

IMPACTOS NOS PROCESSOS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS E OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO GERADOS PELO PROGRAMA – MINHA CASA MINHA VIDA



Bolsista Sae: Kenia Barreto Otofui
ke.otofuji@gmail.com

Orientador: Prof^o Dr^o Flávio Augusto Picchi
fpicchi@lean.org.br

Palavras-Chave: Programa Minha Casa Minha Vida – Fluxo de negócios – Processos administrativos – Aprovação da prefeitura – Obtenção de financiamento.

INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

O Programa Minha Casa Minha Vida tem como meta, em sua primeira fase, a construção de 1 milhão de moradias, promovendo a geração de empregos no setor da construção civil e nos demais setores influenciados (VEDROSSI *et al*, 2010).

O mercado da construção civil tem buscado o aumento da produtividade e qualidade. Porém, pouca atenção tem sido dedicada aos processos administrativos, apesar de provocarem grande impacto na qualidade final, custo e prazo total do empreendimento (REIS; PICCHI, 2003).

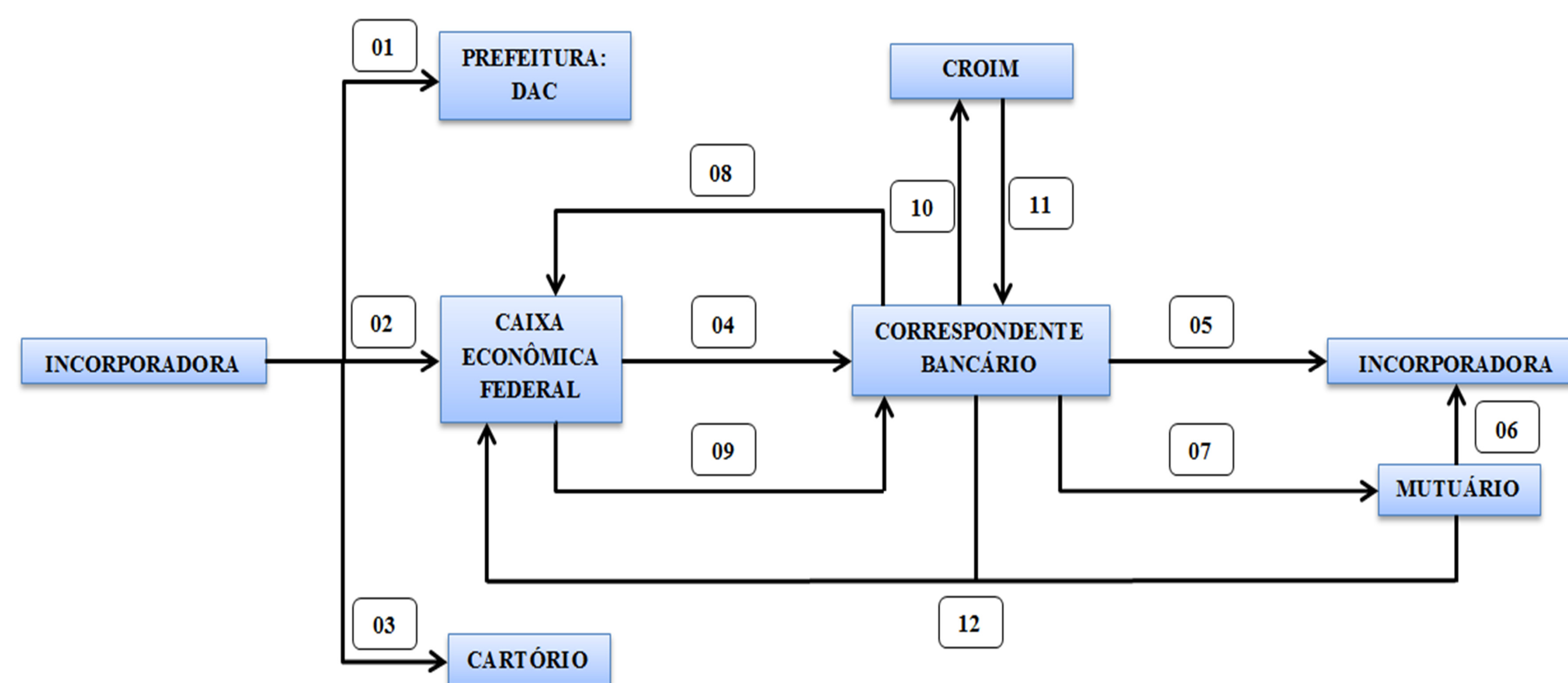
Este trabalho teve como objetivos identificar as alterações ocorridas e os resultados obtidos nos processos de aprovação de projetos e obtenção de financiamento sob o ponto de vista dos diferentes agentes envolvidos: incorporadora, prefeitura, Caixa Econômica Federal, correspondente bancário e cartório, decorrentes do Programa Minha Casa Minha Vida.

