



Análise da Dinâmica Urbana - 1º. Trimestre 2023 – Licenciamento de Construção

No 1º. Trimestre de 2023 foram licenciados 734.652 m² de área e 5.032 unidades o que significou, respectivamente, um crescimento de 19,64% no caso da área licenciada, mas uma redução de **-19,05%** no caso das unidades, comparando com os números do licenciamento do 1º trimestre de 2022.

É importante destacar que no caso da área licenciada houve crescimento em todos os usos: residencial, não residencial e misto, ao passo que no caso das unidades houve queda de **-20,27%** na tipologia residencial e crescimento de 57,14% no total de unidades não residenciais.

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 – 1º Trimestre 2023															
Área de Planejamento	Área total (m ²)	Área por uso (m ²)			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.	ind.
Total 1º Trimestre 2023	734 652	515 626	175 221	43 806	532	5 032	4 878	239	218	4 421	154	29	60	60	5
Área de Planejamento 1	105 773	38 670	50 812	16 291	10	736	717	0	2	715	19	0	17	2	0
Área de Planejamento 2	145 440	104 821	13 618	27 001	36	830	798	7	0	791	32	3	26	3	0
Área de Planejamento 3	117 403	80 872	36 500	30	96	845	827	40	48	739	18	0	3	15	0
Área de Planejamento 4	257 833	235 103	22 730	0	151	1 810	1 760	60	84	1 616	50	23	8	16	3
Área de Planejamento 5	108 203	56 160	51 560	483	239	811	776	132	84	560	35	3	6	24	2
Total 1º Trimestre 2022	614 046	464 680	126 960	22 405	410	6 216	6 118	152	200	5 766	98	10	45	42	1
Área de Planejamento 1	93 109	68 896	2 305	21 908	7	1 701	1 694	0	0	1 694	7	0	7	0	0
Área de Planejamento 2	92 250	55 077	36 944	229	27	453	422	9	2	411	31	1	28	2	0
Área de Planejamento 3	189 268	143 680	45 320	268	91	2 028	2 015	36	36	1 943	13	0	1	11	1
Área de Planejamento 4	160 194	138 668	21 525	0	153	979	963	68	78	817	16	0	3	13	0
Área de Planejamento 5	79 225	58 359	20 866	0	132	1 055	1 024	39	84	901	31	9	6	16	0
1o. Trim. 2023 / 1o. Trim. 2022 (%)	19,64	10,96	38,01	95,52	29,76	-19,05	-20,27	57,24	9,00	-23,33	57,14	190,00	33,33	42,86	400,00
Área de Planejamento 1	13,60	-43,87	2104,70	-25,64	42,86	-56,73	-57,67	-	-	-57,79	171,43	-	142,86	-	-
Área de Planejamento 2	57,66	90,32	-63,14	11688,80	33,33	83,22	89,10	-22,22	-100,00	92,46	3,23	200,00	-7,14	50,00	-
Área de Planejamento 3	-37,97	-43,71	-19,46	-88,71	5,49	-58,33	-58,96	11,11	33,33	-61,97	38,46	-	200,00	36,36	-100,00
Área de Planejamento 4	60,95	69,54	5,60	-	-1,31	84,88	82,76	-11,76	7,69	97,80	212,50	-	166,67	23,08	-
Área de Planejamento 5	36,58	-3,77	147,10	-	81,06	-23,13	-24,22	238,46	0,00	-37,85	12,90	-66,67	0,00	50,00	-

Fonte: PU/CGPP/GNIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDEIS)

Quando se olha esse quadro por Área de Planejamento observa-se uma queda significativa na área licenciada na AP 3 de **- 37,97%** e crescimento nas demais, destacando-se a AP 4 com um crescimento de 60,95% e a AP 2 com 57,66%. Esse destaque se repete no uso residencial onde apenas a AP 2, com 90,32% e a AP 4 com 69,54% apresentaram crescimento. No caso do uso não residencial os destaques são a AP 1 com um crescimento de 2.104,70%, refletindo uma base de cálculo 2.305 m² no 1º. Trimestre de 2022 e de 50.812m² no 1º.trimestre de 2023 e a AP 5 com um crescimento de 147%.

No caso as AP 1 esse crescimento significativo no uso se deve basicamente a 2 empreendimentos; o Consulado Americano, na Cidade Nova, com 29.612m². E grupamento misto licenciado conforme a LC 231/21 no terreno da sede da Radio Tupi situado na rua Fonseca Teles, 120, no bairro Imperial de São Cristóvão, com 6 blocos totalizando 37.139m² com 398 unidades e 2 lojas.

