

A ZONA SUL DO RIO DE JANEIRO EM NÚMEROS:

O LICENCIAMENTO DE NOVAS CONSTRUÇÕES NO PERÍODO 2000-2004

Rose Compans

Assessora U/GAB

1. **Introdução:**

A zona sul do Rio de Janeiro é a região mais valorizada do município, em função da proximidade à orla marítima - mais importante centralidade da cidade -, da concentração de investimentos públicos acumulados ao longo de várias décadas do século passado e de uma extraordinária oferta de bens e serviços públicos e privados. Embora tenha há muito perdido a primazia dos investimentos imobiliários para a região da Barra da Tijuca – principal vetor de expansão urbana -, a zona sul ainda exerce forte atratividade sobre os segmentos de maior renda e, conseqüentemente, sobre o mercado da construção.

Entretanto, nos últimos quatro anos, a área de construção licenciada para novas edificações vem caindo gradativamente, em decorrência da maior escassez de terrenos disponíveis – haja visto tratar-se de uma região já bastante consolidada -, e da decretação de APACs (Áreas de Proteção ao Ambiente Cultural) em diversos bairros que, ao impedir a demolição de imóveis considerados como de relevante valor cultural, inibe a possibilidade de renovação urbana.

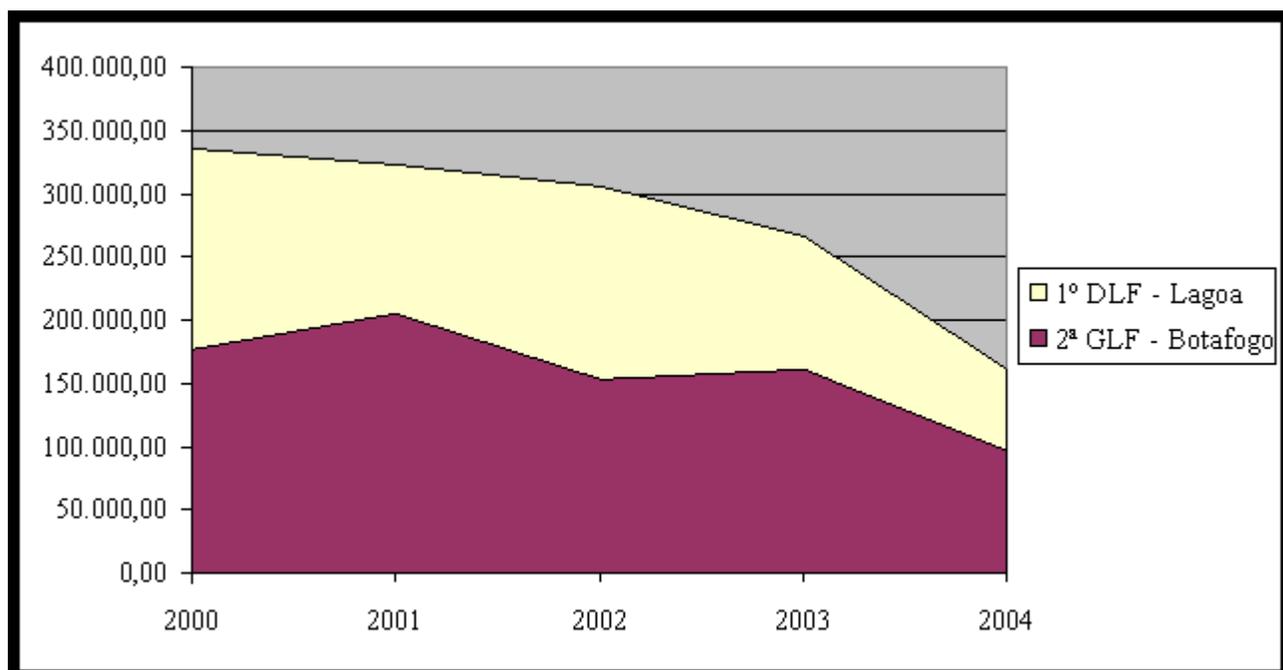
O presente relatório visa analisar o comportamento da atividade imobiliária na zona sul do Rio de Janeiro no período compreendido entre os anos de 2000 e 2004, a partir dos registros administrativos referentes às licenças para construção concedidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo. Inicialmente apresentamos a evolução da distribuição espacial da área de construção licenciada, de acordo com as delimitações das regiões administrativas e dos bairros. Em seguida, observamos o desempenho dos lançamentos comerciais e de serviços, discutindo em que medida este permite confirmar ou não a tendência à descentralização das atividades econômicas da área central de negócios. Finalmente, destacamos a contribuição dos grandes empreendimentos para a *performance* da atividade imobiliária verificada na região durante o período analisado.

