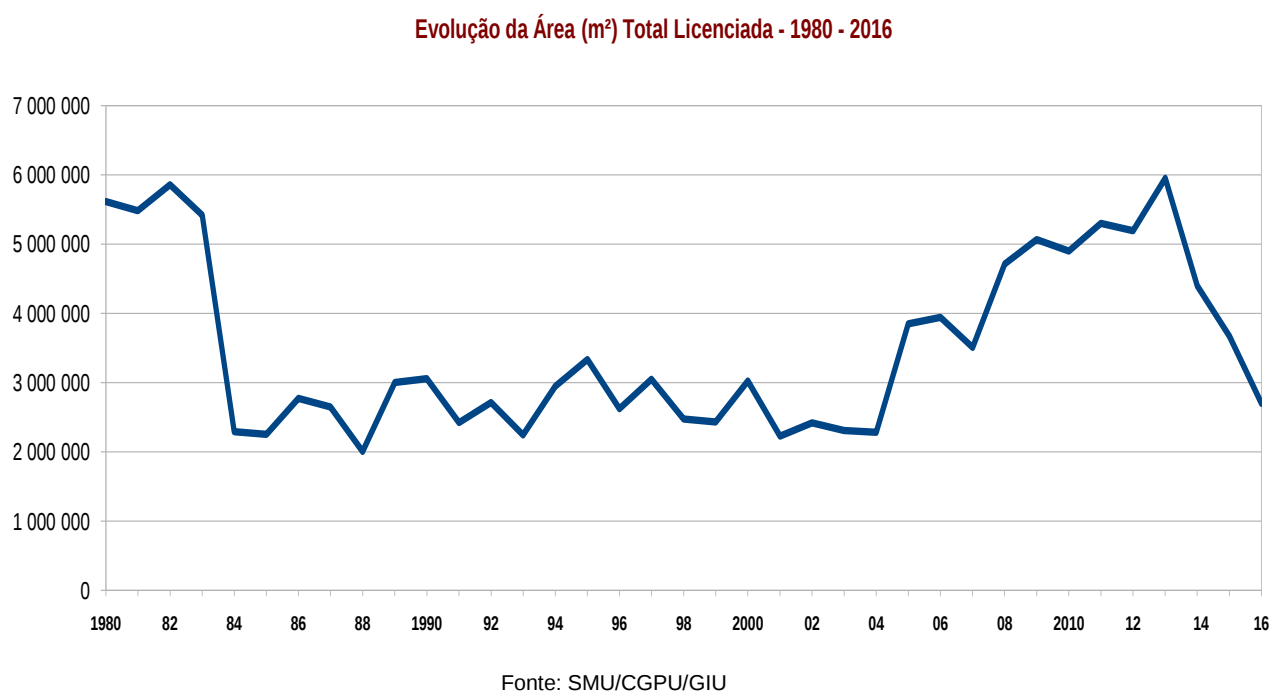


5 – Conclusões e Perspectivas

À primeira vista parece razoável admitir que uma reversão de expectativas a partir de 2013, quanto ao desenvolvimento urbano da cidade no que tange à produção imobiliária, possa implicar em uma volta aos padrões da década de 90 conforme mostrado no gráfico abaixo, mais especificamente entre os anos de 1984 – 2004. Essa questão abordada na introdução deste trabalho aponta para um período de 20 anos onde predominou uma produção imobiliária deprimida o que se expressou na quantidade de metros quadrados licenciados por ano. A estimativa para o total de área licenciada em 2016, 2,7 milhões m², contribui para essa tendência.



O período de 1984 até 2004 se iniciou com o fim do Banco Nacional da Habitação em 1986, principal promotor de investimentos nas cidades brasileiras à época, em um processo recessivo que já se anunciava em anos anteriores. A crise iniciada em meados da década de 70 e que se prolongou por anos adentro da década 80 teve como ponto de partida uma crise econômica internacional, enfrentada pelo governo brasileiro com a contratação de empréstimos externos. O resultado foi o crescimento da dívida externa levando ao FMI e ao receituário da suspensão drástica dos investimentos, em especial os referentes às políticas sociais. A primeira a ser atingida foi a política habitacional com a conseqüente extinção do BNH.

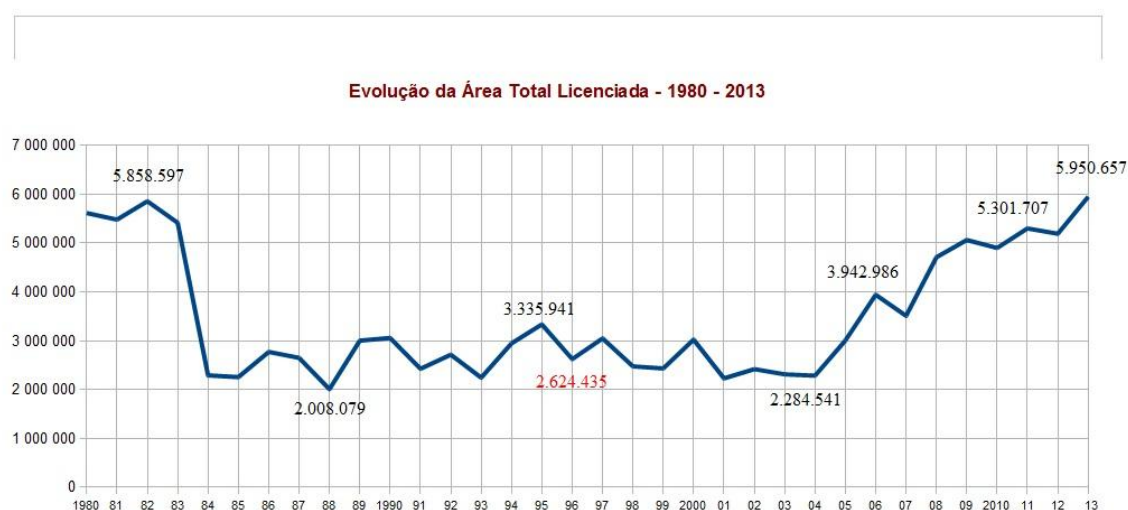
A recessão dos anos 80, com altos índices de inflação vigentes, foi enfrentada nos anos 90 com uma política de venda do patrimônio público e mais contenção de investimentos. Ainda que os contextos de 20 a 30 anos atrás e o de hoje sejam muito diferentes é extraordinária a semelhança entre o que se propõe enquanto solução. O gráfico anterior da Área Licenciada Total 1980 - 2016 mostra que o retorno dos investimentos nos anos 2000 só iria acontecer a partir de uma política baseada em pressupostos diferentes dos anteriores, como aumento de investimentos públicos e crédito, além da promoção de políticas públicas. Essa política se iniciou em 2003, perdurou mesmo com percalços até 2015, e fundamenta a expansão da produção imobiliária a partir de 2005/2006.

A mudança de orientação em andamento a partir do 2º trimestre de 2016, após 13 anos de expansão de investimentos, e melhoria das condições de vida da população, volta a tentar enfrentar uma crise financeira internacional persistente, com graves repercussões internas, a partir de soluções já tentadas sem sucesso no passado, como venda de patrimônio, eliminação de políticas sociais e redução sem precedentes de investimentos públicos. Não deu certo antes, não há indicação de que dará certo agora.

Foge ao escopo deste trabalho uma análise mais aprofundada sobre o tema, mas alguns elementos precisaram ser levantados, no intuito de se delinear o que será possível esperar do biênio 2017 – 2018.

