

RELATÓRIO - CONCESSÃO DE *HABITE-SE* - 2009

1 - DESEMPENHO ANUAL

O ano de 2009 registrou, em números totais, 2.179.117 m² e 13.770 unidades, com concessão de *habite-se*. Significa, em relação ao total de 2008, queda de 7,2% em área e queda de 17,2% em número de unidades.

Da metragem total que recebeu *habite-se* em 2009, 81,5% foram residenciais e quanto às unidades residenciais, o percentual foi de 92 %.

Em relação ao total geral, a Área de Planejamento 1 apresentou crescimento de 94% em área e de 1.853% em unidades em relação a 2008, devido, principalmente, a empreendimento não residencial na Cidade Nova, a dois residenciais em São Cristóvão e a outro misto no Centro. Em todos os itens foi a única de desempenho significativo. A AP 3 registrou crescimento apenas em área, de 9%, e a AP 4 apenas em número de unidades, com 4%. As Áreas de Planejamento 2 e 5 apresentaram queda em todos os itens, mas a da AP 2 foi mais forte, ficando em -56% em área total e -62% em unidades totais, e ultrapassando a marca de -30% em número de certidões e de edificações.

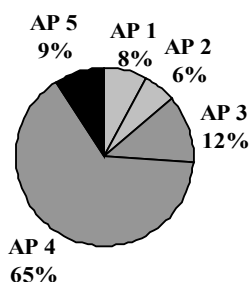
Taxa de crescimento de Área e Unidades totais, Certidões e Edificações com concessão de Habite-se - 2009/2008

Áreas de Planejamento	Área (m ²)	Certidões	Unidades	Edificações
2009	2 179 117	1519	13770	2057
Área de Planejamento 1	170 339	30	1191	19
Área de Planejamento 2	125 450	53	648	55
Área de Planejamento 3	270 812	491	1687	508
Área de Planejamento 4	1 412 353	518	7593	723
Área de Planejamento 5	200 165	427	2651	752
2008	2 347 320	1577	16625	2198
Área de Planejamento 1	87 848	12	61	12
Área de Planejamento 2	286 936	78	1697	84
Área de Planejamento 3	248 697	584	1819	627
Área de Planejamento 4	1 495 735	530	10164	693
Área de Planejamento 5	228 104	373	2884	782
2009/ 2008 (%)	-7,2	-3,7	-17,2	-6,4
Área de Planejamento 1	93,9	150,0	1852,5	58,3
Área de Planejamento 2	-56,3	-32,1	-61,8	-34,5
Área de Planejamento 3	8,9	-15,9	-7,3	-19,0
Área de Planejamento 4	-5,6	-2,3	-25,3	4,3
Área de Planejamento 5	-12,2	14,5	-8,1	-3,8

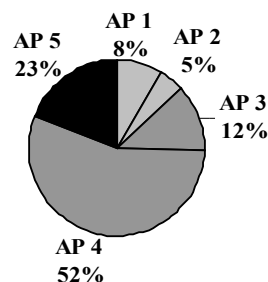
Fonte: SMU

O desempenho anual das Áreas de Planejamento em relação ao total da Cidade está representado no gráfico abaixo, em porcentagem.

