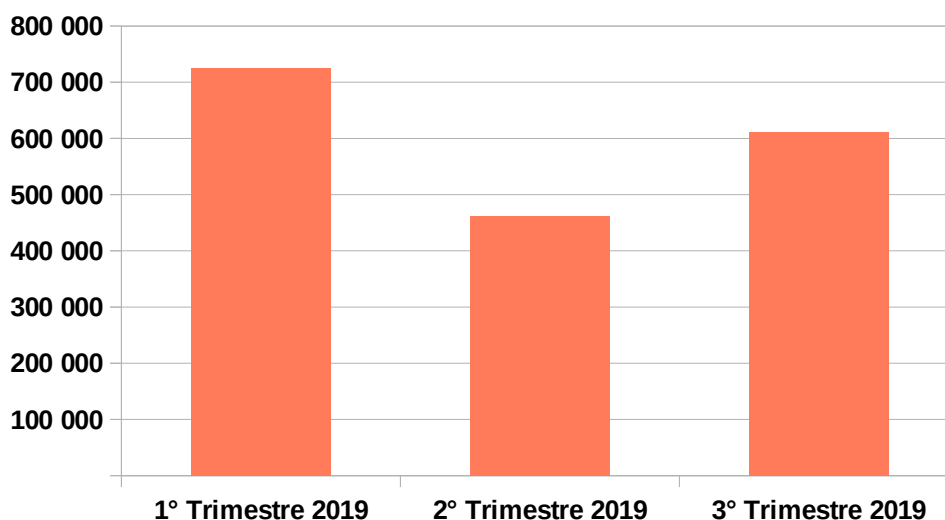
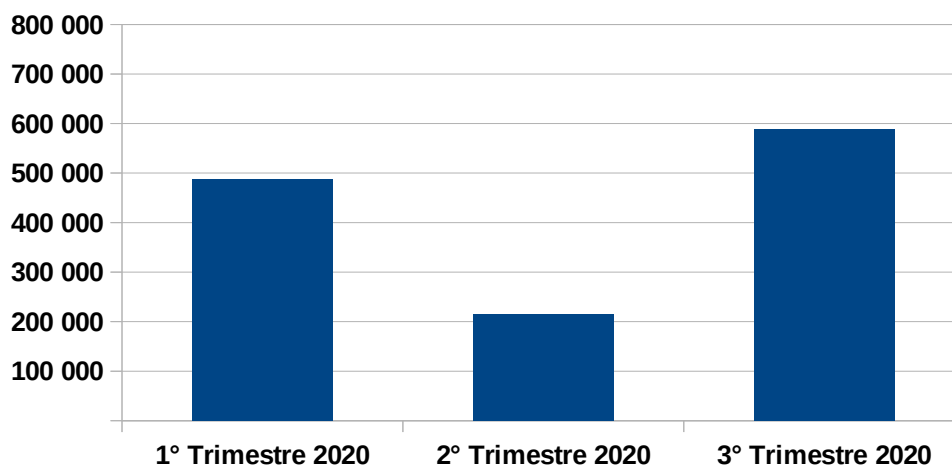


## Análise dos resultados de área licenciada até outubro de 2020

Foram licenciados 1.557.946 m<sup>2</sup> até outubro de 2020 e 16.227 unidades, significando uma queda de **-25%** no comparativo com o mesmo período de 2019 quando a área licenciada foi de 2.075.275 m<sup>2</sup> e uma queda também no número de unidades de **-9,88%**, uma vez que em 2019 foram licenciadas 18.000 unidades. Importante destacar o papel do Programa MCMV<sup>1</sup> nesses resultados.

No intuito de observarmos o comportamento dos resultados por trimestre foram elaborados os gráficos abaixo. Notamos que em 2020 houve uma queda acentuada da área licenciada no 2º. Trimestre, presente contudo também em 2019. Mas em 2020 a queda foi mais acentuada e seria possível realmente associá-la com o isolamento social e suspensão das atividades econômicas impostas pelo enfrentamento da pandemia causada pela Covid 19.