Área licenciada total e por uso, total de edificações, total de unidades e total de unidades por tipo, por Área de Planejamento – 2016/2013															
Área de Planejamento	Área total (m²)	Área por uso (m²)			Total de edificações	Total unidades	Nº de unidades por tipo								
		residencial	não residencial	misto			residencial				não residencial				
							total	uni	bi	multi	total	salas	lojas	uso excl.	indústria
2006 - 2016	49 641 807	28 150 831	19 069 886	2 421 090	33 704	344 842	285 900	13 669	12 279	259 952	58 942	45 301	11 405	2 123	113
Área de Planejamento 1	4 170 289	530 878	3 260 852	378 559	583	14 672	9 617	60	60	9 497	5 055	3 365	1 541	145	4
Área de Planejamento 2	3 745 176	1 709 042	1 576 751	459 383	1 120	15 192	12 148	281	129	11 738	3 044	2 592	258	194	
Área de Planejamento 3	8 623 029	5 085 577	3 090 942	446 509	7 356	70 848	61 225	3 220	2 812	55 193	9 623	7 637	1 362	588	36
Área de Planejamento 4	24 381 021	15 442 709	7 829 415	1 108 897	11 738	155 976	120 256	4 712	4 837	110 707	35 720	28 470	6 672	532	46
Área de Planejamento 5	8 722 293	5 382 625	3 311 926	27 742	12 907	88 154	82 654	5 396	4 441	72 817	5 500	3 237	1 572	664	27
2006 - 2008	12 491 831	7 695 701	4 636 387	159 743	10 481	75 794	65 248	4 766	3 273	57 209	10 546	6 938	3 057	530	21
Área de Planejamento 1	578 174	125 880	448 809	3 485	112	2 685	1 533	16	14	1 503	1 152	196	926	30	
Área de Planejamento 2	854 153	428 154	369 423	56 576	330	3 067	2 591	96	34	2 461	476	367	58	51	
Área de Planejamento 3	2 029 829	1 141 338	856 693	31 797	2 545	13 021	12 001	1 289	925	9 787	1 020	413	439	156	12
Área de Planejamento 4	7 410 530	5 006 527	2 341 433	62 570	3 557	41 117	34 427	1 426	1 286	31 715	6 690	5 161	1 395	129	5
Área de Planejamento 5	1 619 146	993 802	620 028	5 315	3 937	15 904	14 696	1 939	1 014	11 743	1 208	801	239	164	4
2009 - 2013	26 425 585	15 092 123	10 063 494	1 269 968	16 698	200 042	162 186	6 606	6 199	149 381	37 856	30 765	6 092	929	70
Área de Planejamento 1	2 483 537	269 805	1 984 340	229 392	347	7 911	5 217	20	38	5 159	2 694	2 163	446	82	3
Área de Planejamento 2	2 020 813	841 611	883 747	295 456	516	8 358	6 386	116	69	6 201	1 972	1 737	139	96	0
Área de Planejamento 3	4 450 983	2 576 961	1 696 830	177 193	3 272	38 492	31 775	1 320	1 339	29 116	6 717	5 762	660	276	19
Área de Planejamento 4	12 601 524	7 929 453	4 120 164	551 907	6 054	86 523	63 484	2 577	2 703	58 204	23 039	19 064	3 714	227	34
Área de Planejamento 5	4 868 728	3 474 294	1 378 414	16 020	6 509	58 758	55 324	2 573	2 050	50 701	3 434	2 039	1 133	248	14
2014 - 2016	10 724 391	5 363 006	4 370 005	991 379	6 525	69 006	58 466	2 297	2 807	53 362	10 540	7 598	2 256	664	22
Área de Planejamento	1 108 578	135 193	827 703	145 682	124	4 076	2 867	24	8	2 835	1 209	1 006	169	33	1
Área de Planejamento	870 209	439 277	323 581	107 351	274	3 767	3 171	69	26	3 076	596	488	61	47	
Área de Planejamento	2 142 217	1 367 278	537 419	237 519	1 539	19 335	17 449	611	548	16 290	1 886	1 462	263	156	5
Área de Planejamento	4 368 967	2 506 729	1 367 818	494 420	2 127	28 336	22 345	709	848	20 788	5 991	4 245	1 563	176	7
Área de Planejamento	2 234 419	914 529	1 313 484	6 407	2 461	13 492	12 634	884	1 377	10 373	858	397	200	252	9
Fonte: SMU/CGPU/GIU															

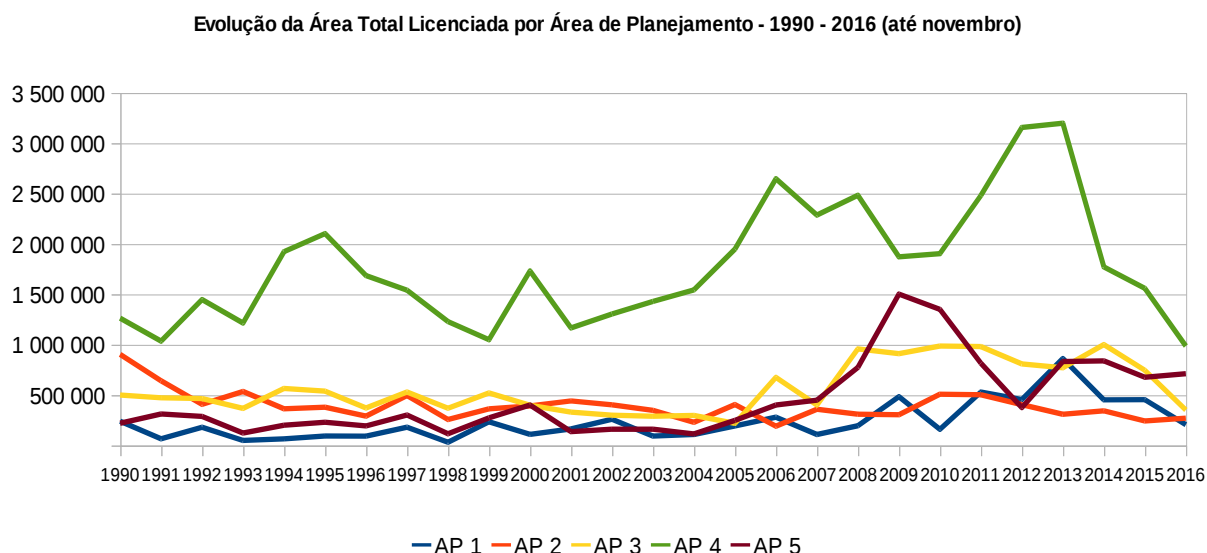
O licenciamento de 2016, estimado em 2,7 milhões m², mostra uma queda bastante acentuada nos números, ampliando a distância dos resultados obtidos nos anos de 2006 a 2013. De fato, de acordo com o gráfico acima a queda em 2014 está assentada em um patamar ainda superior ao da década de 90. Contudo, o resultado de 2015, quando foram licenciados, 3,67 milhões m², começa a se aproximar dos 3,35 milhões de 1995, embora este tenha sido um resultado excepcional. A estimativa de área licenciada para o ano de 2016 de cerca de 2,7 milhões não deixa mais muitas dúvidas, tendo em vista que a média de área licenciada no período 1984 – 2004 foi de 2,6 milhões m², conforme o gráfico abaixo (número assinalado em vermelho).



A identificação de fatores que estão na origem da produção imobiliária intensa entre os anos de 2006 e 2013 e das principais características assumidas em termos de uso e ocupação do solo, bem como das mudanças que passaram a ocorrer a partir de 2014, e pode contribuir para a compreensão do que está por vir, considerando o novo contexto econômico recessivo, e suas repercussões no plano social e das empresas do setor. Principais fatores que contribuíram para a expansão da produção imobiliária no período:

- Mudanças no quadro regulatório do setor;
- Aumento do salário mínimo e da renda;
- Ampliação do crédito e do acesso ao crédito;
- Disponibilização de novas frentes de ocupação do solo e novos parâmetros por meio da aprovação dos Projetos de Estruturação Urbana - PEUs Taquara, Campo Grande, São Cristóvão e AEIU do Engenhão, em 2004/2005;

- Aprovação de Leis Complementares, a partir de 2009, visando o fomento do uso e da ocupação do solo, como a LC 97/09 e LC108/10, tratadas neste trabalho. Sob o ponto de vista do desenvolvimento urbano em sua vertente de produção imobiliária significou uma maior regionalização dos investimentos públicos e privados em habitação, mas também foi influenciado pela realização dos megaventos da Copa e Olimpíadas na cidade. É possível chamar a atenção para as seguintes características que definiram o processo de uso e ocupação do solo:
- Diversidade na ocupação do solo, conforme certas especificidades por região/bairro.;
- Concentração na localização em determinados bairros e/ou eixos;
- Produção significativa de moradias populares e também produção para investidores;
- Associação com transportes/acessibilidade. Ex: BRTs e Metrô Linha 4;
- Deslocamento de população localizada em situação de risco ou não.



