



## **Barra da Tijuca em números: um estudo sobre o licenciamento de construções nos anos 2000 e 2001**

**N° 20020601**  
**Junho - 2002**

Rose Compans - SMU/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro



**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**Secretaria Municipal de Urbanismo**  
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

## EXPEDIENTE

---

A **Coleção Estudos Cariocas** é uma publicação virtual de estudos e pesquisas sobre o Município do Rio de Janeiro, abrigada no portal de informações do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos da Secretaria Municipal de urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro (IPP) : [www.armazemdedados.rio.rj.gov.br](http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br).

Seu objetivo é divulgar a produção de técnicos da Prefeitura sobre temas relacionados à cidade do Rio de Janeiro e à sua população. Está também aberta a colaboradores externos, desde que seus textos sejam aprovados pelo Conselho Editorial.

### **Periodicidade:**

A publicação não tem uma periodicidade determinada, pois depende da produção de textos por parte dos técnicos do IPP, de outros órgãos e de colaboradores.

### **Submissão dos artigos:**

Os artigos são submetidos ao Conselho Editorial, formado por profissionais do Município do Rio de Janeiro, que analisará a pertinência de sua publicação.

### **Conselho Editorial:**

Ana Paula Mendes de Miranda, Fabrício Leal de Oliveira, Fernando Cavallieri e Paula Serrano.

### **Coordenação Técnica:**

Cristina Siqueira e Renato Fialho Jr.

### **Apoio:**

Iamar Coutinho

CARIOCA – Da, ou pertencente ou relativo à cidade do Rio de Janeiro; do tupi, “casa do branco”. (Novo Dicionário Eletrônico Aurélio, versão 5.0)

# BARRA DA TIJUCA EM NÚMEROS: UM ESTUDO SOBRE O LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÕES NOS ANOS 2000 E 2001

---

*Rose Compans - SMU/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro*

## 1. Apresentação

Entre as regiões do Município que mais cresceram nos últimos anos, encontra-se a área abrangida pelos bairros da Barra da Tijuca, Itanhangá e Joá – a UEP 45<sup>1</sup>. Sua população quadruplicou em duas décadas, passando de 28.528 moradores, em 1980, para 114.901, em 2000, embora corresponda a apenas 2% da população total do Município, segundo os resultados preliminares do Censo Demográfico 2000, divulgados pelo IBGE.

Privilegiada por sua natureza exuberante e pela existência de grandes espaços ainda edificáveis, a Barra da Tijuca exerce forte atratividade, tanto sobre segmentos sociais médios que anseiam por um determinado padrão de “qualidade de vida”, quanto sobre grandes empresas do mercado imobiliário que buscam ali maximizar a rentabilidade de seus empreendimentos. Contudo, o ritmo acelerado da ocupação urbana nesta região desafia o poder público a atender às crescentes demandas de consumo coletivo, traduzindo-se na necessidade de maciços investimentos em infraestrutura e serviços urbanos.

Conhecer a dinâmica da produção imobiliária na Barra da Tijuca torna-se, assim, fundamental para a gestão pública, na medida em que permite avaliar e adequar os instrumentos disponíveis para a regulação da ocupação do solo urbano – em particular, a legislação urbanística -, à preservação ambiental e à capacidade de investimento público.

O objetivo do presente estudo é o de fornecer subsídios à gestão municipal, a partir de uma análise das tendências da produção imobiliária formal nesta região, com base nos dados das licenças de construção concedidas pela Secretaria de Urbanismo nos últimos dois anos. O período compreendido na análise é de janeiro de 2000 a dezembro de 2001.

A razão desta limitação temporal reside na disponibilidade atual de informações passíveis de comparação, uma vez que os dados sobre licenças de construção são coletados pelos órgãos descentralizados da SMU – as Gerências e Departamentos de Licenciamento e Fiscalização (GLFs e DLFs) –, que tiveram sua configuração alterada em outubro do ano de 1999. Anteriormente, a abrangência territorial do licenciamento na 4ª GLF, que hoje corresponde à nossa área de estudo, incorporava toda a XXIV R.A.

