

ARIS no DF – O abismo entre o PDOT e a realidade social

Adauto Santos do Espírito Santo (*)

O Distrito Federal atravessa um momento decisivo para seu futuro urbano e social. A revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) deveria representar uma oportunidade ímpar para corrigir distorções históricas, promover justiça socioambiental e garantir direitos fundamentais às populações mais vulneráveis. No entanto, um olhar atento sobre as Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS) revela um abismo preocupante entre o que foi aprovado no plano e a realidade vivida por centenas de milhares de brasilienses.

As ARIS – que abrigavam em 2022 mais de 468 mil pessoas, cerca de 16,6% de toda a população do DF – seguem à margem das políticas públicas efetivas. A pergunta que persiste e precisa ser respondida com urgência é: as ARIS estão efetivamente inseridas na revisão do PDOT? A resposta, a partir da análise concreta dos dados e casos específicos, é preocupantemente negativa.

Este artigo busca sistematizar os principais desafios enfrentados por essas comunidades, confrontar as projeções expansionistas do PDOT com as reais necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda, e propor caminhos para uma efetiva inclusão social, que vai muito além da mera regularização fundiária.

A exclusão territorial: o caso da poligonal do Pôr do Sol

Um exemplo emblemático das contradições do processo de revisão do PDOT é a poligonal de regularização do Pôr do Sol, que deliberadamente exclui áreas com problemas ambientais. Ao fazer isso, o plano opta por uma solução de aparente "conformidade legal" que, na prática, ignora a realidade de famílias que já residem nesses locais há anos. A exclusão não resolve o passivo ambiental – apenas o empurra para debaixo do tapete, condenando populações inteiras à invisibilidade institucional e à falta de políticas públicas. Essa abordagem fragmentada e seletiva contrasta com a complexidade das ARIS, que demandam soluções integradas e não meramente cartoriais.

O vazio das políticas públicas: onde está a inclusão social?

A pergunta central que a revisão do PDOT não discutiu e não apresentou resposta: as populações das ARIS estão sendo contempladas com políticas públicas que promovam efetiva inclusão social? A resposta, infelizmente, tende ao negativo. Não existem, de forma integrada e com escala adequada, programas habitacionais para toda essa população. Não há programas de geração de emprego e renda direcionados às especificidades das ARIS. Não há implantação de infraestrutura integrada, segurança pública adequada, equipamentos de saúde e educação em quantidade e qualidade compatíveis com o contingente populacional. Ignora-se que a regularização fundiária, por si só, não constrói uma casa, não garante um emprego, não asfalta ruas e nem leva saneamento para dentro de um lote. A titularidade do terreno é apenas o ponto de partida, não a linha de chegada.

A ausência de diagnóstico: estudos de caso e situações reais

Um dos maiores obstáculos para a formulação de políticas públicas eficazes é a falta de conhecimento aprofundado sobre as reais condições de vida dentro das ARIS. Não há

estudos de casos específicos que avaliem, de maneira sistemática e atualizada, as situações econômicas, sociais e ambientais dessas populações.

Perguntas fundamentais seguem sem respostas precisas: Quantas pessoas nas ARIS não têm acesso a água potável? Quantas não têm acesso a esgotamento sanitário adequado? Quantas estão desempregadas ou subempregadas? Quantas vivem em residências precárias, com risco de desabamento ou alagamento? Essas informações são imprescindíveis para o planejamento de intervenções efetivas. Sem diagnóstico, não há política pública. Sem dados, não há priorização. Sem conhecimento da realidade, perpetuam-se as desigualdades.

Urbanização integrada e mudanças climáticas: projetos à prova de futuro?

Outro ponto cego da revisão do PDOT diz respeito à necessidade de projetos de urbanização integrada que considerem seriamente os efeitos das mudanças climáticas. O exemplo do Residencial Tamanduá é paradigmático e preocupante: sua aprovação ocorreu desrespeitando questões ambientais fundamentais, por meio do fracionamento de estudos ambientais – uma prática que fragmenta a análise e impede uma visão holística dos impactos.

Projetos que ignoram eventos climáticos extremos (enchentes, deslizamentos, ilhas de calor) condenam populações a riscos recorrentes e custos sociais e econômicos elevadíssimos. A urbanização das ARIS precisa incorporar soluções baseadas na natureza (SBN), drenagem sustentável, infraestrutura verde e resiliência hídrica. O que se vê, na prática, é o predomínio da lógica do loteamento de baixo custo imediato, sem planejamento de longo prazo.