2. **Depois do boom dos apart-hotéis, a queda com as APACs:**

A evolução da área de construção licenciada para novas edificações na zona sul do Rio de Janeiro evidencia que, nos últimos anos, a atividade imobiliária na região viveu dois momentos distintos de ascensão e queda, como mostra o Quadro I. No primeiro, referente ao ano 2000,

nota-se um aquecimento do mercado de novas construções, impulsionado pela aprovação da lei dos apart-hotéis, em outubro de 1999. Esta lei viabilizou a autorização para nada menos do que 29 empreendimentos desta natureza na zona sul que, juntos, totalizaram 187.546,66 m2 de área de construção e 1.888 novas unidades residenciais. Só no ano 2000, os apart-hotéis contribuíram com 54% da área de construção licenciada na região.

Quadro I – Área de construção licenciada na Zona Sul, por GLF ou DLF - 2000/2004						
GLF/DLF	2000	2001	2002	2003	2004	variação 2004-2003
2ª GLF – Botafogo	175.615,04	204.437,58	152.883,52	161.028,55	96.028,77	-40%
1º DLF - Lagoa	159.191,01	118.114,65	152.927,27	105.497,57	64.509,67	-39%
TOTAL Zona Sul	334.806,05	322.552,23	305.810,79	266.526,12	160.538,44	-40%



A partir de 2001, inicia-se um processo de desaquecimento lento e gradual da atividade imobiliária na zona sul com a área de construção licenciada declinando 3% em 2001, 5% em 2002, 12% em 2003 e, finalmente, 40% em 2004, na comparação com seus respectivos anos anteriores. Não há dúvida que tal retração está relacionada à revogação da lei dos apart-hotéis, à criação de diversas APACs - nos bairros do Jardim Botânico, Laranjeiras, Ipanema, Leblon e Botafogo - e, em menor grau, à suspensão das operações interligadas. Não fosse a aprovação de alguns grandes equipamentos e de grandes empreendimentos residenciais nos anos subsequentes, a redução da área de construção licenciada teria sido ainda mais acentuada. A participação destes grandes projetos também é responsável pela diferença nas oscilações

que se observam desde 2001 na área licenciada, tanto nos dois departamentos que abrangem a zona sul, quanto nos bairros que a compõem, como revela o Quadro II.

