



DOING BUSINESS 2019

Training for Reform

Obtenção de Alvarás de Construção



WORLD BANK GROUP

Development Economics | Global Indicators

Marion Pinto & Erick Tjong

Doing Business

5 de abril de 2019

- I. Qual é a importância da Obtenção de Alvarás de Construção?**
- II. O que é medido neste tópico?
- III. Quais são os principais resultados do *Doing Business 2019*?
- IV. Obtenção de Alvarás de Construção no Brasil



Por que o indicador sobre Obtenção de Alvarás de Construção é importante?

Nenhum regulamento

- Se os procedimentos forem muito complicados ou caros, os construtores tendem a prosseguir sem uma permissão.
- Uma estimativa de **60-80% de projetos de construção** em economias em desenvolvimento é realizada sem as devidas autorizações e aprovações.

Regulamentação sólida sobre construção

- Ajuda a fortalecer os **direitos de propriedade**.
- **Protege o público** de práticas de construção defeituosas.
- Contribui para o processo de **formação de capital**.

Por que isso importa?

- A **regulamentação da construção** é uma consideração importante para os empresários quando decidem onde estabelecer seus negócios.
- Os custos de construção são o **5º fator mais importante** que determina a localização de um start-up nos Estados Unidos (de acordo com os dados da KPMG Competitive Alternatives disponíveis em www.competitivealternatives.com).

- I. Qual é a importância da Obtenção de Alvarás de Construção?
- II. O que é medido neste tópico?**
- III. Quais são os principais resultados do *Doing Business 2019*?
- IV. Obtenção de Alvarás de Construção no Brasil



O que é **medido** pelo tópico da Obtenção de Alvarás de Construção?

Número de Procedimentos para construir um armazém legalmente



Tempo necessário para completar cada procedimento



Custo necessário para completar cada procedimento



Índice de controle de qualidade da construção (0-15)

- Qualquer **interação com terceiros** (ex. Município, inspetores, empresas de serviços públicos) é considerada como um procedimento;
- A lista se inicia com a **primeira solicitação** e termina com o **último documento ou serviço necessário** (alvarás de construção, inspeções e conexões aos serviços públicos de água e saneamento).

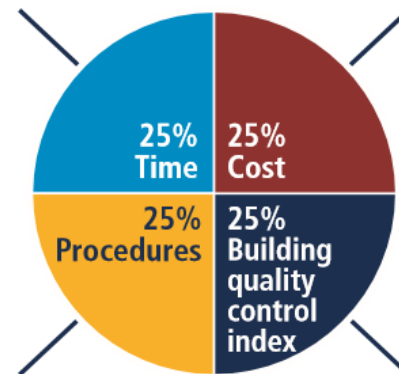
- **Tempo é registrado em dias corridos;**
- **Registramos a duração de cada procedimento**

- **Custo é registrado como uma porcentagem do valor do depósito**
- **Presumido como sendo de 50 vezes a renda per capita**

- **Avalia a qualidade e implementação da regulamentação sobre construção**

Dias para cumprir as formalidades para construir um armazém

Custo para cumprir as formalidades como % do valor do armazém



Passos para cumprir as formalidades; cumpridas quando o documento final é recebido

Índice de controle de qualidade da construção

Quais são as premissas do estudo de caso?

Premissas		
A construtora	O armazém	As ligações de água e saneamento
<ul style="list-style-type: none">• É uma sociedade de responsabilidade limitada;• É 100% nacional e privada;• Tem 5 proprietários e nenhum é pessoa jurídica;• Possui todas as licenças e seguros para realizar obras de construção;• Tem 60 trabalhadores, todos cidadãos nacionais e com experiência e conhecimento técnico necessários para a obtenção de alvarás	<ul style="list-style-type: none">• Será usado para atividades gerais de armazenamento (por exemplo, livros);• 2 andares, 1,300.6 metros quadrados;• Localizado em um terreno de 929 metros quadrados, 100% de propriedade da BuildCo;• Localizado na maior cidade comercial da economia (área periurbana, dentro dos limites da cidade);• Avaliada em 50 vezes a renda per capita.	<ul style="list-style-type: none">• 150 metros dos encanamentos existentes de água e saneamento. Se não há infraestrutura de serviço de água, um poço é construído.