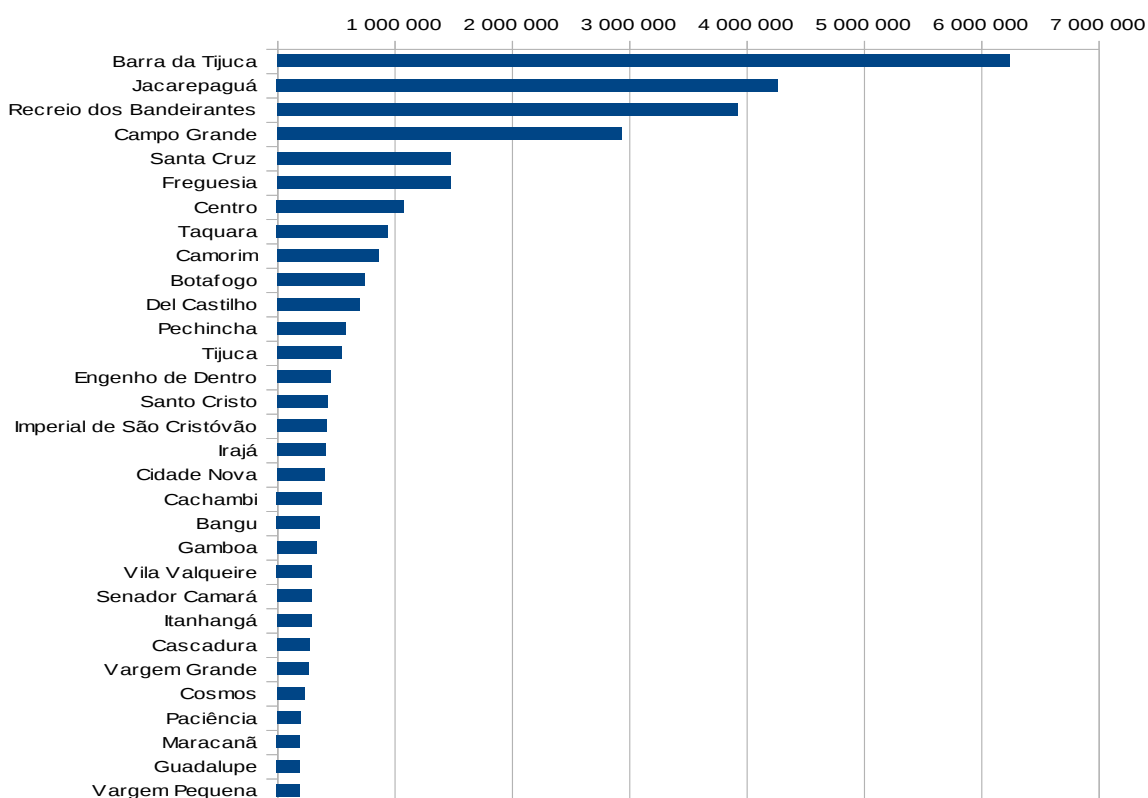
Observa-se no gráfico acima que mostra a evolução da área total licenciada de 1990 a 2016 por Área de Planejamento, que até 2005, apenas a AP 4 se destacava com registro de área licenciada acima de 1 milhão m². Nas demais áreas de planejamento predominava a ocorrência até 500 mil m².

A partir de 2006 as áreas de planejamento 3 e 5, principalmente, avançam. No caso da AP 3 chega a 1 milhão m² licenciados nos anos de 2008, 2010, 2011 e 2014. A AP 5 chega a 1,5 milhão em 2009 com o licenciamento de diversos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida de acordo com a LC 97/09 aprovada em abril do mesmo ano. A AP 1 em 2013 alcança 0,90 milhão m². Apenas a AP 2 (Zona Sul, Tijuca e Vila Isabel) permanece confinada na faixa de 500 mil m², tendo sido seu melhor resultado em 1990 com 0,9 mil m².

Chamamos de regionalização essa maior diversificação na localização da área total licenciada. Mesmo que em todo o período observado, 1990 – 2016, o destaque tem sido a AP 4, área de expansão da cidade ao longo do litoral, e que registrou área licenciada sempre acima de 1 milhão m² ao ano, alcançando 3,2 milhão m² em 2013, também em função dos equipamentos olímpicos ali localizados, incluindo a vila dos atletas.

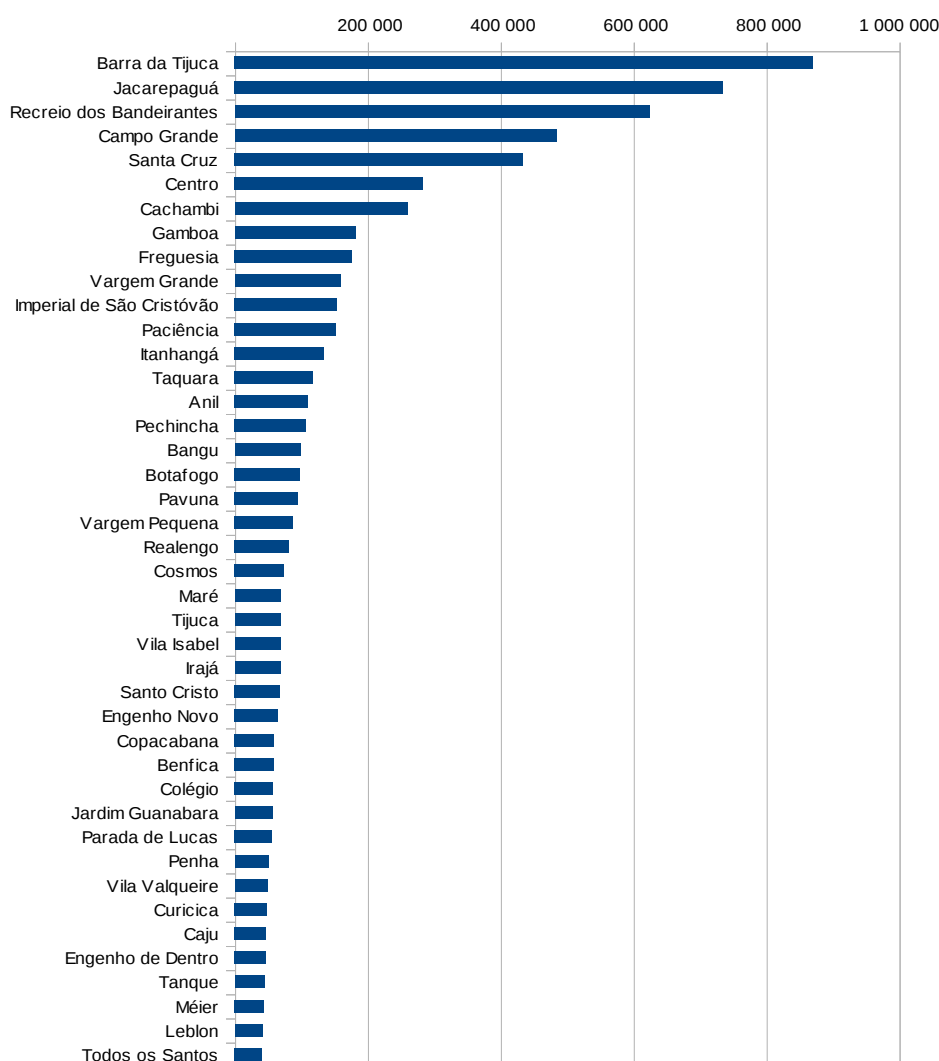
Outra característica apontada foi a da ocorrência de licenciamento concentrado em um número reduzido de bairros da cidade. Abaixo estão dois ranking de bairros a partir da área licenciada. O primeiro aborda o período de 2006 – 2013, alcançando 31 bairros e o outro, o período de 2014 – 2015 com 42 bairros.

Área Total Licenciada nos bairros que alcançaram 1% de participação em relação ao total - 2006 - 2013



Observamos que os cinco primeiros colocados nos dois *ranking* de bairros são os mesmos: Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Campo Grande e Santa Cruz, somando respectivamente 21 milhões m² ou 55% do total, na série 2006-2013, e 3,15 milhões m² ou 39% no somatório 2014-2015.

Área total Licenciada nos bairros que alcançaram 1% na participação em relação total – 2014 - 2015