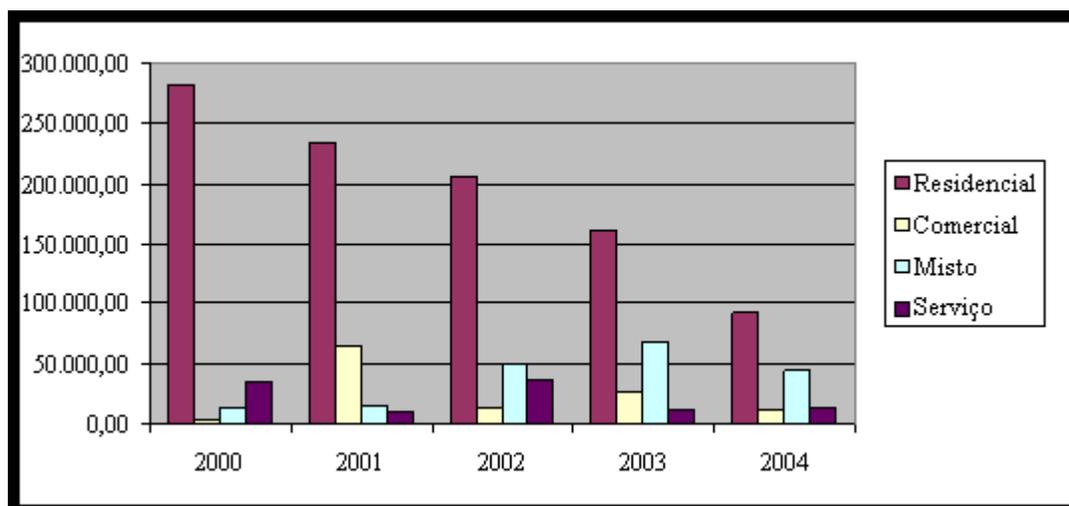
Quadro II - Área de construção licenciada na Zona Sul, por bairro - 2000/2004						
Bairro	2000	2001	2002	2003	2004	variação % 2004-2003
1° Botafogo	99.824,54	169.470,87	90.244,92	135.372,44	53.326,93	-60
2° Leblon	44.059,95	22.487,25	21.403,59	39.626,01	37.672,86	-5
3° Laranjeiras	3.797,04	8.833,55	21.524,07	8.508,06	18.198,07	114
4° J. Botânico	22.241,07	27.505,26	12.738,69	24.928,30	13.245,83	-46
5° Humaitá	879,35	10.289,53	7.713,92	1.930,09	11.519,21	497
6° Lagoa	39.737,59	25.644,56	37.565,31	9.615,39	7.808,27	-19
7° Catete	14.719,79	7.848,20	18.707,01	6.301,48	6.687,97	6
8° Flamengo	10.758,53	6.774,60	2.879,26	6.742,20	3.563,86	-47
9° Ipanema	35.457,04	6.933,28	30.485,13	17.457,01	2.740,83	-84
10° S. Conrado	17.374,89	28.979,01	46.924,14	5.547,42	2.289,08	-59
11° Glória	143,79	0,00	0,00	0,00	1.851,12	
12° Gávea	215,67	6.565,29	2.650,98	8.107,18	752,80	-91
13° Copacabana	45.318,07	1.082,65	11.354,10	2.014,36	711,94	-64
14° C. Velho	173,93	138,18	155,56	159,92	169,67	6
Vidigal	104,80	0,00	1.159,43	216,26	0,00	-100
Urca	0,00	0,00	304,68	0,00	0,00	
TOTAL Zona Sul	334.806,05	322.552,23	305.810,79	266.526,12	160.538,44	-40

Interessante notar que, entre 2000 e 2004, o bairro de Botafogo foi, disparado, onde mais se licenciaram novas construções na zona sul, seguido do Leblon, Jardim Botânico, Lagoa e São Conrado. Contudo, enquanto os três primeiros apresentam certa regularidade no volume de obras licenciadas, os demais tiveram sua *performance* marcadamente influenciada pela aprovação de apart-hotéis – no caso da Lagoa – ou por grandes empreendimentos pontuais. Outro aspecto que vale ainda ressaltar é que, em 2004, os dois bairros que contrariam a tendência de queda verificada em toda a região – Laranjeiras e Humaitá – também figuram pela primeira vez entre aqueles onde se mais licenciam novas construções, não obstante o fato de contarem com legislações restritivas, como as leis 1.784/91 e 434/83.

3. Redução de lançamentos comerciais surpreende:

Frustrando a expectativa de que num horizonte próximo se tornaria o principal pólo comercial e de serviços da cidade, a participação da área de construção licenciada destinada a estes usos vem caindo na zona sul, como mostra o Quadro III. Em 1999, a área de construção licenciada para os usos comercial e de serviços correspondia a 30% do total da região. Em 2004, este percentual caiu para cerca de 15%, bem inferior ao que se observou no conjunto do Município, quando esta proporção foi de 22%. Aliás, a contribuição da área comercial e de serviços licenciada na zona sul para o total da área destinada a estes usos no Município, que já fora de 10% em 2001, caiu em 2004 para apenas 4%, alcançando seu patamar mais baixo em todo o período analisado.