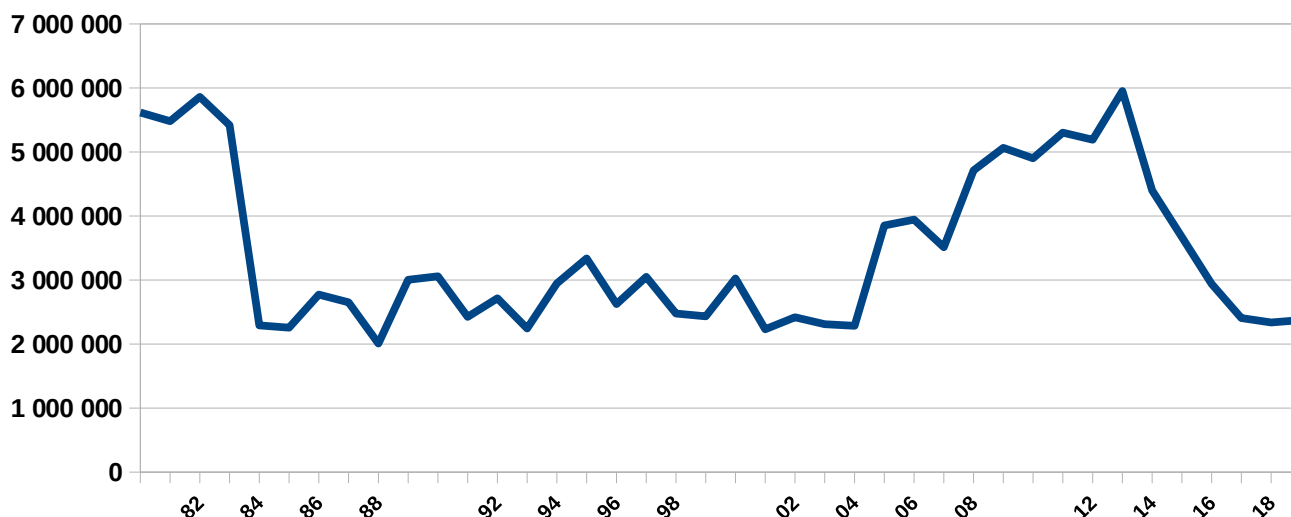
### Área Licenciada (m<sup>2</sup>)



<sup>1</sup> Desde 2018 o licenciamento dos empreendimentos do Programa MCMV (Lei Municipal 97/2009) está sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação – SMIH. Os resultados vem sendo contabilizados pela SMU para fins de análise do desenvolvimento urbano da cidade.

Com base no comportamento até aqui da área licenciada e comparando com a evolução no ano de 2019, estima-se que o total da área licenciada em 2020, senão houver reação nos próximos 2 meses, será de 1.783.456 m<sup>2</sup>, ou 25% menor que em 2019, fazendo oscilar para baixo o patamar que vinha de se mantendo estável desde 2017, conforme se observa no gráfico abaixo.

### Evolução da Área (m<sup>2</sup>) Total Licenciada - 1980 - 2019



*“O ambiente de negócios para as empresas do setor já é mais favorável que o registrado antes do início do isolamento social determinado pela pandemia. Enquanto o mercado imobiliário está sendo impulsionado pelas taxas de juros em níveis historicamente baixos, a infraestrutura se beneficia dos investimentos das prefeituras e das recentes mudanças regulatórias. O impacto na atividade mal começou a se evidenciar no mercado de trabalho, mas a percepção positiva dos empresários do segmento de Preparação de Terrenos sinaliza continuidade e fortalecimento desse movimento de recuperação”, observou Ana Maria Castelo, Coordenadora de Projetos da Construção da FGV IBRE. (Sondagem da Construção – Outubro 2020)*

