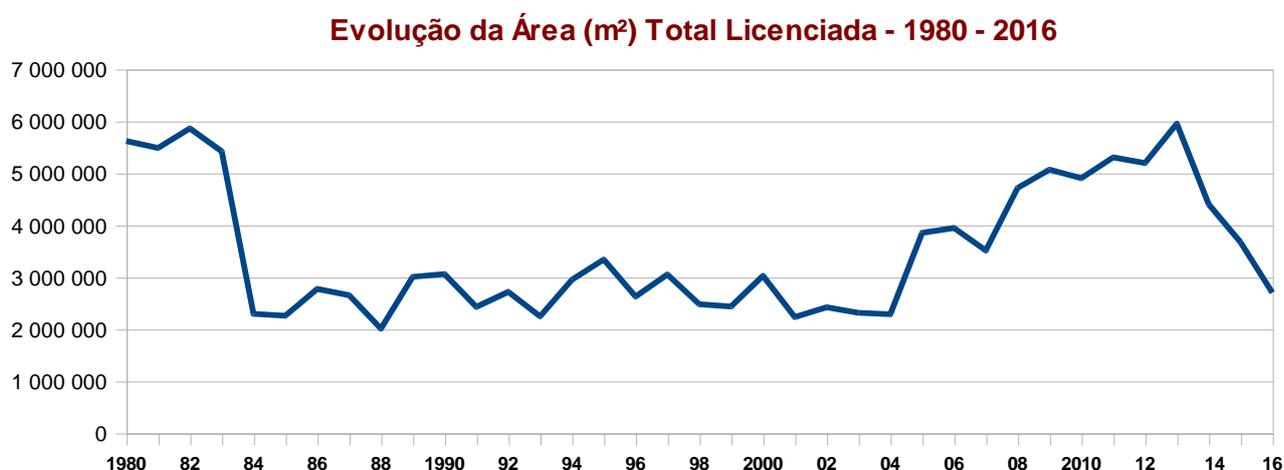


## 1 – Introdução

O gráfico Evolução da Área Total Licenciada - 1980 – 2016, aponta para uma característica marcante do período analisado: a possibilidade de reversão, a partir de 2014, da tendência de crescimento que se observou desde 2004 até 2013 da área total licenciada. A essa tendência se soma a existência de elevados estoques de unidades residenciais e não residenciais construídas.



Como se observa no gráfico acima é possível identificar uma tendência de crescimento ascendente a partir de 2004, ainda que marcada pela crise de 2008, e atinge um ápice em 2013. A partir de 2013 acontece o que se poderia chamar de uma mudança brusca de expectativas, e se inicia um processo descendente em 2014 e 2015 e que vai se prolongar ao longo de 2016 como veremos no decorrer deste trabalho.

A possibilidade de recuperação ou retomada é incerta, conforme a avaliação da Sondagem da Construção de outubro e novembro de 2016 que reproduzimos abaixo:

Em outubro, o Índice de Expectativas (IE-CST) avançou 0,6 ponto, alcançando 85,4 pontos. Dentre os quesitos integrantes do índice-síntese, as perspectivas para a demanda nos três meses seguintes foi o indicador que mais contribuiu para a alta, com uma variação de 1,1 ponto na margem. O Índice da Situação Atual (ISA-CST) recuou 0,3 ponto, para 64,5 pontos, com quedas idênticas dos indicadores que medem a situação atual dos negócios e a situação atual da carteira de contratos. Dessa forma, a diferença entre o ISA-CST e o IE-CST aumentou para 20,9 pontos, o maior nível da

série.

*“Este quadro deve permanecer por algum tempo, uma vez que as expectativas estão sendo alimentadas por notícias que ainda não se efetivaram, ou ainda, que não determinaram o início de um novo ciclo de crescimento. Em outubro, o percentual de empresas prevendo redução do total de pessoal ocupado voltou a crescer, interrompendo a melhora observada desde abril do indicador de mão de obra prevista nos três meses seguintes,” observou Ana Maria Castelo.*

Para o mês de novembro de 2016 o quadro geral ainda não é de melhora, conforme aponta *Coordenadora de Projetos da Construção da FGV/IBRE*:

*“Nos últimos meses, o anúncio de retomada de obras contribuiu para a redução do pessimismo empresarial. No entanto, o nível de atividade ainda fraco gerou uma correção das expectativas do setor em novembro. A queda da confiança não significa a inversão do ciclo, mas mostra que o caminho a percorrer ainda é longo”, observou Ana Maria Castelo”.*

Reproduzimos abaixo as observações ainda a partir da mesma fonte:

A queda da confiança foi influenciada, majoritariamente, pelas expectativas: o Índice de Expectativas (IECST) recuou -3,9 pontos, atingindo 81,5 pontos. Dentre os quesitos que compõem o IE-CST, o indicador que mensura a situação dos negócios para os próximos seis meses foi o que mais contribuiu para a redução no mês, com queda de 4,1 pontos, na margem. O Índice da Situação Atual (ISA-CST) caiu 0,7 ponto, para 63,8 pontos, influenciado pelo indicador que mede a situação atual da carteira de contratos, que recuou 1,0 ponto. A situação da carteira de contratos das empresas retrata bem o cenário setorial. Todas as boas notícias que favoreceram o setor não contribuíram para a melhora dos negócios correntes, o que ainda deve demorar a acontecer.

