

ÍNDICE

- I. Apresentação
- II. Introdução
- III. Objetivos Propostos para 2007
- IV. Os Resultados na Análise e Aprovação
- V. As Mudanças Institucionais: Os Novos Decretos
- VI. O Esforço de Organização: O Novo Regimento
- VII. Transparência e Agilidade: O Desenvolvimento do Site
- VIII. Clareza e Simplificação no que é Exigido: O Novo Manual
- IX. Os Resultados na Redução do Tempo de Análise
- X. Os Próximos Passos: As Tarefas para 2008

ANEXOS

- Equipe
- Integrantes do Colegiado

I. APRESENTAÇÃO

O presente relatório busca apresentar de uma forma muito resumida, as realizações do GRAPROHAB do ano de 2007.

Mais do que uma descrição do dia a dia operacional e seus problemas, o relatório foca as mudanças institucionais e organizativas, cujos objetivos evidentemente foram melhorar a qualidade, a agilidade e a transparência da operação.

Como o texto a seguir aborda apenas o essencial, sugerimos aos interessados em maiores detalhes recorrer ao site da Secretaria da Habitação (www.habitacao.sp.gov.br).

Ulrich Hoffmann
Presidente

Silvio Figueiredo
Secretário Executivo

II. INTRODUÇÃO

O GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais foi instituído em 1991, através do Decreto Estadual nº 33.499, com a finalidade de congregar em um único órgão as instituições responsáveis pela análise e aprovação de projetos de empreendimentos habitacionais no Estado de São Paulo. Isso porque o processo de uso e ocupação do solo exige, por Leis e outros instrumentos, licenciamentos e aprovações de diversos órgãos do Estado, o que tornava o processo burocrático e lento. Com a criação do GRAPROHAB, o trâmite desses pedidos de aprovação ganhou maior eficiência, uma vez que unidos todos os órgãos em um único Colegiado é possibilitada a coordenação, articulação e simultaneidade da análise das diretrizes técnicas e documentais exigidas pela legislação federal e estadual, no que trata do uso e ocupação do solo.

O Colegiado do GRAPROHAB reúne órgãos e empresas públicas e entidades de classe para que, observando sempre as diretrizes e critérios legais, fossem centralizadas boa parte do relacionamento com os interessados e a gestão coordenada do processo de análise e aprovação realizado pelas instituições legalmente responsáveis. Esse processo de centralização e coordenação se faz por meio do Colegiado formado por representantes destas instituições e se apóia na Secretaria Executiva do GRAPROHAB constituída por uma equipe técnica da Secretaria de Estado da Habitação.

Reestruturado em 2007, através do Decreto Estadual nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, o GRAPROHAB buscou focar mais sua responsabilidade, e adotar critérios e procedimentos que possibilitassem uma melhor articulação com os interessados, uma maior agilidade nos processos e garantissem uma inquestionável transparência.

III. OBJETIVOS PROPOSTOS PARA 2007

Como em qualquer caso de administração a nova direção do Graprohabet se propôs a trabalhar em duas frentes:

- Fazer as coisas acontecerem sem permitir perturbações por descontinuidades;

- Realizar as mudanças institucionais e normativas necessárias para melhorar a eficácia e a eficiência das funções do Graprohabet.

Nessa segunda frente, e com a participação dos integrantes da equipe técnica e dos membros do Colegiado, foram progressivamente colocados os objetivos a serem perseguidos no processo de mudança.

Esses objetivos, de uma forma resumida, foram os seguintes:

- Por em prática no Graprohabet as diretrizes do Programa Estadual de Desburocratização;

- Precisar e simplificar as exigências documentais e técnicas das instituições licenciadoras, sem abrir mão de um alto padrão de qualidade;

- Simplificar os procedimentos buscando reduzir os prazos de análise;

- Precisar e deixar transparentes e justificados todos os procedimentos e exigências técnicas, só solicitando aquilo que tiver amparo legal;

- Tirar do Graprohabet as atividades relacionadas à regularização de empreendimentos existentes e constituir para essa função um novo programa.

É sabido, evidentemente, que todas as mudanças geram resistências, principalmente quando elas mexem com interesses. Mas felizmente foi possível contar com os membros da equipe técnica e os integrantes do Colegiado que com suas competências e integridade estão recriando o Graprohabet.

