

RELATÓRIO: LICENÇAS CONCEDIDAS EM 2009

Resultados quanto à Área Total e Número de Unidades Licenciadas

O resultado de 2009 anuncia o ritmo dos anos que estão por vir, tendo em vista a cidade sediar os Jogos Olímpicos em 2016, ser uma das cidades sede da Copa de 2014, a ampliação do programa Minha Casa Minha Vida e o lançamento do PAC para os grandes centros urbanos (PAC 2). Com isso a área total licenciada poderá chegar e até mesmo ultrapassar os 6 milhões m². Nos últimos 5 anos foram licenciados 21% do total de área licenciada nos últimos 30 anos.

Em 2009 a área total licenciada cresceu 7,5 % em relação ao mesmo período de 2008, mais de 5,06 milhões de m² comparados aos 4,7 milhões de 2008. O número total de unidades licenciadas em 2009 foi mais de 42mil, um crescimento de 40% em relação ao ano de 2008, quando foram licenciadas cerca de 30 mil unidades. Se considerarmos apenas as unidades residenciais, o crescimento é ainda maior, 46% em relação a 2008.

Total da Área Licenciada, Total de Edificações, Total de Unidades e Total de Unidades por tipo – 2009

Áreas de Planejamento, Regiões Administrativas, Bairros	Área total (m ²)	Total de edificações	Nº de unidades por tipo		
			Total unidades	residencial	não residencial
				total	total
Total 2009	5 065 207	4 209	42 583	38 053	4 530
Área de Planejamento 1	482 856	55	1 698	1 601	97
Área de Planejamento 2	302 377	75	1 013	886	127
Área de Planejamento 3	909 057	726	7 709	6 256	1 453
Área de Planejamento 4	1 870 560	1 003	14 123	11 470	2 653
Área de Planejamento 5	1 500 357	2 350	18 040	17 840	200
Total 2008	4 711 936	3 878	30 367	26 073	4 685
Área de Planejamento 1	193 376	50	955	813	147
Área de Planejamento 2	307 866	97	1 089	895	214
Área de Planejamento 3	956 930	904	7 669	7 257	409
Área de Planejamento 4	2 481 168	1 427	14 698	11 518	3 184
Área de Planejamento 5	772 596	1 400	5 956	5 590	731
2009/2008 (%)	7,50	8,54	40,23	45,95	-3,31
Área de Planejamento 1	149,70	10,00	77,80	96,92	-34,01
Área de Planejamento 2	-1,78	-22,68	-6,98	-1,01	-40,65
Área de Planejamento 3	-5,00	-19,69	0,52	-13,79	255,26
Área de Planejamento 4	-24,61	-29,71	-3,91	-0,42	-16,68
Área de Planejamento 5	94,20	67,86	202,89	219,14	-72,64

O destaque em 2009 foi a AP 5, que registrou crescimento de 94% em relação a área total e 203% no total de unidades licenciadas, em particular 219% nas unidades residenciais.

Outro destaque é a AP 1 - Área Central - que cresceu 150% na área total e 78% no número de unidades licenciadas no período 2009/2008, 97% nas unidades residenciais.

Esses resultados estão relacionados à produção voltada para os segmentos de renda média e baixa, apoiados em programas como Minha Casa Minha Vida e conforme dispositivos da legislação urbanística municipal, Lei 97/09 que possibilitaram a construção de números elevados de unidades.

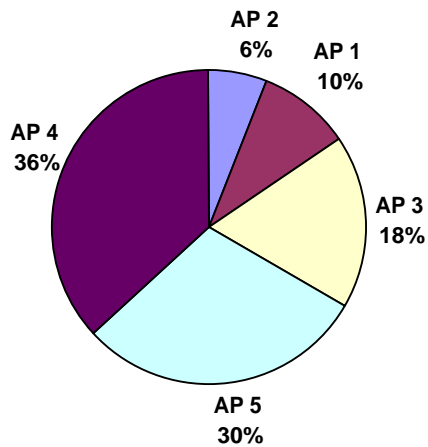
Quanto às unidades não residenciais houve uma pequena variação negativa de 4% de 2009 para 2008. Em 2008 foram licenciadas 4 685 unidades e em 2009, 4.496 unidades não residenciais.

