



# Prefeitura de **Fortaleza**

FÓRUM NACIONAL  
DE SECRETÁRIOS MUNICIPAIS DE LICENCIAMENTO



**Prefeitura de  
Fortaleza**

# **DESBUROCRATIZAR PARA OPORTUNIZAR**

## **A Experiência da Cidade de Fortaleza/CE**



## HISTÓRICO

- **19/03/2014:** Apresentação do Estudo **O Custo da Burocracia no Imóvel.**
- **10/10/2014:** I Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção
- **10/11/2014:** Desburocratização de Licenciamentos na Construção Civil. Experiências Exitosas para Potencializar Receitas e Encurtar Prazos
- **07/04/2015:** Instituição do Fórum Nacional de Secretários Municipais de Licenciamento



- **O CUSTO DA BUROCRACIA PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL, PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E PARA O CIDADÃO**
- **A SITUAÇÃO DO LICENCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO NAS CIDADES BRASILEIRAS**
- **FORTALEZA: EXPERIÊNCIAS EXITOSAS. RESULTADOS. MELHORES PRÁTICAS**
- **DESAFIOS/REFLEXÕES PARA AS CIDADES BRASILEIRAS**



**Prefeitura de  
Fortaleza**

# **O CUSTO DA BUROCRACIA PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL, PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E PARA O CIDADÃO**



## **Indústria da Construção Civil**

- A burocracia é um dos principais gargalos do setor
- Os atrasos nos processos de licenciamento geram um custo adicional de 12% no custo final do imóvel, o qual é repassado para o comprador

## **Administração Pública**

- Perda de arrecadação
- Crescimento da cidade “ilegal” em detrimento da cidade “legal”
- Dificuldade maior no controle urbano-ambiental
- Imagem desgastada

## **Cidadão**

- Perda de tempo, deslocamentos desnecessário a vários órgãos
- Desconhecimento dos procedimentos (“disse me disse”)
- Falta de credibilidade no poder público (gestores e servidores)

