

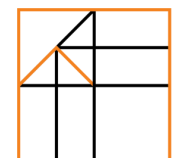


RIVI

Relatório de Impacto de Vizinhança

Avangården

Jardim Botânico



CADMO
ENGENHARIA

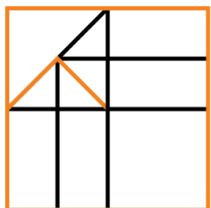
CONTEXTO DO PROJETO



**Empreendedor
responsável**

AVANGÄRDEN QUINHÃO 16 SPE LTDA

CNPJ nº 54.242.826/0001-96 MATRIZ



CADMO
ENGENHARIA

**Empresa
responsável pelo
Estudo Ambiental**

CADMO ENGENHARIA S/S LTDA

CNPJ nº 97.522.311/0001-52

EQUIPE TÉCNICA - ESTUDO AMBIENTAL

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	FUNÇÃO	REGISTRO PROFISSIONAL
Glauco Fernandes de Medeiros	Engenheiro Civil	Coordenação Geral	CREA 2105406491/D-RN
João Batista Chaves Neto	Engenheiro Ambiental	Coordenação Geral dos Estudos Ambientais Coordenador de Geoprocessamento	CREA 15.790/D-DF
Nathália Fernandes de Azevedo	Administradora	Planejamento e Gestão	-----
Alexandre Campos de Toledo	Engenheiro Florestal	Consolidação dos estudos de Diagnóstico Coordenação e Elaboração dos estudos de Flora	CREA 32.823/D-DF
Alexandre de Souza Portella	Biólogo	Coordenação dos estudos de Fauna	CRBio 37.850/04-D
Hélio Ricardo Fernandes Júnior	Engenheiro Florestal	Geoprocessamento	CREA 36.707/D-DF
Lucas Santos Batista Teles	Geólogo	Coordenação e Elaboração dos estudos do Meio Físico	CREA 26.194/D-DF
Alícia de Almeida Silva	Geógrafa	Coordenação e Elaboração dos estudos do Meio Socioeconômico.	CREA 31.569/D-DF
Célia Farias de Almeida	Engenheira Ambiental	Consolidação e elaboração do Prognóstico Apoio técnico, Levantamento de dados e informações, Revisão bibliográfica.	CREA 16.749/D-DF

EQUIPE TÉCNICA - URBANISMO

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	REGISTRO PROFISSIONAL
Aécio Manoel Cipriano Guimarães	Arquiteto e Urbanista	CAU: A66392-1
Laís Barbosa do Nascimento Alcantara	Arquiteto e Urbanista	CAU: A187184-6
Helena Danik Vidigal	Arquiteto e Urbanista	CAU - A294127-9
Michele Pereira de Oliveira	Arquiteto e Urbanista	CAU - A298446-6

EQUIPE TÉCNICA - INFRAESTRUTURA

PROFISSIONAL	FORMAÇÃO	REGISTRO PROFISSIONAL
Felipe Nascimento Gomes	Engenheiro Civil	CREA 29.388/D-DF
Thales Thiago Sousa Silva	Engenheiro Civil/Ambiental	CREA 22.706/D-DF

DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE

O empreendimento em questão é um **Parcelamento de Solo Urbano** destinado à criação do Residencial Avangården, na **Região Administrativa do Jardim Botânico**, RA-XXVII.

Processos relacionados

IBRAM	
Licença Prévia	00391-00002932/2024-80
Audiência Pública	00391-00003752/2026-87
Fauna	00391-00006689/2024-79
RPPN	00391-00000511/2025-03
SEDUH	
Aprovação de Projeto	00390-00000236/2024-67
Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos	00390-00002252/2024-94
Topografia	00390-00000649/2024-41
IPHAN	
Arqueologia	01450.002138/2026-55

LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O **licenciamento ambiental trifásico** é o modelo mais comum de licenciamento no Brasil, composto por **três etapas sucessivas**, cada uma com uma licença específica. É usado para avaliar, autorizar e acompanhar atividades ou empreendimentos que possam causar impacto ambiental.

1. Licença Prévia (LP)

- Aprova localização e concepção
- Avalia viabilidade ambiental
- Estudo Ambiental (RVI) e Audiência Pública



**Esta é a fase
do empreendimento**

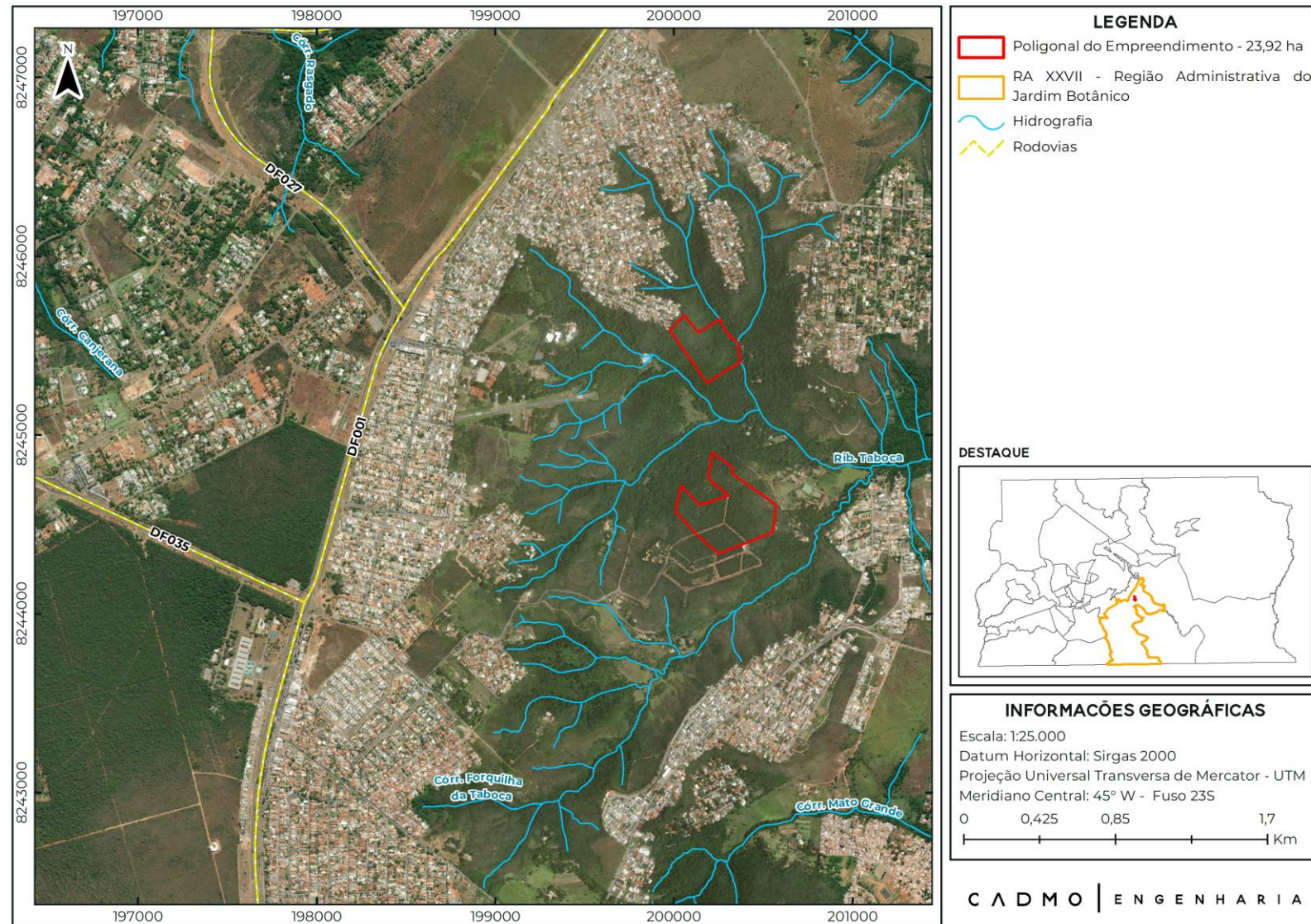
2. Licença de Instalação (LI)

- Autoriza o início da obra
- Exige projetos aprovados
- Cumprimento das medidas ambientais

3. Licença de Operação (LO)

- Autoriza o funcionamento
- Emitida após vistoria
- Verifica cumprimento das condicionantes

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Residencial Avangården

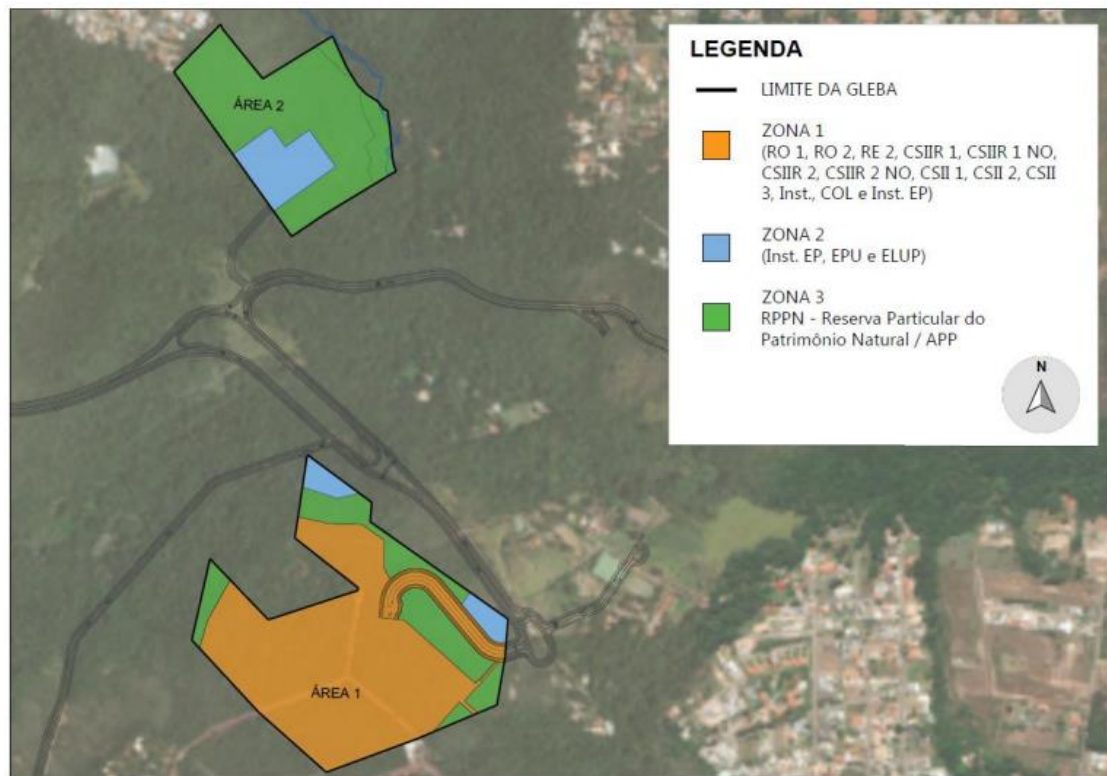
Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII

Glebas de matrículas
nº 179.232, 155.192, 155.193,
162.874, 176.904, 162.833 e
179.538

2º Ofício de Registro de Imóveis - ORI

Área de 23,92 ha

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO



Fonte: MDE-PUO, 2026.

O projeto contempla **dois lotes com área total de aproximadamente 10,71 ha, destinados às unidades imobiliárias** e áreas não parceláveis compostas por Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e Área de Preservação Permanente (APP).

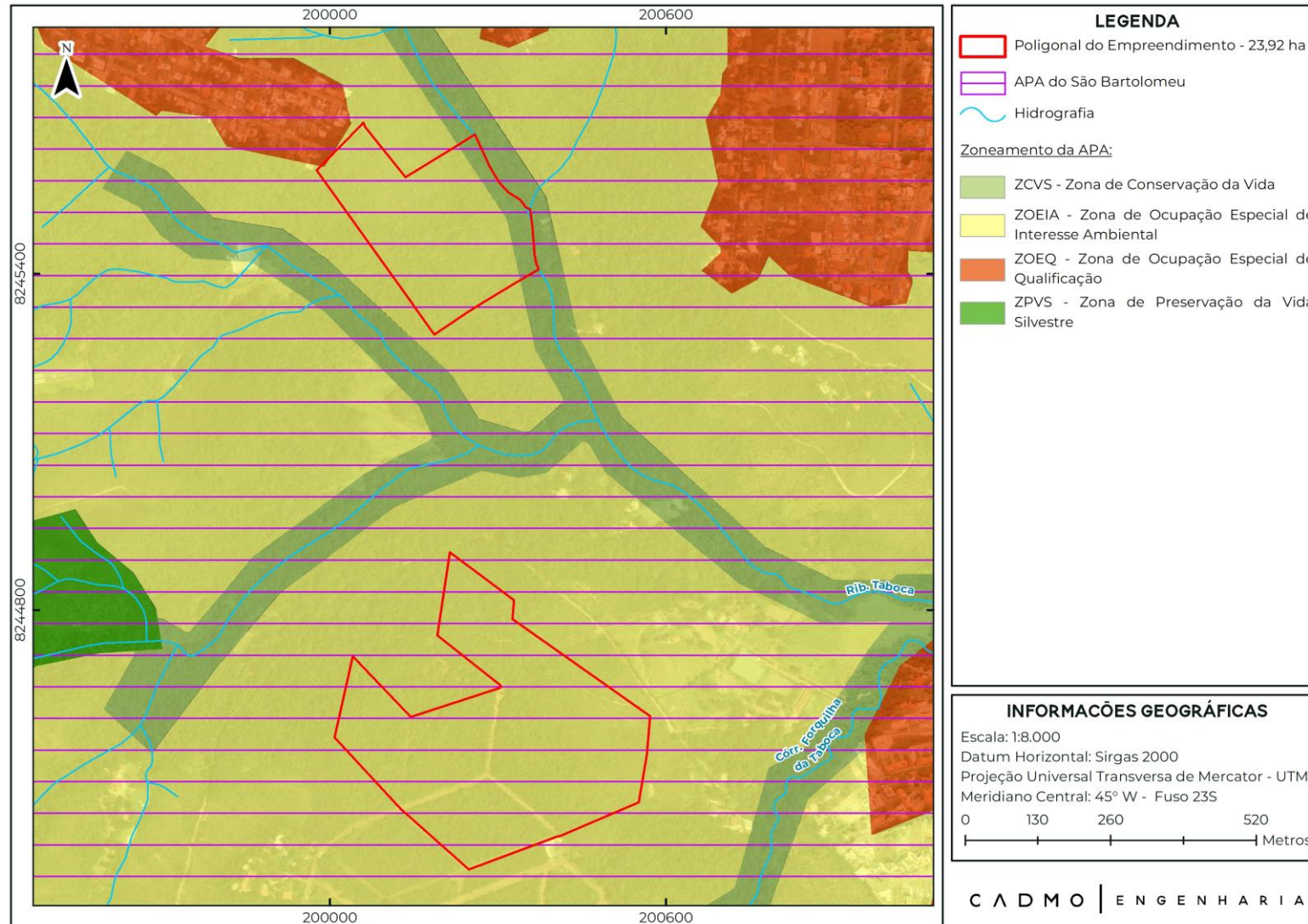
Além disso, **inclui áreas públicas** como Espaços Livres de Uso Público (ELUP), Equipamento Público Urbano (EPU), Institucional Equipamento Público (Inst. EP), Áreas Verdes Públicas e Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas).

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DIRETAMENTE AFETADA

APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

O parcelamento de solo está inserido majoritariamente na **Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA)**, e a Área 2 possui uma parte na **Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS)** e uma parte mínima na Zona de Ocupação Especial de Qualificação (ZOEQ).

Não há incompatibilidade do parcelamento de solo em relação ao estabelecido no zoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.



Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental - ZOEIA

LEI Nº 5.344, DE 19 DE MAIO DE 2014 - Dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu - Regulamentado(a) pelo(a) **Decreto 46.365 de 08/10/2024**

Art. 13 São estabelecidas as seguintes normas para a ZOEIA:

VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, **80 por cento de área com remanescentes do cerrado** já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de **Reservas Particulares do Patrimônio Natural** ou Áreas de Servidão Ambiental;

Portanto, uma RPPN está em processo de criação na área do empreendimento.