Área com Habite-se, segundo as AP's - 2009

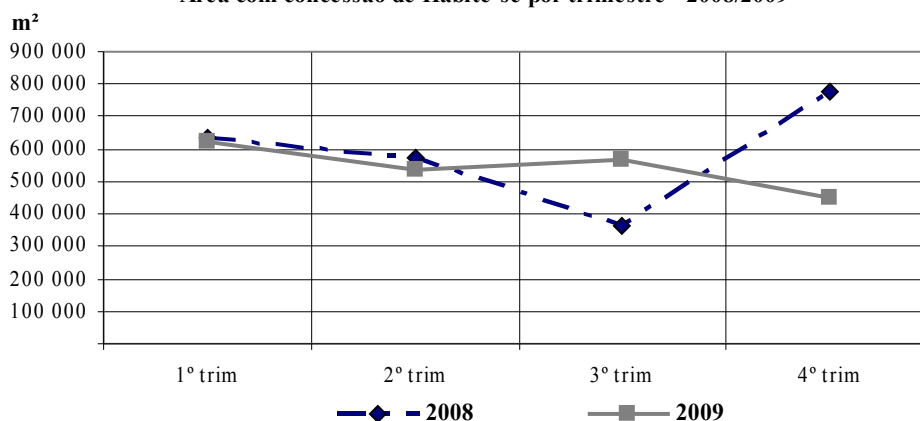


Número de unidades com Habite-se, segundo as AP's - 2009

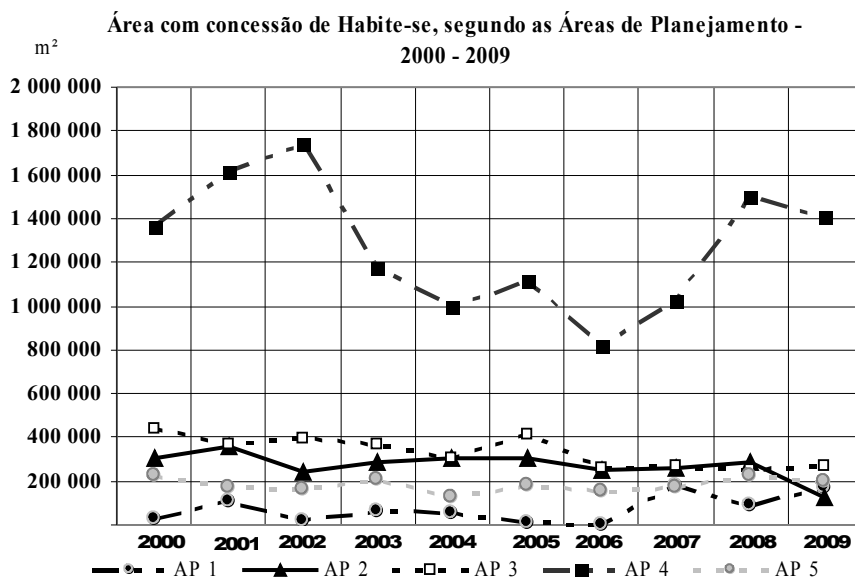


Ao longo do ano de 2009, verifica-se que não há alterações significativas entre os quatro trimestres, ficando seus resultados próximos uns dos outros (o que não aconteceu nos dois últimos trimestres do ano anterior). Com exceção do 3º trimestre, todos os outros registraram queda em relação ao ano de 2008, conforme se pode ver no gráfico abaixo.

Área com concessão de Habite-se por trimestre - 2008/2009



A evolução das Áreas de Planejamento está representada no gráfico seguinte, onde estão apresentadas as áreas com concessão de *habite-se* de cada uma delas em série histórica a partir de 2000.



PRAZO DE TRAMITAÇÃO

Nos estudos para conhecermos o tempo de duração que um processo leva desde sua abertura (ano de início) até seu *habite-se*, analisamos dois aspectos: quanto à quantidade de processos e quanto ao porte dos empreendimentos, finalizados em 2009. As tabelas que se seguem indicam o percentual do ano de início.

a) número de processos

O maior número de processos finalizados em 2009 teve seu começo no período de até cinco anos antes ao do *habite-se*. A tabela abaixo mostra os resultados por semestres e eles indicam que a maior percentagem é a dos processos iniciados no ano anterior, ou seja, em 2008. No segundo semestre, mais de 17% dos processos finalizados em 2009 foram iniciados nesse mesmo ano, resultado bem acima do apresentado pelo primeiro semestre. Nos dois semestres mais de 50% dos processos com *habite-se* foram iniciados entre 2007 e 2009 e esse percentual vai além dos 60% para os que iniciaram entre 2006 e 2009.

Número e percentual de processos finalizados em 2009, por ano de início e segundo os semestres

Ano de início	1º semestre	2º semestre
	%	%
Total	100,0	100,0
2004	5,5	5,9
2005	6,8	7,3
2006	9,8	10,7
2007	15,5	11,0
2008	33,6	28,3
2009	1,2	17,2

Fonte: SMU

b) tamanho dos empreendimentos (m2)

Dividimos o porte dos empreendimentos que obtiveram o *habite-se* em 2009 em dois segmentos: com área igual ou acima de cinco mil m² e área igual ou superior a 1.000 m². Somando-se a área total de cada segmento estudado verificou-se que a maior percentagem de área com concessão de *habite-se* se concentrou nos empreendimentos iniciados em 2006, nos dois casos e em seguida em 2004. Mais de 60% do conjunto estudado levaram até cinco anos para finalizarem a tramitação. A listagem abaixo detalha essa distribuição desde o ano 2000, sendo que o ano de 2009 não consta dela, porque os processos iniciados nesse período registraram empreendimentos abaixo do limite da área estudada.