# O CUSTO DA BUROCRACIA NO IMÓVEL

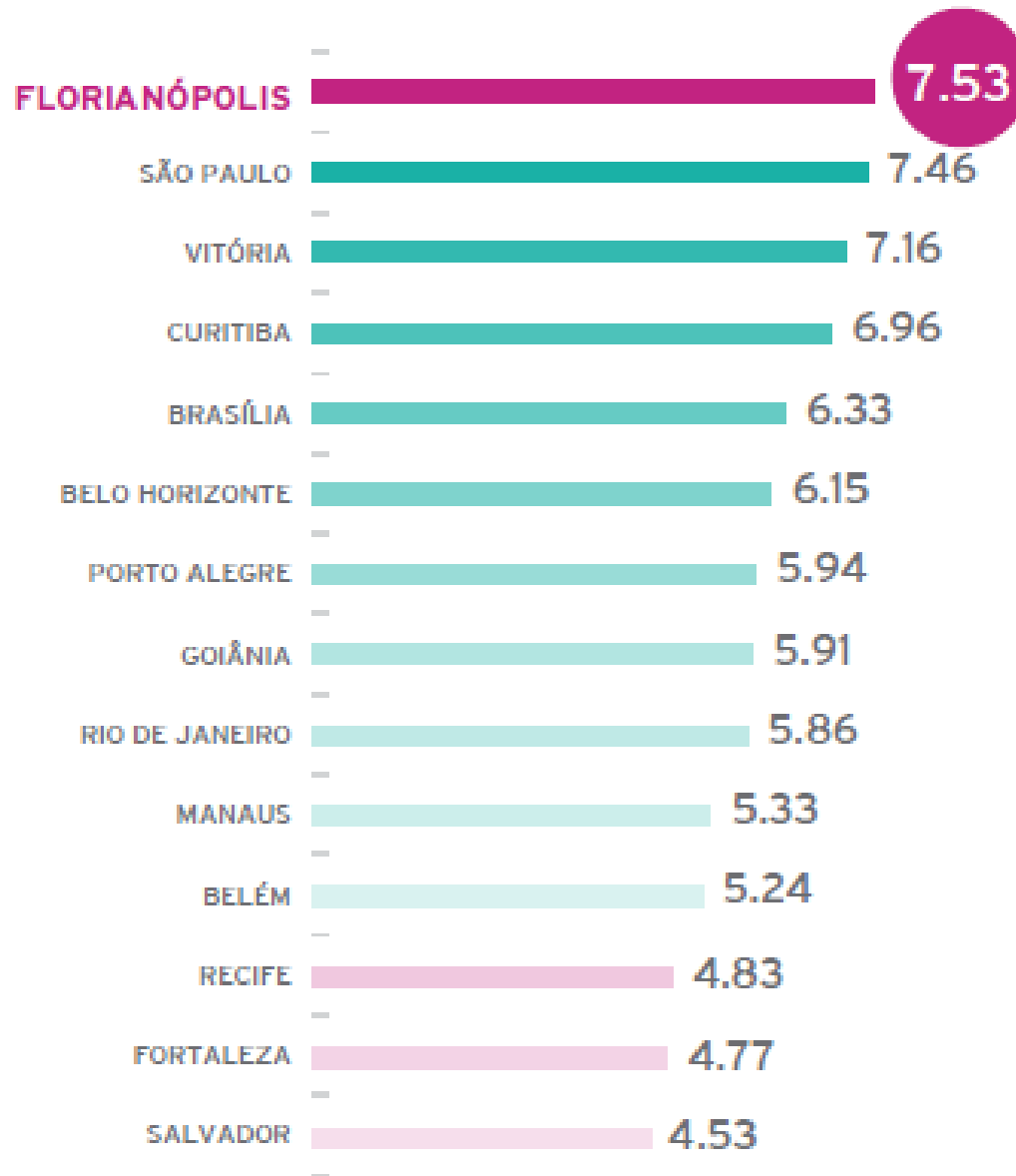
Segmento	Terreno	Licenciamento	Prefeitura	Registro da Incorporação Imobiliária	Financiamento	Durante a obra/ Construção do Empreendimento/ Produção	Processo de Desligamento	Repasse	Total Geral
Financiamento com recursos do FAR	3,77	3,93	3,25	3,15	3,46	3,42	3,40	3,07	3,46
Empreendimento multiuso de grande porte	3,53	4,31	3,47	3,40	3,00	3,22	3,15	3,25	3,40
Loteamento	3,81	4,15	3,29	3,48	2,50	3,00	3,04	3,27	3,31
Financiamento com recursos do FGTS	3,38	3,59	3,22	3,19	3,37	3,22	2,97	3,22	3,27
Financiamento com outros recursos inclusive SBPE	3,29	3,70	3,23	3,25	3,38	3,18	3,02	3,18	3,27
Condomínios residenciais	3,30	3,80	3,42	3,05	2,89	3,21	3,05	2,98	3,22
<b>Total Geral</b>	<b>3,47</b>	<b>3,86</b>	<b>3,31</b>	<b>3,24</b>	<b>3,14</b>	<b>3,21</b>	<b>3,08</b>	<b>3,16</b>	<b>3,31</b>

Escala de Notas **1** **5**  
 Baixo Impacto Potencial Inviabilizador

Fonte: Pesquisa com as principais empresas e sindicatos da construção imobiliária; Análise Booz & Company

CBIC, 2014

# CIDADES EMPREENDEDORAS





# CIDADES EMPREENDEDORAS

## Determinantes



# CIDADES EMPREENDEDORAS

## Tempo de Processos

Cidade	Índice Tempo de Processos	Tempo para abrir um negócio (em dias)	Tempo para obter energia elétrica (em dias)	Tempo para aprovação de projetos arquitetônicos (em dias)	Tempo para obtenção de registros imobiliários (em dias)	Taxa de congestionamento em tribunais (*)
Goiania	7.62	32	15	60	15	57.98%
Belém	7.38	55	5	90	71	51.38%
Manaus	7.11	51	5	90	36	58.08%
Brasília	6.40	75	18	60	90	57.19%
Florianópolis	6.23	80	25	90	26	60.53%
Curitiba	6.19	60	5	90	65	62.77%
Belo Horizonte	6.16	55	20	90	75	58.64%
Vitória	6.05	74	8.5	90	70	61.63%
Salvador	5.78	68	30	45	65	65.02%
Fortaleza	5.67	75	5	90	150	57.07%
Recife	5.57	68	7	120	90	61.27%
São Paulo	5.29	36	30	120	63	63.60%
Rio de Janeiro	4.49	100	60	90	52	63.96%
Porto Alegre	4.04	245	17.5	180	53	57.85%



