



## Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Secretaria Municipal de Urbanismo  
Coordenadoria de Planejamento Local

### Licenças e Habite-se no ano de 2006 (1) (texto modificado em 24/08/2007)

O total da área licenciada em 2006 se deu em um patamar semelhante ao observado no ano de 2005, quase 4 milhões de m<sup>2</sup>, ao totalizar 3.942.986 m<sup>2</sup> de área total de construção licenciada, em comparação aos 3.850.820m<sup>2</sup>. Isso corresponde a um aumento de apenas 2% em relação ao ano anterior.

#### Variação da Área total Construída Licenciada 2005/2006

Áreas de Planejamento	2005	2006	2006/2005 (%)
Total	3 850 820	3 942 986	2
AP 1	228 198	295 186	48
AP 2	558 226	250 589	- 45
AP 3	532 370	756 282	42
AP 4	2 129 962	2 317 336	9
AP 5	402 063	323 593	- 20

Fonte: SMU

O destaque foram as Áreas de Planejamento 1 e 3, com crescimento da área total licenciada de 48% e 42%, respectivamente, em relação a 2005. No caso da AP1, observou-se a ocorrência de empreendimentos comerciais de porte, como a reativação do empreendimento comercial situado na rua Henrique Valadares, com 132 mil m<sup>2</sup>, do hotel na Av. Marechal Câmara com cerca de 12 mil m<sup>2</sup> e outro conjunto comercial na Av Chile, com 60 mil m<sup>2</sup>. Além desses empreendimentos comerciais no Centro, foram licenciadas 2 edificações residenciais multifamiliares no bairro de São Cristóvão totalizando 44 mil m<sup>2</sup> e 280 unidades no total.

No caso da AP-3, a XIII RA, Méier, representou 54% do total de m<sup>2</sup> licenciados, em especial na região próxima ao Norte Shopping, Engenho de Dentro, Cachambi e Méier, dentro do perímetro ou nas proximidades da AEIU do Engenhão. Destacaram-se o empreendimento Arena Park na Av. Dom Helder Câmara, com 8 blocos de 12 e 15 unidades, totalizando 991 unidades e 148 mil <sup>2</sup> de área licenciada e o estádio do



## Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

**Secretaria Municipal de Urbanismo**  
Coordenadoria de Planejamento Local

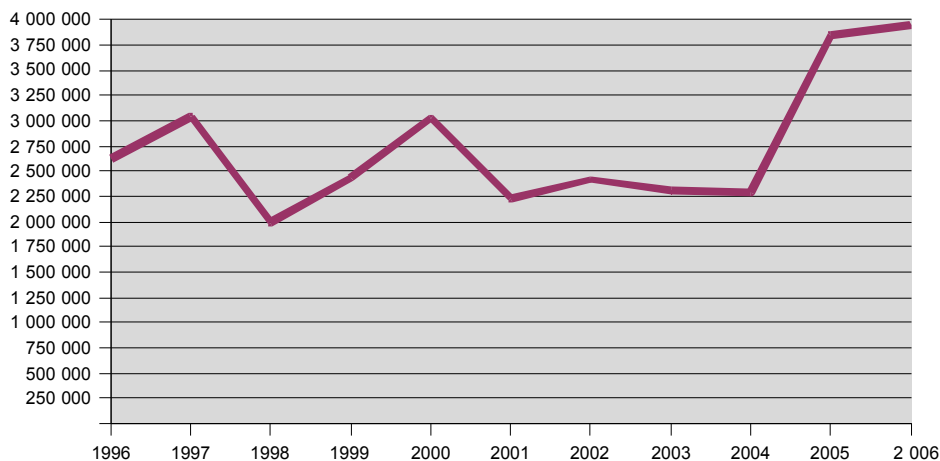
Engenhão com mais de 140 mil m<sup>2</sup>. Observa-se ainda na AP 3 a participação da XX RA, Ilha do Governador, com 11% e XV RA, Madureira, com 10% do total da AP.

O crescimento de 9% no ritmo de construção na AP 4, foi acompanhado de uma redução significativa nas APs 2 e 5, refletindo certo esgotamento de áreas disponíveis na AP-2, mas confirmando também certa tendência à diversificação de áreas no investimento imobiliário. No caso da AP 5 o principal fator de crescimento do licenciamento nos últimos anos tem sido os empreendimentos de natureza social contemplados pela Lei 40/99 e financiados pela Caixa Econômica Federal.

