



UM NOVO BRASIL
COM A INDÚSTRIA
DA CONSTRUÇÃO

**AGENDA ESTRATÉGICA
2019/2022**

ENCONTRO COM A
INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO:
13/02/2019 ÀS 08h30
EM BRASÍLIA

CBIC

ENTIDADES ASSOCIADAS







**UM NOVO BRASIL
COM A INDÚSTRIA
DA CONSTRUÇÃO**

**AGENDA ESTRATÉGICA
2019/2022**

**ENCONTRO COM A
INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO:
13/02/2019 ÀS 08h30
EM BRASÍLIA**





Senhor(a) Parlamentar,

O Brasil abre uma nova página de sua história, lastreada por uma demanda eloquente da população por uma outra forma de governar e exercitar a política – uma política cada vez mais focada no desenvolvimento do país, no bem-estar do cidadão e na defesa dos mais elevados interesses da sociedade. Nosso país tem todas as condições para reencontrar sua vocação para a prosperidade e bem-estar social. O Brasil que todos queremos é um país justo, próspero, moderno e pautado pela ética e pela transparência. Para construí-lo, o Congresso Nacional terá papel decisivo a cumprir, com a apresentação, o exame e a aprovação de propostas, assim como o aperfeiçoamento de marcos regulatórios em vigor, para criar

um ambiente de negócios favorável à retomada do investimento, com segurança jurídica, maior previsibilidade e menos burocracia. É isso o que empreendedor espera.

A agenda do desenvolvimento passa pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal. A atuação de cada parlamentar tem sido, e continuará sendo, decisiva para o próximo ciclo, que desejamos seja de recuperação da economia e avanço nos mais diversos campos. Nesse momento, a indústria da construção, notadamente a construção civil e a incorporação imobiliária, são os setores com maior potencial para induzir a recuperação sustentada da economia, pela via do investimento que promove a rápida geração de novos empregos em grande volume. Muitos projetos de relevância para o País, que impactam o setor tramitam no Legislativo e, certamente, serão tema de diálogo institucional aberto, qualificado e transparente na próxima legislatura, que contará com sua decisiva participação.

No momento em que a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), e suas 85 entidades associadas, cumprimentam por sua eleição, transmitindo os mais elevados votos de sucesso e realização, **convidamos para um café da manhã às 08h30 do dia 13/02/2019, na cidade de Brasília. O local será informado no momento oportuno.** Na ocasião, para além das boas-vindas, será apresentada a agenda estratégica da Indústria da Construção.

Respeitosamente,

José Carlos Martins

Presidente

CBIC: ENTIDADE DO DIÁLOGO E DAS SOLUÇÕES TÉCNICAS

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) foi fundada em 1957, no Estado do Rio de Janeiro, com o objetivo de tratar das questões ligadas à Indústria da Construção e ao Mercado Imobiliário; e de ser a representante institucional do setor no Brasil e no exterior. Em 1982, com o fortalecimento do seu papel de interlocutora do setor junto aos três Poderes, sua sede foi transferida para Brasília (DF). Em 2018, a CBIC completa 61 anos de atuação, aglutinando 85 sindicatos e associações patronais do setor da construção, presentes nas 27 unidades da Federação.

Entre suas prioridades estão:

- Fomentar a melhoria do ambiente de negócios nacional, com foco na infraestrutura e no mercado imobiliário;
- Estimular a conduta empresarial responsável, a segurança jurídica e a economia sustentável;
- Combater a informalidade e fomentar a saúde, a segurança e o bem-estar do trabalhador;
- Ser protagonista de um programa de competitividade e desenvolvimento da construção e do país, com foco na inovação tecnológica, na produtividade e na sustentabilidade;
- Desenvolver projetos e divulgar boas práticas para reforçar a conduta e a imagem positiva do setor.

A CBIC representa institucionalmente o setor e promove a integração da cadeia produtiva da construção em âmbito nacional, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do país. Dirigida por um Conselho de Administração eleito pelos Associados, a CBIC atua por intermédio de suas comissões técnicas: Comissão de Infraestrutura (COP); Comissão da Indústria Imobiliária (CII); Comissão de Política de Relações Trabalhistas (CPRT); Comissão de Materiais, Equipamentos, Serviços, Tecnologia, Qualidade e Produtividade (COMAT); Comissão do Meio Ambiente (CMA); Fórum de Ação Social e Cidadania (FASC) e o Conselho Jurídico (CONJUR). A CBIC conta, ainda, com outros órgãos técnicos: o Banco de Dados; o Fórum de Advogados (FA) e o Fórum dos Seconcis.