[https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2020-10/sondagem-da-construcao-fgv\\_press-release\\_outubro20.pdf](https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2020-10/sondagem-da-construcao-fgv_press-release_outubro20.pdf)

#### **Limitações: escassez e custo de materiais**

*Nos últimos meses, na medida em que a preocupação com a pandemia diminuiu, aumentaram as assinalações de dificuldades com fornecedores e com o custo dos insumos no setor. Em outubro, entre as principais limitações para a melhoria dos negócios, destaca-se o Custo da Matéria-Prima com o maior percentual de citações da série histórica da sondagem (20,7%) – iniciada em julho de 2010. O problema com fornecimento de insumos também se evidencia nas assinalações de Escassez de Materiais (9,3%). De fato, a dificuldade apontada pelos empresários reflete os aumentos nos preços de vários insumos, com destaque para aqueles que compõem a fase de estrutura da obra, pressionando fortemente os custos setoriais. Em setembro, o componente do INCC-M relativo a Materiais e Equipamentos registrou a maior alta em 12 meses desde abril de 2009.*

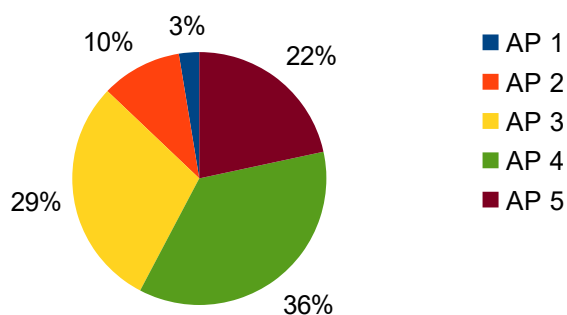
É plausível levantar a hipótese de que a escassez de insumos diversos guarda relação com as demissões que se verificaram no período, dificultando a produção desses insumos em patamares anteriores, agravados por problemas na distribuição.

Abaixo é possível observar o resultado do acumulado até setembro 2020, por Área de Planejamento. Houve um decréscimo de **-27,7%** no total da área licenciada e **-17%** no número de unidades no comparativo entre o acumulado até setembro em 2020 e 2019.