23,92 ha

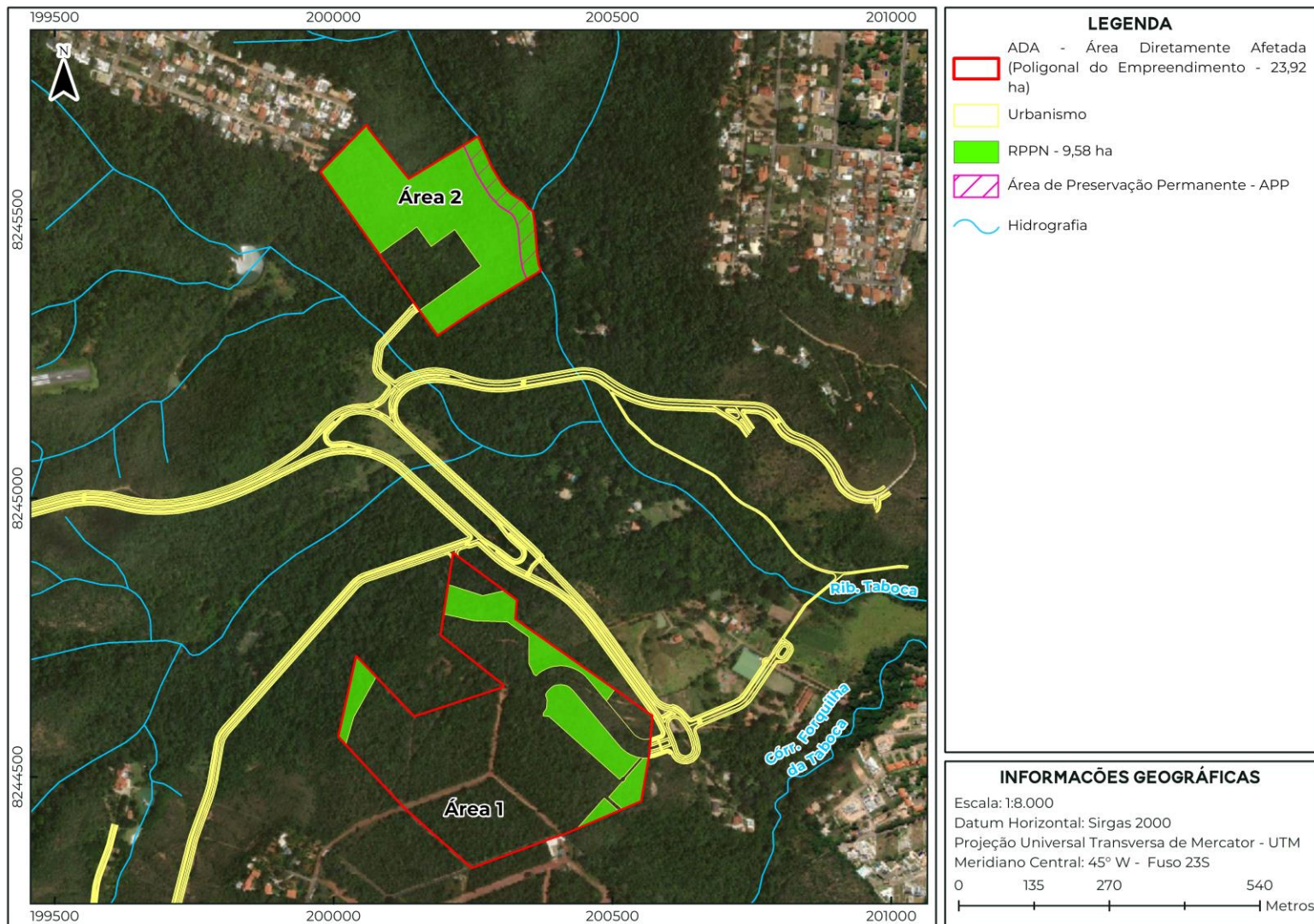
Área Total do Empreendimento

RPPN

40 %

95.698,80 m²
Destinados à Preservação

Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN

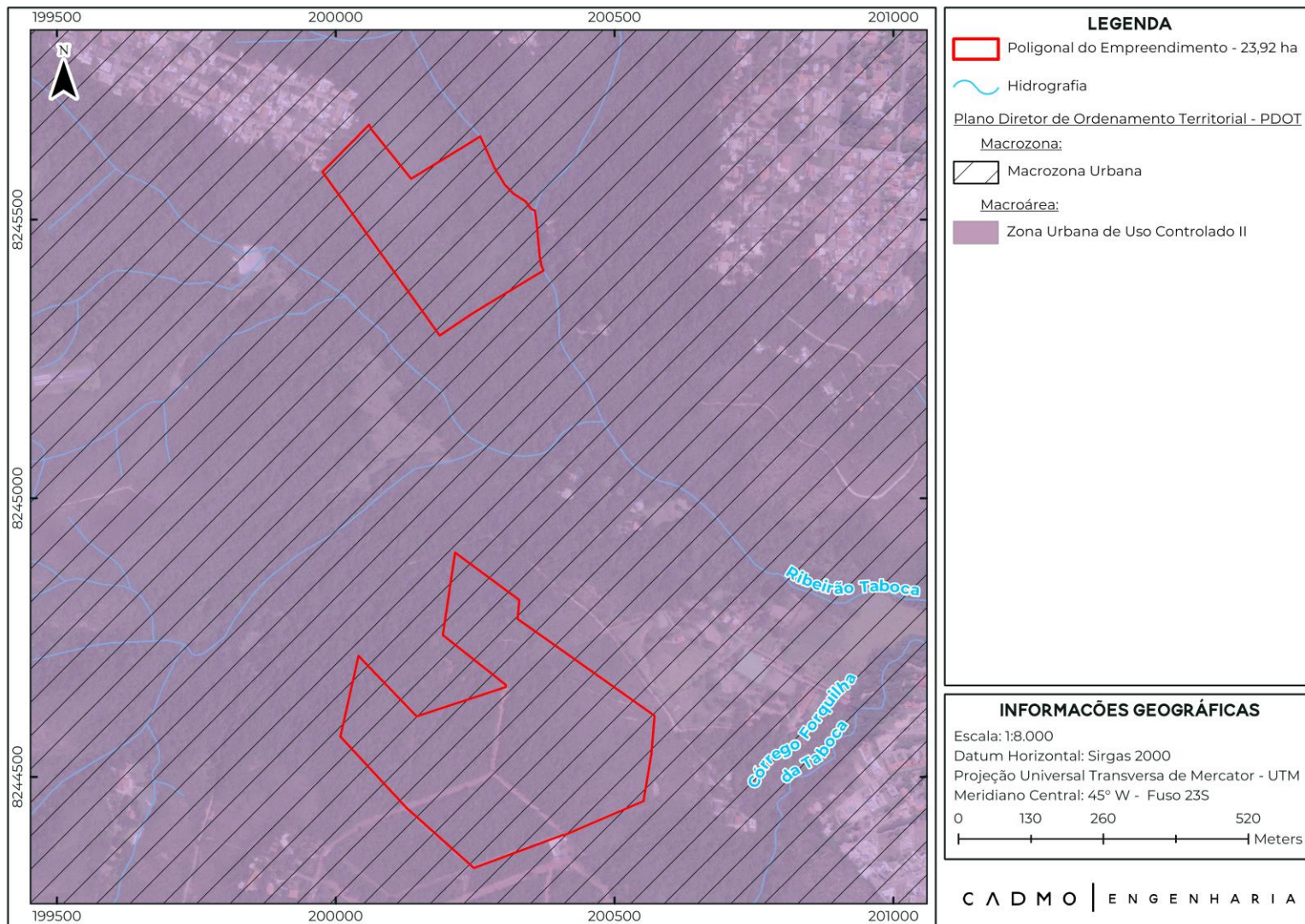


Proteção Ambiental

Benefícios:

- Criação de RPPN em grande parte da Área 2 e também na Área 1;
- Conservação de Cerrado nativo;
- Proteção da fauna e flora;
- Manutenção de área de recarga de aquífero;
- Redução de impactos ambientais;
- Controle de erosão;
- Manutenção de corredores ecológicos.

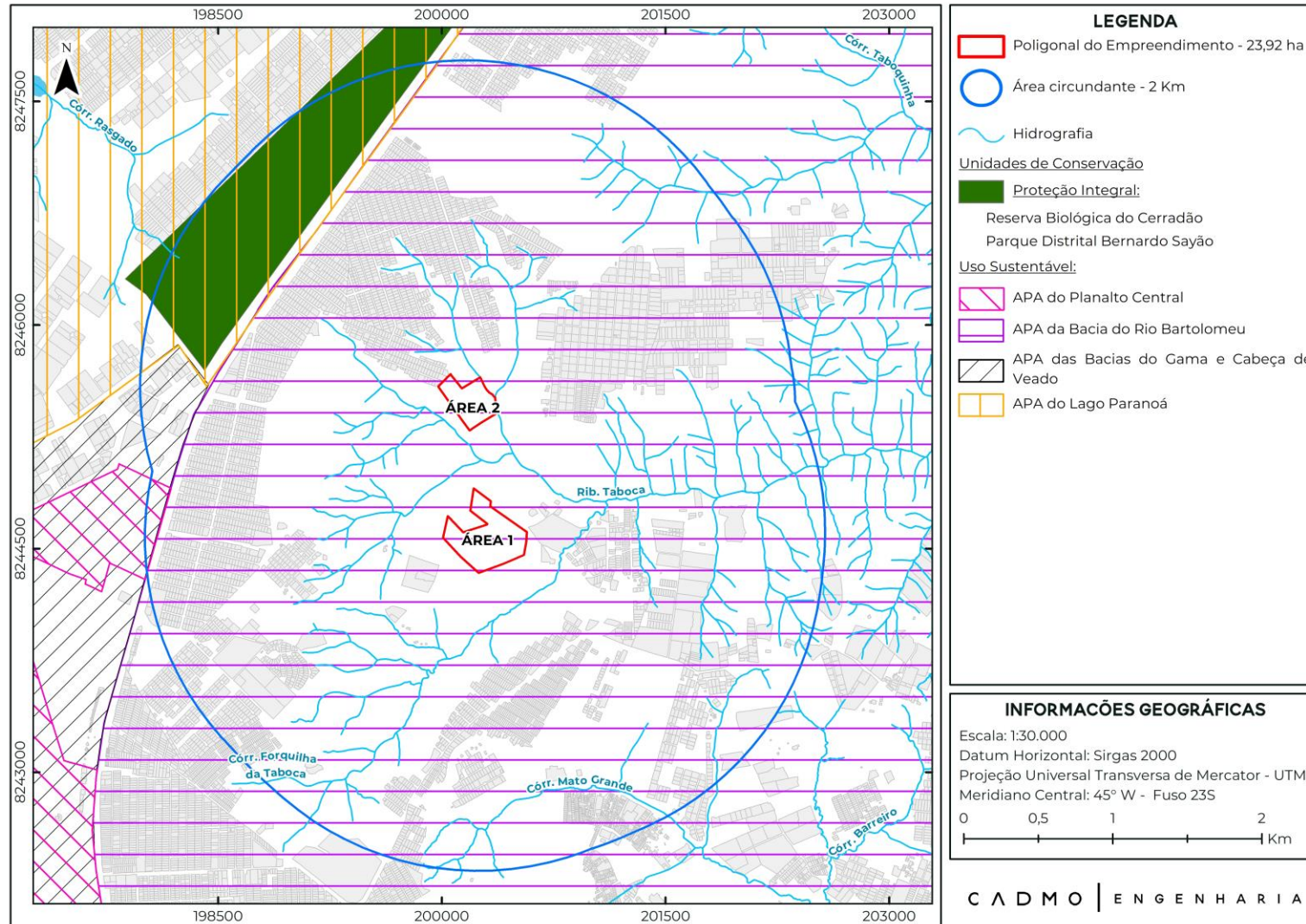
PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT/2009



Zona Urbana do Uso Controlado II – ZUUC

- A ZUUC II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade.
- Na ZUUC, o uso e a ocupação urbana devem ser compatíveis com as restrições relativas à sensibilidade ambiental da área e promover a conservação e a proteção dos recursos naturais.

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO – RAIO 2KM



PROTEÇÃO INTEGRAL

Reserva Biológica do Cerradão

Parque Distrital Bernardo Sayão

USO SUSTENTÁVEL

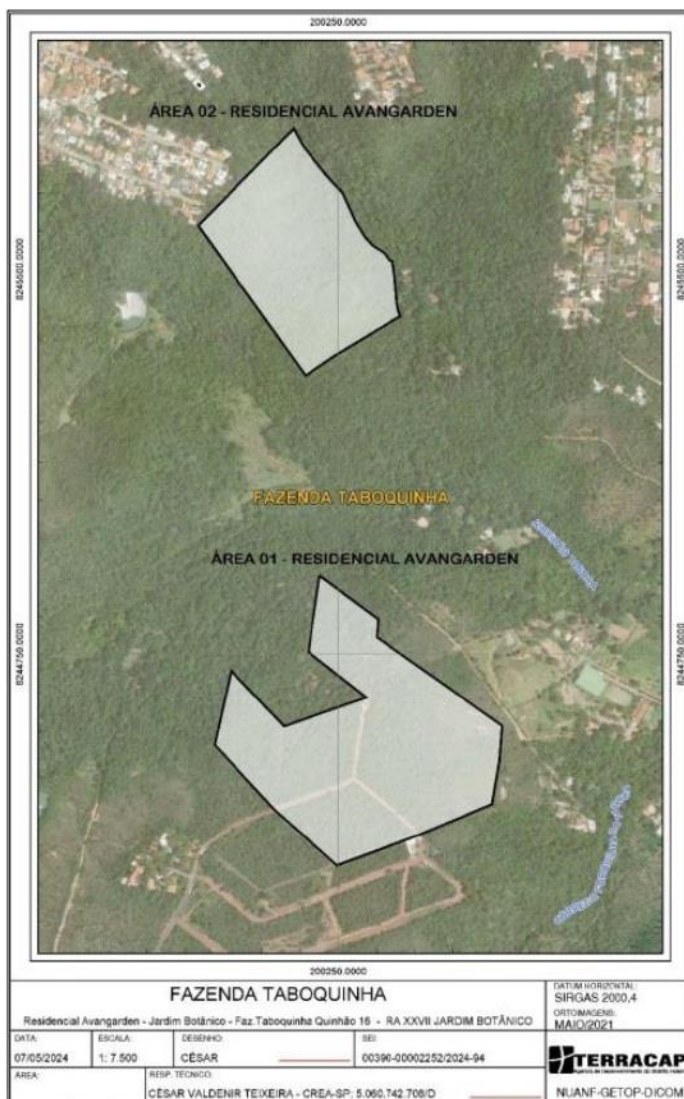
APA do Planalto Central

APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

APA do Lago Paranoá

Não há incompatibilidade
do parcelamento de solo com
as UCs próximas.

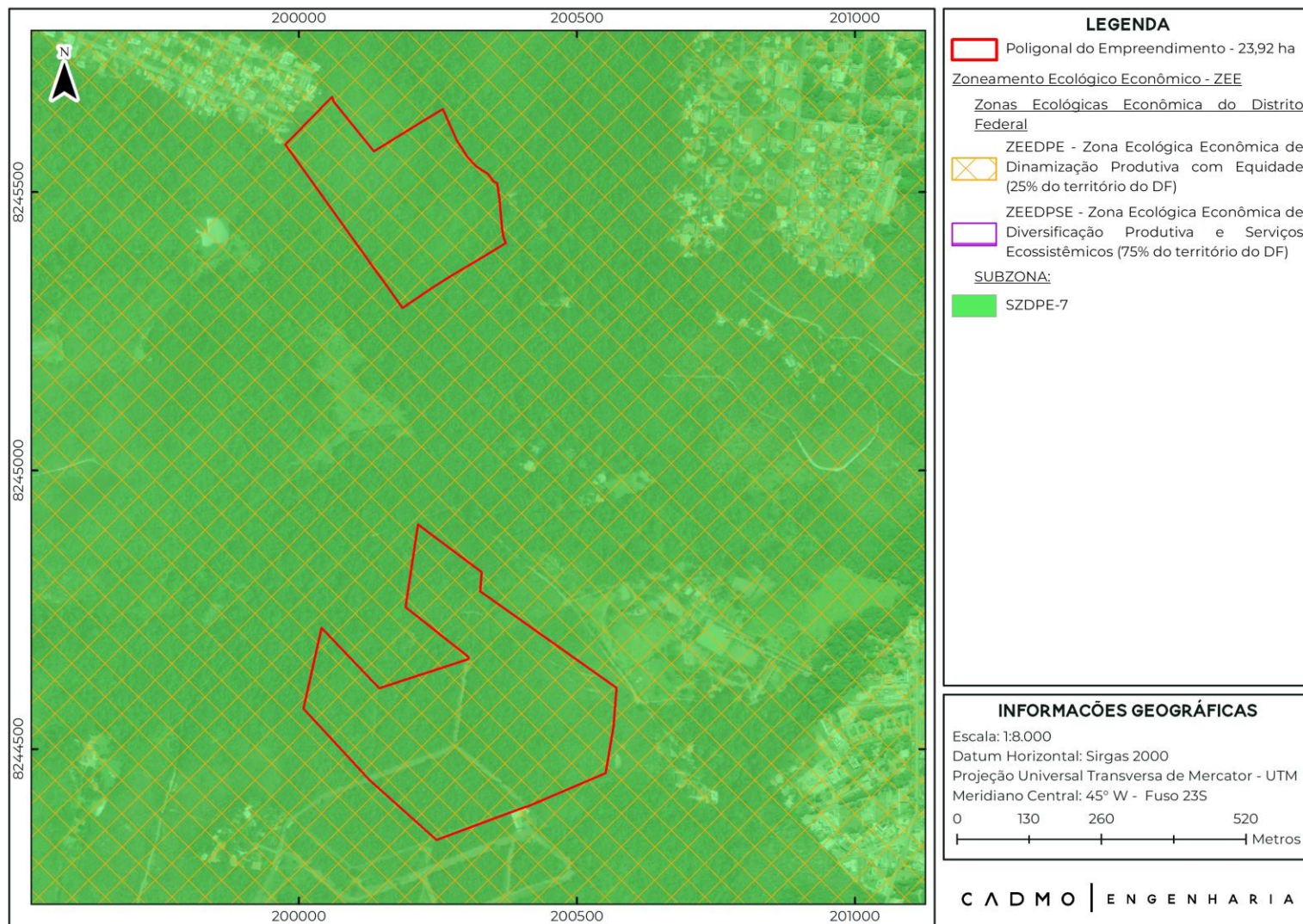
TITULARIDADE DA ÁREA



A TERRACAP, por meio do **Ofício N° 1078/2024** - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF e **Croqui Fundiário** declarou que a área possui a seguinte situação fundiária:

O IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO - ZEE

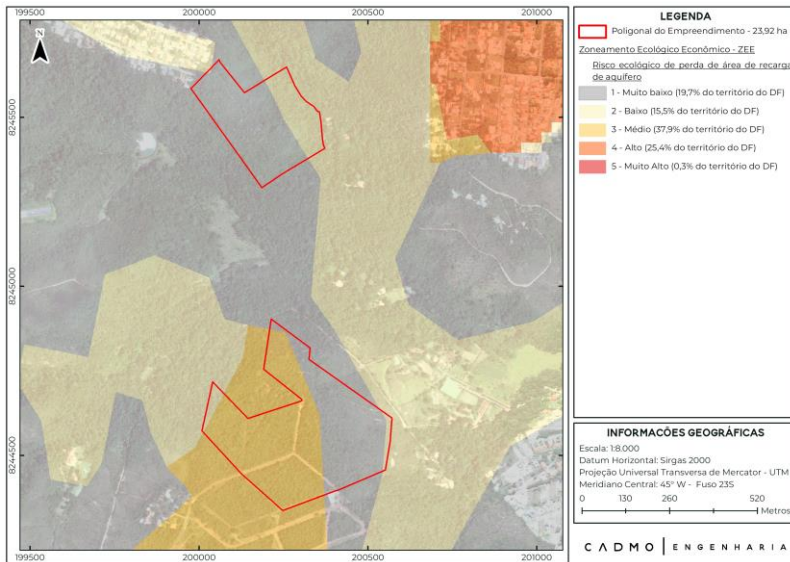


ZEE

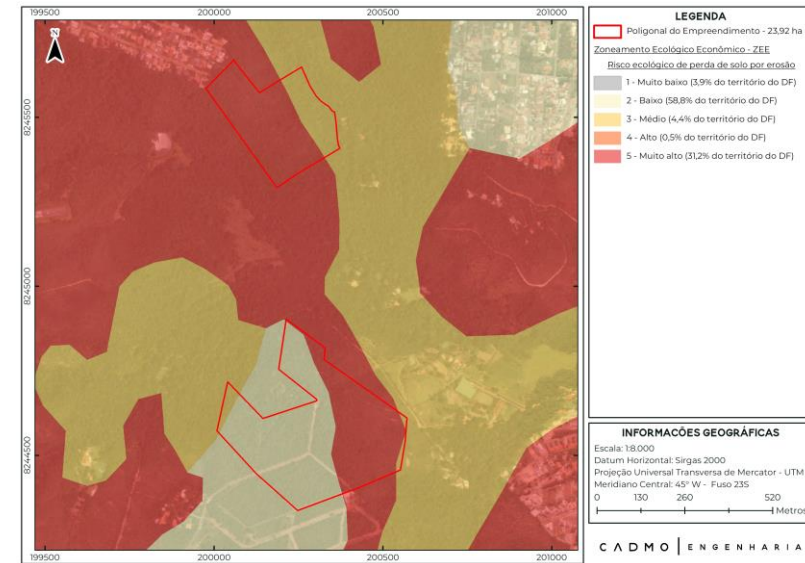
As áreas do empreendimento estão inseridas na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7** (SZDPE 7), da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva (ZEEDPE).

A SZDPE 7 é destinada à **qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura e visa garantir a gestão do alto risco de erosão e de assoreamento** do Rio São Bartolomeu.

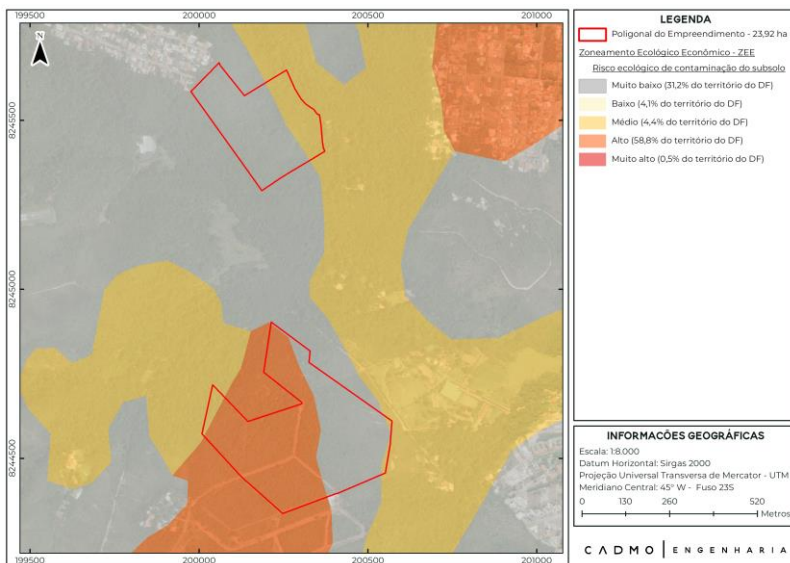
RISCOS ECOLÓGICOS - ZEE



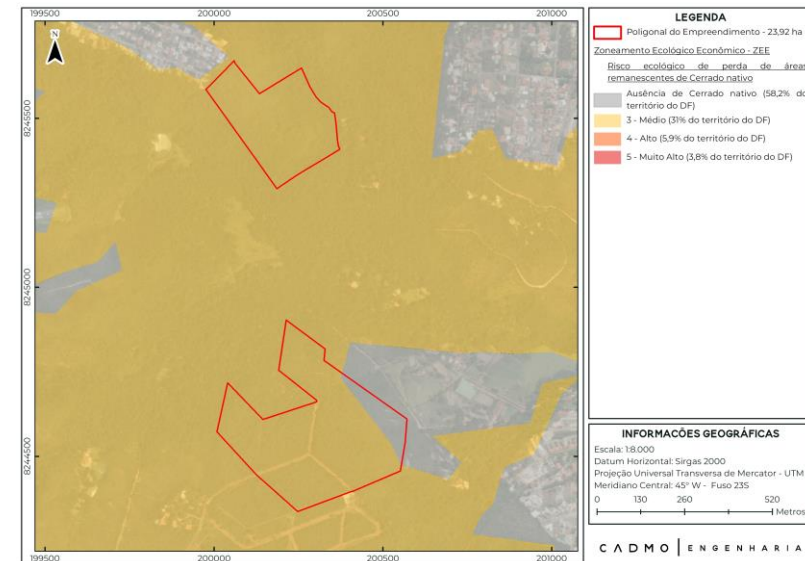
Perda de Recarga de Aquífero
Muito Baixo, Baixo e Médio