A entidade atua na articulação dos diversos segmentos da construção como interlocutora formal no encaminhamento de temas e propostas junto aos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário; agentes financiadores; além de outras entidades em setores diversos e a Academia. É característica marcante da entidade acompanhar a agenda nacional, posicionando a construção civil e o mercado imobiliário nos debates de interesse do Brasil e contribuindo com propostas para a solução de problemas e a produção de avanços, tendo como interesse maior o desenvolvimento do país e da sua população.

A CBIC representa internacionalmente a indústria da construção brasileira. Integra a Federação Interamericana da Indústria da Construção (FIIC), entidade que representa a construção em toda a América Latina, formada por 18 Câmaras de 18 países. A CBIC também é filiada à Confederação Internacional das Associações de Construção (CICA), com sede em Paris, da qual assumiu uma das vice-presidências em janeiro de 2017 e acaba de ser reconduzida, para a vice-presidência sênior da instituição.

CONSTRUÇÃO CIVIL: ALAVANCA PARA O CRESCIMENTO

A indústria da construção carrega uma contradição: quando aquecida, alavanca a economia; estagnada, puxa a atividade para baixo e freia o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB). Em plena atividade, gera milhões de empregos e renda; movimentada dezenas de outros segmentos; tem impacto positivo sobre a arrecadação de impostos e atende demandas do cidadão, desde o acesso a serviços públicos até a conquista da moradia digna. Em retração, a construção impacta negativamente o nível de emprego; o consumo; a arrecadação de tributos; e, conseqüentemente, a economia como um todo. Setor que representa mais de 50% do investimento no país, a indústria da construção tem enfrentado desafios que colocam em xeque todo o seu potencial gerador de riquezas – acumula perdas há 17 trimestres consecutivos e fechou mais de 1 milhão de postos de trabalho de 2014 até o momento. Reaquecida, fomentará a oportunidade de um novo ciclo de desenvolvimento no Brasil: é garantia de crescimento, com emprego e investimento.

Por que apostar na construção?

Porque sua cadeia produtiva:

- Representa **7,3%** do PIB nacional;
- Emprega **11,6 milhões** de pessoas;
- Desembolsou **R\$ 200,8 bilhões** com a remuneração de trabalhadores;
- Registrou valor adicionado da ordem de **R\$ 460 bilhões**;
- Gerou **R\$ 112,5 bilhões** em impostos e taxas naquele ano.

A retomada do crescimento econômico acontecerá pela via do investimento, com geração de emprego. Há muito a ser feito na habitação, na infraestrutura, na segurança pública, na saúde e na educação; uma agenda que desafia o país há anos e, neste momento, alcança seu ponto de maior gravidade. Para enfrentar esses desafios, e trazer o resultado esperado pela sociedade, é urgente a articulação de medidas que resgatem a confiança do empreendedor e melhorem o ambiente de negócios para desencadear novos investimentos. Há que restabelecer a previsibilidade, azeitar o acesso ao crédito e reduzir a burocracia – construir esses avanços sem abrir mão das melhores práticas e do respeito às leis é possível.

Nesse esforço, será decisivo o papel do Congresso Nacional. É o momento de unirmos esforços para fazer avançar propostas vitais para reaquecer a economia, como a reforma da Previdência; e modernizar marcos regulatórios com impacto decisivo sobre sua competitividade, como a modernização da lei de licitações e do licenciamento ambiental. Tendo como objetivo estratégico um ciclo robusto de geração de novos empregos, também é o momento de aproveitar oportunidades, destravando projetos em tramitação, que terão efeito positivo de curto prazo sobre o setor produtivo. É possível construir esse novo momento sem recursos da União, tendo o Poder Executivo como regulador e a iniciativa privada como executora de projetos e obras – para isso, o apoio e a sensibilidade do Congresso Nacional são fundamentais.

Fragilizada pelos efeitos continuados da crise iniciada em 2014, a indústria da cons-

trução é hoje o setor com maior capacidade para criar novos postos de trabalho com o volume e a capilaridade que o país precisa. Com forte impacto econômico e social, nossa atividade está na origem da produção de todos os bens e serviços, cumprindo um ciclo perfeito que cria empregos mesmo depois de finalizar e entregar seus empreendimentos. Não haverá investimento e emprego sem a construção civil, setor habilitado a acolher o cidadão que sofre hoje com o desemprego, abrindo portas às mais diversas categorias profissionais.