Quanto à distribuição de área total licenciada, permanece a liderança da AP-4 que representou 59%, seguida pela AP-3 com 19%, AP-5 com 8%, AP-1 com 7% e AP-2 com 6%.

A manutenção da conjuntura macroeconômica e regulatória, a continuidade dos avanços registrados no aumento da renda das famílias e melhoria das condições de crédito/financiamento, bem como as intenções de novos empreendimentos declaradas pelos agentes imobiliários e manifestadas através de buscas de dados e Certidões de Informação, indicam que essa tendência poderá permanecer ao longo de 2007.

**Evolução da Área Total Licenciada - 1996 - 2006**





## Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

**Secretaria Municipal de Urbanismo**  
Coordenadoria de Planejamento Local

Analisando-se os dados reunidos ao longo da última década, observa-se que a média anual de área total licenciada no período 1996-2006 girou em torno de 3 milhões de m<sup>2</sup>. Só em 2005 e 2006 esse número conseguiu ultrapassar e com folga 3 milhões de m<sup>2</sup>, beirando os 4 milhões de m<sup>2</sup>, sob influência de uma conjuntura macroeconômica bastante favorável tanto interna quanto externamente, cujas características serão abordadas mais adiante.

Exceção que confirma a regra foram os anos de 1997 e 2000, cujos totais de área licenciada ficaram na média. Desta feita por força de dispositivos legais especiais, como a Lei Complementar 31/97, dispondo sobre a regularização de obras de construção, modificação ou acréscimo já executadas em edificações que contrariassem as normas urbanísticas e edilícias vigentes, o que gerou um movimento de licenciamento acima do normal. Dois anos depois, foi aprovada a Lei Complementar 41/99, que dispunha sobre o licenciamento e o funcionamento de hotéis residência no município segundo parâmetros excepcionais (gabarito, tamanho da unidade, número de vagas, altura máxima das edificações coladas nas divisas contrariando a Lei Orgânica, entre outros dispositivos). Por esse motivo, a Lei 41/99 foi objeto de um processo de inconstitucionalidade, tendo recebido liminar em 2000<sup>1</sup>, o que na prática suspendeu novos licenciamentos, ao menos naqueles moldes, mas não impediu que no intervalo houvesse uma corrida ao licenciamento. Por fim, não poderia deixar de ser mencionada a influência da Lei 2128/94 que regulou o instituto das Operações Interligadas contido no Plano Diretor de 1992. Em toda a segunda metade da década de 90, esse dispositivo sustentou o licenciamento de diversos empreendimentos de grandes dimensões.

Observa-se, nesse período, a conseqüente influência de agentes macroeconômicos e sua atuação nas iniciativas visando a constituição do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário, cujo nascedouro se deu à luz de mudanças no aparato legal existente em 1997, o que pode ter contribuído para um aumento significativo na área total licenciada. Contudo, esse fator não prosperou da forma esperada, provavelmente

---

<sup>1</sup> E foi finalmente deferido em 2005. Os hotéis residência continuam sendo permitidos porém conforme legislação condizente com o uso residencial multifamiliar.



## **Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro**

### **Secretaria Municipal de Urbanismo Coordenadoria de Planejamento Local**

tendo em vista que o país já começava a sentir os efeitos da crises econômicas de 1998 e 1999.

O que buscamos destacar é a idéia de que as características desses picos de área licenciada que se verificou na última década são de naturezas distintas. Os observados em 1997 e 2000 seriam produto de oportunidades muito específicas, criadas por dispositivos legais de natureza local. O chamado “boom” que vem se observando desde 2005 seria mais sustentável e de longa duração porque se apoia em fundamentos macroeconômicos e também sociais consistentes. De qualquer forma existe uma associação entre fatores locais e não locais que precisam e devem ser analisados.

A criação do chamado SFI – Sistema Financeiro Imobiliário se situa em 1997 com a aprovação da legislação sobre os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. A legislação das CRIs foi aprovada por lei em 1997, mas sua regulamentação (marco regulatório) vem sendo aprimorado desde 2004 e só foi concluído mais recentemente em outubro/2005. O SFI representa a possibilidade de associação do capital financeiro e do capital imobiliário, o que confere uma característica globalizada ao comportamento do mercado imobiliário nacional e local.