Em termos absolutos a AP 4 (Barra da Tijuca e Jacarepaguá) foi responsável por 36% da área total licenciada seguida pela AP 5 (Zona Oeste) com 30% e AP 3 (Zona Norte) com 18%.

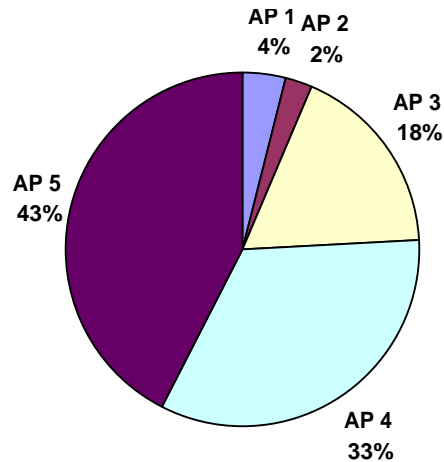
Quanto ao total de unidades a AP 5 foi responsável por 43% das unidades licenciadas, seguida pela AP 4 com 33% e AP 3 com 18%.

É interessante observar que os números da AP 4, tradicionalmente majoritários, evidenciam a tendência à diversificação do mercado já comentada em análises anteriores.

Distribuição da Área Total Licenciada por Área de Planejamento - 2009

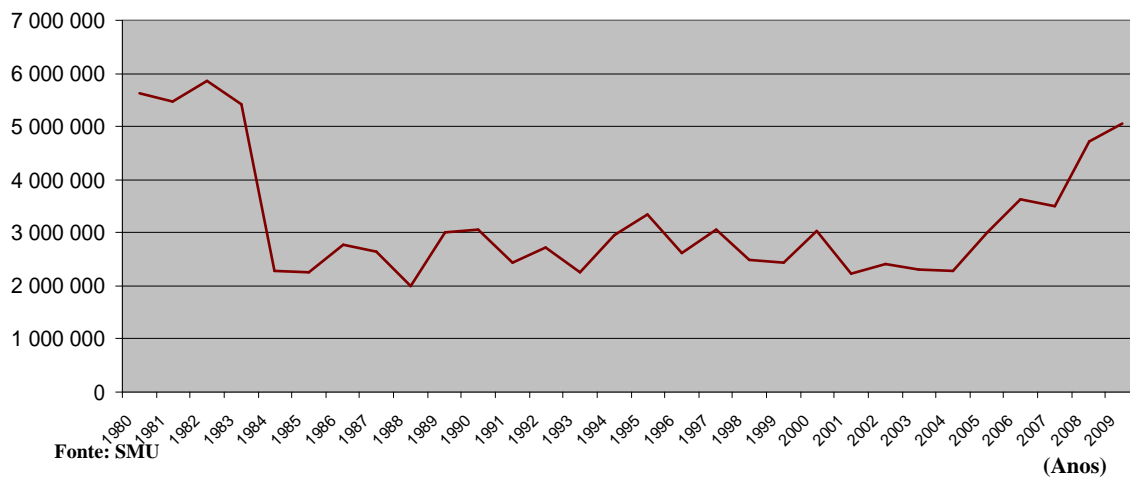


Distribuição do Total de Unidades Licenciadas por Área de Planejamento - 2009



A tendência verificada em 2009 deve ditar o ritmo dos anos que estão por vir, com o provável aumento tanto de área total quanto do número de unidades tendo em vista a cidade sediar os Jogos Olímpicos em 2016 e ser uma das cidades sede da Copa de 2014. Com isso poderá até mesmo superar o patamar dos 6 milhões de m² de área total licenciada, patamar histórico quando da vigência política habitacional nos idos no Banco Nacional de Habitação, tema que abordaremos a seguir.

Área Total Licenciada - 1980 - 2009
(m²)



Área das construções licenciadas, 1980 – 2009

Anos	Área licenciada (m ²)
Total	96 861 368
1980	5 615 868
1981	5 481 807
1982	5 858 597
1983	5 417 304
1984	2 291 600
1985	2 256 178
1986	2 772 083
1987	2 650 833
1988	2 008 079
1989	3 003 383
1990	3 057 974
1991	2 426 260
1992	2 714 817
1993	2 244 365
1994	2 947 001
1995	3 335 941
1996	2 624 435
1997	3 049 130
1998	2 476 100
1999	2 433 214
2000	3 023 900
2001	2 229 697
2002	2 419 276
2003	2 311 849
2004	2 284 541
2005	3 007 056
2006	3 637 072
2007	3 511 136
2008	4 711 936
2009	5 065 207

Fonte: SMU

Os dados no quadro ao lado estão passando por verificações, tendo como finalidade a construção de séries históricas relativas às atividades de licenciamento, para subsidiar análises acerca do desenvolvimento urbano da cidade.