Horizontal, ao ser estimulada, a construção puxa consigo ao menos 62 outros segmentos da indústria. Temos grande contribuição a dar. Nossas empresas, mesmo no cenário de deterioração da economia, estão preparadas não apenas para a retomada, mas também para novos passos na direção do desenvolvimento sonhado para o Brasil. Inovação e tecnologia, fortalecimento da governança e de programas de integridade, avanços nos campos da sustentabilidade e responsabilidade social tornam a construção civil um setor ainda mais forte.

TEMAS / PROJETOS PRIORITÁRIOS

✓ Reforma da Previdência

Foco de um debate que se tornou passional e pouco claro, a Reforma da Previdência, além de corrigir privilégios e distorções históricas do Brasil, é o sinal inequívoco esperado pelos investidores nacionais e estrangeiros de que o Brasil leva a sério o compromisso de equacionar as contas públicas. É uma medida que, combinada à aplicação do teto dos gastos públicos e à redução continuada das taxas de juros, criará um novo ambiente de negócios no país, restabelecendo a credibilidade necessária à retomada efetiva dos investimentos que farão a economia crescer, gerando empregos formais e renda para a população.

Sem confiança, previsibilidade, segurança jurídica e compromissos claros não será possível retomar o investimento e, com isso, alavancar a economia de forma sustentada. A aprovação da reforma da Previdência é ingrediente decisivo nesse contexto e, por isso, a indústria da construção apoia sua aprovação.

É preciso retomar o investimento, atribuindo protagonismo a iniciativa privada no desenvolvimento econômico do país. Porém, não se faz investimento sem confiança, por isso, a aprovação da Reforma da Previdência é essencial para que o país dê passos mais largos na direção da recuperação.

Reformar a Previdência agora é criar as condições para a aplicação de recursos na infraestrutura, no saneamento, na mobilidade urbana e outros setores, hoje prejudicados pela incapacidade do poder público de realizar

projetos estruturantes para o país.

Responsável por mais de 50% do investimento no país, a indústria da construção pode, se estimulada, ser a âncora da recuperação da economia. Porém, se esquecida, puxará a economia como um todo para baixo. Não é mais possível ignorar o papel estratégico que esse setor desempenhará para recolocar o Brasil na trilha do desenvolvimento.

✓ **Reforma Tributária**

A Reforma tributária é vista como uma mudança fundamental para o desenvolvimento da economia brasileira. A Indústria da Construção, que sofreu uma forte desaceleração decorrente da queda do volume de investimento e de um ambiente de negócios que apresenta muitos gargalos, tem manifestado preocupação com a elevação da carga tributária no seu segmento, que tem sido um importante instrumento anticíclico para ajudar o país a superar as últimas crises econômicas.

As peculiaridades da Indústria da Construção, que se encontra no final de uma complexa cadeia produtiva – “curta” (poucos elos de produção), mas “horizontal” (com vasta utilização de insumos de outras cadeias produtivas), e intensiva de mão-de-obra – pontos de atenção que precisam ser considerados na formulação desse novo modelo tributário.

Vale lembrar, também, que o nosso insumo mais oneroso – o terreno – não constitui crédito tributário. Nas obras públicas, há ainda o risco de aditamentos e pedidos de reequilíbrios de contratos da União, Estados e Municípios e incrementos das tarifas pagas pelos usuários de serviços públicos.

✓ **Segurança Jurídica**

A recuperação da economia e um novo ciclo de desenvolvimento sustentado do país terão como principal vetor uma maior participação da iniciativa privada, que dependem de uma melhoria efetiva do ambiente de negócios. A confiança custa e quem paga o alto custo da insegurança jurídica é o cidadão, pois seus efeitos nocivos recaem sobre a sociedade, que deixa de ter acesso a produtos e serviços ou paga mais caro por eles.

Não é possível convivermos mais com decisões tomadas por autoridades administrativas fundadas em cláusulas gerais ou conceitos jurídicos indeterminados. O capital só aporta onde haja previsibilidade. Quanto maior o risco e a burocracia, maiores os entraves ao investimento.