**Prefeitura de  
Fortaleza**

**A DESBUROCRATIZAÇÃO OPORTUNIZA POIS AGREGA  
VALOR A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E É UMA  
VANTAGEM COMPETITIVA.**



**Prefeitura de  
Fortaleza**

# **A SITUAÇÃO DO LICENCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO NAS CIDADES BRASILEIRAS**



- Legislação impede novas tipologias de empreendimentos e alguns parâmetros urbanísticos engessam o desenvolvimento urbano
- Legislação desatualizada ou complexa
- Estoque de processos
- Processo está estruturado entre diversos órgãos – órgãos dispersos, não existindo monitoramento do trâmite
- Ausência de procedimentos e rotinas de análise
- Fluxos e muitos contra-fluxos no processo de análise
- Documentação excessiva
- Dificuldade nos acessos a Informação, pareceres normativos, entendimentos e trâmite de processos



- Desarticulação intersetorial
- Estrutura física sucateada e recursos humanos escassos
- Baixos salários
- Prazo de validade dos alvarás de construção e licenças ambientais
- Licenças ambientais atrasam o processo de alvará de construção
- Deficiência na documentação e projetos entregues à Prefeitura
- Não atendimento das notificações por parte dos projetistas
- Relação Cartórios x Órgão licenciador
- Insegurança de funcionários públicos por responderem judicialmente como pessoa física pela aprovação de projetos
- Desrespeito ao Cliente/Cidadão



**Prefeitura de  
Fortaleza**

**NO CASO DE FORTALEZA, O TERCEIRO MERCADO EM VOLUME DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL, SEGUNDO DADOS DO SINDUSCON CE, HAVIA, EM 2012, R\$ 6 BILHÕES REPRESADOS NO ÓRGÃO LICENCIADOR, SOMENTE EM ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO.**



Prefeitura de  
**Fortaleza**

# **FORTALEZA: EXPERIÊNCIAS EXITOSAS. RESULTADOS. MELHORES PRÁTICAS**





# Prefeitura de Fortaleza

- Unir em um único órgão duas disciplinas indissociáveis: **o urbanismo e o meio ambiente**
- **Concentrar** em uma mesma instituição as atribuições de **planejamento e controle (licenciamento e fiscalização) urbano e ambiental**
- No órgão licenciador, **dividir processos por porte e ter equipes diferenciadas** para estas análises
- **Mecanismos de indeferimento** por falta de atendimento ao prazo de correções das notificações
- **Instrumentos de licenciamento simplificado**: alvarás de construção automáticos, alvarás de construção simplificados, licenças ambientais simplificadas para empreendimentos de baixo impacto no meio urbano



- Implantar/revisar os fluxos de forma que o andamento do processo seja rápido e o número de contra-fluxos reduzido. **Uma única notificação**
- **Análise somente dos indicadores urbanos**, transferindo a responsabilidade das normas da edificação para o projetista e para o proprietário
- Agendamento telefônico/agendamento eletrônico
- O sistema de tramitação de processos que utilizamos permite que a notificação seja anexada e que o requerente acompanhe tudo on line sem o envio de cartas (AR) via correio.
- **Relatórios de desempenho** para cada analista, além de servir para que ao final do mês haja uma **estatística** de processos, deferidos, indeferidos, por bairro, por porte, por tipologia etc.



- **Relatórios de acompanhamento** dos processos apresentados em **reuniões quinzenais** com a participação de gerentes e coordenadores
- **Treinamento e reuniões de alinhamento** constantes com a equipe de análise e apoio administrativo
- **Transparência na informação.** O site deve disponibilizar manuais, legislações pertinentes e um menu de serviços onde em cada link tem-se: regulamentação daquele serviço, checklist, fluxos e prazos. **O site tem que ser o melhor funcionário do órgão licenciador!**
- **O DIÁLOGO é imprescindível.** Manter o diálogo com todos os players: setor imobiliário, analistas, administrativo. Processo tem que ser construído e medido por todos.
- Realizar **fóruns de discussão** sobre licenciamento e procedimentos com os envolvidos