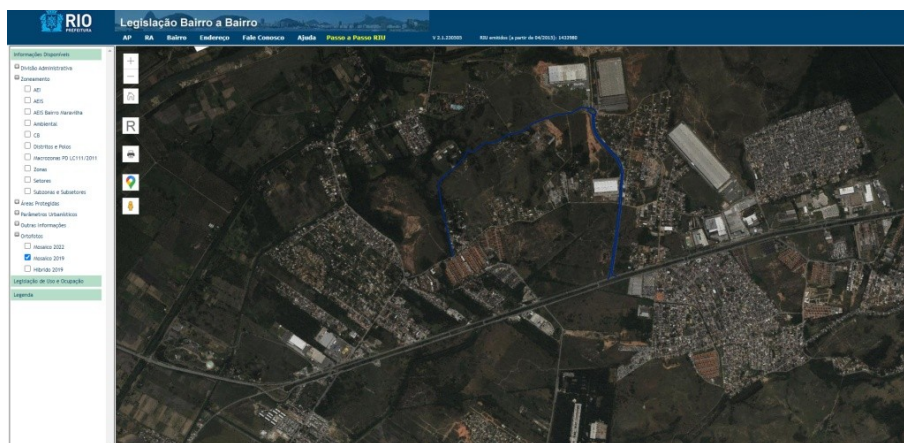


Prédio da sede da Rádio Tupi localizado à rua Fonseca Teles, 120, no bairro Imperial de São Cristóvão.



Implantação do grupamento licenciado no terreno da sede da Radio Tupi.

Quanto a AP 5 e o crescimento do uso não residencial vale destacar a licença de galpão na estrada da Lama Preta, 3500, com 28 mil m².

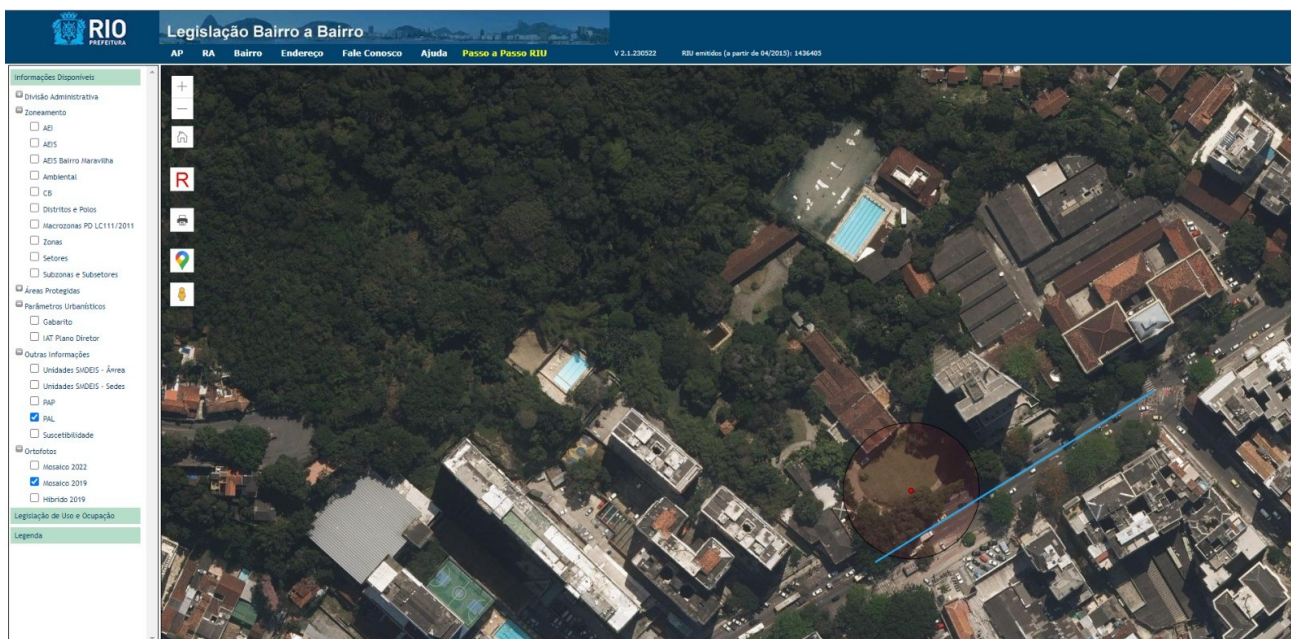


Estrada da Lama Preta situada acima da Av. Brasil, onde se localizam armazéns do varejo e nas proximidades de empreendimentos LC97/09, como o de Palmares, à esquerda.