✓ **FGTS**

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) foi instituído em 13 de setembro de 1966 pela Lei nº 5.107 (regulamentada pelo Decreto nº 59.820, de 20 de dezembro de 1996) com característica de multiplicidade, pois, além de servir de indenização proporcional ao tempo de serviço para os trabalhadores com vínculo empregatício, possui a finalidade de fomentar políticas públicas para garantir ao trabalhador pecúlio.

Em 51 anos de existência, FGTS continua tendo papel relevante para a sociedade brasileira, investiu em torno de R\$ 400 bilhões em valores nominais, financiando mais de 10 milhões de moradias, prioritariamente para famílias de menor renda, beneficiando diretamente 60 milhões de brasileiros, sendo gerados ou mantidos mais de 20 milhões de empregos formais na economia.

Considerando que quase a integralidade do déficit habitacional do país é formado por famílias de menor renda o Fundo tornou-se essencial no seu combate e também às carências do saneamento e infraestrutura urbana, visto que outras áreas como saúde e educação possuem destinação obrigatória de recursos fiscais, diferentemente da habitação. Com as restrições nos orçamentos públicos, graças ao FGTS tem se mantido a atividade produtiva imobiliária, além de ser fonte determinante para a retomada do setor habitacional e do investimento nas cidades brasileiras.

Diante da relevância do funding, medidas que possam ampliar os saques, e promover a saída de recursos do Fundo de Garantia, reduzem a estabilidade do seu fluxo e impõe restrições ao seu orçamento, restringindo a capacidade de investimento do FGTS e conseqüentemente do país.

Por ser uma parcela da poupança popular (privada), num país com baixo patamar de poupança interna, os recursos do FGTS são preciosos e estratégicos, portanto, devem prioritariamente ser canalizados para investimentos que maximizem os retornos sociais e econômicos.

✓ **Distratos Imobiliários**

O distrato dos contratos imobiliários é um dos maiores vetores de insegurança jurídica que o setor imobiliário enfrenta atualmente. O judiciário tem proferido decisões por vezes distorcidas, criando um “estimulo ao distrato pelos compradores”. Muitas empresas ficaram inviabilizadas, pois aquilo que imaginavam ter vendido, na hora de repassar o contrato do cliente para o banco e quitar seu financiamento, não se concretizou. Isso levou determinadas empresas à insolvência junto aos bancos. Devido a essa distorção muitos empreendimentos imobiliários ficaram inviabili-

zados e todos os compradores adimplentes restaram prejudicados por um determinado grupo que resolveu distratar sua compra. A Câmara dos Deputados e o Senado Federal compreenderam que a matéria requer uma nova legislação para dar segurança jurídica aos contratos e permitir a retomada dos investimentos no setor. Assim, a regulamentação de uma regra clara para o distrato deve privilegiar o interesse coletivo e não ao individual. No dia 5 de dezembro, a Câmara dos Deputados aprovou em definitivo o Projeto de Lei 1.220, de 2015, que regulamentou os distratos na incorporação imobiliária e o loteamento urbano. Aguarda-se agora a sanção do Presidente da República.

✓ **Lei de Licitações**

Apesar de ser uma lei muito boa em seu conteúdo principiológico e ter positivado importantes preceitos constitucionais, como isonomia e impessoalidade, a Lei 8.666 engessou o sistema de licitações no país, principalmente em razão de equivocadas interpretações e aplicações da norma pelos órgãos de controle, além de obviamente não conseguir impedir transgressões. A reforma é necessária e deve ser feita com responsabilidade e de forma democrática.

O aperfeiçoamento em tramitação na Câmara dos Deputados é prioritário para a indústria da construção. É uma oportunidade para resolver algumas questões que prejudicam a qualidade dos investimentos públicos, tais como:

- Assimetria do regime de contratos atual, assegurando poderes extraordinários para a Administração;
- Equilibrar os contratos é uma necessidade para modernização dos procedimentos de contratação de obras públicas;
- A legislação atual induz ao controle dos meios e não de resultados, incentivando à seleção de propostas desvantajosas ou inexequíveis;
- Viabilizar a preponderância da qualidade técnica nas licitações, de forma a garantir a qualidade dos investimentos;
- Adaptar os procedimentos exigidos para as obras de alta complexidade técnica ou alto valor (obras de grande vulto), em comparação com as obras ordinárias;
- Reduzir os elevados custos de transação dos procedimentos atuais, que oneram a Administração e os licitantes;

- Valorizar o planejamento de Estado, com o intuito de garantir a continuidade das políticas públicas e dos investimentos planejados, sem as mudanças abruptas que têm ocorrido nas transições de governo; e
- Reduzir os aditivos de prazos e de preços nas contratações de obras públicas, que deverão ser contratadas quando disponíveis projetos técnicos de qualidade e propriamente detalhados.