Os certificados são papéis emitidos por instituições securitizadoras tendo na origem empresas construtoras e contratos de financiamento de compra e venda, arrendamento e locação de longo prazo. Na outra ponta espera-se que se situem os fundos de pensão e fundos de investimento que têm muito dinheiro para investir e por essa razão compram os certificados que são de longo prazo. Isso significa que as construtoras passam a dispor de mais capital e com maior agilidade, mediante apresentação dos contratos de venda ou arrendamento. Além disso, nos últimos tempos várias delas abriram capital em bolsa de valores com o objetivo de captar recursos.

A associação do capital financeiro e do capital imobiliário está por essa razão também na origem da formação de parcerias entre o capital imobiliário com capital financeiro: CHL/Pontual, RJZ/Cyrela, Klabin Segall e outros. E o mercado em que passam a atuar é mundial associados com empresas americanas e européias voltadas para esse fim.



## **Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro**

**Secretaria Municipal de Urbanismo**  
Coordenadoria de Planejamento Local

Diversos indicadores (abertura de capital de empresas imobiliárias e captação de recursos), participação dos fundos de pensão, a queda da taxa de juros e indicadores com forte implicação social como, o aumento real do salário mínimo e do rendimento médio das famílias, apontam para mudanças significativas no mercado imobiliário tanto no segmento privado como no segmento mais dependente de recursos públicos federais.

Diante dessas mudanças possíveis o mercado imobiliário discute a importância de sua própria reestruturação, em particular considerando a ampliação do mercado consumidor: um mercado futuro de famílias com renda de 5 salários mínimos. E o resultado poderá ser diversificação dos investimentos em termos de região e renda.

As principais características desse empreendimentos são a necessidade de áreas maiores ou iguais a 10.000m<sup>2</sup> no caso de uso residencial, que possibilite a implantação de grandes empreendimentos com vários blocos e muitas unidades (Ex: Cores da Lapa, Arena Park e outros). Unidades com área média de 75 m<sup>2</sup>, localização próxima a grandes eixos de transporte e ligação com região Oceânica /Barra da Tijuca. Identificase uma preferência nesses moldes para o entorno do Norte Shopping, nas margens da Linha Amarela, também perto do Engenhão. A preferência por regiões senão deprimidas, pouco valorizadas, possibilita a ocorrência de terrenos grandes a custos mais baixos.

No caso do uso comercial a preferência parece estar ainda voltada para a Área Central - terrenos vazios e grandes imóveis construídos preservados ou não tendo como clientes grandes empresas. Uma possibilidade relevante é a atração de grandes empresas à modalidade de arrendamento/locação de longo prazo. Exemplos disso são, o Andorinhas que foi todo reformado e ocupado pela Petrobrás. Outro empreendimento está concluindo a construção e se situa ao lado do CASS, sede da Prefeitura na Cidade Nova, com locação contratada pela BR Distribuidora por 15 anos.

Podemos dizer que estudos para possibilitar uma melhor compreensão de aspectos da conjuntura macroeconômica e sua relação com fatores locais estão apenas se iniciando. A organização dos dados, construção de séries históricas, cruzamentos com outras variáveis poderão vir a enriquecer esses estudos.



## Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Secretaria Municipal de Urbanismo  
Coordenadoria de Planejamento Local

### Área das construções licenciadas, segundo as Áreas de Planejamento – 1996 – 2006

Áreas de Planejamento	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>TOTAL</b>	2 624 284	3 040 680	1 994 295	2 433 214	3 023 900	2 229 697	2 419 276	2 311 849	2 284 541	3 007 056	3 637 072
AP 1	90 493	178 900	30 211	232 712	107 794	161 846	258 056	91 279	106 647	191 579	283 587
AP 2	288 681	494 096	255 182	361 316	389 847	439 877	401 212	346 030	227 699	403 911	222 381
AP 3	369 606	528 894	367 224	519 866	396 434	328 916	298 060	287 808	296 402	217 109	642 946
AP 4	1 684 217	1 538 926	1 227 656	1 047 334	1 730 208	1 164 285	1 302 568	1 427 503	1 541 555	1 947 357	2 088 688
AP 5	191 287	299 864	114 023	271 986	399 617	134 773	159 380	159 228	112 238	247 099	368 298

Fonte: SMU

No período 1996-2006 foram licenciados cerca de 29 milhões de metros quadrados de área construída, cerca de 20% do total da área construída na cidade, conforme os dados apurados no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda e dispostos no quadro abaixo:

