

AGILIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS E OBRAS DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS/SC

C. E. C. Gallego, R. F. Tozzi, W. J. Nogueira, R. O. L. Costa, C. A. A. O. Pereira

RESUMO

O Município de Florianópolis, capital do Estado de Santa Catarina, passou por um processo de intensa e desordenada ocupação urbana a partir da década de 80 devido, sobretudo, ao aumento do turismo. Além de atrair novos habitantes, o turismo incentivou empreendedores do setor imobiliário a investirem no município, o que aumentou o número de empreendimentos, gerando uma demanda que não consegue ser atendida pelo atual sistema. Na busca de aprimorar a governabilidade destas questões, a COBRAPE – Cia Brasileira de Projetos e Empreendimentos – elaborou um estudo para diagnosticar os principais problemas existentes, levantar gargalos dos processos e identificar melhorias sistêmicas, a partir da proposição de um conjunto de alternativas de ação para a modernização e desburocratização dos procedimentos de aprovação de loteamentos e obras do município.

1 INTRODUÇÃO

O Município de Florianópolis, capital do Estado de Santa Catarina, possui uma área de 433.317km² e, de acordo com estimativas do IBGE (2009), uma população de 408.161 habitantes. De acordo com Fagundes (2009), Florianópolis vem passando por um processo de intensa e desordenada ocupação urbana devido, principalmente, ao turismo que, por conta da idéia da qualidade de vida associada ao município, projetou a cidade no cenário nacional e internacional. Esta projeção atraiu novos habitantes e inúmeros empreendedores do setor imobiliário, que proporcionaram o desenvolvimento desordenado da área urbana. Desta forma, a gestão urbana passou a ter fundamental importância no controle da ocupação urbana (Pereira, 1999).

A Política Habitacional de Florianópolis¹ já constata a existência de uma difícil relação entre o planejamento e a gestão da cidade, cuja origem é a fragilidade do vínculo entre as atividades de planejamento e os procedimentos de gestão urbana que, historicamente, tem dificultado o enfrentamento mais efetivo das formas de ilegalidade e irregularidade no processo de parcelamento e da ocupação do solo, em relação às exigências urbanísticas legalmente aprovadas. A estrutura administrativa, os instrumentos rígidos e burocráticos e os tradicionais procedimentos de fiscalização passaram a ser incapazes de dar conta de um intenso processo de produção de uma “cidade irregular” que se espalha rapidamente por todo o território, criando áreas de resistência, de segregação e de precariedade de ocupação.

¹ Prefeitura Municipal de Florianópolis, “Política Habitacional de Florianópolis – Versão Preliminar, Fevereiro de 2002”, Tempo Editorial, Florianópolis, 2002.

Atualmente o crescimento da área central de Florianópolis é orientado pelo seu terceiro Plano Diretor, vigente desde 1997, através da Lei 001/97. Contudo este Plano resume-se a uma Lei de Uso e Ocupação do Solo no Distrito Sede, que por sua vez, adota o zoneamento como instrumento técnico (Fagundes, 2009).

Diante deste quadro, e dentre outras medidas a serem implementadas, tornou-se fundamental rever os instrumentos e desburocratizar os procedimentos relacionados com o licenciamento de edificações e de parcelamento do solo, em especial àqueles destinados à habitação popular, de sorte a estimular o aumento progressivo da qualificação de áreas urbanas degradadas, irregulares e/ou clandestinas. Uma das alternativas para o enfrentamento desta questão consiste em promover a integração do planejamento e da gestão urbana articulada com a uma maior participação da sociedade.

Para estimular tal participação é necessário, contudo, modernizar e simplificar os procedimentos administrativos para aprovação de loteamentos e edificações, e de concessões de alvarás e de habite-se, criar canais de participação da sociedade, além de ampliar os mecanismos de comunicação com o público-alvo, disponibilizando, da forma ampla, abrangente e acessível, as orientações relativas a tais procedimentos.

