



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO  
DISTRITO FEDERAL

Presidência  
Superintendência de Licenciamento Ambiental

Ofício SEI-GDF Nº 848/2018 - IBRAM/PRESI/SULAM

Brasília-DF, 16 de agosto de 2018

Senhor(a) Representante,

Em atenção ao Processo 00391-00003331/2018-46, referente ao licenciamento ambiental para atividade XXX, de interesse CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA I - CNPJ: 38.049.888/0001-20, encaminho cópia da Informação Técnica 7859649, para conhecimento dos documentos e adequações que deverão ser realizadas no empreendimento, conforme elencados no item "6. Conclusão/Considerações Finais" da referida Informação Técnica. Fica estabelecido o **prazo de 4 (quatro) meses** para cumprimento das exigências, contados a partir da data de recebimento deste ofício.

Não será aceita a entrega parcial da documentação solicitada e a não apresentação destas no prazo determinado, quando não autorizada sua prorrogação, sujeitará o arquivamento/indeferimento do pedido de licença.

Atenciosamente,

**ANTONIO QUEIROZ BARRETO**

Superintendente de Licenciamento Ambiental

Ao

CONDOMÍNIO QUINTAS DA ALVORADA I

Email: condominioquintasdaalvorada@gmail.com



Documento assinado eletronicamente por **ANTONIO QUEIROZ BARRETO - Matr.0184065-7, Superintendente de Licenciamento Ambiental**, em 16/08/2018, às 14:24, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0&verificador=11481508](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=11481508) código CRC= **E7C03389**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SEPN 511 - Bloco C - Edifício Bittar - 5º andar - Bairro Asa Norte - CEP 70750543 - DF



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL

Gerência de Licenciamento e Regularização de Parcelamento de Solo Urbano

Informação Técnica SEI-GDF n.º 16/2018 -  
IBRAM/PRESI/SULAM/COINF/GERPAS

Brasília-DF, 08 de maio de  
2018

**INFORMAÇÃO TÉCNICA SEI-GDF n.º 16/2018 - IBRAM/PRESI/SULAM/COINF/GERPAS**

**REFERÊNCIA:** Processos 00391-00003331/2018-46 (SEI), 191.000.509/1998 (Físico) e 391.001.363/2008 (Físico Apenso)

**INTERESSADO:** Condomínio Quintas da Alvorada Gleba I

**ATIVIDADE:** Regularização do parcelamento de solo Condomínio Quintas da Alvorada Gleba I

**ASSUNTO:** Análise processual com vistas à concessão de Licença de Operação

**1. INTRODUÇÃO**

A presente Informação Técnica tem por finalidade analisar o requerimento de Licença de Operação (LO) solicitado em 06 de outubro de 2015, referente ao processo n.º 191.000.508/1998 que trata do licenciamento ambiental do parcelamento de solo urbano denominado Condomínio Quintas da Alvorada Gleba I, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XVII. Serão analisados a infraestrutura implantada no condomínio e seus impactos para avaliar a necessidade de compensação ambiental, o cumprimento das condicionantes da última licença emitida, a Licença de Instalação n.º 066/2008 e, documentos inerentes a análise técnica da viabilidade ambiental do empreendimento.

**2. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO**

O parcelamento de solo urbano denominado Condomínio Quintas da Alvorada Gleba I, está localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XVII, próximos a DF – 001. O acesso pode ser feito pela DF – 027 seguindo pela DF – 001 e adentrando a direita na Estrada Parque Contorno, 1533.

O Condomínio está inserido na Área de Proteção Ambiental – APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, especificamente na Zona de Ocupação Especial e Qualificação - ZOEQ definido pela Lei n.º 5433 de 19 de maio de 2014, que dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu. No entorno de 3 quilômetros do empreendimento estão os parques: Bernardo Sayão, Copaibas e das Esculturas

Segundo o PDOT 2012 a área localiza-se na Zona Urbana de Uso Controlado II:

*Art. 70. A Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.*

*Parágrafo único. Integram esta Zona, conforme Anexo I, Mapa 1A:*

(...)

*VIII – áreas urbanas em parte da Área de Proteção Ambiental da bacia do rio São Bartolomeu;*

*Art. 71. A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:*

*I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;*

*II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;*

*III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária;*

*IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a*

minimizar danos ambientais;

V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.