Ano de Início	Porte dos empreendimentos	
	= >1.000 m ²	= > 5.000 m ²
2000	7,1 %	3,8
2001	5,2 %	4,1
2002	8,9	7,3
2003	1,6	0,0
2004	26,7	27,0
2005	8,3	9,5
2006	38,9	32,0
2007	3,2	5,3
2008	0,1	0,0

67,2 %

77,2%

50,5%

73,8%

46,8 %

2 - DESEMPENHO DO 2º SEMESTRE

O segundo semestre de 2009 registrou, em todos os itens, números totais inferiores ao registrado no mesmo período de 2008. As maiores quedas foram as do número de certidões, - 15,4%, e de edificações, - 14,7%. Em seguida, o resultado das áreas com concessão de *habite-se*, de - 10,4% e o de número de unidades, de - 8,2%.

Os ótimos resultados, em todos os itens, da Área de Planejamento 5 - com crescimento acentuado nas áreas, de 56,8%, e nas unidades, de 75,6% - contrabalançaram a queda de todas as Áreas de Planejamento em área, principalmente a da AP 1 com - 65,5%, e a queda da AP 4, de - 29,3% em número de unidades. As AP 2, 3 e 4 registraram quedas razoáveis em certidões e edificações. Abaixo a tabela da taxa de crescimento, com os resultados.

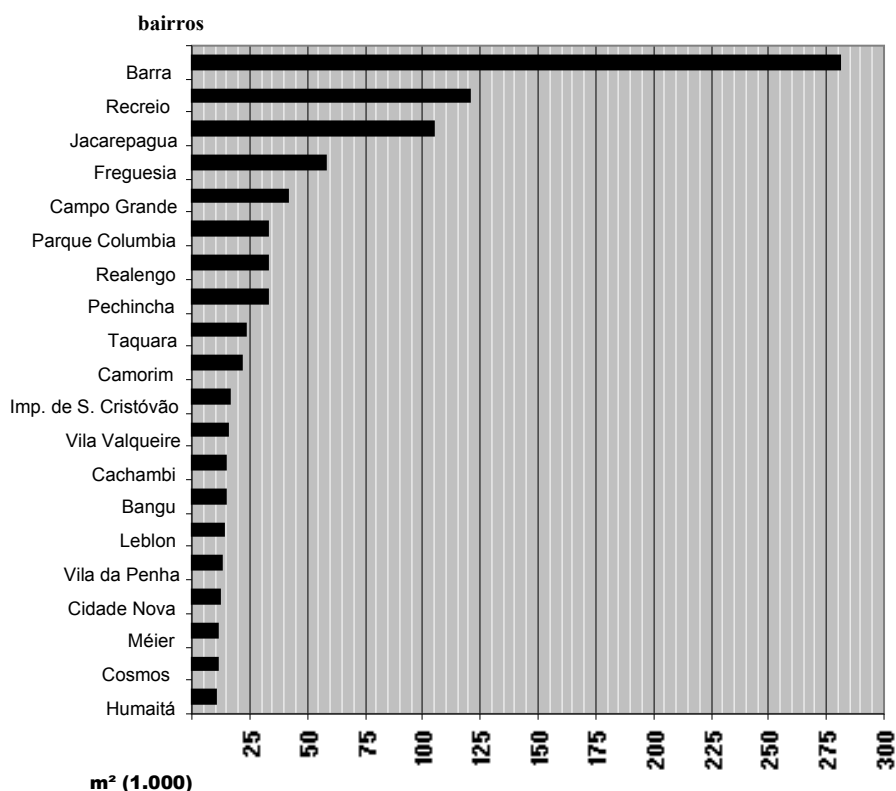
**Taxa de crescimento de Área e Unidades totais, Certidões e Edificações
com concessão de Habite-se no 2º semestre - 2009/2008**