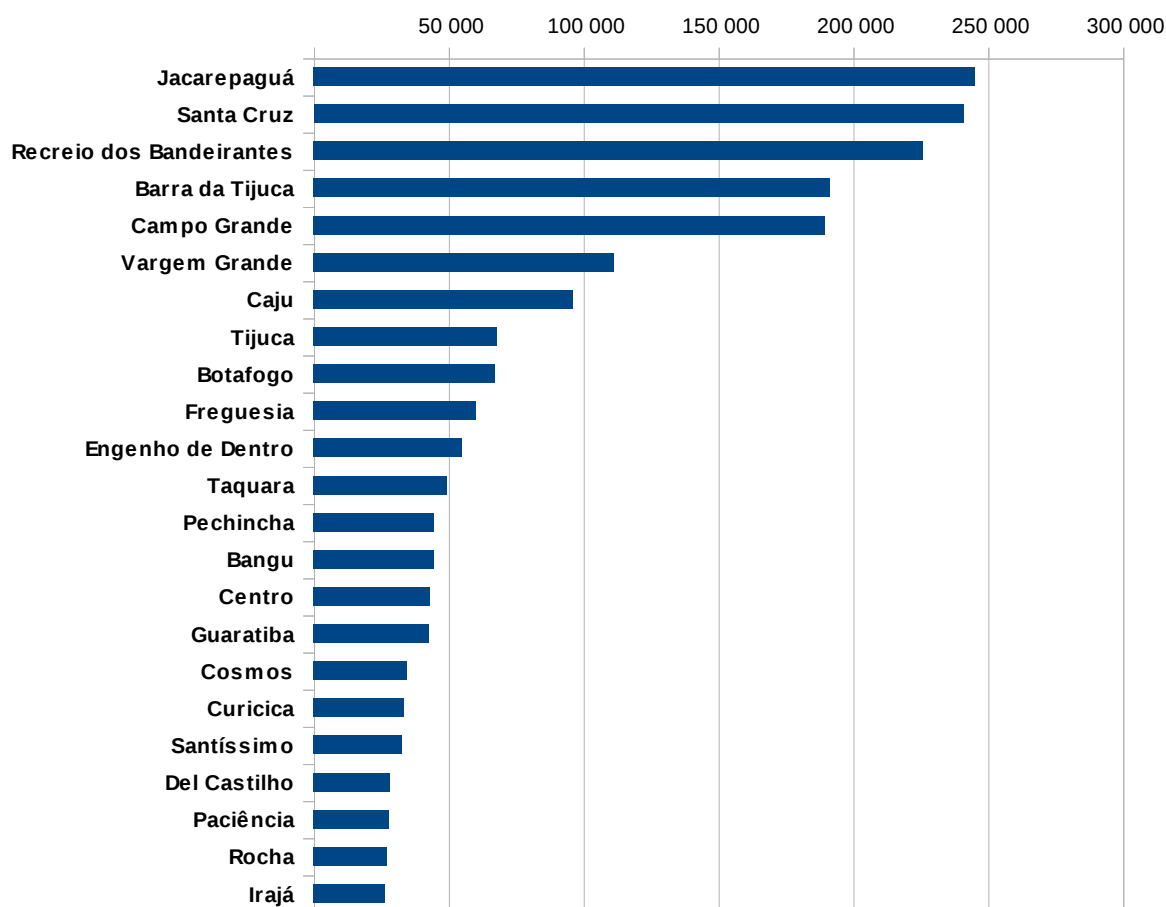


As diferenças aparecem quando se examina os cinco bairros seguintes em cada ranking. Na série 2006-2013 são eles Freguesia, Centro, Taquara, Camorim e Botafogo. No somatório 2014-2015: Centro, Cachambi, Gamboa, Freguesia e Vargem Grande. No primeiro caso, esse conjunto de bairros representou 12% da área licenciada, praticamente o mesmo percentual do grupo examinado em 2014-2015,

13%, em 42 bairros.

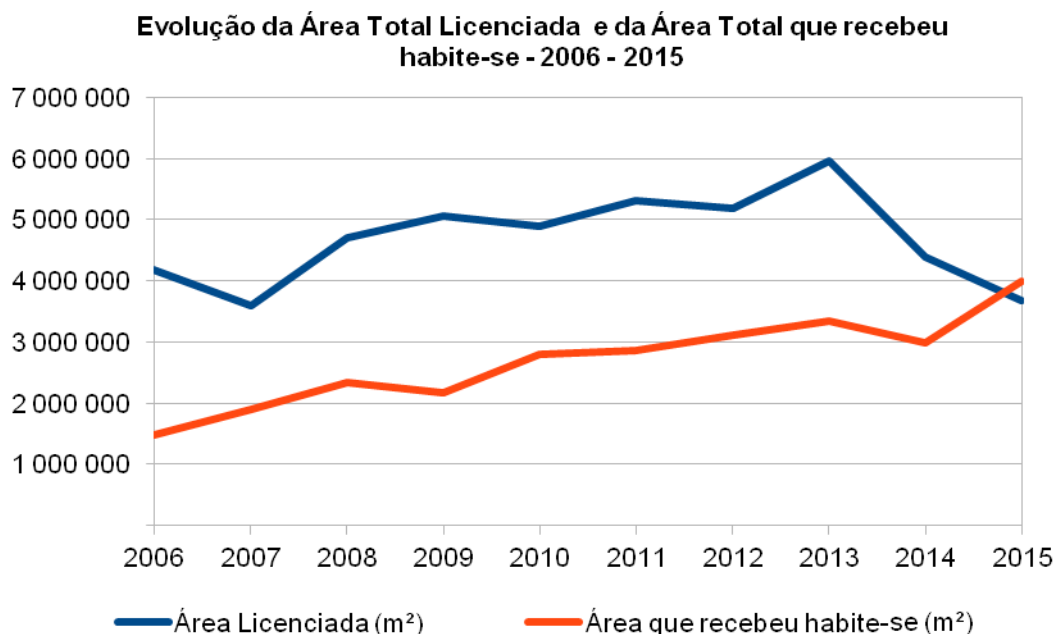
No mesmo gráfico abaixo para 2016 observamos mais uma vez o mesmo conjunto de bairros dispostos nas primeiras colocações e nesse caso vemos que o conjunto do 1% se restringiu a apenas 23 bairros em 161.

Área total licenciada nos bairros que alcançaram 1% na participação em relação ao total - 2016



Já foi dito mais acima que a identificação das características do uso e da ocupação solo e da produção imobiliária entre os anos de 2006 e 2013, bem como das mudanças que vem ocorrendo no período 2014-2016, poderia contribuir para a compreensão do que está porvir, tendo em vista a diferença entre contextos. Assim foram examinadas as questões relativas à regionalização e concentração em poucos bairros da maior parte da produção imobiliária e por consequência da área licenciada. Vamos tratar mais adiante da produção de unidades residenciais e da relação com a implantação dos corredores de BRTs.

Outro aspecto que pode contribuir para o entendimento do futuro imediato quanto ao desenvolvimento urbano da cidade é o exame do comportamento da área licenciada e da área que recebeu habite-se nos últimos anos.



Observa-se no gráfico acima que a partir de 2013, a área licenciada apresenta uma queda mais forte do que o habite-se, e a partir de 2014 a movimentação é claramente diferenciada, com a área licenciada caindo e a área com habite-se concedido crescendo.

Uma explicação possível é que tendo em vista a situação difícil pela qual estão passando as empresas responsáveis pela produção imobiliária, e o próprio contexto econômico que vem caminhando para recessão desde 2014, estas optam por interromper os lançamentos e se concentrar em concluir o que já foi começado, o que explicaria inclusive o encontro das linhas em 2015, a partir do esforço das empresas em concluir os empreendimentos e, portanto, conseguir o habite-se.

Depoimentos recentes dos empresários do setor imobiliário e as análises contidas na sondagem da Construção realizada desde 2011 pela FGV/IBRE é que o biênio 2017-2018 não trará mudanças significativas nesse contexto econômico e os agentes econômicos serão influenciados por isso.

“A PDG Realty anunciou uma reviravolta em sua gestão para pavimentar o caminho para recuperação judicial daquela que já foi a maior incorporadora de capital aberto do país – um processo com compromissos que podem superar R\$10 bilhões.(...)”