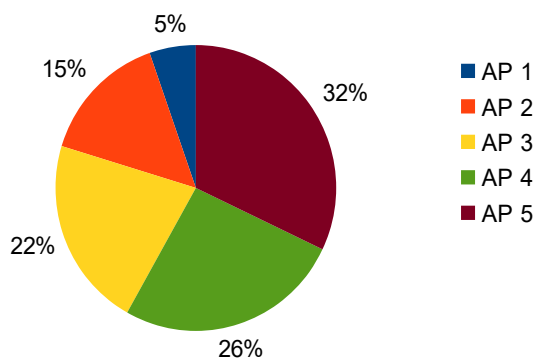
Área licenciada total e por uso, total de edificações, total de unidades e total de unidades por tipo, por Área de Planejamento, Regiões Administrativas e Bairros – Acumulado até setembro 2020															
Área de Planejamento, Regiões Administrativas, Bairros	Área total (m²)	Área por uso (m²)			Total de edif.	Total unidades	Nº de unidades por tipo								
		residencial	não residencial	misto			residencial				não residencial				
							total	uni	bi	multi	total	salas	lojas	uso exclusivo	industrial
Acumulado até setembro 2020	1 290 222	814 909	393 962	81 351	1 340	12 198	11 448	713	322	10 413	750	513	175	60	2
Área de Planejamento 1	33 325	2 636	9 215	21 474	26	89	82	2	2	78			3	4	0
Área de Planejamento 2	132 610	54 330	32 328	45 952	212	723	673	17	6	650	50	1	39	10	0
Área de Planejamento 3	379 866	212 799	160 136	6 931	313	3 412	3 328	50	68	3 210	84	30	40	14	0
Área de Planejamento 4	465 618	358 982	104 436	2 200	384	4 216	3 686	92	104	3 490	530	465	47	17	1
Área de Planejamento 5	278 802	186 162	87 847	4 794	405	3 758	3 679	552	142	2 985	79	17	46	15	1
Acumulado até setembro 2019	1 783 857	1 145 668	542 639	95 549	1 860	14 728	14 057	743	806	12 508	671	102	439	124	6
Área de Planejamento 1	95 153	19 973	36 077	39 103	17	671	617	1	4	612	54	23	28	1	2
Área de Planejamento 2	266 600	105 141	117 290	44 169	72	887	706	23	10	673	181	4	161	16	0
