

HABITAÇÃO

Quase um milhão de brasilienses ainda moram de aluguel. No entanto, programas habitacionais e redução no ITBI têm incentivado quem deseja comprar um imóvel. Especialistas dão dicas para evitar dor de cabeça

Toda a luta para realizar o sonho da casa própria

» MILA FERREIRA

03/02/2025. Carlos Vieira/CB/DA Press.

“É uma tranquilidade indescritível”. Foi assim que o advogado Valter Barcellos, 42 anos, definiu a sensação de adquirir a casa própria, depois de morar de aluguel por 24 anos. Ele comprou uma quitinete no Sudoeste em dezembro de 2024. De acordo com a Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi-DF), a venda de imóveis residenciais na capital do país foi 30% maior no último ano em comparação com 2023. A recente redução do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que entrou em vigor em 1º de janeiro deste ano, tem impulsionado a busca pela realização do sonho de comprar um imóvel no Distrito Federal.

“Achei melhor juntar do que pagar os juros do financiamento. Valeu muito a pena. Sem precisar pagar aluguel ou prestação, a impressão é de que a vida fica mais leve e os problemas parecem menores”, afirmou Valter Barcellos.

Levantamento da Ademi mostra que, em 2023, 3.744 unidades habitacionais foram comercializadas no DF, enquanto no mesmo período de 2024, um total de 4.886 imóveis residenciais foram vendidos. “A procura por imóveis está elevada e, apesar da subida nas taxas de juros habitacionais, a demanda não diminuiu. Entendemos que a população vê o imóvel como um porto seguro. Além disso, nos momentos de incerteza, é a aplicação literalmente mais concreta”, aponta o presidente da Ademi-DF Roberto Botelho.

De acordo com o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Distrito Federal (Sindimóveis-DF), Geraldo Nascimento, a procura por um imóvel para morar está elevada. “Em 2024, especialmente no segundo semestre, o mercado imobiliário no DF foi bastante dinâmico, com uma demanda crescente por imóveis residenciais e comerciais”, destacou. Ainda segundo Nascimento, a conquista da casa própria também pode ser um bom investimento para o futuro. “O mercado imobiliário acompanha uma valorização constante. Nos últimos 12 meses, a valorização foi em torno de 9%”, informou.

Na visão da corretora de imóveis Bianca Andressa, o setor apresentou um desempenho mais robusto em 2024, em comparação com 2023. “Percebi que ainda existiam muitos imóveis com valores altos, devido ao resquício da pandemia, mas agora estão vendendo porque diminuíram o valor. Em 2024, houve sinais de recuperação nas vendas, acredito que os resultados positivos podem ser atribuídos a fatores como a adaptação de programas habitacionais e um ambiente econômico mais favorável”, avaliou.

Prudência

Dados da última Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mostram que 1,6 milhão de brasilienses residem em imóvel próprio quitado. Ainda segundo o órgão, 206 mil moram em imóvel que está sendo financiado. Além disso, 948 mil moradores do DF ainda vivem de aluguel.



O casal Juliane e Mateus utilizou programa habitacional oferecido pelo GDF para financiar a casa própria

Arquivo pessoal



José Edson e Andrea, com os filhos Carolina, Pedro e Catarina: moradia perto da escola

Programas habitacionais do GDF

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (Codhab-DF) oferece atualmente os seguintes programas:

Morar Bem:

» Vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, do governo federal, a ação é voltada para famílias com renda bruta de até 12 salários mínimos. Esse eixo visa à construção de unidades habitacionais no Distrito Federal. A proposta é ofertar moradias com infraestrutura urbana, como abastecimento de água, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, instalações telefônicas, redes de drenagem de águas pluviais, pavimentação asfáltica e equipamentos públicos, como escola, postos de saúde e de polícia.

» Quem pode participar: ser maior de idade ou emancipado na forma da lei; residir no DF; trabalhar no DF e residir na Região Metropolitana do Entorno (Ride); não ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial no DF; não ser usufrutuário de imóvel no DF; ter renda bruta

mensal até R\$ 8 mil no caso de moradores das zonas urbanas e renda bruta familiar anual de até R\$ 96 mil no caso de residentes em áreas rurais; não ser beneficiário de programas habitacionais de transferência de propriedade ou de regularização fundiária.