De modo a tornar a aprovação de loteamentos e obras mais ágil, a Prefeitura Municipal de Florianópolis contratou a COBRAPE para diagnosticar o processo e identificar os gargalos das etapas. Dentre os objetivos definidos para a realização deste trabalho, estavam: (a) definição e implementação de procedimentos racionais, simples, de fácil compreensão e com exigências técnicas indispensáveis, para a tramitação e aprovação de loteamentos e obras no Município de Florianópolis; (b) implementação de mecanismos eficientes de comunicação destes procedimentos ao cidadão; (c) implantação de sistema informatizado para lançamento, armazenamento e recuperação de dados acerca da aprovação de loteamentos e obras, concessão de alvarás e habite-se.

2 DIAGNÓSTICO DOS PROCEDIMENTOS

Realizou-se um amplo diagnóstico da situação atual das práticas e procedimentos adotados pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, através da análise do sistema de aprovação de projetos de loteamentos e edificações, a concessão de alvarás de construção e de “habite-se”. Nesta primeira etapa, foram elaborados fluxogramas referentes às diversas etapas de análise e encaminhamento dos processos, desde a entrada na Prefeitura, até o retorno da informação ao usuário.

A etapa de diagnóstico permitiu a compilação das informações disponibilizadas pela Prefeitura para o público: (a) mapeamento dos fluxos administrativos adotados e de suas deficiências; (b) identificação dos setores envolvidos e dos prazos dispendidos por cada um; (c) situações de análise confrontantes, das instâncias de decisão e dos recursos que cabem aos cidadãos.

De forma geral, observou-se que o processo de aprovação de loteamentos e obras possuía uma linha-mestra coerente, com atribuições definidas, órgãos especialistas e técnicos experientes, ou seja, não foi identificada nenhuma questão maior nos procedimentos adotados pela Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), sendo constatada apenas a inexistência de legislação, parâmetros, e fluxos específicos na análise de empreendimentos de interesse social. Desta forma, não seriam necessárias alterações substanciais no

processo, nem interferências de grande porte. Entretanto, como em todo processo burocrático, foram identificados elementos que poderiam ser revistos, de modo a gerar benefícios imediatos à melhoria de todo o processo.

Dentro de limites aceitáveis, verificou-se que os prazos de atendimento às diversas fases dos processos estavam de acordo com o estabelecido nos decretos e, estruturalmente, atendendo às suas demandas. Assim, definiu-se que as propostas de alternativas de procedimentos deveriam estar circunscritas a melhorias e aprimoramentos dos procedimentos atuais.

3 AS PROPOSTAS DE MELHORIA

A proposição de alternativas teve como objetivo principal promover a modernização, a desburocratização e a melhoria dos procedimentos analisados na etapa de Diagnóstico. As alternativas foram elaboradas a partir das conclusões obtidas que possibilitaram o surgimento de diretrizes, as quais nortearam as proposições.

Tendo em vista essas novas diretrizes, foi possível antever quatro grandes linhas de atuação, assim nominadas: (a) Foco no Empreendedor; (b) Informatização dos Processos; (c) Enquadramento das Solicitações; e, (d) Comissão Integrada para Análise de Projetos Especiais (CIAPE).

Essas quatro linhas visam atender as demandas originadas das conclusões gerais oriundas das diretrizes apontadas pelo diagnóstico. As propostas foram trabalhadas buscando a reestruturação das funções relativas a cada setor envolvido nos processos.

3.1 Foco no Empreendedor

O procedimento de aprovação de loteamentos e obras tinha como porta de entrada o Pró-Cidadão, órgão da Prefeitura que exercia o papel de gestor dos fluxos e das tramitações, centralizando o início do processo e encaminhando-o para a análise do órgão responsável, no caso a Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (SUSP). Portanto, dentro dessa estrutura, a SUSP exercia o papel principal, com responsabilidades diversas, distribuídas ao longo de todo processo.

O modelo apresenta um tempo de análise elevado, fato que gera transtorno ao solicitante, que muitas vezes era obrigado a refazer determinado planejamento de investimento, devido a demora da aprovação do projeto.

i. Descentralização dos Processos da SUSP

A transferência de responsabilidades da SUSP para outro agente envolvido com os procedimentos de aprovação de loteamentos e obras foi uma das soluções propostas para tornar o processo mais ágil. Devido ao interesse direto no andamento do processo, o agente proposto para agregar atribuições no desenvolvimento das atividades foi o próprio solicitante (empreendedor). Isso não quer dizer que o solicitante será o único responsável pelo andamento do processo, muito pelo contrário, para que o mesmo tenha em mãos as ferramentas necessárias para contribuir com agilização das etapas, a PMF deveria desenvolver uma série de reformulações dentro de sua estrutura.