Perda de Solo por Erosão
Baixo, Médio e Muito Alto

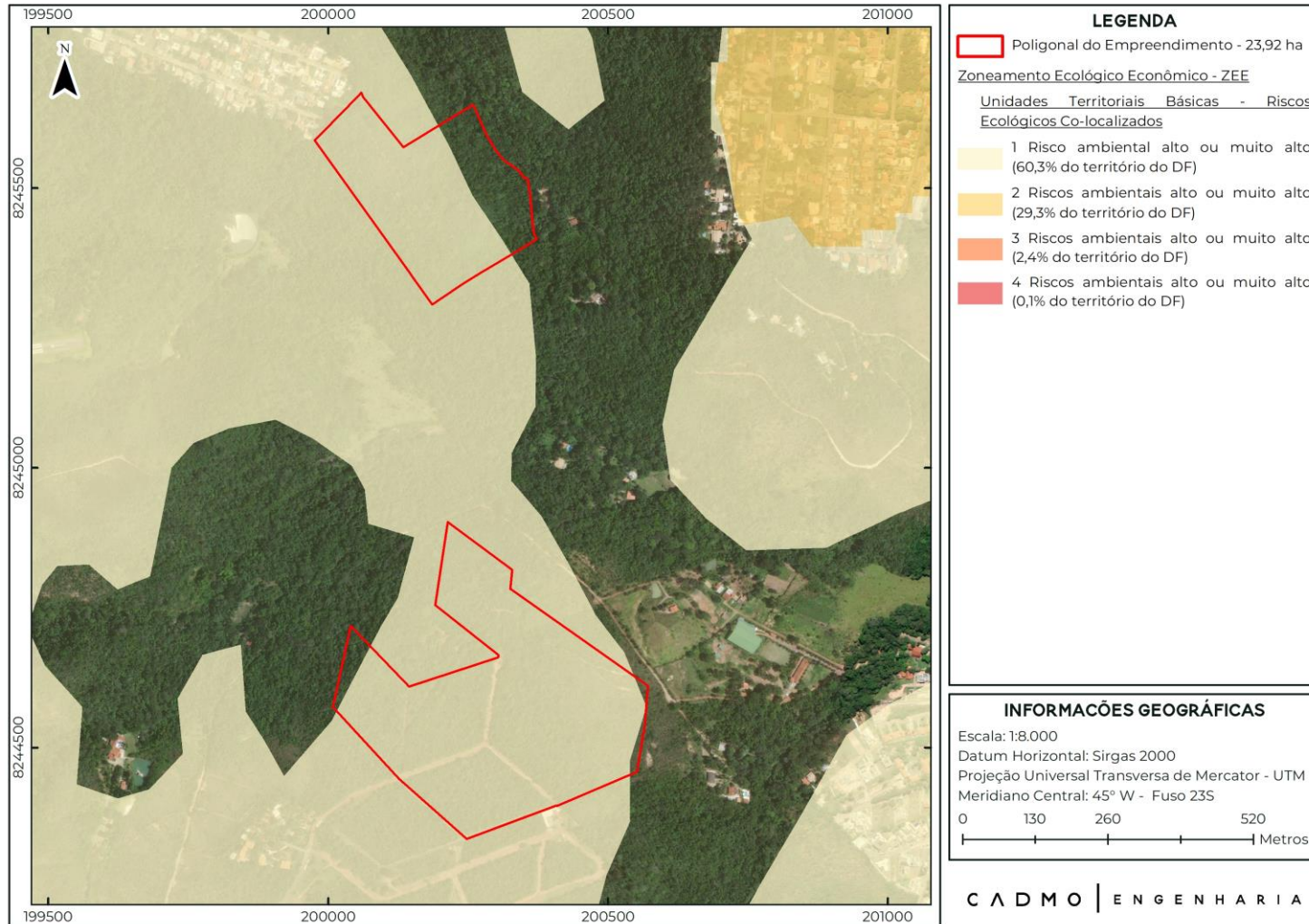


Contaminação do Subsolo
Muito Baixo, Médio e Alto



Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo
Ausência de Cerrado e Médio

RISCOS ECOLÓGICOS - ZEE



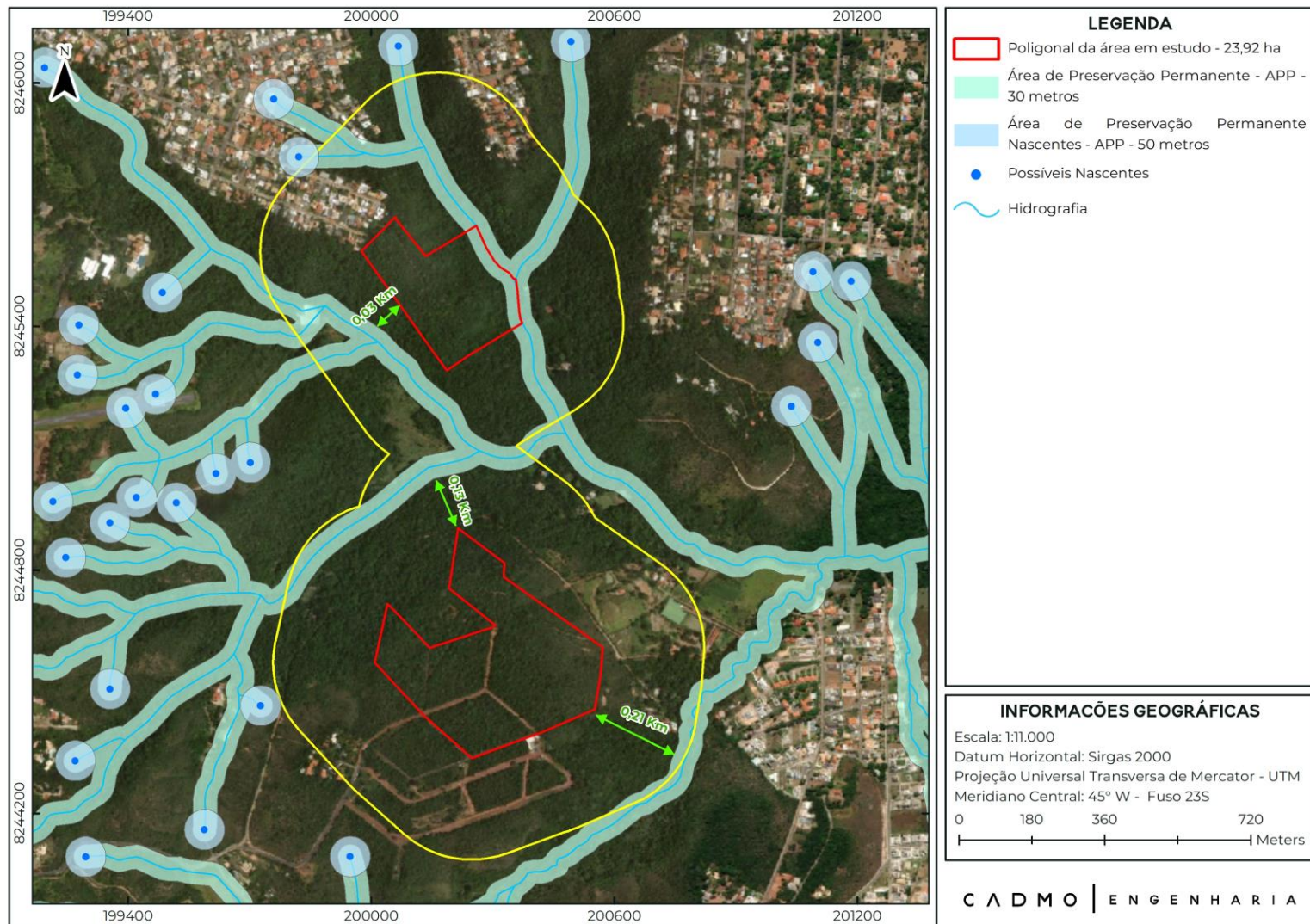
01 (um) risco ambiental Alto ou Muito Alto, que ocorre em 60,3% do território do Distrito Federal (co-localizados).

Medidas mitigadoras

- Plano de Monitoramento de Processos Erosivos (PMPE);
- Plano de Acompanhamento de Recuperação e Recomposição Paisagística (PAORP)
- Programa de Gestão Ambiental de Obras (PGA0)

FATOR	RISCO
Contaminação do Subsolo	Muito Baixo, Médio e Alto
Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo	Ausência de Cerrado e Médio
Perda de Solo por Erosão	Baixo, Médio e Muito Alto
Perda de Área de Recarga de Aquífero	Muito Baixo, Baixo e Médio

ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE - APP



Na poligonal da Área 2 **ocorre somente uma tipologia de APP** nos termos da Lei nº 12.651/2012.

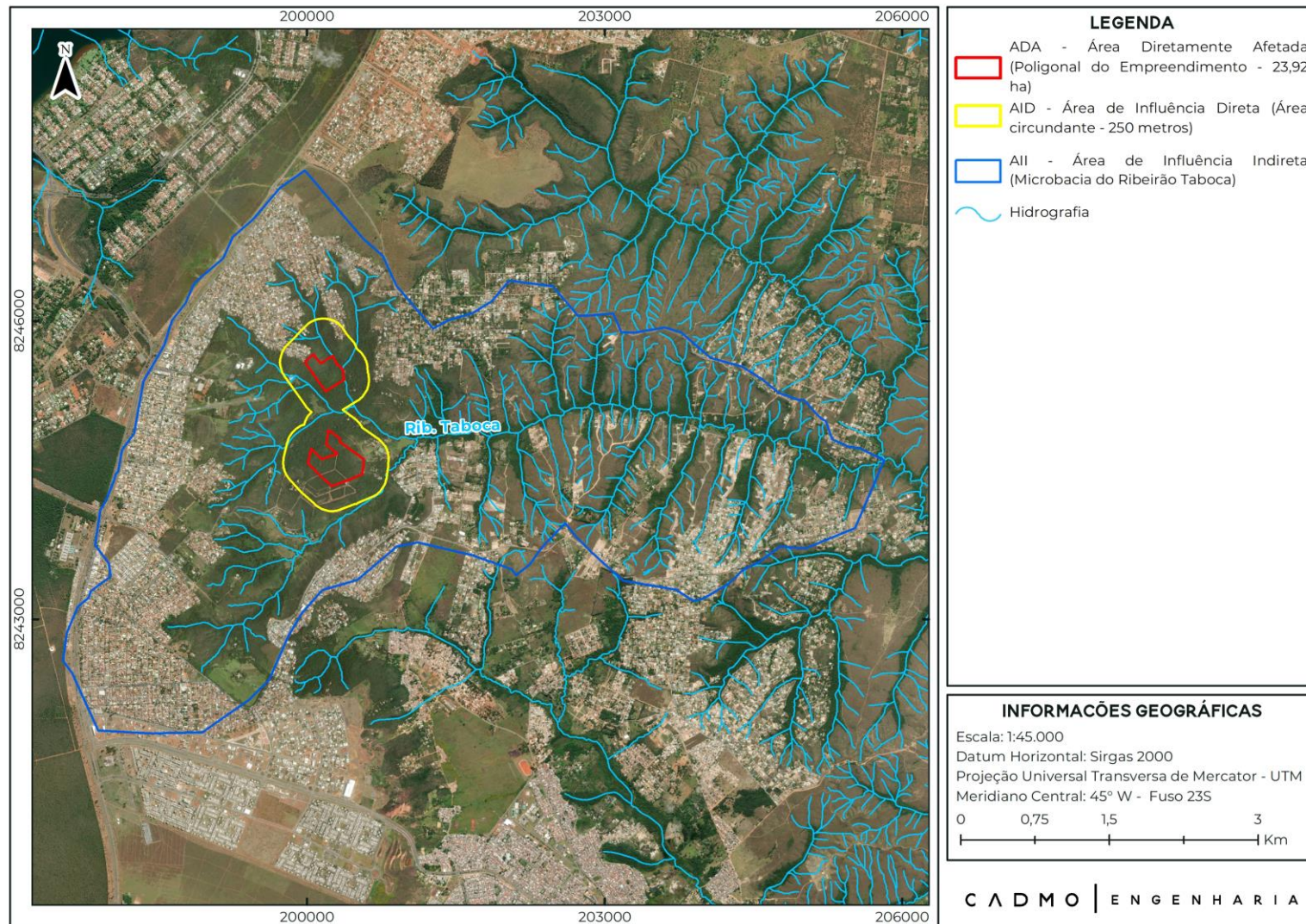
Esta APP aplica-se a cursos d'água naturais com largura inferior a 10 metros, possuindo uma faixa de proteção de 30 metros.

Nessa área ocorrem 7.293,73 m² de APP de curso hídrico.

DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO



DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO



Áreas de influência

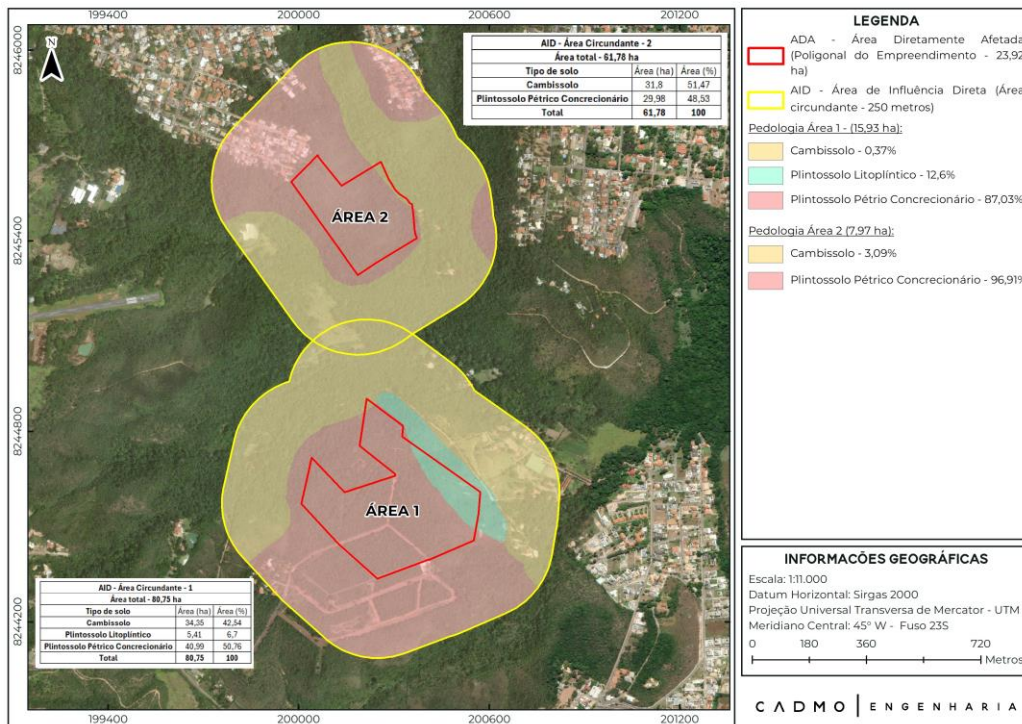
Área Diretamente Afetada (ADA): compreende os limites das áreas que contém o empreendimento;

Área de Influência Direta (AID): a partir do polígono do empreendimento, foi determinado um buffer de 250 metros;

Área de Influência Indireta (AII): Microbacia do Ribeirão Taboca.

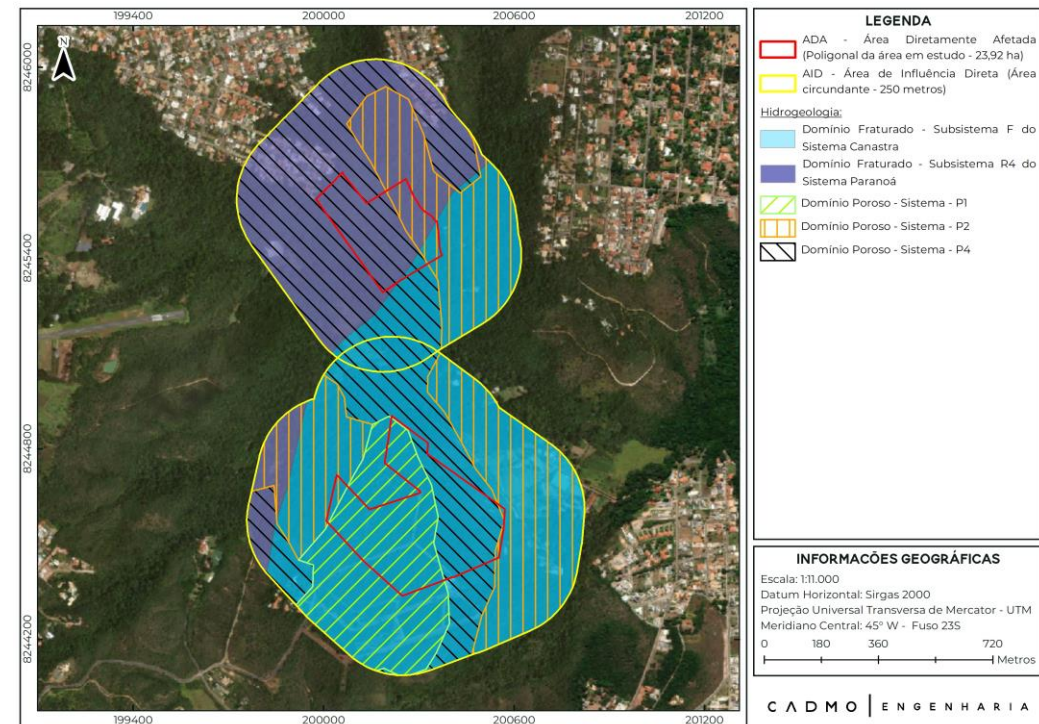
DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO

Pedologia



A ADA e a AID são caracterizadas por **cambissolos háplicos, plintossolo litoplântico e plintossolo pétrico concrecionário.**

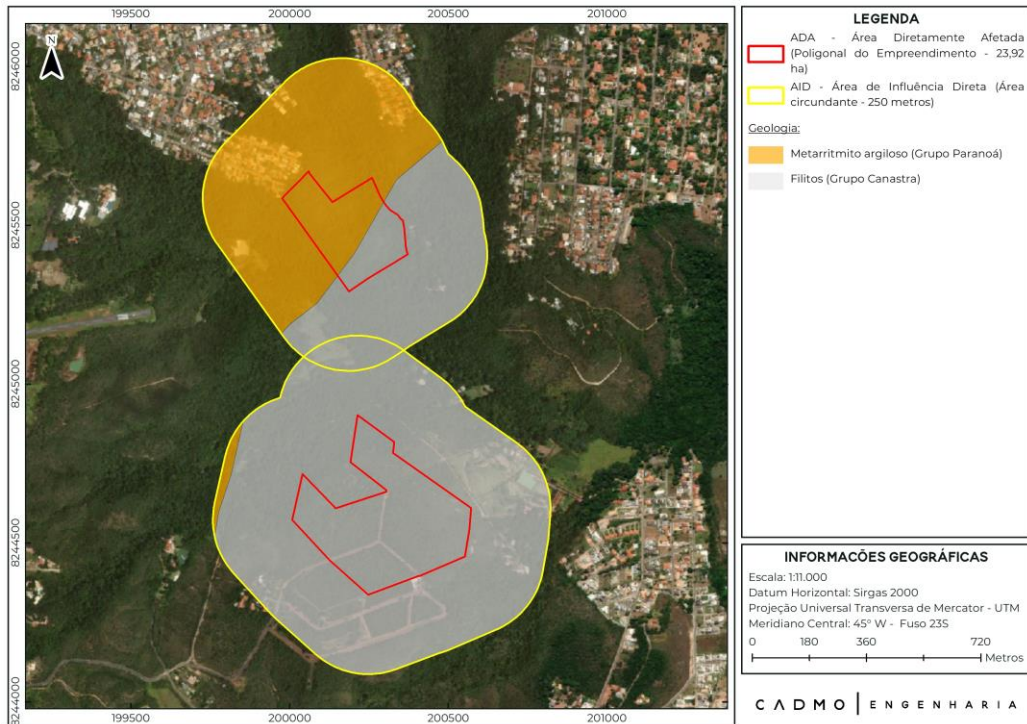
Hidrogeologia



A ADA e a AID do empreendimento são caracterizadas pelo **Sistema Canastra e Sistema Paranoá**, no caso do Domínio Fraturado, e o **Sistema P1, P2 e P4** do Domínio Poroso.