### Área construída total, residencial e outras, segundo as Áreas de Planejamento - 2000 e 1991

Áreas de Planejamento	Área construída (m <sup>2</sup> )					
	2000			1991		
	Total	Residencial	Outras	Total	Residencial	Outras
<b>Total</b>	<b>144 336 257,00</b>	<b>100 047 499,00</b>	<b>44 288 758,00</b>	<b>126 798 983,00</b>	<b>86 879 554,00</b>	<b>39 919 429,00</b>
AP 1	19 026 453,00	4 632 374,00	14 394 079,00	19 693 801,00	4 392 862,00	15 300 939,00
AP 2	42 884 187,00	34 240 573,00	8 643 614,00	40 696 027,00	32 897 909,00	7 798 118,00
AP 3	45 234 887,00	31 878 532,00	13 356 355,00	40 584 338,00	28 896 312,00	11 688 026,00
AP 4	21 494 054,00	17 373 684,00	4 120 370,00	12 790 177,00	10 559 269,00	2 230 908,00
AP 5	15 696 676,00	11 922 336,00	3 774 340,00	13 034 640,00	10 133 202,00	2 901 438,00

Fonte: SMF e IPP/Armazem de Dados



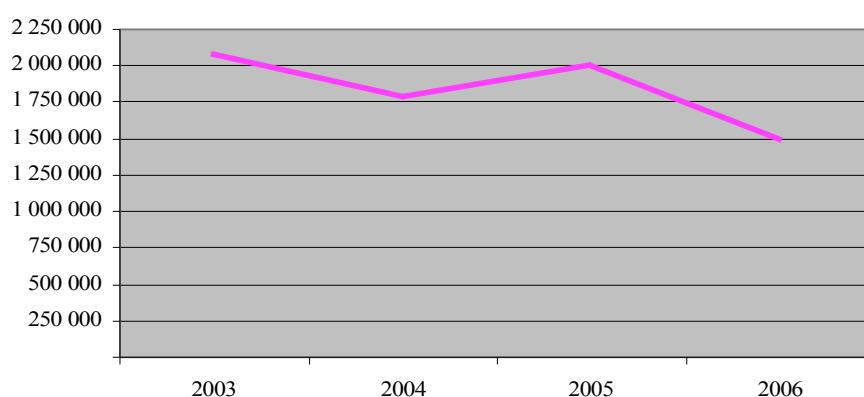
## Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Secretaria Municipal de Urbanismo  
Coordenadoria de Planejamento Local

### Habite-se em 2006

No ano de 2006, 1.494.537m<sup>2</sup> de área total construída recebeu Habite-se. Isso representou uma redução de 26% em relação ao verificado em 2005. No período 2003 – 2006, ao contrário do verificado com as licenças, a área total que vem recebendo Habite-se vem sofrendo redução conforme demonstra o gráfico abaixo:

**Evolução da Área Total com Habite-se - 2003 - 2006**



A partir de uma série histórica 1990-2006, observa-se a formação de patamares o que pode estar relacionado com ciclos de produção próprios da construção civil e do mercado imobiliário, bem como com uma conjuntura macroeconômica ou mesmo local que pode estar associada à obtenção de financiamentos e outros aspectos. No período mais recente, a instabilidade que se observa na área total com habite-se pode também ser reflexo do conjunto de mudanças que o mercado imobiliário vem experimentando e se traduz em uma certa lentidão na concretização de empreendimentos.

Queremos dizer que enquanto as licenças concedidas indicam em um determinado momento, uma tendência potencial de desenvolvimento urbano para a cidade, a concessão de habite-se serve como indicador do que é realidade, do que efetivamente se concretizou. A pergunta certa a fazer é: dos mais de 2 milhões de m<sup>2</sup> licenciados em 2003, quantos vêm sendo objeto de habite-se até o presente momento? E assim por diante.



## Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Secretaria Municipal de Urbanismo  
Coordenadoria de Planejamento Local

Área Construída que recebeu Habite-se  
1990 - 2006

Ano	Área Total (m <sup>2</sup> )	%anual de crescimento
1990	1 324 301	
1991	893 288	-32,55
1992	1 067 206	19,47
1993	1 496 478	40,22
1994	1 401 499	-6,35
1995	1 579 546	12,70
1996	1 917 333	21,39
1997	2 137 837	11,50
1998	1 763 640	-17,50
1999	2 053 756	16,45
2000	2 343 871	14,13
2001	2 612 532	11,46
2002	2 557 012	-2,13
2003	2 094 345	-18,09
2004	1 786 864	-14,68
2005	2 017 759	12,92
2006	1 494 537	-25,93

É cedo para se aventar causas definitivas, mas estamos iniciando estudos que podem contribuir para a compreensão do evento.

