

Além do Custo Brasil, o Custo Palmas

Sindicato das Indústrias de Construção Civil do Estado do Tocantins
- SINDUSCON/TO -

Manifesto

Investimentos são muito importantes para a economia porque melhoram a qualidade de vida da população, ampliam a oferta de serviços, geram empregos e favorecem a distribuição de renda. As políticas públicas tem essa missão e, alternativamente, atraem capitais privados para compor o conjunto de recursos colocados a disposição desse esforço. Contudo, investidores privados somente são atraídos quando têm incentivos, custos, prazos e rentabilidade bem determinados que atendam às suas expectativas.

Dentre os fatores inibidores de investimentos privados encontra-se o *Custo Brasil*, termo genérico utilizado para indicar o conjunto de dificuldades estruturais, burocráticas e econômicas que encarecem o investimento no Brasil, dificultando seu desenvolvimento, aumentando o desemprego, o trabalho informal, a sonegação de impostos e a evasão de divisas. Por isso, o Custo Brasil é apontado como um conjunto de fatores que comprometem a competitividade e a eficiência da indústria nacional.

A indústria da construção civil é afetada pelo Custo Brasil através da tributação elevada sobre materiais de construção, da má conservação das estradas utilizadas no seu transporte, do alto custo de energia, das altas cargas tributárias, dos altos custos de contratação e manutenção da mão-de-obra, burocracia e ineficiência da administração pública. Este conjunto configura um sério obstáculo à atração de capitais privados.

Em Palmas, capital do Estado do Tocantins, além das dificuldades derivadas do *Custo Brasil*, a cadeia produtiva da construção civil, enfrenta ainda o que se poderia chamar de *Custo Palmas*, que se caracteriza pelas dificuldades locais, “extras”, que em alguns momentos inviabilizam investimentos. Dentre seus principais componentes destacam-se:

- Falta de celeridade do poder público municipal para analisar atividades de desmembramentos e remembramentos de lotes urbanos, gerando períodos de tempo imprevisíveis;
- Carência de regras claras e impessoais por parte do poder público municipal para aprovação de loteamentos urbanos, com prazos, também, imprevisíveis;
- Excessiva lentidão na aprovação de projetos de combate a incêndio por parte do poder público estadual - Corpo de Bombeiros Militar, além de morosidades relacionadas à vistoria de obras e emissão de respectivos certificados;
- Incapacidade operacional crônica do poder público municipal em dar vazão à demanda de serviços básicos como aprovação de projetos que demandam, em média, 40 dias; emissão de alvarás de construção - 30 dias, emissão de licenças ambientais - 45 dias;
- Falta de agilidade do Cartório de Registro de Imóveis para atividades relacionadas à incorporação, como emissão de certidões de matrícula e ônus - que demandam pelo menos 5 dias; registro de contratos de construção - 20 dias, registros de incorporação imobiliária - 30 dias, execução de averbações de construção - 15 dias, e instituição de condomínio - pelo menos 15 dias;
- Morosidade na emissão de taxas por parte do poder público municipal, antecedendo a emissão de Alvará de Construção e do Certificado de Conclusão de Obra. A obrigatoriedade de fiscalização no momento de entrega de um empreendimento, que poderia ser realizada a qualquer momento, ocasiona dilação de pelo menos 30 dias do

período que vai do protocolo da solicitação até a conclusão da correspondente auditoria que avalia e aprova cada empreendimento;

- Insistência da Prefeitura Municipal de Palmas no recolhimento do ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza sobre a atividade de *incorporação direta*, julgado inexigível conforme liminar do Poder Judiciário – 4ª Vara de Feitos das Fazendas e Registros Públicos, de fevereiro de 2010, atendendo a Mandado de Segurança impetrado pelo Sinduscon/TO¹.
- Excessiva demora relacionada à realização de vistorias finais de obras - de pelo menos 15 dias para emissão de “Habite-se” e certidões de conclusão de obras - que dilatam o cronograma do empreendimento em pelo menos mais 25 dias;
- Falta de preparo dos demais cartórios locais na execução de serviços de escrituração de condomínios, quando não devoluções para correções pela Serventia de Registro de Imóveis local – com demora pelo menos 15 dias;
- Demora ocasionada pela ineficiência dos bancos, principalmente públicos, maiores financiadores do SFH – Sistema Financeiro de Habitação, para execução de processos de financiamento de unidades habitacionais para pessoas físicas dilatando seus prazos em pelo menos 35 dias, a partir da solicitação do crédito.