✓ **Licenciamento Ambiental**

Estima-se que mais de sete mil obras no Brasil que aguardam licenciamento ambiental estão sob judicialização. A solução para este problema pode estar na aprovação de uma Lei Geral de Licenciamento Ambiental, que propicie regras claras, critérios objetivos e segurança jurídica para o gestor público e para o empreendedor.

O licenciamento ambiental tem sido instrumento de conflito há décadas. Espera-se muitas vezes até três anos por um licenciamento. Uma lei precisa prever prazos para a licença ser concedida e etapas para processos simplificados. O país sempre priorizou uma política de comando e controle, onde os governos obrigam, a sociedade cumpre e os empresários pagam a conta. A esquizofrenia jurídica em torno da legislação ambiental do Brasil ocorre porque a legislação florestal sempre foi “o primo pobre” e, por isso, nunca houve um compromisso efetivo em executar a legislação federal. Sabe-se que o licenciamento ambiental é etapa decisiva na execução de quaisquer projetos com a participação da indústria da construção. Dessa forma, o marco regulatório em vigor exige aperfeiçoamentos, com vistas a garantir maior agilidade nesse procedimento.

A proposta em discussão na Câmara dos Deputados contém importantes avanços na legislação ambiental. No entanto, ajustes estruturais precisam ser feitos, sob pena da nova Lei não trazer a segurança jurídica necessária para o procedimento de licenciamento ambiental, a saber:

- Definição de Área diretamente afetada (ADA) e definição de área de influência estão com conceitos objetivos, ficando a critério da autoridade licenciadora a definição da abrangência da área afetada
- Participação do ICMBIO sem caráter vinculante, da mesma forma como está sendo definida para FUNAI, FCP e IPHAN
- Prestigiar a competência dos Estados e Municípios na autonomia administrativa para definição de critérios e emissão das licenças.
- Adequação dos prazos das Licenças Ambientais com a Lei do Parcelamento do Solo (Lei 6.766/79)

É imprescindível que as distorções sejam corrigidas para que se tenha

um procedimento administrativo eficaz, com vistas a conferir segurança jurídica e evitar a subjetividade do interprete da norma ambiental

✓ **Áreas Contaminadas**

A preocupação com áreas contaminadas por resíduos está presente em praticamente todo o mundo. É muito importante criar instrumentos que previnam que a contaminação de solo aconteça, e definir regras para a reutilização das áreas que no passado foram contaminadas. Atualmente, a responsabilidade por danos ambientais é OBJETIVA, INTEGRAL e SOLIDÁRIA, consoante a jurisprudência e a doutrina, de forma que a responsabilização independe de dolo ou culpa; não há excludentes de responsabilidade por culpa exclusiva de terceiros e é solidária entre todos os partícipes e/ou envolvidos no dano, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, bem como do proprietário ou possuidor do terreno/imóvel.

Visando bem proteger os empreendedores de futuras intervenções judiciais quanto ao tema da responsabilidade pelos danos ambientais, mas também para que o futuro adquirente do terreno/imóvel, que não teve nenhuma ingerência sobre a causação do dano, seja responsabilizado civil e administrativamente pela degradação ambiental (isto considerando que a responsabilidade criminal sempre será subjetiva e dependente do dolo ou culpa), é que temos defendido adequações na legislação quanto as diretrizes para a prevenção, identificação e gerenciamento da contaminação do solo e da água subterrânea e gestão das áreas contaminadas. O mercado imobiliário é o verdadeiro promotor da reabilitação dessas áreas na zona urbana e o legislador precisa criar incentivos e mecanismos de estímulo para que a contaminação seja reparada e as áreas sejam ofertadas para o uso da população, seja para novas moradias, o comércio e para novos equipamentos públicos, como escolas, parques e postos de saúde.