Foram selecionados os empreendimentos com área igual ou superior a 1000m<sup>2</sup>. Verificou-se que o tempo médio entre a entrada do projeto (processo) e a emissão da primeira licença é de cerca de 1 ano. Parece não haver muita novidade nisso, uma vez que o mesmo ocorre na maioria das capitais, à exceção talvez de Belo Horizonte. É preciso conferir a partir de um levantamento ampliado de informações. Outro aspecto importante e igualmente conhecido é o ambiente natural, somado a existência de um significativo patrimônio histórico, artístico e cultural que impõe uma atenção redobrada na hora de se conceder licenças. Contudo isso não precisaria estar acontecendo em todas as regiões, nem com todos os portes de empreendimento da cidade. Mais uma vez é necessário ampliar o estudo.

Prosseguindo, uma vez obtida a licença, o tempo médio até a concessão do habite-se é de aproximadamente 3 anos, dentro do qual, e na maior parte do universo



## Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

**Secretaria Municipal de Urbanismo**  
Coordenadoria de Planejamento Local

que está sendo pesquisado, várias licenças podem ser expedidas: de modificação de projeto aprovado, de acréscimo de área, prorrogações e atualizações, legalizações diversas.

Observamos então, de uma forma geral, um espaço de tempo de 4 anos, findo o qual estará concretizado o potencial representado pela licença inicial, motivo pelo qual podemos dizer que o crescimento das licenças verificado nos últimos 2 anos podem ainda não estar traduzido nos valores de habite-se de 2006.

Por fim, a questão que se coloca é: o que fazer, ou melhor, qual o tipo de intervenção mais adequada por parte do poder público para garantir que as iniciativas observadas em 2005 e 2006, se concretizem, completando assim um círculo virtuoso?

As possibilidades estão associadas a capacidade do poder público de estar atento e se antecipar. Algumas propostas que dizem respeito ao meio ambiente urbano já foram avançadas no projeto de revisão do Plano Diretor. Outras iniciativas podem estar associadas a melhoria da compreensão da produção imobiliária na cidade, a existência de ciclos e demandas específicas conforme os segmentos da população, regiões e dinâmica da renda na cidade.

### **(1) Nota Técnica N° 1:**

Este relatório foi alterado no que se refere aos quantitativos contidos no comparativo entre o total de área licenciada em 2006 e 2005.

Após a divulgação, ao consolidarmos os dados realizados nos 4 trimestres de 2006, concluímos que poderia haver uma diferença entre os critérios utilizados nas gerações das informações no 1º e 2º semestres e na apresentação dos dados. Decidimos proceder a uma verificação que, para maior segurança, se estendeu para o licenciamento de 2005.

Até o 2º semestre de 2006, o processamento das informações do licenciamento de edificações era feito privilegiando a organização dos dados por Gerência (GLF) e Diretoria (DLF) de Licenciamento e enfatizava a área licenciada de construções totalmente novas. No 2º semestre, com a mudança da equipe técnica responsável, foi



## **Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro**

**Secretaria Municipal de Urbanismo**  
Coordenadoria de Planejamento Local

decidido que o processamento e a apresentação dos dados seria feita daí em diante por bairro, região administrativa e área de planejamento, evidenciando uma preocupação com a atividade de planejamento da cidade. Essa idéia está de certa forma na origem de outra, a de abranger toda a área de construção nova, proveniente ou não de construção totalmente nova, mas também aquelas provenientes de modificação com acréscimo e legalizações, uma vez que poderiam fornecer informações também valiosas sobre outros segmentos de produção. Embora esses critérios não fossem ignorados anteriormente, não foram utilizados de forma sistemática, e não apareciam em todas as divulgações, pois a ênfase não era essa. De qualquer forma, refizemos o ano de 2005 e o 1º semestre de 2006 incorporando os critérios mencionados, no intuito de ampliarmos um pouco o horizonte de análise e uniformizarmos os critérios de análise. Daí a mudança nos números.

O fato de refazermos 2005 incorporando as legalizações e as modificações com acréscimos gerou, como era de se esperar, um aumento na área de total licenciada em 2005, reduzindo assim a diferença registrada anteriormente em relação a 2006.