O estudo foi organizado em três sessões. Na primeira sessão, os dados referentes às licenças de construção são apresentados segundo as subzonas - definidas pelo Decreto N° 3046/81, que regulamentou a Zona Especial N° 5 - e os bairros. A segunda sessão é dedicada à análise do desempenho do licenciamento na 4ª GLF ao longo do período selecionado, destacando-se a contribuição dos grandes empreendimentos. Finalmente, na terceira sessão, abordamos os usos, as atividades, bem como as formas de ocupação predominantes no licenciamento de construções na UEP 45.

---

<sup>1</sup> Unidade Especial de Planejamento N° 45.

## 2. A Barra da Tijuca e seus territórios

Embora a UEP 45, com seus 5.094 hectares, ocupe apenas 4% do território municipal, a área de construção licenciada na 4ª GLF nos últimos dois anos – 1.261.736,00 m<sup>2</sup>-, corresponde a cerca de 24% da área total de construção licenciada na Cidade neste mesmo período, estimada em 5.283.534,61 m<sup>2</sup>. Cabe esclarecer que, nesta totalização, incluem-se as licenças de construção, bem como as licenças de substituição de projeto aprovado e as revalidações de licenças de construção de edificações novas.

Esta estimativa é resultante de uma recontagem de todas as licenças e habite-se concedidos no período de dez anos, que a SMU vem procedendo com o intuito de solucionar problemas metodológicos detectados na apuração dos dados do licenciamento – como, por exemplo, a inclusão de licenças de “reinício de obras” e de “reconstrução” e de “complementação de licença” na área de construção licenciada para novas edificações<sup>2</sup>-, que proporcionavam um baixo grau de confiabilidade e consistência nas informações sobre a produção imobiliária formal no Município.

A distribuição espacial do licenciamento na UEP 45, como mostra o Mapa 1, revela uma inequívoca concentração da atividade imobiliária no bairro da Barra da Tijuca – com 97,6 % da área total licenciada, contra 2% no Itanhangá e apenas 0,4 % no Joá -, e, neste, em poucas subzonas. Tal concentração decorre da combinação de um potencial construtivo elevado - dado pela legislação urbanística -, com a disponibilidade de grandes lotes ainda edificáveis.

Este é o caso das subzonas A2 e A18, cujas áreas de construção licenciadas, somadas, correspondem a 55% da área total licenciada na UEP 45. Com efeito, nestas duas subzonas estão localizados os maiores empreendimentos residenciais licenciados no período analisado, promovidos por grandes empresas do setor imobiliário.

Nas subzonas A6 e A13, apenas três grandes empreendimentos, também promovidos por grandes empresas, foram responsáveis pelo excepcional desempenho da atividade imobiliária ali verificado. Na subzona A6, foram dois grupamentos comerciais licenciados que, sozinhos, contribuíram com 14% da área total de construção licenciada. Na subzona A13, um único grupamento residencial multifamiliar foi licenciado, mas contribuiu com 11% do total.

