

Prefeitura da cidade serrana acelera a desburocratização na área imobiliária

Roberto Hunoff, especial para o JC
economia@jornaldocomercio.com.br

Por meio das secretarias do Urbanismo e da Receita Municipal, a prefeitura de Caxias do Sul tem feito uma série de ações para reduzir a burocracia na tramitação de processos e os tributos associados à atividade da construção civil. O secretário Giovanni Fontana destaca como principais desafios a continuidade do fomento da política da regularização fundiária, a revisão da legislação e o avanço na digitalização para acelerar o trâmite de processos e obter dados estatísticos mais refinados sobre o setor. “Para assegurar que isto se concretize, a equipe técnica que trabalha na diretoria de projetos da construção civil da secretaria precisa ter 16 pessoas. Hoje, são apenas sete, e não temos a perspectiva de mudar isto no momento”, ressalta.

A revisão da legislação está em andamento por meio de um grupo de trabalho formado por integrantes da administração municipal e de representantes

de diferentes entidades representativas do setor. Na avaliação de Fontana, cada vez mais o poder público deve deixar de adentrar nas construções e garantir maior autonomia aos responsáveis técnicos de cada obra. “A gestão pública deve ficar mais atenta aos aspectos que envolvem o coletivo, como volumetria das construções e respeito ao Plano Diretor, dentre outros”, afirma.

Mais de 50 artigos já foram revisados e alterados. A principal mudança foi a elevação dos tetos para aprovação simplificada, com lei sancionada em abril deste ano. Com ela, houve ampliação para comércios de até 1 mil m², indústrias até 1,5 mil m² e residencial passa a contemplar também imóveis multifamiliares de até três unidades e 500 m². Outros pontos tornaram a lei mais rigorosa, como exigência de acessibilidade, tanques de deposição de águas de chuvas e áreas impermeabilizadas tiveram redução de 800 m² para 500 m².

Com a digitalização, o compromisso é reduzir a média atual de 120 para 15 dias para aprovação



LUCAS MUNARETTI/DIVULGAÇÃO/JC

Fontana defende maior autonomia para profissionais da construção civil, como forma de estimular o segmento

de projetos. A ideia é que o sistema esteja implantado até o fim do ano e acessível aos demais setores da administração diretamente envolvidos com o trâmite dos projetos.

Outra ação da pasta é por

meio de uma comissão para tratar das habitações de interesse social, incluindo o programa Minha Casa, Minha Vida. O objetivo é acelerar a produção de projetos e buscar recursos federais. Recentemente, o governo do Estado

liberou verbas para a construção de 227 unidades habitacionais. Desde 2017, quando foi entregue o condomínio Rota Nova, com 420 apartamentos, a cidade não era contemplada com projeto significativo.

Impacto positivo com a redução de tributos

O secretário da Receita Municipal, Roneide Dornelles, define como significativos os avanços obtidos na legislação municipal. Cita o exemplo da isenção pagamento do IPTU sobre os loteamentos por até quatro anos durante o período de implantação, prazo que pode ser ampliado para seis, dependendo de estudos em andamento. A ideia é também estender para prédios concluídos,

ICARO DE CAMPOS/DIVULGAÇÃO/JC



Dornelles assegura que medidas já começaram a dar resultados

com isenção de dois anos do IPTU para imóveis que estão à venda.

Para o programa Caxias Minha Casa, a administração isentou a tributação de 0,65% que havia sobre o valor total do imóvel, medida já praticada em cidades de menor porte. “Inicialmente, o município abre mão de receita, mas o resultado já é visível com o retorno de empreendedores”, destaca, ao citar investimento confirmado de R\$ 25 milhões para construção de empreendimento com 250 apartamentos por empresa que retomou seus negócios na cidade.

Dornelles reconhece que o longo prazo no trâmite de projetos é danoso para o empreendedor, razão para a redução estar em negociação com a Secretaria de Planejamento. Atualmente, o prazo médio para liberar processos de implantação de loteamentos é de sete anos. “Na região temos municípios liberando em oito meses”, exemplifica.

Mas cita avanços positivos em

Caxias, como a informatização do carnê de pagamento do IPTU, colocando fim ao papel, e a redução para 48 horas na liberação de habite-se, que antes era de 45 dias, e da guia de pagamento do ITBI, de quase um mês para três dias. “Com prazo menor e isenção do IPTU sobre novos loteamentos durante a implantação vamos conseguir atrair mais investidores”, projeta.

Ainda destaca a informatização do processo de apresentação das notas fiscais para pagamento do ISSQN. Anteriormente, era necessário apresentar todos os documentos físicos, que passavam por análise manual dos servidores da pasta. Com o programa, o construtor faz o lançamento direto no sistema, o que permite a integração com todas as áreas da secretaria. Dornelles é defensor das mudanças como forma de atrair empresas que foram embora em Caxias e de reter as que estão em operação.

Grande parte dos imóveis da cidade está irregular

Levantamento realizado pela Secretaria da Receita da cidade aponta que, ao final de 2023, havia registro de 256.777 unidades no cadastro de imóveis de Caxias do Sul, número 11% superior ao de 2018. A estimativa, no entanto, é que a cidade tenha mais de 400 mil imóveis entre residenciais, não residenciais, boxes de garagem e lotes.

No total de imóveis ativos, 58% são para fins residenciais. O número atual de 148.358 unidades é 10% maior do que em 2018. Os boxes de garagem apresentam a maior alta, de 19%, na mesma base de comparação. São 59.986 registros, representando 23% do total. Os lotes têm a menor elevação, de 5%, totalizando

27.099 imóveis, equivalente a 10%. Os não residenciais representam 8%, com 21.334 registros, crescimento de 8% sobre 2018.

De acordo com o diretor geral da pasta, Micael Meurer, a construção é o terceiro maior contribuinte do ISSQN em Caxias do Sul, atrás de saúde e serviços de assessoramento, como direito e contábil. Dados da secretaria apontam que 6.059 empresas relacionadas ao segmento da construção civil emitiram notas fiscais no ano passado. O registro inclui diversos tipos de serviços, como engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres.