

EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LC 108/2010

CIDADE-SEDE DAS OLIMPÍADAS DE 2016

A escolha do Rio de Janeiro como cidade-sede dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016, realizada em outubro de 2010, impôs ao município uma série de desafios a serem vencidos para que os compromissos assumidos na candidatura fossem cumpridos. Uma das metas mais desafiadoras foi a ampliação do número de acomodações, de modo a atender atletas, árbitros, técnicos, patrocinadores, autoridades e chefes de estado. Além desse numeroso staff, deveriam ser previstas acomodações para turistas, parentes dos atletas e profissionais de mídia e imprensa.

Segundo dados da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis (ABIH), a capacidade de quartos em hotéis de 2 a 5 estrelas em 2009 era de cerca de 20.000 unidades, observando-se, mesmo antes da escolha do Rio como cidade-sede, uma tendência de crescimento da oferta. A expectativa do Comitê Olímpico Brasileiro era de fossem disponibilizados em 2016 mais 7.000 quartos de hotel, um acréscimo de 35% em um período de cinco anos.

PUBLICAÇÃO DA LC 108/10

Para atingir as metas previstas para quartos de hotel, fazia-se necessária uma iniciativa do poder municipal para estimular a construção de novos hotéis na cidade. Desta forma, em 25/11/2010 é sancionada a Lei Complementar nº 108, que estabelece incentivos para a ampliação da capacidade de hospedagem no município, visando tanto a Copa do Mundo de 2014 quanto aos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016.

Além do estímulo ao aumento de acomodações propriamente dito, a LC 108/10 definia novos parâmetros urbanísticos e normas de uso e ocupação do solo para áreas específicas da cidade, bem como autorizava a alienação de imóveis.

A aplicação abrangia a construção de hotéis, resorts, pousadas e albergues, devidamente definidas pelo texto legal, bem como a reconversão de edificações existentes para esse uso. Exclusivamente para as Áreas de Especial Interesse do Porto e do Centro seria permitida ainda a construção de hotéis-residência.

Os benefícios concedidos pela LC 108/10 incluíam a exclusão de áreas no cômputo da ATE, tais como dependências de apoio, administração, atendimento ao hóspede, lazer, reuniões, convenções, varandas e estacionamento. Circulações horizontais e verticais não seriam consideradas nem no cômputo da ATE e nem na taxa de ocupação. Tais benefícios estariam condicionados à assinatura de termo de obrigação segundo o qual o requerente se comprometeria a manter os serviços e não promover posterior transformação de uso do imóvel.

Além disso, foram definidas condições específicas para determinadas áreas da cidade, como no Alto da Boa Vista e no Flamengo, nos bairros das RA's de Copacabana, Guaratiba e Realengo, e em determinadas ruas da Barra da Tijuca, Itanhangá, Jacarepaguá (na Zona Especial 5) , Joá e São Conrado. Nesses termos, a atividade hoteleira poderia ser implantada em locais onde a legislação urbana não permitia tal uso, ou com modificação dos parâmetros edilícios vigentes.

Na prática os benefícios citados aumentam o potencial construtivo dos imóveis, uma vez que apenas as acomodações seriam consideradas nesse cálculo. Assim sendo, mais unidades hoteleiras poderiam ser construídas em diversas regiões da cidade.

Outras iniciativas de incentivo ao setor hoteleiro

Um segundo dispositivo legal instituiu benefícios fiscais para a construção de hotéis e isentou do pagamento de impostos municipais empresas e instituições vinculadas à organização da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016. Trata-se da Lei 5230/10, promulgada no mesmo dia da LC 108/10, que complementa o conjunto de incentivos à expansão hoteleira na cidade.

Pela Lei 5230/10, os imóveis destinados à construção ou reconversão para hotéis ficariam isentos da cobrança de IPTU e ITBI, e reduzidas as alíquotas de ISS, desde que até 31/12/2015 as respectivas obras houvessem obtido habite-se ou aceitação. Os empreendimentos deveriam ainda iniciar as atividades em até 90 dias após a obtenção do habite-se, e mantidas por no mínimo dois anos após o encerramento dos Jogos Paralímpicos de 2016. Caso tais metas não fossem atingidas, os tributos seriam posteriormente recolhidos com os devidos acréscimos legais.

