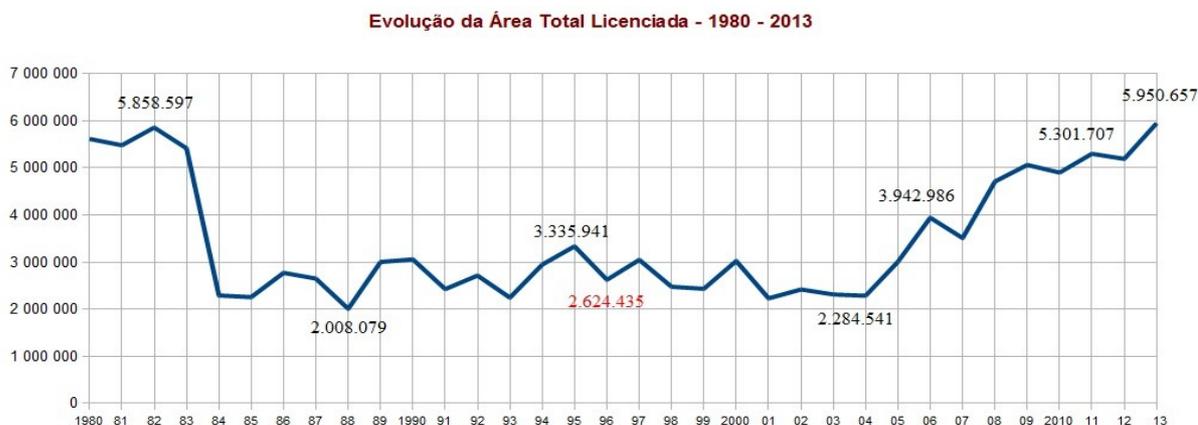


2 - ANTECEDENTES: 1980 – 2013

O ano de 1981 foi marcado por uma conjuntura recessiva, que incluiu a ida ao FMI em 1982, durando até o Plano Cruzado 2 em 1986. A inflação atingiu níveis críticos em 1979, superando os 100% em 1980.

Mesmo antes de recorrer ao FMI em 1982, os investimentos estatais já vinham escasseando desde 1979. O Plano Cruzado 2, de novembro de 1986, tinha entre suas medidas a redução dos gastos correntes do setor público, por meio do impedimento à contratação de pessoal e da extinção e fusão de empresas estatais. É nesse contexto que podemos entender o fechamento do BNH e suas funções serem absorvidas pela Caixa Econômica.⁽²⁾

A abrupta redução na área licenciada de 5,8 milhões de m² em 1982 para cerca de 2,3 milhões em 1984, correspondeu aos momentos imediatamente anteriores à extinção do Banco Nacional da Habitação – BNH em 1986, coincidindo também com a redução dos financiamentos habitacionais e, por conseguinte, com a redução do movimento da construção civil. O correspondente comportamento dos dados do licenciamento pode ser observado no gráfico abaixo sobre Área Total Licenciada 1980 - 2013.



Assim, entre 1984 e 2004, predominou uma atividade de licenciamento anual que somou em média 2,6 milhões de m². Em anos específicos tais como 1989 e 1990, a área total licenciada girou em torno de 3 milhões de m². O mesmo acontecendo em 1995, 1997 e 2000. Um estudo mais detalhado poderia apontar a ocorrência de fatores macroeconômicos e/ou iniciativas específicas, entre outras, como elementos alimentadores de surtos de aquecimento do setor imobiliário.

O perfil da área total licenciada descrita no gráfico acima apresenta forte correlação com o comportamento da produção habitacional no Brasil no mesmo período, conforme documentação de referência, e considerando o Rio de Janeiro como uma amostra significativa. O ano de 1980 foi o do auge da produção habitacional do BNH e dos financiamentos via SFH – Sistema Financeiro da Habitação, que produziu, ao longo de seus 22 anos (1964-1986), cerca de 4,5 milhões de unidades. O BNH foi extinto em 1986 mas o SFH continuou existindo, ainda que em condições muito diferentes e em patamares bem inferiores.

Nos anos 80, surgem empreendimentos destinados às atividades de comércio, serviços e lazer, observando-se, ainda, a construção de um expressivo número de unidades residenciais multifamiliares, com menor porte. Destaca-se, ainda, nesse período, o surgimento dos apart-hotéis ou hotéis residência – edificações que mesclam os usos residencial e turístico. Esse tipo de empreendimento atrai particularmente o setor imobiliário¹², por ser identificado como aquele que permite a aplicação de maiores índices construtivos, quando comparado com outros.⁽⁹⁾

A produção habitacional na década de 90, por outro lado, se ressentiu da dispersão ocasionada pelo fim do BNH e por uma conjuntura econômica marcada por crises internas e externas em que a produção habitacional foi muito menor e marcada pela pequena escala.