Como são estatísticas processadas a partir de registros administrativos podem conter problemas característicos do trabalho com esse tipo de dado, por exemplo no próprio preenchimento dos formulários que originaram as licenças. Passados já quase 30 anos (1980-2009), diversos procedimentos mudaram e/ou passaram por processos de automação.

Contudo, salta aos olhos a brusca desaceleração do total da área licenciada a partir de 1983. Essa queda tem sido atribuída à extinção do antigo Banco Nacional de Habitação – BNH, cujo fomento á construção civil na cidade, nos anos 70 e início dos 80, em particular aquele voltado para as classes média e média alta, é conhecido.

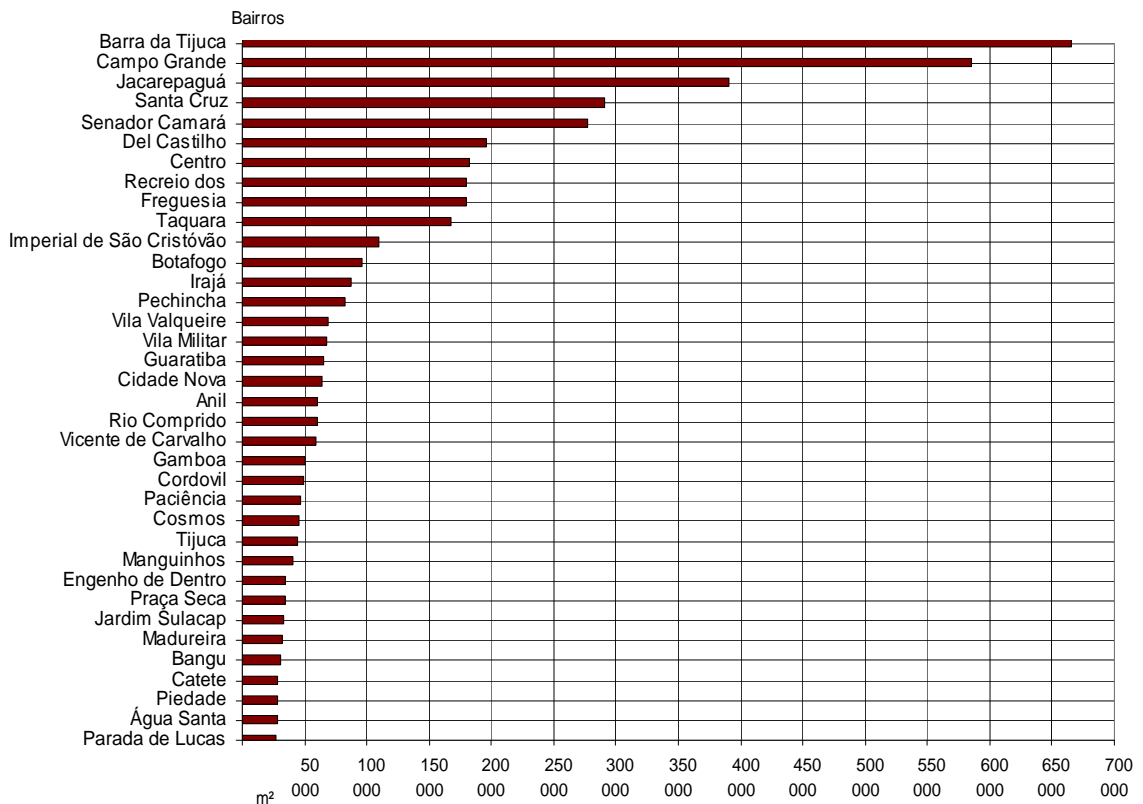
A abrupta redução na área licenciada de 5,4 milhões de m² em 1983 para cerca de 2,3 milhões em 1984, corresponderia aos momentos imediatamente anteriores à extinção do banco em 1986, coincidindo também com o fim dos financiamentos e, por conseguinte, com a redução do movimento da construção civil. O comportamento dos dados do licenciamento pode ser observado no gráfico mais acima sobre Área Total Licenciada 1980 - 2009. Assim, entre 1984 e 2004, predominou uma atividade de licenciamento anual que somou em média 2,6 milhões de m². Em anos específicos tais como 1989 e 1990, a área total licenciada girou em torno de 3 milhões de m². O mesmo acontecendo em 1995, 1997 e 2000. Um estudo mais detalhado poderia apontar a ocorrência de fatores macroeconômicos específicos, entre outros, como as crises de 1998 e 1999 como elementos alimentadores de surtos de aquecimento do mercado imobiliário.

