

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL

Presidência

Superintendência de Licenciamento Ambiental

Parecer Técnico n.º 210/2022 - IBRAM/PRESI/SULAM

**PROCESSO Nº:** 00391-00014739/2021-49**INTERESSADO:** CONTROLLER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**CNPJ:** 11.084.828/0001-91**ENDEREÇO DA ATIVIDADE:** às margens da BR-040, na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII**BACIA HIDROGRÁFICA ONDE SE INSERE O EMPREENDIMENTO:** São Bartolomeu**COORDENADAS GEOGRÁFICAS:** : X - 180.772,8600 / Y - 8.223.627,3500 - UTM SIRGAS 2000 - Zona 23S**ATIVIDADE:** Parcelamento de Solo Urbano

**REFERÊNCIA DE DOCUMENTOS E ESTUDOS UTILIZADOS:** Poligonal da Área - Parcelamento Fazenda Saia Velha (74249655), Controle de Avaliação de Documentos Empreendimentos Imobiliários (79332173), Plano de Trabalho Levantamento de Fauna (76581331), Anotação de Responsabilidade Técnica - ART (79332456), Relatório de Impacto de Vizinhança (89002892), Anotação de Responsabilidade Técnica - ART (89003285), Mapa Localização e Vias de Acesso (89003394), Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE (89003866), Relatório Termo de Viabilidade Técnica (89005037), Carta n° 126/2021 (89006036), Carta Laudo Técnico n° 72090697 (89006402), Carta n° 161/2021 (89006791), Despacho NOVACAP/PRES/DU (89006970), Ofício N° 390/2021 - SLU/PRESI/SECEX (89007119), Parecer Técnico n° 5/2022 - IPHAN-DF/COTEC IPHAN-DF/IPHAN (89007237), Ofício N° 1061/2021 (89017606) e Ofício N° 824/2021 (89017729).

## 1. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico trata da análise do Relatório de Impacto de Vizinhança (89002892) para avaliação do empreendimento de parcelamento de solo urbano de dois lotes, em área em gleba de 13,06 ha, com finalidade industrial, sendo um lote para futura construção de galpão logístico e outro lote para uso Institucional - Equipamento Público, além de e um Espaço Livre de Uso Público - ELUP, localizado na Região Administrativa de Santa Maria, de interesse da empresa CONTROLLER EMP. IMOBILIÁRIOS S.A (71313781).

Cabe destacar que o pedido inicial projetava um parcelamento com 25 lotes, porém, a partir da apresentação do Controle de Avaliação de Documentos Empreendimentos Imobiliários (79332173), em fevereiro de 2022, houve a revisão do projeto para a proposta em exame.

