

MORADIA

Deficit habitacional no DF: desafios e soluções

Os maiores percentuais de escassez de moradias foram observados nas regiões administrativas de média-baixa renda.

O governo promete aumentar a entrega de moradias sociais como estratégia para amenizar o problema

» MARIANA SARAIVA

Minervino Júnior/CB/D.A. Press



A alta procura por residências aumenta o preço e a elevada taxa de juros para financiamentos também dificulta o acesso

Minervino Júnior/CB/D.A. Press



Samambaia está entre as cidades em que há mais demanda do que oferta de habitações

Minervino Júnior/CB/D.A. Press



Precariedade das condições de moradia também contam como deficit

Causas e Estratégias

O urbanista Pedro Grilo sugere estratégias como: conversão de edifícios comerciais vazios em residenciais, especialmente em áreas centrais, como o Setor Comercial Sul. Adensamento urbano próximo à infraestrutura de transporte, como

estações de metrô e BRT. Para ele, apenas a entrega de moradias não resolve o problema. É preciso incentivar o uso de imóveis desocupados e regularizar áreas habitacionais.

Celestino Fracon, presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi), destaca que o deficit

habitacional afeta principalmente as classes C, D e E. Ele atribui o problema à baixa oferta de lotes legais e à dificuldade de acesso ao crédito. "Com poucas opções de terrenos regulares, muitas pessoas recorrem a lotes ilegais. Além disso, o tombamento de Brasília e a falta de terrenos disponíveis justificam os altos preços no centro."

Fracon sugere que a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) autorize maior adensamento em áreas específicas, possibilitando mais construções e ampliação da oferta de imóveis.

O Impacto dos preços

O sonho da casa própria esbarra em preços altos e dificuldades de financiamento. Geovanna Soares dos Santos Diaquino, de 28 anos, mora com o marido e a filha em Taguatinga Sul e paga aluguel de R\$ 1.400. "É muito ruim pagar por algo que não é seu", relata. Ela explica que, ao pesquisar imóveis na região, encontrou apartamentos de dois quartos por cerca de R\$ 390 mil,

um valor que considera desproporcional ao que é oferecido. De acordo com o Índice FipeZAP, os preços dos imóveis em Brasília subiram 2,96% em 2024, o maior aumento desde 2014. Brasília tem o sétimo metro quadrado mais caro entre as capitais brasileiras, com um valor médio de R\$ 9.325/m². Áreas como o Sudoeste (R\$ 12.181/m²) e Asa Norte (R\$ 10.715/m²) estão entre as mais caras. O especialista Leonardo Guerra aponta que o deficit habitacional no DF também resulta do crescimento desordenado e da desigualdade no acesso ao mercado imobiliário. "Enquanto áreas de renda alta, como por exemplo o bairro do Jockey (entre o Guará e Águas Claras), recebem mais atenção para projetos de expansão. As áreas de baixa renda dependem de subsídios e programas sociais frequentemente insuficientes ou mal gerenciados", afirma.

Ovidio Maia, presidente do Sindicato da Habitação do DF (SECOVI/DF)

É essencial a criação de políticas públicas voltadas para habitação, além de parcerias público-privadas e a cessão de terrenos pelo governo"

Ele destaca a necessidade de descentralizar o desenvolvimento urbano, promovendo investimentos fora do Plano Piloto. "Projetos como o Centro Administrativo do

Moradias sociais

EM 2024 FORAM ENTREGUES:

- » Residencial Sobradinho - 48 uhs
- » Residencial Horizonte - 140 uhs
- » Valdemiro Oliveira - 40 uhs
- » Residencial Ruth - 50 uhs
- » Sol Nascente — Projeto Vulneráveis — B2 (1ª entrega) - 70 uhs
- » Residencial Vallentina Moraes - 56 uhs
- » Residencial Geraldo Dias - 40 uhs
- » Itapoã Parque - 1792 uhs

SUBTOTAL: 2.236

PARA 2025, A PREVISÃO É:

- » Itapoã Parque - 4.320 unidades (uhs)
- » Residencial Porto Vitória (Samambaia) - 48 uhs
- » Residencial Julieta II (Samambaia) - 72 uhs
- » Associações e Cooperativas (Samambaia) - 57 uhs
- » Residencial Saint Germain (Riacho Fundo II) - 42 uhs
- » Residencial Horizonte, Conjunto Q1 (Sol Nascente) - 70 uhs
- » Outras unidades Sol Nascente - 556 uhs
- » Projeto Vulneráveis (Sol Nascente) - 280 uhs
- » Sobradinho - 48 uhs
- » QNR 6 (Ceilândia) - 400 unidades de lotes urbanizados
- » Tamanduá (Recanto das Emas) - 200 lotes urbanizados
- » Alto Mangueiral (São Sebastião) - 200 uhs
- » Pipiripau (Planaltina) - 300 uhs
- » Sucupira (Riacho Fundo) - 300 uhs

SUBTOTAL: 7.093

*Informações da Codhab

GDF em Taguatinga, poderiam contribuir para essa descentralização, mas ainda não foram efetivados."

Programa Morar DF

Lançado em junho de 2024, o programa Morar DF busca facilitar a aquisição de moradias para famílias de baixa renda. Idealizado pela Codhab em parceria com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), o programa oferece um subsídio de R\$ 15 mil para a entrada em imóveis, ajustado anualmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção Civil (INCC).

Embora iniciativas como o Morar DF representem um avanço, especialistas defendem que políticas mais amplas e integradas são essenciais para enfrentar a complexidade do deficit habitacional no Distrito Federal.