Área de Planejamento 3	384 940	267 746	108 355	8 838	586	3 586	3 456	222	312	2 922	130	28	75	26	1
Área de Planejamento 4	465 109	381 423	82 551	1 134	398	2 763	2 691	201	164	2 326	72	16	24	32	0
Área de Planejamento 5	572 056	371 384	198 366	2 305	787	6 821	6 587	296	316	5 975	234	31	151	49	3
Acum. setembro 2020 / Acum. até setembro 2019 (%)	-27,67	-28,87	-27,40	-14,86	-27,96	-17,18	-18,56	-4,04	-60,05	-16,75	11,77	402,94	-60,14	-51,61	-66,67
Área de Planejamento 1	-64,98	-86,80	-74,46	-45,08	52,94	-86,74	-86,71	100,00	-50,00	-87,25	-87,04	-100,00	-89,29	300,00	-100,00
Área de Planejamento 2	-50,26	-48,33	-72,44	4,04	194,44	-18,49	-4,67	-26,09	-40,00	-3,42	-72,38	-75,00	-75,78	-37,50	-
Área de Planejamento 3	-1,32	-20,52	47,79	-21,58	-46,59	-4,85	-3,70	-77,48	-78,21	9,86	-35,38	7,14	-46,67	-46,15	-100,00
Área de Planejamento 4	0,11	-5,88	26,51	93,93	-3,52	52,59	36,98	-54,23	-36,59	50,04	636,11	2.806,25	95,83	-46,88	-
Área de Planejamento 5	-51,26	-49,87	-55,71	107,93	-48,54	-44,91	-44,15	86,49	-55,06	-50,04	-66,24	-45,16	-69,54	-69,39	-66,67

Fonte: U/SUBU/CGPP/IGNIU

Distribuição (%) Área Licenciada por Área de Planejamento no acumulado até setembro 2020



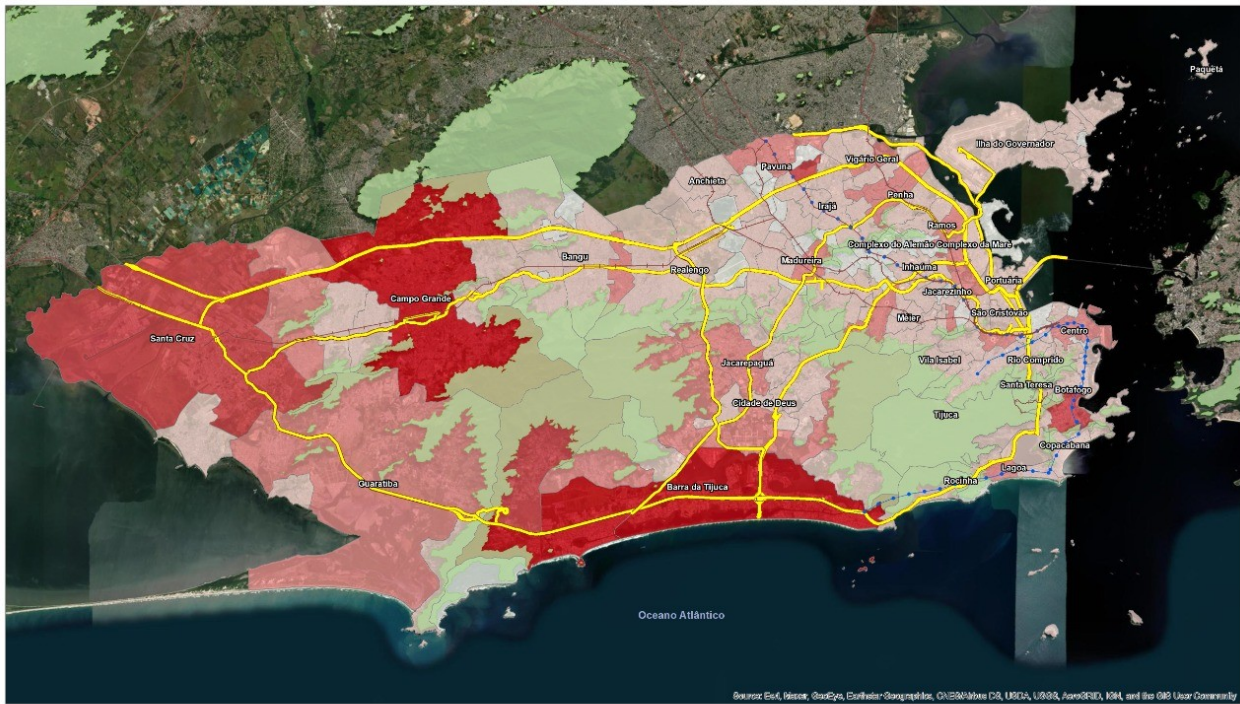
Distribuição (%) Área Licenciada por Área de Planejamento no acumulado até setembro 2019



