormente, o Estatuto das Cidades também sancionou a

obrigatoriedade da execução do Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV) para liberação da licença municipal de obras. Entretanto, sua formatação atual, permitindo aos vizinhos a possibilidade de embargar uma obra, distorce a responsabilidade de quem deveria de fato exercer a autoridade, visto que cabe exclusivamente ao poder público municipal deliberar sobre as normas urbanísticas da cidade. Os vizinhos de qualquer construção têm todo o direito de embargar uma obra, caso seja identificada alguma irregularidade em relação à legislação existente, seja ela urbanística ou civil. Entretanto, o EIV permite que os vizinhos embarguem uma construção, ou sua formatação, por motivos particulares, mesmo que esta esteja absolutamente em conformidade com a legislação vigente. O correto seria os interessados promoverem diligências aos seus representantes no legislativo municipal para obtenção da retificação da legislação, caso exista alguma lei que represente um prejuízo a alguma comunidade. Transferir esta responsabilidade para terceiros poderá engessar o crescimento natural das cidades em função de uma simples motivação individual existente.

5.3 DESENVOLVIMENTO DOS AGENTES DA CADEIA PRODUTIVA

A customização (personalização) dos produtos imobiliários é uma tendência que veio para ficar. Entretanto, as empresas construtoras não estão preparadas para a máxima customização, a ponto do cliente não precisar fazer qualquer tipo de obra de adaptação em seu imóvel novo, para que venha a se mudar. Isto exige investimentos nas seguintes áreas:

- Mão de Obra – A customização (personalização) exige uma mão de obra de fino acabamento, experiente e especializada, que não se encontra disponível em quantidade e qualidade no mercado atual. Atualmente se encontra com facilidade profissionais que se dedicam apenas a produção sem se preocupar com as repercussões do acabamento final. Aliás, o fino acabamento exige uma minúcia artesanal que muitas vezes é incompatível com a produção seriada. Desta forma, faz-se necessário investir na capacitação técnica dos

colaboradores próprios e terceirizados, privilegiando aqueles que se instruíram ou passaram por cursos de reciclagem profissional especializada no SENAI ou em outro órgão setorial. Deve-se, também, manter os investimentos sociais conquistados nos últimos anos no que se refere à alimentação, transporte e assistência médica social (SECONCI), de modo a tornar mais atraente este mercado de trabalho;

- **Locação de Mão de Obra Terceirizada** – Além das exigências que a customização necessita, já descritas no tópico anterior, a precariedade da legislação sobre o serviço terceirizado exige uma pormenorizada avaliação de cada uma das ações em que se identifique alguma ameaça aos direitos trabalhistas, a saber:
 - Observar se a contratação do serviço terceirizado se aplica à atividade fim ou a alguma das atividades meio da empresa;
 - Questionar o propósito da contratação de uma prestadora de serviços;
 - Analisar a formatação do relacionamento entre contratante, contratado e funcionários terceirizados;

- **Fornecedores de Materiais** – Investimento na integração dos relacionamentos e seus fluxos produtivos, reduzindo áreas de armazenagem no canteiro, atendendo os cronogramas de produção, compartilhando benefícios e problemas e aplicando sistemas de garantia da qualidade e do meio ambiente na fabricação de insumos e componentes e sua distribuição aos canteiros. A utilização de uma TI integrada entre os agentes, viabilizaria esta otimização na produção e nos suprimentos, através de leilões virtuais. Deveriam ser estudadas, estatisticamente, a incidência de perdas e suas causas, agindo diretamente na origem, alterando, eventualmente, detalhes de produção e evoluindo para novas embalagens mais resistentes. Deve ser obrigatória a utilização de materiais cuja extração foi objeto de responsabilidade ambiental;

