

5.2 DESDOBRAMENTOS POR USO

5.2.1 USO RESIDENCIAL

A produção imobiliária destinada ao segmento residencial vem apresentando, ao longo dos últimos cinco anos, números significativos quanto à área total construída e ao número total de unidades habitacionais. É possível verificar que, na maior parte do período, a área exclusivamente residencial – sem considerar as áreas domiciliares de edificações mistas –, situa-se acima dos 3 milhões de m² de área construída, atingindo seu pico máximo em 2009, com 3,3 milhões de m².

Mas há um ponto fora da curva, situando-se bem abaixo do patamar mencionado: em 2011, a área residencial licenciada atingiu pouco mais de 2,5 milhões de m², cerca de 20% menos. Tal fenômeno possivelmente está relacionado à significativa redução de licenças do Programa Minha Casa, Minha Vida naquele ano, que será detalhado posteriormente.

Comparando-se a produção residencial no mesmo período com o total licenciado no município, que inclui também as áreas não residenciais – comércio, serviços, indústrias etc – bem como as áreas das edificações mistas, verifica-se uma participação relevante desse uso, quase sempre acima dos 60% do total. Apenas em dois anos tal patamar não foi atingido: 2011, ano no qual a área residencial sofreu uma importante baixa, como visto, e 2013, com números extraordinários em todos os segmentos, com quase 6 milhões de m² licenciados.

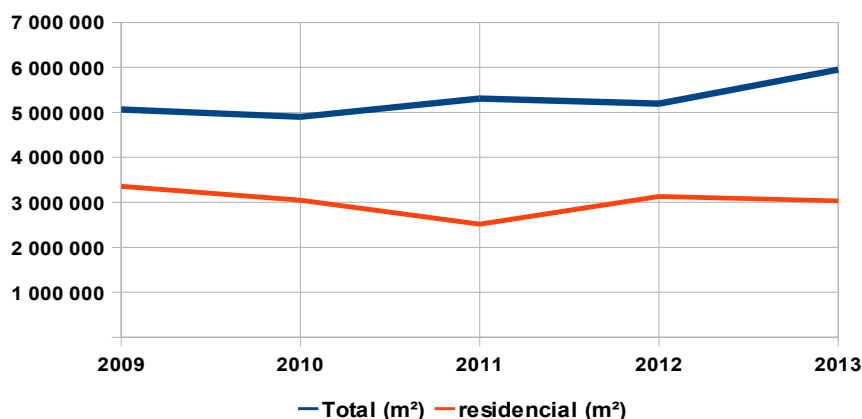
Seguem tabelas e gráficos com a evolução da área licenciada no período:

**Área licenciada total e por uso, e participação da área por uso no total do município
2009 a 2013**

Ano	Área				Participação na área total		
	Total (m ²)	Por uso			Por uso		
		residencial (m ²)	não residencial (m ²)	misto (m ²)	residencial (%)	não residencial (%)	misto (%)
Total	26 411 684	15 078 557	10 063 159	1 269 968	57,1	38,1	4,8
2009	5 065 207	3 355 090	1 643 877	66 240	66,2	32,5	1,3
2010	4 900 691	3 048 676	1 679 117	172 898	62,2	34,3	3,5
2011	5 302 692	2 512 811	2 657 680	132 201	47,4	50,1	2,5
2012	5 192 019	3 128 806	1 795 170	268 043	60,3	34,6	5,2
2013	5 951 075	3 033 175	2 287 315	630 585	51,0	38,4	10,6

Fonte: SMU

**Evolução da área licenciada total e da área residencial licenciada
2009 a 2013**



As diferenças de inflexão nas curvas da área residencial e total no ano de 2011 revelam uma capacidade importante de adaptação do ramo da construção civil: apesar da queda verificada na produção habitacional naquele ano, responsável por 47,4% do total, o mercado direciona seus esforços para outros segmentos, elevando o patamar da área total licenciada assim mesmo.

Já o ano de 2013 apresenta números históricos, com as áreas residenciais mantendo-se na faixa dos 3 milhões de m², mas um crescimento maior dos demais usos.

Com relação ao número de unidades licenciadas, verifica-se que a participação das unidades habitacionais representa um peso ainda maior no total do município, com percentuais que variam de 75% a 90%, e mais uma vez com o ponto fora da curva de 2011, ano com a participação de apenas 66,5%. Dessas unidades, a esmagadora maioria se refere a edificações multifamiliares, com muitas unidades, em geral produzidas pelas grandes construtoras.

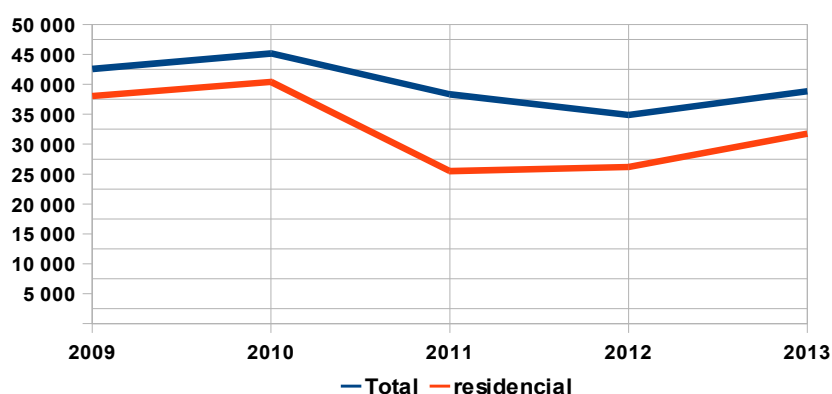
Seguem tabelas e gráficos com a evolução do número de unidades licenciadas no período:

Número de unidades licenciadas total e por uso e tipologia, e participação das unidades por uso no total do município – 2009 a 2013

Ano	Unidades						Participação no total de unidades	
	Total	Por uso					Por uso	
		residencial				não residencial	residencial (%)	não residencial (%)
		total	uni	bi	multi			
Total	199 759	161 903	6 606	6 199	149 098	37 856	81,0	19,0
2009	42 563	38 056	2 204	1 336	34 516	4 507	89,4	10,6
2010	45 154	40 404	1 185	1 067	38 152	4 750	89,5	10,5
2011	38 329	25 497	1 151	1 272	23 074	12 832	66,5	33,5
2012	34 879	26 184	1 190	1 446	23 548	8 695	75,1	24,9
2013	38 834	31 762	876	1 078	29 808	7 072	81,8	18,2

Fonte: SMU

Evolução do total de unidades licenciadas e do total de unidades residenciais licenciadas – 2009 a 2013



A avaliação do comportamento nas Áreas de Planejamento da área residencial licenciada nos últimos cinco anos revela diferenças significativas de patamar entre elas: AP 1 e AP 2 com pequena produção habitacional, a AP 3 com 500 mil m² de média, e AP 4 e AP 5 com números bem mais marcantes, igualando-se em 2009 e 2010. A partir de 2011, a AP 5 sofre uma brusca queda na área licenciada residencial, contrabalançada pelo forte crescimento na AP 4. A retração da área residencial na AP 5, mais uma vez, se deve à redução drástica de licenças do programa Minha Casa, Minha Vida, que tem nas regiões de Campo Grande e Santa Cruz seus maiores focos de atenção.

Observa-se uma polarização do mercado imobiliário, que alterna esforços entre as duas Áreas de Planejamento com maior oferta de terrenos, e um oportuno

direcionamento de recursos das construtoras.

