



Análise da Área Total Licenciada - 3º Trimestre de 2007

O 3º trimestre de 2007 registrou uma área total licenciada na ordem de 810.000 mil m² contra 1.043 mil m² no 2º trimestre, uma redução de 19%. A comparação com igual período do ano passado, com uma área total licenciada de pouco mais de 1 milhão m², também aponta uma redução, no caso de 19%. Houve também redução expressiva no número total de unidades licenciadas, de 27%, no mesmo período: de 6.149 em 2006, para 5.666. Contudo, como veremos mais adiante no acumulado dos três primeiros trimestres de 2007 registrou-se um aumento de 7% no total da área licenciada: 2.620 mil contra 2.446 mil em 2006. A produção de unidades também cresceu de 14.265 nos três primeiros trimestres de 2006 para 17.261 em 2007.

Área Total Licenciada, Número de Edificações, Número de Unidades e Número de Licenças – 3º Trimestre 2007				
Áreas de Planejamento	Área (m ²)	Edif	Unids	Nº Licenças
2007	810 412	888	5 666	852
Área de Planejamento 1	55 690	9	81	26
Área de Planejamento 2	128 336	32	543	108
Área de Planejamento 3	123 028	223	909	309
Área de Planejamento 4	354 229	223	2 388	212
Área de Planejamento 5	149 129	401	1 745	197
2006	1 006 082	757	6 149	1 165
Área de Planejamento 1	93 010	12	345	39
Área de Planejamento 2	65 072	27	250	179
Área de Planejamento 3	143 041	210	641	399
Área de Planejamento 4	614 801	257	3 730	326
Área de Planejamento 5	90 158	251	1 183	222
2007/2006 (%)	-19,4	17,3	-7,9	-26,9
Área de Planejamento 1	-40,1	-25	-76,5	-33,3
Área de Planejamento 2	97,2	18,5	117,2	-39,7
Área de Planejamento 3	-14	6,2	41,8	-22,6
Área de Planejamento 4	-42,4	-13,2	-36	-35
Área de Planejamento 5	65,4	59,8	47,5	-11,3

Fonte: SMU

Nota: O número de licenças corresponde às licenças que apresentaram área construída nova.



Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Secretaria Municipal de Urbanismo
Coordenadoria de Planejamento Local