Quadro III - Área de construção licenciada na Zona Sul, por uso - 2000/2004						
Usos	2000	2001	2002	2003	2004	Total
Residencial	282.532,27	233.551,02	206.719,90	161.099,68	91.892,00	975.794,87
Comercial	3.648,20	64.297,17	13.644,92	26.354,64	11.558,84	119.503,77
Misto	13.807,31	14.167,82	48.949,47	67.785,07	44.135,53	188.845,20
Serviço	34.818,27	10.536,22	36.496,50	11.286,73	12.952,07	106.089,79
TOTAL Zona Sul	334.806,05	322.552,23	305.810,79	266.526,12	160.538,44	1.390.233,63



Apesar de talvez jamais conseguir superar a primazia do Centro (II RA) na concentração de atividades de comércio e serviços – que, em 1999, totalizavam 8.114.174 m² de área construída, contra os 4.851.444 m² da zona sul, segundo o Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda -, a região ainda conserva alguma atratividade para o investimento imobiliário não-residencial, haja vista as 691 novas unidades comerciais e os 25 equipamentos destinados à prestação de serviço que foram licenciados nos últimos cinco anos, como se pode notar no Quadro IV. Os bairros preferenciais para o investimento comercial na zona sul foram, pela ordem: Botafogo, Leblon, Jardim Botânico e Catete. No que tange às atividades de serviço,

novamente Botafogo despontou como localização mais procurada pelos investidores, que no bairro licenciaram 2 clínicas, 2 centros de pesquisa e um pensionato. Entre as principais atividades de serviço licenciadas na zona sul durante o período analisado estão: hotel (6); clínica médica (4); centro de pesquisa (3) e templo religioso (2).

Quadro IV - Número de unidades licenciadas na Zona Sul, por tipo - 2000/2004						
Tipo	2000	2001	2002	2003	2004	Total
Residenciais	2.331	1.425	1.323	1.295	753	7.127
Lojas	28	6	18	68	4	124
Salas	20	223	116	49	0	408
Com. Uso Excl.	3	7	3	5	4	22
Vagas	0	0	13	0	0	13
Serviço	6	3	7	2	7	25
TOTAL Zona Sul	2.388	1.664	1.480	1.419	768	7.719

4. O peso dos grandes empreendimentos:

A incidência da aprovação de grandes projetos num determinado território não só indica a necessidade de monitoramento dos possíveis impactos negativos – como a saturação da infra-estrutura ou a degradação ambiental -, como também sinaliza que a ocupação urbana está sendo privilegiadamente promovida por grandes empresas do setor imobiliário. Em tese, quanto menos terra disponível para construção apresentar uma região, menor será a ocorrência de grandes empreendimentos, menor será a área de construção dos mesmos e mais pulverizado estará o mercado.

A despeito da escassez de terrenos livres na zona sul com dimensões compatíveis para que neles se ergam grandes empreendimentos – o que demandaria negociar com diversos proprietários e realizar remembramentos -, se o assim considerarmos aqueles com mais de 10.000 m² de área de construção, poderemos computar a aprovação de 22 deles na região entre os anos de 2000 e 2004. A contribuição destes empreendimentos para o total de área de construção licenciada na zona sul chegou a 40% no ano de 2002, mais vem perdendo força nos últimos dois anos, como revela o Quadro V.

Quadro V - Área de construção dos grandes empreendimentos licenciados na zona sul - 2000/2004					
	2000	2001	2002	2003	2004
Grandes	115.749,03	108.506,81	122.848,48	76.191,38	36.291,68
TOTAL Zona Sul	334.806,05	322.552,23	305.810,79	266.526,12	160.538,44
% Grandes	34,57	33,64	40,17	28,58	22,60

Embora estes percentuais sejam bem inferiores ao que se observa na região da Barra da Tijuca – onde só nos anos de 2000 e 2001, os grandes projetos representaram cerca de 75% do total da área de construção licenciada -, é curioso notar que na zona sul os grandes projetos estão fortemente concentrados no bairro de Botafogo, com 13 deles totalizando uma área de 242.080,36 m², equivalente a 44% da área total licenciada no bairro durante o período analisado. Dos 22 grandes empreendimentos licenciados na zona sul nos últimos cinco anos, 14 destinaram-se ao uso residencial dos quais 3 apart-hotéis, além de um grande edifício comercial, 5 edifícios ou grupamentos mistos, um hotel e um hospital.