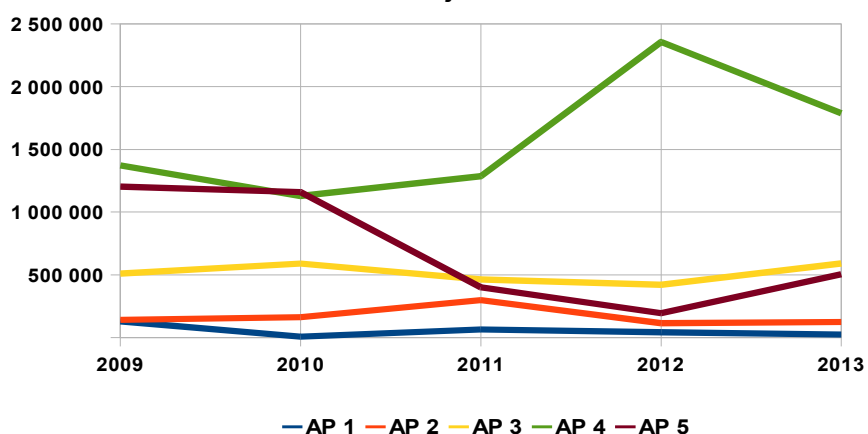
Seguem as tabelas e gráficos com a evolução da área licenciada por Área de Planejamento no período:

Área licenciada total, área licenciada residencial e participação da área residencial no total do município, por Área de Planejamento – 2009 a 2013

Área de Planejamento	2009			2010			2011			2012			2013		
	Área total (m²)	Residencial (m²)	%	Área total (m²)	Residencial (m²)	%	Área total (m²)	Residencial (m²)	%	Área total (m²)	Residencial (m²)	%	Área total (m²)	Residencial (m²)	%
Total	5 065 207	3 355 090	66,2	4 900 691	3 048 676	62,2	5 302 692	2 512 811	47,4	5 192 019	3 128 806	60,3	5 951 075	3 033 175	51,0
AP 1	482 856	129 511	26,8	158 222	7 869	5,0	527 880	64 966	12,3	453 914	42 814	9,4	860 664	24 644	2,9
AP 2	302 377	141 537	46,8	507 097	162 684	32,1	501 663	298 121	59,4	402 651	115 078	28,6	307 025	124 190	40,4
AP 3	909 057	510 347	56,1	985 139	590 259	59,9	979 690	463 410	47,3	807 633	421 067	52,1	769 464	591 878	76,9
AP 4	1 870 560	1 371 021	73,3	1 901 727	1 128 302	59,3	2 478 387	1 285 705	51,9	3 153 976	2 356 092	74,7	3 196 875	1 788 334	55,9
AP 5	1 500 357	1 202 673	80,2	1 348 507	1 159 562	86,0	815 071	400 608	49,2	373 844	193 755	51,8	817 047	504 128	61,7

Fonte: SMU

Evolução da área residencial licenciada por Área de Planejamento – 2009 a 2013



O pico verificado na Área de Planejamento 4 em 2012 se deve ao licenciamento da Vila Olímpica em Camorim, conjunto de edificações que abrigarão as delegações que competirão nos Jogos Olímpicos de 2016. São sete empreendimentos contíguos, próximos ao Riocentro, que somam 33 edificações, 3.604 unidades e 755.068 m² de área construída.

A área construída da Vila Olímpica é tão significativa que em apenas três meses, representa 97,5% de toda a área residencial licenciada daquele bairro em cinco anos, de 2009 a 2013, e quase 10% da área residencial licenciada na AP 4 no mesmo período.

Tal análise também pode ser realizada a partir da evolução do número de unidades licenciadas no período, com uma alternância na oferta de moradias nas Áreas de Planejamento 4 e 5. No entanto, em 2009 e 2010 a AP 5 responde por um número de unidades residenciais bem maior que a AP 4, ao passo que no período a área licenciada nessas duas AP's se manteve em um mesmo patamar.

A explicação para tal diferenciação se resume no fato de que as áreas úteis das unidades residenciais na AP 5 são bem menores que na AP 4. O padrão construtivo adotado na AP 5 segue os parâmetros mínimos exigidos pela Caixa Econômica Federal para o Programa Minha Casa, Minha Vida I, cujos apartamentos deveriam apresentar área mínima útil de 39 m².

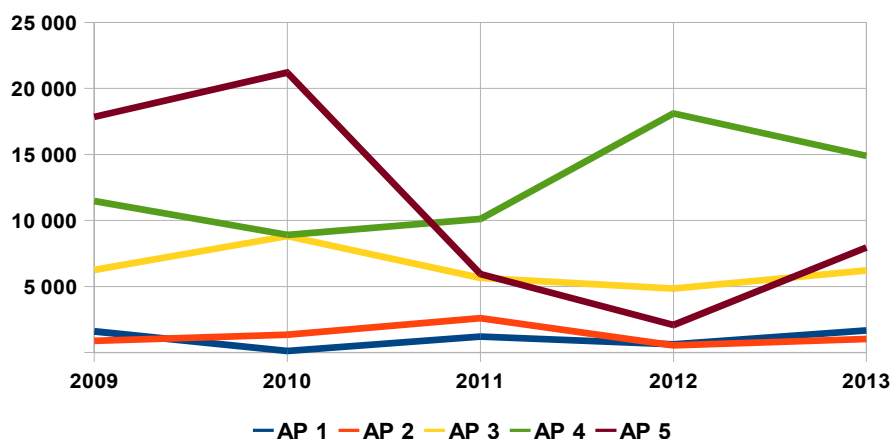
Também aparece com destaque no total de unidades a participação da AP 3, que chega ao mesmo patamar da AP 4 em 2010, também no auge do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Total de unidades licenciadas, total de unidades residenciais licenciadas e participação percentual das unidades residenciais no total do município, por Área de Planejamento – 2009 a 2013

Área de Planejamento	2009			2010			2011			2012			2013		
	Total de unidades	Total de unidades residenciais	%	Total de unidades	Total de unidades residenciais	%	Total de unidades	Total de unidades residenciais	%	Total de unidades	Total de unidades residenciais	%	Total de unidades	Total de unidades residenciais	%
Total	42 563	38 056	89,4	45 154	40 404	89,5	38 329	25 497	66,5	34 879	26 184	75,1	38 834	31 762	81,8
AP 1	1 699	1 602	94,3	470	111	23,6	1 997	1 201	60,1	1 603	627	39,1	2 142	1 676	78,2
AP 2	1 013	886	87,5	1 528	1 347	88,2	3 631	2 593	71,4	922	536	58,1	1 264	1 024	81,0
AP 3	7 708	6 256	81,2	8 998	8 817	98,0	7 302	5 652	77,4	7 436	4 837	65,0	7 048	6 213	88,2
AP 4	14 123	11 470	81,2	11 940	8 911	74,6	17 775	10 107	56,9	22 562	18 102	80,2	20 123	14 894	74,0
AP 5	18 020	17 842	99,0	22 218	21 218	95,5	7 624	5 944	78,0	2 356	2 082	88,4	8 257	7 955	96,3

Fonte: SMU

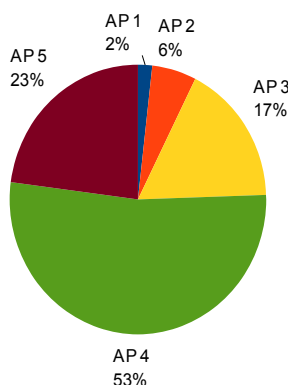
Evolução do número de unidades residenciais licenciadas por Área de Planejamento – 2009 a 2013



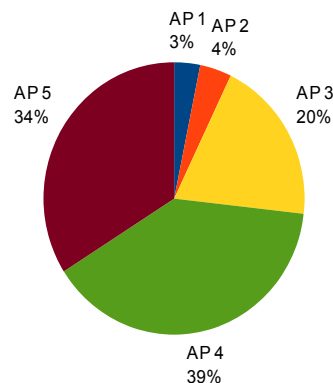
No acumulado do período, verifica-se um predomínio da Área de Planeamento 4 na área residencial licenciada, respondendo por mais da metade do total. Quanto ao número de unidades, apresenta-se um equilíbrio entre as Áreas de Planeamento 4 e 5.