Emergência sanitária: a pandemia silenciosa nas ARIS

A situação sanitária de boa parte das ARIS configura, por si só, um estado de emergência – uma situação que representa risco substancial à saúde pública e exige medidas urgentes de prevenção, controle e contenção de danos. Sejam causas decorrentes de doenças epidêmicas ou pandêmicas, desastres naturais (como os ocorridos no Pôr do Sol e na Vila Cauhy) ou simplesmente a desassistência populacional crônica, o fato é que não se tem levantamentos precisos e um mapeamento minucioso dessas emergências sanitárias no DF.

Episódios marcantes são verificados cada vez com mais frequência desde 2022. Enquanto se discute planejamento, a água invade casas, destrói pertences e coloca vidas em risco. Situações como essas violam direitos humanos fundamentais – especialmente o direito à vida, à saúde e à moradia digna – e colocam em risco parcela significativa da população das ARIS.

O acesso à água: ampliação é necessária, mas não é suficiente

Os dados do Programa Água Legal da Caesb, de 2020, apontavam mais de 50 mil lotes ocupados em ARIS sem abastecimento de água – cerca de 200 mil pessoas. Naquela época, existiam 39 ARIS. Posteriormente, foram aprovadas 8 novas ARIS (total de 47) e, no início de 2025 chegou-se a 56 ARIS, com uma população estimada sem estar oficialmente interligada às redes da Caesb de cerca de 250 mil habitantes. Segundo o Censo 2022, a população total das ARIS era superior a 468 mil, um crescimento de 77.628 pessoas em relação a 2010, o que representa 31,4% de todo o crescimento populacional do DF no período.

Dados do cadastro técnico da Caesb, combinados com inteligência artificial, indicam que apenas cerca de 72.500 habitantes dessas ARIS não têm rede de distribuição de água disponível na frente de seus lotes. Isso significa que aproximadamente **177,5 mil pessoas no DF possuem rede de água na porta de casa, mas não estão interligadas oficialmente**. A conclusão é inescapável: o motivo predominante é a falta de condições de pagamento das tarifas. Muitas dessas famílias, diante dessa barreira econômica, recorrem a ligações clandestinas – o que, paradoxalmente, aumenta os índices de perdas de água (não reais) da Caesb e gera um ciclo vicioso de ineficiência e ilegalidade.

Ampliar a rede é necessário. Mas não é suficiente. Sem políticas que garantam o acesso efetivo, a infraestrutura física se torna um monumento à inacessibilidade.

O esgotamento sanitário e a urgência da Lei da Tarifa Social

A situação do esgotamento sanitário é ainda mais grave. Cerca de 158 mil pessoas não têm rede de esgotos na porta de suas casas. Considerando a densidade populacional e a precariedade das soluções alternativas (fossas sépticas mal dimensionadas, lançamento in natura em córregos), estima-se que mais de **300 mil pessoas moradoras em ARIS podem estar em situação de emergência sanitária**.

Essa realidade configura não apenas um problema ambiental, mas uma crise de saúde pública instalada, com impactos diretos na incidência de doenças de veiculação hídrica, na mortalidade infantil e na qualidade de vida.

Diante desse quadro, a implementação da **Lei Federal 14.898/2024 – Lei da Tarifa Social no DF** torna-se medida de extrema urgência. Contudo, é necessário ir além. Defende-se a aprovação de uma lei no DF mais abrangente, seguindo as premissas da Lei de Tarifa Social do Setor Elétrico, que prevê tarifa zero para a população em situação de vulnerabilidade social em determinadas circunstâncias. A implementação da Lei 14.898 já viabilizaria o acesso de milhares de moradores de ARIS à água tratada distribuída pela Caesb, bem como à coleta de esgotos. Sem isso, a universalização do saneamento no DF permanecerá uma meta inalcançável.

O descompasso entre o PDOT e a realidade: oferta x demanda

A análise das projeções populacionais e das previsões do PDOT revela um profundo descompasso. O IBGE projeta que a população máxima do DF ocorrerá em 2042, com cerca de 3.118.405 habitantes – um crescimento total de 300.778 pessoas em relação a 2024. No entanto, se considerarmos todas as áreas urbanas previstas na revisão do PDOT e as populações de saturação nelas consideradas, essas áreas podem comportar cerca de **10 milhões de habitantes**. Apenas na DF-140, a DIUR prevê cerca de 960 mil habitantes – atualmente, não há sequer 60 mil residentes na região.