Por fim, foi publicado em 30/02/2012 o Decreto 35074 que institui a Comissão de Avaliação dos Empreendimentos Hoteleiros, composto por representantes de várias secretarias e órgãos municipais sob a coordenação da SMU. Tinha o objetivo de agilizar o processo de licenciamento dos novos hotéis, mesmo para aqueles que não solicitaram os favores da LC 108/10.

LICENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS

Como resultado dessas iniciativas, foram licenciados 94 empreendimentos para construir, reformar ou reconverter o uso para atividade hoteleira resultando um total de 16.780 quartos e mais de 900 mil m² de área nova. Esses empreendimentos encontram-se distribuídos em 22 bairros da cidade, sendo que o bairro de Copacabana é o campeão em localizações, 26, seguido pelo Centro e pela Barra da Tijuca, com 17 e 16 pedidos de licença, respectivamente.

A tabela que segue apresenta o total de licenças por bairro destinadas a hotel de 2010 até meados de 2016, a área licenciada e o número de quartos correspondente a essa licenças:

<i>Bairros</i>	<i>Número de licenças</i>	<i>Área licenciada (m²)</i>	<i>Número de quartos</i>
TOTAL	94	912.384	16.780
COPACABANA	26	135.436	3307
CENTRO	17	75.608	2181
BARRA DA TIJUCA	16	321.964	4357
JACAREPAGUA	5	64.564	1088
RECREIO DOS BANDEIRANTES	5	56.661	962
BOTAFOGO	5	41.262	936
SANTO CRISTO	3	66.853	1269
CATETE	2	6.942	199
LEME	2	1.771	208
SAO CONRADO	1	37.606	468
FLAMENGO	1	36.060	464
GLORIA	1	19.194	352
GALEAO	1	8.498	162
PRACA DA BANDEIRA	1	7.460	112
ITANHANGA	1	5.995	108
CACHAMBI	1	5.132	126
MARACANA	1	4.835	105
JOA	1	4.777	106
IPANEMA	1	4.708	123
CAMPO GRANDE	1	4.660	96
GUARATIBA	1	2.372	0
CACUIA	1	26	51

Fonte: SMU - SISLIC; Tabulação: SMU/CGPU/GIU

Distribuição das licenças de hotel

A distribuição das licenças de hotel por Área de Planejamento revela um comportamento bastante irregular, destacando-se os picos de crescimento na Zona Sul (AP2) e na Barra da Tijuca (AP4), que representam os principais focos de atração de turistas em função das praias, e a valorização da região central da cidade (AP1). Surgem empreendimentos em áreas da cidade até então pouco procuradas, como a Zona Norte (AP3), e pela primeira vez empreendimentos hoteleiro na Zona Oeste (AP5).

A demanda de hotéis na **Área de Planejamento 1** se insere no contexto da revitalização da Zona Portuária, beneficiada pela implosão do Elevado da Perimetral e pelo novo traçado viário dessa região, que apresentou como novidade o VLT Carioca

(Veículo Leve sobre Trilhos). No Centro Histórico, aproximadamente 35% das licenças são da categoria transformação de uso para hotel, revelando o subaproveitamento de antigas construções da área.

O Estádio do Maracanã também atraiu investimentos: 1 licença de construção de prédio novo, no bairro Maracanã, e outra de transformação de uso, na Praça da Bandeira, somando 217 quartos novos, ambas não finalizadas.

A **Área de Planejamento 2** se consolida como principal destino turístico da cidade, valendo-se da fama internacional das praias da Zona Sul – somente o bairro de Copacabana é responsável por 1/3 das licenças de construção de novos hotéis na cidade, além de 5 licenças de modificação com acréscimo e 2 de transformação de uso. Botafogo foi contemplado com 5 licenças de hotel, contribuindo para a já perceptível valorização desse bairro como um polo de serviços da Zona Sul.