A partir de 2005, contudo, a situação se reverte e o licenciamento passa a atingir um patamar de 3 milhões de m² de forma consistente, e com forte tendência de elevação, conforme atestam os diversos relatórios disponíveis. Agentes do setor da construção passaram, eles próprios, a comparar os dois períodos: aquele dos primeiros anos da década de 1980 e o período que então se abre a partir de 2005, com o surgimento de farto financiamento e a abertura de um novo mercado constituído pelos segmentos sociais, de famílias até 10 salários mínimos, beneficiados diretamente pela conjuntura macro-econômica favorável, e até então sem acesso ao mercado habitacional convencional.

Assim é que, em 2009, atinge-se o mesmo patamar do início dos anos 80, com mais de 5 milhões de m² licenciados. Observa-se que em um período de apenas cinco anos, entre 2005 e 2009, são licenciados quase 20 milhões de m² ou 21% do total licenciado no período de 1980 a 2009. É importante observar que esse novo patamar é atingido a partir de programas de produção de moradia populares voltados também para famílias com renda até 3 salários mínimos de forma subsidiada.

Além dos eventos já mencionados, a continuidade do programa Minha Casa Minha Vida associado ao lançamento do Programa de Aceleração do Crescimento voltado para investimentos em transportes e infra-estrutura nos grandes centros urbanos, o chamado PAC-2, reforçarão as possibilidades de aumento significativo das licenças de construção e por conseguinte da área construída.