Exemplos adicionais ilustram essa desconexão: **Recanto das Emas**: previsão de mais 167 mil pessoas na bacia do Córrego Estiva (Vargem da Bênção); **Setor Habitacional Jôquei Clube**: previsão de 52 mil habitantes; **Setor Meireles – Santa Maria**: quase 100 mil habitantes; **Centro Urbano Tororó**: cerca de 114 mil pessoas.

Enquanto o PDOT projeta ocupações massivas em áreas ainda vazias, a realidade do déficit habitacional aponta para outra direção. Segundo o Censo 2022, o DF possui **182.657 domicílios desocupados (15,58% do total, acima da média nacional de 13%)**, a maioria concentrada em imóveis voltados para classe média e alta. Paralelamente, pesquisa do IPEDF apontava um déficit habitacional de 100,7 mil

moradias em 2022, concentrado nos grupos de média-baixa renda (48,64%) e baixa renda (17,33%), somando 65,97% do déficit total. O maior déficit verificava-se na Ceilândia/Sol Nascente/Pôr do Sol, com aproximadamente 19 mil moradias.

Há, portanto, um claro descompasso: oferta de imóveis vazios nas áreas nobres e demanda represada por moradia digna nas periferias e ARIS. O GDF parece privilegiar a expansão urbana sobre a requalificação e a justiça social.

Diante de todo o exposto, observa-se:

Os números, os casos e as análises apresentados ao longo deste artigo convergem para uma conclusão inequívoca: a revisão do PDOT, nos termos em que foi aprovado, não está incorporando adequadamente as ARIS e suas populações. O plano pecou por omissão (falta de diagnóstico e de políticas integradas) e por excesso (projeções expansionistas descoladas da realidade do déficit habitacional).

Para que o GDF cumpra seu papel de fomentador de políticas públicas, com o desenvolvimento territorial com justiça social, é imprescindível: **Mapear e diagnosticar** – realizar estudos de caso específicos para avaliar as reais condições de vida nas ARIS do DF: acesso à água, esgotamento sanitário, emprego, qualidade das moradias, situação de emergência sanitária; **Integrar políticas públicas** – articular programas habitacionais, geração de emprego e renda, infraestrutura urbana, segurança pública, saúde e educação de forma coordenada e com recorte territorial para as ARIS; **Incluir e não excluir** – revisar as poligonais como a do Pôr do Sol, incorporando áreas hoje excluídas por problemas ambientais com soluções técnicas adequadas e participação comunitária; **Planejar para as mudanças climáticas** – exigir projetos de urbanização integrada que incorporem resiliência hídrica, soluções baseadas na natureza e estudos ambientais não fragmentados; **Garantir acesso efetivo aos mais pobres** – implementar com urgência a Lei 14.898/2024 (Tarifa Social) e avançar para uma legislação mais ampla, com tarifa zero para situações de extrema vulnerabilidade, assegurando que as 177 mil pessoas com rede na porta possam de fato se conectar; **Reequilibrar oferta e demanda** – redirecionar o foco do PDOT da expansão predatória para a requalificação e o adensamento sustentável, priorizando o atendimento do déficit habitacional da baixa renda em vez de projetar 10 milhões de habitantes para áreas vazias; **Reconhecer a emergência sanitária** – declarar, mapear e atuar sobre as situações de risco sanitário nas ARIS, com medidas urgentes de prevenção, controle e contenção de danos.

As ARIS não são um problema a ser contornado ou ocultado. São parte estruturante da cidade real, habitada por quase meio milhão de pessoas que trabalham, estudam, pagam impostos e contribuem diariamente para o funcionamento do Distrito Federal. Ignorar suas necessidades não é apenas uma ineficiência técnica – é uma violação de direitos humanos fundamentais e um atraso civilizatório.

O DF tem capacidade institucional, técnica e financeira para enfrentar esses desafios. O que falta não é recurso. Falta vontade política, visão de longo prazo e, acima de tudo, a decisão de colocar as pessoas no centro do planejamento urbano. Que o GDF promova essa virada. O tempo de esperar já passou. As águas desde 2022 vêm nos mostrando, de forma cruel, o preço da omissão.

(*) Engenheiro Civil, membro do Ondas e da Abes/DF e pesquisador do Projeto Vida e Água para as ARIS.