



## Análise do Licenciamento Imobiliário na Cidade - 2007

No ano passado, o número de unidades licenciadas no Município do Rio de Janeiro foi 9% maior do que em 2006. Este dado acompanha a tendência de crescimento expressivo da produção imobiliária na cidade, sobretudo de uso residencial, observado desde meados da década de 2000. Os números desse crescimento e a análise de suas causas são apresentados neste trabalho, elaborado por técnicos da Secretaria Municipal de Urbanismo, que o **Rio Estudos** publica agora.

# Análise do Licenciamento imobiliário na cidade - 2007

**Número de unidades licenciadas cresce 9%. Área total licenciada mantém-se no patamar de 2006 e 2005. Destaques são AP 2 e AP 5.**

A produção imobiliária na cidade do Rio de Janeiro vem crescendo de maneira expressiva, desde meados da década de 2000. Não apenas cresceu em metros quadrados e número de unidades, principalmente de uso residencial, como também se espalhou por todo o território da cidade, inclusive em áreas que, historicamente, passaram por um processo de esvaziamento e decadência. Este trabalho apresenta os números desse crescimento no setor de licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo e procura estabelecer algumas de suas causas. Os números dizem respeito não apenas ao ano de 2007 mas também apresentam comparações com os anos de 2005 e 2006. Estão desagregados por áreas de Planejamento e por bairros, de forma a se estabelecer um quadro composto pelas diferentes regiões da cidade.

O licenciamento de unidades no Município do Rio de Janeiro, em 2007, teve um resultado final positivo em relação ao ano anterior: 23.293 unidades licenciadas contra 21.284 em 2006, um aumento de 9%. Já a área total licenciada foi de mais de três milhões e 500 mil m<sup>2</sup>. Desse modo, pode-se considerar que se manteve o mesmo patamar de produção da área licenciada dos anos anteriores (2006 e 2005) – em torno de 3 milhões e 900 mil m<sup>2</sup> – apesar de uma queda de 11% em relação com 2006. Isso é importante porque, entende-se, foi em 2005 que se iniciou o processo alentado de crescimento da indústria da construção civil, devido à conjuntura macroeconômica favorável, com aumento de renda da população e melhores condições de financiamento, com a queda das taxas de juros, somada a mudanças consideradas positivas no quadro regulatório. No âmbito local, os Projetos de Estruturação Urbana - PEUs de São Cristóvão, Campo Grande e Taquara, bem como a criação da Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU do Engenho, também contribuíram para a viabilidade desse crescimento.

Quando se observa o comportamento por Área de Planejamento, de imediato destaca-se o crescimento da área total licenciada para construção nas APs 2 (Zona Sul) e 5 (Zona Oeste), respectivamente 67,5% e 49,1%. No caso das unidades esse número é ainda mais significativo, 192% e 97%.

Em termos de valores absolutos, o destaque é a Área de Planejamento 4 (A – regiões administrativas de Barra da Tijuca e Jacarepaguá - que ainda dispõe área para crescimento urbano e renda familiar elevada. Contudo, mais significativamente no caso das unidades residenciais, observa-se um decréscimo no licenciamento dessa região, de 60% de participação em 2006, para 51% em 2007. Aumentaram as participações da AP 5 - de 14% em 2006 para 25% em 2007 - AP- 2, que passou de 3% em 2006 para 8,6% em 2007, praticamente triplicou sua participação. De forma que, embora se verifique uma redistribuição significativa de área licenciada em direção a outras regiões, a preferência parece estar ainda em AP 2 - Zona Sul e Tijuca.

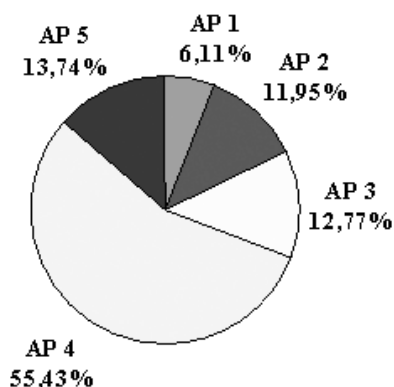
Em 148 do total de 160 bairros cariocas foram concedidas licenças. Mais da maior parte da produção de área total licenciada, número de unidades e edificações é bastante concentrada conforme quadros a seguir:

Áreas de Planejamento	Área (m <sup>2</sup> )	Edif	Unids	Nº Licenças
<b>Total 2007</b>	<b>3 511 135</b>	<b>2 892</b>	<b>23 293</b>	<b>3 192</b>
AP 1	214 574	37	492	109
AP 2	419 726	117	1 999	438
AP 3	448 260	853	2 965	1 161
AP 4	1 946 085	779	11 940	792
AP 5	482 490	1 106	5 897	692
<b>Total 2006</b>	<b>3 942 986</b>	<b>2 965</b>	<b>21 284</b>	<b>3 875</b>
AP 1	295 186	23	1 585	120
AP 2	250 589	88	684	555
AP 3	756 282	895	3 186	1 352
AP 4	2 317 336	1 130	12 832	1 145
AP 5	323 593	829	2 997	703
<b>2007/2006 (%)</b>	<b>-10,95</b>	<b>-2,46</b>	<b>9,44</b>	<b>-17,63</b>
AP 1	-27,31	60,87	-68,96	-9,17
AP 2	67,5	32,95	192,25	-21,08
AP 3	-40,73	-4,69	-6,94	-14,13
AP 4	-16,02	-31,06	-6,95	-30,83
AP 5	49,1	33,41	96,76	-1,56

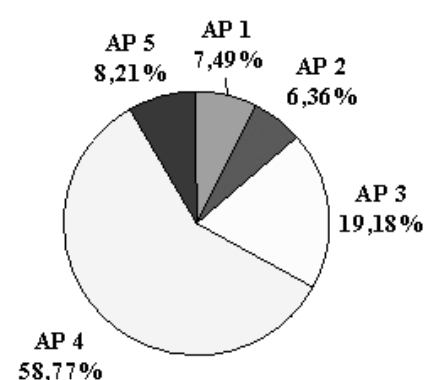
Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

Nota: Os totais incluem construções, modificações com acréscimos e legalizações.