Áreas de Planejamento	Área (m ²)	Certidões	Unidades	Edif
2º semestre 2009	1 019 564	733	6 732	954
<i>Área de Planejamento 1</i>	29 795	14	157	7
<i>Área de Planejamento 2</i>	56 342	25	262	20
<i>Área de Planejamento 3</i>	141 812	216	1 024	233
<i>Área de Planejamento 4</i>	668 193	245	3 612	312
<i>Área de Planejamento 5</i>	123 422	233	1 677	382
2º semestre 2008	1 137 854	866	7 336	1 119
<i>Área de Planejamento 1</i>	86 309	8	55	6
<i>Área de Planejamento 2</i>	66 186	35	238	26
<i>Área de Planejamento 3</i>	151 195	339	981	358
<i>Área de Planejamento 4</i>	755 463	291	5 107	403
<i>Área de Planejamento 5</i>	78 700	193	955	326
2º sem 2009 / 2º sem 2008 (%)	-10,4	-15,4	-8,2	-14,7
<i>Área de Planejamento 1</i>	-65,5	75,0	185,5	16,7
<i>Área de Planejamento 2</i>	-14,9	-28,6	10,1	-23,1
<i>Área de Planejamento 3</i>	-6,2	-36,3	4,4	-34,9
<i>Área de Planejamento 4</i>	-11,6	-15,8	-29,3	-22,6
<i>Área de Planejamento 5</i>	56,8	20,7	75,6	17,2

Fonte: SMU

Os vinte bairros a apresentarem os melhores resultados em área com concessão de *habite-se*, no segundo semestre de 2009, estão indicados no gráfico abaixo. Este *ranking* mostra que bairros como Parque Columbia, Realengo e Pechincha, ficaram entre os melhores, ultrapassando a marca dos 25 mil m². No caso de Realengo, o responsável pela colocação foi um empreendimento residencial sob a L.C. 40/99, em Pechincha, multifamiliar.

**Posição dos vinte melhores bairros em área com concessão de *habite-se*
2º semestre/2009**



3 - DESEMPENHO DO 4º TRIMESTRE - 2009 x 2008

Na comparação entre os dois anos, a diferença do quarto trimestre de 2009, com 452.881 m² e 3.122 unidades, foi de -42% em área total com concessão de *habite-se* e de -36% em unidades totais, já que, no mesmo período, o ano de 2008 registrou total de 777.086 m² e 4.839 unidades. Já o número de certidões e de edificações teve crescimento de 6% e 4%, respectivamente.

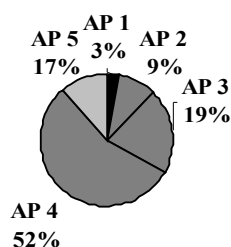
Taxa de crescimento de Área e Unidades totais, Certidões e Edificações com concessão de Habite-se - 4º trimestre 2009/2008

Áreas de Planejamento	Área (m²)	Certidões	Unidades	Edificações
4º trimestre 2009	452 881	422	3 122	521
Área de Planejamento 1	14 015	7	20	4
Área de Planejamento 2	41 505	18	180	14
Área de Planejamento 3	93 991	112	685	124
Área de Planejamento 4	251 419	150	1 512	184
Área de Planejamento 5	51 951	135	725	195
4º trimestre 2008	777 086	399	4 839	500
Área de Planejamento 1	431	2	3	1
Área de Planejamento 2	38 205	16	149	12
Área de Planejamento 3	78 307	143	422	157
Área de Planejamento 4	629 261	149	3 993	224
Área de Planejamento 5	30 882	89	272	106
4º trim 2009/4º trim 2008 (%)	-41,7	5,8	-35,5	4,2
Área de Planejamento 1	3154,6	250,0	566,7	300,0
Área de Planejamento 2	8,6	12,5	20,8	16,7
Área de Planejamento 3	20,0	-21,7	62,3	-21,0
Área de Planejamento 4	-60,0	0,7	-62,1	-17,9
Área de Planejamento 5	68,2	51,7	166,5	84,0

Fonte: SMU

Em relação ao total da Cidade, a contribuição dos resultados das Áreas de Planejamento no 4º trimestre de 2009, em área e unidades, está representada nos gráficos abaixo, em porcentagem. Pode-se observar que as unidades de cada AP, contribuem com quase o mesmo percentual que a sua área. A exceção é a AP 5, onde a contribuição das unidades para o resultado da Cidade é o dobro da contribuição da sua área.

Área com concessão de Habite-se, segundo as AP's - 4º trimestre 2009



Unidades com concessão de habite-se, segundo as AP's - 4º trimestre 2009