- **Treinamento. Convênio Sebrae/Ce** para capacitar consultores sobre procedimentos e etapas de licenciamento, assim como capacitar empresários dos vários segmentos (supermercados, revendas de GLP, lavanderias etc.)
- **ATENDER BEM!** O empresário, o cidadão no momento em que ele solicita um alvará ele está investindo na cidade. Com o rigor técnico, impessoalidade, temos que “estender o tapete vermelho”



## MUNICÍPIO DE FORTALEZA: ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO (ATÉ 31/mar/2015)

ANO	PROCESSOS PROTOCOLADOS	PROCESSOS CONCLUÍDOS	ALVARÁS EXPEDIDOS
2012	1005	529	484
2013	796	1104	499
2014	493	751	550
2015	103	161	96

- **EXISTEM ATÉ ESTA DATA 378 PROCESSOS EM ANÁLISE, DOS QUAIS 198 AGUARDANDO SOLUÇÃO DE PENDÊNCIAS, OU SEJA, NÃO DEPENDEM DA PREFEITURA.**

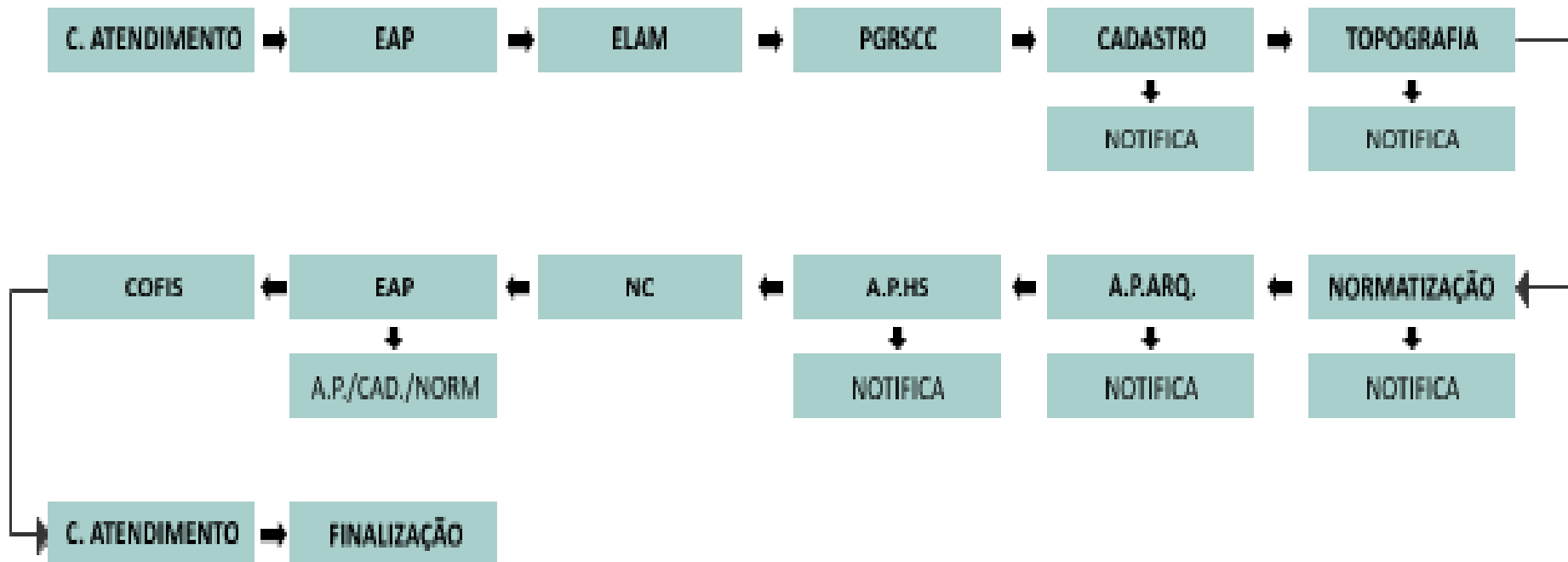


**Prefeitura de  
Fortaleza**

**O TEMPO DE APROVAÇÃO, EM MÉDIA, DE UM  
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO PASSOU DE 180 DIAS...  
1... 2 ANOS PARA 50 DIAS, EMBORA ALGUNS  
PROCESSOS JÁ TENHAM SIDO CONCLUÍDOS EM  
15... 30 DIAS.**