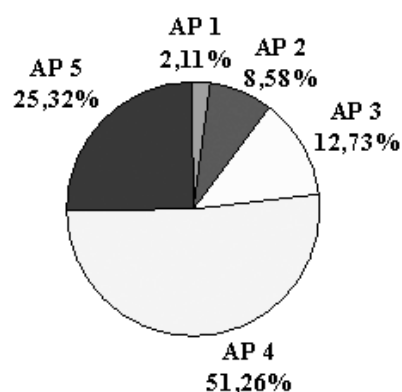
Distribuição Área Total Licenciada para Construção por AP - 2007



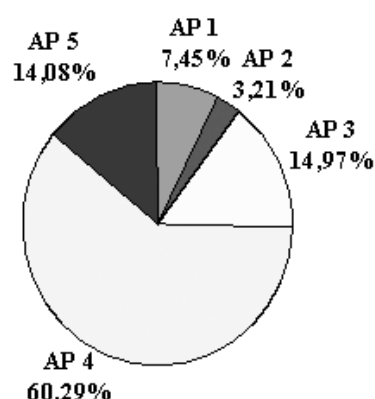
Distribuição Área Total Licenciada para Construção por AP - 2006



**Distribuição Número Total Unidades Licenciadas - 2007**



**Distribuição Número Total Unidades Licenciadas - 2006**



**Demonstrativo de concentração da área total licenciada para construção por bairro em 2007**

Bairro	Área (m²)			Edif.	Unid.
	(m²)	Distrib.%	Acumulado		
<b>Total Município</b>	<b>3 511 136</b>	<b>80,28</b>		<b>2 892</b>	<b>23 293</b>
Barra da Tijuca	583 017	16,6	16,6	160	2 473
Jacarepaguá	462 392	13,17	29,77	151	3 084
Recreio	420 584	11,98	41,75	135	2 641
Campo Grande	244 978	6,98	48,73	457	2607
Freguesia	200 966	5,72	54,45	50	1 485
Botafogo	182 419	5,2	59,65	46	869
Taquara	163 789	4,66	64,31	97	1 479
Centro	126 748	3,61	67,92	9	62
Tijuca	66 595	1,9	69,82	12	493
Imperial de São Cristóvão	64 111	1,83	71,65	6	150
Realengo	45 382	1,29	72,94	105	826
Inhoaíba	44 784	1,28	74,21	54	814
Vila da Penha	43 390	1,24	75,45	22	410
Santíssimo	36 857	1,05	76,5	60	707
Laranjeiras	36 516	1,04	77,54	9	194
Irajá	34 934	0,99	78,53	64	438
Del Castilho	33 508	0,95	79,49	7	195
Bangu	27 767	0,79	80,28	205	279

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

Apenas dez bairros foram responsáveis por mais de 70% do total da área licenciada para construção em 2007, possivelmente por reunirem, em combinações diferenciadas, fatores tais como preço de terreno, renda familiar compatível e boa estrutura urbana.

Quanto ao número de unidades licenciadas, os bairros de Jacarepaguá, Recreio, Barra de Tijuca, Freguesia e Taquara, todos na AP 4, aparecem com maior destaque. Campo Grande, Realengo, Inhoaíba, Santíssimo, Bangu e Cosmos, na AP 5, têm participação bastante expressiva e, na AP 3, os bairros com participação mais significativa são Irajá e Vila da Penha. No caso da AP 5, esse elevado número de unidades também se deve a projetos beneficiados pelas Leis 40/99 e 75/05, por serem empreendimentos que demandam áreas mais extensas para produção de até 300 unidades cada, visando famílias com renda de até seis salários mínimos. Foram ao todo 14 empreendimentos, totalizando 146 mil m² e 2.890 unidades em 405 edificações de até 4 pavimentos. Outros empreendimentos de grande e médio porte foram licenciados, totalizando 150 mil m², 1907 unidades em 77 edificações, com 4 pavimentos ou mais.

Diferentemente da AP 3, como veremos a seguir, o decreto 9218/90, voltado para legalização mas usado de forma indireta para o licenciamento, tem comparativamente participação menos expressiva: foram licenciados 86 mil m² e 692 unidades. Ainda na AP 5 a Lei 2079/93, voltada para produção residencial de pequeno porte (até 12 unidades) licenciou quase 5 mil m² e cerca de 60 unidades. No caso da AP 3 foram licenciados 110 mil m² e 879 unidades, em empreendimentos de grande e médio porte. Contudo, a produção por meio do Dec.9218/90 foi superior, 130 mil m² e 1179 unidades em 604 edificações de 1 e 2 pavimentos. A Lei 2079/93, por sua vez licenciou em 2007 apenas 2 empreendimentos com 22 unidades no total, cerca de 2 mil m² de área construída. Observa-se ainda uma "reutilização" do Decreto 1321/77 voltado para a produção de unidades populares sem distinção de renda. Foram três empreendimentos com um total de 34 mil m², 518 unidades em 27 blocos de 5 e 6 pavimentos.

**Demonstrativo de concentração da produção de unidades por bairro em 2007**

Bairro	Área (m²)	Edif.	Unidades		
			Nº	%	Acum.
<b>Total Município</b>	<b>3 511 136</b>	<b>2 873</b>	<b>23 143</b>	<b>81,59</b>	
Jacarepaguá	462 392	151	3 084	13,33	13,33
Recreio	420 584	135	2 641	11,41	24,74
Campo Grande	244 978	457	2 607	11,26	36
Barra da Tijuca	583 017	160	2 473	10,69	46,69
Freguesia	200 966	50	1 485	6,42	53,1
Taquara	163 789	97	1 479	6,39	59,5
Botafogo	182 419	46	869	3,75	63,25
Realengo	45 382	105	826	3,57	66,82
Inhoaíba	44 784	54	814	3,52	70,34
Santíssimo	36 857	60	707	3,05	73,39
Tijuca	66 595	12	493	2,13	75,52
Irajá	34 934	64	438	1,89	77,41
Vila da Penha	43 390	22	410	1,77	79,19
Bangu	27 767	205	279	1,21	80,39
Cosmos	16 374	58	277	1,2	81,59

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

Da AP 2 aparecem na lista o bairro de Botafogo, com quase 900 unidades, e Tijuca, com 500 unidades.

O quadro acima revela os bairros de preferência quando se trata de empreendimentos de grande porte. O destaque é Campo Grande. Além deste, Bangu, Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio, Realengo, Taquara, Irajá, Santíssimo e Cosmos foram responsáveis por mais de 50% das edificações licenciadas.