Inicialmente, foi solicitado que os órgãos envolvidos disponibilizassem, na internet, as informações necessárias para a entrada do processo, de modo que o solicitante tivesse a possibilidade de providenciá-las, antes do encaminhamento do mesmo no Pró-Cidadão. A descentralização das funções da SUSP deveria ocorrer em algumas etapas do processo, destacando-se a emissão da Consulta de Viabilidade. Este processo era totalmente centralizado na SUSP, que tinha como atribuição a análise dos parâmetros de zoneamento, parâmetros permissíveis, dentre outras informações referentes ao lote solicitado. Em alguns casos, ainda haveria a necessidade da SUSP encaminhar o processo para outras secretarias, de modo a obter um parecer que pudesse contribuir com o diagnóstico final da análise.

A informatização da Consulta de Viabilidade possibilitará que o solicitante obtenha as informações urbanísticas e parâmetros permissíveis de maneira mais rápida, o que contribuirá com a aceleração do desenvolvimento do projeto. Em alguns casos específicos, o documento da Consulta de Viabilidade informará a necessidade de obtenção de pareceres de secretarias externas a SUSP. Nesses casos, o solicitante poderá agilizar a obtenção dos mesmos, providenciando a documentação e pareceres necessários para abertura do processo, antes de seu encaminhamento ao Protocolo do Pró-Cidadão.

Através do modelo proposto, o projeto desenvolvido a partir da Consulta de Viabilidade deverá chegar a SUSP de acordo com as diretrizes exigidas pelos órgãos responsáveis pelas aprovações complementares, pois as consultas prévias já terão sido realizadas pelo próprio empreendedor. Outra etapa, referente aos procedimentos de aprovação de loteamentos e obras, em que o solicitante poderá atuar de forma mais participativa é a Aprovação de Projetos. Esta etapa também era centralizada na SUSP, que analisava a documentação, encaminhada de acordo com a lista de solicitação disponível no Pró-Cidadão, e os parâmetros de projeto, que deverão estar de acordo com as regulamentações municipais. Caso o projeto encaminhado pelo solicitante apresentasse alguma inconformidade em relação aos parâmetros exigidos, o mesmo retornava ao Pró-Cidadão, que comunicava ao solicitante sobre as irregularidades identificadas.

Com a disponibilização da etapa de Aprovação de Projetos na internet, o próprio solicitante poderá fazer a conferência dos parâmetros do projeto, através de uma análise prévia, de modo a identificar alguma irregularidade. Caso o projeto apresente alguma inconformidade, o empreendedor providencia as alterações necessárias, sem que o projeto tenha passado pela análise dos profissionais da SUSP. A Tabela 1 detalha as atribuições atuais e futuras referentes ao solicitante (empreendedor), conforme as proposições realizadas.

Tabela 1 Atribuições atuais e futuras do empreendedor

Etapa	Atribuição	Como ocorre atualmente	Como deveria ocorrer
Consulta de Viabilidade	Informar o solicitante sobre os parâmetros permissíveis para o local onde se deseja realizar a obra, ou ainda, informar sobre a possibilidade de ser admitido em determinado zoneamento o parcelamento do solo,	O solicitante abre o processo através do Pró-Cidadão, que o encaminha ao Plano Diretor da SUSP, que deverá realizar as análises e, quando necessário, encaminhar o processo para outras secretarias emitirem pareceres positivos quanto ao processo. Caso o	O solicitante deverá obter pela internet o documento da Consulta de Viabilidade com todas as informações necessárias para elaboração do projeto. Caso seja necessário, o documento irá informar ao solicitante a necessidade da realização de consulta a outras secretarias. O próprio solicitante deverá

