

Capital S/A

MALCIA AFONSO (INTERINA)
malciaafonso@gmail.com



A paciência é o baluarte da alma, ela a fortifica e defende de toda perturbação
Santo Antônio de Pádua

Mercado imobiliário do DF valoriza 8%

O setor imobiliário no Distrito Federal movimentou R\$ 4,85 bilhões em vendas no mercado primário, chegando à valorização média de 8% no ano passado. O volume de lançamentos e comercialização direta ao consumidor foi de 6 mil unidades. Esses resultados equivalem a um ticket médio de R\$ 808,6 mil, contra R\$ 785,5 mil do período anterior. O valor médio do m² passou de R\$ 13,21 mil para R\$ 14,25 mil, uma alta de 7,9%. Os números são da oitava edição do Anuário do Mercado Imobiliário de 2025, que será lançado hoje pela Quadralmob Inteligência Imobiliária e reúne dados consolidados de lançamentos, vendas, valorização e segmentação por padrão.

ADEMI-DF/Divulgação



R\$ 4,43 bilhões Montante de lançamentos
40 Nº de empreendimentos
24 Empreendimentos de alto e médio padrão
R\$ 1,39 milhão Ticket médio no alto e médio padrão
16 Empreendimentos do segmento econômico
2.373 Unidades no segmento econômico

Polos centrais

Embora a valorização, conforme o estudo, tenha ocorrido de maneira disseminada, três polos centrais se destacaram. O Noroeste, no alto padrão, consolidou a posição como referência para imóveis de alto valor agregado. No médio padrão, Águas Claras, com 2.238 unidades e valor médio de R\$ 12,1 mil/m², continuou se sobressaindo, inclusive pela diversidade de opções de compra para o consumidor, e foi responsável por 29% de toda a oferta do DF. No segmento econômico, Samambaia liderou com valor médio de R\$ 7,49 mil/m², uma valorização de 12,83%.

Divulgação



Jardim Botânico, Sobradinho e Recanto das Emas tendem a se valorizar

Além de registrar resultados, o estudo, que será divulgado no auditório do Sinduscon, interpreta tendências e identifica os fatores que impulsionam o crescimento, com foco em subsidiar as empresas que atuam no mercado imobiliário. À coluna, Rogério Oliveira (foto), sócio da Quadralmob, explicou a importância da separação por segmento quando se analisam os vetores de expansão para os próximos anos. “Olhando para frente, o Jardim Botânico deve se consolidar como o principal vetor do alto padrão, tanto com condomínios verticais quanto com projetos horizontais de lotes e de casas”, afirmou. “O destaque no médio padrão passa a ser Sobradinho, especialmente por ser uma região com boa infraestrutura viária e grandes áreas (lotes) disponíveis, o que permite projetos de maior escala. Já no segmento econômico, vemos expansão relevante para regiões como Recanto das Emas, especialmente com empreendimentos vinculados a políticas públicas e ao Minha Casa, Minha Vida”, avaliou.

Pdot: mais fiscalização à vista

Após a sanção do Pdot, feita, ontem, pelo governador Ibaneis Rocha, a expectativa do mercado imobiliário é de que a fiscalização, agora fundamentada em regras e punições mais rigorosas para o combate ao loteamento e construções irregulares, seja efetiva e contribua para o desenvolvimento responsável do DF. “Tivemos um processo inédito e imensamente participativo na revisão do novo plano diretor. A existência de uma comissão permanente de acompanhamento, com participação ativa da sociedade, será um diferencial para que a implementação das novas regras seja mais efetiva”, destaca o presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-DF), Celestino Fracon Júnior. Na avaliação do presidente da Ademi, essa governança territorial participativa, com acompanhamento contínuo e assento da população, “é um caminho estratégico para uma normatização mais célere e eficiente, em benefício da qualidade de vida de toda a população”, defende Fracon Júnior.