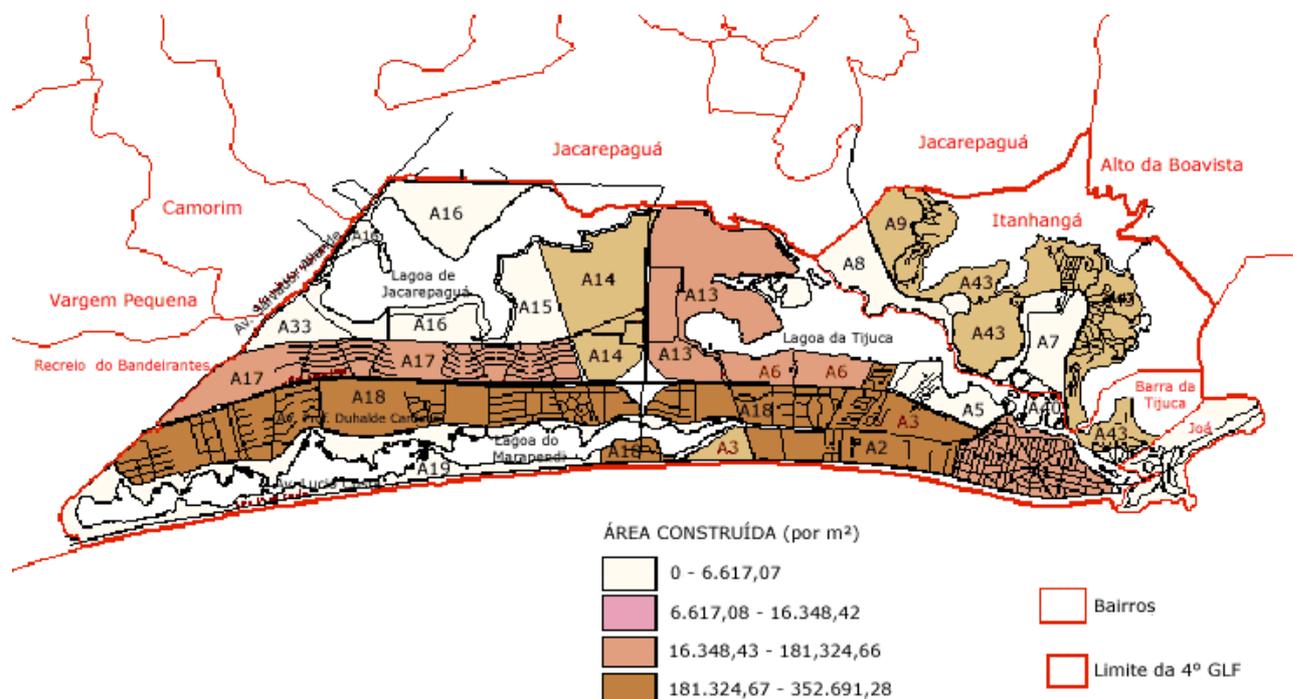
Todavia, estas mesmas características não se observaram em outras subzonas que também apresentaram forte atividade imobiliária, como as subzonas A1 e A17. Nestas, nota-se maior dispersão dos empreendimentos e a maior parte das licenças de construção foram requeridas por pequenas empresas ou pessoas físicas. Na subzona A1, em que pese o uso predominante ser o residencial multifamiliar, as edificações são únicas nos lotes, não havendo grupamentos. Já na subzona A17, predomina a construção de edificações residenciais unifamiliares e bifamiliares.

O uso residencial unifamiliar é igualmente predominante nas subzonas A5, A15 e A43 – a maior parte desta última situada no bairro do Itanhangá – e no Joá. Já o licenciamento de hotéis-residência foi determinante para o desempenho das subzonas A3 e A4. Nas subzonas A7, A33 e A40 nada foi licenciado, uma vez que os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação vigente para estas subzonas são fortemente restritivos.

---

<sup>2</sup> Para se ter uma idéia, neste processo de recontagem, com a adoção de uma metodologia mais criteriosa de coleta e sistematização dos dados, a área de construção total licenciada para novas edificações no ano 2000, que anteriormente havia sido estimada em 3.228.088,68 m<sup>2</sup>, foi computada em 3.043.194,79 m<sup>2</sup>. Ou seja, uma diferença, a nosso ver, significativa, de 6% a menos no desempenho da atividade imobiliária neste ano.

MAPA 1  
Licenças de Construção 4º GLF - Barra da Tijuca  
Período - janeiro/2000 a dezembro/2001



Licenças de Construção - 4º GLF - Barra da Tijuca - Período - janeiro/2000 à dezembro/2001

	AREA	AREA (%)	Numero de Edificações	Edificações (%)	Número de Unidades	Unidades (%)	Uso
A1	91.943,16	7,29	46	9,27	439	6,92	multifamiliar
A2	347.521,08	27,54	46	9,27	1.516	23,9	multifamiliar hotel
A3	16.348,42	1,3	6	1,21	144	2,27	residencial hotel
A4	6.617,07	0,52	6	1,21	63	0,99	residencial
A5	922,82	0,07	2	0,4	2	0,03	unifamiliar
A6	181.324,66	14,37	16	3,23	947	14,93	comercial
A8	3.753,75	0,3	3	0,6	41	0,65	comercial
A9	9.227,78	0,73	1	0,2	136	2,14	multifamiliar
A13	134.573,02	10,67	8	1,61	541	0,53	multifamiliar
A14	10.776,96	0,85	2	0,4	2	0,03	multifamiliar
A15	2.628,50	0,21	6	1,21	6	0,09	escolar
A16	4.931,51	0,39	4	0,81	1	0,02	unifamiliar
A17	78.168,58	6,2	102	20,56	477	7,52	hospitalar
A18	352.691,20	27,95	196	39,52	1976	31,15	bifamiliar
A19	688	0,05	2	0,4	2	0,03	multifamiliar
A43	14.995,91	1,19	39	7,86	39	0,61	comercial
JOA	4.623,50	0,37	11	2,22	11	0,17	unifamiliar
TOTAL	1.261.736,00	100	496	100	6343	100	unifamiliar