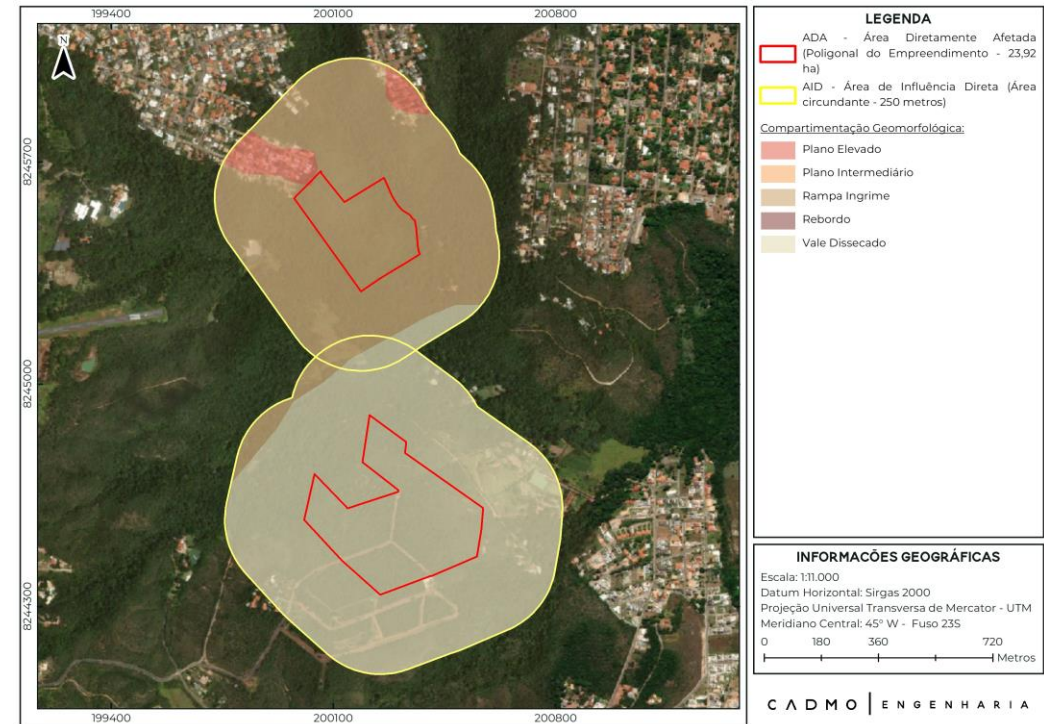
DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO

Geologia



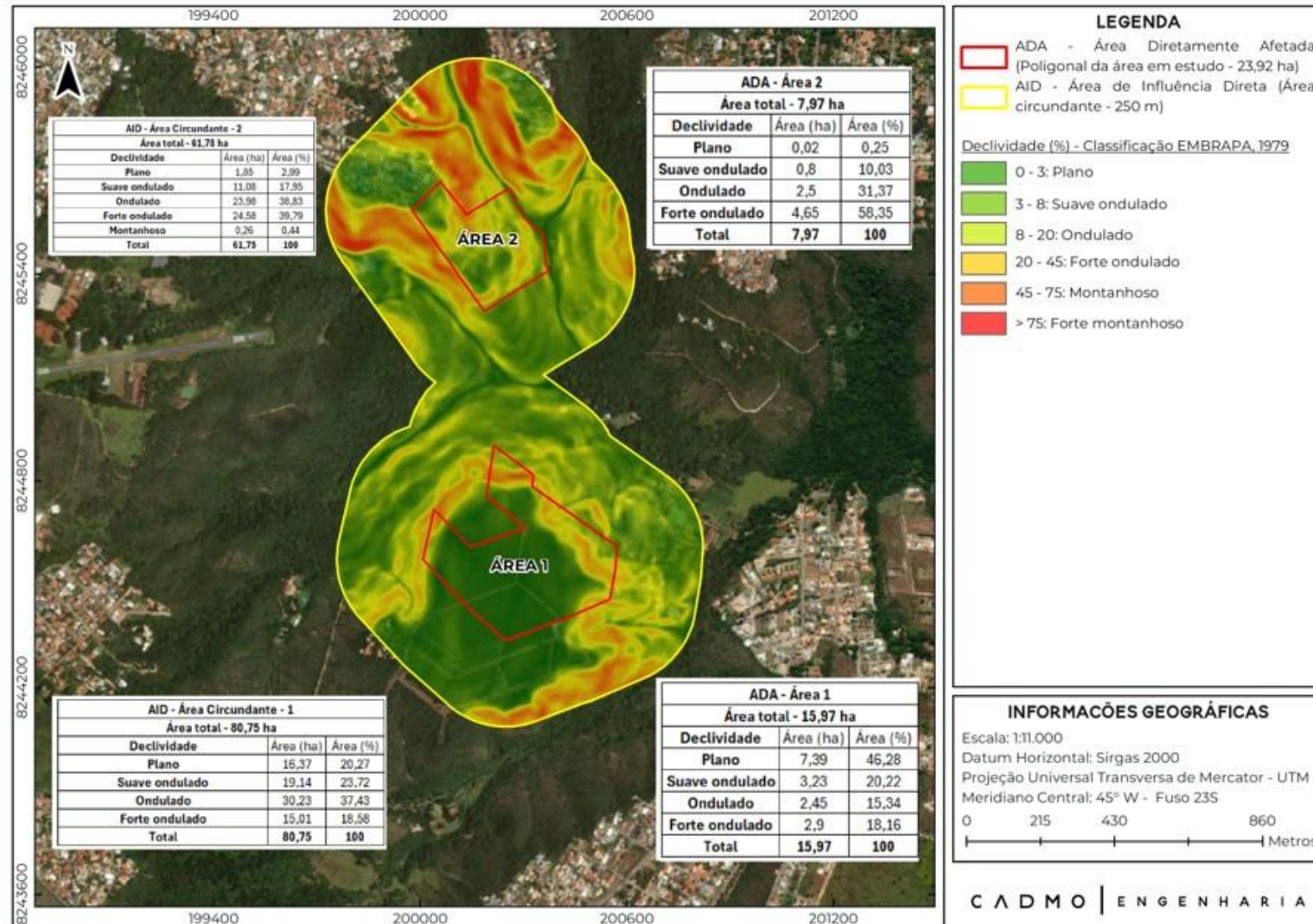
Ocorrência da **morfologia filitos** (Grupo Canastra) e **metarritmito argiloso** (Grupo Paranoá).

Geomorfologia



Inserção no compartimento geomorfológico de **Plano Elevado, Rampa Íngreme e Vale Dissecado.**

DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO



Declividade

Classe de predominância:

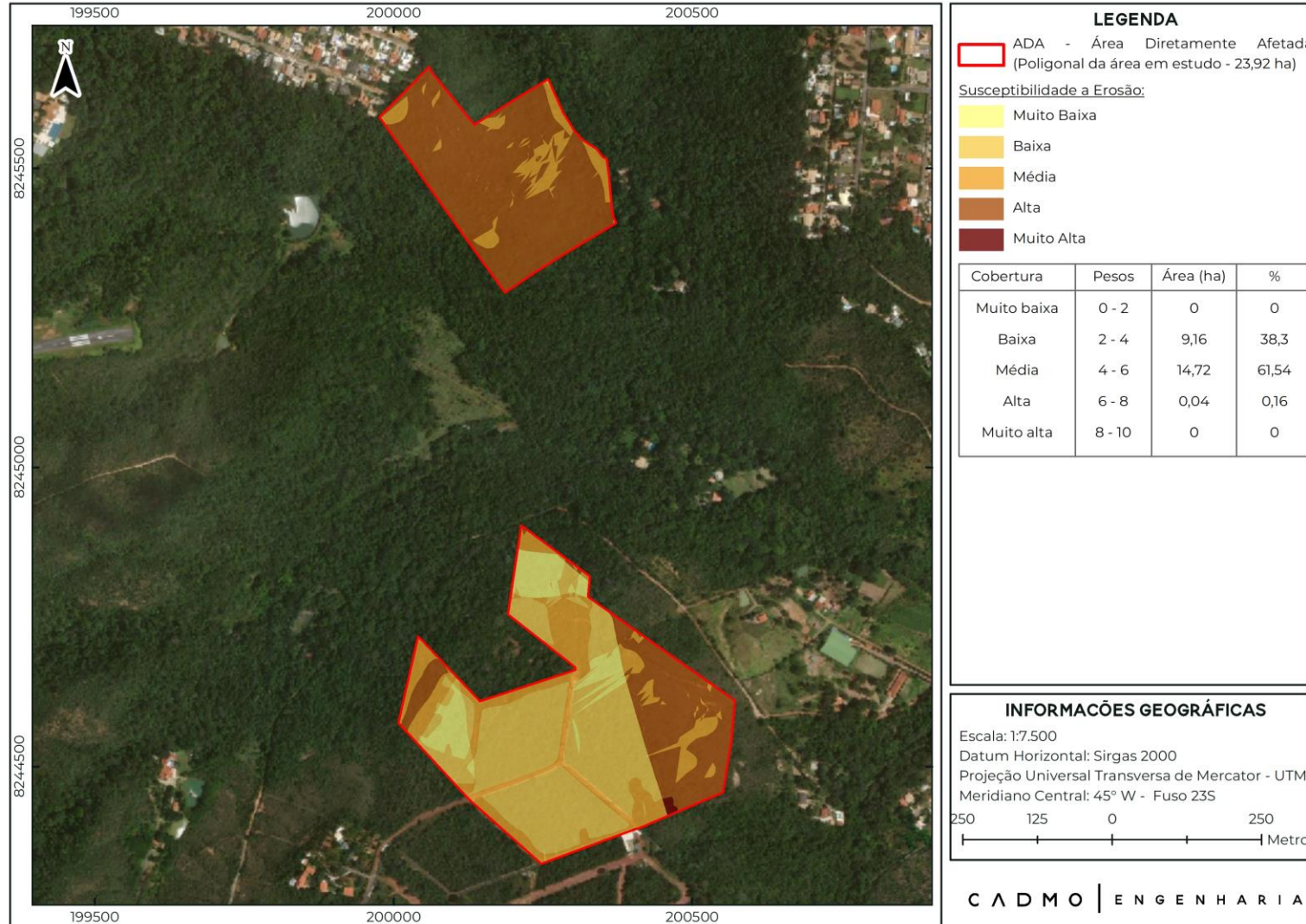
- **0-3%** de declividade na Área 01.
- **45-75%** de declividade na Área 02.

DIAGNÓSTICO MEIO-FÍSICO

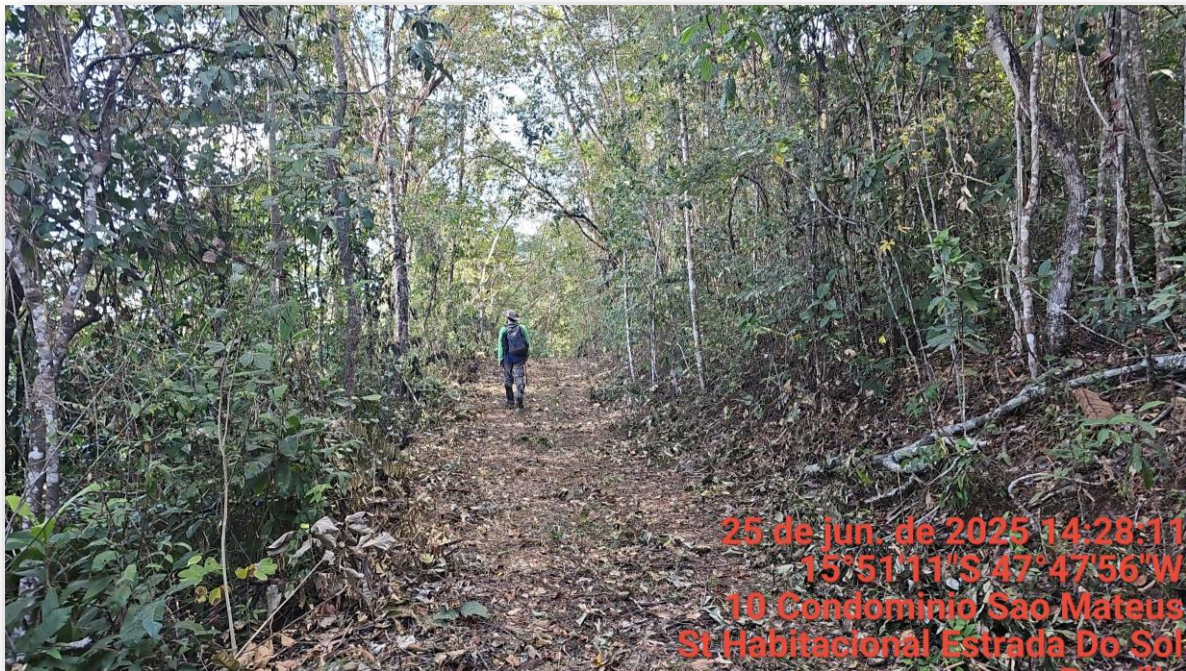
Susceptibilidade à erosão

O empreendimento apresenta as 5 classes de **Susceptibilidade à Erosão** ao longo da poligonal do empreendimento.

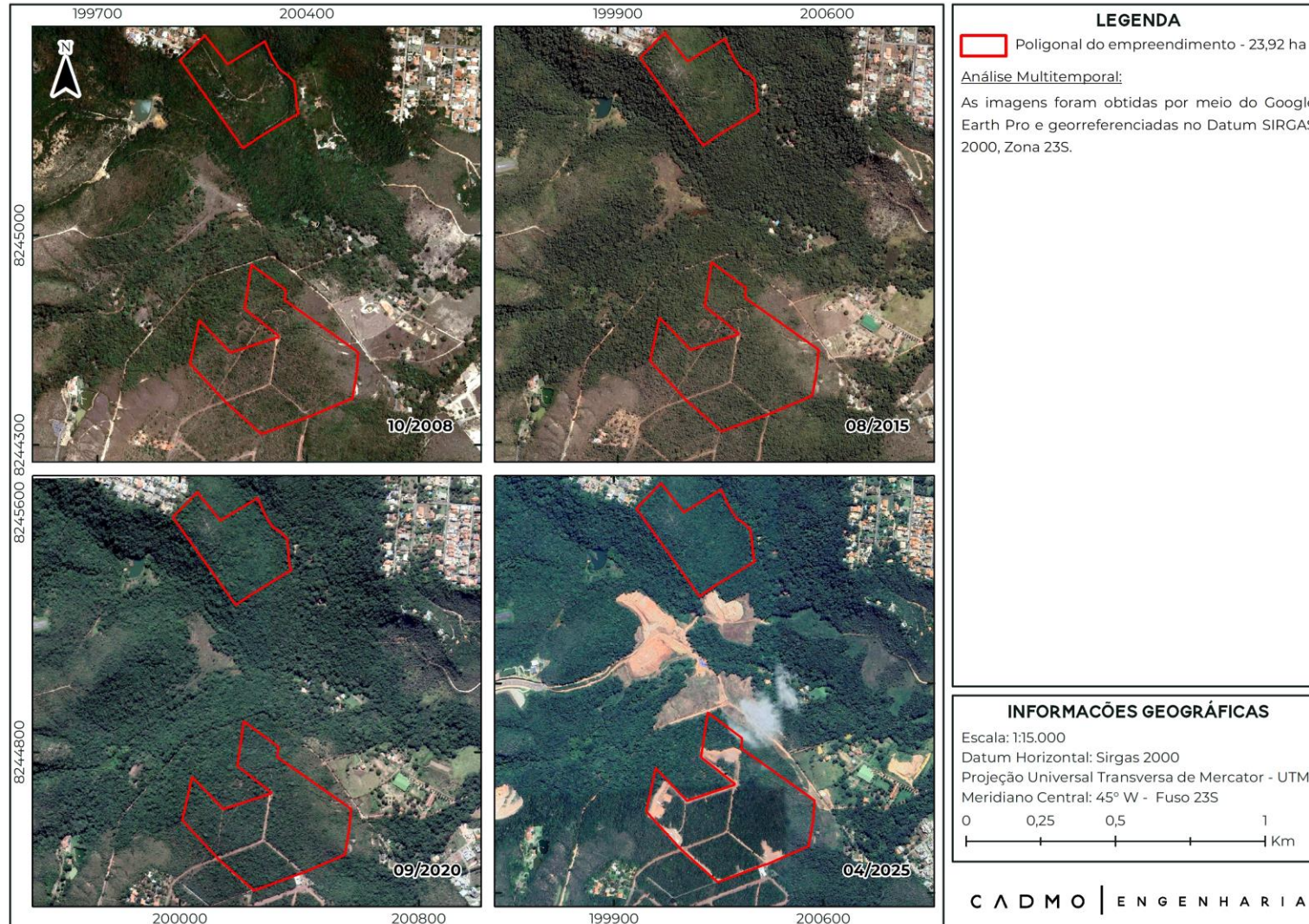
Essa classificação é sustentada pela presença do horizonte B incipiente no cambissolo, e ocorrência de plintita nos plintossolos.



DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO



DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO



Análise multitemporal

As características da vegetação, já alterada antes de 2008, marco legal florestal, foram mantidas, em sua maior parte.

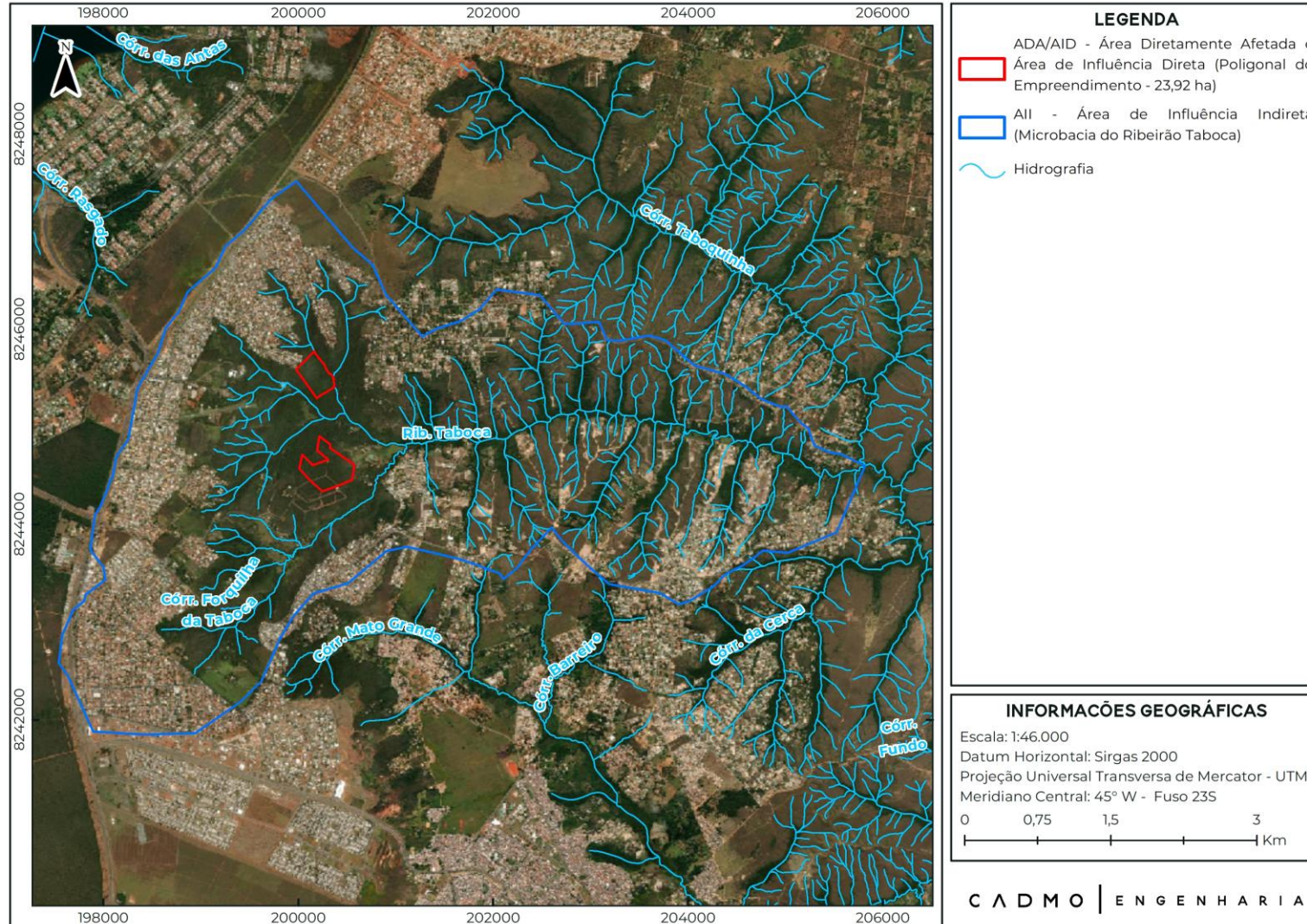
Nos últimos 15 anos, a estrutura florestal de remanescente de Cerrado se manteve uniforme.

DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO

FLORA



DIAGNÓSTICO FLORA



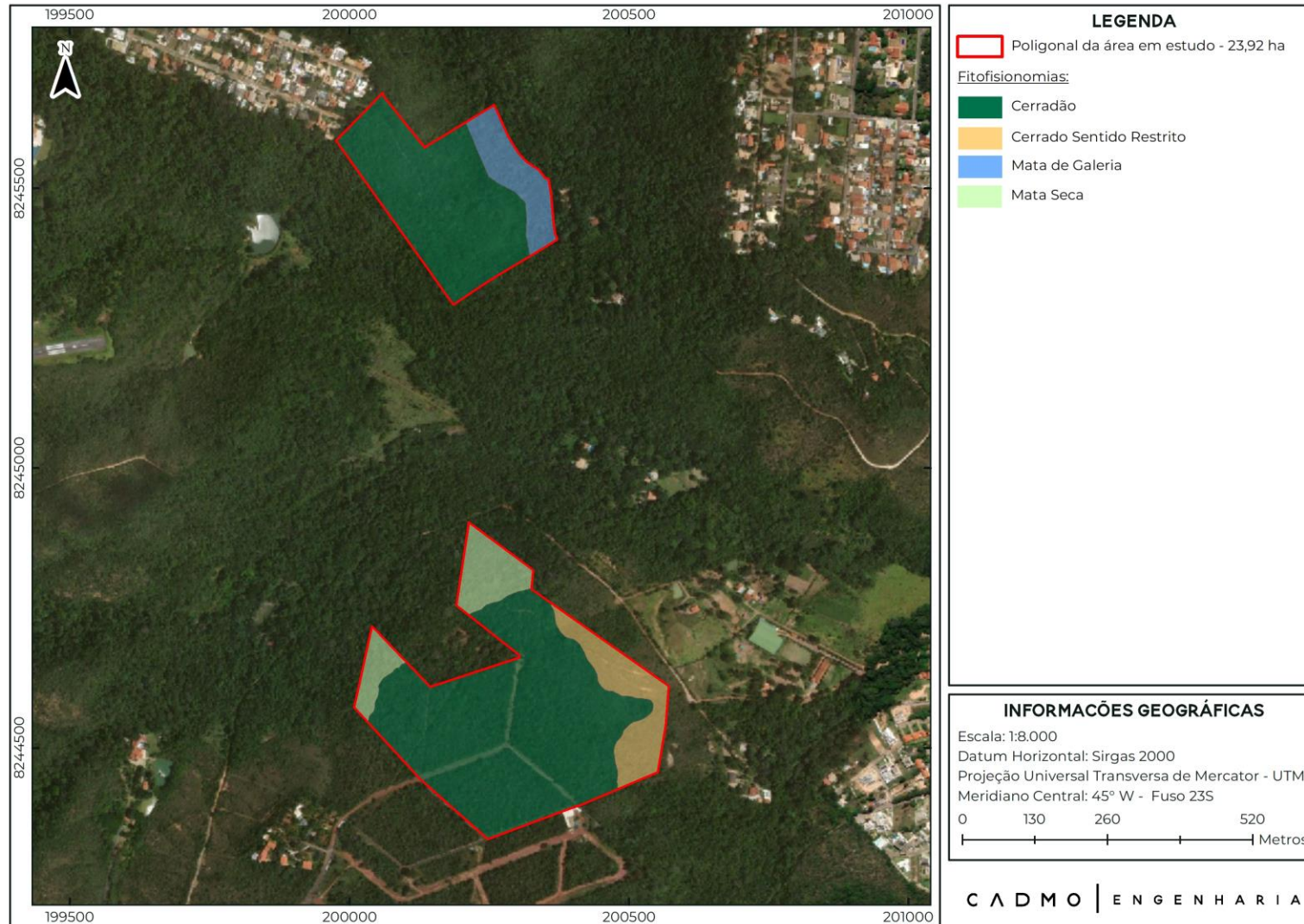
Áreas de influência

Área de Influência Direta (AID) e Área Diretamente Afetada (ADA):

correspondem aos limites das áreas da poligonal do empreendimento;

Área de Influência Indireta (AII): é constituída pela Microbacia do Ribeirão Taboca.

DIAGNÓSTICO FLORA

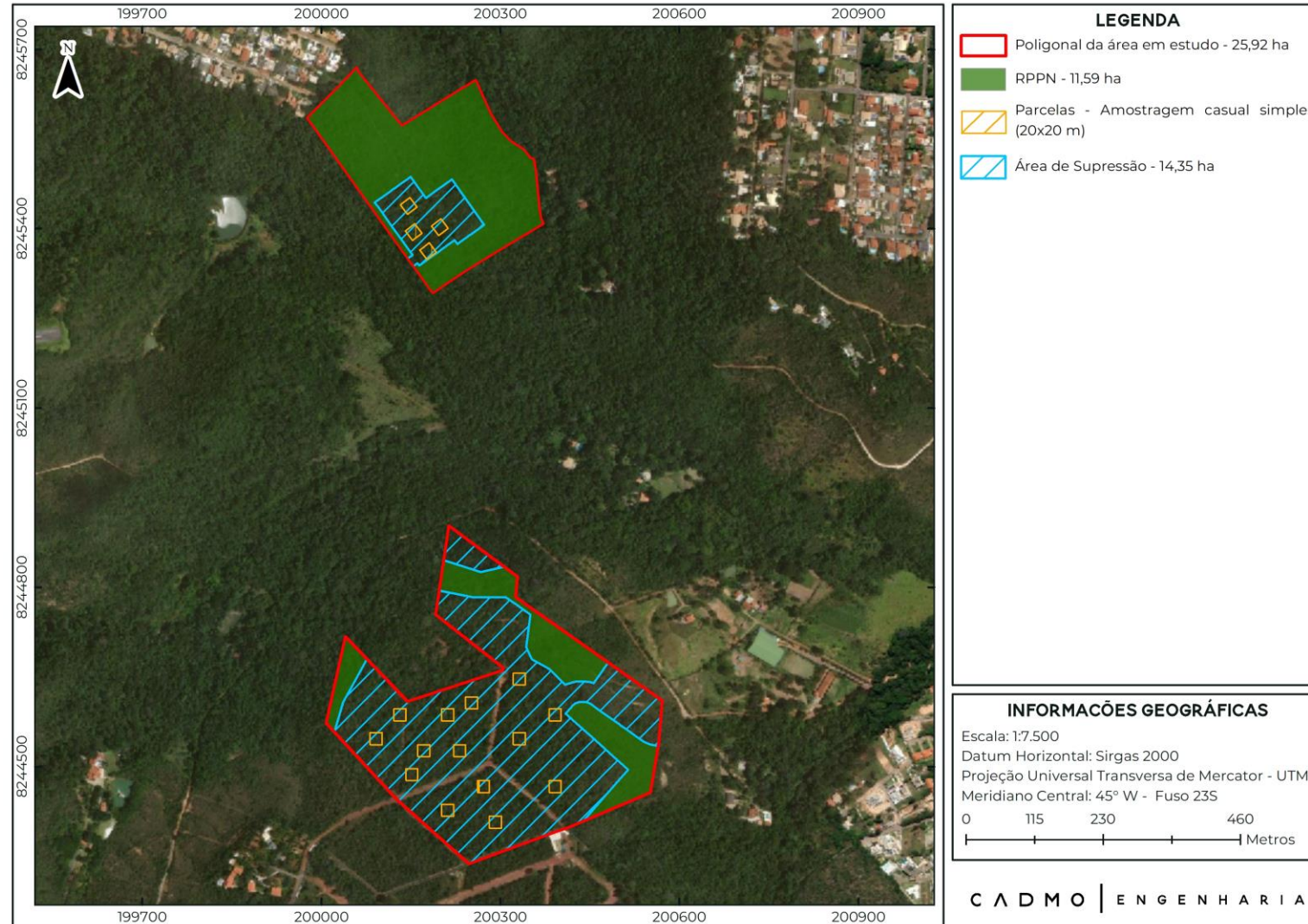


Fitofisionomia

As áreas das poligonais apresentam quatro fitofisionomias, de acordo com a classificação de Ribeiro & Walter (2008), sendo elas:

- Cerrado Sentido Restrito
- Cerradão
- Mata de Galeria
- Mata Seca.

DIAGNÓSTICO FLORA



Árvores inventariadas

Foram estabelecidas **14 parcelas na Área 01 e 4 parcelas na Área 2** para amostragem casual simples.

Em cada parcela foram inventariados todos os indivíduos arbóreos que atenderam ao critério de inclusão, segundo o Termo de Referência do IBRAM.

A partir dos dados obtidos nas parcelas, foram calculados os parâmetros estruturais da vegetação.

DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO

FAUNA



Pernilongo



Ninfa de libélula



Sapinho-de-pintas-brancas

DIAGNÓSTICO FAUNA



Resultados

Foram registradas **199 espécies da fauna silvestre durante o diagnóstico**, sendo 07 endêmicas, 01 quase ameaçada de extinção e 36 espécies cinegéticas ou utilizadas para criação doméstica.

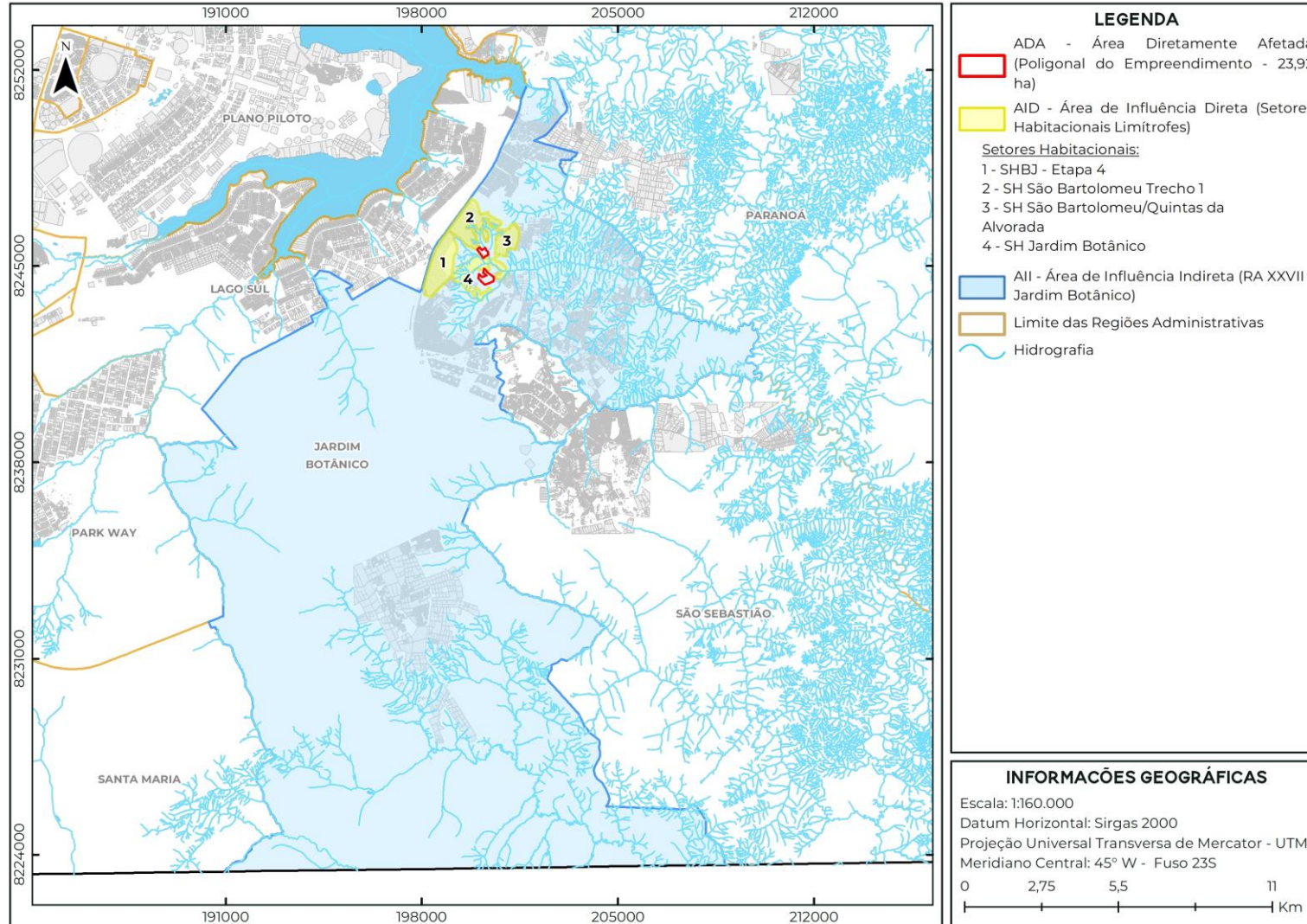
- Avifauna: 105 espécies
- Herpetofauna: 12 spp.
- Mastofauna: 13 espécies
- Invertebrados terrestres: 34 spp.
- Invertebrados aquáticos: 28 spp.
- Ictiofauna: 07 espécies

*Uma espécie ameaçada de mamífero (tamanduá-bandeira) foi registrada fora do período do estudo de fauna, totalizando 200 espécies.

DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO



DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO



Áreas de influência

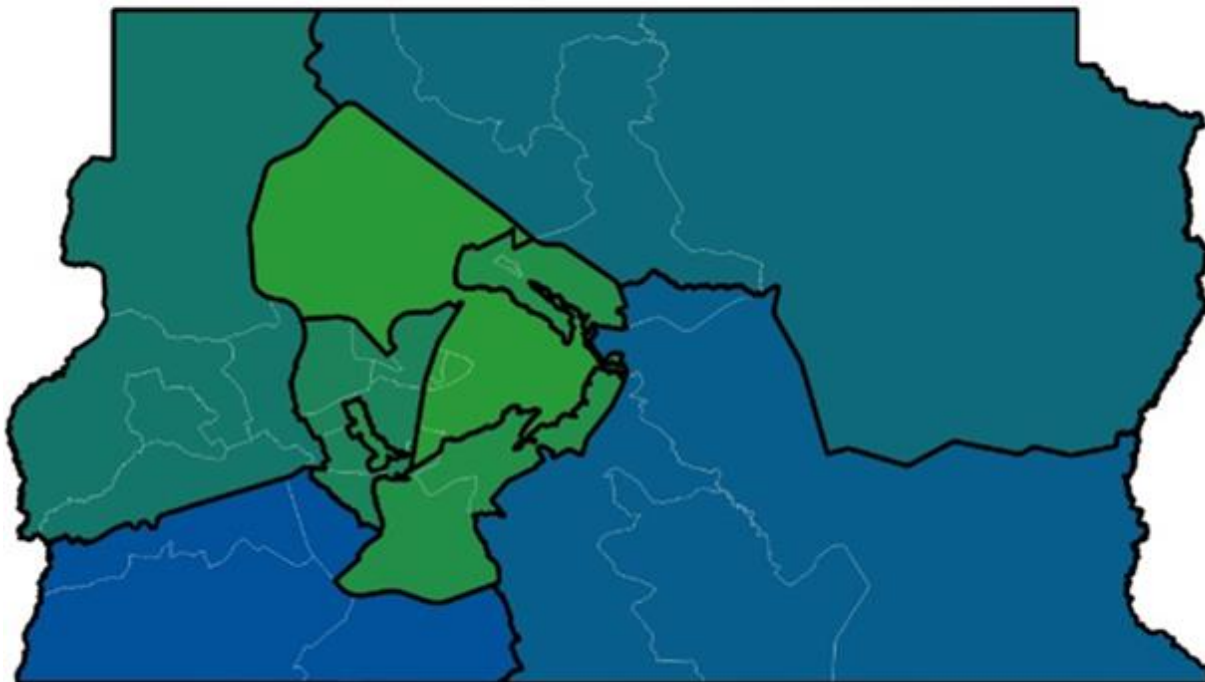
Área Diretamente Afetada (ADA): compreende os limites das áreas que contém o empreendimento;

Área de Influência Direta (AID): Setores Habitacionais Limítrofes;

Área de Influência Indireta (AII): Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO

UNIDADES DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL
Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009



Sistema de Coordenadas Geográficas
Datum: SIRGAS 2000 | EPSG: 4674
Fonte: PDOT 2009 Adaptado (Art. 103)

Responsável: Codeplan/DIEPS/GEGED
Elaborado em: Abril de 2022

UPTs

Central	Oeste
Central Adjacente 1	Norte
Central Adjacente 2	Leste
	Sul

UPT Leste

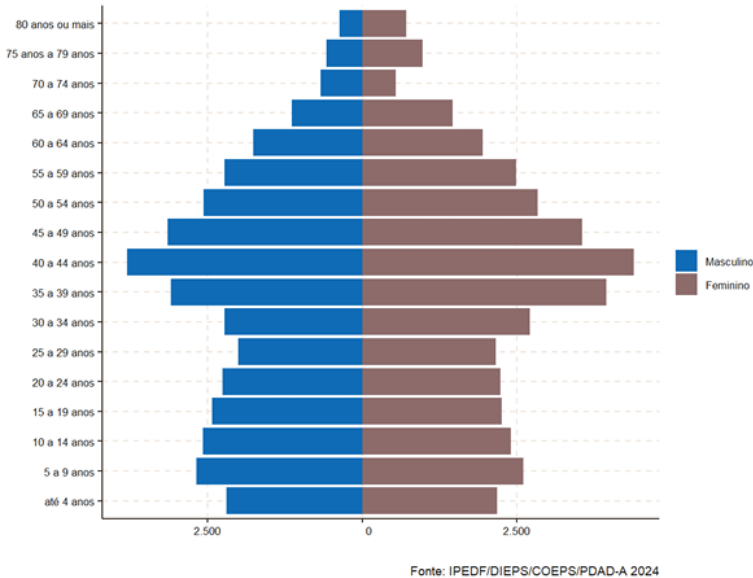
O Jardim Botânico apresentou a segunda maior Taxa Média anual de crescimento, considerando os anos de 2020-2025 e de 2025-2030 da UPT Leste.

Tende a ter um acréscimo populacional nos próximos anos. Este crescimento é notado com a implantação de condomínios, onde concentra-se cerca de 85,9% da população da RA.

DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO

LOCALIDADE	SEXO (%)		COR/RAÇA (%)					MÉDIA DE IDADE (anos)	OPAS/OMS 15 A 44 ANOS
	FEMININO	MASCULINO	BRANCA	PARDA	PRETA	AMARELA	INDÍGENA		
DF	52,4	47,6	40	46,6	11,6	1,3	0,5	34,7	Jovem
RA JB	52,4	47,6	57,3	32,3	8,2	Insuficiência Amostral	Insuficiência Amostral	36,2	

Fontes: CODEPLAN/DIEPS/GEREPS/PDAD-A 2024.



Fonte: IPEDF/DIEPS/COEPS/PDAD-A 2024

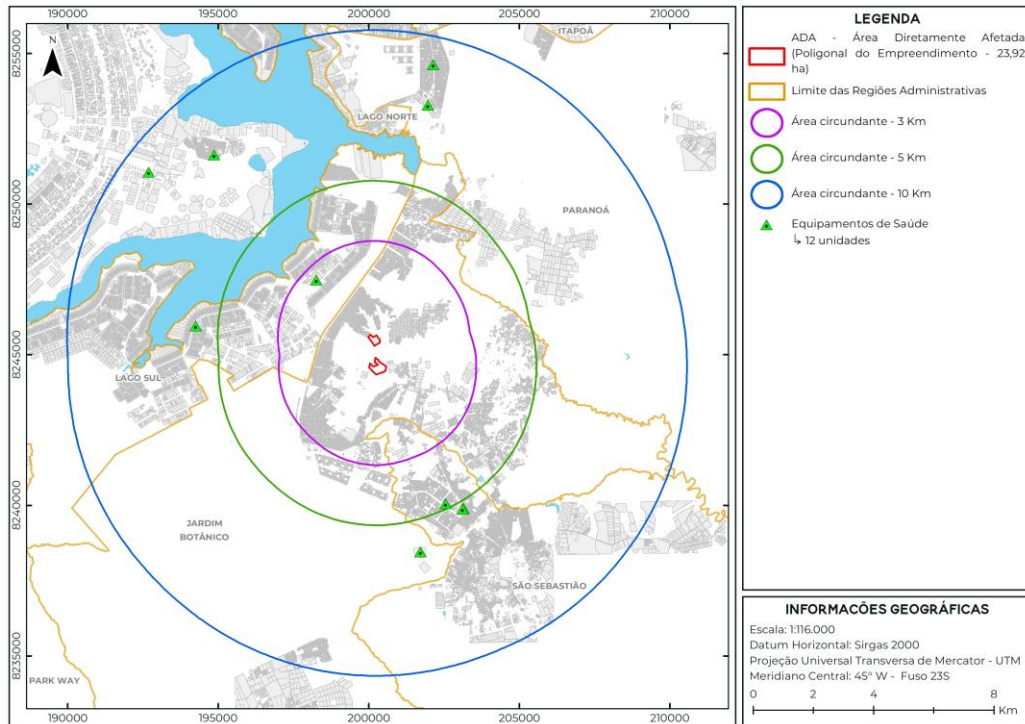
Fonte: IPEDF/DIEPS/COEPS/PDAD-A 2024.

