

Instrução nº 75, de 15 de março de 2018

Define critérios complementares aos previstos na Instrução nº 076/2010-BRAM e Instrução nº 01/2013-IBRAM para cálculo da compensação ambiental.

O PRESIDENTE DO INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL - BRASÍLIA AMBIENTAL, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos VI, IX, XIX, do artigo 3º, da Lei nº 3.984, de 28 de maio de 2007, combinados com o inciso VII do artigo 5º, o inciso XXIII do artigo 53 do Decreto nº 28.112, de 11 de julho de 2007, que aprova o Regimento Interno do Instituto Brasília Ambiental,

Considerando que é de interesse público a apresentação de estimativas confiáveis referentes aos valores de referência dos empreendimentos passíveis de compensação ambiental;

Considerando a necessidade de definir critérios adicionais para o cálculo das compensações ambientais no âmbito do licenciamento ambiental corretivo;

Considerando a necessidade de estabelecer critérios complementares aos previstos na Instrução nº 076/2010-IBRAM e Instrução nº 01/2013-IBRAM para cálculo da compensação ambiental,

RESOLVE:

Art. 1º Para os fins desta Instrução entende-se por:
I - Aproveitamento eficiente: aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente;

II - Gleba urbanizável: terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento;

III - Valor de Referência (VR): somatório dos custos e investimentos inerentes à implantação do empreendimento ou atividade.

Art. 2º Para efeito de cálculo da compensação ambiental, integra o VR a totalidade dos investimentos e custos relacionados à implantação do empreendimento ou atividade licenciada, considerada desde o início do seu planejamento até o início da sua operação.

§ 1º Os investimentos de que trata este artigo devem compreender todos os realizados desde 18 de julho de 2000, data da publicação da Lei nº 9.985 de 2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), e os que ainda serão realizados, incluindo exigências previstas na legislação, salvo os previstos no Art. 2º, §4º da Instrução nº 01/2013-IBRAM.

§ 2º O empreendedor deverá comprovar que os investimentos realizados antes de 18 de julho de 2000, não incluídos no cálculo do VR, foram efetivamente consolidados até essa data.

§ 3º Os investimentos relacionados a obras de engenharia considerados na composição do VR deverão ser atualizados anualmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC.

§ 4º Caso os valores previstos em orçamentos executivos ou efetivamente gastos pelo empreendedor sejam significativamente superiores às estimativas de custos apresentadas para composição do VR, este deverá ser revisado pelo IBRAM.

§ 5º Para a situação de que trata o parágrafo §4º, consideram-se significativamente superiores os acréscimos reais iguais ou maiores que 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicialmente previsto no VR.

Art. 3º Nos casos de processo de licenciamento de parcelamentos de solo, serão incluídos no VR os custos relacionados a estudos, projetos e execução de obras de infraestrutura básica, além do valor de mercado da gleba

utilizada para a sua implantação, conforme Art. 4º desta Instrução, mesmo que este não se caracterize como um custo para o empreendedor responsável pelo licenciamento em questão.

Parágrafo único. Para estimar as despesas com obras, é permitida a utilização de contratos, tabelas de custo de urbanização de glebas ou orçamentos de obras e serviços de engenharia que adotem quantitativos e custos unitários conforme sistema de índices e custos referenciais da construção civil para a região do Distrito Federal, devidamente atualizados.

Art 4º O empreendedor deverá apresentar laudo atualizado de avaliação da gleba, elaborado por profissional habilitado, conforme previsto na Resolução Nº 345, de 27 de julho de 1990, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia com base nas normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3 da ABNT, que tratam da avaliação de imóveis urbanos e rurais, respectivamente.

§ 1º O laudo de avaliação deverá ser apresentado na modalidade completa especificando os graus de fundamentação e precisão, além de obedecer aos requisitos da NBR 14.653-1, sobretudo quanto aos procedimentos de excelência, às atividades básicas e à metodologia aplicável.

§ 2º A avaliação deve observar o zoneamento, restrições ambientais e, sobretudo, a destinação da gleba.

§ 3º A qualidade da amostragem deve ser assegurada quanto a:

- I - correta identificação, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- II - sua semelhança com o imóvel objeto de avaliação, no que diz respeito a sua situação, destinação, grau de aproveitamento e características físicas.

Art 5º A avaliação de gleba urbana ou urbanizável deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

§ 1º Caso seja adotado o tratamento por fatores para homogenização dos dados, deverão ser observados todos os procedimentos recomendados no Anexo B da NBR 14.653-2 e, obrigatoriamente, utilizados fatores indicados

periodicamente por entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de 2 anos, especificados para a região determinada.