*“Na comparação com o ano passado, aumentou o número de empresas reportando uma carteira de contratos abaixo do normal. Isso significa que a atividade nos próximos meses se manterá baixa, o que explica o aumento das intenções de demissão nos próximos três meses”, observou Ana Maria Castelo.*

As razões dessa tendência de queda, além das já apontadas na Pesquisa da FGV/IBRE/Sondagem da Construção, resultam de aspectos diversos e de conjuntura econômica em vários níveis, tanto internacional e nacional, e mesmo local. Neste último caso tendo em vista a realização dos Megaeventos, e a entrega dos equipamentos da Copa e dos equipamentos e instalações, além da vila residencial, dos Jogos Olímpicos. Por outro lado, a conjuntura macroeconômica recessiva reduziu o ritmo das obras na AEIU da Portuária, os empreendimentos do Minha Casa Minha Vida – MCMV, bem como a atividade de licenciamento de uma forma geral.

Ao longo deste trabalho e da Análise do Licenciamento 2014 – 2105 e 2016, em especial serão abordadas essas questões em mais detalhes. A análise do licenciamento também tratará do ano de 2016, contendo uma estimativa para o mês de dezembro.

O objetivo deste Relatório de uso e Ocupação do Solo é o de elaborar análise regular e sistematizada, identificar de tendências e características específicas de desenvolvimento urbano da cidade, a partir dos dados referentes às Licenças, Habite-se e Atos de Fiscalização, contidos na base de dados do Sistema de Licenciamento, da Secretaria Municipal de Urbanismo.

A partir de m<sup>2</sup> licenciados, número de licenças de demolição, valores emitidos de autos de infração ou outras informações, são elaborados textos, gráficos e mapas que servem para a busca de características e tendências do desenvolvimento, no intuito de subsidiar o planejamento urbano da cidade.

A gestão de aplicativos, o tratamento e a análise periódica dos dados provenientes dos registros administrativos da SMU é responsabilidade da Gerência de Informações Urbanísticas da Coordenadoria geral de Planejamento Urbano.

A GIU é responsável pela gestão de dois aplicativos, desenvolvidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo: Legislação Bairro a Bairro - LBB e Georeferenciamento de Licenças e Atos de Fiscalização – GeoSislic.

O LBB é um aplicativo georreferenciado que permite a consulta de mapas com a legislação de uso e ocupação do solo para cada um dos bairros da cidade.

O GeoSislic realiza o tratamento dos registros administrativos, de forma especializada em ambiente de geoprocessamento e dispõe de uma base de dados analítica que, a

partir do acesso a base de dados do Sistema de Licenciamento, produz relatórios e estatísticas de forma ágil e imediata.

Neste ano estamos realizando uma atualização para 2014 até 2016 da Evolução do Uso e Ocupação do Solo, publicado ano passado para 2009 - 2013. Além da análise geral dos dados já mencionados foram incluídas também análises localizadas cujo objetivo é o detalhamento de aspectos identificados como relevantes e que se encontram nos capítulos a seguir.

A **Parte 2 - Análise do Desenvolvimento Urbano da Cidade** se divide em: *Análise do Licenciamento 2014 e 2015* que, a partir de textos, tabelas, gráficos e mapas, descreve a evolução da área licenciada e do número de unidades, bem como da área total e unidades com habite-se concedido no período de 2014 e 2015. Também apresenta o total de eventos realizados e o total do valor gerado pelos autos de infração.

Integra a Parte 1 ainda uma avaliação sobre a *Dinâmica Imobiliária Associada à Implantação de Corredores de Transporte* que busca identificar a oferta de área e número de unidades licenciadas no entorno das estações dos modais BRT/Metrô/Trens e sua participação no total da área e unidades ofertadas na cidade no intuito de identificar um aumento na acessibilidade.

A **Parte 3 - Informação Aplicada ao Planejamento** também se divide em dois temas. O primeiro dá continuidade aos produtos que vem sendo criados desde o ano passado tratando de densidades construídas e se constitui em *uma Análise Qualitativa das Densidades Construídas na Cidade*, avaliando a partir de bairros e setores censitários, propostas de densidades construídas e demográficas e possíveis critérios para serem consideradas adequadas ou não

Ainda na Parte 2 está o *Exame de Projetos do Programa Minha Casa Minha Vida – Lei 97/2009*. A partir do universo de projetos de empreendimentos analisados na SMU, selecionar projetos considerados de interesse, conforme critérios de localização, faixa de renda, promoção (público e privado) e implantação (construção nova / requalificação /transformação de uso.

A **Parte 4 – Contabilidade Urbana de Atributos em Eventos Selecionados** é composta por duas verificações envolvendo em primeiro lugar LC 97/09 e em segundo, a LC 108/10. A primeira se refere os empreendimentos residenciais beneficiados pelo

Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, e a segunda aos incentivos para empreendimentos hoteleiros visando a realização dos megaeventos Copa e Olimpíadas. O objetivo é o de identificar os empreendimentos enquadrados, licenciados e que lograram chegar até o final e receber o habite-se e quanto esse universo representa em termos de área licenciada / construída e número de unidades/quartos, de forma a avaliar se os dispositivos legais criados foram bem sucedidos no atendimento aos objetivos a que se propuseram.

A ultima parte do trabalho **5 - Conclusões e Perspectivas** procura, com base no exame de políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento urbano, contextos sócio-econômicos e empresariais relacionados à construção civil e mercado imobiliário, nos itens apresentados nos capítulos e de uma análise sobre as estimativas para o fechamento dos resultados de 2016, apontar o que se pode esperar para o próximo biênio de 2017 – 2018.