O que é medido pelo indicador sobre índice de controle de qualidade da construção ?

Componentes

Pontuação

Facilidade de acesso às regulamentações de construção

- Quão facilmente acessíveis são as regulamentações de construção.
- Grau de clareza das especificações dos requisitos para obtenção de um alvará de construção.

0-2

Controle de qualidade antes da construção

- Se, por lei, um arquiteto licenciado ou engenheiro licenciado deve participar na comissão ou equipe que analisa e aprova os pedidos de alvarás de construção, e se esta pessoa tem a autoridade para recusar um pedido se os projetos não estiverem em conformidade com a legislação.

0-1

Controle de qualidade durante a construção

- Se inspeções são exigidas por lei durante o processo de construção (inspeções baseadas no grau de risco, inspeções técnicas durante diferentes etapas da construção, ou não programadas).
- Se as exigências de inspeções durante a construção são implementadas na prática.

0-3

O que é medido pelo indicador sobre índice de controle de qualidade da construção ?

Componentes

Pontuação

Controle de qualidade após a construção

- Se a legislação exige que seja feita uma inspeção final com o objetivo de verificar se o prédio foi construído de acordo com as plantas aprovadas e com as regulamentações de construção.
- Se a inspeção final é implementada na prática

0-3

Regimes de responsabilização e de Seguro

- Se alguma das partes envolvidas no processo de construção for considerada legalmente responsável por defeitos latentes, como falhas estruturais ou problemas que surgem no prédio depois de ocupado
- Se alguma das partes envolvidas no processo de construção é legalmente obrigada a obter uma apólice de seguro de dez anos de duração ou seguro contra defeitos latentes, para cobrir possíveis falhas estruturais ou problemas no prédio depois de ocupado

0-2

Certificações profissionais


- Requisitos de qualificação para a) o profissional responsável pela verificação das plantas/desenhos e b) o profissional que realiza as inspeções durante a construção (experiência, diploma universitário ou ser aprovado num exame de qualificação).

0-4

- I. Qual é a importância da Obtenção de Alvarás de Construção?
- II. O que é medido neste tópico?
- III. Quais são os principais resultados do Doing Business 2019?**
- IV. Obtenção de Alvarás de Construção no Brasil



Onde é **mais fácil** a Obtenção de Alvarás de Construção?

		Pontuação	Procedimento	Tempo	Custo	Índice de qualidade
	1. Hong Kong SAR, China	88.24	11	72	0.62	14
	2. Taiwan, China	87.11	10	82	0.42	13
	3. Malásia	86.96	11	54	1.35	13
	4. Dinamarca	86.94	7	64	1.32	11
	5. Emirados Árabes Unidos	86.41	14	51	2.26	15
	6. Nova Zelândia	86.40	11	93	2.22	15
	7. Lituânia	84.86	13	74	0.28	13
	8. Cingapura	84.73	10	41	3.35	12
	9. Austrália	84.59	11	121	0.72	14
	10. Coréia, Rep.	84.43	10	28	4.37	12

Fonte: Doing Business 2019.

Quais economias na América Latina e Caribe realizaram reformas na área de **Obtenção de Alvarás de Construção** em 2017/18?

Economia	Reformas tornando mais fácil a obtenção de Alvarás de Construção
El Salvador	Facilitou a obtenção menos demorada de alvarás de construção, eliminando a exigência de obter um estudo de viabilidade para a drenagem de águas pluviais para terrenos com menos de 1.000 metros quadrados.
Peru	Fortaleceu o controle de qualidade da construção, impondo requisitos de qualificação mais rigorosos para os profissionais encarregados das inspeções técnicas.
Uruguai	Melhorou a qualidade de seus regulamentos de construção, criando um portal on-line fornecendo informações sobre os requisitos e taxas para obter uma licença de construção.