Assim como nos números de área construída, a Vila Olímpica representa importante papel no total do licenciamento residencial em Camorim de 2009 a 2013, equivalendo a 95% do total de unidades residenciais. No entanto, com relação à AP 4 como um todo, os números são menos expressivos, contribuindo com 6 % do total de unidades no período.

Distribuição da área residencial licenciada por Área de Planeamento - 2009 a 2013



Distribuição do total de unidades residenciais licenciadas por Área de Planeamento - 2009 a 2013



O equilíbrio demonstrado no total de unidades residenciais entre AP 4 e AP 5 se explica pelo valor da área média útil das respectivas unidades residenciais. A área das unidades da AP 4, portanto, seria maior que da AP 5, como comprova a tabela a seguir. É possível perceber uma clara diferença de padrão construtivo entre as Áreas de Planeamento a partir da comparação nos valores das áreas úteis das unidades – obtida a partir da apropriação de 70% das áreas construídas, desconsiderando as ocupadas por caixas de escada e corredores de uso comum.

Área residencial licenciada, área residencial útil, total de unidades residenciais e área útil média por unidade, por Área de Planeamento – 2009 a 2013

Área de Planeamento	Área		Unidades	Média
	residencial (m²)	residencial útil (m²)	residencial	área útil média por unidade (m²)
Total	15 078 557	10 554 990	161 903	65
AP 1	269 805	188 863	5 217	36
AP 2	841 611	589 128	6 386	92
AP 3	2 576 961	1 803 873	31 775	57
AP 4	7 929 453	5 550 617	63 484	87
AP 5	3 460 727	2 422 509	55 041	44

Fonte: SMU

No período de 2009 a 2013, dos trinta bairros com mais área residencial licenciada, doze localizam-se na AP 4, oito na AP 3, sete na AP 5, dois na AP 2 – Tijuca e Botafogo – e apenas um na AP 1 – Imperial de São Cristóvão. Mas entre os dez primeiros bairros do ranking, todos se localizam na AP 4 ou na AP 5, regiões de expansão da cidade.

Estabelecendo o mesmo ranking de bairros pelo número total de unidades residenciais licenciadas, verifica-se um quadro de distribuição de Áreas de Planejamento similar ao anterior, com onze bairros na AP 4, nove na AP 3, sete na AP 5, os mesmos dois bairros na AP 2 e a substituição do bairro Imperial de São Cristóvão pelo Santo Cristo, na AP 1.

Ainda que dos onze bairros com maior número de unidades residenciais licenciadas todos estejam na AP 4 e na AP 5, repetindo o ranking anterior, há uma inversão na ordem desses bairros: o Recreio, bairro com maior área licenciada, aparece agora somente na quarta posição, substituído por Campo Grande, e Santa Cruz salta da quinta para a terceira posição.

Área licenciada residencial, total de unidades residenciais e por tipo, por Bairro, em ordem decrescente até a 30ª posição no ranking da área residencial – 2009 a 2013

Ordem área	Bairros	Área residencial (m²)	Nº de unidades residenciais por tipo				Ordem unidades
			total	uni	bi	multi	
	Total 2009 a 2013	15 078 557	161 903	6 606	6 199	149 098	
1	Recreio dos Bandeirantes	2 034 249	13 618	564	1 657	11 397	4
2	Campo Grande	1 525 358	23 275	1 165	1 173	20 937	1
3	Jacarepaguá	1 378 631	17 653	206	40	17 407	2
4	Barra da Tijuca	1 366 584	4 786	506	502	3 778	5
5	Santa Cruz	873 645	17 426	380	120	16 926	3
6	Camorim	774 826	3 807			3 807	8
7	Freguesia	608 050	4 671	325	89	4 257	7
8	Taquara	454 755	4 676	214	60	4 402	6
9	Senador Camará	283 212	2 259	20	18	2 221	15
10	Itanhangá	266 868	3 284	68		3 216	9
11	Tijuca	260 120	2 425	11	19	2 395	14
12	Pechincha	246 262	2 061	140	18	1 903	17
13	Cachambi	210 268	2 096	9	18	2 069	16
14	Vila Valqueire	159 759	1 250	118	37	1 095	31
15	Irajá	158 106	2 019	123	83	1 813	18
16	Bangu	152 765	1 980	185	95	1 700	19
17	Rocha	141 777	2 657	4	10	2 643	12
18	Vargem Grande	137 799	1 842	43	5	1 794	21
19	Cosmos	137 130	2 676	79	256	2 341	11
20	Paciência	134 228	2 712	229	16	2 467	10
21	Botafogo	132 668	1 272	7	5	1 260	29
22	Guaratiba	130 360	1 855	164	131	1 560	20
23	Vargem Pequena	130 094	1 700	68	138	1 494	22
24	Engenho de Dentro	120 685	1 509	20	24	1 465	24
25	Praça Seca	118 784	1 330	74	40	1 216	28
26	Barros Filho	118 387	2 462	2		2 460	13
27	Vicente de Carvalho	102 723	1 255	14	23	1 218	30
28	Imperial de São Cristóvão	99 302	1 222	3	6	1 213	32
29	Jardim Guanabara	94 267	393	45	54	294	58
30	Del Castilho	90 225	1 407	10	7	1 390	26

Fonte: SMU

Total de unidades residenciais e por tipo, área licenciada residencial, por Bairro, em ordem decrescente até a 30ª posição no ranking do número de unidades residenciais – 2009 a 2013

Ordem unidades	Bairros	Nº de unidades residenciais por tipo				Área residencial (m²)	Ordem área
		total	uni	bi	multi		
	Total 2009 a 2013	161 903	6 606	6 199	149 098	15 078 557	
1	Campo Grande	23 275	1 165	1 173	20 937	1 525 358	2
2	Jacarepaguá	17 653	206	40	17 407	1 378 631	3
3	Santa Cruz	17 426	380	120	16 926	873 645	5
4	Recreio dos Bandeirantes	13 618	564	1 657	11 397	2 034 249	1
5	Barra da Tijuca	4 786	506	502	3 778	1 366 584	4
6	Taquara	4 676	214	60	4 402	454 755	8
7	Freguesia	4 671	325	89	4 257	608 050	7
8	Camorim	3 807			3 807	774 826	6
9	Itanhangá	3 284	68		3 216	266 868	10
10	Paciência	2 712	229	16	2 467	134 228	20
11	Cosmos	2 676	79	256	2 341	137 130	19
12	Rocha	2 657	4	10	2 643	141 777	17
13	Barros Filho	2 462	2		2 460	118 387	26
14	Tijuca	2 425	11	19	2 395	260 120	11
15	Senador Camará	2 259	20	18	2 221	283 212	9
16	Cachambi	2 096	9	18	2 069	210 268	13
17	Pechincha	2 061	140	18	1 903	246 262	12
18	Irajá	2 019	123	83	1 813	158 106	15
19	Bangu	1 980	185	95	1 700	152 765	16
20	Guaratiba	1 855	164	131	1 560	130 360	22
21	Vargem Grande	1 842	43	5	1 794	137 799	18
22	Vargem Pequena	1 700	68	138	1 494	130 094	23
23	Parada de Lucas	1 559	5	5	1 549	88 308	31
24	Engenho de Dentro	1 509	20	24	1 465	120 685	24
25	Santo Cristo	1 497	1		1 496	10 432	97
26	Del Castilho	1 407	10	7	1 390	90 225	30
27	Guadalupe	1 383	33	47	1 303	78 045	34
28	Praça Seca	1 330	74	40	1 216	118 784	25
29	Botafogo	1 272	7	5	1 260	132 668	21
30	Vicente de Carvalho	1 255	14	23	1 218	102 723	27

Fonte: SMU

Mais uma vez os números, dispostos nas tabelas de ranking, revelam um perfil de morador diferente entre as Áreas de Planejamento 4 e 5. Embora com uma maior área, o Recreio apresenta um menor número de unidades que Campo Grande e Santa Cruz. Já Jacarepaguá, menos valorizado que Barra e Recreio, sofre apenas uma mudança de posição no ranking, da terceira para a segunda.