### 3. O boom imobiliário do ano 2000

O ano 2000 foi particularmente especial para o setor imobiliário no Rio de Janeiro. A área total de construção licenciada neste ano ultrapassou o patamar de 3 milhões de metros quadrados. Tal desempenho só fora alcançado outras quatro vezes desde 1983. É provável que o aquecimento da atividade imobiliária neste período esteja vinculado à aprovação da Lei N° 41/99 – que regulamentou a construção de hotéis-residência -, combinado à vigência da Lei N° 2128/94, que regulamentou o instituto das operações interligadas.

O comportamento do licenciamento na UEP 45, acompanhando a tendência geral de crescimento, fortalece esta hipótese explicativa. Foram cinco hotéis-residência aprovados na região, todos no ano 2000, totalizando 121.699,96 m<sup>2</sup>, equivalente a 16% da área de construção licenciada na 4ª GLF neste mesmo período, que foi 740.414,74 m<sup>2</sup>. Já os empreendimentos aprovados por meio de operação interligada totalizaram, em 2000, 303.416,44 m<sup>2</sup>, correspondendo a 41% da área licenciada na 4ª GLF neste ano.

A participação destes empreendimentos foi decisiva para o extraordinário desempenho do licenciamento na região no primeiro trimestre de 2000, como mostra a Tabela 1. A área de construção e o número de unidades licenciadas neste período foi quase o quádruplo da área e do número de unidades licenciadas no primeiro trimestre de 2001. Entretanto, subtraindo-se os hotéis-residência e os empreendimentos aprovados mediante operação interligada, a *performance* do licenciamento em 2000, torna-se 40% menor do que a do ano de 2001, que chegou a 521.321,26 m<sup>2</sup> de área de construção licenciada.

**Tabela 1 - Licenças de construção na 4ª GLF (jan/00 a dez/01)**

	1º trimestre 2000	2º trimestre 2000	3º trimestre 2000	4º trimestre 2000	1º trimestre 2001	2º trimestre 2001	3º trimestre 2001	4º trimestre 2001	TOTAL
Área	345.570,43	150.638,94	51.176,56	193.028,81	69.538,87	111.010,50	136.285,72	204.486,17	<b>1.261.736,00</b>
Edificações	60	57	46	144	42	32	50	55	<b>496</b>
Unidades	1.770	935	374	793	353	603	493	1.022	<b>6.343</b>

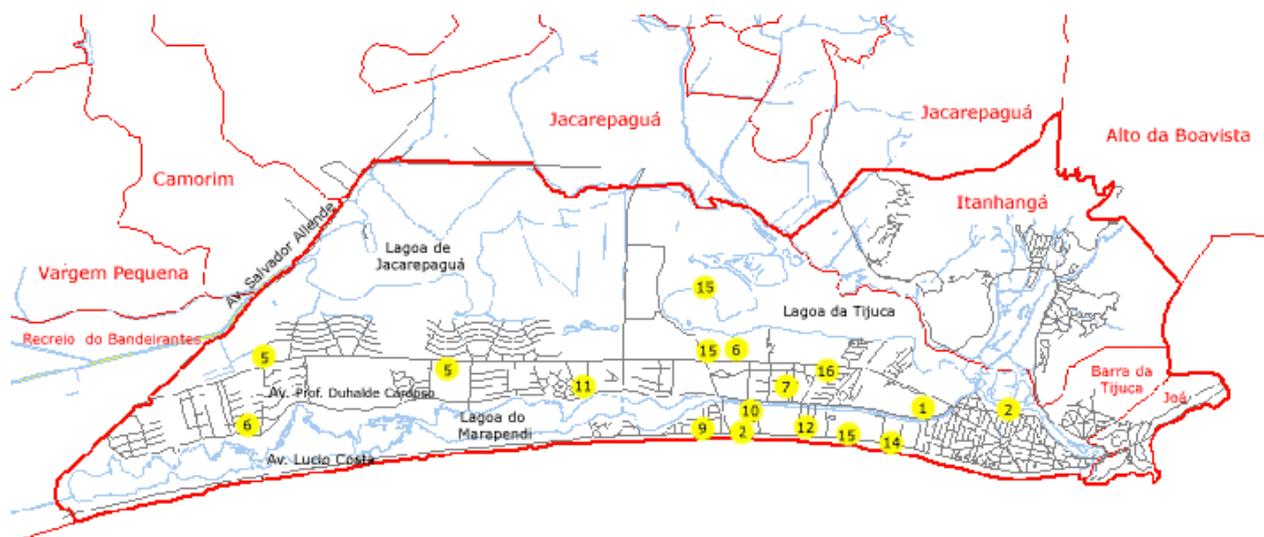
#### 3.1. O peso dos grandes empreendimentos