**Demonstrativo de concentração da produção de edificações por bairro em 2007**

Bairro	Área (m²)	Edificações			Unids.
		N*	Distrib. %	Acum.	
<b>Total Município</b>	<b>3 511 136</b>	<b>2 873</b>	<b>70</b>		<b>23 143</b>
Campo Grande	244 978	457	15,91	15,91	2 607
Bangu	27 767	205	7,14	23,04	279
Barra da Tijuca	583 017	160	5,57	28,61	2 473
Jacarepaguá	462 392	151	5,26	33,87	3 084
Recreio	420 584	135	4,7	38,57	2 641
Realengo	45 382	105	3,65	42,22	826
Taquara	163 789	97	3,38	45,6	1 479
Irajá	34 934	64	2,23	47,82	438
Santíssimo	36 857	60	2,09	49,91	707
Cosmos	16 374	58	2,02	51,93	277
Inhoaiba	44 784	54	1,88	53,81	814
Freguesia	200 966	50	1,74	55,55	1 485
Curicica	12 057	50	1,74	57,29	146
Parque Anchieta	11 648	46	1,6	58,89	92
Vila Valqueire	16 704	46	1,6	60,49	124
Botafogo	182 419	46	1,6	62,1	869
Padre Miguel	9 584	45	1,57	63,66	62
Bento Ribeiro	15 581	39	1,36	65,02	60
Marechal Hermes	8 125	39	1,36	66,38	75
Anchieta	5 047	36	1,25	67,63	67
Pavuna	17 916	35	1,22	68,85	51
Brás de Pina	6 734	33	1,15	70	53

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

**Usos**

Ainda que situada em patamares semelhantes nos anos de 2005 a 2007, a área total licenciada para construção apresenta diferenciações, quando examinada em maior detalhe com os dados disponíveis no momento, em particular quanto à ocorrência dos usos residencial e não-residencial. Em 2005, a área total residencial licenciada representou 65% do total. Em 2006, subiu para 67% e, em 2007, chegou a 72%. Esse comportamento contrasta, por sua vez, com a redução progressiva do licenciamento de área para o uso não-residencial, respectivamente, 35%, 32% e 28%, em 2005, 2006 e 2007.

O uso industrial é o mais significativo quando se trata dessa redução. De 186.456 m² licenciados em 2005 (contribuição da siderúrgica em Santa Cruz), 5% do total da área licenciada naquele ano, caiu para 2% em 2006 (80 mil m²) e 1% em 2007 (37 mil m²). Embora na tabela abaixo os números apareçam desagregados para Comércio e Serviços, optou-se por considerá-los agregados, no intuito de evitar possíveis divergências quanto ao enquadramento de uma atividade neste ou naquele setor. Em 2005, o setor Comércio e Serviços produziu mais de 1 milhão m² ou 28% do total da área licenciada, mantendo-se praticamente a mesma em 2006. Em 2007, esse total cai para 23%, ou um pouco mais de 800 mil m² licenciados.

**Área de Construção Licenciada por Uso, segundo as Áreas de Planejamento – 2005-2007**

Áreas de Planejamento	Total (m²)	Resid. (m²)	Misto (m²)	Comercial (m²)	Serviços (m²)	Industrial (m²)
<b>2007</b>	<b>3 511 136</b>	<b>2 523 721</b>	<b>150 443</b>	<b>421 801</b>	<b>378 429</b>	<b>36 741</b>
Área de Planejamento 1	214 574	25 395	7 794	67 077	106 191	8 117
Área de Planejamento 2	419 726	240 942	109 164	16 469	53 151	-
Área de Planejamento 3	448 260	301 037	17 726	82 601	42 340	4 557
Área de Planejamento 4	1 946 085	1 570 237	4 162	215 608	149 715	6 363
Área de Planejamento 5	482 490	386 110	11 597	40 046	27 033	17 705
<b>2006</b>	<b>3 042 986</b>	<b>2 648 563</b>	<b>67 387</b>	<b>648 818</b>	<b>408 045</b>	<b>80 473</b>
Área de Planejamento 1	295 186	49 356	1 332	199 304	41 740	1 455
Área de Planejamento 2	250 589	119 802	10 708	63 157	46 921	-
Área de Planejamento 3	756 282	370 102	30 544	69 344	254 276	24 017
Área de Planejamento 4	2 317 136	1 899 241	2 916	302 805	103 169	9 185
Área de Planejamento 5	323 593	209 743	3 887	14 208	49 938	43 817
<b>2005</b>	<b>3 946 136</b>	<b>2 546 211</b>	<b>308 514</b>	<b>788 770</b>	<b>316 184</b>	<b>186 456</b>
Área de Planejamento 1	229 402	7 474	82 948	93 834	44 421	926
Área de Planejamento 2	588 417	180 345	140 141	224 880	35 252	-
Área de Planejamento 3	596 107	289 049	15 096	171 164	76 000	45 499
Área de Planejamento 4	2 159 198	1 659 531	53 143	271 901	151 313	23 311
Área de Planejamento 5	571 911	209 813	9 188	26 991	9 199	116 721

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

Nota: Para efeito de comparação com os anos anteriores, em 2007 a área da coluna Serviços inclui as áreas de uso institucional, assim como a área da coluna Comercial inclui as áreas referentes à transformação de uso.