Etapa	Atribuição	Como ocorre atualmente	Como deveria ocorrer
Aprovação de Projetos	através de loteamento ou desmembramento. É uma das etapas do processo de aprovação de obras.	processo seja aprovado, o mesmo é encaminhado ao Pró-Cidadão, que entra em contato com o solicitante. O processo também é aberto no Pró-Cidadão que o encaminha para a SUSP. Dentro da SUSP, o processo tramita por alguns setores, sendo realizada uma vistoria em campo, análises de zoneamento e limites de ocupação. Caso o projeto esteja de acordo com o zoneamento, o processo é encaminhado para o Gabinete do Secretário, onde é realizada a conferência de débitos para a PMF. Com a verificação da não existência de débitos, o processo pode ser encaminhado para a próxima etapa.	consultá-las de modo a obter os pareceres favoráveis e anexá-los ao processo, antes de sua entrada no Pró-Cidadão. O solicitante deverá acessar o site do Pró-Cidadão com o intuito de realizar uma Análise Prévia dos parâmetros do projeto. Nesta análise deverão ser preenchidas as informações referentes ao lote e a edificação. Caso seja identificada alguma irregularidade, o aplicativo irá informar o solicitante e apontar o parâmetro que não está de acordo com as regulamentações municipais. Dessa forma, o solicitante poderá providenciar sua correção de maneira imediata. Caso o projeto esteja de acordo, o solicitante poderá enviá-lo, em meio digital, para os profissionais da SUSP, que deverão gastar menos tempo na análise.
Acompanhamento da tramitação on-line	A PMF disponibiliza em todos setores um sistema de acompanhamento de processos, o BETHA. Seu objetivo é registrar a entrada dos processos e o encaminhamento dos mesmos dentro dos setores da PMF.	Atualmente, o solicitante tem poucas informações referentes ao andamento do processo. Apesar do sistema BETHA estar disponível on-line, atualmente o serviço é utilizado de maneira deficiente. Desta forma, o único contato entre o Pró-Cidadão (setor responsável pela entrada e saída dos processos) e o solicitante é na entrega do parecer final ou ainda na solicitação de algum documento que esteja sendo requisitado pelo setor técnico para a continuidade da análise do processo.	O solicitante terá a oportunidade de acompanhar a tramitação do processo on-line, através de uma senha fornecida pelo Pró-Cidadão no momento de sua entrada. Dessa forma, caso seja registrado algum parecer negativo relativo ao processo, o solicitante poderá consultá-lo na internet através do BETHA e providenciar sua correção, antes mesmo de recebê-lo do protocolo do Pró-Cidadão.
Entrada do Processo	O Pró-Cidadão é o órgão responsável pela abertura dos processos referentes a aprovação de loteamentos e obras. Tem como objetivo intermediar as solicitações da população, encaminhando-as aos órgãos ou	O solicitante que deseja abrir um processo na PMF deve fazer a verificação da documentação necessária no site do Pró-Cidadão. Na abertura do processo, a relação de documentos é verificada. Caso algum documento esteja faltando, o Pró-Cidadão não procede a abertura do processo. Um dos problemas identificados	O solicitante deverá adquirir as fichas cadastrais referentes ao processo que deseja abrir através da internet ou no próprio Pró-Cidadão. A criação destas fichas cadastrais, contendo a lista da documentação necessária para abertura dos processos, irá facilitar a verificação dos documentos, assim como, evitará as incompatibilidades

Etapa	Atribuição	Como ocorre atualmente	Como deveria ocorrer
	departamentos competentes.	é a incompatibilidade na relação de documentos disponível na internet e na disponível para os atendentes do Pró-Cidadão.	atualmente observadas. Com posse da ficha, o solicitante deverá providenciar os documentos necessários, que serão conferidos pelo atendente do Pró-Cidadão a partir da ficha entregue na abertura do processo.

3.2 Informatização de Processos

O processo de aprovação dentro da PMF era todo conduzido com o apoio de ferramentas informatizadas, porém sem nenhuma associação a rotinas específicas. A proposta foi tornar certas etapas do processo totalmente informatizadas, de modo a ganhar celeridade e permitir que os processos tramitassem de forma mais eficiente.