No caso do uso misto destaca-se a AP 2 com um crescimento de mais de 11 mil % considerando que a área total licenciada em 2022 foi de 229 m² e passou para 27.000 m² em 2023. O destaque é o empreendimento situado na rua das Laranjeiras, 304, consiste no acréscimo de 5 blocos no terreno onde se situa bem tombado (antiga residência Modesto Leal), com os benefícios da LC 232/2021, perfazendo 20.441 m² em 148 unidades residenciais e 2 lojas.



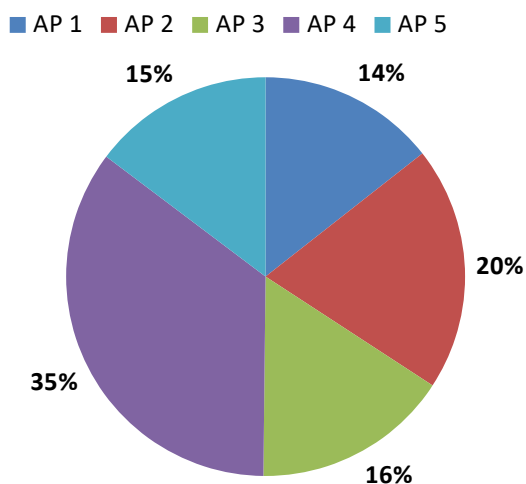
Prédio da antiga residência Modesto Leal – Laranjeiras.



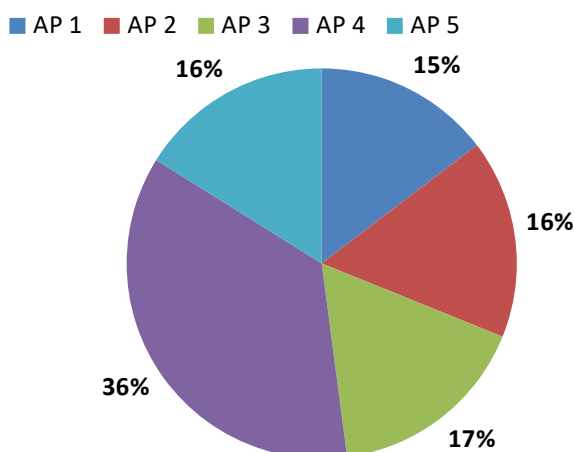
Localização da antiga residência Modesto Leal à Rua das Laranjeiras, 304.

Em termos absolutos, a distribuição da área licenciada por uso está representada nos gráficos abaixo. Observa-se que AP 4 e AP 2 somam 55% de toda a área licenciada. No caso do total de unidades a AP 4 concentra 36% e o restante é dividido de forma praticamente igual entre as demais áreas de planejamento.

Total Área Licenciada por AP - 1o.Trimestre 2023



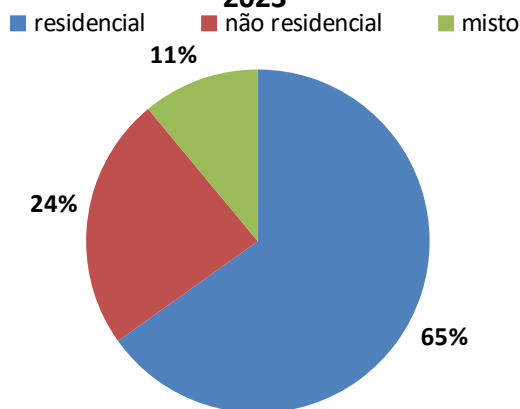
Total Unidades Licenciadas por AP - 1o.Trimestre 2023



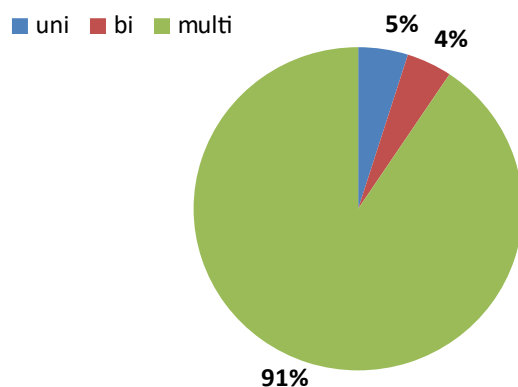
Em <https://planejamentourbano.prefeitura.rio/informacoes-urbanisticas/licencas-concedidas-e-habite-se/licencas-2023/> estão os dados detalhados. Por hora serão destacados alguns aspectos.