População urbana do Jardim Botânico (RA XXVII), de acordo com a estimativa da PDAD Ampliada (2024) era de 75.133 pessoas, em que 52,4% eram do sexo feminino e 47,6%, do sexo masculino.

A população do Jardim Botânico é considerada jovem.

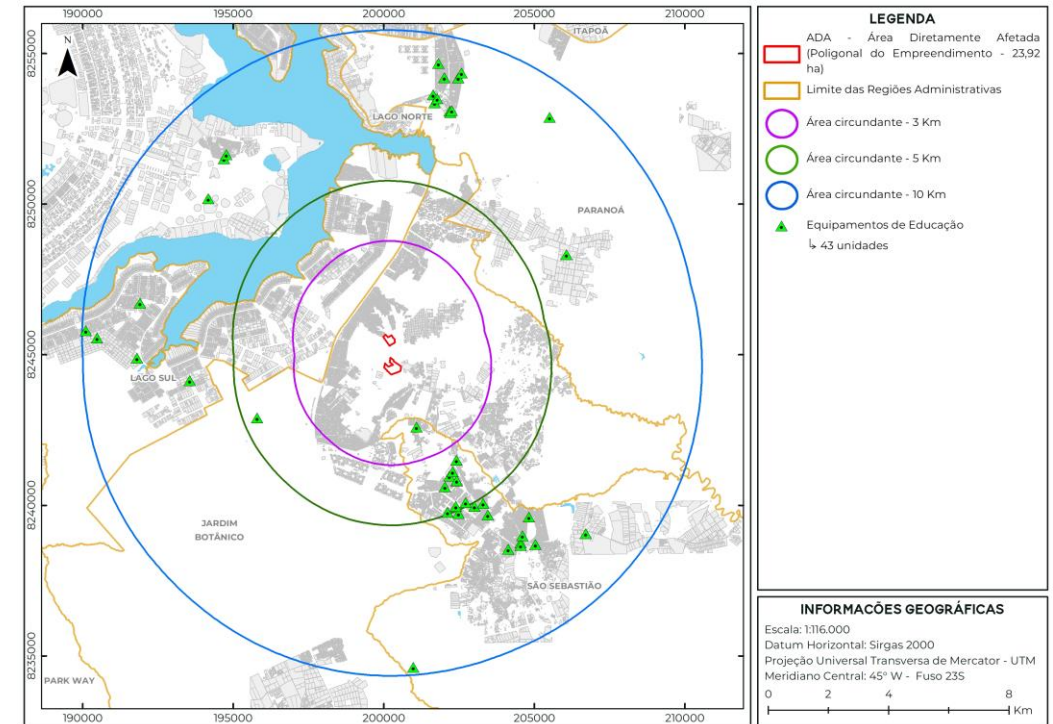
DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO

Saúde



Na RA foi localizado um Posto de Saúde. Ao todo foram identificados **12 equipamentos de saúde** localizados nos raios de 3, 5 e 10 km.

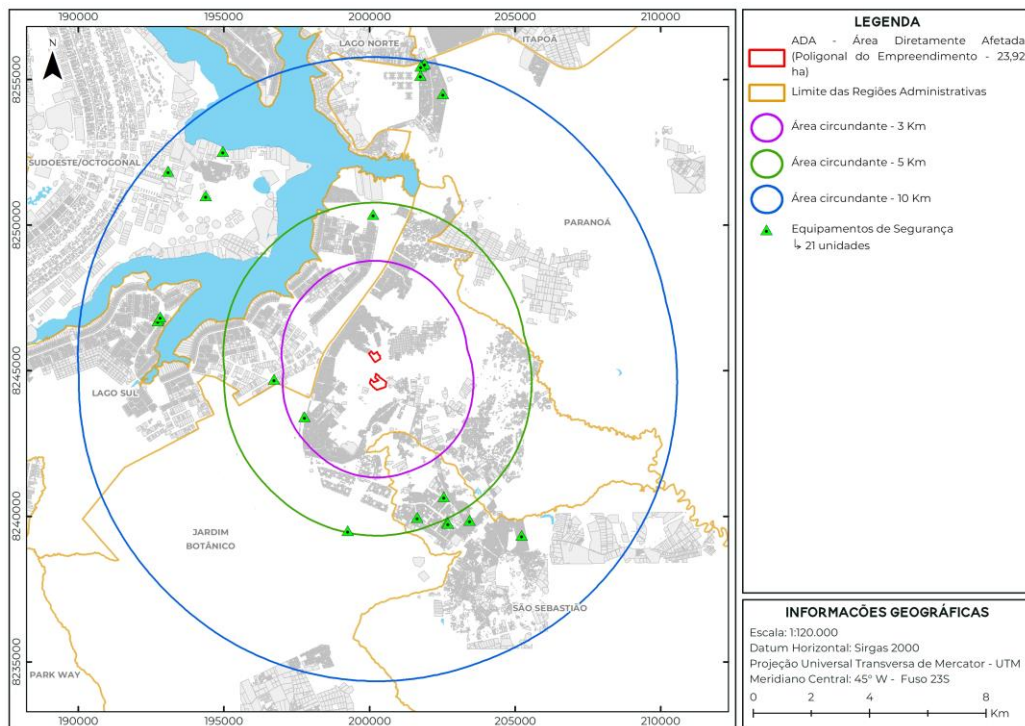
Educação



A RA disponibiliza a Escola Classe Jardim Botânico (5Km). Ao todo, foram identificadas **43 escolas públicas** - nos raios de 3, 5 e 10 Km.

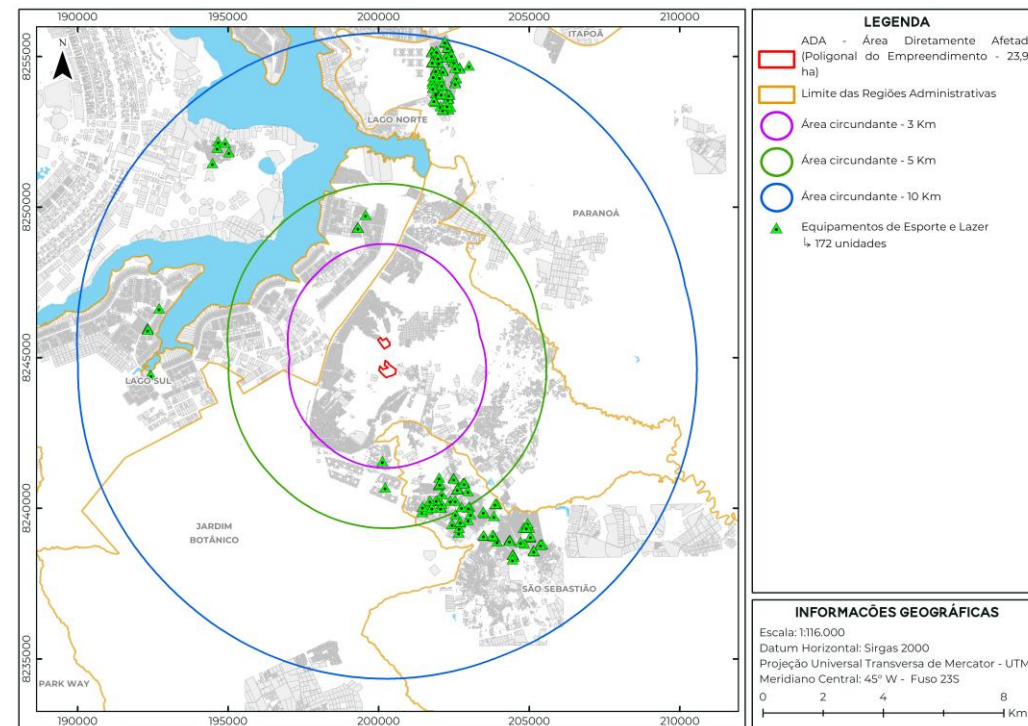
DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO

Segurança



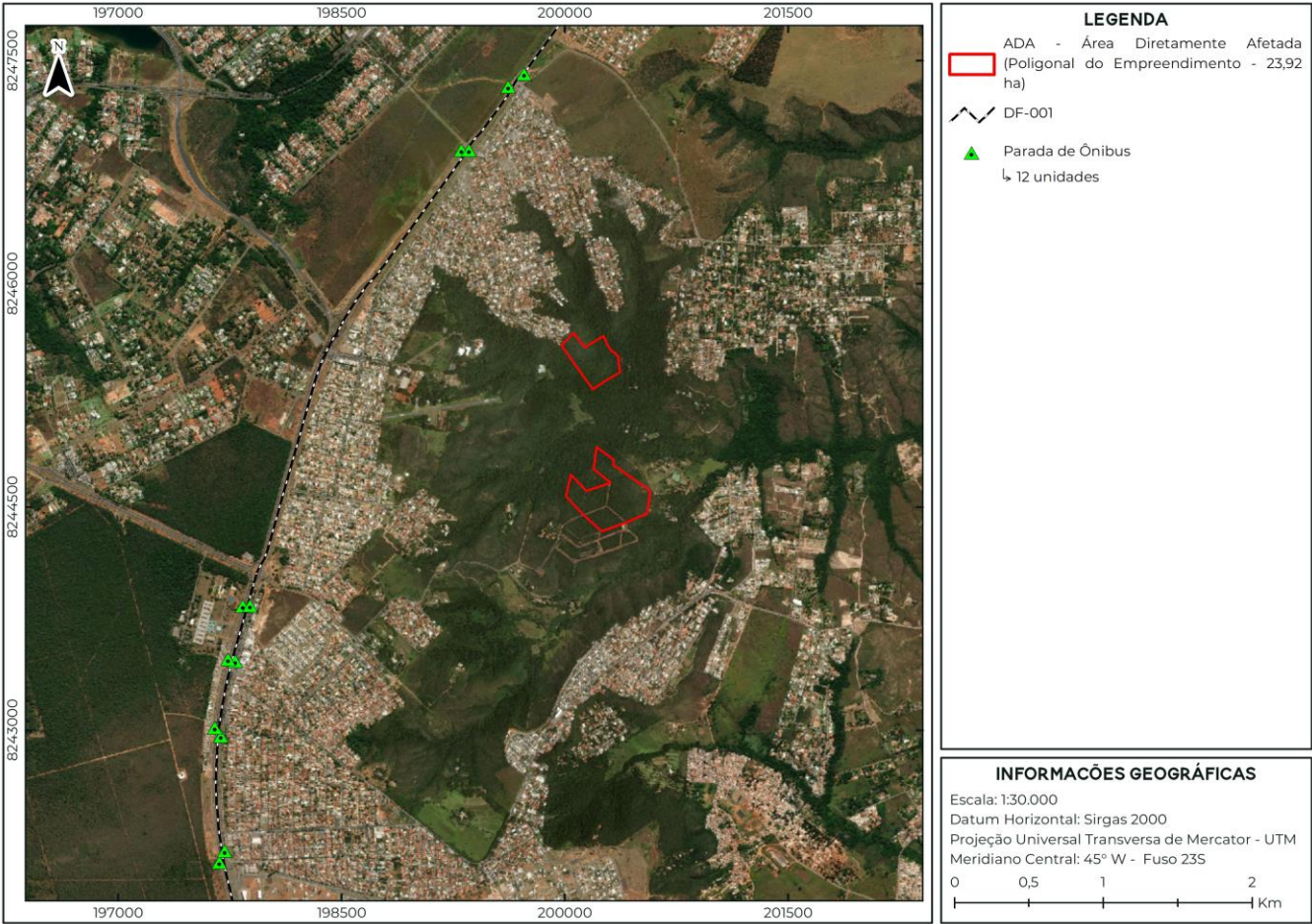
Foram identificadas **2 unidades** na RA – 23° Posto Comunitário de Segurança (desativado) e o complexo da Papuda. Ao todo foram identificados 21 equipamentos públicos de segurança entre os raios de 3, 5 e 10 Km.

Esporte e Lazer



A RA disponibiliza **2 equipamentos públicos** (PEC – Ponto de Encontro Comunitário). Ao todo foram identificados 172 equipamentos públicos de esporte e lazer entre os raios de 3, 5 e 10 Km.

DIAGNÓSTICO MEIO SOCIOECONÔMICO



Linhas de Ônibus

Foram identificadas 12 paradas de ônibus as margens da Via DF-001 (EPCT), principal via de acesso ao futuro empreendimento.

Por meio de pesquisa na SEMOB, verificou-se que há 7 linhas de ônibus que trafegam pela DF-001, cujos itinerários mais se aproximam do futuro condomínio.

Atualmente, o sistema viário da Área de Influência Direta está sendo implantado, seguindo o traçado definido pela DIUPE dos parcelamentos de solo limítrofes e nas diretrizes urbanísticas do empreendimento (DIUPE 15/2024).

180.7
Rod. Plano Piloto/Altiplano Leste
0.188
Paranoá/Altiplano Leste
181.5
Capão Cumprido/São Sebastião/Altiplano Leste
0.111
Rod. Plano Piloto/Presídio Nacional
0.180
São Sebastião/Rod. Plano Piloto
181.2
São Sebastião/Lago Sul
197.3
São Sebastião/Rod. Plano Piloto

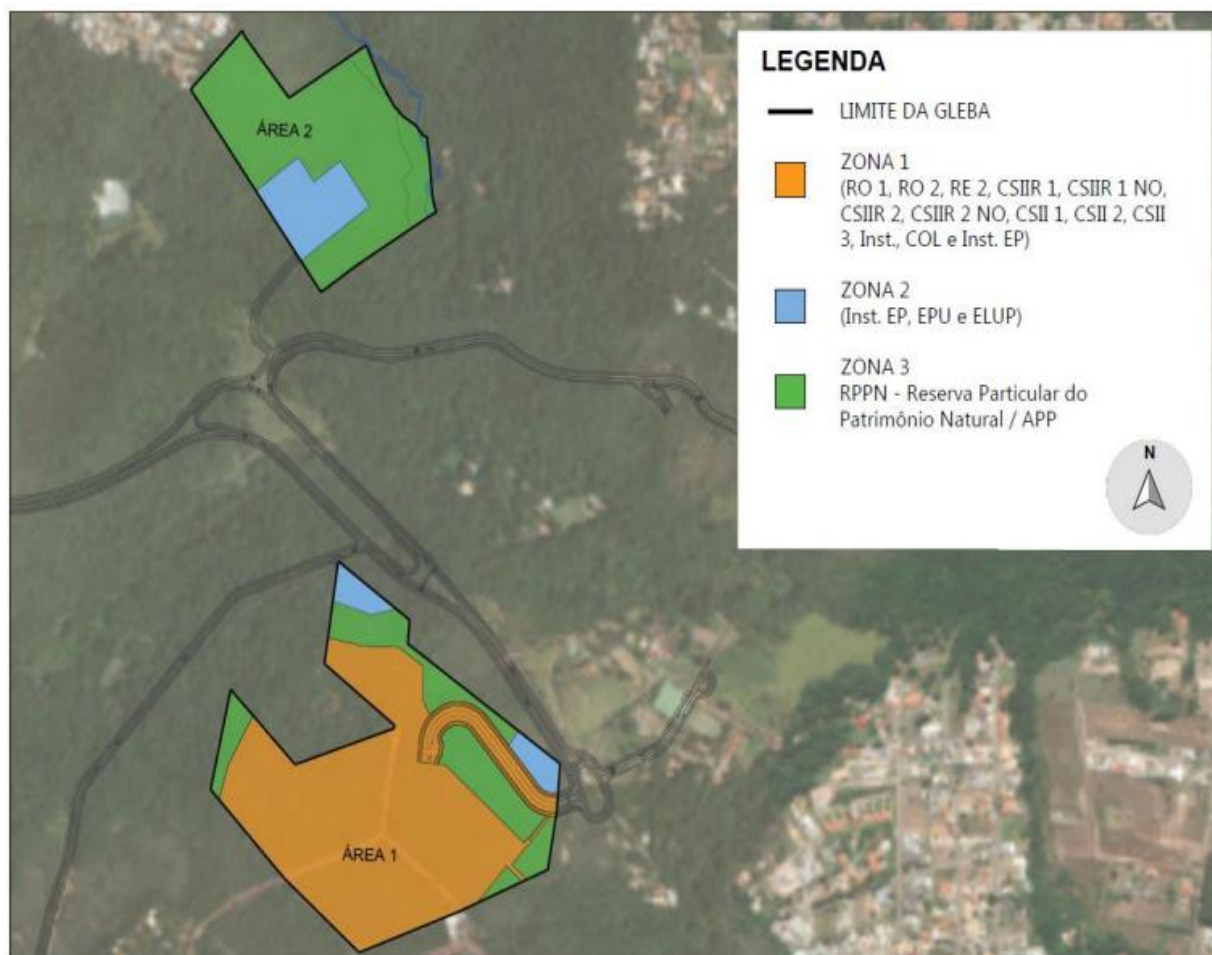
CARTAS CONSULTA

Manifestação das Concessionárias

INSTITUIÇÃO	DOCUMENTO SEI/GDF	SITUAÇÃO
TERRACAP	Ofício N° 1078/2024 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (Doc. SEI 140562179)	Informa que a área denominada “Área 01 e Área 02, Residencial Avangården – Jardim Botânico – Faz. Taboquinha Quinhão 16 ”, possui a seguinte situação fundiária encontra-se em IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP .
NOVACAP	Ofício N° 2698/2024 - NOVACAP/PRES/SECRE (Doc. SEI 141048760)	Informa que, conforme dados constantes do arquivo técnico NOVACAP (SEAU) e planta de situação com a poligonal apresentada pelo interessado (138712931 e 138713035), não existe interferência com a rede pública de águas pluviais implantadas e/ou projetada com a poligonal em questão.
SLU	Despacho SLU/PRESI/DTI/COGEO (Doc. SEI 140251966) Despacho SLU/PRESI/DILUR (Doc. SEI 140315711)	Informa que os serviços de manejo e limpeza urbana do SLU não abrangem o referido parcelamento urbano. No entanto, conforme evidenciado na Figura 1, há serviços de coleta convencional e seleção disponíveis em algumas áreas próximas às poligonais. Portanto, não se espera um impacto significativo na capacidade de coleta, transporte, tratamento e disposição final dos resíduos domiciliares gerados. Por essa razão, pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta , transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos seja classificado como domiciliar ou equiparado, ou seja, volume limitado a 120 litros/dia por unidade autônoma.
DER	Ofício N° 1185/2024 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM (Doc. SEI 145630367)	Informa que nenhuma das poligonais das Áreas 1 e 2 fazem interferência com as faixas de domínio e "non aedificandi" das rodovias que compõem o SRDF (SEI 143345213 / 145430995).
CAESB	Despacho CAESB/DE/EPR/EPRI (Doc. SEI 145075044) TVE 039/2024 - SU4386 (SEI nº 144965463)	Informa que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água . Sendo emitido o Termo de Viabilidade Estratégica - TVE 039/2024 - SU4386.
NEOENERGIA	Laudo Técnico nº 84025799 / 2025 (Doc. SEI 175047004) Carta n. 309/2025 – CGR (Doc. SEI 175082016)	Informa existe interferência com Rede Elétrica existente. E informamos que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento
CEB	Ofício N° 177/2024 - CEB-IPES/DO/GPI (Doc. SEI 141747736)	Informamos que, conforme consta no Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI (141731011), não há Ativos de Iluminação Pública no local, portanto não há interferência de rede de iluminação pública para a região em comento .