2

novembro **2007**

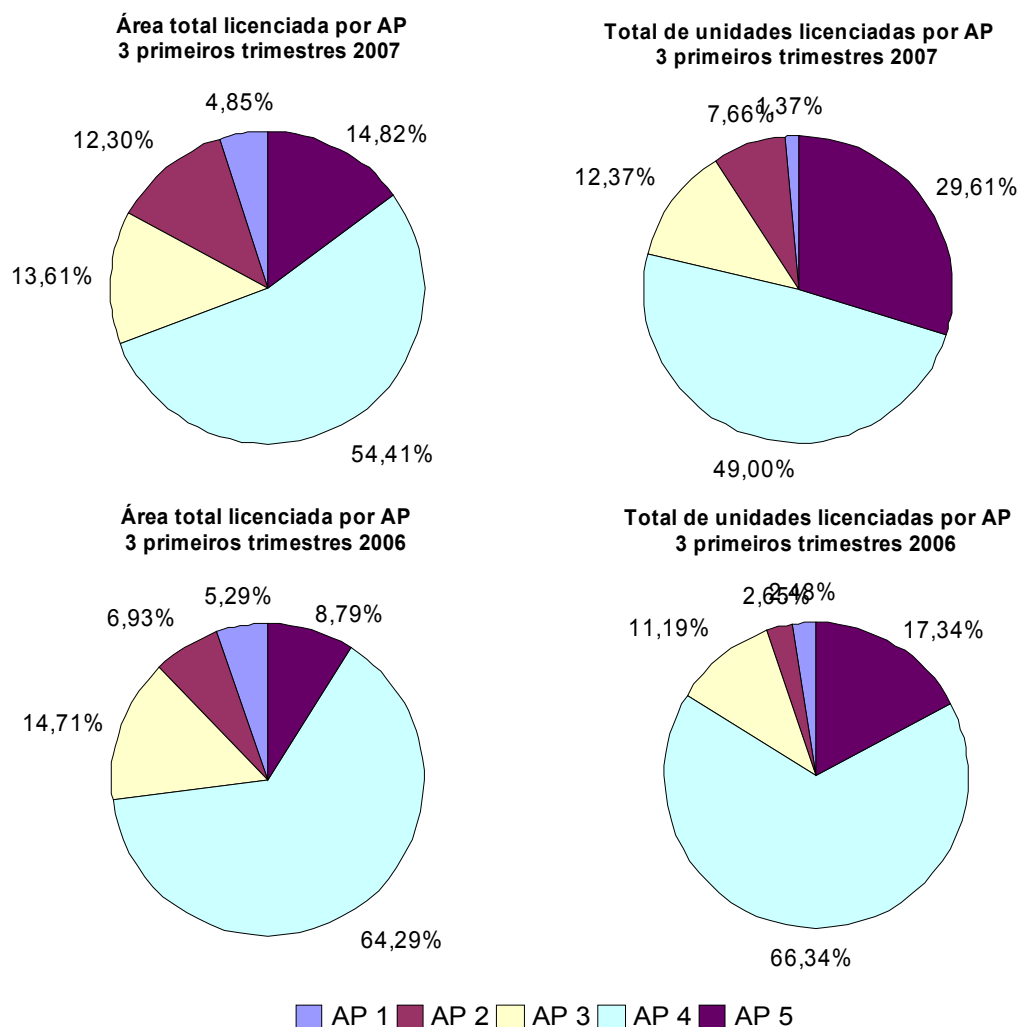


O crescimento da área total licenciada não vem ocorrendo de forma linear se observarmos o comportamento de cada trimestre de forma isolada. Contudo, a tendência até aqui no acumulado é de crescimento, como demonstra a comparação entre os dados de 2007 e 2006 dos três primeiros trimestres somados.

Área Total Licenciada 1º, 2º e 3º trimestres 2007/2006 por AP

<i>Área de Planejamento</i>	Área (m ²)	Edif	Unids	Nº Licenças
Total 2007	2 619 997	2 165	17 261	2 372
<i>AP 1</i>	127 027	18	236	71
<i>AP 2</i>	322 304	83	1 322	336
<i>AP 3</i>	356 679	655	2 135	827
<i>AP 4</i>	1 425 618	583	8 459	625
<i>AP 5</i>	388 368	826	5 112	513
Total 2006	2 445 704	2 249	14 265	2 926
<i>AP 1</i>	129 378	16	354	83
<i>AP 2</i>	169 367	62	378	396
<i>AP 3</i>	359 799	641	1 596	1 033
<i>AP 4</i>	1 572 295	907	9 464	902
<i>AP 5</i>	214 864	623	2 473	512
2007/2006 (%)	7,1	-3,7	21,0	-18,9
<i>AP 1</i>	-1,8	12,5	-33,3	-14,5
<i>AP 2</i>	90,3	33,9	249,7	-15,2
<i>AP 3</i>	-0,9	2,2	33,8	-19,9
<i>AP 4</i>	-9,3	-35,7	-10,6	-30,7
<i>AP 5</i>	80,8	32,6	106,7	0,2

Isso é fato, em se tratando de construções novas, em particular a partir de 2005, quando se verificou um crescimento de 32% em relação à 2004. Para o ano de 2006 o crescimento foi bem menor, 8%, em relação a 2005, mas confirma a tendência de crescimento. No ano de 2007, os três primeiros semestres apresentaram um crescimento de 7% em relação a igual período de 2006.

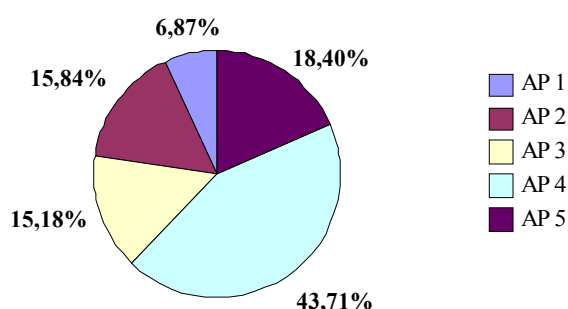


O 3º trimestre de 2007 é caracterizado pela redução da participação relativa da Área de Planejamento 4 (RAs da Barra da Tijuca e de Jacarepaguá) no número de unidades produzidas na área total licenciada. As APs 5, 3 e 2 foram responsáveis por 57% do total de unidades e 49% da área total licenciada.

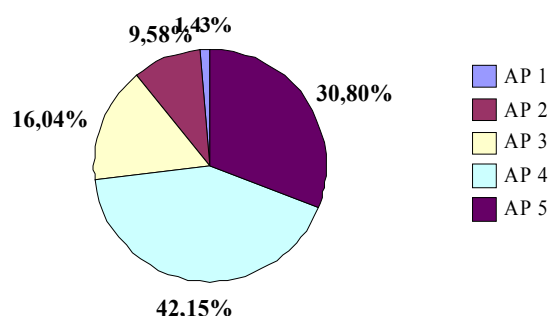
O destaque do 3º Trimestre em relação ao igual período do ano passado é a produção de unidades em que nas APs 5, 3 e 2, somadas, chegaram a 57% do total de unidades produzidas. Para esse resultado a AP 5 contribuiu com 31% ou 1745 unidades, a AP 3 com 16% ou 909 unidades e a AP 2 com 10% ou 543 unidades. A AP 2 apresentou o maior crescimento, 117% em relação a 2006: passando de 250 produzidas em 2006 para 543 em 2007.