Na área total licenciada, a área residencial representa 65% do total da área licenciada, conforme gráficos abaixo

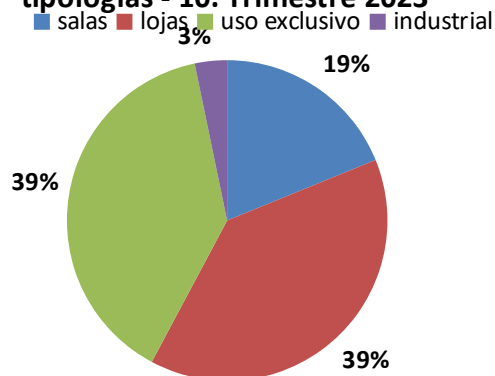
Distribuição da Área Total Licenciada por uso - 1o. Trimestre 2023



Distribuição das Unidades residenciais por tipologias - 1o. Trimestre 2023



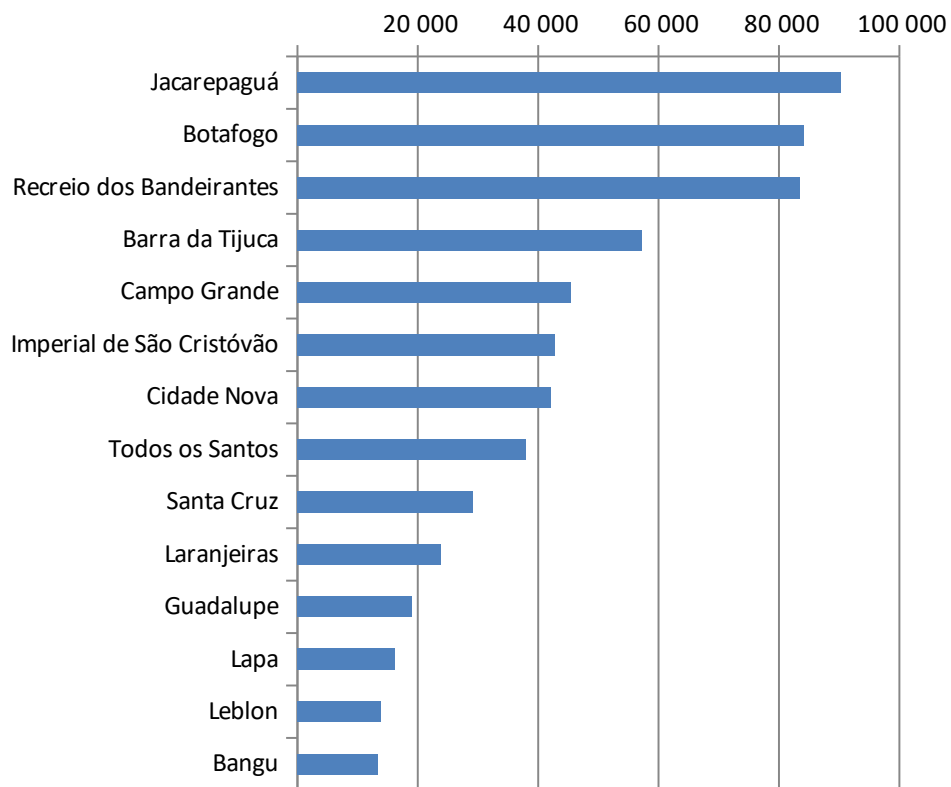
Distribuição das Unidades não residenciais por tipologias - 10. Trimestre 2023



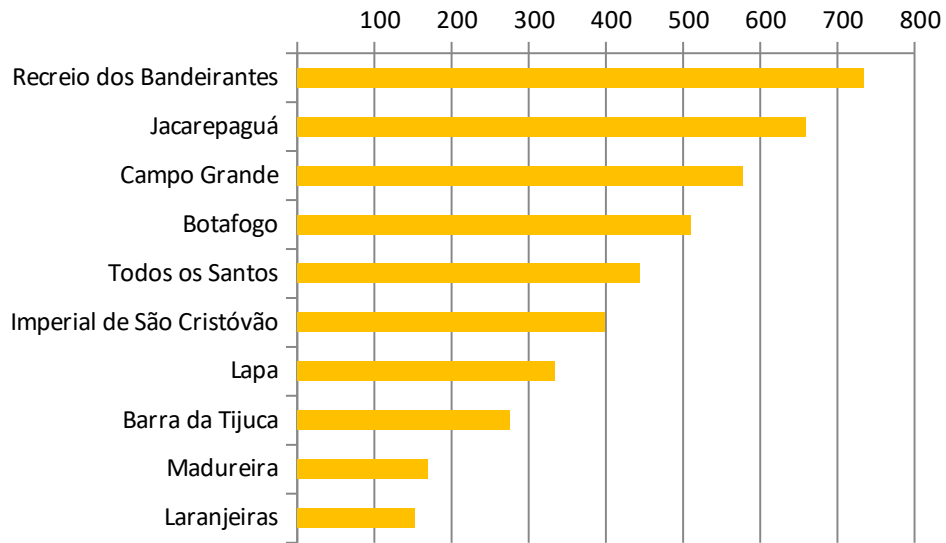
Também identificamos aspectos interessantes quando observamos os dados por bairro.