A despeito da importância dos hotéis-residência e das operações interligadas para o desempenho do licenciamento na Barra da Tijuca nos últimos dois anos, os grandes empreendimentos – considerados aqueles com mais de 10.000 m<sup>2</sup> – foram responsáveis por 76% área de construção licenciada neste período na região.

Apenas dezessete grandes empreendimentos – entre edificações multifamiliares e grupamentos residenciais e comerciais, hotéis-residência e hospitais – totalizaram 962.921,83 m<sup>2</sup> de área de construção, 76 edificações e 4.899 unidades licenciadas. A localização destes empreendimentos, como mostra o Mapa 2, segue a concentração já observada anteriormente: 7 se situam na subzona A2; 4 na subzona A18; 2 na subzona A6; e 4 nas subzonas A1, A3, A13 e A17.

Esta concentração revela-se ainda mais acentuada se computada a área de construção correspondente. Neste caso, somente os 11 grandes empreendimentos localizados nas subzonas A2 e A18, juntos, totalizam 610.447,36 m<sup>2</sup>, ou o equivalente a 48% da área total licenciada na 4ª GLF no período analisado.

**Mapa 2**  
**Grandes Empreendimentos Licenciados - 4º GLF - Barra da Tijuca**  
**Período - Jan/2000 a Dez 2001**



Ident.	Empreendimento	Subzona	Área	Uso	Nº do edifício	Nº Unidade
1	Condomínio Paradiso	A 2	38795.03	multifamiliar	6	274
2	Waterways Residencial	A 2	50307.85	multifamiliar	4	192
3	Condomínio Novo Mundo	A 18	147476.41	multifamiliar	9	906
4	Barra Private	A 1	14483.83	comercial	1	9
5	Empreendimento sem denominação	A 17	27931.84	multifamiliar	10	280
6	Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen	A 6	99183.55	comercial	7	153
7	Transamérica Flat Barra	A 18	33176.64	hotel residência	1	276
8	Condomínio Pedra de Itauna	A 18	65821.66	multifamiliar hotel	2	346
9	Barra Royal Plaza	A 3	13312.25	residência	1	139
10	Golden Green	A 2	16801.11	multifamiliar	1	66
11	Condomínio Barra Plaza	A 18	30774.46	multifamiliar	6	144
12	Les Residences Saint Tropez	A 2	87203.63	multifamiliar	8	333
13	Centro Empresarial Barra Shopping	A 6	62989.98	comercial hotel	7	630
14	Sheraton Twin Towers	A 2	69066.05	residencial	2	315
15	Condomínio Acquabela	A 2	59093.95	multifamiliar	2	294
16	Hospital Amil	A 2	11930.57	hospitalar	1	1
17	"Saco Saquinho"	A 13	134573.02	multifamiliar	8	541

#### 4. A primazia dos “condomínios fechados”

Apesar da larga maioria das edificações licenciadas na UEP 45 nos últimos dois anos ter sido destinada ao uso residencial – como, de resto, em todas as regiões da Cidade, à exceção da área central -, os empreendimentos imobiliários voltados aos usos comercial e de serviços foram significativos. Como mostra a Tabela 2, as áreas das edificações destinadas aos usos comercial e de serviços, somadas, representam cerca de 23% da área total licenciada.

Com relação ao uso comercial, apenas dois “centros empresariais” - grupamentos de edificações com lojas e salas comerciais -, foram responsáveis por 73% da área de construção licenciada para esta destinação. Mas nesta modalidade de uso incluem-se também centros comerciais integrantes de grupamentos residenciais, edifícios de salas comerciais, postos de abastecimento e outras edificações destinadas a atividades não especificadas.