IV. OS RESULTADOS NA ANÁLISE E APROVAÇÃO

No ano de 2007 o GRAPROHAB analisou um total de 1102 projetos dos quais foram aprovados 571, um pouco mais da metade, e mereceram exigências técnicas 417, 37%, boa parte dos quais foram ou tendem a serem aprovados. Assim os indeferimentos de fato não ultrapassam muito a proporção de 10%.

Houve um significativo aumento no número de projetos analisados (23%) e no de projetos aprovados (27%) em relação ao ano anterior, 2006 conforme podemos observar no quadro a seguir:

GRAPROHAB PROJETOS ANALISADOS

ANO	APROVADOS	EXIGÊNCIAS TÉCNICAS	INDEFERIDOS	TOTAL
2006	451 50%	329 37%	114 13%	894 100%
2007	571 52%	417 38%	114 10%	1102 100%

Fonte: Secretaria da Habitação/GRAPROHAB, 2007

Os dados acima indicam um ligeiro declínio da proporção dos casos de indeferimento, o que é positivo e deve ser perseguido.

Isto porque em uma situação ideal de completo esclarecimento dos empreendedores sobre os procedimentos e critérios, os casos de exigências técnicas e de indeferimentos cairiam significativamente, pois os interessados nem apresentariam os projetos incompletos e nem tentariam aprovar propostas inviáveis.

Por outro lado se examinarmos o conjunto dos processos do expediente chegaremos ao seguinte quadro:

**GRAPROHAB
EXPEDIENTE**

ANO	PROCESSOS CONCLUÍDOS	PRAZO DE ANÁLISE (dias)	AGUARDANDO CONCLUSÃO	TOTAL
2006	565	225	329	894
2007	795	69	100	895

Fonte: Secretaria da Habitação/GRAPROHAB, 2007

Estes dados permitem observar que o número de processos do expediente praticamente não mudou, porém o número de processos aguardando conclusão decresceu significativamente atestando um processamento muito mais expedito. Esse fato vai se refletir também na significativa redução do prazo de análise desses processos que caiu de 225 para 69 dias.

V. AS MUDANÇAS INSTITUCIONAIS: OS NOVOS DECRETOS

Para além do que poderia ser logrado internamente no Graprohab, ou seja, no âmbito do Colegiado e de sua equipe técnica, se faziam necessárias mudanças institucionais que exigiam uma reformulação no Decreto que o criou.

Para formular essa reestruturação foram realizadas reuniões de consulta com praticamente todas as instituições públicas e de classe que de uma ou outra forma estão relacionadas com a análise de projetos habitacionais.

A principal dessas mudanças foi a já mencionada separação do Graprohab das atividades de regularização dos conjuntos habitacionais já existentes.

Foi criado assim, por meio de Decreto específico, o Programa Estadual de Regularizações de Núcleos Habitacionais “Cidade Legal”, cujo objetivo é assessorar e auxiliar as Prefeituras interessadas na execução das regularizações. Trata-se do Decreto nº 52.052, de 13 de agosto de 2007.

Com essa reestruturação o Graprohab ficou mais focado naquela função para o qual foi criado: congregar em uma espécie de balcão único todas as instituições licenciadoras de projetos habitacionais. Para tanto foi necessário também incluir no Colegiado o DAEE (Departamento de Águas e Energia Elétrica).

É importante mencionar que os Decretos que reestruturaram o Graprohab introduziram também precisões legais e prazos limites que passaram a balizar as operações de análise e aprovação de projetos.

VI. O ESFORÇO DE ORGANIZAÇÃO: O NOVO REGIMENTO

Agilidade com qualidade se alicerçam quase sempre em adequados critérios e procedimentos.

Conseqüentemente desde o início da nova gestão essas preocupações estiveram presentes. Com o objetivo de estabelecer com precisão e clareza o que e como fazer buscou-se melhorar os critérios e procedimentos e formalizá-los em um novo regimento.

Esse regimento foi sendo aplicado e posteriormente, em agosto, foi adequado à reestruturação estabelecida pelos Decretos do Graprohab.