Habitação popular

A construção de moradias populares no Brasil tem a partir da década de 30 do século XX a participação do Governo Federal no enfrentamento do déficit habitacional, a partir do reconhecimento desse problema como questão de interesse público. Nesse período, têm início dispositivos de proteção a inquilinos e políticas de financiamento imobiliário. E surgem os primeiros conjuntos habitacionais propriamente ditos, a partir da criação de autarquias destinadas a gerenciar as caixas de aposentadoria e pensões de diversas categorias profissionais.

Tais institutos foram expandindo seus campos de atuação a partir da criação de carteiras prediais que permitiram o financiamento de moradias populares por parte do Estado, que subsidiava as construções. Apresenta também importante papel nesse contexto a Fundação Casa Popular, criada em 1946 no Governo Vargas para centralizar a política habitacional, mas que também era responsável pela produção imobiliária. Ao todo, considerando todas as autarquias, foram construídos até 1964 mais de quatrocentos conjuntos habitacionais em todo o país, contemplando cerca de 140 mil unidades habitacionais.

Após o regime militar de 64 ocorre uma reformulação do sistema previdenciário brasileiro, com a unificação dos institutos de aposentaria e pensões em uma única autarquia, o INPS (Instituto Nacional de Previdência Social). O papel de fomento à moradia popular coube a uma nova autarquia criada em 1964, o BNH (Banco Nacional de Habitação), que realizava operações de crédito imobiliário a partir da gestão do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço).

Apesar da mudança institucional de papéis, seguiu-se o modelo de produção imobiliária anterior, com a participação decisiva do poder público federal no financiamento de conjuntos habitacionais de grande porte, em diversas cidades brasileiras. O fim do regime militar na década de 80 pôs fim ao BNH, e por conseguinte a esse modo de produção. Desde então, e até o advento do Programa Minha Casa, Minha Vida em 2009, não houve iniciativas relevantes do poder público no enfrentamento da questão habitacional.

O Rio de Janeiro, capital da República até 1960, é até a metade do século XX o município mais populoso do Brasil, sendo superado por São Paulo em número de habitantes no Censo seguinte. Em função disso importantes conjuntos habitacionais são aqui construídos, como o IAPI de Realengo (1943), Conjunto Residencial da Penha (1949), ambos financiados pelo Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI).

O déficit habitacional da capital era tão significativo que foi criado ainda um órgão municipal para tratar do problema da moradia. O Departamento de Habitação Popular da Prefeitura do Distrito Federal foi responsável pela construção de conjuntos que

representam marcos da arquitetura moderna brasileira, como o Pedregulho (1947), projeto de Affonso Eduardo Reidy, destinado a servidores do município.

Com o fim do BNH, reduz-se drasticamente a produção imobiliária destinada à habitação popular no Rio de Janeiro, e quinze anos se passaram até que se publicasse a Lei Complementar nº 40, de 23/7/1999, destinada a empreendimentos de interesse social. A LC 40 se aplica em 35 regiões administrativas da cidade, sem especificação de limite de faixa de renda. Posteriormente, a LC 40 foi modificada pela Lei Complementar nº 75, de 10/02/2005, que estabelece um teto de faixa de renda de 6 salários mínimos. No entanto, são tímidos os resultados alcançados, comparando-se com aqueles que viriam a ser obtidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, que revogaria tanto a LC 40 quanto a LC 75.

Alternativamente, é publicado em 9/3/1990 o Decreto nº 9218, que se propunha a trazer para a formalidade unidades residenciais até então irregulares, a partir da legalização de construções novas e de modificações com acréscimo das existentes.

Assim como a LC 40, o Decreto 9218 também apresentava restrições espaciais, sendo aplicável em dez regiões administrativas. Mas a demanda reprimida era tão grande que, mesmo com validade inicial de 9 meses, esse dispositivo foi prorrogado 22 vezes em quinze anos, sendo por fim abandonado no início de 2008, no início da gestão do Prefeito Eduardo Paes.

Se os benefícios promovidos pelo Decreto 9218 proporcionavam a valorização das edificações irregulares, configurando caráter formal às mesmas, seu uso indiscriminado terminou por transgredir seu propósito inicial, transformando uma alternativa para a regularização das moradias em um modo de produção que predominou em algumas regiões da cidade, em especial na Área de Planejamento 3.

O ADVENTO DO PROGRAMA *MINHA CASA, MINHA VIDA*

Lançado em março de 2009 pelo Governo Federal como um novo programa de financiamento de empreendimentos habitacionais, o Minha Casa, Minha Vida se apresenta com um ambicioso propósito de reduzir o déficit habitacional em 2 milhões

de unidades em todo o país, contemplando a faixa de renda familiar de 0 a 10 salários mínimos.

Trata-se de uma parceria entre o Governo Federal, representado pela Caixa Econômica Federal, prefeituras e construtoras, que se submetem tanto às regras do programa quanto às condições impostas pelos órgãos de licenciamento municipais.

No caso do Rio de Janeiro, foi criada uma legislação específica, a Lei Complementar nº 97, de 10/7/2009, que estabelece as normas para implantação de empreendimentos de interesse social no município. Ao contrário da Lei Complementar nº 40 e do Decreto nº 9218, não há restrição de implantação por região administrativa, apenas em Zona Residencial 6, áreas de proteção ambiental e nos distritos industriais definidos pelo Governo do Estado.

Um conjunto de dispositivos legais de incentivo à produção de moradias no âmbito do Minha Casa, Minha Vida no Rio de Janeiro representou uma atraente alternativa para o mercado imobiliário, que enfrentava em 2009 dificuldades decorrentes da crise internacional.

Esse somatório de incentivos, associados às condições de financiamento da Caixa Econômica Federal, impulsionou o licenciamento residencial no Rio de Janeiro. Em setembro de 2009 é concedida a primeira licença no âmbito do programa, em Santa Cruz, e até o final do ano são licenciadas quase 20 mil unidades do Minha Casa, Minha Vida no município, com mais de 1 milhão de metros quadrados. Em 2010 o programa é responsável por números de licenciamento ainda maiores, com cerca de 1,5 milhão de metros quadrados e quase 30 mil unidades, nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5.

Mas no final de 2010 e em 2011 o licenciamento do Minha Casa, Minha Vida no Rio cai abruptamente, fenômeno que pode ser explicado por um reposicionamento das construtoras para um mercado consumidor mais diversificado, impulsionado por uma conjuntura macroeconômica mais favorável.

Por outro lado, uma série de medidas restritivas da Prefeitura do Rio entre o fim de 2010 e o início de 2011 impacta o desempenho do licenciamento de empreendimentos

de interesse social na cidade. O objetivo era assegurar que os empreendimentos fossem efetivamente destinados às faixas de renda salarial mais baixas, e que fossem implantados em áreas infraestruturadas do território.

