



CIDADE DE
SÃO PAULO
LICENCIAMENTO

DOING BUSINESS

in São Paulo

OBTENÇÃO DE
ALVARÁS PARA
CONSTRUÇÕES



SUMÁRIO

- 4** Carta do Secretário
- 6** O Ranking Doing Business
- 8** O Brasil no Doing Business
- 10** O caso do Doing Business
- 12** A visão dos respondentes sobre a obtenção de Alvará de Construção em São Paulo
- 14** São Paulo no Doing Business
- 16** Como São Paulo tem avançado

CARTA DO SECRETÁRIO

A Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL) foi recriada em fevereiro de 2019, objetivando ampliar a efetividade na execução da política pública de licenciamento urbanístico de São Paulo. A pasta foi reestruturada para atuar como um dos pilares municipais de aumento de competitividade da cidade. Desde então, esse é nosso horizonte.

Não por acaso, o tópico “Obtenção de Alvarás de Construção” é tão relevante para a pontuação final dos países no Doing Business, ranking publicado anualmente pelo Banco Mundial desde 2002 e que compara 190 economias do mundo quanto ao grau de facilidade na abertura de novos negócios. O licenciamento influencia diretamente a forma como se dá a ocupação urbana das cidades e a geração de emprego e renda, por intermédio do setor imobiliário, da construção civil e de toda a cadeia econômica envolvida.

Melhorar o posicionamento do Brasil no Doing Business significa não apenas mostrar ao mundo o reflexo do empenho de nosso país na promoção da competitividade, mas unir esforços entre os municípios contabilizados pela métrica – São Paulo e Rio de Janeiro –, com vistas a remediar distorções metodológicas e unir cooperativamente os diferentes entes federados em prol da reputação do Brasil como destino de investimentos.

Hoje, o Brasil ocupa a 124ª posição no Doing Business e o tópico “Obtenção de Alvará de Construção” representa uma matéria importante para o cálculo final da nota de cada nação avaliada. A posição do país neste indicador é a 170 e o tópico “Requerimento e Obtenção de Licença de Aprovação e Execução”, de responsabilidade da SEL no caso de São Paulo, tem um impacto de 63% no valor final desta variável do ranking.

Em iniciativa inédita, foi constituído o Grupo Temático de Ação - Alvará

de Construção (GTA-AC), colegiado que tem estudado a metodologia do ranking e buscado medidas mitigatórias para redução do tempo de vida dos processos para obtenção de alvarás nas cidades envolvidas.

De fato, o compromisso com o GTA-AC não caminha em paralelo, mas corrobora com os objetivos de gestão estabelecidos pela Secretaria Municipal de Licenciamento de São Paulo. As ações da SEL são orientadas a longo prazo e tem como norte facilitar a vida do cidadão e de quem empreende na cidade, por meio da simplificação de etapas e automatização de processos, sem nunca abrir mão da segurança e da responsabilidade em executar a legislação edilícia deste município com contornos de país.

O Brasil é o 4º principal destino do fluxo de capital entre os países do G20 e recebeu, apenas no primeiro semestre de 2019, US\$ 28 bilhões em investimentos estrangeiros (OCDE, 2019). A cidade de São Paulo, maior centro comercial do país, naturalmente incorpora montante significativo deste valor e a Prefeitura de São Paulo está empenhada em seguir cooperando para a melhora da economia brasileira.

Esta cartilha foi desenvolvida a fim de orientar os respondentes do ranking sobre as especificidades metodológicas do tópico “Obtenção de Alvará de Construção” e, em específico, à métrica “Requerimento e Obtenção de Licença de Aprovação e Execução”, de forma que a avaliação a ser realizada seja eficaz em mensurar o desempenho da Secretaria, apresentando um parecer fidedigno e transparente sobre a posição de São Paulo neste campo.

Obrigado.
Boa leitura!

Cesar Angel Boffa de Azevedo
Secretário Municipal de Licenciamento



Abertura de empresas



Obtenção de alvarás para construções



Obtenção de eletricidade



Registro de propriedade



Obtenção de crédito



Proteção dos investidores minoritários



Pagamento de impostos



Comércio internacional



Execução de obras



Resolução de insolvência

KING DOING BUSINESS

Lançado em 2002, pelo Banco Mundial, o ranking Doing Business analisa e compara as regulamentações aplicáveis a empresas em 190 economias do mundo, medindo de maneira comparada o impacto dos diferentes tipos de regulamentação sobre as atividades empresariais. Os indicadores que compõem o ranking são mensurados com base no número de procedimentos necessários e no número de dias corridos contabilizados para a realização dos mesmos.