- Prestação de Serviços – Dentre todos os agentes, este é aquele que mais precisa de atenção. As empresas construtoras precisam aumentar a rigidez contra a informalidade do emprego, investir na contratação de mão de obra qualificada e mudar radicalmente sua forma de encarar o parceiro sub-contratado. Não cabe mais a generalização indiscriminada de negociações unilaterais baseadas no “*arm’s lenght*”, que somente reverberam negativamente no mercado, fragilizando aqueles parceiros estratégicos importantes, através da imposição de valores financeiros inviáveis para uma das partes. Isto, quando reflexos negativos não chegam a ocorrer, imediatamente, no decorrer do contrato, sob a forma da queda de qualidade dos serviços executados, perda de prazos compromissados e demandas judiciais trabalhistas. As construtoras devem triar aqueles empreiteiros que realmente impactam no resultado do negócio e desenvolver uma parceria apenas com estes fornecedores. É preciso que as empresas construtoras entendam que todos os todos os agentes (estratégicos ou não) precisam pagar seus custos e ainda retirar algum lucro saudável do contrato e que, principalmente, o enfraquecimento daqueles parceiros estratégicos fragiliza toda a cadeia, repercutindo diretamente no produto imobiliário disponibilizado ao mercado. Além disto, ainda se deve investir na inserção deste parceiro estratégico na mesma integração de processos e fluxos indicada para os fornecedores de materiais;
- Engenheiros e Equipe de Administração de Obra – A indústria deveria se aproximar mais intimamente das academias, buscando receber talentos academicamente melhor instruídos. Todas empresas construtoras deveriam possuir programas estruturados de carreira, contendo programas específicos para o desenvolvimento de trainees e estagiários, além da aplicação de todos os investimentos sugeridos para a mão de obra;
- Arquitetos e Projetistas – Precisam de melhor estrutura física para interagirem mais e melhor com os fornecedores de materiais e o canteiro de obras, em alguns casos, deixando de atuar apenas como

pessoa jurídica individual (empresa com uma única pessoa física), em outros casos participando mais ativamente do processo de construção, não somente realizando um “acompanhamento da obra”. Com uma “suposta” estabilidade positiva do mercado, talvez se criem as condições adequadas a este desenvolvimento;

- TI – Fator que mais distancia a indústria imobiliária dos demais segmentos industriais. A heterogeneidade dos agentes os distancia da integração de processos e fluxos de informações, prejudicando todo SCM. Qualquer tentativa de integrar esta cadeia estará irremediavelmente fadada ao fracasso sem a homogeneização da TI entre os agentes. Não é possível otimizar espaços em um canteiro de obras, seu suprimento de materiais e as necessidades de produção sem a utilização de um sistema que seja acessível por todos os agentes. Caso seja analisado o processo tradicional de suprimento de materiais, será constatado que a produção levanta e solicita os materiais, conforme a evolução física e financeira da construção. A partir deste ponto inúmeros contatos e burocracias são iniciadas que culminarão numa negociação e sua contratação. O leilão virtual é uma hipótese viável para otimizar o processo de suprimento, mas será completamente inútil se os fornecedores não possuírem a mesma capacitação tecnológica. Mesma analogia teremos ao analisarmos a produção, principalmente sob a ótica da otimização do trabalho de diversos agentes com o mínimo interferência entre eles.
- Qualidade – Faz-se necessário aumentar o universo de empresas certificadas, de modo a homogeneizar os produtos de toda indústria, sendo acessível, inclusive, às pequenas corporações;
- Logística reversa – A responsabilidade ambiental é uma realidade nesta indústria. A consumação da implantação de um local onde sejam destinados todos resíduos desta indústria e o investimento na

sua reciclagem é uma necessidade primária para a proteção do meio-ambiente;

- Comercialização de Imóveis – Faz-se necessário o investimento na qualificação da mão de obra em termos de conhecimento do mercado imobiliário, do empreendimento a ser vendido, da imagem pessoal e de matemática financeira, de modo a oferecer um serviço diferenciado e buscando o atendimento das expectativas do consumidor final;
- Relacionamento com o Consumidor de Imóveis - O consumidor imobiliário, em sua maioria, encontra-se realizando um sonho ao adquirir a casa própria. Isso justifica as inúmeras visitas ao local com parentes e amigos, fazendo com que a negociação demore algum tempo. Fragilizado por instabilidades econômicas nacionais, ele é arredio, mas acaba por fechar o negócio, acuado pelo custo do aluguel. Tratar bem esse consumidor, com honestidade e clareza de informação, produzindo produtos de qualidade e que atendam suas expectativas dentro de um preço e condições de pagamento justas é o objetivo a ser perseguido por todos os agentes da cadeia produtiva imobiliária.

O autor recomenda, ainda, que a indústria imobiliária carioca desenvolva um Centro de Estudos Imobiliários apoiado por todas as entidades de classe e agentes do setor, de modo que, em parceria com as universidades, se desenvolvam pesquisas mais apuradas e específicas sobre os insumos, serviços e colaboradores da construção, de modo que se determinem ações para redução de perdas e aumento da competitividade de todos os envolvidos.

5.4 SUGESTÕES PARA NOVAS DISSERTAÇÕES

- Elaboração de profunda pesquisa setorial sobre o perfil de cada agente da indústria da construção carioca, especificamente sobre sua estrutura funcional e o perfil de seus trabalhadores (idade, nível de instrução,

experiência profissional, virtudes e deficiências), refinando informações para otimização da cadeia produtiva;

- Modelagem dos impactos econômicos advindos das mudanças sugeridas nesta dissertação para a política habitacional nacional e sua comparação com a formatação atual.