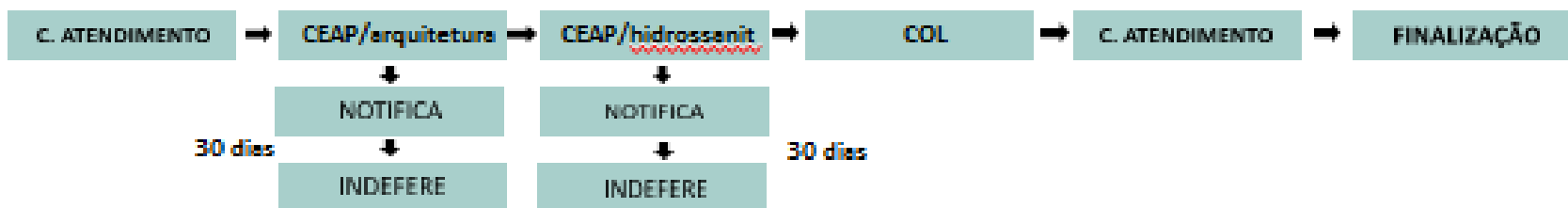


## FLUXO EXISTENTE – MÉDIA DE APROVAÇÃO EM 180 DIAS





## FLUXO MODIFICADO – MÉDIA DE APROVAÇÃO EM 50 DIAS







## O PROJETO “ESTOQUE ZERO DE PROCESSOS”

- Relatórios de Desempenho semanal foram implantados

MODELO RELATÓRIO DE DESEMPENHO DE ANALISTAS/ESTATÍSTICA

Nº	SETOR	ANALISTA	PROCESSO	ANO	ENTRADA	TIPO/ASSUNTOS	RECEBIDO	REQUERENTE	ATIVIDADE	BAIRRO	PORTE (m²)	No. DE UNIDADES	ÁREA DA UNIDADE (m²)	PREVISÃO	STATUS DO PROCESSO	DESTINO	SAÍDA	OBSERVAÇÃO
º	(Setor de análise do processo)º	(Nome do analista)º	(Número do processo)º	º(Ano do processo)º	(Data de entrada do processo no setor)º	(Tipo de requerimento /serviço)º	º(Data de entrada do processo)º	(Nome do requerente)º	(Tipo de atividade do projeto analisado)º	ºTipo de atividade do projeto analisado)º	º(Dimensão do empreendimento em m²)º	Número de unidadesº	Área média da unidade (m²)º	º(Previsão de finalização do processo)º	º(Resultado da Análise)º	(Setor destino do despacho do analista)º	º(Data de saída do processo)º	(Dia da semana) (dia/mês/ano)º
º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º
º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º
º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º	º

- Acompanhamento contínuo por meio de relatório apresentado em reuniões quinzenais com a participação dos gerentes e coordenação



Prefeitura de Fortaleza

ACOMPANHE A PREFEITURA NAS REDES SOCIAIS



BUSCAR

## Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

A SEUMA COORDENADORIAS, PROJETOS E AÇÕES SERVIÇOS INFOCIDADE NOTÍCIAS FALE CONOSCO DESTAQUE SEUMA

### SERVIÇOS

Adoção de Praças e Áreas Verdes

Alvará de Funcionamento

Denúncia Virtual

Edificações

Fiscalização

Gerenciamento de Resíduos

Licenciamento Ambiental

Parcelamento do Solo

Processos Online

Projetos Especiais

Propaganda e Publicidade

Solicitações Gerais

Utilização Sonora

WebMail



### Prefeitura de Fortaleza promove blitz para a redução do nível de poluição veicular

A Prefeitura de Fortaleza realizará, nesta quarta-feira (08/10), uma fiscalização do nível de poluição...



Meio Ambiente Prefeitura de Fortaleza assina ordem de serviço referente ao Parnus Rachel



Meio Ambiente Prefeitura de Fortaleza inicia projeto "Árvore na minha calçada"



Meio Ambiente Prefeitura distribuirá mudas de plantas em troca de materiais

### Banner



+ NOTÍCIAS

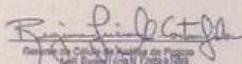
# Reconhecimento

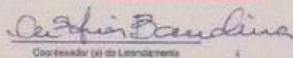
Fibra comemora e parabeniza a todos que fazem a **SEUMA-PMF** por um feito inédito: **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO** e **LICENÇA AMBIENTAL** em 37 dias!