MÉTODO DE PESQUISA

Para cada agente foi elaborado um questionário que foi aplicado na forma de uma entrevista semiestruturada. Os agentes escolhidos estão todos localizados no município de Jundiá para que fosse possível analisar as interferências cruzadas entre os mesmos.

RESULTADOS

Macro visão dos processos administrativos:



- 01-Aprovação de projeto na prefeitura – Departamento de Aprovação de Projetos (DAP).
- 02-Aprovação do empreendimento na Caixa Econômica Federal (CEF).
- 03-Registro da incorporação no cartório.
- 04-Terceirização do serviço realizado pela CEF através dos correspondentes bancários.
- 05-Iteração entre correspondente bancário e incorporadora.
- 06-O mutuário realiza a compra do imóvel da incorporadora.
- 07-Pré-aprovação de crédito do mutuário realizada pelo correspondente bancário.
- 08-Envio do cadastro do mutuário para a CEF (através do uso de software).
- 09-Análise e retorno do cadastro aprovado e propagado (através do uso de software).
- 10-Envio do cadastro, documentos e dados do imóvel para o Centro Regional de Operações Imobiliárias (CROIM).
- 11-Retorno dos documentos aprovados para o correspondente.
- 12-Correspondente bancário auxilia o mutuário na assinatura para a obtenção de financiamento pela CEF.

Relação entre agentes, mudanças e resultados:

Agentes	Mudanças	Resultados
Prefeitura	Contratação de funcionários	Maior rapidez no processo de aprovação de projetos
	Sistema de aprovação online (SAEPRO)	Maior rapidez e facilidade no processo de aprovação de projetos; evita o desperdício de papel
	Sistema de tramite de projetos (Agiliza)	Maior rapidez; os processos são divididos em volumes enviados, simultaneamente, ao órgão que ele necessita tramitar
	Projetos da Fund. Municipal de Ação Social tem um aumento da densidade liq. em até máx. de 20%	Permite a construção de um maior número de unidades habitacionais em um mesmo terreno, diminuindo o custo da unidade habitacional
Caixa Econôm. Federal	Terceirização do processo de obtenção de financiamento através dos correspondentes bancários	Os correspondentes bancários auxiliam no processo de obtenção de financiamento como uma forma de solucionar o entrave da falta de mão-de-obra
	Software utilizado pelos correspondentes bancários (CIWEB)	Software criado para auxiliar os correspondentes bancários; problemas de funcionamento resultam em retrabalho, aumentando os prazos de aprovação
Cartório	Redução nos custos de registros de imóveis para os mutuários	Pode chegar a ter redução de no máximo 75%
	Um dos cartórios não exige alguns documentos (cópias autenticadas de RG, CPF, etc)	O cartório que dispensa tais documentos é mais ágil em relação ao cartório que exige todos os documentos
Corresp. Bancário	As agências de assessoria bancária que receberam uma credencial da Caixa passaram a trabalhar como correspondentes bancários	Através dos correspondentes bancários foi possível suprir a falta mão-de-obra qualificada para realizar a obtenção de financiamento para o programa

CONCLUSÃO

Através deste trabalho foi verificado que, atualmente, o maior entrave enfrentado pela incorporadora no decorrer do processo é a aprovação do financiamento dos seus clientes através da Caixa Econômica Federal. Isto ocorre porque diversas unidades habitacionais vendidas no plantão de vendas têm os financiamentos reprovados ou a Caixa, através de sua análise, não autoriza o valor esperado pelos clientes, sendo necessário dar uma entrada maior na compra.

A reprovação do financiamento resulta no cancelamento da venda de muitas unidades, fazendo com que a construção atrase, uma vez que no sistema de crédito associativo é necessário que todos os compradores de um determinado empreendimento, ou pelo menos grande parte, assinem com a Caixa juntos para, somente assim, a construção do empreendimento ser autorizada e os recursos liberados.

Embora os casos estudados demonstrem que foram realizados esforços para agilização do processo, ainda são encontrados problemas que impedem que os objetivos estabelecidos sejam totalmente atingidos. Sugerem-se estudos posteriores aferindo os prazos efetivamente realizados em diversas localidades e situações, bem como o estudo de alternativas através de metodologias como o mapeamento de processos e Benchmarking de iniciativas adotadas em diferentes localidades, visando à racionalização dos processos envolvidos.

AGRADECIMENTO

Ao SAE pelo apoio recebido.

REFERÊNCIAS

- REIS, T.; PICCHI, F. A. Aplicação da "mentalidade enxuta" ao fluxo de negócios na construção civil. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GESTÃO E ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO – SIBRAGEC, 2003, São Carlos. **Anais**. São Carlos, setembro de 2003.
- VEDROSSI, Alessandro Olzon *et al*. **Resultados do Programa Minha Casa Minha Vida. Benefícios e Entraves para uma Política Habitacional**. Disponível em: <http://www.realestate.br/images/File/Comite/CM-Nota-270810.pdf>. Acesso em: 28 out. 2010.