**Área de Construção e Número de Unidades Licenciadas, segundo o uso, por Área de Planejamento – 2007**

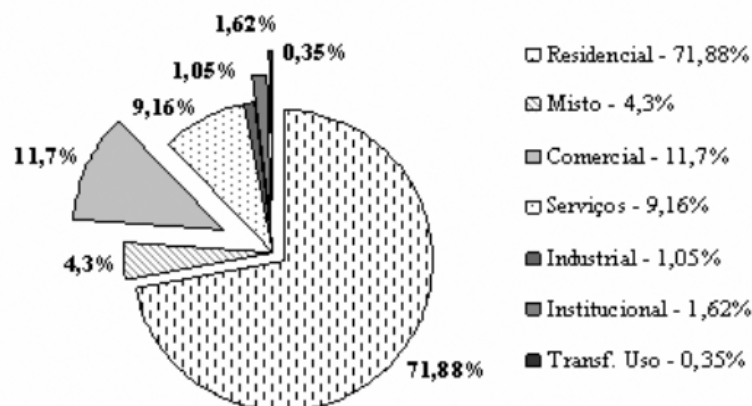
APs	Total	Residencial				Misto	Comercial	Serviços	Indus-trial	Instituc-ional	Transf. Uso
		Residencial	Multifam.	Unifam.	Bifam.						
<b>Área de Construção (m²)</b>											
Total	3 511 135	2 523 721	2 196 054	208 278	119 389	150 443	409 489	321 454	36 741	56 976	12 312
AP 1	214 574	25 395	22 283	2 395	717	7 794	63 257	50 776	8 117	55 414	3 820
AP 2	419 726	240 942	221 898	16 192	2 853	109 164	16 170	52 195		955	299
AP 3	448 260	301 037	197 524	49 045	54 467	17 726	76 860	41 734	4 557	606	5 741
AP 4	1 946 085	1 570 237	1 435 380	98 509	36 347	4 162	214 822	149 715	6 363		786
AP 5	482 490	386 110	318 969	42 137	25 005	11 597	38 379	27 033	17 705		1 666
<b>Número de Unidades</b>											
Total	23 294	20 724	19 113	727	884	1 083	1 411	1	3		72
AP 1	492	296	284	7	5	132	24				40
AP 2	1 999	1 380	1 348	17	15	602	17				
AP 3	2 966	2 726	2 051	216	459	169	43				28
AP 4	11 940	10 757	10 353	232	172	53	1 130				
AP 5	5 897	5 565	5 077	255	233	127	197	1	3		4

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

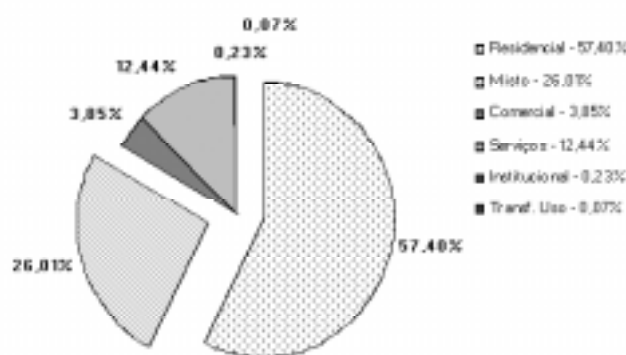
Os destaques quanto ao uso não-residencial, em termos de área total licenciada, é a AP 4 (Barra da Tijuca e Jacarepaguá), com 364.537 m², seguida pela AP 1, com 177. 564 m² (Área Central, Portuária, São Cristóvão e Rio Comprido), e AP 3 (os bairros ao longo da Av. Brasil e dos ramais ferroviários até Bangu), com 129.498 m². No uso residencial depois da AP 4, o destaque é a AP 5 (Zona Oeste), com 386 mil m² de área licenciada e 5.565 unidades produzidas.

Na observação por Área de Planejamento, a AP 1 aparece com um espectro de usos bastante diversificado, mas com predominância do setor de Comércio e Serviços, com 53% do total da área licenciada: dois empreendimentos comerciais um na Av. Chile, com 27mil m², e outro na Rua do Acre, com 25 mil m², totalizando 52mil m², além da reforma e ampliação (34mil m²) na antiga sede do Jornal do Brasil, na Av. Brasil, em São Cristóvão, para instalação do Hospital Nacional de Traumatologia-Ortopedia. A seguir vem o uso institucional com 26%, representado pela reforma e ampliação do Aeroporto Santos Dumont (45mil m²). Mesmo assim, o uso

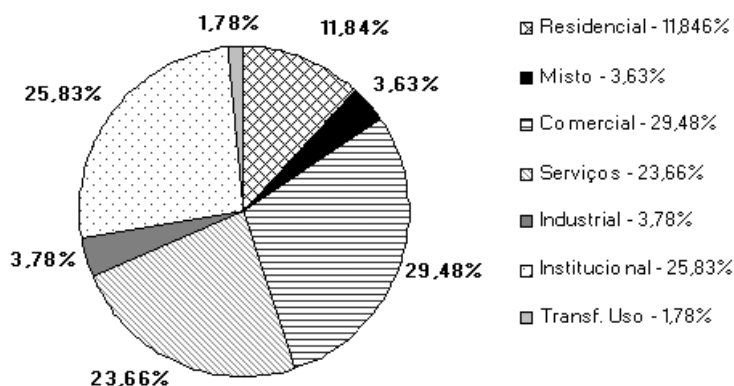
**Distribuição da Área total licenciada por Uso - 2007**



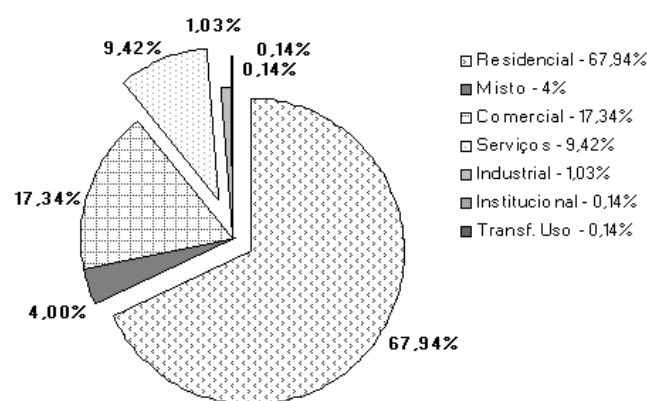
**Distribuição da área total licenciada por uso na AP2 - 2007**



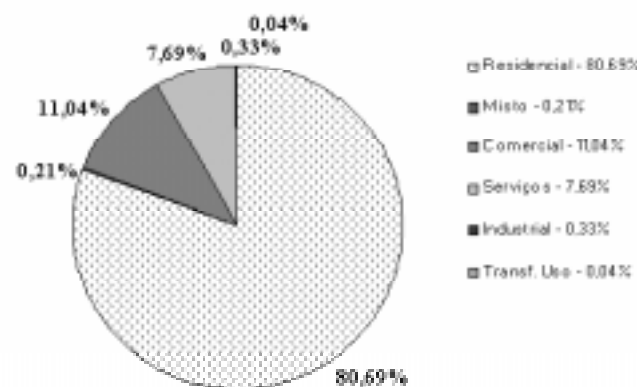
**Distribuição área licenciada por uso na AP 1 - 2007**