✓ **Crítérios para a paralisação de obras**

É inegável que a paralisação de obras é um dos principais problemas da gestão pública brasileira. Por conta desse problema, os custos de execução muitas vezes disparam, em razão de serviços que ficam, às vezes, paralisados por meses, ou até anos. Após a retomada, muitas estruturas se perderam, e mesmo o projeto pode se mostrar obsoleto – isso sem contar no custo de oportunidade de não se ter usufruído a obra em tempo muito menor. É de extrema necessidade instituir critérios claros para suspensão provisória de obras públicas. A definição de condições para o exercício desse poder, até mesmo por meio da técnica da ponderação entre os

bens jurídicos envolvidos. Não se trata aqui de impedir, por exemplo, a concessão de cautelares judiciais ou administrativas que paralise obras, mas apenas dar instrumentos às instâncias decisórias para que analisem outras possibilidades menos gravosas ao interesse público e, muitas vezes, mais efetivas.

✓ **Lei Geral das EPPs – Empate Ficto**

A Lei Complementar 123/06, ao instituir o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte, prescreveu um regime jurídico específico para fomentar o acesso destas empresas ao mercado, particularmente ao mercado das contratações administrativas. Este regramento contemplou certos direitos às microempresas e empresas de pequeno porte, que lhe conferem tratamento especial e privilegiado no âmbito das licitações. Dentre esses privilégios, está o direito ao desempate de propostas nas licitações, regulado pelo artigo 44 da LC 123/06. Bem utilizado, este direito poderia constituir-se numa importante ferramenta de fomento, favorecendo o desenvolvimento das microempresas e empresas de pequeno porte, com efeitos positivos para a economia do país. No entanto, a ausência de regulamentação mais específica acerca dos parâmetros para sua utilização tem propiciado o uso desvirtuado do direito. Logo, é necessário e urgente regulamentar o uso do direito ao desempate, com vistas a melhor assegurar o cumprimento da finalidade de interesse público que lhe é subjacente, evitando-se fraudes e desvios.

Empresas de pequeno porte (EPP's) estão vencendo certames licitatórios, com os benefícios da LC 123/06, cujos valores das correspondentes contratações excedem, em muito, o limite máximo de faturamento permitido pela lei para esse tipo de empresa.

Com isso a finalidade do estatuto estaria sendo desvirtuada e comprometido o mercado das empresas que contratam esse porte de obras.

A dificuldade para se coibir esse tipo de conduta reside na forma de comprovação da condição de EPP ou microempresa. Basta, nos termos da lei, que o interessado tenha declarado expressamente que se enquadra como EPP ou microempresa, conforme o caso, no momento do registro seu contrato social no Registro de Comércio.

Assim, para se dar efetividade ao pretendido pelo estatuto, na parte que trata da participação desses tipos de empresas nas licitações públicas, é necessário estabelecer, na lei, mecanismos mais eficientes para que o licitante demonstre que está enquadrado como micro ou empresa de pequeno porte, e se ele mantém essa condição no momento da licitação.

✓ Saneamento Básico

O saneamento básico carrega, ao mesmo tempo, desafios e oportunidades. Com impacto decisivo na saúde pública, impõe o desafio da universalização em um país de dimensões continentais como o Brasil. A necessidade de retomar e ampliar os investimentos tornam o saneamento um setor estratégico, âncora de projetos com grande potencial de geração de novos empregos. No momento em que as três esferas de governo enfrentam barreiras financeiras para investir, a iniciativa privada pode assumir papel relevante nesse campo. Para isso, é preciso segurança jurídica e projetos bem estruturados.

Propomos a modernização do marco regulatório do saneamento, com vistas a garantir a eficiência e os investimentos necessários a este setor.

✓ Lei de Desapropriações

A execução de obras e serviços de engenharia, especialmente de grande porte, demanda a realização de procedimentos de desapropriação de terrenos e imóveis, que é regulada pelo Decreto 3.365/1941. Muitos contratos acabam tendo sua execução comprometida devido à prática de transferir para a iniciativa privada os riscos associados às desapropriações.

Indefinições quanto aos custos de expropriação e a responsabilidade pela sua realização não podem comprometer a segurança jurídico-institucional dos contratos. Assim, faz necessária a reforma das normas aplicáveis às desapropriações, incluindo especialmente a previsão dos seguintes pontos:

- Concessão de posse imediata sobre terrenos desapropriados e autorização para início das obras;
- Obrigatoriedade de previsão, no edital, da alocação de responsabilidades específicas pelo pagamento das indenizações e da forma de cálculo;
- Autorização para que o poder concedente seja responsável pelo pagamento das indenizações, ainda que as providências operacionais das desapropriações fiquem a cargo da concessionária;
- Regulamentação do procedimento da desapropriação, especialmente com fixação de prazos para a imissão provisória na posse; e
- Possibilitar que as desapropriações sejam promovidas em favor de particulares, de forma que os bens objeto da desapropriação sejam

úteis à viabilidade econômica dos projetos de infraestrutura.