Área Total Licenciada, por Bairro com participação no total acima de 1% - 2009

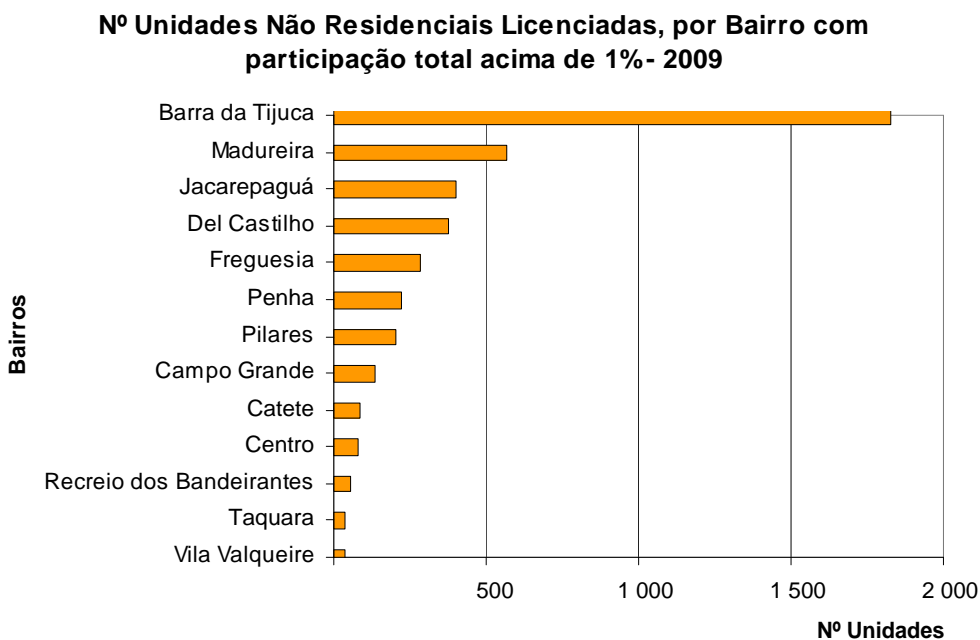
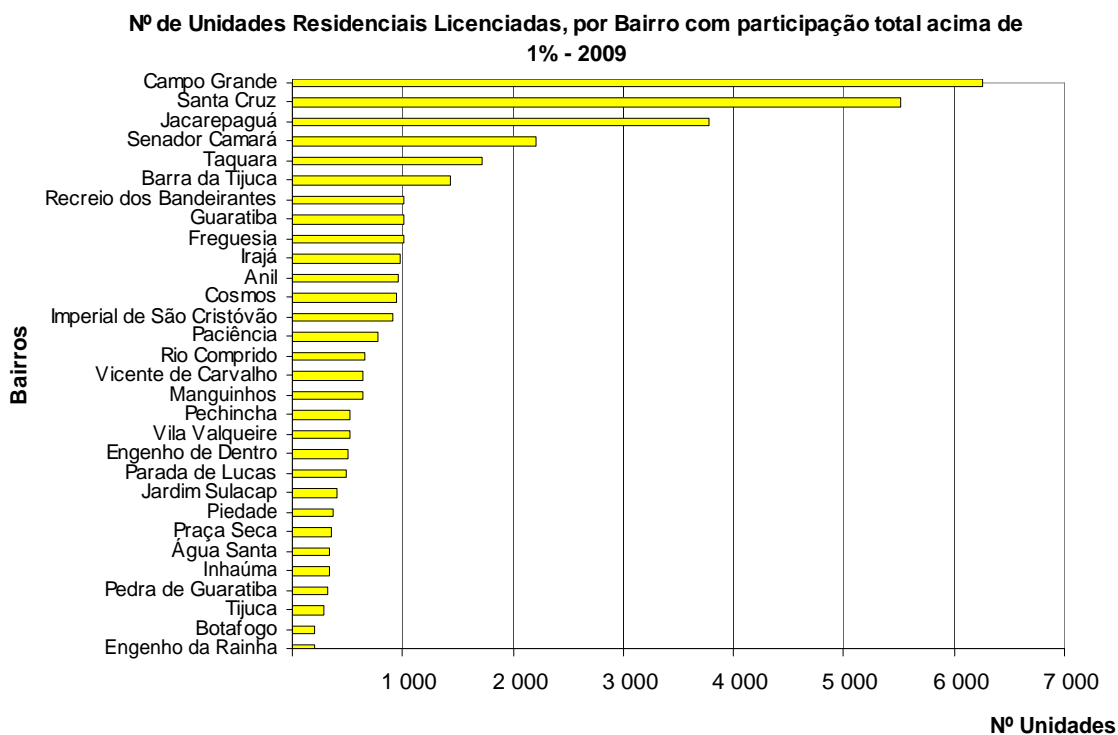


Como se observa no gráfico acima, 35 bairros responderam por 89% do total da área licenciada em 2009. Sete bairros concentraram 51% do total da área total licenciada que à exceção de Del Castilho e Centro localizam-se na Zona Oeste da cidade, aí incluídos Barra da Tijuca e Jacarepaguá.

Em seguida é possível acompanhar o gráfico do total de unidades residenciais licenciadas em que apenas três bairros concentram 41% do total de unidades: Campo Grande (6.250), SantaCruz (5.524) e Jacarepaguá (3.774). Mais adiante analisamos a participação do programa Minha casa Minha Vida nesse resultado.

Quanto às unidades não residenciais representadas, no gráfico mais abaixo, destaca-se o bairro de Madureira situado em segundo lugar com 13 % do total ou 567 unidades, em sua maioria salas e lojas. Madureira situa-se só atrás da Barra da Tijuca que concentra 40% do total de unidades não residenciais licenciadas ou 1.825 unidades.

Em terceiro lugar estão praticamente empatados Jacarepaguá (399) e Del Castilho (378), chamando atenção para as potencialidades dos corredores transversais de transportes fazendo a ligação entre a AP 4 e a AP 3, como a Transcarioca ligando a Barra da Tijuca ao Aeroporto Internacional, passando por Jacarepaguá, Madureira e Penha, em vias de implantação.