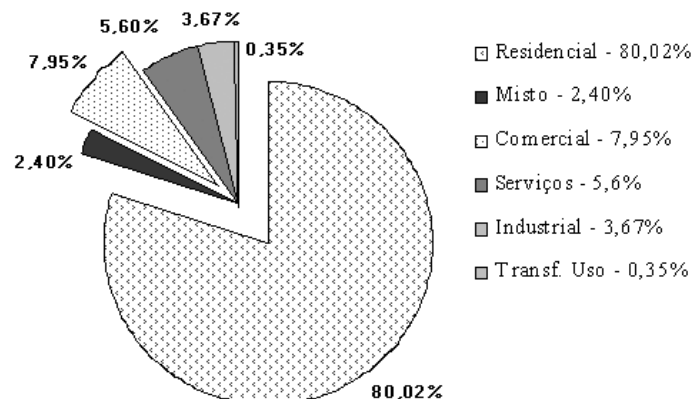
**Distribuição da área total licenciada por uso na AP 3 - 2007**



**Distribuição área total licenciada na AP 4 - 2007**



**Distribuição área total licenciada por uso na AP 5 - 2007**



residencial tem uma participação expressiva, com 12%, devido principalmente aos empreendimentos imobiliários localizados em São Cristóvão, que totalizaram 28 mil m<sup>2</sup> e 148 unidades. A esses empreendimentos se somaram mais seis residenciais populares, patrocinados por Secretaria Municipal de Habitação e Caixa Econômica Federal, todos no bairro da Gamboa, com cerca de 12 mil m<sup>2</sup> e 209 unidades no total.

O uso misto desempenha na AP 2 papel de destaque no quadro de área total licenciada, diferente das demais áreas de planejamento. Não é por acaso que o uso residencial aparece com 57%, atrás apenas da AP 1, e mesmo o setor de Comércio e Serviços agregado, com apenas 16%. Uma possibilidade para essa relevância do uso misto na AP 2, associando o uso comercial e serviços com o uso residencial, talvez seja o preço elevado dos terrenos na região e a tendência que se verifica em diversas cidades de atratividade crescente da população em relação ao comércio local, em detrimento dos *shoppings*.

Ao contrário da AP 2, na AP 3 o uso misto representa apenas 4% do total da área licenciada. O setor de comércio e serviços destaca-se com 26%, prevalecendo certa independência, provavelmente por conta de uma nova centralidade que se apresenta na região do Engenho Novo, com o surgimento de grandes shoppings, a construção da Linha Amarela e a presença do Estádio João Havelange, além dos preços mais baixos dos terrenos, mesmo aqueles com maiores dimensões, o que os tornam mais viáveis para a atividade, e também devido ao grande porte dos estabelecimentos, como um equipamento religioso e turístico.

Embora na AP 4 e na AP 5 a participação do uso residencial no total da área licenciada seja de cerca de 80%, a composição do não-residencial é diferente, em particular quanto ao uso industrial: 3,67% na AP 5 e menor do que 1% na AP 4.

### Comentários Finais

Os números mostram uma queda de 11% no total da área licenciada para construção em 2007. Essa queda pode estar relacionada a alguns fatores tais como: maturidade dos empreendimentos<sup>1</sup>, prioridade para aquisição de terrenos e busca de uma consolidação de novos mercados como aquele relacionado ao segmento da população com renda em torno de cinco a dez salários mínimos. Por outro lado, as construtoras estão buscando terrenos grandes e baratos, que representem uma boa relação custo (valor do terreno) x benefício (maior número possível de unidades). Isso pode envolver outros municípios contíguos ao Rio de Janeiro, como Nova Iguaçu, ou mesmo outras capitais do País e do mundo, pois os investimentos em construção civil e propriedades imobiliárias diversas vêm assumindo características cada vez mais globalizadas. O fenômeno pode ainda envolver áreas de alguns bairros, um pouco mais deterioradas mas com incentivos da legislação, como é o caso de Botafogo, em particular as ruas Assunção e Passagem e respectivas adjacências, o que também pode no final contribuir para a recuperação da área. Em 2007, foram licenciados 95 mil m<sup>2</sup> e 434 unidades em Botafogo (ou 50% do total licenciado no bairro em 2007) só nas ruas Assunção, Marquês de Olinda, Álvaro Ramos, Assis Bueno, São Manuel, Oliveira Fausto e Rodrigo de Brito, até então deixadas de lado pelo mercado imobiliário.

O caso da AP 2 e mesmo o da AP 5 exemplificam a situação, onde não por acaso os números relativos às unidades licenciadas cresceram no período 2006/2007 quase o triplo na AP 2 (192%) e o dobro na AP 5 (97%), em relação à área licenciada para construção respectivamente, 67,5% e 49%. O maior número possível de unidades reflete as condições necessárias hoje para a produção imobiliária, uma vez que esta se pauta pelo lucro maior por unidade, buscando nos clubes de lazer incorporados aos empreendimentos uma compensação para unidades gradativamente menores.

No caso de outras regiões, como a AP 3, a multiplicidade dos dispositivos legais existentes, com objetivos nem sempre claramente enunciados e algumas vezes superpostos e aparentemente fragmentados ou desconectados - como os decretos 1321/77 e 9218/90, e as leis 2079/93, 40/99 e 75/05 - acabam por se constituir em iniciativas que, ao menos em parte, ocupam o lugar de políticas habitacionais mais consistentes e permanentes, ainda incipientes no País face à demanda cada vez maior e que contrapõe habitações regulares ao crescimento de

favelas e loteamentos irregulares. Isso mostra também que o crescimento econômico e social, gerador de empregos, em especial no setor da construção civil, não pode prescindir de se associar a políticas setoriais específicas, como por exemplo de transportes e infra-estrutura, no intuito de garantir melhores racionalidade e equidade nos resultados, de forma regular e duradoura e melhor qualidade do habitat urbano.