A primeira posição da lista representa a nação onde a realização de negócios e investimentos tende a ser a mais simples e ágil.

A nota final de cada país no ranking é calculada a partir de 10 diferentes tópicos, com métricas específicas para cada tópico. Os macrotemas do Doing Business são: abertura de empresas; **obtenção de alvarás de construção**; obtenção de eletricidade; registro de propriedade; obtenção de crédito; proteção dos investidores minoritários; pagamento de impostos; comércio internacional; execução de contratos e; resolução de insolvência.

Especificamente no que se refere à variável “Obtenção de Alvarás de Construção”, objeto desta cartilha, a análise é feita a partir de um modelo pré-estabelecido, a respeito do qual atores selecionados respondem a um questionário sobre todo o processo de licenciamento deste imóvel-modelo. Ademais, o Banco Mundial consulta especialistas em licenciamento de construções, governo e realiza análises próprias.

O BRASIL NO DOING BUSINESS



ATUALMENTE O BRASIL OCUPA A POSIÇÃO
124 NO RANKING GERAL DOING BUSINESS
2020 E, NO INDICADOR “OBTENÇÃO DE
ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO”, A COLOCAÇÃO
CAI PARA 170

Apesar de, no ranking geral, o país ter caído 15 posições em relação ao ano de 2019 (quando ocupou a posição 109), no que tange à obtenção de alvarás, o Brasil apresentou uma modesta melhora em relação ao ano anterior, avançando 5 posições.

Os dados utilizados no cálculo das notas são extraídos com base na principal cidade comercial de cada país e, em 11 casos (incluindo o brasileiro), são retirados, adicionalmente, dados da segunda maior cidade comercial.

Tópicos	DB 2020 Classificação	DB 2020 Pontuação
Global	124	59.1
Abertura de empresas	138	81.3
Obtenção de alvará para construção	170	51.9
Obtenção de eletricidade	98	72.8
Registro de propriedade	133	54.1
Obtenção de crédito	104	50.0
Proteção dos investidores minoritários	61	62.0
Pagamento de impostos	184	34.4
Comércio internacional	108	69.9
Execução de contratos	58	64.1
Resolução de insolvência	77	50.4

No Brasil, os municípios de **São Paulo** e **Rio de Janeiro** são utilizados para a representação do país.

O CASO DO DOING BUSINESS

A metodologia do Doing Business referente ao tópico “Obtenção de Alvará de Construção” apresenta uma série de definições para o empreendimento de construção civil cujo tempo de aprovação deve ser medido.

TERRENO DE PROPRIEDADE PRIVADA
COM 929 M²;

SEM ÁRVORES, FONTES NATURAIS
DE ÁGUA, RESERVAS NATURAIS OU
MONUMENTOS HISTÓRICOS DE QUALQUER
ESPÉCIE;

NÃO INSERIDO EM NENHUM TIPO DE
ZONA ECONÔMICA ESPECIAL;



ESS

CONSTRUÇÃO NOVA (SEM HISTÓRICO DE OBRAS ANTERIORES);

POSSUI 1.300 M² E PREVÊ DOIS PAVIMENTOS;

USO DO IMÓVEL É PARA ARMAZENAGEM GERAL;



NÃO CONTEMPLA NENHUM TIPO DE PROJETO MODIFICATIVO, PARCELAMENTO OU REPARCELAMENTO DE SOLO, IMPACTO NA VIZINHANÇA, VIÁRIO E NECESSIDADE DE ESTUDO DE VIABILIDADE AMBIENTAL OU INVESTIGAÇÃO AMBIENTAL DE QUALQUER NATUREZA;

TEMPO DE CONSTRUÇÃO É AVALIADO EM 30 SEMANAS.

A VISÃO DOS RESPONDENTES SOBRE A OBTENÇÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO EM SÃO PAULO

FLUXO DO PROCESSO



CRITÉRIO	DESCRIÇÃO	RESULTADO SP (PERCEÇÃO DOS RESPONDENTES)
Número de procedimentos	O número total de procedimentos necessários para construir um depósito. Procedimento é qualquer interação dos funcionários ou gerentes da empresa com terceiros	19
Duração (dias)	O número total de dias necessários para construir um depósito. A medida captura a duração média necessária para concluir um procedimento	384
Custo (%)	O custo é registrado como um percentual da renda <i>per capita</i> da economia. Somente os custos oficiais são registrados	1.3
Índice de controle de qualidade da construção (0-15)	O índice de controle de qualidade de construção é baseado em seis outros índices: a qualidade da regulamentação da construção, controle de qualidade antes, durante e depois da construção, índices de responsabilidade e regimes de seguro e certificações profissionais	8