A figura 1 a seguir ilustra a localização da área em análise:



**Figura 1: Localização no DF e poligonal em vermelho do Condomínio Quintas do Alvorada Gleba I.**

### 3. INFORMAÇÕES

Foi apresentado pelo interessado o requerimento de Licença de Operação, a publicação do DODF e o pagamento da taxa de análise. Em 23/04/2015 o empreendedor apresentou a este Instituto Ambiental carta solicitando a isenção da taxa de compensação ambiental, tendo em vista que o parcelamento do solo urbano referido já se encontrava implantado e com toda a infraestrutura já executada antes da Lei nº9.985 de 2000.

Assim, foi apresentado um Relatório de Custos de Implantação\* a fim de subsidiar o cálculo de Valor de Referência. Este Relatório abrangeu o somatório dos investimentos inerentes à implantação do empreendimento ou atividade, desde o seu planejamento até a sua efetiva operação, contemplando: custo com obra civil; valor da "terra nua" do Quintas da Alvorada Gleba I, com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóveis avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor após o tratamento dos dados; custos com equipamentos e/ou insumos; custo com projetos, aprovações, implantações e restrições ambientais.

Para avaliação dos custos de implantação de redes de infraestrutura no Quintas do Alvorada I, foram utilizados dados primários extraídos em pesquisa em documentação contábil da administração do condomínio. As figuras a seguir mostram o valor total gasto com a infraestrutura executada e o valor de referência, levando em consideração o valor da terra nua:

VALOR TOTAL DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA	
DEFINIÇÃO DO SERVIÇO EXECUTADO	VALOR TOTAL
ELETRIFICAÇÃO DE RUAS	R\$ 25.556,55
POÇO TUBULAR PROFUNDO 1	R\$ 55.108,77
POÇO TUBULAR PROFUNDO 2	R\$ 54.140,94
POÇO TUBULAR PROFUNDO 3	R\$ 19.721,86
POÇO TUBULAR PROFUNDO 4	R\$ 63.516,86
POÇO TUBULAR PROFUNDO 5	R\$ 31.091,67
POÇO TUBULAR PROFUNDO 6	R\$ 67.886,42
PAVIMENTAÇÃO E REDE DE DRENAGEM ÁGUAS PLUVIAIS	R\$ 1.936.556,22
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 2.253.579,29</b>

Figura 1 - Valor Total de Obras de Infraestrutura. Fonte: ARQMAP 2016

CÁLCULO DE VALOR DE REFERÊNCIA - VR	
OBRAS DE INFRAESTRUTURA	R\$ 2.253.579,29
VALOR DA TERRA NUA	R\$ 58.650.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 60.903.579,29</b>

Figura 2 - Cálculo de Valor de Referência - VR. Fonte: ARQMAP 2016

Esses dados e documentos presentes no Relatório de Custos de Implantação encaminhado pelo interessado foram avaliados pela UCAF - Unidade de Compensação Ambiental e Florestal deste Instituto Ambiental, que se pronunciou sobre solicitação de isenção de Compensação Ambiental da seguinte maneira:

*"Pela análise dos comprovantes apresentados pelo interessado referente às obras de infraestrutura, sugere-se que a implantação do condomínio teria ocorrido a partir do ano de 1983, conforme Recibo nº0019 da Geodril - Poços Artesianos LTDA, de 23/03/1983, folha 554 (processo físico 191.000.509/1992), e tendo a última intervenção causadora de significativos impactos ambientais sido realizada em 1999, conforme o Contrato de Perfuração de Poços Tubulares Profundas com empresa Hidra Comércio e Serviços de Bombas e Poços LTDA, de 20/12/1999, sendo portanto, anterior à publicação da Lei que criou o Sistema Nacional de Unidade de Conservação - SNUC, de 18 de julho de 2000, cujo o art. 36 estabelece a necessidade de cobrança da compensação ambiental.*

*(...) Caso a equipe técnica responsável pela análise do licenciamento, após estudo dos autos e da análise das imagens intertemporais de satélite, folha 603 (processo físico 191.000.509/1992), comprove que o fato gerador da compensação, ou seja, os significativos impactos ambientais negativos e não mitigáveis, ocorreram antes de 18 de julho de 2000, esta unidade se manifesta no sentido de que seja o presente interessado isento de pagamento de compensação ambiental.*