Ao longo da década de 90, o significativo contingente populacional da região (Barra da Tijuca) estimula o surgimento de edifícios comerciais de maior porte, originando um novo “boom” imobiliário, com o lançamento de complexos de salas comerciais e de escritórios. Observa-se ainda, nesse mesmo período, que grandes empresas começam a se estabelecer na Barra da Tijuca, graças à melhoria de acessibilidade, às inovações tecnológicas no campo das telecomunicações e, também, pelas amenidades proporcionadas por essa região.

(...)

As áreas mais nobres do Plano Piloto, por sua vez, constituem verdadeiras reservas, destinadas à realização de empreendimentos voltados para os segmentos de renda mais elevada. Destaca-se nesse caso o Barra Golden Green, um dos mais luxuosos condomínios da Barra da Tijuca, que associa de modo inovador, uma baixa densidade construtiva e populacional a uma grande área verde, aproveitando-se ainda, do marketing ecológico, já que seu lançamento ocorre durante o encontro mundial da ECO 92, no Rio de Janeiro.⁽⁹⁾

Observa-se que em 1992 a Multiplan lança o condomínio residencial Barra Golden Green com 14 edifícios residenciais e campo de golfe. Em 1994, inaugura o Centro Médico Barra Shopping, primeiro centro médico dentro de um shopping com 28 clínicas e um centro de diagnóstico, e em 1999 inaugura o shopping New York City Center

focado em lazer. Em 2000 é entregue o Centro Empresarial Barra Shopping, com 11 edifícios comerciais e integrado ao Barra Shopping por uma passarela. Em 2002, o Península Green, com 4 edifícios, aos quais, seriam acrescentados outros, com nomes diferenciados.

Dessa forma, na década de 90 os investimentos privados se concentraram na Barra da Tijuca. Ao mesmo tempo assistiu-se à expansão do Metrô para a região dos bairros da Central, coincidindo com a inauguração do Norte Shopping ainda em 1986. Entre 1994 e 1997 foi construída e implantada a Linha Amarela no intuito de melhorar o acesso à região da Barra da Tijuca, resultando em crescimento não só da Barra, mas também do Recreio dos Bandeirantes e dos bairros da região de Jacarepaguá.

Uma análise dos resultados do licenciamento nos anos de 1999 e 2000-2001 mostra um resultado em torno de 3 milhões m² de área licenciada e aponta algumas razões

É provável que o aquecimento da atividade imobiliária nesse período esteja vinculado à aprovação da lei 41/99 – que regulamentou a construção de hotéis-residência, combinado à vigência da Lei 2.128/94 que regulamentou o instituto das operações interligadas. (...) Foram 5 hotéis-residência aprovados na região, todos no ano 2000, totalizando 121.699,96m², equivalentes a 16% da área licenciada na 4^oGLF neste mesmo período, que foi 740.414,74m². Já os empreendimentos aprovados por meio de operação interligada totalizaram, em 2000, 303.416,44m², correspondendo a 41% da área licenciada na 4^oGLF.⁽⁵⁾

E a análise prossegue destacando que os grandes empreendimentos (acima de 10 mil m²), 17 no total, representaram quase 1 milhão m² no acumulado 2000-2001, entre residenciais multifamiliares e grupamentos residenciais e comerciais, hotéis-residência e hospitais, em 76 edificações com um total com um total de 4.900 unidades.

Outro dispositivo legal importante no período foi a Lei 40/99 que regulamentava os empreendimentos de interesse social. Esse dispositivo foi substituído, em 2009, pela LC 97 em vigor, que regulamenta o programa Minha Casa Minha Vida. Foram licenciados ao todo 45 empreendimentos tipo PAR na cidade do Rio de Janeiro.

Ao observarmos o quadro abaixo com a evolução da área total licenciada desde 1980 até 2013, podemos reparar que nos primeiros anos da década de 1980, por exemplo, o percentual de área residencial licenciada correspondia a 80% do total; chegou a 65%

em meados da década de 1980, e em 2013, atingiu uma participação de apenas 51% da área total licenciada.