Por outro lado, os investimentos federais de grande vulto recentemente aplicados no estado e na capital - Pólo Petroquímico, futuro Arco Rodoviário, entre outros -, o desenvolvimento da área de Telecomunicações, assim como a de petróleo, com o crescimento vertiginoso da Petrobras, a ampliação do setor de Seguros e o crescimento da demanda no setor de hotelaria de negócios são fatores que demandam a oferta de grandes imóveis corporativos, sobretudo no Centro, outra área da cidade que estava estagnada até alguns anos atrás. Além de oferecer espaços comerciais, a região central é também foco de interesse de universidades, que descobriram ali um potencial de ensino e instalaram-se perto do local de trabalho de possíveis alunos, em prédios reciclados, como a Fundação Getúlio Vargas (R. da Candelária) e o Ibmecc (Av. Beira-Mar), e de empresários que adquirem prédios antigos, que são adaptados para funções modernas e alugados a empresas. Entre outros exemplos dessa renovação da região, destacam-se: o Edifício Andorinha, atual Torre Almirante; os hotéis Serrador e Astúria, próximos à Cinelândia; o Centro Empresarial Rio Branco; o *retrofit* do prédio da Sul América (Rua da Quitanda), que se deslocou para novo imóvel na Cidade Nova; prédios reciclados na Cinelândia e no Passeio; e o grupamento comercial na Av. Chile, situado no antigo terreno da UFRJ. Paralelamente a esse movimento de renovação, a reforma e ampliação do Aeroporto Santos Dumont e a implantação de dois estacionamentos subterrâneos (Passeio e Castelo) trouxeram mais conforto aos usuários da região central.

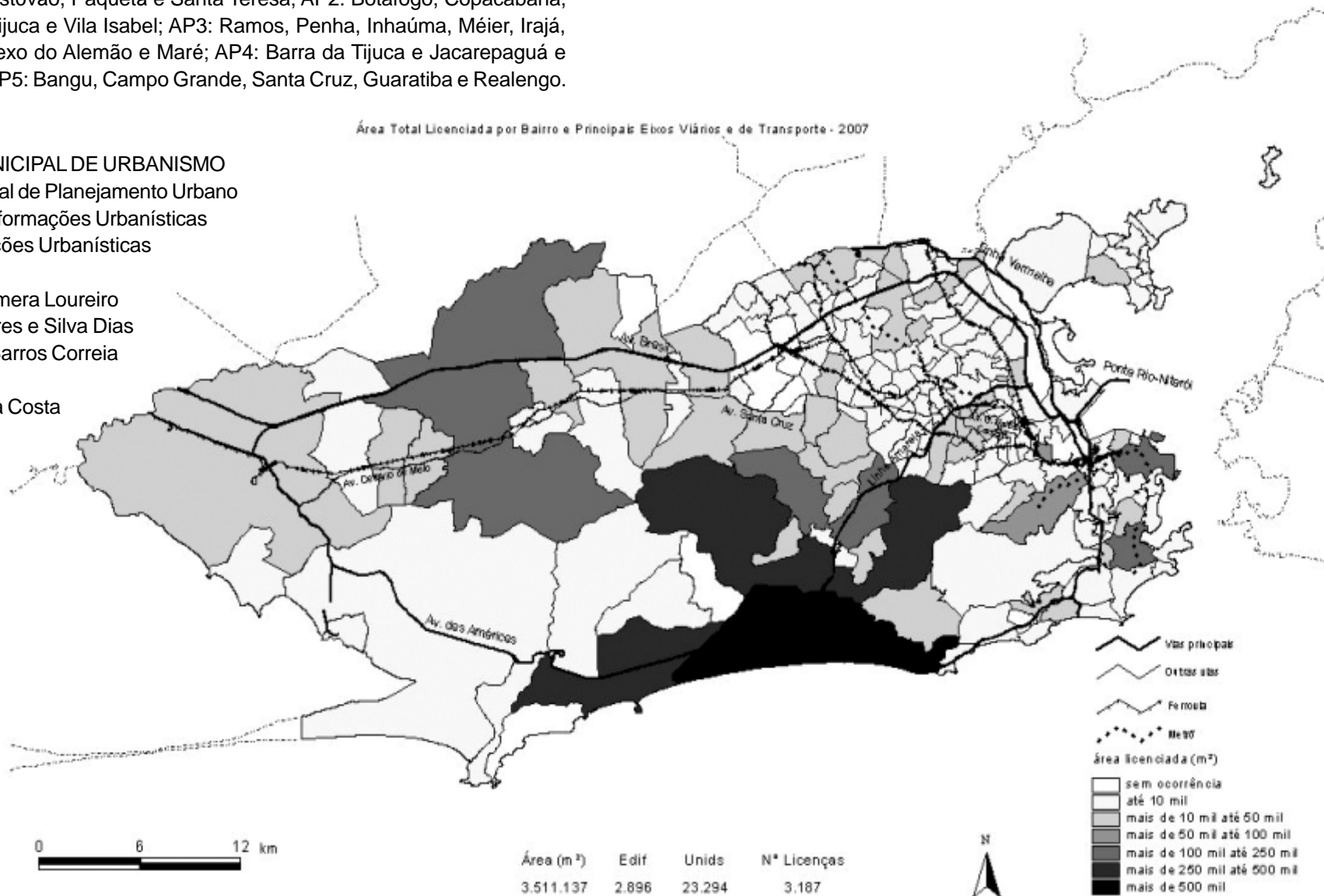
A cidade muda seu perfil de investimento, que se desloca para áreas que estavam adormecidas, como Botafogo e Catete, para o Centro, onde grandes empresas instalam suas sedes em função da proximidade com diversas empresas estatais, para a Zona Norte, que ocupa o novo papel na cidade de grande centro de comércio e entretenimento, e para a AP5, com seus dois eixos comerciais (Bangu e Campo Grande) e o Pólo Siderúrgico de Santa Cruz, que se prepara para receber grandes investimentos. Pode-se afirmar, ainda, que na cidade não há um metro quadrado de terra que os empresários não olhem hoje com a máxima atenção.

1- Na verificação das licenças de construções vem sendo observado o decorrer de certo tempo entre a licença (obtenção do terreno + licença de construção), o lançamento de um empreendimento de grande porte e o início e término da obra. Esse período de tempo pode chegar a 4 anos.

**Ver Mapa** “Área Total Licenciada por Bairro e Principais Eixos Viários e de Transporte – 2007”

Nota: Área de Planejamento1: regiões administrativas de Portuária, Centro, Rio Comprido, São Cristóvão, Paqueta e Santa Teresa; AP2: Botafogo, Copacabana, Lagoa, Rocinha, Tijuca e Vila Isabel; AP3: Ramos, Penha, Inhaúma, Méier, Irajá, Madureira, Complexo do Alemão e Maré; AP4: Barra da Tijuca e Jacarepaguá e Cidade de Deus; AP5: Bangu, Campo Grande, Santa Cruz, Guaratiba e Realengo.