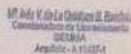
  
Prefeitura de Fortaleza  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

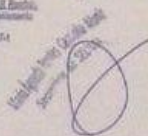
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO				
Assimilável	Processo	Processo SEUMA	Validade	Preço Fiscal
VIS	1004100214	10.0110214	23/09/2016	9001500210000
Localização				Código
R. ANTONIO FORTES ENG. LUC. CANALC 1 200 OUTRO L816 Q-4 ENGENHEIRO LUCIANO				8214
Natureza da Obra		Zoneamento		
Construção		ZOM-1		
Proprietário				
FIBRA ENGENHARIA SRELI				
Projeto			CREVACAU	
EUGENIO CELSO LEITE DE OLIVEIRA			42049-2	
Cálculo			CREVACAU	
AOLDO RICHQUES LIMA			9000812716	
Cálculo			CREVACAU	
FRANCISCO EUGENIO MONTENEGRO DA ROCHA			262193183	
OBR. ART. 182 A 207, CAP. XXVIII, DA LEI 3032 / 81. CÓDIGO OBRAS-POURUMS MUNICÍPIO DE				
DISTRIBUIÇÃO CÓDIGO 78 40 83. É ADEQUADA EM VIA LOCAL E EM ZOM-1. JORDI IMÓVEL FAZ FREITE PARA RUA RUA DEB DEDICATÓRIA OFICIAL Nº 202 - ENG. LUCIANO CAVALCANTE, CORREDOR POPULARMENTE COMO RUA ANTONIO TORRES E FAZ PARTE DO LOTEAMENTO GENTE JUVENIL.				


Fortaleza, 24 de Setembro de 2014

  
Gerente da Central de Atendimento ao Cidadão  
Rua Rui Pinheiro, 1000 - Centro - Fortaleza - CE

  
Coordenador (a) do Licenciamento

  
M. A. V. de A. Oliveira  
Coordenadora de Licenciamento  
SEUMA  
Anexo - A 110214

  
M. A. V. de A. Oliveira  
Coordenadora de Licenciamento  
SEUMA  
Anexo - A 110214

  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA - PMF  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE - SEUMA  
CENTRAL DE ATENDIMENTO DA SEUMA - CA

DATAGED - VIRTUALIZAÇÃO DE PROCESSOS DA SEUMA  
Anexo: <http://www.fortaleza.ce.gov.br/seuma/> e Clique "Dados SEUMA Usuário"


PROCESSO Nº: 105172014 - SEUMA  
ABERTURA: 18/08/2014 - 10:27:52  
ORIGEM: CENTRAL DE ATENDIMENTO E PROTOCOLO  
TIPO/ASSUNTO: ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

  
Prefeitura de Fortaleza  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

LICENÇA AMBIENTAL POR AUTODECLARAÇÃO			
Processo SEUMA	Validade	Data	Nº
19.458/2014	18/09/2016	18/09/2014	03/2014
Empresendedor			
FIBRA ENGENHARIA SRELI			
Atividade Principal			
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS			
Endereço			Bairro
AV. DOM LUIS, Nº 905, SALA 603			ALCANTARA
Município			Estado
FORTALEZA			CEARÁ
CNPJ/CPF			
00.303.589/0001-86 MATRIZ			

  
Gerente da Central de Atendimento Ambiental

  
Coordenador (a) do Licenciamento  
M. A. V. de A. Oliveira  
Coordenadora de Licenciamento  
SEUMA  
Anexo - A 110214

  
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA - PMF  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE - SEUMA  
CENTRAL DE ATENDIMENTO DA SEUMA - CA

DATAGED - VIRTUALIZAÇÃO DE PROCESSOS DA SEUMA  
Anexo: <http://www.fortaleza.ce.gov.br/seuma/> e Clique "Dados SEUMA Usuário"