Foi então delimitada em 2012 a Área Prioritária do Minha Casa, Minha Vida, considerada adequada à produção de habitação popular no âmbito do programa na Área de Planejamento 5, aquela com maior demanda por parte das construtoras. Se por um lado se tratava de uma região da cidade com oferta de terrenos vazios e com preços mais acessíveis, por outro apresentava um desafio para suprir as necessidades desses novos assentamentos, notadamente nos setores de transportes, saúde, educação, água e saneamento.

A partir dessa delimitação, não seria mais possível licenciar empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida na AP 5 fora da Área Prioritária.

Esse conjunto de dispositivos, ora menos, ora mais restritivos, foi determinante para o desempenho desigual da área e do número unidades licenciados no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida no período de referência, de 2009 a 2013:

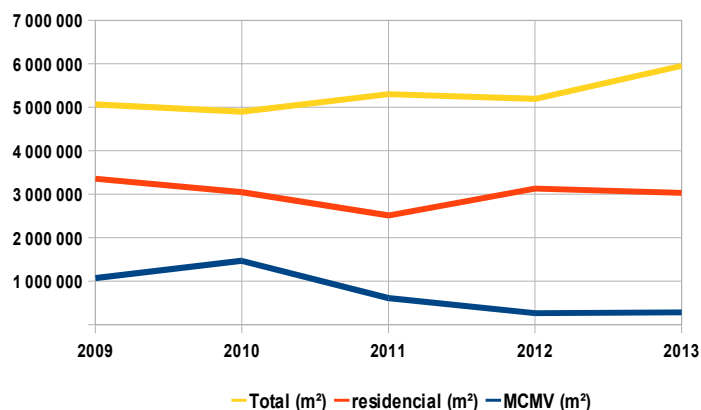
O impacto do programa Minha Casa, Minha Vida na produção habitacional do município pode ser dimensionado pela participação da área e das unidades licenciadas no conjunto de licenças.

Seguem tabelas e gráficos evidenciando a participação na área total e no número total de unidades licenciadas do programa, ano a ano. Observa-se claramente que nos dois primeiros anos do programa a participação é relevante, representando quase ¼ da área total licenciada no município, e mais da metade do total de unidades licenciadas.

Áreas licenciadas total, residencial e do programa Minha Casa, Minha Vida, e participação nas áreas total e residencial – 2009 a 2013

Ano	Área			Participação MCMV na área	
	Total (m²)	residencial (m²)	MCMV (m²)	Total (%)	residencial (%)
Total	26 411 822	15 078 557	3 697 753	14,0	24,5
2009	5 065 207	3 355 090	1 071 330	21,2	31,9
2010	4 900 829	3 048 676	1 467 912	30,0	48,1
2011	5 302 692	2 512 811	611 213	11,5	24,3
2012	5 192 019	3 128 806	264 183	5,1	8,4
2013	5 951 075	3 033 175	283 115	4,8	9,3

Fonte: SMU

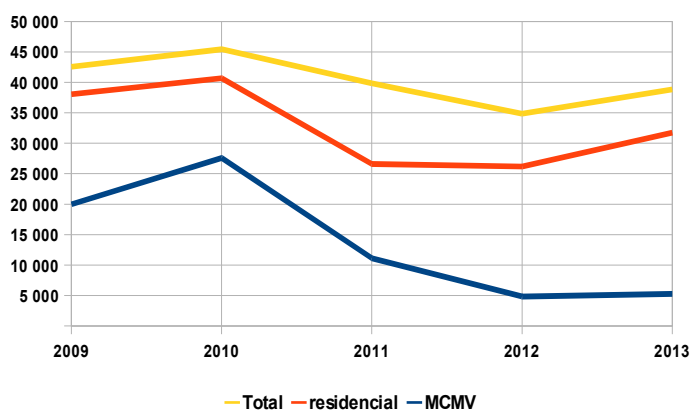
Evolução das áreas licenciadas total, residencial e do programa Minha Casa, Minha Vida
2009 a 2013

Número de unidades licenciadas total, residencial e do programa Minha Casa, Minha Vida, e participação nos números de unidades total e residencial – 2009 a 2013

Ano	Unidades			Participação MCMV no número de unidades	
	Total	residencial	MCMV	Total (%)	residencial (%)
Total	201 596	163 271	68 819	34,1	42,2
2009	42 583	38 053	19 996	47,0	52,5
2010	45 430	40 683	27 590	60,7	67,8
2011	39 874	26 593	11 130	27,9	41,9
2012	34 875	26 180	4 830	13,8	18,4
2013	38 834	31 762	5 273	13,6	16,6

Fonte: SMU

Evolução do número de unidades licenciadas total, residencial e do programa Minha Casa, Minha Vida - 2009 a 2013



A produção de unidades do Programa Minha Casa, Minha Vida apresenta ainda um comportamento bastante característico para cada Área de Planejamento da cidade. Na zona portuária verifica-se um conjunto de sobrados que sofrem adaptações para

receber unidades do programa, em sua maioria mistas, com lojas nos térreos e apartamentos nos pavimentos superiores. Trata-se de iniciativa da Secretaria Municipal de Habitação (SMH), que transferiu seus esforços do programa Novas Alternativas para o Minha Casa, Minha Vida, mantendo o mesmo padrão construtivo. Na AP 1 se destacam ainda dois empreendimentos no bairro Imperial de São Cristóvão, de iniciativa privada, e o conjunto de edificações implantado no terreno da antiga penitenciária da Frei Caneca, no Estácio, promovido pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro.

Enquanto a AP 2 figura apenas com um empreendimento em Vila Isabel, a AP 3 contribui significativamente para o sucesso do programa, com empreendimentos em todas as regiões administrativas. Destaca-se o Bairro Carioca, iniciativa da Prefeitura do Rio que construiu 11 grupamentos com 2240 unidades em uma grande área desativada da GE no bairro Rocha.

O Minha Casa, Minha Vida é ainda responsável por prover habitação popular em regiões carentes da AP 3, como Parada de Lucas e Barros Filho, com mais de 200 mil m² de área licenciada agregada.

A AP 4 concentra seus empreendimentos na região administrativa de Jacarepaguá, sobretudo no bairro de mesmo nome, com quase 300 mil m² de área licenciada e mais de 5 mil unidades – em sua maioria na Colônia Juliano Moreira, por iniciativa da SMH.

Já a AP 5 apresenta o maior volume de empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida, representando quase 60% tanto da área quanto do número de unidades licenciadas pelo programa. Tal predominância se deve à disponibilidade de terrenos livres e com custos mais acessíveis em relação a outras regiões da cidade.

Os bairros da AP 5 com maior oferta de empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida são Campo Grande e Santa Cruz, em locais afastados dos núcleos urbanos – o que impõe que tais áreas sejam providas de transporte, infraestrutura e equipamentos de educação e saúde. Para empreendimentos com mais de 300 unidades, quando não houver lotes de escola no PAL, as construtoras têm por obrigação a doação de terrenos para a construção de equipamentos públicos e, em alguns casos, de estabelecimentos

comerciais.

Ainda na AP 5, verificou-se a ocorrência de empreendimentos em vazios urbanos de áreas consolidadas, com farto acesso de transportes, comércio e serviços. Um caso notável é o conjunto de cinco grupamentos em Senador Camará, próximo à linha férrea, que foi edificado em um terreno da antiga fábrica Brasilit. Foram entregues 2.200 unidades em 144 edificações, perfazendo mais de 100 mil m² de área construída.