No que tange às edificações destinadas à prestação de serviços, destaca-se o licenciamento de um grande hospital, além de escolas, sede administrativa, clínica de reabilitação e templos religiosos. Cabe lembrar, contudo, que muitas edificações, lojas e salas comerciais licenciadas, também destinam-se, posteriormente, a atividades de serviços, tais como restaurantes, bancos, correios, etc.

A predominância das unidades residenciais situadas em “condomínios fechados”, ainda que decorrente da legislação urbanística e das características do parcelamento da terra na região, surpreende pela proporção em que ocorre. Considerando-se apenas as unidades residenciais situadas em subzonas onde o grupamento de edificações é o tipo de ocupação preponderante – como as subzonas A5, A17 e A18 -, e as situadas em grupamentos multifamiliares em outras subzonas, serão 3.626 as unidades em condomínios fechados. Isso equivale a 72% do total de unidades residenciais licenciadas, ou 86%, se excluirmos as unidades localizadas em hotéis-residência.

Tabela 2 – Licenças de Construção na 4ª GLF, por uso (jan./00 a dez./01)

Usos		Área	%	Nº de Edificações	%	Nº de Unidades	%
<b>Residencial</b>	Unifamiliar	87.578,85	6,9	263	53,0	263	4,2
	Bifamiliar	35.325,15	2,8	70	14,1	140	2,2
	Multifamiliar	731.728,30	57,9	94	19,0	3.811	60,1
	Hotel-residência	121.699,96	9,8	7	1,5	794	12,5
	<b>Total Residencial</b>	976.332,26	77,4	434	87,6	5.008	79,0
<b>Comercial</b>		247.845,03	19,6	49	9,8	1325	20,8
<b>Serviços</b>		37.558,71	3,0	13	2,6	10	0,2
<b>TOTAL</b>		1.261.736,00	100,0	496	100,0	6.343	100,0

#### 5. Considerações finais

Em razão de uma série de fatores que interferem e, por vezes, comprometem a viabilidade de um dado empreendimento imobiliário – tais como a situação jurídica da propriedade, a disponibilidade de financiamento, etc -, os dados oriundos das licenças

de construção não permitem uma certificação a respeito do que efetivamente será construído na área da Barra da Tijuca.

Não obstante, as informações provenientes do licenciamento de construções permitem vislumbrar tendências e comportamentos do mercado imobiliário face a alterações na conjuntura econômica e/ou no ambiente institucional. Estas informações permitem ainda ao poder público antecipar decisões com base nas tendências e expectativas de mercado que podem ou não vir a ocorrer.

No caso da Barra da Tijuca, supondo que todos os empreendimentos licenciados nos últimos dois anos serão de fato realizados, isso significaria um incremento de 18,8 % na área já edificada, e de 13,5 % no número de imóveis, segundo o Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda<sup>3</sup>. A capacidade da infra-estrutura instalada na região e nos bairros limítrofes suportará este adensamento tão acelerado? Quais os investimentos públicos necessários para fazer frente às possíveis demandas futuras? A legislação urbanística vigente deve ser mantida ou alterada visando conter a explosão demográfica em curso?

Caberá ao poder público municipal, através da integração dos seus órgãos de planejamento setoriais - envolvendo as áreas de urbanismo, transportes, meio ambiente, habitação, saúde e educação, entre outras -, responder a estas indagações, na perspectiva do compromisso permanente com a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos cariocas.

#### Ficha Técnica

Coordenação e texto: *Rose Compans*  
Subchefia de Assuntos Técnicos/SMU

Pesquisa: *Rose Compans*  
*Maria de Lourdes Gadelha Alves*  
Subchefia de Assuntos Técnicos/SMU

Projeto gráfico: *Maria Helena Zeidan*  
Coordenadoria de Informática/SMU

Colaboração especial: *Maria Léa Araújo Russo*  
Coordenadoria de Licenciamento e  
Fiscalização Urbanística/SMU  
*Priscila Scholl*  
Coordenadoria de Planejamento Local/SMU

<sup>3</sup> Segundo os dados compilados pelo IPP, a área total construída dos bairros da Barra da Tijuca, Itanhangá e Joá, em 1999, era de 6.696.899 m<sup>2</sup>, havendo 46.832 imóveis cadastrados na região. Ver Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos. *Anuário Estatístico da Cidade do Rio de Janeiro 1998*. Rio de Janeiro: PCRJ, 2000.