As etapas do processo de aprovação de loteamento e obras que deveriam ser plenamente informatizadas eram: (a) consulta de viabilidade; (b) processo de aprovação de projetos; e, (c) acompanhamento da tramitação on-line dos projetos.

i. Processo Informatizado de Consulta de Viabilidade

A consulta de viabilidade é um mecanismo adotado pelas prefeituras municipais para informar o empreendedor sobre os parâmetros permissíveis para o local onde este deseja realizar determinada obra, ou ainda, informar sobre a possibilidade de ser admitido, em determinado zoneamento, o parcelamento do solo, por meio de loteamento ou desmembramento. Na elaboração do Diagnóstico observou-se que o prazo para a obtenção de uma Consulta de Viabilidade era afetado, principalmente, por uma rotina de tramitação, que ocorria entre os setores internos da Prefeitura, e pelo volume de solicitações.

A informatização da Consulta de Viabilidade permitirá que o empreendedor obtenha rapidamente as informações necessárias para desenvolver sua idéia; de posse desta consulta, o próprio empreendedor irá buscar e solicitar os pareceres dos órgãos intervenientes, o que permitirá que ele possa influenciar na celeridade dos processos, além de desonerar o serviço público (Foco no Empreendedor). A evolução do modelo atual de Consulta de Viabilidade para o modelo proposto ocorre em etapas, pois o sistema informatizado exige uma série de atualizações por parte dos órgãos envolvidos com o processo, que não são implantadas em um espaço de tempo muito curto.

Dentre as necessidades identificadas para a construção e o funcionamento da Consulta de Viabilidade eletrônica, a principal delas é a definição de um zoneamento e do uso e ocupação do solo definitivo.

ii. Processo Informatizado de Aprovação de Projetos

Seguindo a mesma linha adotada para o processo de consulta de viabilidade, observou-se no diagnóstico realizado que também o processo de aprovação de projetos poderia ser remodelado, com a adoção de ferramentas tecnológicas capazes de aumentar sua eficiência. A Aprovação de Projetos é um dos subprocessos necessários para a aprovação da implantação de um empreendimento (os demais subprocessos são o Licenciamento de Obras e o Habite-se).

A aprovação de projetos significa submeter o anteprojeto do empreendimento (ou o projeto, caso o anteprojeto já tenha sido aprovado) à análise de profissionais, para a obtenção dos documentos que irão permitir ao interessado executar suas obras e implementar seu empreendimento. Com a informatização do processo de análise de projetos, a idéia era reforçar mais uma vez a linha Foco no Empreendedor, pois obrigar-se-á o empreendedor a atender todas as regulamentações impostas pela Prefeitura Municipal de Florianópolis antes de dar entrada no seu processo.

Para atender tais regulamentações, foi proposto que a informatização fosse realizada em duas etapas, sendo a segunda dependente da conformidade da primeira etapa. A primeira etapa consiste em uma análise prévia das informações relativas ao projeto que está sendo desenvolvido; a segunda etapa, por sua vez, permite o envio digital do projeto para os analistas, desde que este passe na primeira etapa. Para implementação dessas etapas, foi proposto o desenvolvimento de um aplicativo computacional capaz de realizar a análise prévia do projeto, baseado nas informações disponibilizadas pelo solicitante.

iii. Acompanhamento da Tramitação do Processo pela Internet

Na época que o trabalho foi desenvolvido, a Prefeitura Municipal de Florianópolis já disponibilizava em todos seus setores e órgãos um sistema de acompanhamento de processos conhecido como BETHA. O aplicativo, Betha Protocolo, é um sistema de protocolo integrado que registra a entrada dos processos e o encaminhamento dos mesmos dentro dos setores da PMF.

Para tornar a aplicação desta proposta viável, verificou-se a necessidade da PMF realizar um treinamento para todos os funcionários dos órgãos e setores da prefeitura que utilizassem o sistema BETHA, de modo a padronizar o seu preenchimento e utilização. Além disso, os funcionários deveriam ser instruídos sobre a necessidade de atualizar as informações no BETHA, toda vez que recebessem e despachassem um processo. Dessa forma, o solicitante poderia consultar os pareceres emitidos pelos analistas de maneira mais ágil.

O processo poderá ser consultado via internet a partir do número do protocolo fornecido pela PMF no momento do registro no sistema BETHA. O Pró-Cidadão, órgão da prefeitura, disponibilizaria em sua infra-estrutura terminais de computadores, de maneira que o solicitante que não tenha acesso fácil a internet, tenha a disponibilidade de realizar sua consulta em relação ao andamento de seu processo.