Fonte: Doing Business



SÃO PAULO NO DOING BUSINESS



A CIDADE DE SÃO



12,2
milhões
habitantes



1.521
km²
de área

0,805

Índice de
Desenvolvimento
Humano
Municipal

O tópico “Obtenção de Alvarás de Construção” não é de competência exclusiva da Secretaria Municipal de Licenciamento, mas envolve distintos atores com diferentes responsabilidades na construção do modelo proposto pelo Doing Business: cartório, CREA, Fazenda Municipal, INSS, Corpo de Bombeiros e Justiça do Trabalho são alguns dos agentes envolvidos na resolução dos procedimentos listados.

À Secretaria de Licenciamento, de modo compartilhado com a Secretaria Municipal das Subprefeituras, cabe o procedimento de número 7 encontrado na metodologia do Doing Business: **“Requerimento e Obtenção de Licença de Aprovação e Execução”**. A obtenção de alvará de construção e execução reflete a plena adequação do projeto à legislação edilícia municipal (Código de Obras e Edificações, Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor Estratégico).

Desde 2012, casos análogos ao proposto pelo Ranking Doing Business são analisados de maneira eletrônica, por meio do Sistema Eletrônico de Licenças de Construção (SLC). A análise eletrônica, por si só, já torna o processo mais simples e célere, quando comparado às demais categorias de licenciamento de obras da Prefeitura de São Paulo, tanto para os técnicos que analisam os pedidos, quanto para o cidadão, que não precisa se deslocar até a Prefeitura para protocolar seus processos. É válido mencionar, ainda, que nos anos de 2018 e 2019, não há registros de protocolo de casos congêneres ao do ranking junto aos órgãos competentes municipais.

PAULO

11%

do PIB
nacional

Fonte: IBGE



A ANÁLISE ELETRÔNICA,
POR SI SÓ, JÁ TORNA O
PROCESSO MAIS SIMPLES E
CÉLERE, QUANDO COMPARADO
ÀS DEMAIS CATEGORIAS DE
LICENCIAMENTO DE OBRAS DA
PREFEITURA DE SÃO PAULO



**COMO SÃO PAULO
TEM AVANÇADO**

É sabido que a gestão eficiente do solo urbano é fundamental para a promoção do desenvolvimento regional e que o licenciamento pode representar um dos principais entraves para a competitividade das cidades.

O Licenciamento Urbanístico na cidade de São Paulo é, hoje, realizado por meio do trabalho de duas distintas secretarias: a Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL) e a Secretaria Municipal de Subprefeituras (SMSUB). Apenas na Secretaria de Licenciamento são protocolados, mensalmente, cerca de 500 processos, que envolvem desde a emissão de licenças de construção à liberação de alvarás de segurança.

A necessidade de se imprimir celeridade no processo de obtenção de alvarás de construção é comum a todas as modalidades de alvarás previstas na legislação municipal.

As ações abaixo, portanto, não dizem respeito apenas ao caso modelo do ranking Doing Business, mas a todos os pedidos de licenças de competência da Secretaria Municipal de Licenciamento de São Paulo:

Aprova Rápido

Lançado em abril de 2018, o procedimento – destinado a 5 modalidades específicas de alvarás – possui, hoje, uma média de resolução em 66 dias e está em constante otimização;

Implementação de análise 100% eletrônica de processos de licenciamento

A partir de janeiro de 2020, os protocolos da Lei de Regularização de Edificações serão os primeiros a contar com processo eletrônico de ponta a ponta dentro da Secretaria de Licenciamento. Em seguida, está prevista a expansão para todos os demais assuntos;

Revisão da legislação municipal

Edição de portarias para a simplificação de etapas e automatização de processos de licenciamento, sempre mantendo a segurança da construção como prioridade.

Prefeitura da Cidade de São Paulo

Secretaria Municipal de Licenciamento

Projeto Gráfico

ASCOM- Assessoria de Comunicação

Secretaria Municipal de Licenciamento

Medidas: 148 x 210 mm

Tipologia: Calibri

Número de Páginas: 20

Tiragem: 100

Dezembro 2019

Rua São Bento, 405, Centro - São Paulo - SP

CEP: 01008-906

Telefone: 3113 7859 | 7853

imprensasel@prefeitura.sp.gov.br



CIDADE DE
SÃO PAULO
LICENCIAMENTO

OBTENÇÃO DE
ALVARÁS PARA
CONSTRUÇÕES



DOING**BUSINESS**
in São Paulo