No acumulado até setembro de 2020

constata-se o aumento da participação da AP 3 e da AP 4 na área total licenciada em detrimento principalmente da AP 5 e AP 2. Uma hipótese a ser verificada é a de que os lançamentos que se verificam no mercado imobiliário são resultado de licenciamento ocorrido em anos anteriores.





**RIO PREFEITURA** **GNU** SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 URBANISMO NORMAS E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS SUBSECRETARIA DE URBANISMO  
 COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO E PROJETOS  
 GERÊNCIA DE NORMAS E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

**GEO SISLIC** Georreferenciamento de Licenças e Áreas de Fiscalização

**Total de Área (m²) Licenciada por Bairro Acumulado Setembro 2020**

Projeção Universal Transversa de Mercator  
 South American Datum 69  
 1:180.000

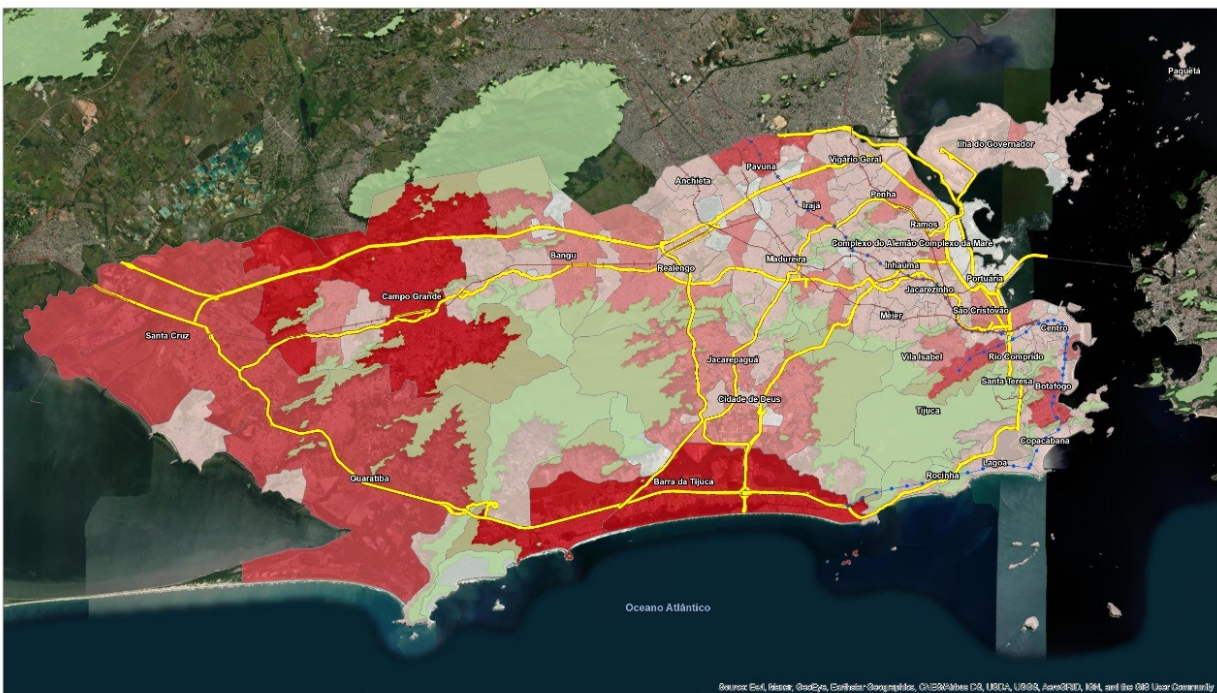
0 1 2 4 6 8 Km

Fonte:  
 - Gerência de Normas e Informações Urbanísticas - U/SUBU/CGPPY/GNU  
 - Sistema de Licenciamento - SISLIC  
 - Publicação do dado:  
 - Outubro 2020

**Legenda**

Simbolização	Total de Área (m²)
Ferrovias	0
Metrô	1 - 10.000
Vias Principais	10.001 - 50.000
Limites de Bairro	50.001 - 100.000
Cota 100 m	100.001 - 250.000
	250.001 - 500.000
	Mais de 500.000

Observa-se concentração de área licenciada nas áreas de expansão da cidade, Áreas de Planejamento 4 e 5. E em locais pontuais como Botafogo na AP 2 (2020) e Pavuna na AP 3 (2019). No comparativo entre 2019 e 2020 percebe-se aumento da intensidade de área licenciada nas áreas de expansão, em especial em Santa Cruz.



**RIO PREFEITURA** **GNU** SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 URBANISMO NORMAS E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS SUBSECRETARIA DE URBANISMO  
 COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO E PROJETOS  
 GERÊNCIA DE NORMAS E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

**GEO SISLIC** Georreferenciamento de Licenças e Áreas de Fiscalização

**Total de Área (m²) Licenciada por Bairro Acumulado Setembro 2019**

Projeção Universal Transversa de Mercator  
 South American Datum 69  
 1:180.000

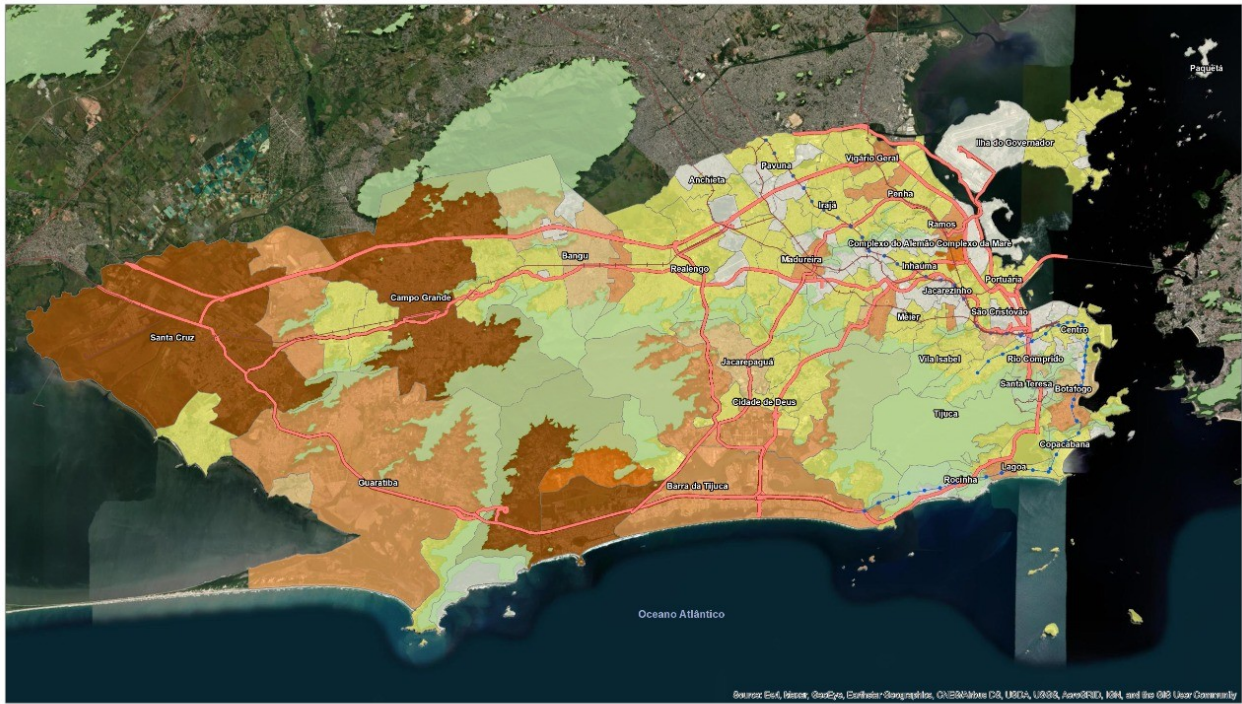
0 1 2 4 6 8 Km

Fonte:  
 - Gerência de Normas e Informações Urbanísticas - U/SUBU/CGPPY/GNU  
 - Sistema de Licenciamento - SISLIC  
 - Publicação do dado:  
 - Outubro 2019

**Legenda**

Simbolização	Total de Área (m²)
Ferrovias	0
Metrô	1 - 10.000
Vias Principais	10.001 - 50.000
Limites de Bairro	50.001 - 100.000
Cota 100 m	100.001 - 250.000
	250.001 - 500.000
	Mais de 500.000





**RIO PREFEITURA** **GNU** SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 URBANISMO NORMAS E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS SUBSECRETARIA DE URBANISMO  
 COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO E PROJETOS  
 GERÊNCIA DE NORMAS E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

**GEO SISLIC** Total de Unidades Licenciadas por Bairro Acumulado Setembro 2020  
 Georreferenciamento de Licenças e Área de Fiscalização

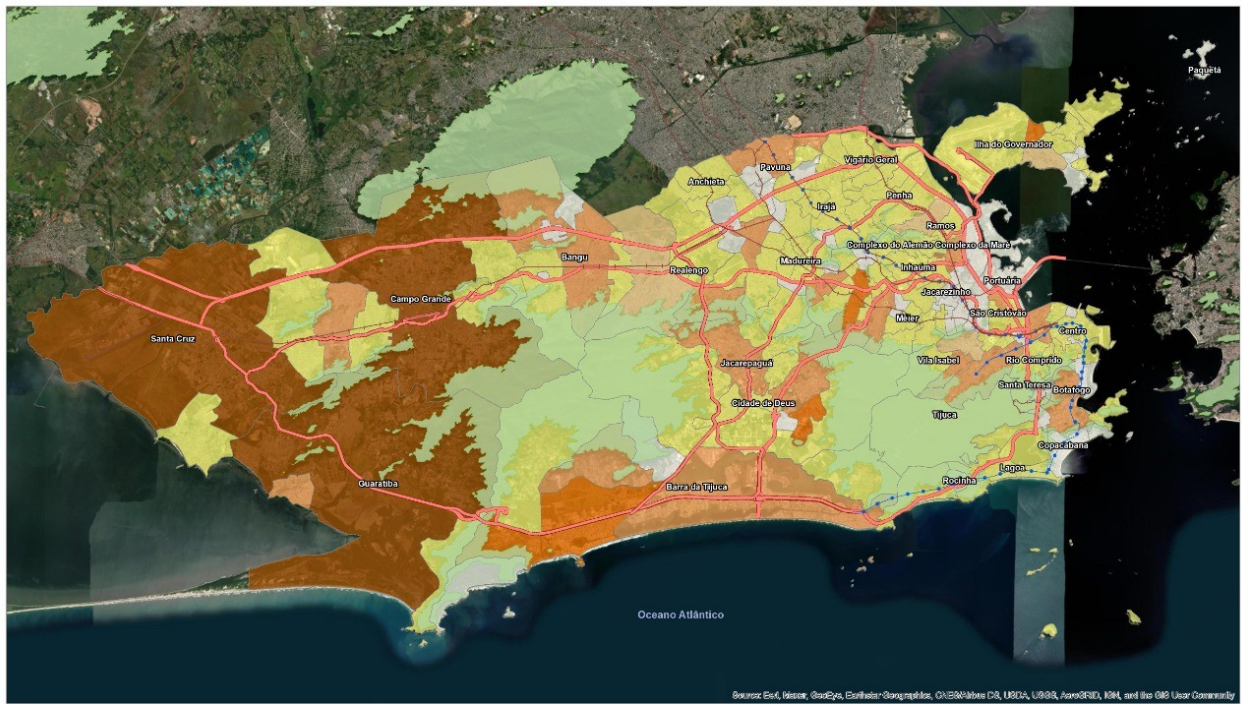
Projeção Universal Transversa de Mercator  
 South American Datum 69  
 1:180.000

Fonte:  
 - Gerência de Normas e Informações Urbanísticas - U/SUBU/CGPPP/IGNIU  
 - Sistema de Licenciamento - SISLIC  
 Publicação do dado:  
 - Outubro 2020

**Legenda**

- Ferrovias
- Metrô
- Vias Principais
- Limites de Bairro
- Cota 100 m
- Total de Unidades

1 - 50
51 - 100
101 - 500
501 - 1.000
1.001 - 3.000
3.001 - 5.000
5.001



**RIO PREFEITURA** **GNU** SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 URBANISMO NORMAS E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS SUBSECRETARIA DE URBANISMO  
 COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO E PROJETOS  
 GERÊNCIA DE NORMAS E INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

**GEO SISLIC** Total de Unidades Licenciadas por Bairro Acumulado Setembro 2019  
 Georreferenciamento de Licenças e Área de Fiscalização

Projeção Universal Transversa de Mercator  
 South American Datum 69  
 1:180.000

Fonte:  
 - Gerência de Normas e Informações Urbanísticas - U/SUBU/CGPPP/IGNIU  
 - Sistema de Licenciamento - SISLIC  
 Publicação do dado:  
 - Outubro 2019

**Legenda**

- Ferrovias
- Metrô
- Vias Principais
- Limites de Bairro
- Cota 100 m
- Total de Unidades

1 - 50
51 - 100
101 - 500
501 - 1.000
1.001 - 3.000
3.001 - 5.000
5.001

Observa-se nos mapas acima sobre Número de Unidades, uma concentração do licenciamento nos bairros de Campo Grande, Santa Cruz, Vargens e Recreio dos Bandeirantes, em que a infraestrutura ainda é deficiente, mas o acesso a terra é mais fácil. Vale lembrar mais uma vez a importante participação do Programa MCMV – Lei Municipal 97/2009 na produção dessas unidades.

Estudos posteriores mais detalhados poderão trazer à luz aspectos e novos e enriquecer esta análise.

### **Gerência de Normas e Informações Urbanísticas – GNIU**

Eugênia Vitória Camera Loureiro  
arquiteta urbanista – gerente

Felipe Coriolano Siqueira  
Geógrafo

Pedro Renault de Barros Correia  
Arquiteto Urbanista

<http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/informacoes-urbanisticas>