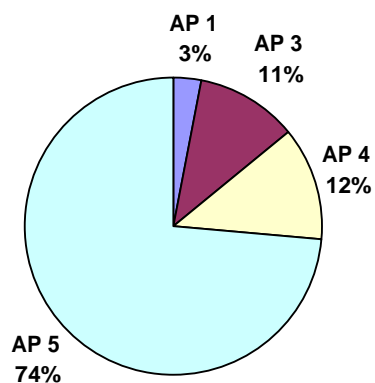


LC 97/2009 - Programa Minha Casa Minha Vida – Resultados 2009

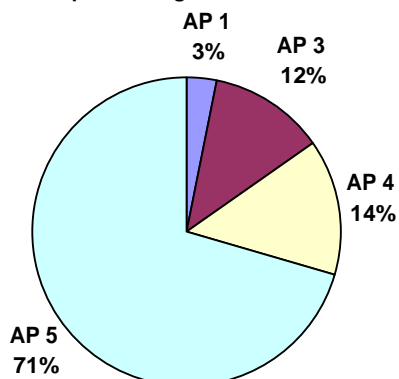
As regras para implementação no município do Rio de Janeiro do programa do governo federal Minha Casa Minha vida foram objeto da Lei Complementar 97 de abril de 2009 e sua regulamentação. De forma que os efeitos da lei começaram a ser sentidos efetivamente a partir do terceiro trimestre do ano.

Até 31 de dezembro de 2009 foram licenciados mais de 1 milhão de m² de acordo com a Lei 97/2009, o que representou 20% do total da área licenciada na cidade. Quanto ao número de unidades, foram licenciadas 18.917 unidades, o que representa cerca de 50% do total de unidades residenciais licenciadas, com 57m² de área média por unidade. Os gráficos abaixo mostram a distribuição respectivamente das unidades e área licenciada por AP. Em seguida apresentamos a relação dos empreendimentos MCMV de 2009.

Unidades licenciadas por AP segundo a LC 97/09 - 2009



Área licenciada por AP segundo a LC 97/09 - 2009



Total de edificações, total de unidades e Área total licenciada de acordo com LC 97/2009(1) - 2009