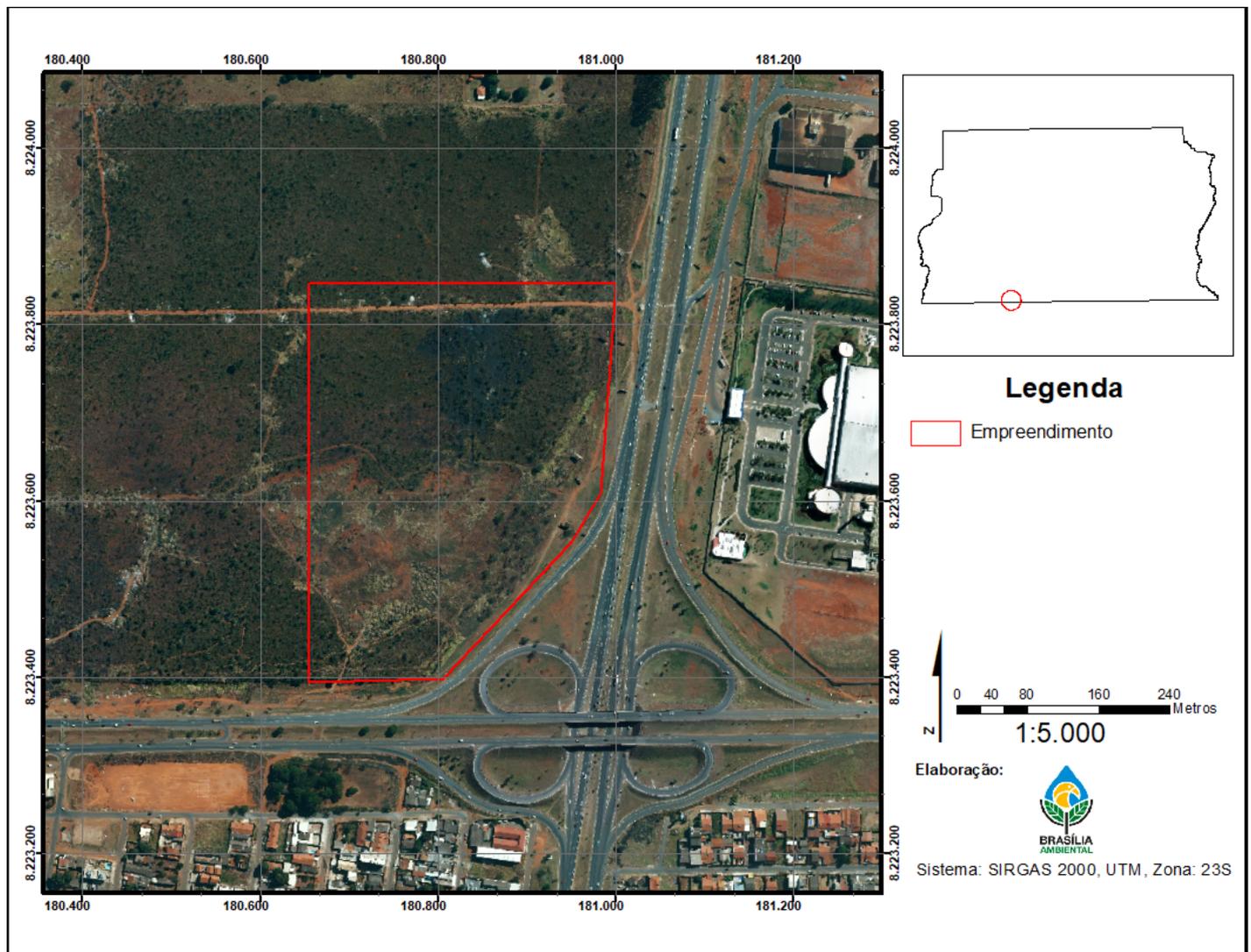


Figura 1 - Localização do empreendimento.

## 2. ASPECTOS LEGAIS

### 2.1. Leis, Decretos, Resoluções e Instruções Normativas

- Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997. Dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para o licenciamento ambiental;
- Lei Federal nº 12.305/2010. Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos; altera a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, e dá outras providências;
- Resolução CONAMA nº 307/2002. Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil;
- Lei nº 1.869, de 21 de janeiro de 1998. Dispõe sobre os instrumentos de avaliação de impacto ambiental no Distrito Federal e dá outras providências;
- Lei nº 5.418/2014. Dispõe sobre a Política Distrital de Resíduos Sólidos e dá outras providências;
- Lei nº 462/1993. Dispõe sobre a reciclagem de resíduos sólidos no Distrito Federal e dá outras providências;
- Decreto nº 23.585, de 5 de fevereiro de 2003. Altera dispositivos do Decreto nº 14.783, de 17 de junho de 1993, que dispõe sobre o tombamento de espécies arbóreo-arbustivas no território do Distrito Federal, e dá outras providências;
- Lei nº 4.092, de 30 de janeiro de 2008. Dispõe sobre o controle da poluição sonora e os limites máximos de intensidade da emissão de sons e ruídos resultantes de atividades urbanas e rurais no Distrito Federal;
- Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 e atualizações; Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010. Regulamenta o Art. 279, I, III, IV, XIV, XVI, XIX, XXI, XXII, e o Art. 281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC;