3.3 Enquadramento das Solicitações

Durante o processo de análise dos procedimentos da PMF referentes à aprovação de loteamentos e obras foram identificadas determinadas incoerências a respeito das informações fornecidas ao solicitante. No processo, o solicitante tinha acesso às exigências legais para abertura de determinado processo de duas formas: o primeiro, realizado através da estrutura física do Pró-Cidadão, onde atendentes e terminais de computadores ficavam a disposição do solicitante para que os mesmos obtivessem as informações desejadas; a segunda opção, através da internet, por meio da página do Pró-Cidadão, onde o usuário selecionava o serviço desejado e em seguida obtinha a lista de exigências necessárias para abertura do processo.

De acordo com relatos coletados na etapa de caracterização da pesquisa, foram identificadas incompatibilidades nas informações disponíveis nas duas estruturas disponibilizadas pela Prefeitura, provavelmente, decorrente da desatualização de uma em relação à outra. Com isso, ocorriam situações inusitadas, como o solicitante comparecer ao Pró-Cidadão com intuito de abrir determinado processo com a lista de documentos obtida a partir da internet e, ao apresentá-la ao atendente na estrutura física do Pró-Cidadão, verificar uma inconformidade na documentação devido a um erro interno entre os setores da Prefeitura.

A proposta de enquadramento das solicitações visava facilitar o entendimento, por parte da população do município, das proposições exigidas pelos órgãos municipais nos processos para aprovação de loteamentos e obras. Seguindo este raciocínio, foi proposta a criação de dois grupos, onde as solicitações eram enquadradas de acordo com suas finalidades e características. Os dois grupos propostos foram: 1) Consulta; e, 2) Solicitação.

i. Consulta

Este primeiro grupo enquadra as solicitações referentes aos processos de Consulta de Viabilidade. Dentre os procedimentos que poderão ser requeridos pelo solicitante estão:

- Desmembramento / Amembramento: esta solicitação referia-se à informação para divisão e união de lotes.
- Loteamento: esta solicitação refere-se a viabilizar o loteamento de determinado lote.
- Construção: é a solicitação referente à informação de viabilizar a construção.
- Reforma / Acréscimo: esta solicitação é caracterizada pelo pedido de permissão para reformar o imóvel ou acrescer uma área.
- Legalização: é a solicitação referente ao pedido de permissão para legalizar o imóvel, construído de maneira irregular perante a PMF.
- Nivelamento: esta solicitação refere-se ao pedido de permissão para fazer o nivelamento.

ii. Solicitação

O segundo grupo engloba os demais serviços oferecidos pela Prefeitura Municipal de Florianópolis. Este grupo foi subdividido em cinco classes, de maneira a englobar as solicitações de acordo com as suas características: (a) Aprovação; (b) Alvará; (c) Retificação/Substituição; (d) Vistoria e Termo de Entrega; e, (e) Legalização.

Foi proposto o desenvolvimento de fichas cadastrais para cada uma das classes, de modo a facilitar o encaminhamento dos processos para os profissionais responsáveis pelas análises. Cada ficha era caracterizada por uma cor específica, de modo a facilitar sua identificação e posterior encaminhamento, conforme ilustrado na Figura 1.

The figure displays five forms from the Prefeitura Municipal de Florianópolis, each for a different type of cadastral registration. Each form includes a header with the city name and logo, a title, and a protocol number field. Below the title, there are fields for the applicant's name and address. The forms are organized into sections for 'Solicitação para' (Application for) and 'Documentação Necessária' (Required Documentation). Each section contains a checklist of items with corresponding checkboxes. The forms are:

- Solicitação para Aprovação:** Includes a checklist for 'Solicitação para Aprovação' and 'Documentação Necessária'.
- Solicitação para Alvará:** Includes a checklist for 'Solicitação para Alvará' and 'Documentação Necessária'.
- Solicitação para Legalização:** Includes a checklist for 'Solicitação para Legalização' and 'Documentação Necessária'.
- Solicitação para Retificação/Substituição:** Includes a checklist for 'Solicitação para Retificação/Substituição' and 'Documentação Necessária'.
- Solicitação para Vistoria e Termo de Entrega:** Includes a large empty box for the applicant's signature and a note at the bottom: 'UTILIZAR ESSE CAMPO PARA JUSTIFICAR A SOLICITAÇÃO PARA A VISTORIA E TERMO DE ENTREGA'.