No caso da área licenciada apenas 14 bairros ou 8,7% do total são responsáveis por 82% da área licenciada no 1o. Trimestre de 2023.

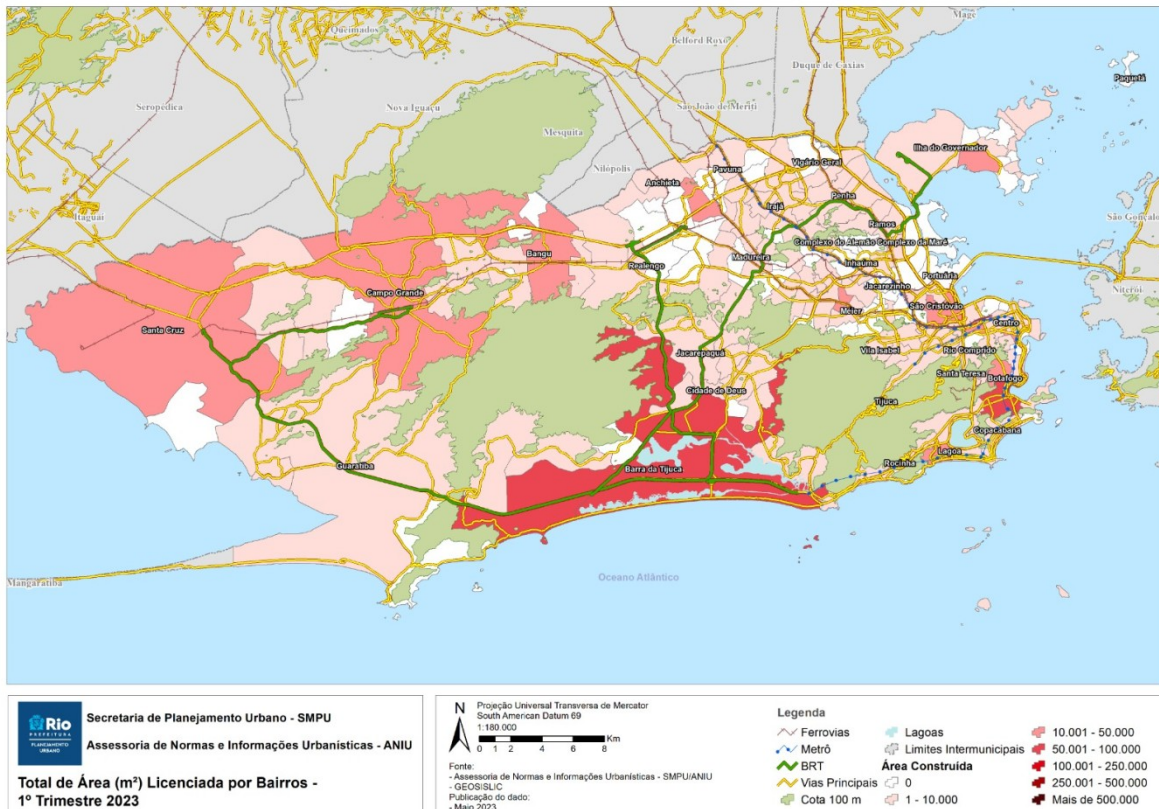
Distribuição Área Licenciada (m²) por bairros que representam 82% do total - 1o. trimestre 2023



Distribuição Unidades (No.) por bairros que representam 84% do total - 1o. trimestre 2023



A classificação dos bairros por área licenciada na forma de cartograma ilustra a participação da AP 4 sobre as demais áreas de planejamento no 1o. Trimestre de 2023, com destaque para os bairros Barra da Tijuca e de seus vizinhos Jacarepaguá e Recreio dos Bandeirantes. Já na AP 2 se destaca Botafogo como o bairro mais representativo.



O cartograma revela o destaque dos já citados Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes e Botafogo, no mesmo patamar de Campo Grande, e a Barra da Tijuca em uma classe inferior. Esse quadro indica que possivelmente tem-se número significativo de unidades em menor área construída em Campo Grande, e o inverso na Barra da Tijuca: muitos metros quadrados distribuídos em menos unidades.