Ainda na AP2 se registraram duas iniciativas hoteleiras que não foram adiante, ambas promovidas pelo grupo do empresário Eike Batista. A modernização do tradicional Hotel Glória, no bairro de mesmo nome, e a transformação do antigo prédio multifamiliar do Clube de Regatas Flamengo, na Avenida Rui Barbosa, seriam responsáveis pela revitalização desses espaços e pela reintrodução desses edifícios no parque hoteleiro da cidade. No entanto, o grupo sofreu revés financeiro e as obras não tiveram continuidade.

Já a reforma do Hotel Nacional, projetado por Oscar Niemeyer em São Conrado, teve a aceitação de suas obras apenas em novembro de 2016, portanto fora do prazo definido pela LC 108/10, mas contribui para a revitalização dessa importante área da cidade.

A **Área de Planejamento 3** contribui com 4 licenças de hotel, diversificando o público-alvo desses empreendimentos. Enquanto o hotel do Galeão e os dois da Ilha do Governador se aproveitam da proximidade do Aeroporto Internacional, surge no Cachambi um novo modelo no Rio: a instalação de um hotel em um complexo comercial e de serviços, em função da expansão do Shopping Nova América.

A localização de novos hotéis na **Área de Planejamento 4**, em especial na Barra da Tijuca, não é surpresa uma vez que a maioria dos equipamentos das Olimpíadas 2016 foi ali estabelecida – dentre os quais o Parque Olímpico, na parte sul do bairro de Jacarepaguá, onde se situava o Autódromo. Considerada a continuação da Zona Sul carioca, a região da Barra da Tijuca vem se tornando um destino atraente para o turismo devido ao crescimento das atrações urbanas para além da praia. Dos 28 empreendimentos na RA da Barra, 16 se localizam no bairro Barra da Tijuca, 5 em Jacarepaguá e no Recreio dos Bandeirantes, 1 no Joá e 1 no Itanhangá.

Na **Área de Planejamento 5** surgem dois empreendimentos de padrão distinto. Em Campo Grande foi licenciado um hotel com 95 quartos, voltado para o turismo de negócios, e um em Guaratiba, decorrente da instalação de um clube campestre de lazer para moradores da região.

AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS DA LC 108/10 E DEMAIS DISPOSITIVOS DE INCENTIVO

Como o objetivo da publicação da LC 108/10 era atender o compromisso de ampliar o parque hoteleiro da cidade para a realização dos Jogos Olímpicos de 2016, é possível afirmar que a iniciativa foi bem sucedida. Dos 14,5 mil novos quartos licenciados, 12,8 mil receberam habite-se ou aceitação provisória, superando muito a expectativa inicial do COB de 5 mil quartos novos.

Esse acréscimo no número de quartos é um dos legados da cidade após os Jogos, representando um aumento de 55%. Esse índice pode ainda aumentar caso sejam finalizados os 1,7 mil quartos que não obtiveram habite-se.

Cabe ressaltar que a Prefeitura prorrogou o prazo previsto pela LC 108/10 para concessão de habite-se por mais 6 meses, através da Lei Complementar 163 de 06/05/2016, em função do atraso verificado na finalização de diversos novos hotéis. E pelo Decreto 41761 de 25/05/2016, permitia ainda a aceitação provisória das obras

para atendimento ao prazo da LC 163/16, mediante uma declaração conjunta do proprietário do imóvel e do responsável técnico pela execução das obras de que estas seguissem o projeto apresentado e atenderiam as normas técnicas vigentes.

Esses dispositivos permitiram que 26 hotéis que não haviam recebido habite-se pudessem cumprir os termos pactuados pela LC 108/10, sem o risco de perder os benefícios fiscais e de ter as obras demolidas. No entanto, 13 empreendimentos hoteleiros não conseguiram atender o novo prazo estipulado pela LC 163/16, por estarem inconclusos ou sem condição de receberem habite-se.

Seguem as tabelas com a área e o número de quartos licenciados referentes a hotéis desde 2002, por Área de Planejamento. Os anos 2010 a 2015, que equivalem ao período de vigência da LC 108/10, estão destacados em cinza, e representam 79,6% do total licenciado.