§ 2º Caso seja adotado o tratamento científico por análise de regressão, deverão ser observados todos os procedimentos recomendados no anexo A da NBR 14.653-2, devendo constar do laudo de avaliação a comprovação da verificação dos pressupostos básicos (linearidade, normalidade, homocedasticidade, autocorrelação, colinearidade, multicolinearidade, pontos influenciantes) e apresentação dos testes de significância e poder de explicação do modelo.

Art. 6º Não será admitida a utilização de dados de compra, venda e oferta de glebas rurais, lotes rurais e lotes urbanos em avaliação de gleba urbana ou urbanizável, pelo método comparativo direto de dados de mercado.

Art. 7º Na impossibilidade de utilizar o método comparativo direto de dados de mercado devido à insuficiência de dados de compra e venda de glebas semelhantes à avaliada, deve-se utilizar o método involutivo com previsão de receita compatível com o projeto urbanístico pretendido ou consolidado, adotando modelo estático cuja margem de lucro empregada deve ter relação com o que é praticado no mercado imobiliário.

§ 1º A receita com a venda de lotes deverá ser estimada com base em custo unitário (R\$/m²) do lote paradigma calculado por meio do método comparativo direto de dados de mercado, a partir de dados atuais de compra e venda de lotes desocupados, observados todos os requisitos do tópico 8.2.1 da NBR 14.653-2 e do Art. 4º e 5º desta Instrução.

§ 2º Para estimar as despesas com urbanização de gleba a ser utilizada no método involutivo, contratos, tabelas de custo de urbanização de glebas ou orçamentos de obras e serviços de engenharia que adotem quantitativos e custos unitários conforme sistema de índices e custos referenciais da construção civil para a região do Distrito Federal.

§ 3º As despesas com compensação florestal só poderão compor as despesas da gleba no método involutivo caso haja Termo de Compromisso de Compensação Florestal ou Autorização de Supressão de Vegetação

para o referido empreendimento, considerando o valor firmado em contrato de prestação de serviços ou os custos unitários da Portaria Conjunta nº 01/2017-SEMA/IBRAM.

Art. 8º. O cálculo do grau de impacto ambiental nos casos de licenciamento ambiental corretivo deverá considerar os impactos ambientais desde a implantação do empreendimento.

Art. 9º. O empreendedor deverá apresentar a Planilha de Compensação Ambiental - Método IBRAM, disponível no site do IBRAM, preenchida de forma coerente com os projetos e estudos ambientais e acompanhada da devida Anotação de Responsabilidade Técnica.

§ 1º Todas as respostas deverão ser justificadas e referenciadas com base nos projetos e estudos ambientais, inclusive com indicação das páginas consultadas.

§ 2º Deverão ser apresentados mapas devidamente georreferenciados justificando o preenchimento da aba "localização", da planilha de que trata este artigo.

Art. 10. O cálculo do VR, do valor da gleba e do grau de impacto deverá ser realizado por profissional legalmente habilitado, apresentado com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e estará sujeito à revisão, impondo-se ao profissional responsável e ao empreendedor as sanções administrativas, civis e penais, nos termos da lei, pela falsidade das informações apresentadas.

Art. 11. O disposto nesta Instrução se aplica a todos os processos passíveis de cobrança de compensação ambiental em trâmite no IBRAM que ainda não tenham tido seu valor estabelecido em licença ambiental, Termo de Ajustamento e Conduta - TAC ou Termo de Compromisso que assegure sua execução.

Art. 12. Os valores calculados a título de compensação ambiental serão atualizados por ocasião da formalização do Termo de Compromisso de Compensação Ambiental, com vistas à manutenção de seus valores reais.

§ 1º No caso de Termo de Compromisso de Compensação Ambiental já formalizado, a atualização de que trata este artigo será realizada sempre que houver necessidade de prorrogação de sua vigência, levando-se em consideração apenas os valores ainda não efetivamente executados pelo compromissário, contando-se da data de formalização do Termo de Compromisso até a data da assinatura do respectivo Termo Aditivo.

§2º Para efeito do previsto neste artigo, será utilizado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, nos termos do que dispõe a Lei Complementar nº 435, de 27 de dezembro de 2001.

Art.13. Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 14. Revogam-se as disposições em contrários.

ALDO CÉSAR VIEIRA FERNANDES

Este texto não substitui o publicado no DODF nº 52 de 16/03/2018