Fig. 1 Modelos das Fichas Cadastrais

3.4 Comissão Integrada para Análise de Projetos Especiais (CIAPE)

A formação da CIAPE vem de encontro a um dos principais anseios do segmento de empreendedores imobiliários no município de Florianópolis. Este grupo, formado por construtoras, incorporadoras, engenheiros e arquitetos e mesmo por investidores, sistematicamente apontam os processos de análise e aprovação dos empreendimentos como um fator de risco ao investimento, por conta do tempo e dos recursos que são dispendidos. Isto se deve, em linhas gerais, a dois fatores: inicialmente, ao longo do tempo, na estrutura da Prefeitura de Florianópolis, foram sendo institucionalizados alguns procedimentos para a análise e aprovação de empreendimentos que acabaram por estender de forma considerável o tempo de tramitação dos processos, em função da conseqüente burocracia; em seguida, o próprio panorama de desenvolvimento do município nos últimos anos, que mostrou taxas de crescimento considerável, influenciou uma crescente demanda por empreendimentos imobiliários.

Não se trata de apenas apontar o fato gerador; é inconteste que as taxas de crescimento do município vão continuar ascendentes, ao menos no médio prazo. Também não se pode apenas culpar a burocracia, uma vez que esta é necessária, sob pena de trazer prejuízos futuros ao

município. Deve-se, ao contrário, buscar formas de simplificar o processo burocrático, preservando seu objetivo, porém conferindo-lhe eficiência.

Neste contexto, a proposição realizada teve como referência a experiência do município de São Paulo, que conta com a Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo (CAIEPS). Dessa forma, buscou-se, a partir da estrutura da CAIEPS, adaptar seus conceitos às idéias da revisão dos procedimentos de aprovação em Florianópolis. Chegou-se então à uma proposição de considerar a CIAPE, em Florianópolis, como uma estrutura que será responsável pela análise dos chamados Projetos Especiais. Estes projetos são aqueles que possuam relevância para o município, seja no campo habitacional, econômico, social ou ambiental.

Definiu-se que CIAPE deveria ser formada por representantes das secretarias e órgãos envolvidos com os procedimentos de aprovação de loteamentos e obras, que iriam compor o corpo permanente, que atuaria na aprovação de todos os projetos especiais. Dependendo do projeto em análise, outras instituições com papel relevante na aprovação poderiam ser convidadas a compor a CIAPE, temporariamente, compondo um corpo transitório. Como exemplos, órgão do setor de turismo, ação social, pesca, capitania dos portos, entre outros. Para que a CIAPE pudesse ser operacionalizada de forma efetiva, foi necessário estabelecer um esquema de implantação. A COBRAPE propôs que, ao dar entrada no Pró-Cidadão, o processo já deveria contar com informações suficientes para se verificar ali mesmo a elegibilidade à CIAPE. Para isso, os critérios de elegibilidade deveriam ser inseridos no processo de cadastro do Pro-Cidadão, em uma base atualizada semestralmente. Assim, se os critérios mudassem, o processo do Pró-Cidadão também mudaria.

A CIAPE funcionará em um determinado esquema para atender a uma demanda específica; na medida em que o número de processos for aumentando, a CIAPE também modificará seu esquema de funcionamento, adaptando-se à esta demanda e assegurando sua assertividade. A rotina de implantação da CIAPE foi concebida em três etapas, que atenderiam uma demanda específica; na medida em que o número de processos for aumentando, a CIAPE também modificará seu esquema de funcionamento. A Figura 2 apresenta as três etapas de implantação.