- Instrução Normativa IBRAM nº 94, de 28 de maio de 2014. Dispõe sobre o rol de documentos básicos que devem ser apresentados para iniciar as análises técnicas relativas ao requerimento de licenciamento ambiental no âmbito do Instituto Brasília Ambiental;
- Decreto nº 36.992, de 17 de dezembro de 2015. Estabelece a nova tabela de preços cobrados pelos serviços solicitados de análise de licenciamento ambiental;
- Instrução Normativa IBRAM nº 647, de 11 de outubro de 2017. Regula o processo de recebimento e de conferência dos documentos relativos ao Licenciamento Ambiental no âmbito do IBRAM;
- Resolução CONAM nº 01, de 30 de janeiro de 2018. Institui o Licenciamento Ambiental Simplificado (LAS) como instrumento de gestão dos empreendimentos e atividades classificadas como de pequeno potencial de impacto ambiental;
- Resolução CONAM nº 10 de 20 de janeiro de 2017. Dispõe sobre a dispensa de licenciamento ambiental para empreendimentos/atividades de baixo potencial/degradador ou baixo impacto ambiental no âmbito do Distrito Federal.

### 3. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O empreendimento, localizado na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII, e conforme Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT (Complementar nº 803/2009 e sua alteração pela Lei Complementar nº 854/2012), encontra-se na Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ 18), que segundo o Art. 74 da lei é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas.

Em relação ao ZEE- Zoneamento Ecológico-Econômico (Lei nº6.269/2019), a área está inserida na ZEEDPE - Zona Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade, na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, que destina-se:

II - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5; e à implantação da ADP II e da ADP III;

As atividades prioritárias para serem desenvolvidas são:

III - Atividades Produtivas de Natureza 3 - N3: atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo;

IV - Atividades Produtivas de Natureza 4 - N4: atividades relacionadas à exploração do potencial logístico do Distrito Federal, tais como armazenagem e transporte, localizadas preferencialmente nas extremidades da malha urbana ou contíguas às rodovias;

V - Atividades Produtivas de Natureza 5 - N5: atividades relacionadas à transformação de matérias-primas e preferencialmente associadas a serviços tecnológicos de alto valor agregado, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura.

De acordo com o Mapa Hidrográfico do DF de 2016, o empreendimento encontra-se na Bacia Hidrográfica do Lago Paranoá não afetando Área de Proteção de Manancial - APM, assim como, não conflitando com os lotes, Área de Preservação Permanente

Em relação a Unidades de Conservação - UCs, a área objeto da análise não tem sobreposição a áreas protegidas, conforme Figura 2, observando que a UC mais próxima é a APA do Planalto Central, sendo UC de uso sustentável e portanto, sem Zona de Amortecimento:

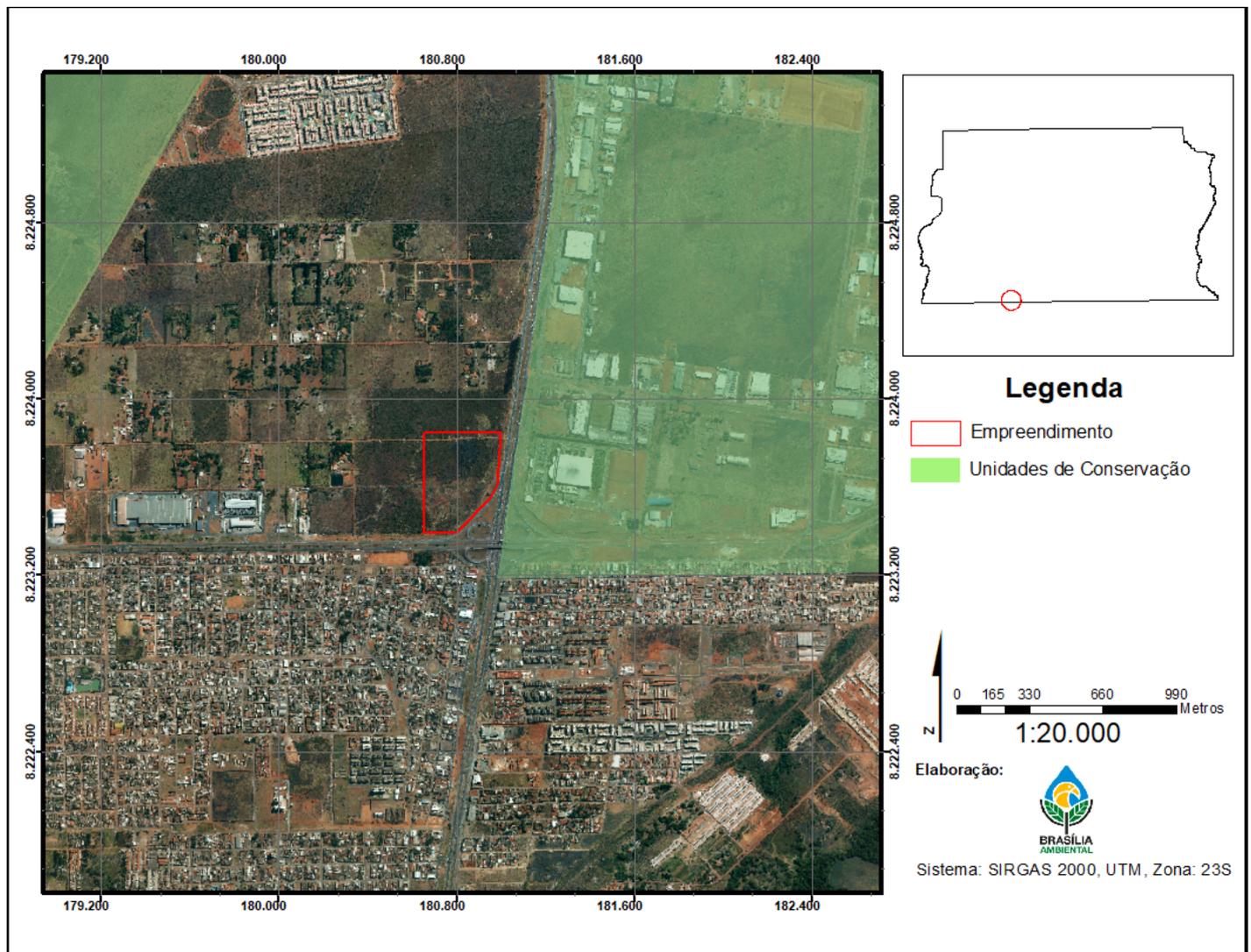


Figura 2 - Empreendimento em relação a Unidades de Conservação.

Por fim, não existem impedimentos ambientais ao parcelamento de solo na área objeto de análise quanto aos itens proibitivos do Art.3º da Lei nº6.766/1979:

*"(...)Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.*

*Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:*

*I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;*

*II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;*

*III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;*

*IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;*

*V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.(...)"*

#### 4. INFORMAÇÕES E ANÁLISE TÉCNICA

O presente parecer técnico vai se ater especificamente na análise da criação de dois lotes, em área em gleba de 13,06 ha, com finalidade industrial, sendo um lote para futura construção de galpão logístico e outro lote para

uso Institucional - Equipamento Público, além de e um Espaço Livre de Uso Público - ELUP, conforme Figura 3.



Figura 3 - Localização do empreendimento com a subdivisão dos lotes.

A área se localiza as margens da BR - 040, em um terreno significativamente alterado, conforme demonstrado no Relatório de Impacto de Vizinhança (89002892) e imagem atualizada do aplicativo "Google Earth" (Figura 4). Nesse sentido, verifica-se que houve supressão de vegetação a partir de 2005 sem registro de autorização emitida pelo órgão ambiental, assim, o presente processo será levado à ação fiscal para apuração dos fatos. Contudo, tendo em vista que a área é urbanizável e não protegida, constata-se vocação de ocupação legal, portanto, não há prejuízo aos encaminhamentos feitos pelo presente parecer técnico, mas a provável interferência não autorizada necessita ser apurada a luz da legislação adequada.



Figura 4 - Imagem de satélite atualizada da área objeto da análise.

Em relação as infraestruturas para atender o futuro parcelamento, destacamos conforme instrução processual:

Energia Elétrica (NEOENERGIA) - Carta n. 161/2021 – GRGC (89006791), atestando viabilidade de atendimento.

Saneamento Básico (CAESB) - Relatório Termo de Viabilidade Técnica (89005037), atestando viabilidade de atendimento de água e esgoto.

Drenagem de Águas Pluviais (NOVACAP) - Despacho NOVACAP/PRES/DU (89006970), não há infraestrutura instalada, recaindo ao empreendedor a solução de drenagem própria, desde que obedeça a Resolução nº 09/2011 - ADASA.