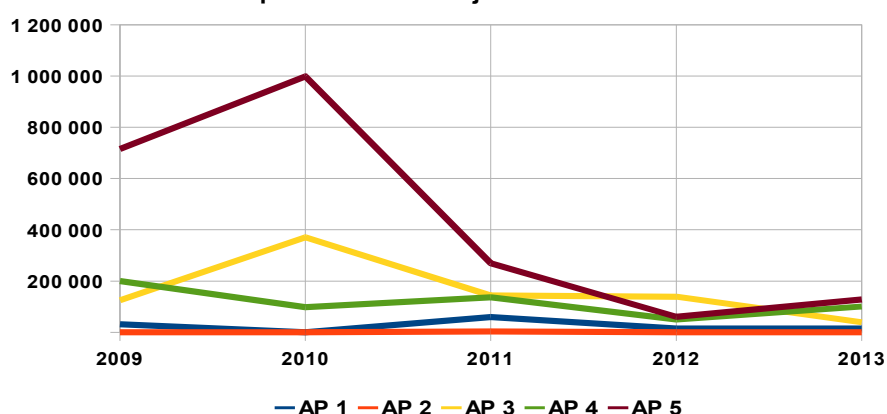
Seguem tabelas e gráficos com a evolução do licenciamento vinculado ao programa Minha Casa, Minha Vida no município entre 2009 e 2013:

Área licenciada pelo programa Minha Casa, Minha Vida, por Área de Planejamento – 2009 a 2013

Área de Planejamento	Área total licenciada MCMV (m ²)	%	2009		2010		2011		2012		2013	
			Área total licenciada MCMV (m ²)	%	Área total licenciada MCMV (m ²)	%	Área total licenciada MCMV (m ²)	%	Área total licenciada MCMV (m ²)	%	Área total licenciada MCMV (m ²)	%
Total	3 697 753	100,0	1 071 330	100,0	1 467 912	100,0	611 213	100,0	264 183	100,0	283 115	100,0
AP 1	120 270	3,3	31 480	2,9			58 876	9,6	14 513	5,5	15 401	5,4
AP 2	3 584	0,1					3 514	0,6			69	0,0
AP 3	816 969	22,1	124 668	11,6	370 729	25,3	143 317	23,4	138 905	52,6	39 350	13,9
AP 4	584 603	15,8	200 015	18,7	97 893	6,7	136 286	22,3	50 145	19,0	100 263	35,4
AP 5	2 172 327	58,7	715 167	66,8	999 290	68,1	269 220	44,0	60 619	22,9	128 032	45,2

Fonte: SMU

Evolução da área licenciada pelo programa Minha Casa, Minha Vida, por Área de Planejamento – 2009 a 2013

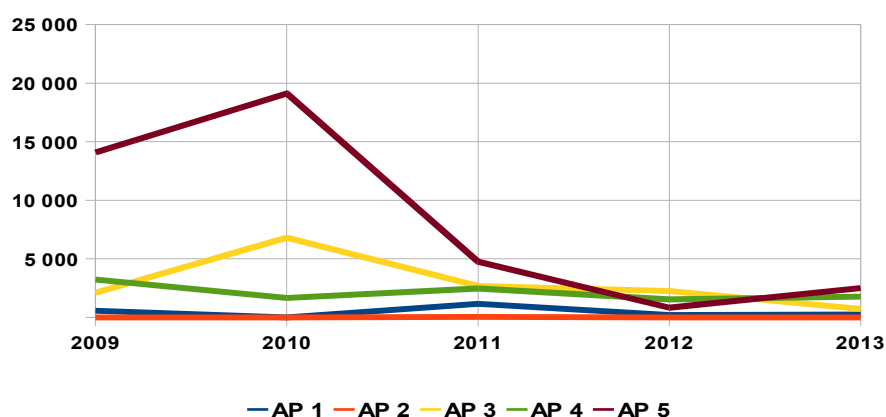


Número de unidades licenciadas pelo programa Minha Casa, Minha Vida, por Área de Planejamento – 2009 a 2013

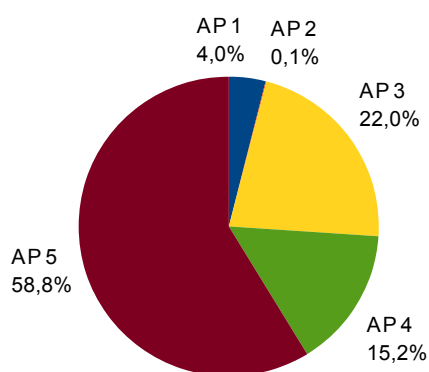
Área de Planejamento	Total de unidades MCMV	%	2009		2010		2011		2012		2013	
			Total de unidades MCMV	%	Total de unidades MCMV	%	Total de unidades MCMV	%	Total de unidades MCMV	%	Total de unidades MCMV	%
Total	68 819	100,0	19 996	100,0	27 590	100,0	11 130	100,0	4 830	100,0	5 273	100,0
AP 1	2 205	3,2	572	2,9			1 167	10,5	207	4,3	259	4,9
AP 2	48	0,1					48	0,4				
AP 3	14 584	21,2	2 104	10,5	6 805	24,7	2 689	24,2	2 252	46,6	734	13,9
AP 4	10 695	15,5	3 240	16,2	1 665	6,0	2 470	22,2	1 540	31,9	1 780	33,8
AP 5	41 287	60,0	14 080	70,4	19 120	69,3	4 756	42,7	831	17,2	2 500	47,4

Fonte: SMU

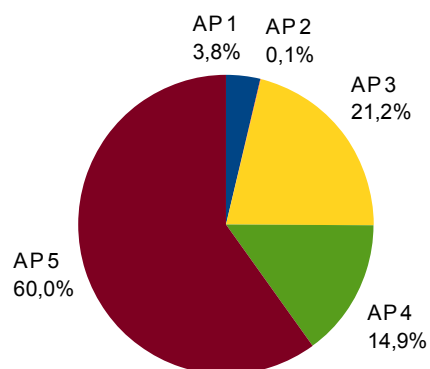
Evolução do número de unidades licenciadas pelo programa Minha Casa, Minha Vida, por Área de Planejamento – 2009 a 2013



Área licenciada pelo programa Minha Casa, Minha Vida por Área de Planejamento 2009 a 2013



Número de unidades licenciadas pelo programa Minha Casa, Minha Vida por Área de Planejamento – 2009 a 2013



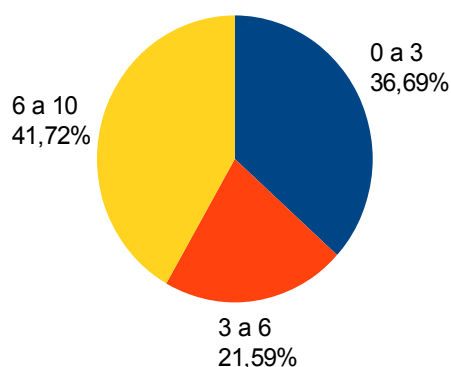
As regras do programa Minha Casa, Minha Vida, definidas pelo Ministério das Cidades em 2009, estabeleciam duas faixas de renda familiares a serem contempladas: até R\$ 1.600,00 e até R\$ 5.000,00. Já a Lei Complementar 97/2009, de âmbito municipal, prevê tratamento específico para três faixas: 0 a 3, 3 a 6 e 6 a 10 salários mínimos.

Analisando-se a distribuição da área licenciada nas faixas de renda percebe-se uma predominância de duas delas. A faixa de 0 a 3 salários mínimos, destinado a um público alvo que se submete a um sorteio promovido pela Secretaria Municipal de Habitação, ou é removido de áreas de risco, tem boa parte de seus empreendimentos conduzidos pelos poderes públicos municipal (SMH / Rio Urbe) e estadual (CEHAB). Tais iniciativas representam cerca de 9% da área licenciada e 10% do total de unidades do programa.

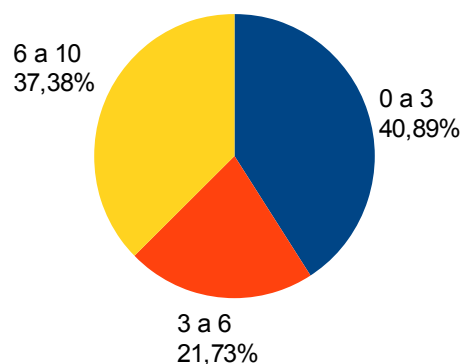
A outra faixa predominante é a de 6 a 10 salários mínimos, que representa uma fatia do mercado imobiliário que já era de certa forma contemplada pela iniciativa privada antes do programa. Os benefícios da legislação do Minha Casa, Minha Vida, no entanto, permitem a inserção nesse mercado de áreas da cidade que eram relegadas a segundo plano pelas construtoras, como Campo Grande, Santa Cruz e adjacências.

Seguem os gráficos com a distribuição da área e das unidades licenciadas pelo programa, evidenciando o predomínio das faixas de renda 0 a 3 e 6 a 10 salários mínimos:

Área licenciada pelo programa Minha Casa, Minha Vida por faixa de renda 2009 a 2013



Número de unidades licenciadas pelo programa Minha Casa, Minha Vida por faixa de renda – 2009 a 2013



De certo modo, pode-se dizer que um dos objetivos do Governo Federal com a implantação do programa teve êxito no município do Rio de Janeiro, estimulando a indústria da construção civil e a geração de empregos em um momento em que a

economia global foi afetada pela crise imobiliária internacional de 2008.

As quase 69 mil unidades licenciadas, somadas a outras 6 mil unidades que migraram para o Minha Casa, Minha Vida de outros programas habitacionais – como o PAR (Programa de Arrendamento Residencial) da Caixa Econômica Federal e o Novas Alternativas da SMH – foram responsáveis por alçar o Rio de Janeiro à condição de município líder no atendimento às metas do programa.

Licenciamento de Hotéis no Rio de Janeiro

A escolha do Rio de Janeiro como cidade-sede dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016, definida 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 garantir abrigo para Família Olímpica, composta de 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 o “Dossiê de candidatura do Rio de Janeiro a sede dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016”, encaminhado ao Comitê Olímpico Internacional em 2009, previa-se uma solução mista para a questão das acomodações, contemplando hotéis, apart-hotéis, vilas olímpicas e navios de cruzeiro. As acomodações destinadas a pessoas com deficiência, segundo o documento, já estariam garantidas para novos hotéis a serem construídos pelo atendimento às normas da ABNT e do Código de Obras do município, suprimindo as demandas tanto dos Jogos Olímpicos quanto Paralímpicos.

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 quartos, observando-se, mesmo antes da escolha do Rio como cidade-sede, uma tendência de crescimento da oferta de quartos. 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.

Alternativamente, previa-se ainda a oferta de 1.700 quartos em apart-hotéis, localizados em Copacabana e na Barra da Tijuca, e mais de 8.500 cabines distribuídas em 6 navios de cruzeiro que ancorarão na Zona Portuária. Já os atletas, técnicos, profissionais de mídia e convidados se hospedarão em cerca de 25.000 apartamentos Vilas de Mídia, Olímpica e Paralímpica, e que serão destinados após os Jogos ao mercado imobiliário.

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 acomodações no município, visando tanto a Copa do Mundo de 2014 quanto aos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016. Com parâmetros edilícios específicos para diferentes regiões da cidade, a LC 108/10 visava impulsionar o licenciamento de novos hotéis, resorts, albergues e pousadas, vinculados ao compromisso de que tais edificações deveriam ser de fato destinadas a hospedagem, vedando a transformação de uso posterior.

Observa-se que o licenciamento de hotéis no município vem crescendo significativamente, indicando que a meta proposta deva ser superada. De 2010 a 2013, foram licenciados 863,5 mil m² de área construída, disponibilizando quase 14.000 quartos novos. Esse acréscimo no número de quartos será um dos legados da cidade após os Jogos, representando um aumento de quase 60%.

Segundo o Dossiê da candidatura do Rio, 10.931 quartos de hotéis destinados à Família Olímpica estariam garantidos, entre existentes e a construir. Portanto, dos 34 mil quartos disponíveis à época das competições, 32% estariam reservadas pela organização dos Jogos.

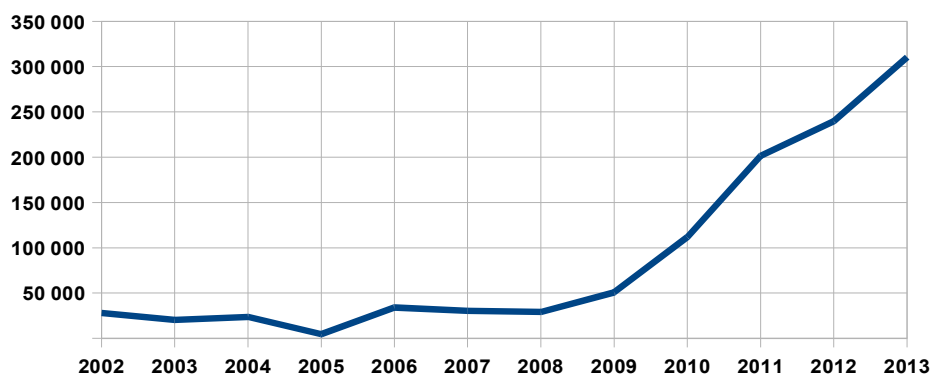
Seguem as tabelas com a área e o número de quartos licenciados referentes a hotéis desde 2002, por Área de Planejamento, e os gráficos com as curvas de crescimento no período. Os anos 2010 a 2013, destacados em cinza, representam 79,6% do total licenciado.

Área licenciada de hotéis por Área de Planejamento – 2002 a 2013

Área de Planejamento	área (m ²)												
	Total	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total	1 084 660	27 931	20 534	23 725	4 580	34 069	30 446	29 164	50 709	111 746	201 495	239 766	310 496
AP 1	144 003	18 520		16	256	12 698	1 146	2 218	1 595	399	1 143	39 486	66 526
AP 2	226 983	8 612	154	5 977	4 292	11 040	1 537	5 584	21 823	976	21 457	76 728	68 803
AP 3	104 864									78 517	8 783	363	17 201
AP 4	604 150	800	20 380	17 731	31	10 331	27 764	21 362	27 290	31 855	170 111	123 188	153 306
AP 5	4 660												4 660

Fonte: SMU

Evolução da área licenciada de hotéis (m²) – 2002 a 2013



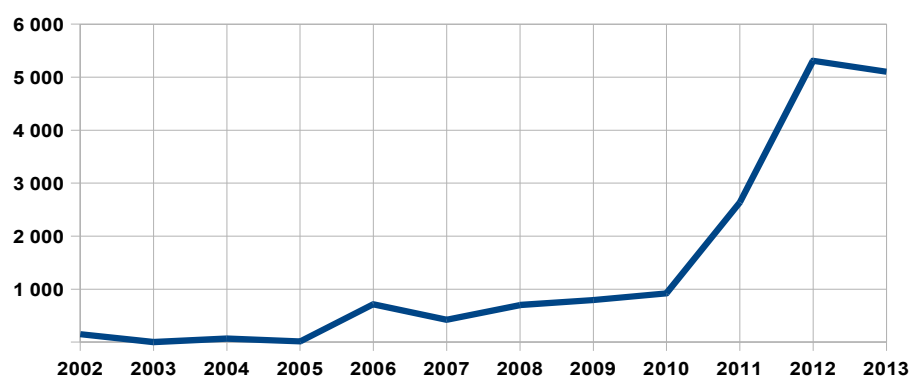
Segue a tabela e com o número de quartos licenciados referente a hotéis desde 2002, por Área de Planejamento, e o gráfico com a curva de crescimento no período. Os anos 2010 a 2013, destacados em cinza, representam 83,0% do total licenciado.

Número de quartos de licenciados em hotéis por Área de Planejamento – 2002 a 2013

Área de Planejamento	número de unidades												
	Total	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total	16 825	150		66	12	713	421	699	795	920	2 635	5 310	5 104
AP 1	3 511	150				193	129	19	94	184	29	1 279	1 434
AP 2	5 985			66	12	380	292	130	515	10	916	1 939	1 725
AP 3	516									216	162		138
AP 4	6 712					140		550	186	510	1 528	2 087	1 711
AP 5	101											5	96

Fonte: SMU

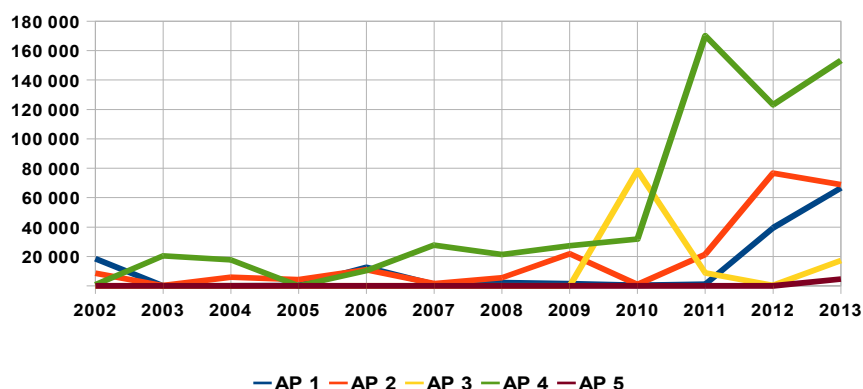
Evolução do número de quartos de hotéis – 2002 a 2013



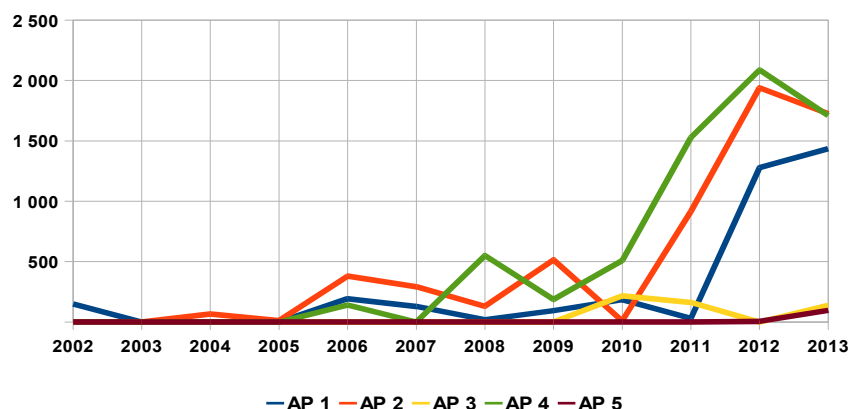
A análise por Área de Planejamento revela um comportamento bastante irregular, destacando-se os picos de crescimento na AP 2 e AP 4, que representam os principais focos de atração de turistas, em função das praias. Surgem empreendimentos em áreas da cidade até então pouco procuradas, como a Zona Norte, com hotéis no Galeão, junto ao Aeroporto Internacional, no Cachambi e no Shopping Nova América, em Del Castilho, além de mais dois hotéis na Ilha do Governador (Jardim Guanabara e Cacuia). Destaca-se ainda em 2013 o primeiro licenciamento de um hotel na AP 5, com 96 quartos em Campo Grande.

Já a Área de Planejamento 1, apesar de seu importante acervo histórico-cultural, teve pouca representatividade no licenciamento de hotéis até 2012, quando surgem novos empreendimentos hoteleiros, com quase 100 mil m² no total. Esses lançamentos refletem a tendência de valorização da região central da cidade, sobretudo em função da revitalização da Zona Portuária.

Evolução da área licenciada de hotéis, por Área de Planejamento (m²) – 2002 a 2013



Evolução do número de quartos licenciados de hotéis, por Área de Planejamento – 2002 a 2013



Segue a tabela com a área licenciada por bairro no período com destaque em cinza nos anos 2010 a 2013:

Área licenciada de hotéis por bairro (m²) – 2002 a 2013

Bairro	área (m²)												
	Total	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total	1 084 660	27 931	20 534	23 725	4 580	34 069	30 446	29 164	50 709	111 746	201 495	239 766	310 496
BARRA DA TIJUCA	476 164	800	8 307		31	10 331	27 764	21 362	27 290	20 492	164 352	48 173	147 262
COPACABANA	113 918	45		316	33	318	912	5 584	4 000	58	6 176	47 585	48 891
BOTAFOGO	49 056	7 820		171	2 941		10		10 262	281	5 482	21 282	806
DEL CASTILHO	91 109									78 484	346	303	11 977
RECREIO DOS BANDEIRANTES	73 746		12 073	17 731						11 363	5 760	26 818	
SANTO CRISTO	67 248											18 114	49 135
CENTRO	74 205	18 520		16	256	12 013	966	1 738	1 649	380		21 373	17 294
JACAREPAGUA	49 463											48 197	1 267
CATETE	24 122			5 476		10 472	456					7 624	94
FLAMENGO	16 530	712	154		1 318				2 917	637			10 791
GLORIA	15 051								3 221		9 284		2 547
GALEAO	8 498										8 438	60	
CACHAMBI	5 198												5 198
MARACANA	4 835												4 835
JOA	4 777												4 777
CAMPO GRANDE	4 660												4 660
SANTA TERESA	3 506					685	179	481	902	18	1 143		98
IPANEMA	908	16					23		1		515	169	184
SAO CONRADO	635			14		19	135		467				
LEME	830					195							635
LARANJEIRAS	68											68	
VIDIGAL	35					35							
FREGUESIA(ILHA)	33									33			
CACUIA	26												26
PRACA DA BANDEIRA	20												20
LAGOA	19	19											

Fonte: SMU

Segue a tabela com o número de quartos licenciados por bairro no período com destaque em cinza nos anos 2010 a 2013:

Número de quartos licenciados de hotéis por bairro – 2002 a 2013

Bairro	número de quartos												
	Total	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Total	16 825	150		66	12	713	421	699	795	920	2 635	5 310	5 104
BARRA DA TIJUCA	5 129					140		550	186	360	1 495	831	1 567
COPACABANA	2 976			66		308	182	128	8		344	901	1 039
CENTRO	2 097	150				149	129		302			803	564
SANTO CRISTO	1 296											450	846
BOTAFOGO	1 110								240		142	711	17
JACAREPAGUA	827											789	38
RECREIO DOS BANDEIRANTES	650									150	33	467	
FLAMENGO	525				12				49				464
CATETE	436					72	92					284	- 12
GLORIA	358										372		- 14
SANTA TERESA	326					44		19		184	29	26	24
DEL CASTILHO	216									216			
GALEAO	162										162		
IPANEMA	117						18		10	10	58	20	1
CACHAMBI	117												117
PRACA DA BANDEIRA	112												112
JOA	106												106
MARACANA	105												105
CAMPO GRANDE	96												96
CACUJA	13												13
LARANJEIRAS	13											13	
LEME	13												13
HUMAITA	10											10	
JARDIM GUANABARA	8												8
GUARATIBA	5											5	
COSME VELHO	2							2					

Fonte: SMU

Licenças do Programa Minha Casa Minha Vida, por Faixa de Renda Salarial e Número de Unidades - 2009 a 2013