- I. Qual é a importância da Obtenção de Alvarás de Construção?
- II. O que é medido neste tópico?
- III. Quais são os principais resultados do *Doing Business 2019*?
- IV. Obtenção de Alvarás de Construção no Brasil**



Brasil: Obtenção de Alvarás de Construção

Indicador	Rio de Janeiro	América Latina & Caribe	OECD alta renda	Melhor desempenho regulatório
Procedimentos (número)	18	15.4	12.7	Nenhum em 2017/18
Tempo (dias)	481	199.0	153.1	Nenhum em 2017/18
Custo (% do valor do armazém)	0.6	3.2	1.5	Nenhum em 2017/18
Índice de controle da qualidade da construção	9.0	8.9	11.5	15.0 (3 economias)

Indicador	São Paulo	América Latina & Caribe	OECD alta renda	Melhor desempenho regulatório
Procedimentos (número)	20	15.4	12.7	Nenhum em 2017/18
Tempo (dias)	404	199.0	153.1	Nenhum em 2017/18
Custo (% do valor do armazém)	0.8	3.2	1.5	Nenhum em 2017/18
Índice de controle da qualidade da construção	9.0	8.9	11.5	15.0 (3 economias)

Procedimentos, tempo e custo da Obtenção dos Alvarás de Construção no Brasil – São Paulo

No.	Procedimentos	Tempo	Custo associado
1	Solicitar e obter título de propriedade no registro de imóveis	1 dia	BRL 51
2	Obter resultados de estudo topográfico	5 dias	BRL 6,500
3	Obter o termo técnico de responsabilidade - ART	0.5 dia	BRL 215
4	Solicitar e obter comprovante de pagamento de imposto predial da Secretaria da Fazenda do Município	0.5 dia	Sem custo
5	Registrar funcionários no Escritório da Previdência Social	0.5 dia	Sem custo
6	Solicitar e obter alvará de construção e permissão de execução de construção	274 dias	BRL 4,200
7	Solicitar e obter licença de operação de equipamento	60 dias	BRL 75
8	Enviar projeto para análise pelo Corpo de Bombeiros e obter relatório	30 dias	BRL 98
9	Receber inspeção aleatória do Município	1 dia	Sem custo

Procedimentos, tempo e custo da Obtenção dos Alvarás de Construção no Brasil – São Paulo

No.	Procedimentos	Tempo	Custo associado
10	Receber inspeção do trabalho do Ministério Público do Trabalho	1 dia	Sem custo
11	Apresentar prova de pagamento ao Serviço de Segurança Social	0.5 dia	Sem custo
12	Solicitar inspeção do Corpo de Bombeiros	1 dia	Sem custo
13	Receber inspeção do Corpo de Bombeiros	1 dia	Sem custo
14	Obter Certificado de Corpo de Bombeiros (Certificado de Aprovação - AVCB)	29 dias	BRL 130
15	Solicitar inspeção final do Município	1 dia	Sem custo
16	Receber inspeção final do Município	1 dia	Sem custo
17	Obter certificado de ocupação ("Habite-se")	28 dias	BRL 460
18	Solicitar e obter licença de operação	60 dias	BRL 25
19	Solicitar e se conectar a água e esgoto	30 dias	Sem custo
20	Registrar o edifício no Registro de imóveis	15 dias	BRL 1,273

Como o Brasil – São Paulo pontua no índice de controle de qualidade da construção (0-15)?