Dentre os procedimentos estabelecidos e formalizados no novo regimento cabe destacar o fato de que os votos e pedidos de prazo, com suas respectivas justificativas, são transcritos em ata e publicados em Diário Oficial.

Esse aspecto, aparentemente burocratizador, teve impacto significativo na qualidade e na agilidade operacional.

VII. TRANSPARÊNCIA E AGILIDADE: O DESENVOLVIMENTO DO SITE

A moderna tecnologia da informação permite a um custo relativamente baixo uma organização e disponibilização em tempo real de dados relevantes.

Três são as principais conseqüências desse fato:

- a) O interessado pode acompanhar o desenvolvimento do processo de análise, e quando necessário e solicitado, complementar as informações;
- b) Os participantes do processo de análise mais fácil e rapidamente podem interagir;
- c) Ao disponibilizar as informações, aumenta a transparência e, conseqüentemente, o controle, agilizando e garantindo a maior responsabilidade e observância das disposições legais.

Assim qualquer empreendimento pode ser localizado por município, pelo nome, por tipo ou mesmo pelo número do protocolo de entrada.

Sobre cada empreendimento está acessível o número do protocolo, o nome, o tipo, o número de unidades habitacionais e a situação do processo de análise. Quando o processo é concluído, é possível ver a data da decisão, se ela é de aprovação, de indeferimento ou de exigências técnicas sendo também possível identificar as instituições e suas decisões.

Além disso, estão disponíveis as pautas e as atas das reuniões. Cabe observar que as pautas são definidas automaticamente quando da entrada do projeto, haja vista que o novo Decreto estabelece um prazo de não mais que 60 dias para a conclusão e decisão do GRAPROHAB.

A nova administração iniciou assim o processo de disponibilização de informações que possibilitam o acompanhamento da análise dos projetos habitacionais pela internet.

É inegável que o aprimoramento da informação está elevando significativamente o nível de qualidade, rapidez e seriedade nos processos de avaliação dos projetos habitacionais do Estado de São Paulo.

VIII. CLAREZA E SIMPLIFICAÇÃO NO QUE É EXIGIDO: O NOVO MANUAL

Um dos principais problemas dos serviços públicos, aquilo que no sentido negativo se chama de burocracia, é a falta de precisão, a duplicidade e a complexidade das exigências documentais e técnicas. Abre-se espaço para a desordem e o arbítrio, por trás dos quais estão muitas vezes manifestações de autoritarismo e de interesses inconfessáveis.

Portanto clareza e precisão, unicidade e simplicidade, foram perseguidos por toda a equipe e todos os integrantes do Colegiado ao reformular o Manual do Graprohab colocado no site da Secretaria da Habitação no final de 2007.

No obstante os significativos avanços empreendidos para modernizar e melhorar o Manual, com o objetivo de oferecer de uma forma clara e acessível todas as informações necessárias para a formulação de um projeto habitacional de qualidade, é inquestionável que ele deve ser objeto de revisões constantes e periódicas visando seu aprimoramento.

Falta muito ainda, e essa é a próxima tarefa do Colegiado, para que o Manual seja aquilo que na informática chamamos de amigável.

IX. OS RESULTADOS NA REDUÇÃO DO TEMPO DE ANÁLISE

A redução do tempo que um projeto habitacional leva para ser analisado pelo GRAPROHAB foi uma das principais preocupações durante 2007. Até porque essa era, talvez, a principal crítica de parte dos interessados do setor. Meses e meses, e até anos de demora significam adiar a habitação ou mesmo o lazer, deixar capital parado, e empregos a menos.

Evidentemente o esforço de redução do tempo de análise não poderia, de nenhuma forma, ser conseguido pondo em risco a qualidade dessa análise.

Os resultados foram obtidos principalmente pela formalização e simplificação dos procedimentos, pelo estabelecimento e estrito controle de prazos, e pela transparência dos motivos da solicitação de prorrogação dos prazos.

Infelizmente não havia um índice de avaliação do tempo de análise, pois qualquer período que se utilize pode ser facilmente criticado como impreciso.

Para obter um valor, pelo menos aproximado, do tempo de análise foi calculado o número de dias corridos entre a data do protocolo do pedido de avaliação e a data de aprovação ou indeferimento.