Resumidamente, independente do porte do empreendimento, referidos prazos podem ser assim resumidos:

Atividade antes da construção	Entidade	Período (dias)
Aprovação de projeto	SEDUHMA	40
Projeto de C. Incêndio	CBM	30
Alvará de Construção	SEDUHMA	30
Registro de Incorporação	Cartório R. Imóveis	30
Prazo total antes do início do empreendimento:		130

Atividade após a construção	Entidade	Período (dias)
Vistoria de Combate a Incêndio	CBM	25
Emissão de taxa de ISS	SEPLAD	30
Vistoria de conclusão de obra	SEDUHMA	15
Emissão de Habite-se e CCO	SEDUHMA	25
Regularização de obra	INSS	15
Averbação da construção	Cartório R. Imóveis	15
Instituição de condomínio	Cartório de notas	15
Escrituração do condomínio	Cartório R. Imóveis	15
Prazo total após o início do empreendimento:		155

Atividade após a construção	Entidade	Período (dias)
Financiamento pelo SFH	CEF ou BB	35
Prazo total após o início do empreendimento:		35

Prazo total de “não produção” do empreendimento:		320
---	--	------------

¹ Não obstante, a Prefeitura Municipal insiste na cobrança do tributo na conclusão do empreendimento para liberação do “Habite-se” antes, portanto, do incorporador perceber qualquer receita de venda do empreendimento. Isto configura circunstância desconfortável para o empresário visto que cerca de 80% do valor de venda dos imóveis é financiado em instituições bancárias inseridas no SFH - Sistema Financeiro de Habitação o qual é liberado somente após a apresentação do “Habite-se”;

Como se viu, somando-se os prazos relacionados à preparação de documentos (anterior à construção) de aproximadamente 130 dias aos 190 dias demandados por vistorias e liberações do financiamento (posterior à construção) chega-se a um total de 320 dias de “não produção” do investimento.

Durante este período o capital investido não retorna ao investidor, ocasionando custos financeiros que levam a um aumento dos preços dos imóveis. Parte desse aumento é repassada ao consumidor e parte tem que ser absorvido pelo investidor. Considerando-se um custo financeiro do capital da ordem de 1,50% ao mês e um período de 155 dias consumidos após a construção em: vistorias, regularizações, averbações etc. (vide quadro resumo) gera-se um custo financeiro de 7,75%. Acrescidos dos impostos federais (da ordem de 6,33%), e adicional de IR – Imposto de Renda, chega-se a um custo financeiro total de 14,08% sobre o preço final de venda do imóvel.

Adicionalmente, cumpre destacar que segundo pesquisa levada a termo pelo Sinduscon/TO tendo por objeto as principais incorporadoras, o número de empreendimentos de incorporação direta em execução em Palmas, assoma hoje a 37 (trinta e sete), envolvendo um valor de vendas de cerca de R\$ 282.700.000,00 (Duzentos e oitenta e dois milhões e setecentos mil reais), criação de 1.854 (Um mil, oitocentos e cinquenta e quatro) empregos diretos e 2.500 (Dois mil e quinhentos) indiretos. Além disso, há um “estoque” de 53 (Cinquenta e três) empreendimentos a contratar, o que gerará quando liberado um volume de empregos, tributos e aquecimento do comércio local cerca de 1,5 vezes o acima indicado.

Do exposto, resta comprovado que o *Custo Palmas*:

- responde por parte significativa do custo final dos imóveis no município e resulta da morosidade das instituições na tramitação dos documentos habilitatórios dos empreendimentos²;
- compromete a rentabilidade do negócio da construção civil e funciona como um retentor de investimentos dificultando - quando não afastando – o aporte de novos capitais ao mercado, com evidentes reflexos negativos na criação de empregos, geração de tributos e desenvolvimento do município de Palmas e Estado do Tocantins.

O Sinduscon/To entende que o problema em tela poderia ser minimizado através da facilitação do atendimento direto às incorporadoras pelo conjunto das entidades aqui mencionadas (secretarias municipais, Corpo de Bombeiros, INSS, bancos operadores do SFH, etc.). Assim, como forma provisória de contribuir para a minimização referida, disponibilizará uma sala, em sua sede própria, equipada com estrutura de operação e comunicação para sediar referido atendimento.

Palmas, 24 de Novembro de 2010

² Segundo pesquisa do Sinduscon/TO, 92% das reclamações dos incorporadores diretos apontam como responsáveis pela mesma: a SEDUHMA - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Habitação e Meio Ambiente e mais de 80% o Corpo de Bombeiros e o Cartório de Registros de Imóveis.