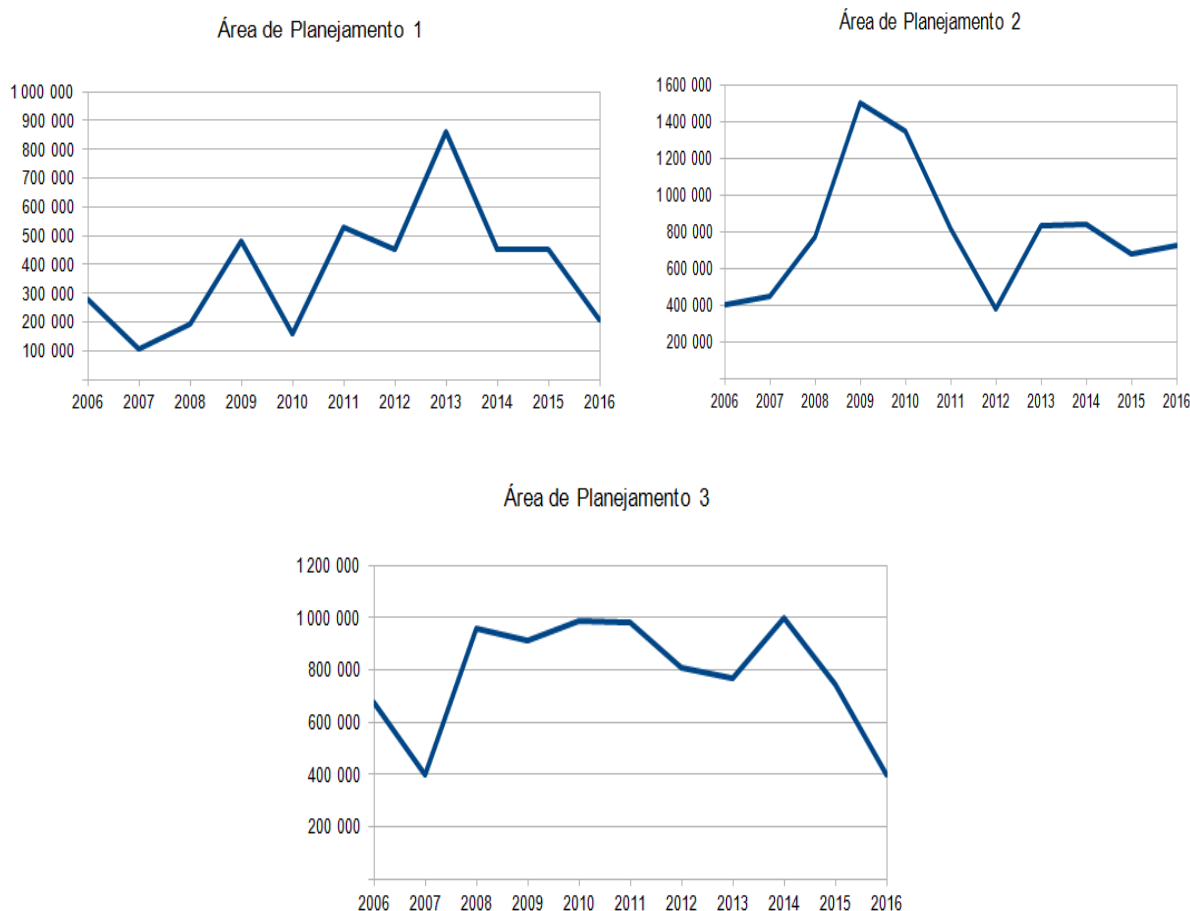
Os compromissos estão concentrados em praticamente cinco bancos – (...). A necessidade de uma recuperação judicial está fortemente relacionada a uma tentativa de estancar a sangria com a saída de recursos decorrentes de distratos e processos por atrasos de obras.(...)” (Valor 04/11/2016)

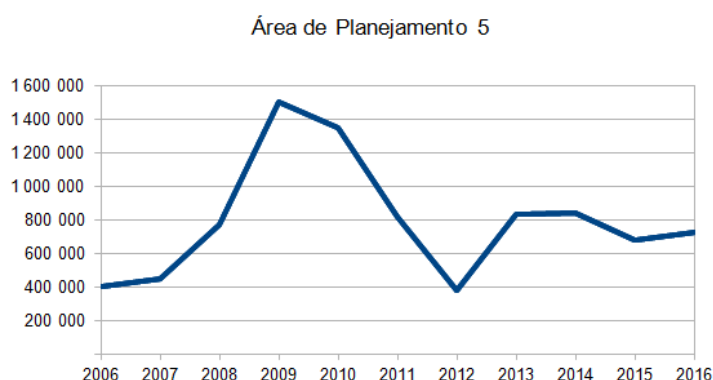
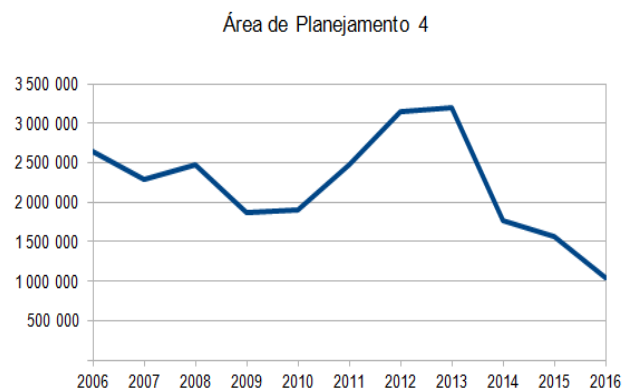
O foco da Cyrela para 2017 continuará a ser a venda de estoques, segundo o copresidente Raphael Horn. “Não há razão para crescer muito”, disse Horn. O executivo ressaltou que a retomada do setor é lenta. Tomara que [o setor] cresça em 2017”, afirmou.

A Cyrela espera reduzir contingências em 2017, mas avalia que ainda será impactada por esse fator nos próximos trimestres. A maior parte das contingências se refere a atrasos de obras, situação que melhora à medida que ocorrem as entregas. Valor (11/11/2016)

A EZTEC construtora de São Paulo, depois de registrar pela primeira vez em sua história vendas líquidas negativas, não lançará mais produtos neste ano, e só retornará os patamares de apresentação de empreendimentos ao mercado daqui a três anos . “Não é hora de correr riscos com lançamentos”, diz o fundador e presidente do conselho de administração da companhia, Ernesto Zarzur. (Valor 25/10/2016)

Evolução da Área Total Licenciada, por Área de Planejamento – 2006 - 2016





Como se pode depreender dos depoimentos das empresas, os investimentos tenderão a ser reduzidos, e assim também o leque de opções para o desenvolvimento urbano sob o ponto de vista da produção imobiliária. Prevê-se poucos lançamentos novos, uma vez que o mercado ainda precisa dar conta dos estoques de unidades que cresceram não só devido a redução da demanda, mas também como resultado de distratos realizados por investidores, diante da redução da margem de ganhos presente até 2013.

Diante desse quadro é possível ocorrer retrocessos na regionalização e a tendência ao aumento da concentração do licenciamento na Barra da Tijuca e Jacarepaguá. Se no período de 2006 – 2016, quando foram licenciados 49,6 milhões m², a Área de Planejamento 4 licenciou 24,4 milhões m², representando 49% do total, no próximo biênio poderá aumentar, apesar da presença de estoques de unidades elevados na região.

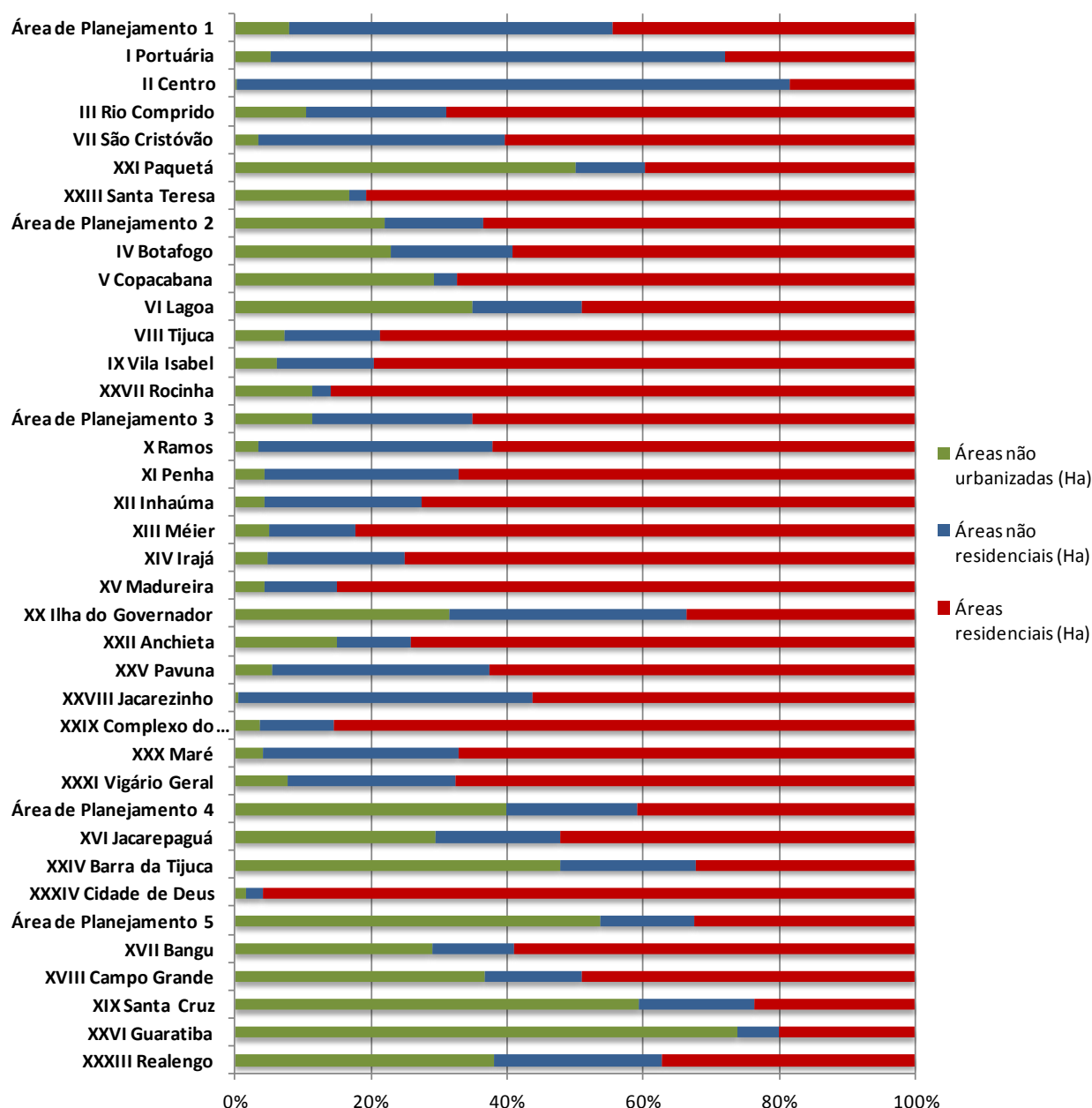
A aprovação da PEC 55 (teto dos gastos públicos) aponta para o fim dos aumentos que valorizaram o salário mínimo no período de 2006–2015, o que influenciará a massa salarial como um todo. Assim, se a Área de Planejamento 3 significou uma opção de