Clareza e disponibilidade dos regulamentos (0-2)	Resposta	2.0
1. Quão acessíveis estão as regulações sobre o setor de construção e sobre os alvarás? (0-1)	Disponível online; Grátis	1.0
2. Quais são os requisitos para a obtenção de um alvará de construção estão claramente especificados nos regulamentos, em um site, ou em brochuras ou anúncios? (0-1)	Lista de documentos exigidos; Taxas a serem pagas; Pré-aprovações exigidas	1.0
Controle de qualidade antes e durante a construção (0-1)	Resposta	1.0
1. Que instituições devem verificar os projetos e determinar se estão de acordo com os regulamentos? Na agência que emite aprovações, quem são as pessoas que compõem o comitê ou equipe responsável por aprovar os pedidos de alvarás?(0-1)	Arquiteto licenciado; Engenheiro licenciado	1.0
Controle de qualidade durante a construção (0-3)	Resposta	0.0
1. Que tipos de inspeções são exigidos por lei durante a construção? (0-2)	Inspeções não agendadas.	0.0
2. As inspeções legalmente obrigatórias ocorrem na prática durante a construção? (0-1)	Inspeções obrigatórias nem sempre são feitas na prática durante a construção; Inspeções obrigatórias são feitas a maior parte do tempo durante a construção.	0.0

Como o **Brasil – São Paulo** pontua no índice de controle de qualidade da construção (0-15)?

Índice de controle de qualidade após a construção (0-3)	Resposta	3.0
1. Existe uma inspeção final exigida por lei para verificar se o edifício foi construído de acordo com os planos e regulamentos aprovados? (0-2)	Sim, a inspeção final é feita por agência governamental	2.0
2. Inspeções finais legalmente obrigatórias ocorrem na prática? (0-1)	Inspeção final sempre ocorre na prática	1.0
Índice de regimes de responsabilização e de seguro (0-2)	Resposta	1.0
1. Quais partes (se houver) são responsáveis por lei por falhas estruturais ou problemas no edifício uma vez em uso (Responsabilidade por Defeitos Latentes ou Responsabilidade Decenal)? (0-1)	Arquiteto ou engenheiro; Profissional encarregado da supervisão; Companhia de construção.	1.0
2. Quais partes (se houver) são obrigadas por lei a obter uma apólice de seguro para cobrir possíveis falhas estruturais ou problemas no edifício, uma vez em uso (Seguro de Responsabilidade por Defeitos Latentes ou Seguro Decenal)? (0-1)	Nenhuma parte é obrigada por lei a obter seguro	0.0

Como o Brasil – São Paulo pontua no índice de controle de qualidade da construção (0-15)?

Índice de certificações profissionais (0-4)	Resposta	2.0
1. Quais são os requisitos de qualificação para o profissional responsável por verificar se as plantas ou desenhos arquitetônicos estão em conformidade com os regulamentos de construção existentes? (0-2)	Diploma universitário em arquitetura ou engenharia; Ser arquiteto ou engenheiro registrado; Aprovado em um exame de certificação.	1.0
2. Quais são os requisitos de qualificação para o profissional que supervisiona a construção no terreno? (0-2)	Diploma universitário em engenharia, construção ou gestão de construção; Ser arquiteto ou engenheiro registrado.	1.0

Procedimentos, tempo e custo da Obtenção dos Alvarás de Construção no Brasil – Rio de Janeiro

No.	Procedimentos	Tempo	Custos associados
1	Solicitar e obter título de propriedade no Registro de Imóveis	7 dias	BRL 75
2	Obter resultados de estudo topográfico	15 dias	BRL 3,500
3	Obter o termo técnico de responsabilidade - ART	0.5 dias	BRL 219
4	Solicitar e obter comprovante de pagamento de imposto predial da Secretaria da Fazenda do Município	0.5 dias	Gratis
5	Registrar funcionários no Escritório da Previdência Social	0.5 dia	Gratis
6	Solicitar e obter licença de aprovação de construção e permissão de execução de construção	365 dias	BRL 805
7	Apresentar projeto para análise pelo Corpo de Bombeiros e obter relatório	30 dias	BRL 386
8	Receber inspeção do trabalho do Ministério Público do Trabalho	1 dia	Gratis
9	Apresentar prova de pagamento ao Serviço de Segurança Social	0.5 dia	Gratis

Procedimentos, tempo e custo da Obtenção das Alvarás de Construção no Brasil – Rio de Janeiro