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano  
 Coordenação de Informações Urbanísticas  
 Núcleo de Informações Urbanísticas  
 Equipe Técnica:  
 Eugênia Vitória Camara Loureiro  
 Maria Cristina Soares e Silva Dias  
 Pedro Renault de Barros Correia  
 Participação:  
 Anderson Neves da Costa



# FUMAR NESTE AMBIENTE



DECRETO Nº 29284 DE 12 DE MAIO DE 2008.

Fumar não é um  
problema só seu.

RIO DE JANEIRO  
 **PREFEITURA**  
SAÚDE

VIGILÂNCIA SANITÁRIA

[www.rio.rj.gov.br](http://www.rio.rj.gov.br)

Área, Número de Edificações, Número de Unidades Licenciadas e Número de Licenças por Área de Planejamento, Região Administrativa e Bairro – 2007 e 2006

Área de Planejamento, Região Administrativa e Bairros	Área (m²)		Var. %	Edificações		Unidades		Var. %	Licenças	
	2007	2006		2007	2006	2007	2006		2007	2006
	<b>Total Município</b>	<b>3 511 136,3</b>		<b>942 086</b>	<b>- 11</b>	<b>2873</b>	<b>2 965</b>		<b>23143</b>	<b>21 284</b>
<b>Área de Planejamento 1</b>	<b>214 574</b>	<b>295 186</b>	<b>- 27</b>	<b>33</b>	<b>23</b>	<b>484</b>	<b>1 585</b>	<b>- 69</b>	<b>109</b>	<b>120</b>
<b>I Portuguesa</b>	<b>18 848</b>	<b>3 028</b>	<b>522</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>264</b>	<b>4 650</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	
Caju	2 397	189	1 171	-	-	-	1 - 100	1	1	
Gamboua	11 745	184	6 280	8	-	211	1 21	7	2	
Santo Cristo	4 091	1 949	110	2	1	43	2 2 050	3	5	
Saúde	615	707	- 13	1	-	10	-	1	3	
<b>II Centro</b>	<b>126 748</b>	<b>220 866</b>	<b>- 43</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>62</b>	<b>1 150</b>	<b>- 95</b>	<b>41</b>	<b>33</b>
Centro	126 748	220 866	- 43	9	9	62	1 150 - 95	41	33	
<b>III Rio Comprido</b>	<b>2 118</b>	<b>13 826</b>	<b>- 85</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>10 - 100</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	
Catumbi	-	374	- 100	-	-	-	4 - 100	-	5	
Cidade Nova	197	11 049	- 98	1	-	-	-	3	2	
Estácio	4	-	-	-	-	-	-	1	-	
Rio Comprido	1 917	2 403	- 20	1	1	-	6 - 100	13	13	
<b>VII São Cristóvão</b>	<b>65 064</b>	<b>53 273</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>151</b>	<b>413</b>	<b>- 63</b>	<b>26</b>	<b>30</b>
Benfica	889	4 407	- 80	1	1	1	-	6	8	
Mangueira	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Imperial de São Cristóvão	64 111	48 815	31	6	7	150	413 - 64	19	21	
Vasco da Gama	63	51	24	-	-	-	-	1	1	
<b>XXI Paqueta</b>	<b>619</b>	<b>1 939</b>	<b>- 68</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>7 - 14</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	
Paqueta	619	1 939	- 68	3	3	6	7 - 14	3	9	
<b>XXIII Santa Teresa</b>	<b>1 176</b>	<b>2 254</b>	<b>- 48</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>17</b>
Santa Teresa	1 176	2 254	- 48	1	1	1	1	0	10	17
<b>Área de Planejamento 2</b>	<b>419 726</b>	<b>250 589</b>	<b>67</b>	<b>116</b>	<b>88</b>	<b>2006</b>	<b>684</b>	<b>193</b>	<b>439</b>	<b>555</b>
<b>IV Botafogo</b>	<b>235 662</b>	<b>101 059</b>	<b>133</b>	<b>60</b>	<b>33</b>	<b>1 110</b>	<b>240</b>	<b>363</b>	<b>148</b>	<b>154</b>
Botafogo	182 419	45 813	298	46	16	869	154 464	67	65	
Catete	1 836	10 066	- 83	1	-	-	-	12	5	
Cosme Velho	126	713	- 82	1	2	1	2 - 50	2	6	
Flamengo	462	2 751	- 83	-	2	-	17 - 100	9	23	
Glória	220	7 918	- 97	-	1	-	-	2	3	
Humaitá	13 960	13 346	5	3	8	46	65 - 29	16	17	
Laranjeiras	36 516	4 962	636	9	2	194	1 19	32	30	
Urca	122	14 889	- 99	-	2	-	1 - 100	8	5	
<b>V Copacabana</b>	<b>8 872</b>	<b>9 233</b>	<b>- 4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>31</b>	<b>1 3 000</b>	<b>30</b>	<b>44</b>	
Copacabana	8 698	8 997	- 3	2	1	31	1 3 000	27	42	
Leme	175	236	- 26	-	-	-	-	3	2	
<b>VI Lagoa</b>	<b>77 374</b>	<b>62 448</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>166</b>	<b>188</b>	<b>- 12</b>	<b>129</b>	<b>181</b>
Gávea	26 879	8 438	219	5	1	41	1 4 000	12	22	
Ipanema	8 097	6 509	24	3	3	10	26 - 62	31	37	
Jardim Botânico	4 976	13 245	- 62	3	4	3	77 - 96	22	22	
Lagoa	8 759	2 077	322	2	1	20	6 233	8	19	
Leblon	25 590	27 678	- 8	9	10	89	74 20	47	60	
São Conrado	1 787	3 751	- 52	3	7	3	4 - 25	8	18	
Vidigal	1 286	751	71	0	-	-	-	1	3	
<b>VIII Tijuca</b>	<b>66 817</b>	<b>58 270</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>493</b>	<b>137 260</b>	<b>63</b>	<b>70</b>	
Alto Boa Vista	186	886	- 79	-	3	-	3 - 100	2	4	
Pça da Bandeira	36	-	-	-	-	-	-	2	-	
Tijuca	66 595	57 384	16	12	16	493	134 268	59	66	
<b>IX Vila Isabel</b>	<b>31 001</b>	<b>19 579</b>	<b>58</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>206</b>	<b>118</b>	<b>75</b>	<b>69</b>	<b>106</b>
Andaraí	21 362	802	2 562	8	1	178	7 2 443	13	13	
Grajaú	1 047	2 255	- 54	0	1	1	5 - 80	14	25	
Maracanã	4 280	9 554	- 55	4	2	22	92 - 76	14	18	