Os resultados desse tipo de medida mostram uma significativa redução do tempo de análise: de uma média superior a 200 dias nos últimos anos (2006 como ano eleitoral é atípico, tanto é assim que o número de projetos aprovados cai significativamente), o período de análise em 2007 foi reduzido a menos de 100, ou seja, menos da metade (ver gráfico anexo). E se considerarmos o segundo semestre de 2007, no qual ficaram mais patentes os resultados da reorganização processada principalmente no primeiro semestre, chegamos a uma média de 81 dias. Avaliações mais recentes indicam um período de análise em torno de 70 dias, ou seja, uma redução a menos de um terço.

X. OS PRÓXIMOS PASSOS: AS TAREFAS PARA 2008

O ano de 2008 está caminhando e as circunstâncias muitas vezes imprevisíveis indicarão os passos necessários. Mas algumas tarefas são hoje evidentes e podem ser colocadas como proposta de metas:

- Aumentar ainda mais a transparência dos processos, do seu andamento e dos fundamentos das decisões;
- Simplificar e buscar unificar a cobrança das taxas;
- Caminhar na direção da digitalização dos projetos e encaminhamentos;
- Implantar o georeferenciamento das informações legais e operacionais;
- Por meio de diferentes meios de comunicação, difundir as informações técnicas que possibilitem a melhoria contínua dos projetos habitacionais apresentados ao GRAPROHAB, buscando assim reduzir os casos de exigências técnicas;
- Reforçar a equipe técnica de apoio para prestar assim uma maior orientação no desenvolvimento e montagem das pastas para análise do Graprohab, visando reduzir a emissão de exigências técnicas, agilizando ainda mais a aprovação dos projetos;
- Difundir as práticas, estudos e institucionalidades do GRAPROHAB, no nível regional e nacional, possibilitando assim um frutífero intercâmbio de experiências;
- Formular e iniciar a implantação de um banco de dados que seja georeferenciado e que unifique e sistematize todas as informações relativas à produção habitacional e de expansão urbana através de novos loteamentos e conjuntos habitacionais;
- Realizar estudos e fazer propostas tendentes a tornar mais simples e mais efetivo o aparato institucional e legal.

ANEXOS

- Equipe
- Integrantes do Colegiado

EQUIPE

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Governador: José Serra

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

Secretário: Lair Alberto Soares Krähenbühl

GRAPROHAB – GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS

Presidente: Ulrich Hoffmann

Secretário Executivo: Silvio Figueiredo

PROTOCOLO - GRAPROHAB

Beatriz Tavares Panariello

Rosana Isaias de Almeida

Fabiana Kushimizo de Araujo

Anabela Fernandez Vasquez

Sandra Regina da Silva

Leonor Raspa Matasso

Edson Monizes da Silva

EXPEDIENTE – GRAPROHAB

Maria Célia Deamatos

Silvia Emília da Silva

Leonardo Augusto Vieira Pantalone

Elenise Costa Amaral

ÁREA TÉCNICA – GRAPROHAB

Benedito Carlos Pereira

Daniel Nunes Gozzi

Carlos Eduardo Yutaka Murakami

Cesar Augusto de Jesus

Diolório de Oliveira Nascimento

Consuelo Ivo

INTEGRANTES DO COLEGIADO

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

Titular: Flávio Cardoso Cunha
Suplente: Denise Maria Corrêa

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE

Titular: Lisete Andrade Sá Rocha
Suplente: José Francisco Trevisan

CETESB – COMPANHIA DE TECNOLOGIA E SANEAMENTO AMBIENTAL

Titular: Célia Poeta
Suplente: Margarita Shatkovsky

SABESP – COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DE SÃO PAULO

Titular: Maurício Souto Mayor Jr.
Suplente: Otávio Costa Rodrigues

EMPLASA – EMPRESA PAULISTA DE PLANEJAMENTO METROPOLITANO S.A.

Titular: Mário Antônio F. Barreiros
Suplente: Maria Ligia S. de Oliveira Wertheimer

DAEE - DEPARTAMENTO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA

Titular: Mário K. Nakashima
Suplente: Silvio Luiz Giudice

AELO – ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DE LOTEAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ronaldo Lucas Brani

SECOVI – SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO

Vicente Celeste Amadei