No.	Procedimentos	Tempo	Custos associados
10	Solicitar inspeção do Corpo de Bombeiros	1 dia	Gratis
11	Receber inspeção do Corpo de Bombeiros	1 dia	Gratis
12	Obter Certificado de Corpo de Bombeiros (Certificado de Aprovação - AVCB)	29 dias	BRL 73
13	Solicitar inspeção final do Município	1 dia	Gratis
14	Receber inspeção final do Município	1 dia	Gratis
15	Obter certificado de ocupação ("Habite-se")	28 dias	BRL 1,610
17	Solicitar e se conectar a água e esgoto	30 dias	Gratis
18	Registrar o edifício no Registro de imóveis	30 dias	BRL 1,129
19	Solicitar e obter licença de operação	7 dias	BRL 826

Como o **Brasil – Rio de Janeiro** pontua no índice de controle de qualidade da construção (0-15)?

Clareza e disponibilidade das regulações (0-2)	Resposta	2.0
1. Quão acessíveis estão as regulações sobre o setor de construção e sobre os alvarás? (0-1)	Disponível online; Grátis	1
2. Quais são os requisitos para a obtenção de um alvará de construção estão claramente especificados nas regulações, em um site, ou em brochuras ou anúncios? (0-1)	Lista de documentos exigidos; Taxas a serem pagas; Pré-aprovações exigidas	1
Controle de qualidade antes e durante a construção (0-1)	Resposta	1.0
1. Que instituições devem verificar os projetos e determinar se estão de acordo com as regulações? Na agência que emite aprovações, quem são as pessoas que compõem o comitê ou equipa responsável por aprovar os pedidos de alvarás?(0-1)	Nenhuma inspeção é legalmente necessária durante a construção	1
Controle de qualidade durante a construção (0-3)	Resposta	0.0
1. Que tipos de inspeções são exigidos por lei durante a construção? (0-2)	Nenhuma inspeção é legalmente necessária durante a construção.	0.0
2. As inspeções legalmente obrigatórias ocorrem na prática durante a construção? (0-1)	Inspeções obrigatórias nem sempre são feitas na prática durante a construção.	0.0

Como o Brasil – Rio de Janeiro pontua no índice de controle de qualidade da construção (0-15)?

Índice de controle de qualidade após a construção (0-3)	Resposta	3.0
1. Existe uma inspeção final exigida por lei para verificar se o edifício foi construído de acordo com os planos e regulamentos aprovados? (0-2)	Sim, a inspeção final é feita por agência governamental	2.0
2. Inspeções finais legalmente obrigatórias ocorrem na prática? (0-1)	Inspeção final sempre ocorre na prática	1.0
Índice de regimes de responsabilização e de seguro (0-2)	Resposta	1.0
1. Quais partes (se houver) são responsáveis por lei por falhas estruturais ou problemas no edifício uma vez em uso (Responsabilidade por Defeitos Latentes ou Responsabilidade Decenal)? (0-1)	Arquiteto ou engenheiro; Profissional encarregado da supervisão; Companhia de construção.	1.0
2. Quais partes (se houver) são obrigadas por lei a obter uma apólice de seguro para cobrir possíveis falhas estruturais ou problemas no edifício, uma vez em uso (Seguro de Responsabilidade por Defeitos Latentes ou Seguro Decenal)? (0-1)	Nenhuma parte é obrigada por lei a obter seguro	0

Como o Brasil – Rio de Janeiro pontua no índice de controle de qualidade da construção (0-15)?

Índice de certificações profissionais (0-4)	Resposta	2.0
1. Quais são os requisitos de qualificação para o profissional responsável por verificar se as plantas ou desenhos arquitetônicos estão em conformidade com os regulamentos de construção existentes? (0-2)	Diploma universitário em arquitetura ou engenharia; Ser arquiteto ou engenheiro registrado; Passando em um exame de certificação.	1.0
2. Quais são os requisitos de qualificação para o profissional que supervisiona a construção no solo? (0-2)	Diploma universitário em engenharia, construção ou gestão de construção; Ser arquiteto ou engenheiro registrado; Passando em um exame de certificação.	1.0

Obrigada!

www.doingbusiness.org



WORLD BANK GROUP

Development Economics | Global Indicators

Doing Business