Vila Isabel	4 312	6 968	- 38	5	5	5	14	- 64	28	50
<b>XXVII Rocinha</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Rocinha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Área de Planejamento 3</b>	<b>448 260</b>	<b>756 282</b>	<b>- 41</b>	<b>853</b>	<b>893</b>	<b>2 965</b>	<b>3 186</b>	<b>- 7</b>	<b>1 161</b>	<b>1 352</b>
<b>X Ramos</b>	<b>26 626</b>	<b>19 580</b>	<b>36</b>	<b>42</b>	<b>52</b>	<b>84</b>	<b>129</b>	<b>- 35</b>	<b>94</b>	<b>100</b>
Bonsucesso	14 561	6 474	125	12	20	23	32 - 28	28	29	
Manguinhos	196	543	- 64	1	1	2	1 100	1	2	
Olaria	5 484	7 348	- 25	14	17	34	62 - 45	32	35	
Ramos	6 386	5 215	22	15	14	25	34 - 26	33	34	
<b>XI Penha</b>	<b>41 683</b>	<b>48 989</b>	<b>- 15</b>	<b>132</b>	<b>141</b>	<b>341</b>	<b>255</b>	<b>34</b>	<b>136</b>	<b>198</b>
Brás de Pina	6 734	11 087	- 39	33	21	53	52 - 2	27	35	
Cordovil	10 576	8 846	20	8	15	12	27 - 56	13	22	
Jardim América	12 763	4 152	207	26	18	174	35 397	29	30	
Parada de Lucas	845	1 825	- 54	5	4	10	11 - 9	3	10	
Penha	5 831	6 593	- 12	28	31	44	52 - 15	36	51	
Penha Circular	2 788	12 572	- 78	14	27	27	49 - 45	18	32	
Vigário Geral	2 147	3 915	- 45	18	25	21	29 - 28	10	18	
<b>XII Inhaúma</b>	<b>39 789</b>	<b>21 067</b>	<b>89</b>	<b>31</b>	<b>36</b>	<b>235</b>	<b>104</b>	<b>126</b>	<b>43</b>	<b>77</b>
Del Castilho	33 508	7 307	359	7	7	195	14 1 293	10	20	
Engenho da Rainha	1 598	763	109	5	3	4	3 33	4	4	
Higienópolis	1 195	6 052	- 80	6	9	12	18 - 33	10	19	
Inhaúma	2 105	3 491	- 40	11	10	21	35 - 40	12	11	
Maria da Graça	996	2 576	- 61	1	3	1	24 - 96	4	15	
Tomás Coelho	386	878	- 56	1	4	2	10 - 80	3	8	
<b>XIII Méier</b>	<b>79 082</b>	<b>407 879</b>	<b>- 81</b>	<b>81</b>	<b>104</b>	<b>456</b>	<b>1 404</b>	<b>- 68</b>	<b>196</b>	<b>231</b>
Abolição	1 414	612	131	6	3	15	10 50	12	6	
Água Santa	1 714	351	388	1	3	16	5 220	3	5	
Cachambi	3 292	52 131	- 94	4	5	19	73 - 74	12	23	
Encantado	2 011	1 412	42	0	3	6	7 - 14	7	11	
Engenho Dentro	17 382	293 255	- 94	8	21	74	1 031 - 93	17	27	
Engenho Novo	1 787	2 365	- 24	7	3	13	17 - 24	23	22	
Jacaré	629	307	105	1	2	-	3 - 100	2	5	
Line Vasconcelos	1 264	2 201	- 43	4	1	4	4 0	8	8	
Meier	21 010	34 863	- 40	7	12	122	129 - 5	32	37	
Piedade	5 509	8 413	- 35	13	28	34	46 - 26	31	30	
Pilares	5 084	3 137	62	21	12	40	27 - 48	22	12	
Riachuelo	1 079	1 069	7	1	2	-	5 - 100	4	10	
Rocha	754	934	- 19	3	-	3	1 200	5	10	
Sampaio	242	1 627	- 85	1	1	-	2 - 100	1	3	
São F Xavier	1 077	2 438	- 56	-	1	9	24 - 63	3	5	
Todos os Santos	14 833	2 764	437	4	7	101	20 405	14	17	
<b>XIV Irajá</b>	<b>87 807</b>	<b>39 021</b>	<b>125</b>	<b>122</b>	<b>117</b>	<b>912</b>	<b>301</b>	<b>203</b>	<b>141</b>	<b>148</b>
Colégio	1 960	3 057	- 36	8	24	6	32 - 81	9	21	
Irajá	34 934	14 540	140	64	51	438	102 329	57	62	
Vicente Carvalho	1 740	10 763	- 84	8	16	16	85 - 81	10	16	
Vila Cosmos	3 680	2 538	45	10	10	26	27 - 4	16	15	
Vila da Penha	43 390	6 729	545	22	12	410	48 734	33	24	
Vista Alegre	2 103	1 395	51	10	4	16	7 129	16	10	
<b>XV Madureira</b>	<b>82 620</b>	<b>74 587</b>	<b>11</b>	<b>192</b>	<b>190</b>	<b>416</b>	<b>435</b>	<b>- 4</b>	<b>206</b>	<b>275</b>
Bento Ribeiro	15 581	17 312	- 10	39	42	60	76 - 21	56	52	
Campinho	5 389	1 040	418	5	3	6	3 100	8	8	
Cascadura	27 296	17 734	54	11	8	48	78 - 38	19	16	
Cavaleanti	793	588	35	2	4	9	4 125	5	5	
Engenheiro Leal	529	346	33	4	1	5	1 400	2	4	
Honório Gurgel	1 626	1 657	- 2	7	9	12	15 - 20	7	9	
Madureira	5 748	9 627	- 40	16	25	29	51 - 43	34	46	
Marechal Hermes	8 125	5 373	51	39	27	75	43 - 74	46	26	
Oswaldo Cruz	6 454	6 721	- 4	25	30	64	47 36	27	31	