moradia para faixas médias de renda, com resultados significativos por meio do Programa Minha Casa Minha Vida na faixa até 10 salários mínimos, mas também outros tipos de empreendimentos, essa possibilidade tenderá a ser reduzida, incluindo a dificuldade crescente de se encontrar terrenos adequados a grandes projetos habitacionais, devido ao parcelamento miúdo da terra e aos problemas de natureza jurídica que envolvem os grandes terrenos resultantes de instalações industriais no passado.

Mesmo assim, a densidade construída nos bairros da AP 3, com valores médios e baixos em torno de 6.000 m²/Ha, com mínima na Cacua (1.474 m²/Ha) e máxima no Méier (17.423 m²/Ha), o que a tornaria uma excelente candidata ao adensamento construtivo, também aponta para um declínio no crescimento de área construída. Por outro lado, os bairros da AP 3 são os que possuem menos áreas não urbanizadas¹ passíveis de ocupação, o que sugere uma saturação pelo menos horizontal na ocupação do solo, enquanto as densidades médias e baixas indicam predomínio de tipologias uni e bifamiliar e baixa verticalização construtiva.

O gráfico a seguir demonstra a participação percentual dos tipos de uso para as Áreas de Planejamento e suas respectivas Regiões Administrativas.

¹ A classe de áreas não urbanizadas é formada por todas as classes provenientes do grupo de áreas não urbanizadas do Mapeamento de Uso e Ocupação do Solo. São elas: Áreas com cobertura vegetal arbórea e arbustiva, Áreas com cobertura vegetal gramíneo-lenhosa (campo), Áreas agrícolas, Afloramentos rochosos e depósitos sedimentares, Corpos hídricos e Áreas sujeitas à inundação. (FUSCO, COSTA e GAHYVA, 2012).



Na AP 4 por outro lado, principalmente nos bairros da Barra da Tijuca, Recreio e região das Vargens, as densidades construídas apontam para o crescimento, uma vez que possuem densidades brutas médias para baixas. Barra da Tijuca (5.034 m²/Ha) e Recreio (3.472 m²/Ha) possuem um descolamento da densidade bruta com a densidade de suas áreas residenciais, 8.641 e 9.009 m²/Ha respectivamente, com picos elevados de densidade construída em trechos dos bairros, apontando ainda muito espaço para expansão horizontal da ocupação do solo, como pode ser visto também pela grande quantidade de áreas não urbanizadas nas Regiões Administrativas de Jacarepaguá e Barra da Tijuca, conforme tabela abaixo.

Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas	Densidade Construída (m²/Ha)	Áreas não urbanizadas (Ha)*	Áreas não residenciais (Ha)*	Áreas residenciais (Ha)*
Área de Planejamento 1	12 405	224	1 357	1 269
I Portuária	7 772	43	565	237
II Centro	27 034	2	434	99
III Rio Comprido	9 448	47	92	310
VII São Cristóvão	11 975	23	246	411
XXI Paquetá	1 908	78	16	62
XXIII Santa Teresa	8 949	31	5	150
Área de Planejamento 2	15 207	1 003	671	2 908
IV Botafogo	15 994	275	217	715
V Copacabana	30 922	122	14	281
VI Lagoa	7 612	503	229	706
VIII Tijuca	19 470	48	94	525
IX Vila Isabel	16 691	49	115	642
XXVII Rocinha	1 210	5	1	39
Área de Planejamento 3	6 006	2 156	4 494	12 444
X Ramos	8 998	37	386	696
XI Penha	6 630	59	385	906
XII Inhaúma	7 560	43	231	726
XIII Méier	11 112	118	306	1 978
XIV Irajá	6 372	69	286	1 068
XV Madureira	6 717	113	286	2 257
XX Ilha do Governador	2 990	1 300	1 444	1 388
XXII Anchieta	4 085	208	153	1 041
XXV Pavuna	4 310	95	553	1 083
XXVIII Jacarezinho	12 345	0	41	53
XXIX Complexo do Alemão	2 896	9	26	207
XXX Maré	4 317	16	119	276
XXXI Vigário Geral	4 707	88	278	767
Área de Planejamento 4	4 103	7 270	3 482	7 437
XVI Jacarepaguá	5 325	2 199	1 357	3 902
XXIV Barra da Tijuca	3 190	5 069	2 122	3 418
XXXIV Cidade de Deus	8 836	2	3	116
Área de Planejamento 5	2 101	26 002	6 669	15 793
XVII Bangu	4 563	1 223	513	2 496
XVIII Campo Grande	3 120	3 939	1 539	5 287
XIX Santa Cruz	1 526	9 571	2 741	3 805
XXVI Guaratiba	782	9 622	811	2 601
XXXIII Realengo	3 275	1 647	1 066	1 605

Fonte: SMU/CGPU/GIU, Sistema Licenciamento, Restituição de Imagens 2000/2013 e BD PCRJ.

Eixo principal de expansão imobiliária depois da Barra da Tijuca, opção importante é a região das Vargens, cujo Projeto de Estruturação Urbana – PEU, aprovado pela lei 104/09, foi objeto de revisão, dando origem ao PLC 140/15 em tramitação na Câmara – tendo em vista que os estudos realizados pela Prefeitura indicavam um processo que levaria ao adensamento excessivo em uma região com graves fragilidades ambientais e sem infra estrutura. Além das Vargens, seguindo pelo túnel da Grotta Funda, encontra-se a região de Guaratiba, com sua imensa reserva biológica, onde à exemplo de Vargens, pretende-se rever as regras de uso e ocupação.

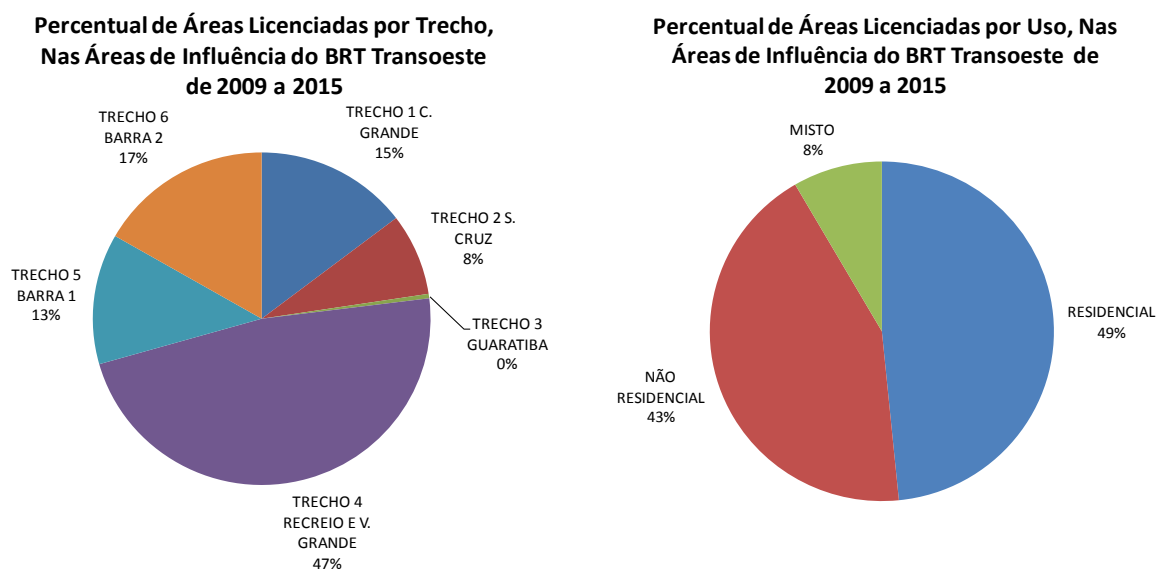
Se as décadas de 80 e 90 privilegiaram a ocupação da Barra da Tijuca, o boom de

2004-2013, em um contexto de expansão da economia, se espalhou por outras áreas da cidade, agora em um contexto recessivo que pode se prolongar por tempo indeterminado, o retorno à Barra e a seus prolongamentos nas Vargens e Guaratiba parece inevitável. E mais do que isso preparado.