O parcelamento em questão, segundo o Relatório de Custos de Implantação é servido de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, recolhimento de resíduos sólidos, sistema de abastecimento de água por meio de poços tubulares profundos e rede de drenagem pluvial. O esgotamento sanitário é realizado por fossas sépticas e sumidouros. Em relação a captação de água subterrânea o condomínio possui outorga de direito de uso para 06 (seis) poços tubulares com validade de 02 (dois) anos ; em relação a redes de água e esgotamento sanitário, de acordo com o Parecer Técnico do GRUPAR em 2008, o atendimento desses serviços está previsto no Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito Federal, sendo que na época estavam sendo feitos estudos para o abastecimento de água por meio do Sistema Produtor São Bartolomeu ou pelo Sistema Produtor Paranoá, bem como a disposição final de esgotos através da Estação de Tratamento de Esgotos Taboca e; em relação a pavimentação, sinalização viária e drenagem a NOVACAP informa por meio do Ofício nº347/08 de 2008 que constatou a existência de pavimento intertravado e asfalto nas ruas existentes, meio-fio, passeio em grama e concreto, sinalização viária com placas e pintura de faixas e presença de alguma rede de drenagem e algumas ruas com drenagem superficial.

Pelas imagens de satélite do GEOPORTAL, verificou-se que novas ocupações do solo no empreendimento continuaram depois do ano de 2000. No entanto, não foi possível verificar se o incremento da infraestrutura gerou impactos não mitigáveis. Dessa maneira, será solicitado ao interessado, ao final desta informação, relatório de implantação de infraestrutura do período posterior a 18 de julho de 2000 (caso tenha ocorrido) para avaliar a necessidade de compensação ambiental.

## 5. ANÁLISE DO CUMPRIMENTO DAS CONDICIONANTES DA LICENÇA DE INSTALAÇÃO Nº. 066/2008 – IBRAM

### III – DAS CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES:

	STATUS DO CUMPRIMENTO
1. 1) A implantação do Projeto de Urbanismo (URB 063/07 e MDE-RP 063/07) deverá seguir as recomendações constantes nos estudos ambientais (EIA e RIAC) elaborados para o Setor Habitacional São Bartolomeu, bem como nos pareceres técnicos emitidos pelo órgão ambiental, quanto à mitigação dos impactos ambientais provenientes da urbanização;	<b>NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR.</b> Não consta no processo o registro da implantação do URB e MDE referidos com as devidas adequações propostas. Será solicitado relatório de cumprimento de condicionante.
2. 2) Deverá ser respeitada a taxa de impermeabilização do solo estabelecida na lei nº. 1.823/98 e no Projeto de urbanismo URB 063/07;	<b>NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR.</b> Não consta no processo registro de implantação da URB referida para analisar a orientação proposta
3. 3) É vedado o desmembramento de lotes, sendo permitido apenas uma unidade habitacional por unidade imobiliária. Os índices de ocupação e uso do solo estabelecidos no Projeto Urbano deverão ser obedecidos;	<b>NÃO SE APLICA.</b> Apesar da relação com a viabilidade ambiental do empreendimento, cabe aos órgãos competentes de urbanismo a verificação dessas diretrizes. É recomendado o cumprimento desta condicionante, mas não será levado em consideração nesta análise afim de evitar duplicidades de trabalho tanto para o empreendedor quanto para o poder público.
4. 4) Manter a condição de acessibilidade e distancias de segurança entre as redes elétricas e edificações, obedecendo às normas de construção de redes urbanas vigentes NTD 1.02 e 1.06 editadas pela concessionaria CEB Distribuição S.A e na NBR-5434;	<b>NÃO SE APLICA.</b> Cabe aos órgãos competentes a verificação dessas diretrizes. É recomendado o cumprimento desta condicionante, mas não será levado em consideração nesta análise afim de evitar duplicidades de trabalho tanto para o empreendedor quanto para o poder público.
5. 5) Promover e incentivar a conservação das áreas de cerrado que foram objetos de levantamento florístico e nas quais foram plantadas 840 mudas de espécies arbóreas;	<b>NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR.</b> Não consta no processo registro da ação determinada na condicionante. Será solicitado relatório de cumprimento de condicionante.
6. 6) O numero de poços deve ser compatível com cada sistema aquífero, não sendo aconselhável uma grande densidade de poços em uma pequena a área. Deve se observar os valores máximos de bombeamento sem o risco de exaustão dos aquíferos;	<b>NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR.</b> Não consta no processo relato da ação determinada da condicionante. Será solicitado relatório de cumprimento de condicionante.
7. 7) Realizar a coleta programada de amostras de agua proveniente dos poços e reservatórios locais para o controle de qualidade e potabilidade, conforme disposto na Portaria 518/04 no Ministério da Saúde;	<b>NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR.</b> Não consta no processo a ação determinada na condicionante. Será solicitado relatório de cumprimento de condicionante.
8. 8) Promover a manutenção do sistema de drenagem pluvial por meio de limpeza dos dispositivos de captação ( bocas de lobo) e de condução (galerias e sarjetas);	<b>NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR.</b> Não consta no processo a ação determinada na condicionante. Será solicitado relatório de cumprimento de condicionante.
	<b>NÃO SE APLICA.</b> A orientação da condicionante