PROCESSO Nº: 104082014 - SEUMA  
ABERTURA: 13/08/2014 - 14:14:03  
ORIGEM: CENTRAL DE ATENDIMENTO E PROTOCOLO  
TIPO/ASSUNTO: LICENÇA AMBIENTAL - LO

"Tudo vale a pena, se a alma não é pequena"

Fernando Pessoa



**Fibra**  
ENGENHARIA

Fortaleza, 24 de setembro de 2014



## **DESAFIOS PARA FORTALEZA (EM ANDAMENTO)**

- **Projetos: Cidade Legal | Fortaleza On Line**
  - Regularização de Obra Construída
  - LUOS
  - Código de Obras e Posturas
  - Revisão de checklists a ser apresentado
  - Alvará de Construção Automático
  - Habite-se Declaratório
  - Licenciamento Ambiental
  - Alvará de Funcionamento para Atividades de Baixo Risco



## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO AUTOMÁTICO

- **CrITÉrios**

- Ser isento de licença Ambiental;
- Atividades Residencial (qualquer porte), Prestação de Serviço, Comércio Varejista (área até 750,00m<sup>2</sup>);
- Ser isento de Aprovação pelo Corpo de Bombeiros
- Ser isento do COMAR



## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO AUTOMÁTICO

- **Procedimento (On line)**

- Cadastro do profissional no site
- Consulta de Adequabilidade Locacional
- Abertura Processo/Preenchimento do Formulário/Emissão Taxa
- Identificação dos profissionais
- Identificação da Consulta de Adequabilidade Locacional
- Quadro de Áreas
- Projeto Hidrossanitário
- Uploads de Projetos
- Termos de Responsabilidade



## HABITE-SE DECLARATÓRIO

- **Critérios**

- Ter sido licenciado pela SEUMA (alvará de construção)
- Não haver alteração de responsabilidade Técnica

- **Procedimento (On line)**

- Cadastro do profissional (arquitetura e hidrossanitário) e Construtor no site
- Identificação Obra
- Identificação dos profissionais
- Cronograma da Obra
- Termos de Responsabilidade



## LICENCIAMENTO AMBIENTAL

### • Critérios

- Isenção - Obra de pequeno porte: até 15.000,00 m<sup>2</sup> de área total construída
- Licenciamento Simplificado: Obra de médio porte: acima de 15.000,00 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 40.000,00 m<sup>2</sup> de área total construída
- Licenciamento Regular: Obra de grande porte: acima de 40.000,00 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 100.000,00 m<sup>2</sup> de área total construída por meio de Estudo de Viabilidade Ambiental
- Licenciamento Regular: Obra de porte excepcional: acima de 100.000,00 m<sup>2</sup> de área total construída por meio de EIA-RIMA





**Prefeitura de  
Fortaleza**

# **DESAFIOS/REFLEXÕES PARA AS CIDADES BRASILEIRAS**



- **Orgão licenciador único**, atrelado ao planejamento e a fiscalização urbano-ambiental
- **Procedimentos de análise padronizados**, por meio de um sistema customizado que alie o licenciamento e a fiscalização (única garantia do controle urbano).
- **Simplificação documental**. Checklists mais simplificados, legislação mais simplificada.
- **Diversificar procedimentos/documentos de análise de acordo com a tipologia**. Alvará de construção automático, licença ambiental por autodeclaração, licença ambiental simplificada, licença ambiental regular, alvará de funcionamento automático.



# Prefeitura de **Fortaleza**

- Transferir mais **responsabilidades** para os requerentes
- **Reduzir o “tempo do carrinho”**, ou o que chamamos de tempo do “Ao Ao” (mais de 50% do tempo que um processo passa no órgão licenciador é sendo tramitado entre os setores)
- Para isto é imprescindível a implantação de “**Sistema ON LINE**” de aprovação de projetos que contribui para a **mobilidade urbana, a sustentabilidade ambiental, cidadania = estratégia de governo**
- Relevância do **fórum de discussão** para os secretários envolvidos com o tema do licenciamento



**Prefeitura de  
Fortaleza**

**Obrigada!**

**<http://fortaleza.ce.gov.br/seuma>  
[agueda.muniz@fortaleza.ce.gov.br](mailto:agueda.muniz@fortaleza.ce.gov.br)**

**(85) 3452 6903**

**(85) 8970 2424**



**Prefeitura de  
Fortaleza**