Área total licenciada (m²) de hotéis por Área de Planejamento – 2002 a 2016 (1º semestre)

Área de Planejamento	Área total licenciada(m²)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
		Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)
Total	1 241 134	41 766	20 394	59 179	4 580	34 004	30 446	15 374
AP 1	165 861	18 520	- 140		256	12 698	1 146	2 218
AP 2	297 243	22 447	154	5 977	4 292	10 975	1 537	5 334
AP 3	104 798							
AP 4	666 199	800	20 380	53 202	31	10 331	27 764	7 821
AP 5	7 032							

Área de Planejamento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (1º sem)
	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)	Área licenciada (m²)
Total	50 411	111 746	201 408	264 201	296 207	76 458	25 547	9 412
AP 1	1 807	399	1 143	36 086	66 667	23 152	1 486	424
AP 2	21 314	976	21 457	106 642	68 743	21 715	4 084	1 595
AP 3		78 517	8 783	363	17 201	- 57	- 9	
AP 4	27 290	31 855	170 025	121 109	138 936	31 648	19 986	5 021
AP 5					4 660			2 372

Fonte: SMU

A evolução do licenciamento de hotéis no Rio de Janeiro pode também ser verificada pelos gráficos a seguir, que evidenciam as curvas de crescimento da área licenciada e do número de novos quartos. Percebe-se um crescimento muito significativo até 2013, após o que houve uma queda acentuada nas licenças desse segmento. A partir de 2014, à medida que se aproxima a realização dos Jogos Olímpicos de 2016, diminui o número de licenças, indicando que a demanda por novos quartos de hotéis já estava sendo atendida.

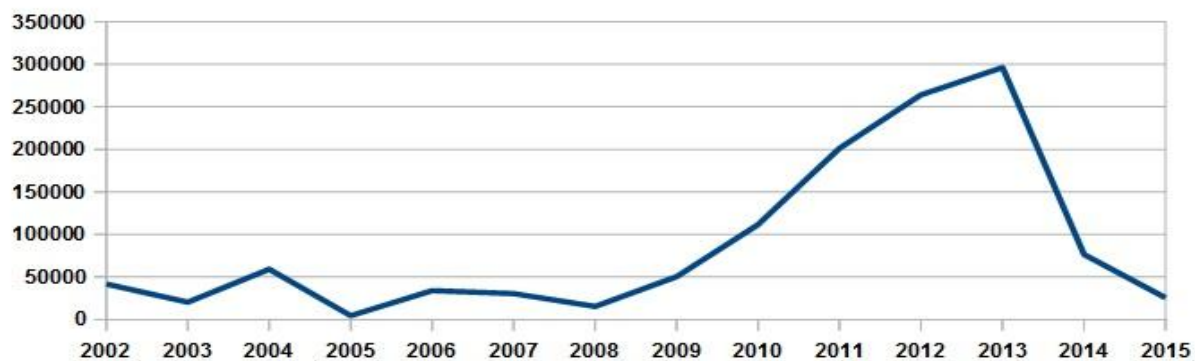
Número total de quartos de hotéis licenciados por Área de Planejamento – 2002 a 2016 (1º semestre)

Área de Planejamento	Área total licenciada(m²)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
		Número de quartos	Número de quartos	Número de quartos	Número de quartos	Número de quartos	Número de quartos	Número de quartos
Total	18 703	342		66	12	531	421	833
AP 1	4 309	150				203	129	153
AP 2	6 477	192		66	12	188	292	130
AP 3	525							
AP 4	7 291					140		550
AP 5	101							

Área de Planejamento	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (1º sem)
	Número de quartos	Número de quartos	Número de quartos	Número de quartos	Número de quartos	Número de quartos	Número de quartos	Número de quartos
Total	881	920	2 635	5 011	5 097	1 807	132	15
AP 1	188	184	29	1 024	1 407	842		
AP 2	507	10	916	1 882	1 736	460	71	15
AP 3		216	162		147			
AP 4	186	510	1 528	2 100	1 711	505	61	
AP 5				5	96			

Fonte: SMU

Evolução da área licenciada de hotéis (m²) - 2002 a 2015



Evolução do número de quartos de hotéis licenciados - 2002 a 2015