✓ **Securitização de Ativos**

O cenário de deterioração da condição fiscal do país tem sido paulatinamente alterado pelas medidas econômicas implementadas pelo Governo Federal. Não obstante na agenda econômica adotada, são escassos os recursos públicos, o que tem comprometido especialmente o nível de investimento em infraestrutura.

Tal situação, obviamente, não poderá ser superada por meio da criação de novos tributos ou aumento da carga tributária. Isso motiva o desenvolvimento de fontes de receitas extras.

Nesse contexto, contribuiria para a recomposição de caixa dos entes federativos a regulação da cessão de direitos creditórios pelo poder público. Atualmente, há um volume expressivo de créditos já confessados pelos devedores e que são objeto de parcelamentos. Os parcelamentos importam recebimento prolongado ao longo de muitos meses ou anos de dívidas. Esses créditos poderiam ser cedidos a instituições privadas, com retorno imediato aos entes federativos titulares.

A regulamentação da cessão de direitos creditórios dos entes federativos poderá viabilizar a liquidez desses ativos e dar as condições para que os entes possam promover investimentos ou lastrear fundos garantidores, úteis à elevação dos investimentos em infraestrutura, a exemplo do Fundo Garantidor de Infraestrutura (FGIE) e/ou para o Fundo Garantidor de Parcerias Público-Privadas (FGP) em âmbito federal.

Propomos que o governo federal envie o esforço necessário a aprovação de proposta já em tramitação no Congresso Nacional e recomendamos que os recursos obtidos por meio de operações de securitização de dívidas sejam vinculados aos investimentos em infraestrutura.

✓ **Garantia da obra pelo construtor (Solidez e Segurança das edificações)**

A legislação tem o dever de resguardar o lado mais frágil numa relação de consumo. Esse lado mais frágil, numa aquisição de imóvel, certamente é o das famílias que, não raro, investem os recursos de toda uma vida de trabalho no negócio, e não podem ficar desamparadas caso apareça algum vício construtivo depois de algum tempo.

Entretanto, consideramos que não se pode responsabilizar o empreiteiro

por todos os vícios ou defeitos de uma construção de forma equivalente. Legislações mais modernas, como a francesa e a espanhola, definem prazo de garantia apenas para os problemas que possam comprometer a solidez da obra. Essas legislações adotam prazos de garantia diferentes para vícios ou defeitos relacionados às instalações prediais, aos elementos dissociáveis da obra (basicamente máquinas e aparelhos diversos) e aos acabamentos. Dessa forma, entendemos ser aconselhável aproximar a legislação brasileira dessas normas mais avançadas.

Para trazer maior segurança jurídica, a Legislação precisa deixar claro que solidez e segurança referem-se apenas a estrutura e fundações do prédio ou a vícios que comprovadamente afetam a segurança do empreendimento.

✓ **Alienação Fiduciária**

A lei que introduziu a alienação fiduciária em garantia nos financiamentos imobiliários no Brasil, no final de 1997, trouxe incontestavelmente grandes avanços na economia do setor imobiliário do País, representado por números crescentes de contratos e forte elevação na venda de imóveis a partir da década seguinte. Entretanto, já passados mais de vinte anos de sua publicação, a despeito dos indiscutíveis avanços e da segurança jurídica que tal legislação trouxe para o mercado imobiliário brasileiro, a lei faz por exigir aperfeiçoamentos.

A alienação fiduciária continua sendo um alicerce do crédito imobiliário saudável, porém, é preciso ter alguns ajustes na legislação vigente para dar mais segurança jurídica aos envolvidos no negócio. É necessário um aprimoramento na lei para diferenciar operações que são feitas para garantir um financiamento imobiliário ou uma operação comercial.

O judiciário precisa tratar de forma distinta a operação feita por empresa da feita por pessoa física para aquisição de imóvel. Ainda existem muitos questionamentos na Justiça sobre a retomada do imóvel por falta de pagamento e, por isso, algumas regras poderiam ser rediscutidas e ajustadas.

✓ **Prorrogação do RET**

O Regime Especial Tributário especial para obras do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) foi criado em 2004, com o objetivo de reduzir os custos fiscais dessas obras, de forma a estimular a construção de moradias para a população de baixa renda. Acontece que o regime vence no final deste ano e caso o prazo não seja prorrogado, o setor terá um prejuízo de 5% nos contratos do programa em andamento.