Observa-se que a AP 4 - Barra da Tijuca e Jacarepaguá pela primeira vez não é responsável pela maior fatia da produção, uma vez que possui espaço para crescimento. No caso da área total licenciada, as APs 5, 2 e 3 somaram 49% e a AP 4, 44% do total.

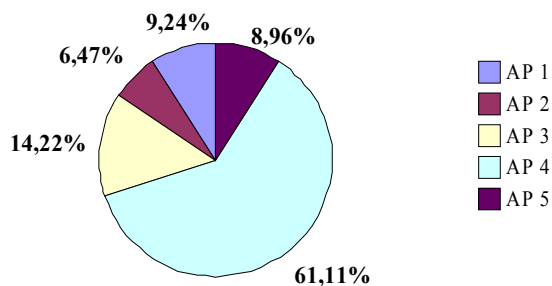
Distribuição Área Total Licenciada 3º Trimestre por AP - 2007



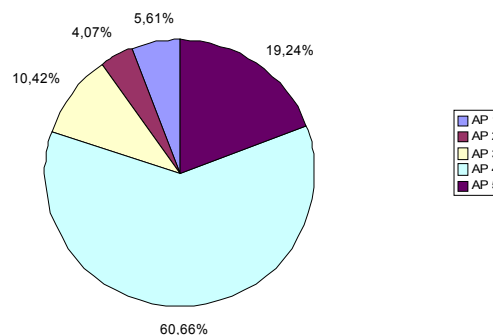
Distribuição N° Unidades 3º Trimestre por AP - 2007



Distribuição Área Total Licenciada 3º Trimestre por AP - 2006



Distribuição N° Unidades 3º Trim por AP - 2006



O 3º trimestre apresenta também diversificação na localização e no tipo dos empreendimentos, com forte presença daqueles voltados para renda média e média baixa, representados pela Lei 40/99 que apoia os empreendimentos tipo PAR/CEF e mesmo de interesse social como é o caso do Decreto 1321/77.



O que pode vir a comprovar em certa medida a tendência a ampliação dos segmentos abrangidos pelo mercado imobiliário.

No caso da AP 5, seis empreendimentos situados em Campo Grande, Santíssimo e Bangu, apoiados pela Lei 40/99 visando a promoção e implantação de grandes grupamentos residenciais multifamiliares destinados aos segmentos de renda média e média baixa, contribuíram com 74 mil m² e 1.333 unidades produzidas. O uso comercial e de serviços contribuiu com mais 21 mil m² de área licenciada e o uso industrial foi representado pela implantação do canteiro de obras da siderúrgica CSA e construção de barracão com 12 mil m²

Na AP 3, prédio comercial em Cascadura com 23 mil m², prédio misto no Méier com cerca 9 mil m², Jardim América, grupamento multifamiliar de interesse social com base no Decreto 1321/77 com 9 mil m² e 140 unidades, Vila da Penha grupamento multifamiliar com 24.500m² e 304 unidades. Somam no total 65 mil m² e 444 unidades.

Na AP 2 foram licenciados 5 empreendimentos nas ruas Assis Bueno, Voluntários da Pátria, Dona Mariana e Assunção, em Botafogo, que somaram 64 mil m² e 293 unidades. Na Gávea observou-se o licenciamento de um empreendimento residencial com 25 unidades com 4mil m² e ampliação da PUC com quase 20 mil m². Destacam-se também dois empreendimentos na Tijuca e Maracanã que somados representam 12 mil m² de área licenciada e 144 unidades.

Na AP 4 os empreendimentos residenciais de médio e grande porte somaram 290 mil m² correspondendo a quase 2 mil unidades. Desse total 77% da área licenciada e 83% das unidades se situaram em Jacarepaguá, seguido pelo Recreio com respectivamente 13% e 9% e Barra da Tijuca com 10% e 6%, respectivamente.

Na AP 1 é possível destacar o empreendimento comercial na Av. Chile com 26 mil m² e institucional (Ministério Público) com cerca de 8 mil m². Em São Cristóvão destaca-se serviço de armazenagem com 14 mil m² e um empreendimento residencial no Santo Cristo com 40 unidades e 4 mil m² de área licenciada.