Morar DF:

» Disponibiliza um subsídio para aquisição de unidades em empreendimentos públicos ou privados pertencentes à Política Habitacional de Interesse Social do DF. O auxílio é concedido no valor de R\$ 15.000 (quinze mil reais) por grupo familiar, repassado às empresas responsáveis pelos empreendimentos visando reduzir o valor do financiamento. O valor do subsídio é reajustado anualmente conforme o Índice Nacional de Custo da Construção Civil – INCC, podendo ser cumulativo com outras composições de recursos de valores não financiáveis.

» Quem pode participar: Para participar o interessado deverá constar como habilitado na lista geral da Codhab e possuir

renda bruta familiar mensal de até 5 (cinco) salários mínimos.

Regulariza DF:

» O programa de regularização tem como intuito auxiliar no processo de regularização de núcleos urbanos informais, definido como aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização. Pode corresponder a cidades já consolidadas, bem como parcelamentos informais.

» Quem pode participar: A Codhab só atua em áreas públicas e de interesse social. Para início do Processo de regularização, a área deve estar prevista no Art. 125. do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT ou na Lei Complementar 986/2021, sendo as legislações que tratam da regularização fundiária no DF. Em caso de cidades consolidadas ou mesmo após o registro do Projeto Urbanístico, no caso de Parcelamentos Informais, a etapa de titulação ocorre.

Beneficiados

2023:

21 melhorias habitacionais realizadas;
2.143 unidades habitacionais entregues pelo programa Morar Bem;
445 títulos de propriedade concedidos

2024:

16 melhorias habitacionais realizadas;
2.588 unidades habitacionais entregues;
1.121 títulos de propriedade concedidos;
1.764 Passaportes Morar DF (Cheque Moradia) distribuídos

“Demos uma entrada e vamos financiar o restante. Para nós, é uma conquista de muita felicidade e que nos trouxe um certo alívio, pois estaremos pagando algo que é nosso”, destacou Mateus.

Claudino avalia que, historicamente, a taxa de desemprego é mais relevante para a aquisição de imóveis do que a taxa de juros. “Culturalmente, o brasileiro calcula a prestação e não os juros. Se a pessoa está desempregada e quer morar, ela vai considerar a compra”, analisou. “Vale lembrar, ainda, que, hoje, a portabilidade de crédito é realidade no Brasil. É possível comprar o imóvel mesmo com juros altos e uma hora ele vai baixar. Esse movimento costuma ser pendular e, quando baixar, é possível fazer a portabilidade para um financiamento mais barato”, orientou.

Segundo o economista e assessor da Valor Investimentos, Ian Lopes, boa educação e planejamento financeiro são essenciais. “Na hora de juntar o recurso, é importante fazer uma boa aplicação financeira para rentabilizar o dinheiro até o momento da compra. No ato da efetivação, é preciso cotar se vale a pena comprar o imóvel à vista ou utilizar dívida para isso, podendo ser por meio de um consórcio ou financiamento imobiliário”, orientou.

O especialista alerta que, para quem ainda não tem uma reserva para pagar à vista, é necessário ter prudência e direcionamento na hora de se preparar para realizar o sonho da casa própria. “Primeiro, é preciso estabelecer o valor do imóvel que se quer adquirir, depois, organizar as finanças para começar a fazer uma reserva e dar uma entrada. Cotar as melhores opções de financiamento é importante também. Por fim, estabelecer metas e prazos para a compra do imóvel e eventual abatimento de parcelas da dívida da compra”, sugeriu Lopes.

É possível, ainda, utilizar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para adquirir a casa própria, para isso, é preciso ter o mínimo de três anos de contribuição, não ter financiamento ativo no Sistema Financeiro de Habitação, não ser proprietário de outro imóvel na cidade onde pretende comprar e utilizar o imóvel a ser adquirido para uso residencial. Além disso, o saldo do FGTS também pode ser utilizado para dar entrada, amortizar saldo devedor e abater parte das parcelas em caso de financiamento.