Nº Licença	RA	Bairro	endereço		Total de edificações	Nº de Unidades	Área total (m²)
			logradouro	nº			
Total					1 268	18 917	1 017 718
Área de Planejamento 1					4	572	31 480
21/0622/2009	7	IMP. SAO CRISTOVAO	RUA GAL BRUCE	146	3	429	23 572
21/0621/2009B	7	IMP. SAO CRISTOVAO	RUA GAL BRUCE	158	1	143	7 908
Área de Planejamento 3					62	2 102	124 668
04/0290/2009	12	ENGENHO DA RAINHA	RUA PARA DE MINAS	45	5	195	11 649
23/0285/2009	13	ENGENHO DE DENTRO	RUA FERNAO CARDIM	161	5	497	30 847
06/0313/2009	12	INHAUMA	AVN PASTOR MARTIN LUTHER KING JR	6400	6	312	17 706
06/0270/2009A	14	IRAJA	ETR DA AGUA GRANDE	127	6	295	20 648
06/0293/2009	14	IRAJA	ETR CEL VIEIRA	213	5	236	13 286
04/0280/2009	31	PARADA DE LUCAS	RUA CORDOVIL	1420	28	440	23 381
03/0244/2009	15	QUINTINO BOCAIUVA	RUA DA REPUBLICA	386	7	127	7 150
Área de Planejamento 4					41	2 292	142 780
07/1021/2009	16	ANIL	AVN TTECEL MUNIZ DE ARAGAO	1695	7	460	26 774
07/1022/2009	16	ANIL	AVN TTECEL MUNIZ DE ARAGAO	1625	8	460	26 803
07/0939/2009A	16	JACAREPAGUA	AVN SALVADOR ALLENDE	931	9	462	27 906
07/0877/2009	16	TAQUARA	AVN DOS MANANCIAS	1155	5	282	16 896
07/0878/2009	16	TAQUARA	ETR DO RIO GRANDE	2034	6	376	22 520
07/1003/2009	16	TAQUARA	ETR MERINGUAVA	1396	6	252	21 882
Área de Planejamento 5					1 161	13 951	718 791
25/0724/2009	18	CAMPO GRANDE	ETR GUANDU DO SAPE	460	26	380	20 290
25/0638/2009	18	CAMPO GRANDE	ETR DO TINGUI	3245	145	145	7 144
25/0637/2009	18	CAMPO GRANDE	ETR DO TINGUI	3125	105	105	5 205
25/0650/2009	18	CAMPO GRANDE	ETR DO MENDANHA	2870	16	496	28 340
25/0600/2009	18	CAMPO GRANDE	ETR DO CAMPINHO	199	26	384	18 702
25/0580/2009	18	CAMPO GRANDE	ETR RIO SAO PAULO	4355	9	237	11 826
25/0579/2009	18	CAMPO GRANDE	ETR RIO SAO PAULO	4375	9	237	11 826
25/0532/2009	18	CAMPO GRANDE	RUA OLINDA ELLIS	1919	8	295	20 367
25/0556/2009	18	CAMPO GRANDE	AVN BRASIL	49271	24	384	23 542
25/0576/2009	18	CAMPO GRANDE	ETR GUANDU DO SAPE	460	26	380	20 105
25/0581/2009	18	CAMPO GRANDE	ETR DO CAMPINHO	99	28	425	20 761
25/0703/2009	18	CAMPO GRANDE	ETR PROF DALTRO SANTOS	445	13	351	17 806
25/0704/2009	18	CAMPO GRANDE	RUA JOSUE DE BARROS	99	12	312	15 847
25/0747/2009	18	CAMPO GRANDE	ETR DA POSSE	1168	8	176	10 348
25/0696/2009	18	COSMOS	AVN CESARIO DE MELO	9640	29	485	23 261
25/0659/2009B	26	GUARATIBA	ETR CABUCU DE BAIXO	800	33	429	22 167
25/0519/2009	26	GUARATIBA	ETR CABUCU DE BAIXO	300	35	482	24 838
09/0241/2009	33	JARDIM SULACAP	AVN ALBERICO DINIZ	2332	6	180	12 468
10/0268/2009	19	PACIENCIA	ETR DOS PALMARES	105	20	303	14 795
25/0689/2009A	26	PEDRA DE GUARATIBA	ETR DA MATRIZ	685	14	180	9 649
25/0615/2009A	26	PEDRA DE GUARATIBA	ETR DA MATRIZ	789	11	120	6 492
10/0283/2009	19	SANTA CRUZ	ETR VITOR DUMAS	2200	21	297	14 369
10/0284/2009	19	SANTA CRUZ	ETR VITOR DUMAS	2100	25	376	18 109
10/0285/2009	19	SANTA CRUZ	ETR VITOR DUMAS	2050	26	332	19 045
10/0052/2009	19	SANTA CRUZ	ETR DOS PALMARES	3935	32	421	20 964
10/0050/2009	19	SANTA CRUZ	ETR DOS PALMARES	4245	34	453	22 542
10/0051/2009	19	SANTA CRUZ	ETR DOS PALMARES	4085	34	453	22 542
10/0053/2009	19	SANTA CRUZ	ETR DOS PALMARES	3635	36	485	24 120
10/0082/2009	19	SANTA CRUZ	TRV DO FURADO	185	34	453	22 542
10/0080/2009	19	SANTA CRUZ	TRV DO FURADO	85	37	497	24 711
10/0048/2009	19	SANTA CRUZ	ETR DOS PALMARES	4155	35	469	23 331
10/0081/2009	19	SANTA CRUZ	TRV DO FURADO	285	22	275	13 731
10/0267/2009	19	SANTA CRUZ	ETR DOS PALMARES	185	20	303	14 795
10/0049/2009A	19	SANTA CRUZ	ETR DOS PALMARES	3735	33	437	21 753
25/0719/2009	18	SANTISSIMO	RUA JACINTHO DE MENDONCA FILHO	15	1	13	777
09/0228/2009	17	SENADOR CAMARA	RUA A PAA 12162/PAL 47201	160	29	388	19 330
09/0230/2009	17	SENADOR CAMARA	RUA A PAA 12162/PAL 47201	60	34	453	22 542
09/0231/2009	17	SENADOR CAMARA	RUA A PAA 12162/PAL 47201	260	29	388	19 330
09/0233/2009	17	SENADOR CAMARA	RUA B PAA 12162/PAL 47201	215	20	243	12 153
09/0234/2009	17	SENADOR CAMARA	RUA B PAA 12162/PAL 47201	155	24	308	15 367
09/0232/2009	17	SENADOR CAMARA	RUA A PAA 12162/PAL 47201	360	32	421	20 961

Fonte : SMU

(1) Programa Minha Casa Minha Vida

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.