Os estudos que a GIU vem realizando, tendo como foco a área licenciada no entorno das estações do BRT e Linha 4 do Metrô, mostram que apenas 26% do total da área licenciada **no período de 2009 a 2013** se situam em área de influência de 500 metros dessas estações. Porém, cabe considerar que a implantação dos BRTs tem como referência o ano de 2012, e que uma área de influência de 500 metros poderia ser ampliada. Mas o fato é que hoje ainda é pouca a atração em termos de área licenciada para construção em especial no trecho após a Barra da Tijuca em direção à Campo Grande, constituindo o BRT Transoeste.

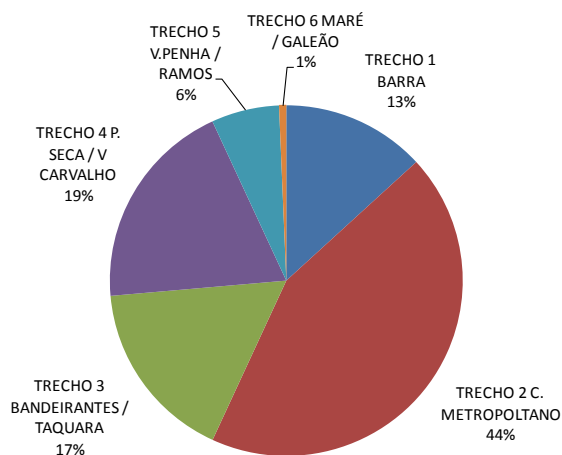
Nesse sentido a Prefeitura encaminhou à Câmara 2 novas propostas de AEIU da Transcarioca e da TransOlímpica com o objetivo de promover um maior adensamento nas áreas de influência das estações do BRT.

As Áreas licenciadas na Área de Influência do BRT Transoeste, representam apenas cerca de 8,25% dos quase 34,5 milhões de metros quadrados licenciados no período de 2009 a 2015. O Transoeste foi dividido em seis trechos, sendo três na AP4 e três na AP5, onde 77% da área licenciada em 500m ao redor das estações estão nos trechos 4, 5 e 6, que correspondem à AP4. E 47% apenas no Trecho 4, Recreio dos Bandeirantes e Vargem Grande.

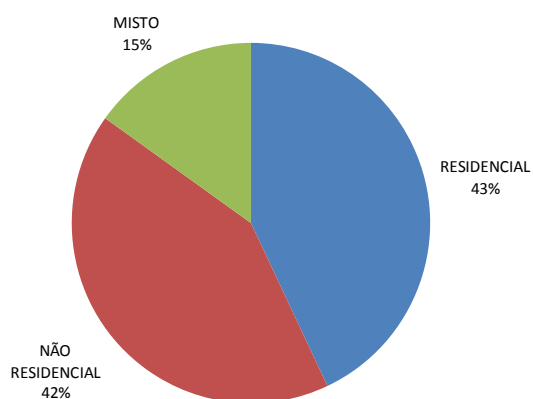


O BRT Transcarioca tem, nas Áreas de Influência de suas estações, apenas 7,07% da área total licenciada de 2009 a 2015 no município. Divididos em seis trechos, predominando os trechos da AP4, com 74%.

**Percentual de Áreas Licenciadas Por Trecho,
Nas Áreas de Influência do BRT Transcarioca de
2009 a 2015**

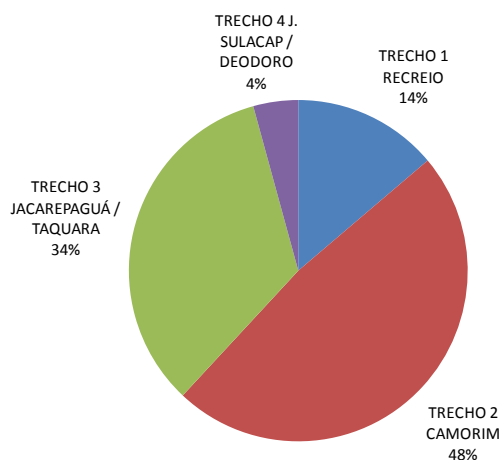


**Percentual de Áreas Licenciadas Por Uso, Nas
Áreas de Influência do BRT Transcarioca de
2009 a 2015**

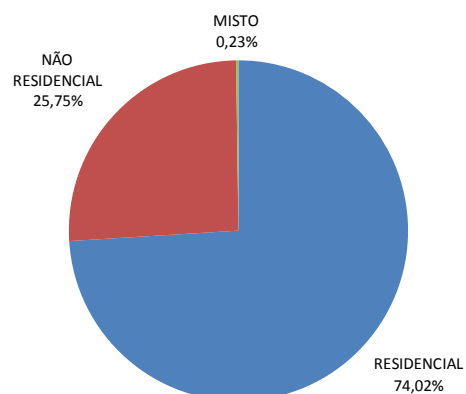


O BRT Transolímpica, tem como destaque o trecho de Camorim que puxa pra cima a área licenciada, devido ao empreendimento Ilha Pura, a vila dos atletas. Por isso o uso residencial predomina, com 74% das áreas licenciadas .

Percentual de Áreas Licenciadas Por Trecho Nas Áreas de Influência do BRT Transolímpica de 2009 a 2015

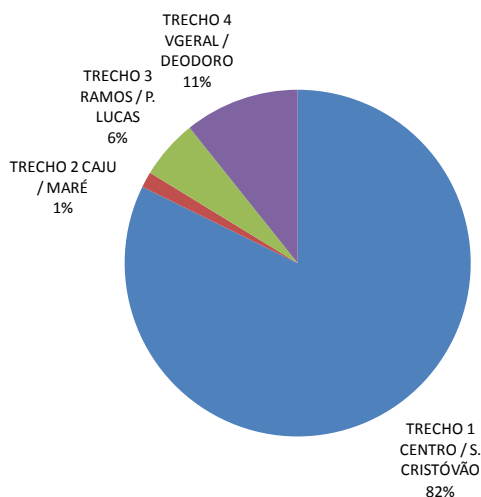


Percentual de Áreas Licenciadas Por Uso Nas Áreas de Influência do BRT Transolímpica de 2009 a 2015

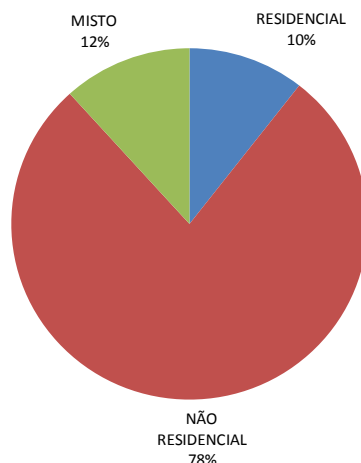


No BRT Transbrasil predominam, as áreas licenciadas para o uso Não Residencial e a maior concentração de metros quadrados licenciados está no Trecho 1, que vai do Centro a São Cristóvão, e engloba boa parte das licenças do Porto Maravilha.

Percentual de Áreas Licenciadas, Por Trecho, Nas Áreas de Influência do BRT Transbrasil de 2009 a 2015



Percentual de Áreas Licenciadas, Por Uso, Nas Áreas de Influência do BRT Transbrasil de 2009 a 2015



Considerando o período de 2014 a 2015, as Áreas de Planejamento 4 e 5 detêm 80% das áreas licenciadas dentro Áreas de Influência das estações. O que já pode indicar essa tendência de retorno à região da Barra e adjacências.

PERCENTUAL DE ÁREA TOTAL LICENCIADA (m²) DENTRO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA DAS ESTAÇÕES DOS CORREDORES EXPRESSOS BRT E METRÔ L4, DISTRIBUÍDA POR ÁREA DE PLANEJAMENTO NO PERÍODO 2014 - 2015							
	%	Total	BRT Transoeste	BRT Transcarioca	BRT Transolímpica	BRT Transbrasil	Metrô Linha 4
Total	100%	1 603 159	796 288	391 058	195 257	181 981	38 575
AP1	9,1%	145 224				145 224	
AP2	2,4%	38 575					38 575
AP3	8,3%	133 676		96 918		36 758	
AP4	69,8%	1 118 993	658 671	294 140	166 183		
AP5	10,4%	166 691	137 617		29 074		

Fonte: SMU/CGPU/GIU

Por outro lado, a Área de Planejamento 3, com apenas 8,3%, apresenta uma diminuição das áreas licenciadas nas Áreas de Influência, comparando-se com o período anterior, que era de 10,2%. O que já pode indicar uma tendência de redução na região.