Resíduo Sólido (SLU) - Ofício Nº 390/2021 - SLU/PRESI/SECEX (89007119), informa da capacidade em atender dentro da atribuições e responsabilidades daquela companhia.

Ademais, cabe destacar o Ofício Nº 824/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (89017729), atestando que não se trata de terras públicas, Ofício Nº 1061/2021 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM (89017606), atestando que o empreendimento não conflita com faixa de domínio e o Parecer Técnico nº 5/2022 - IPHAN-DF/COTEC IPHAN-DF/IPHAN (89007237), que aborda questões afetas ao patrimônio histórico, com orientações ao empreendedor, sem restrições a tomada de decisão encaminhada pelo presente.

Sobre as questões voltadas aos estudos de fauna, destacamos o Art. 9º da IN 12/2022 - Brasília Ambiental:

*"Art. 9º Estão dispensados da elaboração de estudo de fauna os empreendimentos enquadrados nas categorias abaixo:*

*I - ADA e/ou AASV de até dois hectares;*

*II - localizados nas seguintes zonas do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/DF (Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009):*

- a) Zona Urbana do Conjunto Tombado - ZUCT;  
b) Zona Urbana Consolidada - ZUC, exceto a ZUC 4;  
c) Zona Urbana de Uso Consolidado - ZUUC: II - 2, 3, 4, 5, 11, 13, 14, 15 e 20; e  
d) Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ: 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 e 18."

Portanto, conforme normativa, o empreendimento está dispensado da realização de estudos de fauna no âmbito do licenciamento ambiental.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando dissertado neste parecer técnico, se faz possível constatar que o empreendimento de parcelamento de solo urbano de dois lotes, em área em gleba de 13,06ha, com finalidade industrial, sendo um lote para futura construção de galpão logístico e outro lote para uso Institucional - Equipamento Público, além de e um Espaço Livre de Uso Público - ELUP, localizado na Região Administrativa de Santa Maria, de interesse da empresa CONTROLLER EMP. IMOBILIÁRIOS S.A (71313781) é de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental. Portanto, a partir deste documento, sob a luz do Art. 8º da Resolução CONAM nº10/2017, entendemos pela dispensa de licenciamento ambiental para atividade de parcelamento de solo urbano:

*"Art. 8º A Dispensa de Licenciamento Ambiental - DLA de atividades e empreendimentos não previstos no Anexo Único desta Resolução, ou em normas específicas, poderão ser estabelecidas mediante Parecer Técnico do órgão ambiental competente, que demonstre e justifique o enquadramento do mesmo.*

*Parágrafo único. Não sendo caso de dispensa de licenciamento, o órgão ambiental competente notificará o interessado informando-o sobre os procedimentos necessários para instrução do processo de licenciamento ambiental."*

Destaca-se que a dispensa de licenciamento ambiental aqui embasada recairá **exclusivamente** na atividade de parcelamento de solo, conforme proposta aqui analisada, **não alcançando** supressão de vegetação, sistema de drenagem, terraplanagem, entre outras ações que careçam de suas autorizações específicas, conforme legislação vigente. Ademais, sem prejuízos a compreensão de licenciamento ambiental do empreendimento, o processo será levado para apuração fiscal quanto a supressão de vegetação sem a devida autorização a partir de 2005.

Ante o exposto, considerando que o Art. 8º, da Resolução CONAM nº 10 de 20 de janeiro de 2017, prevê a Dispensa de Licenciamento Ambiental mediante Parecer Técnico do órgão ambiental competente, **a Superintendência de Licenciamento Ambiental - SULAM se manifesta pela dispensa de Licenciamento Ambiental para o parcelamento do solo e consequente criação dos referidos lotes.**

É o Parecer.

**Alisson Santos Neves**

Superintendente de Licenciamento Ambiental



Documento assinado eletronicamente por **ALISSON SANTOS NEVES - Matr.0215815-9, Superintendente de Licenciamento Ambiental**, em 22/06/2022, às 09:46, 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=89072647](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=89072647) código CRC= **3C95D3AF**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-5630