<p>9. 9) O tratamento do esgoto sanitário poderá ser realizado por meio de fossas sépticas e sumidouros para disposição final dos efluentes, de acordo com as recomendações da CAESB e na norma NBR-7229;</p>	<p>não deixa claro a sua necessidade ou obrigatoriedade de cumprimento por parte do empreendedor. Dessa maneira não será levada em consideração nesta análise. A condicionante será replicada na próxima licença de maneira obrigatória, afim de assegurar a viabilidade ambiental do empreendimento.</p>
<p>10. 10) Implementar programa de conscientização ambiental visando estimular a manutenção das espécies nativas remanescentes;</p>	<p><b>NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR.</b> Não consta no processo a ação determinada pela condicionante. Será solicitado relatório de cumprimento de condicionante.</p>
<p>11. 11) 4. E vedado o lançamento de esgotos sanitários diretamente nos cursos d'água;</p>	<p><b>NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR.</b> Não consta no processo registro da ação proposta pela condicionante. Será solicitado relatório de cumprimento de condicionante.</p>

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando o cumprimento das condicionantes, exigências e restrições da Licença de Instalação nº 066/2008;

Considerando a manifestação da Unidade de Compensação Ambiental e Florestal - UCAF/IBRAM;

Considerando o requerimento de Licença de Operação (LO);

Para continuidade do Licenciamento Ambiental do parcelamento de solo urbano em regularização denominado Condomínio Quintas da Alvorada Gleba I, solicita-se ao interessado:

- Apresentar relatório detalhado de cumprimento de condicionantes, exigências e restrições da Licença de Instalação nº 066/2008;
- Apresentar relatório de infraestruturas (drenagem, pavimentação, esgoto, abastecimento de água e ocupação do solo) implantadas depois de 18 de julho de 2000 para fins de cálculo de compensação ambiental, se for o caso;
- Apresentar projetos executivos de infraestruturas implantadas ou em implantação e projetos básicos de infraestruturas previstas;
- Apresentar aprovação da NOVACAP em relação à projeto de drenagem pluvial;
- Apresentar anuência da CAESB em relação ao projeto de esgotamento sanitário;
- Apresentar Outorga da ADASA referente ao lançamento de águas pluviais em corpo hídrico em cumprimento à Resolução nº 9 -ADASA de 8 de abril de 2011;
- Apresentar Outorga da ADASA referente à captação de água subterrânea através dos poços tubulares em cumprimento à Resolução - ADASA nº 350 de 23 de junho de 2006 e;
- Apresentar relatório de gestão de resíduos no condomínio, detalhando as ações de coleta, tratamento, transporte, e destinação final;

Nos termos da Resolução nº 237, de 19 de dezembro de 1997 solicita-se ao interessado a apresentação da documentação supracitada no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do recebimento da respectiva notificação, na qual deverão ser entregues e protocoladas de uma única vez, a fim de otimizar a análise desta Gerência.

Esta é a Informação Técnica, que se submete às aprovações superiores.

\*Relatório de Custos de Implantação do Quintas da Alvorada Gleba I - folhas nº522 a 603 processo físico nº191.000.509/1998



Documento assinado eletronicamente por ANDRE PAIVA MENEZES - Matr.0264591-2, Analista de Atividades do Meio Ambiente, em 12/06/2018, às 10:14, conforme art. 6º do Decreto nº



36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador=7859649 código CRC=2E778434.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SEPN 511, BLOCO C - Bairro Asa Norte - CEP 70750-543 - DF

3214-5603

00391-00003331/2018-46

Doc. SEI/GDF 7859649