URBANISMO

URBANISMO – OBJETIVOS DO PROJETO

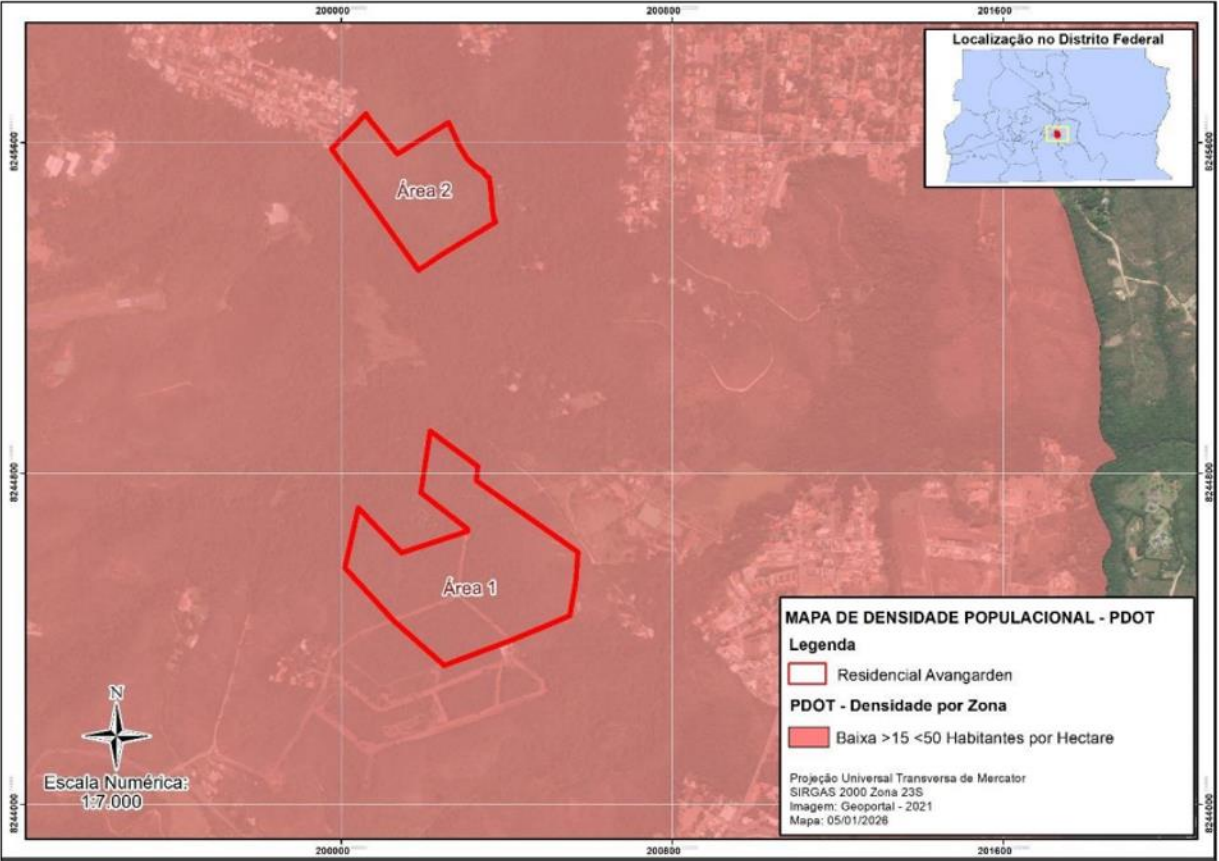


Fonte: MDE-PUO, 2026.

A proposta de parcelamento urbano visa à implantação do **Residencial Avangården**, tendo como objetivos:

- Promover a **organização do uso e ocupação do solo**, garantindo implantação ordenada do tecido urbano;
- Estruturar o território com **sistema viário, áreas públicas e infraestrutura urbana integrada**;
- Assegurar **uso predominantemente residencial** compatível com a capacidade ambiental e densidade prevista;
- Compatibilizar a expansão urbana com a **preservação ambiental e proteção dos recursos naturais**;
- Criar um ambiente urbano com **qualidade de vida, funcionalidade e equilíbrio** entre áreas construídas e espaços livres.

DENSIDADE POPULACIONAL



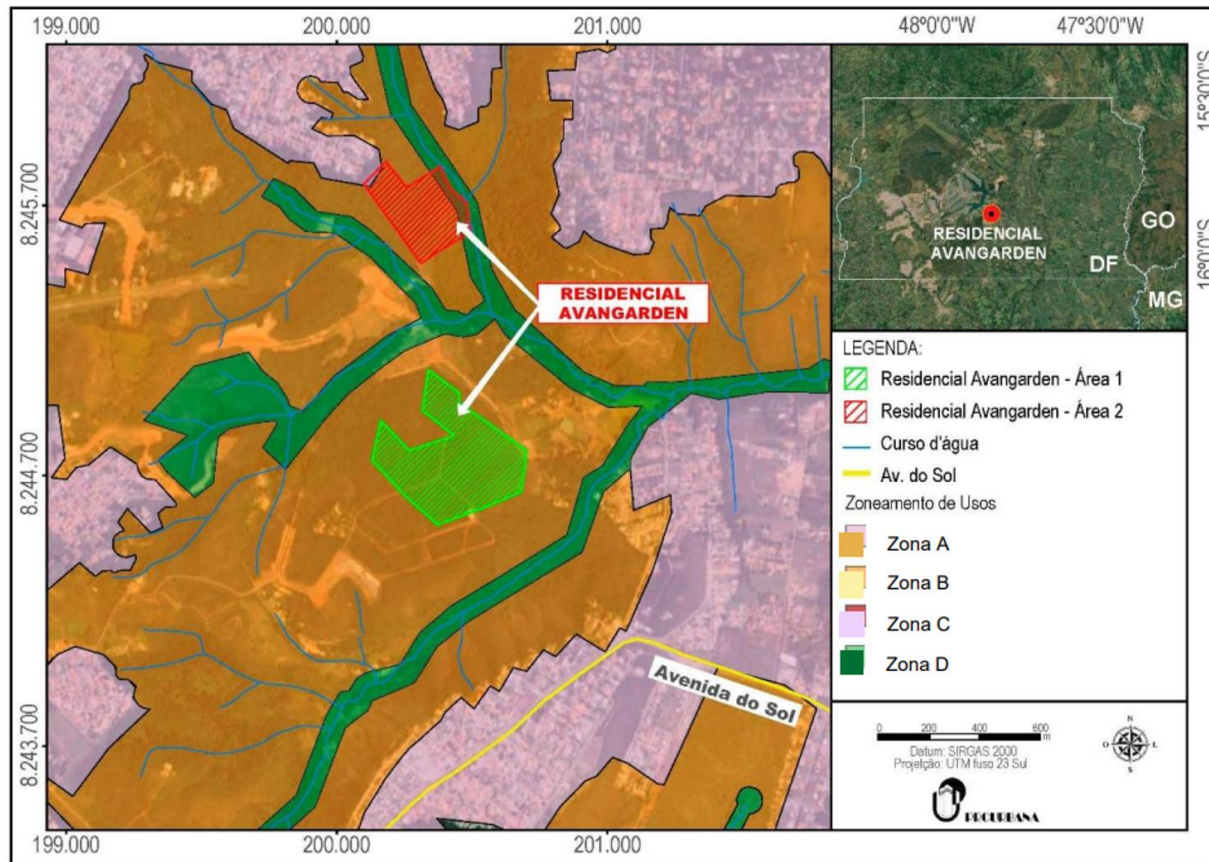
Fonte: MDE-PUO, 2026.

Baixa densidade < 50 habitantes

A Portaria nº 70, de 30 de julho de 2024, define o coeficiente de habitantes por domicílio, de acordo com o previsto na Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD, 2022) para cada Região Administrativa do Distrito Federal, **sendo 2,5 o índice considerado** na Região Administrativa do Jardim Botânico.

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL GERAL					
Gleba	Área (ha)	Densidade (hab/ha)	Habitantes	Habitantes por Unidade Residencial	Nº Unidades Residenciais
Área 1 + Área 2	23,9239	50	1.196	2,5	478
Total	23,9239	50	1.196	2,5	478

ETU 01/2025

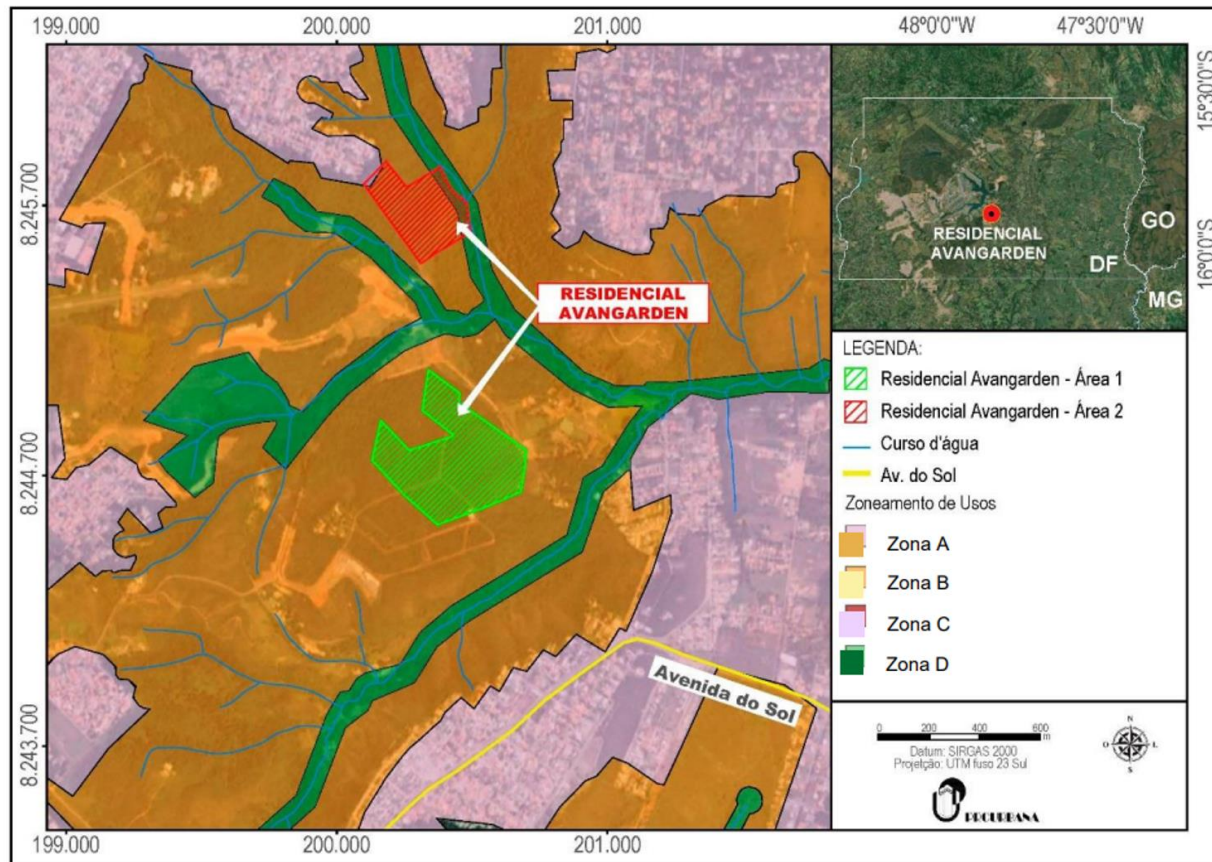


Fonte: MDE-PUO, 2026.

Estudo Territorial Urbanístico (ETU) da Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião

As poligonais do plano de ocupação estão inseridas na **Zona A e Zona D**.

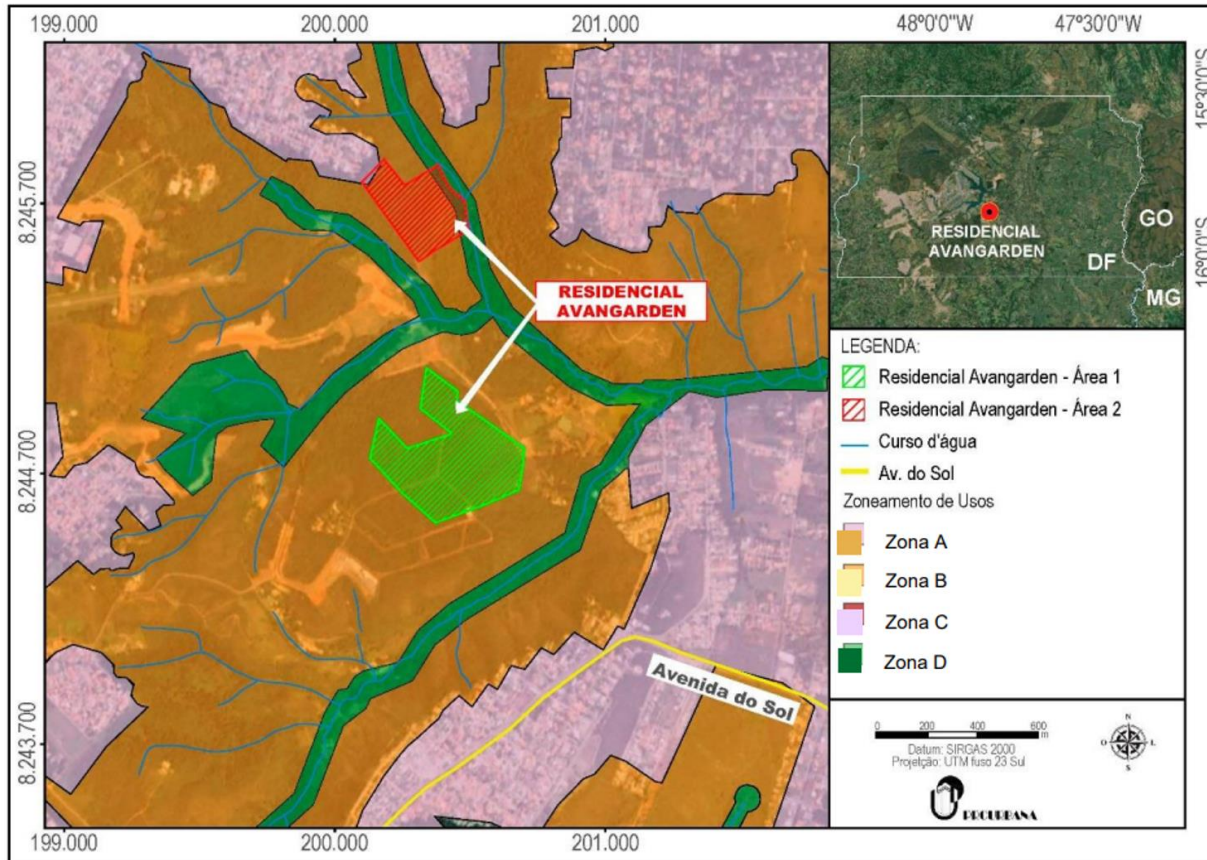
De acordo com o ETU 01/2025, a Zona A corresponde às áreas de Oferta Habitacional denominadas Setor Habitacional São Bartolomeu, Nacional, Crixá e Jardim Botânico Etapa 3.



Fonte: MDE-PUO, 2026.

Na Zona A (em laranja):

- O uso residencial nas **UOS CSIIR 1 e CSIIR 2** fica permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, não permitido no térreo e sobreloja, com preferência ao uso residencial multifamiliar (na tipologia de apartamentos);
- O órgão ambiental responsável pode estabelecer novas restrições para a Zona A, no âmbito do Licenciamento Ambiental;
- **Fica proibida a instalação ou a manutenção de usos e atividades que apresentem alto potencial poluidor.**



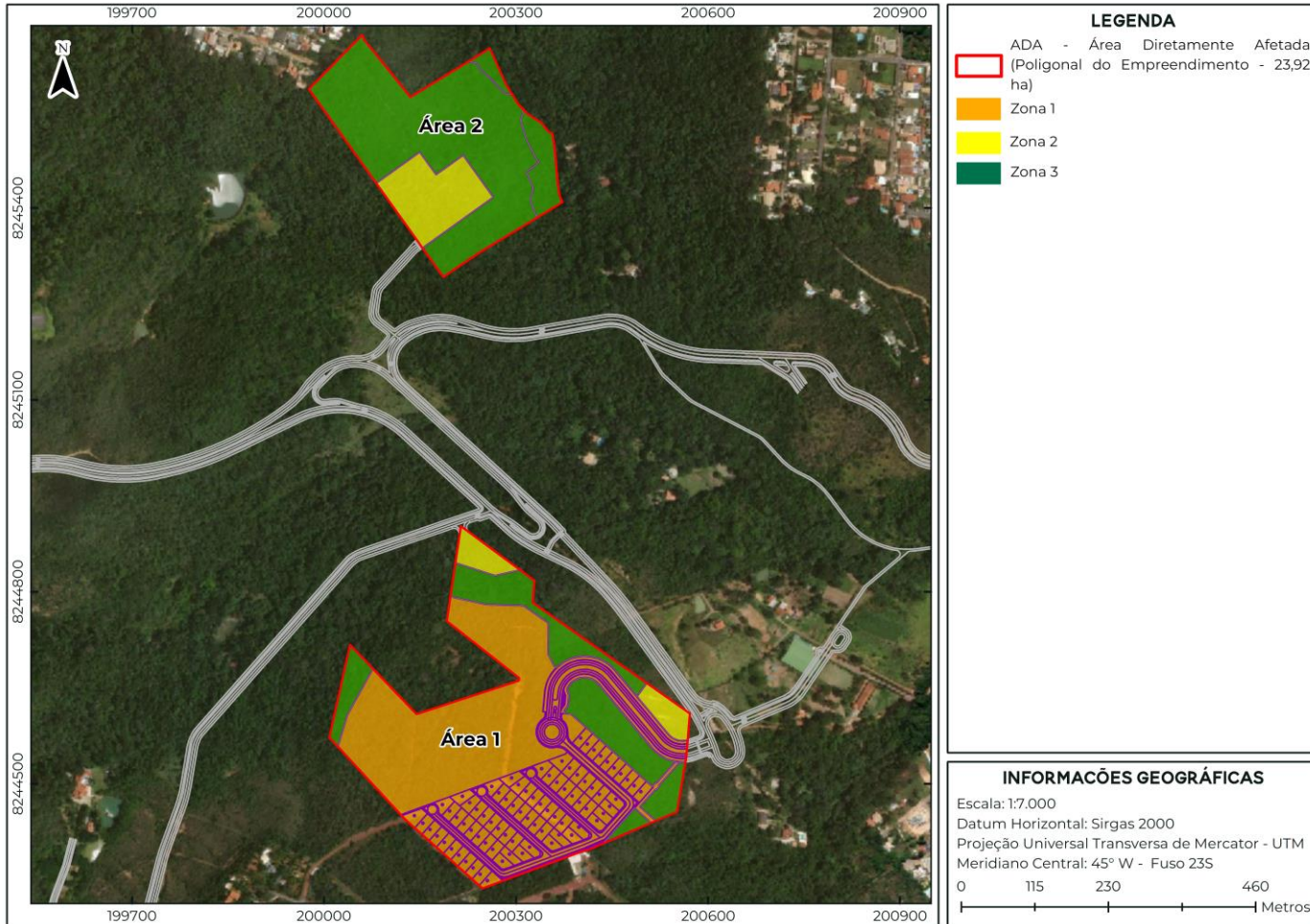
Fonte: MDE-PUO, 2026.

Na Zona D (verde escuro):

- Fica **proibido o parcelamento do solo para fins urbanos nesta Zona D**, que são definidas como áreas de sensibilidade ambiental e devem atender à legislação e normativas ambientais vigentes e demais restrições definidas pelo órgão ambiental responsável.

Zona D corresponde a área de APP no empreendimento

PARCELAMENTO E USOS



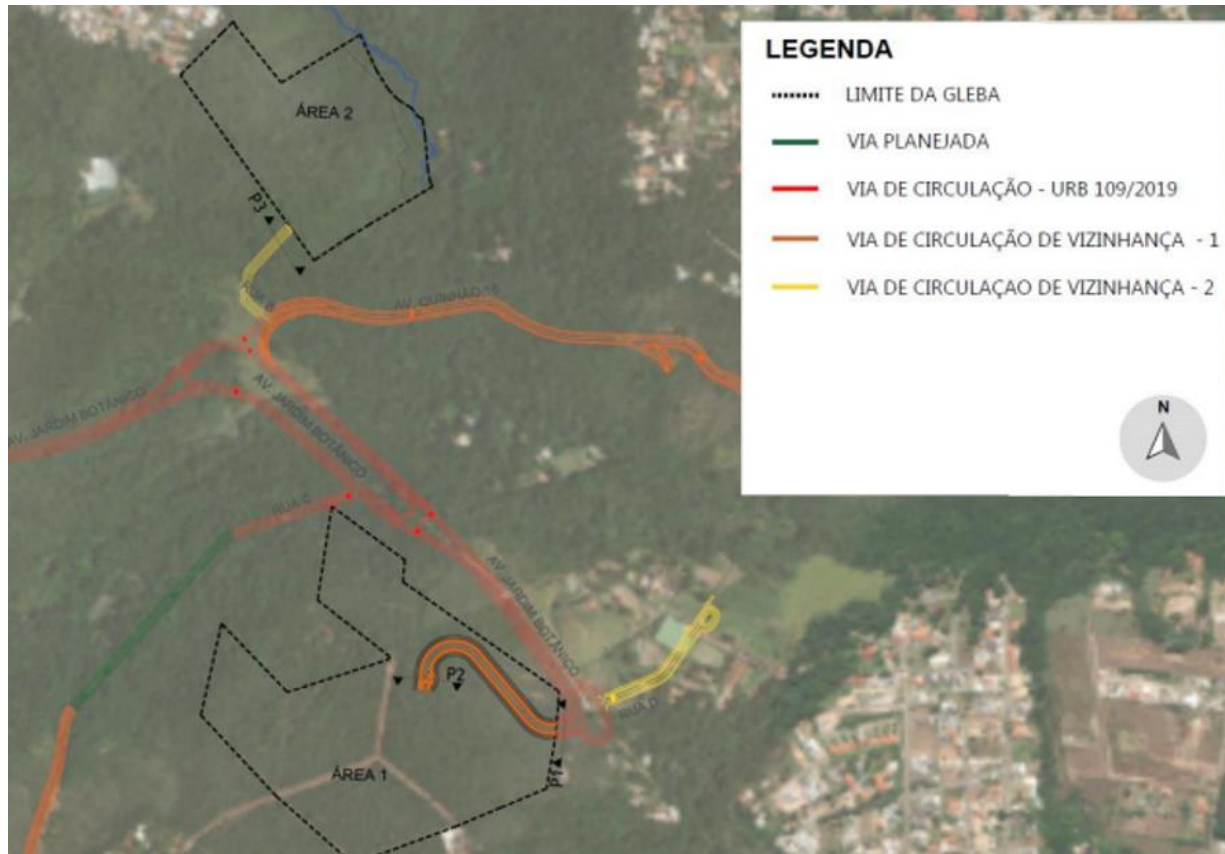
O Residencial Avangarden foi estruturado em três zonas principais:

Zona 1, destinada preferencialmente ao uso residencial;

Zona 2, voltada à implantação de equipamentos públicos e espaços livres de uso público;

Zona 3, destinada à preservação ambiental, abrangendo áreas associadas à APP e à RPPN.