URBANISMO / Sancionada pelo governador Ibaneis, nova lei deve guiar planejamento pela próxima década e reger normas para habitação, transporte e preservação ambiental. Legislação encerra ciclo de debates iniciados em 2019

Pdot define regras para o futuro

» LETÍCIA MOUHAMAD

O Governo do Distrito Federal sancionou, ontem, a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Pdot), legislação que guiará o crescimento da capital pela próxima década. O documento, que substitui a versão de 2009, é o principal instrumento de planejamento urbano, definindo normas para habitação, transporte e preservação ambiental. A sanção encerra um ciclo de debates iniciado em 2019, que contou com a participação de mais de 12 mil cidadãos em 86 eventos públicos.

Durante a cerimônia no Palácio do Buriti, o governador Ibaneis Rocha (MDB) destacou que a nova lei corrige distorções históricas e oferece segurança jurídica para o desenvolvimento da cidade. “Além de regularizar aquilo que estava irregular e que, a partir de agora, entra no processo de reorganização, nós aprovamos mais áreas de expansão. Isso faz com que as pessoas possam dormir em paz com as suas escrituras debaixo do braço”, afirmou.

A vice-governadora do DF, Celina Leão (PP), reforçou que a modernização das diretrizes equilibra a demanda por moradia com a necessidade de geração de emprego. “Consolidamos um modelo de desenvolvimento que equilibra moradia digna, crescimento econômico e sustentabilidade”, pontuou.

Para o secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), Marcelo Vaz, o Pdot funciona como uma norma programática que servirá de norte para todas as regulamentações futuras. “Essa lei é a que vai traçar o rumo do crescimento do DF para os

Ed Alves CB/DA Press



O governador Ibaneis Rocha discursa durante cerimônia de sanção do Pdot, no Palácio do Buriti

próximos 10 anos. É ela que define o planejamento e a gestão sustentável, conversando com todas as secretarias para traçar a melhor estratégia para a nossa capital”, explicou Vaz, ao destacar que o próximo passo é a criação de um observatório territorial para monitorar a execução das metas.

O presidente da Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Distrito Federal (Fecomércio-DF), José Aparecido Freire, ressaltou que a definição clara das regras de ocupação do solo permite a expansão econômica com estabilidade. “Quando você sabe que tem uma legislação para proteger o seu investimento, você o faz. É muito importante o empresário saber exatamente onde ele pode

construir e em quais áreas pode expandir o negócio”, defendeu.

Dignidade

A professora Kelly Winter, 53 anos, vice-presidente da Associação de Moradores da Ponte Alta Norte (Ampar), classificou a inclusão de novas áreas no Pdot como um momento para levar dignidade às famílias. Para ela, a sanção sinaliza o início da presença do Estado em regiões que hoje carecem de serviços básicos. “A partir da hora em que essas novas áreas adentram (o plano), a gente percebe a chegada de equipamentos públicos. Hoje, a região não tem nada; as crianças precisam se locomover até o Gama para estudar, e o transporte ainda é rural, não

atende a nossa demanda”, relatou a moradora da Ponte Alta.

Um dos pilares do novo plano é a descentralização econômica, visando reduzir o fluxo diário de trabalhadores rumo ao centro de Brasília. O projeto estabelece o fortalecimento de “centralidades” em regiões como Ceilândia, Taguatinga e o Polo JK, aproximando o emprego da residência. Paralelamente, a estratégia de mobilidade sustentável foca na expansão urbana vinculada aos eixos de transporte de alta capacidade, como o Metrô e o BRT, priorizando, também, a infraestrutura para pedestres e ciclistas.