Área Total Licenciada, por uso – 1980 – 2013								
Anos	Área licenciada (m ²)				%			
	Total	Residencial	Não Residencial	Misto				
Total	118 518 183	64 791 543	24 599 919	3 963 917	-	-	-	-
1980	5 615 868	4 269 939	951 257	394 672	76	17	7	100
1981	5 481 807	4 373 747	637 362	470 698	80	12	8	100
1982	5 858 597	4 706 493	824 924	327 180	80	14	6	100
1983	5 417 304	4 313 874	775 130	328 300	80	14	6	100
1984	2 291 600	1 906 020	252 081	133 499	83	11	6	100
1985	2 256 178	1 632 805	567 795	55 578	72	25	3	100
1986	2 772 083	2 351 613	342 327	78 143	85	12	3	100
1987	2 650 833	2 114 524	471 231	65 078	80	18	2	100
1988	2 008 079	1 624 963	342 335	40 781	81	17	2	100
1989	3 003 383	2 331 341	593 748	78 294	78	20	2	100
1990	3 057 974	2 195 964	774 420	87 590	72	25	3	100
1991	2 426 260	1 857 848	466 611	101 801	77	19	4	100
1992	2 714 817	1 996 079	656 785	61 953	74	24	2	100
1993	2 244 365	1 565 076	533 260	146 029	70	24	6	100
1994	2 947 001	2 268 634	653 852	24 515	77	22	1	100
1995	3 335 941	2 093 121	1 228 445	14 375	63	37	0	100
1996	2 624 435	1 700 939	838 214	85 282	65	32	3	100
1997	3 049 130	1 993 338	1 024 475	31 317	65	34	1	100
1998	2 476 100	1 542 255	902 222	31 623	62	37	1	100
1999	2 433 214	...	...	...	...	...	...	-
2000	3 023 900	...	...	...	...	...	...	-
2001	2 229 697	...	...	...	...	...	...	-
2002	2 419 276	...	...	...	...	...	...	-
2003	2 311 849	...	...	...	...	...	...	-
2004	2 284 541	...	...	...	...	...	...	-
2005	3 007 056	...	...	...	...	...	...	-
2006	3 942 986	...	...	...	...	...	...	-
2007	3 511 136	...	...	...	...	...	...	-
2008	4 711 936	2 874 409	1 700 285	137 242	61	36	3	100
2009	5 065 207	3 355 090	1 643 877	66 240	65	33	1	99
2010	4 900 829	3 048 676	1 679 117	172 898	62	34	4	100
2011	5 301 707	2 512 811	2 657 680	132 201	47	50	3	100
2012	5 192 019	3 128 806	1 795 170	268 043	60	35	5	100
2013	5 951 075	3 033 178	2 287 316	630 585	51	38	11	100

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU.

Nota: 1 - As informações de área licenciada a partir do ano de 1995 até 2004 foram extraídas do Sistema de Informações

Gerenciais da SMU e as informações anteriores foram obtidas no Serviço de Controle de Guias da SMU;

2 - A partir de 2005 as informações foram obtidas do Sistema de Licenciamento - SisLic.

A partir de 2005, contudo, a situação vivenciada nos anos 90 se reverte e o licenciamento de construção passa a atingir um patamar de 3 milhões de m² de forma consistente, e com forte tendência de elevação, conforme atestam os diversos

relatórios disponíveis. Agentes do setor da construção passaram, eles próprios, a comparar os dois períodos: aquele dos primeiros anos da década de 1980 e o período que então se inicia a partir de 2005, com o surgimento de farto financiamento e a abertura de um novo mercado constituído pelos segmentos sociais, de famílias até 10 salários mínimos, beneficiados diretamente pela conjuntura macro-econômica favorável.

É assim que a partir de 2004-2005, duas medidas acabaram por se combinar para criar um ambiente favorável à construção e que vão se refletir nos números do licenciamento: mudança do quadro regulatório legal para o setor imobiliário, e a perspectiva de aumento do emprego e da renda em segmentos significativos da população que até então não tinham acesso ao mercado imobiliário.

A aprovação em 2004 pela Câmara de Vereadores dos Projetos de Estruturação Urbana - PEUs de São Cristóvão, Taquara, Campo Grande e a definição da Área de Especial Interesse Urbanístico do Engenho (2005) - abriu novas frentes de expansão urbana, acompanhadas de um aumento na intensidade do uso e ocupação do solo. É interessante observar que esses projetos já se encontravam na Câmara há mais de 10 anos.

No intuito de criar um maior dinamismo no espaço urbano foram viabilizados para construção, via mudança na legislação urbanística, terrenos de antigas fábricas em São Cristóvão, por exemplo. No caso do PEU Taquara, a legislação aprovada passou a permitir o parcelamento da terra de terrenos de 5.000 m² para até 360 m². Em Campo Grande houve também uma mudança no zoneamento das áreas agrícolas existentes para permitir sua utilização para construção e na AEIU do Engenho foram introduzidos novos parâmetros que viabilizaram a reutilização de terrenos nas antigas zonas industriais e a reintrodução da tipologia multifamiliar horizontal das antigas vilas.

Foram vários os empreendimentos resultantes e podemos citar o caso do Arena no encontro da Linha Amarela com Av. Dom Jaime Câmara (na AEIU do Engenho), próximo ao Norte Shopping, com cerca de 1.000 unidades; o Cores da Lapa que ocupa todo um quarteirão entre a Av. Mem de Sá e a Rua do Riachuelo com número equivalente de unidades; lançamentos de novos empreendimentos residenciais em São

Cristóvão no entorno da Quinta da Boa Vista; a transformação, por adensamento demográfico e de construção, nos bairros na Freguesia, Taquara e Pechincha, além de empreendimentos residenciais na Zona Oeste em conformidade com a Lei 40/99, alterada pela LC 75/2005 (financiamento da CEF/PAR).