PARCELAMENTO E USOS



Fonte: MDE-PUO, 2026.

O sistema viário proposto observa o traçado estruturante previsto no ETU 01/2025, em consonância com o PDOT/2009 e o PDTU/DF.

Buscando garantir fluidez, integração e acessibilidade ao conjunto urbano da região.

A concepção viária parte das vias aprovadas na URB 109/2019, com a Avenida Avangården, classificada como:

- Via de Circulação de Vizinhança 1, estruturando o acesso à Área 1;
- Via de Circulação de Vizinhança 2, estruturando o acesso à Área 2.

QUADRO SÍNTESE – ÁREAS PÚBLICAS

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e comunitário (EPC), bem como os Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no PDOT/2009 Art.43º, inciso I.

Para os novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não, em Setor Habitacional, o PDOT/2009 estabelece que **deverá ser atendido o percentual mínimo de 15% da área parcelável da gleba.**

ÁREAS CONSIDERADAS (ÁREA 1)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL %
a. Área total da poligonal de projeto	159.468,00	100%
b. RPPN	30.553,10	19,16
TOTAL ÁREA PARCELÁVEL (ÁREA 1)	128.914,90	80,84

ÁREAS CONSIDERADAS (ÁREA 2)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL %
a. Área total da poligonal de projeto	79.771,00	100%
b. RPPN	65.145,70	81,67
TOTAL ÁREA PARCELÁVEL (ÁREA 2)	14.645,30	18,33

ÁREAS PÚBLICAS (ÁREA 1)		
ÁREA PARCELÁVEL	128.914,90	100%
a. Zona 2	7.227,76	5,61%

ÁREAS PÚBLICAS (ÁREA 2)		
ÁREA PARCELÁVEL	14.625,30	100%
a. Zona 2	14.625,30	100,00%

ÁREAS PÚBLICAS TOTAL		
ÁREA 1 PARCELÁVEL + ÁREA 2 PARCELÁVEL	143.540,20	100%
a. Áreas públicas (zona 2)	21.853,06	15,22%

Fonte: MDE-PUO, 2026.

QUADRO SÍNTESE – PERMEABILIDADE

Conforme quadro de permeabilidade abaixo, o presente plano de uso e ocupação apresenta 52,11% de permeabilidade, atendendo o inciso V do art. 13 da lei 5.344/2014, o qual define que, para parcelamento em ZOEIA a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50% da área total da gleba parcelada.

Áreas Consideradas	Área total (m²)	Taxa de Permeabilidade (%)	Área Permeável(m²)	Área (%)
Área Total do PUO	239.239,00			100,00%
a. Área 1	159.468,00	35,48	56.580,18	23,65%
b. Área 2	79.771,00	85,34	68.076,57	28,46
Total da Área Permeável			124.656,75	52,11%

Fonte: MDE-PUO, 2026.

INFRAESTRUTURA

INFRAESTRUTURA – ABASTECIMENTO DE ÁGUA

CAESB – Processo 00390-00002252/2024-94

– Termo de Viabilidade Estratégica – **TVE N° 025/2026**, de 20/03/2026, com validade de 2 anos.

Não Consta interferência com redes implantadas de esgotamento sanitário.

Não há sistema de abastecimento de água existente para atendimento do empreendimento, no entanto, se encontra em desenvolvimento estudo para implantação do SAA na região.

Para o Sistema de Abastecimento de Água existem duas opções, sendo:

1ª opção – interligação ao sistema da Caesb, que ainda está em fase de estudo (não implantado).

2ª opção – solução independente por meio de Sistema de poços tubulares profundos.

Soluções de projeto: o empreendedor elaborará projeto de SAA com solução independente por meio de Sistema individual com fossas sépticas e sumidouros.

INFRAESTRUTURA – ESGOTAMENTO SANITÁRIO

CAESB – Processo 00390-00002252/2024-94

– Termo de Viabilidade Estratégica – **TVE N° 025/2026**, de 20/03/2026, com validade de 2 anos.

Não Consta interferência com redes implantadas de esgotamento sanitário.

Não há sistema de esgotamento sanitário existente para atendimento do empreendimento, no entanto, se encontra em desenvolvimento estudo para implantação do SES na região.

Para o Sistema de Esgotamento sanitário existem duas opções, sendo:

1ª opção – interligação ao sistema da Caesb, que ainda está em fase de estudo (não implantado).

2ª opção – solução independente por meio de Sistema individual com fossas sépticas e sumidouros.

Soluções de projeto: o empreendedor elaborará projeto de SES com solução independente por meio de Sistema individual com fossas sépticas e sumidouros.

INFRAESTRUTURA – DRENAGEM

NOVACAP – Processo 00390-00002252/2024-94

– Despachos nº 141048760 e 140653729, de maio de 2024;

Informações prestadas: não existe interferência com rede pública de águas pluviais implantada e projetada na poligonal de estudo.

Não há capacidade de atendimento, o empreendedor deverá elaborar projeto completo e específico para o local, de acordo com Termo de Referência da Companhia, no qual deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal em questão, obedecendo a Resolução nº 26 de 17 de agosto de 2023 da ADASA.

Soluções de projeto: Será projetado e implantado sistema de drenagem sustentável superficial, com dispositivos de amortecimento de vazão integrados às áreas verdes do Plano de Uso e Ocupação, mais lançamento do excedente no curso d'água intermitente, de acordo com disposições da ADASA.

INFRAESTRUTURA – DRENAGEM

BACIA DE DETENÇÃO: 1.643,00 M²

Será implantado um sistema de **amortecimento interno ao lote institucional**, atendendo ao critério de quantidade das águas pluviais (24,4 L/s/ha).

Além disso, está prevista a construção de uma bacia de detenção dimensionada para controlar, simultaneamente, os parâmetros de **quantidade e qualidade** das águas pluviais de todo o empreendimento.

O sistema de detenção será projetado para limitar a vazão de lançamento no corpo hídrico à taxa máxima de **24,4 L/s/ha**, conforme exigido pela ADASA, considerando chuvas com tempo de recorrência de 10 anos.

Após o controle do escoamento, o deflúvio será conduzido por meio de um emissário até o corpo hídrico mais próximo.

INFRAESTRUTURA – REDE ELÉTRICA

Neoenergia Brasília – Processo 00390-00002252/2024-94

- Laudo Técnico nº 84025799/2025, 01 de julho de 2025.
- Carta Viabilidade nº 309/2025, 02 de julho de 2025.

Informações prestadas: Há viabilidade de fornecimento de energia elétrica, sendo necessário submeter projeto para aprovação da distribuidora e implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia e de iluminação pública, cujos investimentos são de responsabilidade do empreendedor.

Existe interferência com rede aérea existente dentro do polígono que envolve a área.

Soluções de projeto: Será projetado e implantado a rede elétrica do empreendimento, com a compatibilização ou desvio das redes existentes que interferem no presente Plano de Uso e ocupação de acordo com disposições da NEOENERGIA.

INFRAESTRUTURA – SLU

Serviço de Limpeza Urbana (SLU) – Processo 00390-00002252/2024-94

- Ofício N° 449/2024 - SLU/PRESI/AEXEC, 08 de maio de 2025;
- Despacho SLU/PRESI/DITEC, 06 de maio de 2025;
- Despacho SLU/PRESI/DITEC, 07 de maio de 2025;

Informações prestadas: Informa-se que o SLU/DF realiza coleta dos resíduos domiciliares e equiparados nas proximidades do empreendimento.

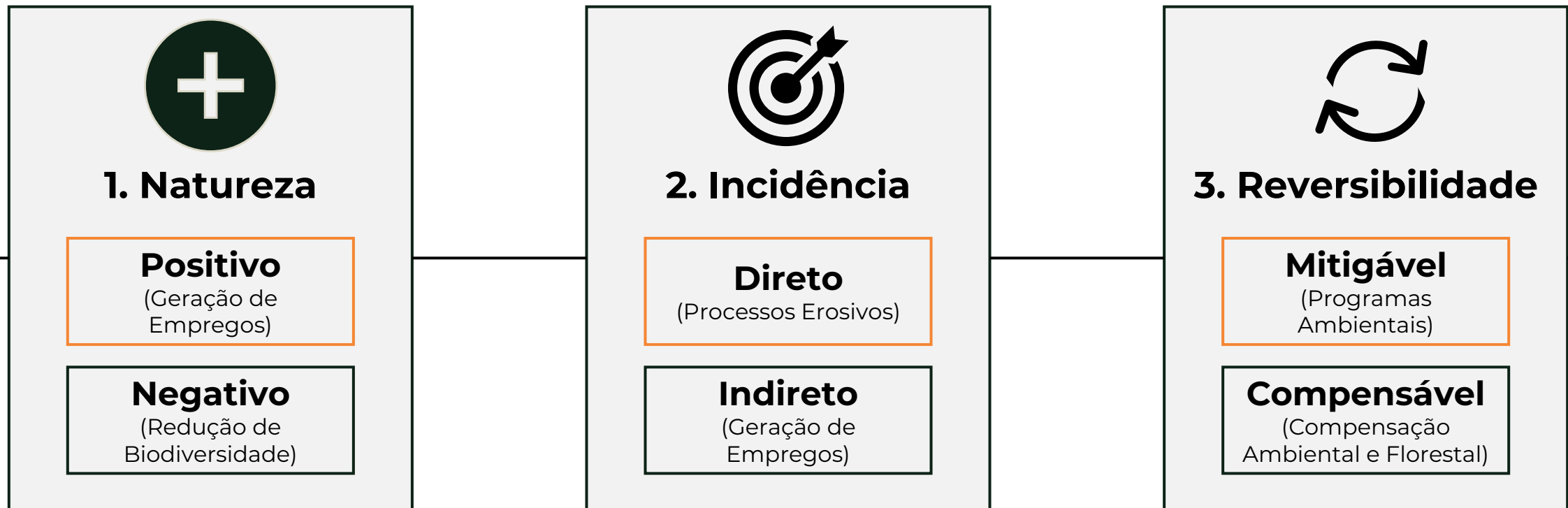
Por essa razão, pode-se afirmar que **não haverá impacto significativo** quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos seja classificado como domiciliar ou equiparado, ou seja, volume limitado a 120 litros/dia por unidade autônoma.



IMPACTOS E MEDIDAS MITIGADORAS

Identificação, redução, controle e compensação dos impactos

METODOLOGIA DE ANÁLISE DE IMPACTOS



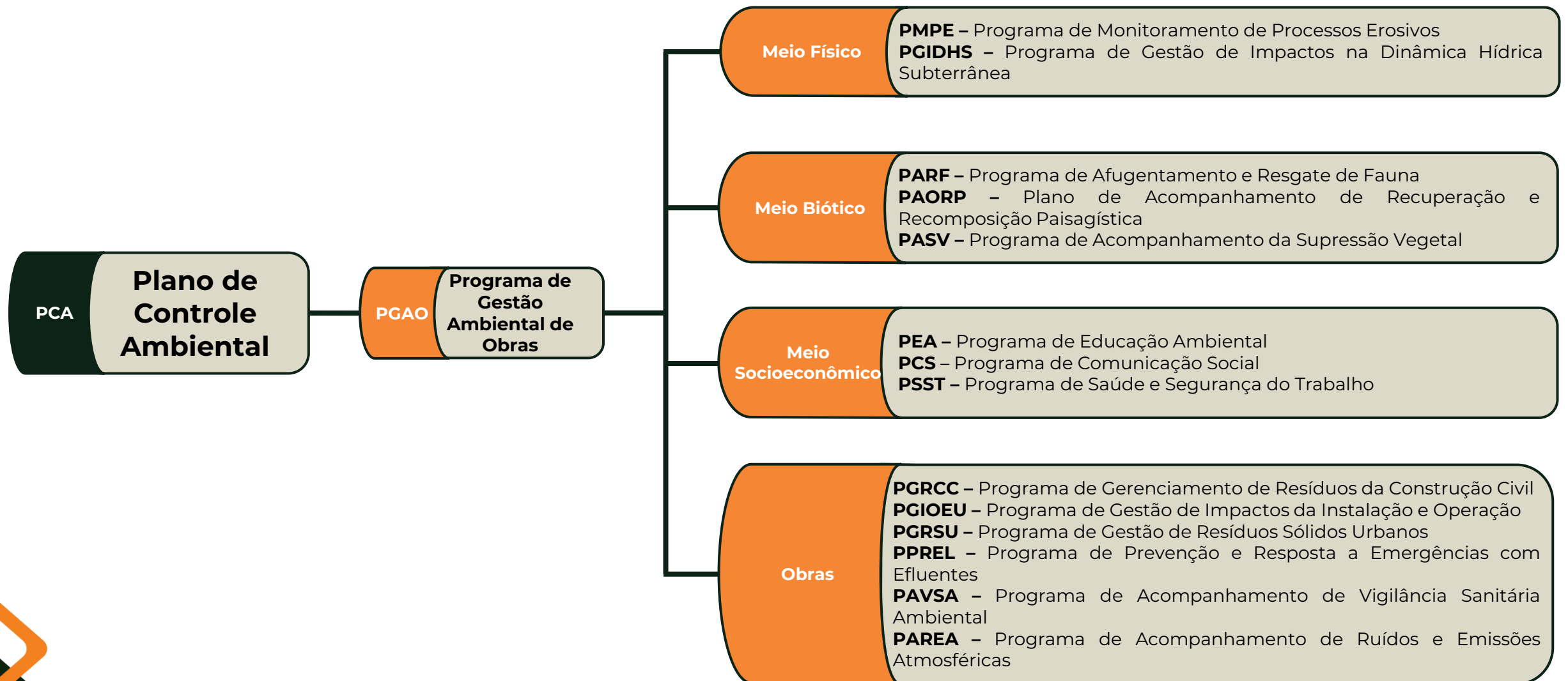
SÍNTESE DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL

A avaliação ambiental **identificou impactos potenciais associados à implantação e operação do empreendimento**, especialmente relacionados a solo, drenagem, vegetação, fauna, tráfego, infraestrutura e dinâmica urbana.

Para cada impacto identificado, **foram propostas medidas de prevenção, controle, mitigação, monitoramento ou compensação**, organizadas no Plano de Controle Ambiental e nos programas ambientais específicos.

- **Impactos identificados** e avaliados por meio: físico, biótico e socioeconômico;
- **Medidas ambientais** associadas a cada impacto;
- **Programas ambientais** para controle, monitoramento e correção;
- **Compensações ambientais e florestais** para impactos residuais;
- **Acompanhamento técnico** durante as fases de instalação e operação.

PROGRAMAS DO PCA



PLANO DE CONTROLE AMBIENTAL



O PCA garante governança ambiental com monitoramento técnico e supervisão ostensiva em todas as fases da Licença de Instalação, assegurando que a Matriz de Soluções seja executada.

Impactos

Meio Físico e Obras

Movimentação intensiva de solo (cortes e aterros).

Risco de processos erosivos e instabilidade geológica temporária.

Alteração na dinâmica de escoamento e potencial carreamento de sedimentos para águas pluviais.

Mitigação

Meio Físico e Obras



Instalação de Geotêxtis e Sistemas de Contenção estabilizando cortes e aterros.



Implantação de Bacias de Retenção de Águas Pluviais e dissipadores de energia para regular o deflúvio.



Aplicação rigorosa de engenharia de drenagem preventiva durante todas as fases da obra.

Impactos

Meio Biótico

Necessidade de supressão vegetal para a implantação da infraestrutura.

Risco de fragmentação de habitats e isolamento das áreas com vegetação.

Aumento do risco de atropelamentos da fauna local.

Afugentamento temporário da fauna local.

Mitigação

Meio Biótico



Criação e proteção da RPPN Avangården (Reserva Particular do Patrimônio Natural) como compensação definitiva.



Instalação de Passagens de Fauna seguras para manter a conectividade nas zonas ZCVS e ZOEIA.



Afugentamento e resgate de fauna durante a fase de instalação.



Projeto de paisagismo estruturado exclusivamente com espécies frutíferas nativas do Cerrado, atrativas à fauna.

Impactos

Meio Socioeconômico

Aumento populacional e fluxo de veículos e tráfego local.

Aumento da demanda por água, esgoto e energia.

Aumento do tráfego local.

Incômodos durante as obras.

Mitigação

Meio Socioeconômico

Programa de comunicação social com a comunidade local.

Implantação de novos sistemas de abastecimento e melhorias para os sistemas já implantados.

Implantação de sistema viário interno estruturado.

Horários controlados de atividades.

VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO

A viabilidade ambiental do Residencial Avangården é condicionada ao cumprimento integral das medidas mitigadoras, compensatórias e dos programas ambientais previstos, bem como ao atendimento das condicionantes estabelecidas pelo órgão ambiental competente.

- **Execução integral do Plano de Controle Ambiental;**
- **Implantação dos sistemas de drenagem** e controle de processos erosivos;
- **Proteção da APP** e das áreas destinadas à conservação;
- **Criação e manutenção da RPPN**, com 40% da área total do empreendimento;
- **Afugentamento, resgate e monitoramento da fauna;**
- **Comunicação contínua** com a comunidade;
- **Atendimento às exigências do IBRAM e demais órgãos competentes.**

CONTRIBUIÇÕES DO EMPREENDIMENTO PARA A REGIÃO

1. Meio Ambiente

Conservação de áreas naturais: proteção de APP, criação de RPPN, manutenção de Cerrado nativo e implementação de programas ambientais e educacionais.

2. Cidade

Ocupação urbana planejada, compatível com o PDOT, ETU e diretrizes urbanísticas, contribuindo para o ordenamento territorial e redução da pressão por ocupações irregulares.

3. População

Implantação de infraestrutura planejada, controle dos impactos de obra, comunicação social e melhoria da previsibilidade urbana para a comunidade local.

Desenvolvimento sustentável equilibrado.

CONTRIBUIÇÕES

Agradecemos a participação de todos nesta Audiência Pública!

Convidamos os participantes a registrarem seus questionamentos por meio do QR Code, que direciona para o formulário da audiência.

Após a coleta das perguntas, faremos uma pausa para organização e, em seguida, daremos continuidade com o bloco de respostas.

Reiteramos o compromisso com a transparência, a responsabilidade ambiental e o diálogo com a sociedade.

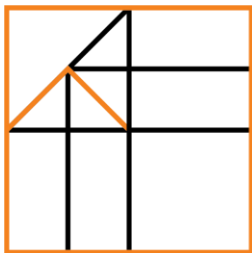


Desenvolvimento sustentável equilibrado.

Agradecemos a participação de todos nesta Audiência Pública!

As contribuições, dúvidas e sugestões apresentadas serão devidamente registradas e encaminhadas para análise no processo de licenciamento ambiental.

Reiteramos o compromisso com a transparência, a responsabilidade ambiental e o diálogo com a sociedade ao longo de todas as etapas do empreendimento.



C A D M O
E N G E N H A R I A

SGAS 902 | Ed. Athenas | Bloco B Salas 128 a 130
Brasília | DF CEP: 70390-020
(61) 3223-5792
contato@cadmoengenharia.com.br
www.cadmoengenharia.com.br