Considerando a proximidade do término do prazo estipulado precisamos reunir esforços para que as normas sejam alteradas a fim de prorrogar o Regime Especial de Tributação no âmbito dos programas residenciais de interesse social para os próximos 4 anos.

A concessão do benefício tributário em comento contribuiu sobremaneira para a maior proteção dos credores da incorporação imobiliária, diante da exigência do regime de afetação, bem como para a redução dos preços dos imóveis residenciais contemplados e para o absoluto sucesso do programa habitacional, que hoje alcança todos os Estados da Federação com a construção de mais de 2 milhões de unidades imobiliárias, beneficiando, por conseguinte, milhares de famílias brasileiras.

Em face da efetividade desse benefício na consecução da política habitacional do país, tem-se que é de extrema relevância garantir sua vigência para além do prazo previsto de dezembro de 2018, justamente com a finalidade de sedimentar seus resultados de forma ampla e duradoura na sociedade brasileira.

✓ **APP em área urbana**

É necessária alteração no Código Florestal para corrigir distorções associadas à unificação das medidas de proteção entre as áreas rurais e urbanas, independentemente de suas peculiaridades e diferentes dinâmicas ambientais, históricas, sociais e econômicas.

Quem melhor que o município conhece seu tipo de solo, seu regime de chuvas, seu grau de ocupação, suas tendências de crescimento e, por tudo isso, a distância mais adequada das áreas de preservação permanente associadas a cursos d'água? Estabelecer, de maneira uniforme, do Oiapoque ao Chuí, uma faixa de preservação permanente é usurpar do ente municipal a autonomia sobre a gestão de seu território.

A Legislação precisa estar alinhada à disposição constitucional que estabelece como competência dos municípios a promoção, no que couber, do adequado ordenamento territorial e da ocupação do solo urbano.

Visando não se descuidar da segurança ambiental, pode se obrigar que, para a determinação da largura das faixas de passagem de inundação, sejam ouvidos os Conselhos Estaduais e Municipais de Meio Ambiente, respeitando-se, no que couber, o plano de defesa civil.

✓ **Redução da Burocracia e Custos Cartoriais**

A burocracia é um estorvo que afeta diversos setores do País, mas é especialmente nefasta para o setor da construção, com duras consequências para a sociedade brasileira. Para se ter uma ideia, estudo realizado pela CBIC constatou que 12% do custo dos imóveis é burocracia, sem contar a perda com as receitas postergadas do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Do empreendedor ao adquirente de imóvel pessoa física, uma das críticas mais comuns ao sistema registral e ao sistema jurídico brasileiro em geral sempre foi a carência de mecanismos aptos a conferir maior segurança jurídica e celeridade aos negócios imobiliários. Destaca-se o avanço da Lei Federal nº 13.097, de 19/01/2015, que representou um importante marco de inovação no ordenamento jurídico pátrio ao instituir o princípio da concentração na matrícula. Ocorre que diversas iniciativas no parlamento brasileiro propõem a alteração dessa Lei para restaurar a indústria das certidões, um retrocesso para o consumidor e para os empreendedores. É preciso, além da necessária redução dos emolumentos de registros e averbações de imóveis, garantir e fortalecer as legislações que tragam processos simplificados, de baixo custo e propiciem segurança jurídica.

✓ **Critérios ambientais e de sustentabilidade nas edificações**

A construção civil no Brasil caminha, cada vez mais, para a interconexão de áreas e boas práticas de sustentabilidade, focando especialmente o meio ambiente, o social e o bem-estar das pessoas. Só dessa forma, no mundo atual, é possível atingir os melhores resultados econômicos para as empresas e para o país.

Agregar a sustentabilidade à construção civil é um desafio relevante e a CBIC dará sua contribuição para que a construção civil brasileira caminhe com passos firmes nessa direção.

O setor acompanha com atenção temas como: reaproveitamento e reúso de água; energias renováveis; sistemas construtivos mais eficientes; gestão de resíduos; etc.



**UM NOVO BRASIL
COM A INDÚSTRIA
DA CONSTRUÇÃO**

**AGENDA ESTRATÉGICA
2019/2022**

**ENCONTRO COM A
INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO:
13/02/2019 ÀS 08h30
EM BRASÍLIA**

CBIC
