

**INFRAESTRUTURA**

# DF deve ter mais 18 bairros em 2022

Previsão do GDF é de que novos locais abriguem 61,8 mil pessoas em mais de 20,3 mil unidades. Especialistas destacam que a capital cresceu sem planejamento urbano e projetos devem levar em conta o impacto ambiental e a qualidade de vida de toda a população

» ANA ISABEL MANSUR

O Distrito Federal vai ganhar 18 parcelamentos de solo em 2022. Segundo a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), os novos bairros devem abrigar 61,885 pessoas em 20.337 unidades habitacionais, ocupando uma área total de 395,496 hectares, o equivalente a 554 campos de futebol. De acordo com a pasta, o Conselho de Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal (Coplau), coordenado pela Seduh, aprovou 13 loteamentos no ano passado. "Para o início de 2022, há previsão de o conselho avaliar e aprovar outros cinco parcelamentos", informou a secretaria ao Correio.

A Seduh é responsável pela aprovação dos projetos de novos bairros. Em seguida, quando as propostas são destinadas a áreas públicas, a criação fica a cargo da Agência de Desenvolvimento do DF (Terracap) e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do DF (Codhab). Entre as regiões administrativas que vão receber os empreendimentos, estão Itapoá, São Sebastião, Riacho Fundo, Sol Nascente e Samambaia. Se os projetos estiverem em locais privados, a elaboração fica sob responsabilidade de interessados particulares.

Na lista prevista pela Codhab, há sete parcelamentos, em um total de 6.784 unidades habitacionais (veja mais em Lançamentos de 2022). A Terracap estima seis lançamentos, dos quais cinco serão residenciais, totalizando 683 lotes, em Sobradinho, Guarã, Jardim Botânico, Paranoá e SCIA, além do Setor Habitacional Jôquei Clube.

**Necessidade**

Citando o déficit habitacional do DF — estimado entre 133 mil e 150 mil domicílios para 2025 — José Jandson Queiroz, professor de urbanismo do Centro Universitário de Brasília (Ceub), especialista em desenvolvimento de projetos de espaços urbanos, defende a criação dos novos bairros. "Ao longo do tempo, a ocupação do território foi baseada em irregularidades, atendendo populações de diferentes classes sociais, o que é uma peculiaridade do DF. Precisamos de planejamento de expansão das áreas urbanas, por meio de projetos regulares", observa o especialista.

Segundo o professor, a capital federal é um polo atrativo de pessoas, com capacidade de crescimento demográfico anual superior à média nacional. Por conta desse fator, é essencial que o desenvolvimento seja baseado em conceitos do urbanismo sustentável, como o de cidades compactas e a mistura de usos. "Não adianta expandir ainda mais o território, já temos uma população mínima ocupando uma área gigantesca. Precisamos possibilitar que mais pessoas ocupem as áreas já impactadas ambientalmente", explica, destacando o conceito de "cidade de 15 minutos", locais onde os moradores encontram os serviços necessários em apenas 15 minutos de caminhada. "Pesquisas têm comprovado que as pessoas nessas regiões são mais saudáveis, porque andam mais, dependem menos de carros e socializam mais. Nosso planejamento deveria refletir esses preceitos", completa José Jandson.

A necessidade de criação de mais bairros no DF é questionada por Benny Schwarzbeg, professor

Bruno Gomes/CE/DA Press



Itapoá será uma das cidades com novos loteamentos, além de São Sebastião, Riacho Fundo, Samambaia, Paranoá e Guarã

habitação estão no grupo de baixa renda, que ganham até três salários mínimos. Os gastos com aluguel podem ultrapassar 30% dos rendimentos do núcleo familiar.

"É discutível avaliar tecnicamente que o principal problema da demanda habitacional do DF esteja na maior disponibilidade de imóveis residenciais", pondera Benny. "É razoável apontar a hipótese de que o parque habitacional existente poderia atender toda a população atual, se utilizado racionalmente e em sua plenitude. Até com razoável folga, a julgar pelas unidades vazias ou subutilizadas de casas, apartamentos e lotes em áreas com infraestrutura urbana disponível", aponta o urbanista.