Para o líder comunitário do Sol Nascente, Flávio Oliveira, 44, o maior benefício esperado com a nova legislação é a segurança jurídica proporcionada pela escritura

O que muda

- » Regularização fundiária: o plano autoriza a regularização de 28 novas áreas (17 de interesse social e 11 de interesse específico), beneficiando cerca de 20 mil famílias.
- » Geração de emprego: foco na criação de polos econômicos locais para evitar que a população dependa, exclusivamente, do Plano Piloto para trabalhar.
- » Combate ao déficit habitacional: implementação do zoneamento inclusivo, que incentiva a construção de habitações populares em áreas com infraestrutura pronta.
- » Meio ambiente: criação de estratégias para preservação do cerrado e instituição de refúgios climáticos para mitigar o calor urbano.
- » Mobilidade: o crescimento da cidade será orientado pelas linhas de transporte público (Metrô/BRT), reduzindo a dependência de carros.
- » Monitoramento: criação de um observatório territorial para fiscalizar, em tempo real, se as diretrizes do plano estão sendo cumpridas.

definitiva, pondo fim ao receio de desconstituição de moradias. “O principal benefício é a escritura. Muitos podem ter sua casa própria escriturada e não correr o risco de derrubadas. O Sol Nascente, em si, está em paz com a regularização e agora estamos aguardando as etapas para a regularização fundiária de todo o nosso setor”, afirmou Oliveira, morador do Trecho 1. No campo social, o Pdot reconhece a moradia como direito fundamental e propõe o “zoneamento inclusivo” para enfrentar um déficit que atinge 100 mil pessoas no DF. O plano delimita áreas de oferta habitacional de interesse social em vazios urbanos dotados de infraestrutura, evitando a expansão desordenada. Além disso, prevê modalidades variadas de assistência, como a locação social subsidiada e o auxílio técnico gratuito para projetos habitacionais de baixa renda.

A questão ambiental também ganha destaque com a introdução do conceito de resiliência territorial. O objetivo é preparar a capital para o enfrentamento das mudanças climáticas, criando “refúgios climáticos” por meio da arborização intensa. A proposta integra a proteção do cerrado ao uso inteligente do solo e da água, priorizando intervenções em áreas mapeadas como ecologicamente vulneráveis.

Segundo Rita de Cássia Boaventura, 45, liderança da região de Nova Colina, em Sobradinho, a trava no Pdot impedia o avanço de projetos essenciais de saneamento e urbanismo. “O desenvolvimento que virá para essas regiões vulneráveis é grande. Nossa principal demanda é infraestrutura, como o esgotamento sanitário e águas pluviais, que hoje castigam algumas comunidades”, explicou a agricultora familiar e estudante de ciência política.

Bruna Gaston CB/DA Press



Estratégias

Em relação às estratégias adotadas, 44,8% das empresas investiram em descontos progressivos ou promoções especiais para atrair clientes. Para atender ao aumento do movimento, 5% contrataram funcionários temporários. Dessas, 78% manifestaram a possibilidade de efetivação após as festas. Quanto ao horário de funcionamento, 70,5% dos estabelecimentos mantiveram o expediente habitual, 24,6% ampliaram e 4,9% reduziram as jornadas.

“Os dados desta sondagem confirmam algo que já percebemos, com a festa movimentando a cidade, impulsionando o comércio, fortalecendo o setor de serviços e gerando oportunidades reais de renda e emprego”

José Aparecido Freire, presidente do Sistema Fecomércio-DF

Divulgação



Equidade em alta

O Distrito Federal é a primeira unidade da Federação a integrar a Rede Equidade, voltada à inclusão, equidade e diversidade na gestão pública, com foco em gênero e raça. O acordo foi firmado, ontem, pelo secretário de Economia do DF, Daniel Izaías de Carvalho, e pela diretora-geral do Senado, Ilana Trombka. A rede reúne instituições federais dos Três Poderes para compartilhar boas práticas e fortalecer políticas voltadas ao tema. Responsável pela gestão dos servidores, a Seec vai trocar experiências na Rede Equidade para estruturar uma política própria de valorização do tema. Hoje, o DF tem mais de 76 mil servidores ativos, 60% mulheres.