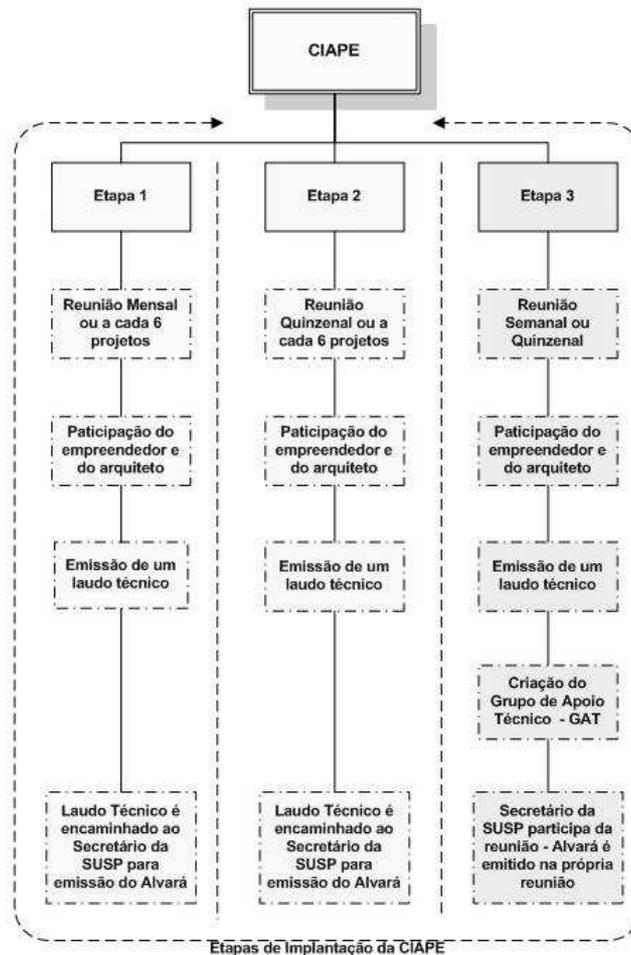


Fig. 2 Etapas de Implantação da Comissão Integrada para Análise de Projetos Especiais (CIAPE)

4 CONCLUSÃO

A busca por soluções que agreguem o desenvolvimento urbano sustentável com o uso racional de solo vem ocupando, cada vez mais, espaço nas discussões sobre o planejamento urbano no século XXI. O trabalho desenvolvido pela COBRAPE teve como objetivo propor alternativas que proporcionassem maior agilidade nos processos de aprovação de loteamento e obras, respeitando as legislações vigentes no Município de Florianópolis.

Com os benefícios identificados com a introdução das novas proposições no andamento do processo estão: (a) participação mais efetiva do solicitante (empreendedor) no processo que deverá acabar com o número elevado de tramitações entre os órgãos internos da prefeitura; (b) informatização de alguns dos processos que, em longo prazo, deverá eliminar algumas das etapas atuais; (c) o acompanhamento on-line dos pareceres dos profissionais da SUSP que permitirá ao solicitante a possibilidade de antecipar a correção das inconformidades do processo, antes mesmo, de retirar o mesmo no Pró-Cidadão; (d) incentivo para elaboração de projetos especiais, sejam eles de grande porte ou de interesse social; e, (e) a elaboração de fichas cadastrais para as diversas classes das solicitações que acabará com a divergência de informações que ocorre no atual processo da PMF.



Cabe destacar que esta prefeitura, hoje, é muito carente de sistemas que apoiem a governabilidade, e, por estar o município sujeito a intensas ondas de crescimento, é fundamental que medidas como as propostas por este estudo sejam levadas à cabo.

5 REFERÊNCIAS

Fagundes, J. R. (2009). **As Mudanças de Zoneamento Urbano em Florianópolis: Processos, Atores e Contradições**, 12º Encuentro de Geógrafos de América Latina, Montevideo, Uruguay, 3-7 Abril.

Florianópolis. (1997) **Lei Complementar nº 001, de 14 de abril de 1997**, Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Florianópolis. (2002). **Política Habitacional de Florianópolis**, Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Estimativa da População 2009**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acesso em: abril, 2010.

Pereira, E. M. (1999). **Histoire d'un outil d'aménagement: le zonage. L'exemple d'une ville brésilienne**. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano) – Institut d'Urbanisme, d'Aménagement et d'Administration du Territoire de Grenoble, Université Pierre Mendes France Grenoble II, Grenoble.

São Paulo (2006). **Decreto nº 47.824, de 27 de outubro de 2006**, Prefeitura Municipal de São Paulo.