Área Total* Licenciada, nas Áreas de Influência das Estações BRT Transoeste, Transcarioca, Transolímpica, Transbrasil e Linha 4 do Metrô, no Período 2009 a 2015	
CORREDOR EXPRESSO / METRÔ	ÁREA TOTAL LICENCIADA (m²)
Total Município (2009-2015)	34 481 881
Total BRT/Metrô	8 540 186
Transoeste	2 844 510
Transcarioca	2 459 935
Transolímpica	1 361 729
Transbrasil	1 661 763
Metrô Linha 4	212 250

* LEVANDO-SE EM CONTA APENAS LICENÇAS COM ÁREA SUPERIOR A 800 M²

Fonte: SMU/CGPU/GIU

A prioridade da produção imobiliária se concentrar na direção oeste, em especial na AP 4, pode colocar em segundo plano a expansão do Centro da Cidade, seja para a Cidade Nova, São Cristóvão, seja a região da Portuária. Esta última com as mudanças que vem ocorrendo quanto à política de exploração do petróleo, além do quadro recessivo como um todo, e contenção de investimentos públicos, poderão ser necessários vários anos a frente para ver retomada sua renovação urbana.

Áreas da cidade poderão voltar a ser alvo, como é o caso da Zona Sul, na Área de Planejamento 2. A esse aspecto se soma o aumento de financiamento de imóveis da

Caixa Econômica para R\$ 3 milhões o que corresponde ao preço médio de imóveis nessa região, indicando também uma intenção de mudança da faixa de renda atendida.

Tendo em vista a escassez de terrenos na AP 2, os empreendimentos realizados nos últimos anos já vem ocupando terrenos especiais como os oriundos da ocupação por postos de abastecimento e de instalações de organizações que já precisaram de muito espaço como colégios e igrejas/conventos e que agora, diante da valorização e da necessidade de custear manutenção, decidem alienar parte dessas áreas para empreendimentos imobiliários. Foi o caso, por exemplo, do terreno situado na esquina das avenidas Delfim Moreira e Vieira Souto, antigo posto de gasolina, agora uma edificação multifamiliar de luxo ou um outro empreendimento residencial situado na rua Visconde de Cabo Frio na Tijuca que ocupou parte do terreno do Colégio Batista Shephard na rua José Higino.

Nesse quadro de raridade de terrenos adequados para construção, as áreas objeto de legislação específica para preservação cultural e ambiental, com condições atuais de edificação muito restritivas, poderão ficar mais ameaçadas.

Como já foi dito foram aprovadas leis complementares no intuito de fomentar o uso e a ocupação do solo, promover políticas sociais e a adequação às exigências para realização dos jogos olímpicos. A lei 97/2009 teve como objetivo implantar o Programa Minha Casa, Minha Vida para moradia popular e a LC 108/10 o incentivo à construção e/ou reforma de hotéis visando o aumento do número de quartos para o evento olímpico.

A LC 108/10 tinha por objetivo atender o compromisso assumido com a realização dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016 de aumentar em 7 mil a quantidade de acomodações para turistas, a partir do estímulo à construção e manutenção de hotéis, pousadas e afins. De 2010 a meados de 2016, as licenças de construção do setor hoteleiro representaram um acréscimo de 14,5 mil novos quartos, dos quais quase 13 mil haviam recebido habite-se ou aceitação provisória na data prevista – quase o dobro da meta estipulada inicialmente.

Outras iniciativas foram tomadas como a promulgação da Lei 5.230/10, e o Decreto 35.074. Esse conjunto de medidas resultou no licenciamento de 94 empreendimentos para atividade hoteleira com um total de 16.780 quartos e mais de 900 mil m² de área, distribuídos por 22 bairros da cidade e superando a meta de 7000 novos quartos foi superada em quase 140%. Os bairros de Copacabana, Centro e Barra da Tijuca, são os de maior número de licenças, com 26, 17 e 16 pedidos, respectivamente.

Quanto às Áreas de Planejamento, aparecem solicitações de licença em áreas que até então eram pouco ou nunca procuradas para este tipo de empreendimento, com a AP3 e AP5, onde houve dois pedidos de licença. Já a AP2 e AP4 são as áreas mais procuradas pelos turistas, além da AP1, alavancada pela revitalização da área portuária.

No caso do Programa Minha Casa Minha Vida foram licenciados 5,13 milhões m² ou 14% do total da área licenciada, 36,8 milhões m² no período de 2009 até o 1º semestre de 2016. A Área de Planejamento 5 foi responsável por 54% do total, seguida pela Área de Planejamento 3, com 23%.

AP	Número de empreendimentos	%	Área total licenciada (m ²)	%	Total de unidades residenciais	%
Total	458	100,00	5 129 358	100,00	94 922	100,00
1	53	11,57	180 952	3,53	3 120	3,29
2	2	0,44	9 986	0,19	156	0,16
3	102	22,27	1 242 618	24,23	22 670	23,88
4	63	13,76	908 513	17,71	15 976	16,83
5	238	51,97	2 787 289	54,34	53 000	55,84

No total foram licenciadas 94.922 unidades do Programa Minha Casa Minha Vida no período de 2009 até o 1º semestre de 2016. Isso significa 35% do total de unidades licenciadas no município ou 43% do total de unidades residenciais licenciadas no mesmo período. Mais uma vez a Área de Planejamento 5 foi responsável por 55% do total, seguida pela Área de Planejamento 3, com 24%.

Bairro	Número de empreendimentos	%	Área total licenciada (m²)	%	Total de unidades residenciais	%
Total	458	100,00	5 129 358	100,00	94 922	100,00
CAMPO GRANDE	74	16,16	1 137 785	22,18	20 668	21,77
SANTA CRUZ	54	11,79	901 206	17,57	17 908	18,87
JACAREPAGUA	38	8,30	502 965	9,81	10 038	10,57
COSMOS	73	15,94	191 986	3,74	3 814	4,02
BARROS FILHO	7	1,53	119 994	2,34	2 360	2,49
ROCHA	11	2,40	114 829	2,24	2 240	2,36
SENADOR CAMARA	6	1,31	109 682	2,14	2 201	2,32
PACIENCIA	5	1,09	92 527	1,80	1 900	2,00
PAVUNA	11	2,40	90 203	1,76	1 789	1,88
BANGU	7	1,53	100 855	1,97	1 695	1,79
GUADALUPE	5	1,09	82 594	1,61	1 590	1,68
TAQUARA	6	1,31	96 108	1,87	1 542	1,62
REALENGO	5	1,09	77 006	1,50	1 535	1,62
PARADA DE LUCAS	5	1,09	84 095	1,64	1 513	1,59
IRAJA	6	1,31	91 201	1,78	1 480	1,56
GUARATIBA	5	1,09	73 967	1,44	1 390	1,46
TOMAS COELHO	4	0,87	69 697	1,36	1 348	1,42
COSTA BARROS	16	3,49	62 733	1,22	1 311	1,38
ENGENHO DE DENTRO	3	0,66	67 431	1,31	1 134	1,19
CIDADE DE DEUS	3	0,66	49 287	0,96	1 000	1,05
ESTÁCIO	2	0,44	50 686	0,99	998	1,05
COLEGIO	2	0,44	54 978	1,07	960	1,01

Fonte: SMU/CGPU/GIU

A tabela acima apresenta os resultados dos bairros que apresentaram 1% do total de unidades licenciadas conforme o Minha Casa Minha Vida. Observamos que os bairros de Campo Grande, Santa Cruz, Jacarepaguá e Cosmos representam sozinhos mais de 55% do total de unidades, o mesmo tanto em termos de área licenciada, em um total de 239 empreendimentos.

Tendo em vista a crise financeira mundial que explodiu em 2008, com risco de atingir em cheio as empresas do setor imobiliário e, conseqüentemente, os empregos gerados pelo setor, foi criado o programa Minha Casa Minha Vida pelo governo federal. A resposta do mercado no Rio foi imediata e apenas no último trimestre de 2009 foram licenciadas 72% da área e do total de unidades vinculadas ao programa em todo o ano de 2010. Após 7 anos de vigência, a partir da iniciativa da LC 97/99, o programa municipal do MCMV, foi bem sucedido, com mais de 90 mil unidades habitacionais licenciadas, das quais 50 mil entregues.

No entanto, a retração das licenças vinculadas ao programa nos dois últimos anos e mais uma vez o contexto recessivo atual colocam em questão se o arranjo governo e mercado, base do sucesso do programa, terá participação significativa no atendimento ao segmento da habitação popular em um futuro próximo.