Benny Schwarzbeg admite, porém, que há carência de moradia na capital federal, principalmente para as pessoas mais pobres. "Esses argumentos não rejeitam a necessidade de novas edificações, sobretudo para as faixas de baixa renda, para ocupar plenamente áreas e imóveis com infraestrutura disponível, vazios ou subutilizados", destaca, frisando a ociosidade dos empreendimentos. "A atualização do Plano de Habitação de Interesse Social do DF (Planhdis), elaborada com qualidade técnica, dará suporte para orientar uma política habitacional economicamente viável, tecnicamente racional, ambientalmente sustentável e socialmente inclusiva para o DF", conclui o urbanista.

**Sustentabilidade**

O também arquiteto e urbanista da Universidade de Brasília (UnB) Frederico Flósculo destaca os perigos ambientais que os novos empreendimentos podem causar. "Na verdade, se considerarmos os limites ambientais de abastecimento de água e saneamento, estamos com quase 1 milhão de pessoas além do limite de sustentabilidade. O que precisamos, agora, é desenvolvermos um plano diretor de Brasília, levando ao crescimento da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (Ride)", pontua, defendendo o desenvolvimento a partir de diretrizes de sustentabilidade, emprego, abastecimento de água, segurança alimentar, segurança pública, educação e saúde.

"Temos de ter um investimento racional. Brasília cresce de maneira infinita, com problemas muito graves na atualidade e para o futuro próximo. Brasília não vai parar de ser uma cidade cara e deficitosa", opina. Frederico destaca que o DF não possui estrutura para o excesso populacional e de construção. "O que temos de fazer é otimizar o crescimento urbano que já aconteceu ao longo desses 62 anos, além do limite ecológico de ocupação", afirma.

O professor acredita que falta planejamento urbano para o DF. "Nos casos de ocupação mais recente, não temos seguido qualquer critério. Temos bairros enormes surgindo em função da especulação imobiliária e da ocupação irregular e grilagem de terras, como Aniqueia, Vicente Pires, condomínios do Jardim Botânico e do Jardim Colorado e Sol Nascente/Pôr do Sol. Quase metade da população do DF nasceu de assentamento ou planejamento urbano totalmente fraudado pela corrupção", denuncia Frederico Flósculo.

Colaborou Edis Henrique Peres

**Lançamentos de 2022**

Confira as unidades habitacionais previstas pela Codhab para este ano



**DF em números**

População: **3.094.325** pessoas (estimada)

Unidades residenciais urbanas: **883.509**

» **Mais 118 mil habitantes**

Entre 2015 e 2018, a população do DF cresceu 4,3%, o que representa acréscimo de 118,7 mil pessoas. O período refere-se ao intervalo entre a pendúlima e a última Pesquisa Domiciliar por Amostra de Domicílio (PDAD), elaborada pela Codeplan.

de arquitetura e urbanismo da Universidade de Brasília (UnB), especialista em planejamento urbano e sociologia urbana. Ele aponta que as unidades habitacionais existentes no DF são suficientes para abrigar toda a população local. "A análise do parque habitacional indica que, se cada unidade for ocupada por mais de 3,2 moradores, os domicílios edificados atenderiam toda a população do DF", argumenta o urbanista.

De acordo com o pesquisador, o déficit habitacional do DF, apesar de poder ser medido por diversos fatores, tem a maior parte dos resultados causados pelo comprometimento da renda das famílias. O professor aponta que mais de 70% das pessoas com deficiência de

Carlos Vieira/CE/DA Press - 13/02/2019



Sol Nascente terá novas moradias com planejamento urbano

**Veículo:** Impresso -> Jornal -> Jornal Correio Braziliense - Brasília/DF

**Seção:** Cidades **Página:** 13