

OFÍCIO CADMO 1008-2026

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Sra. Nathalia Almeida

Superintendente de Licenciamento Ambiental - SULAM

Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM-DF

SEPN, Quadra 511 – Bloco C – Ed. Bittar IV – Asa Norte, Brasília – DF, CEP: 70.750-543

Assunto: Resposta à Manifestação do Comdema-JB

Referência: Processo nº 00391-00003752/2026-87

Prezada superintendente,

O Sr. **Aécio Manoel Cipriano Guimarães**, inscrito no CPF nº 151.362.211-00, neste ato representado por procuração pela empresa CADMO ENGENHARIA, inscrita no CNPJ nº 97.522.311/0001-52, vem por meio deste, **apresentar os esclarecimentos solicitados pela COMDEMA** (SEI nº 208427563), quanto à manifestação referente ao Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) do parcelamento de solo urbano Avangarden.

- A.** “Considerando-se que uma avaliação de impacto ambiental deve verificar alternativas para a localização e o tipo/intensidade das atividades previstas, é requerido que seja verificada a orientação para que a área em questão receba apenas uso unifamiliar, visto que a ocupação por prédios não é adequada ao tipo de geomorfologia e estrutura viária local, já bastante comprometida e incapaz de servir adequadamente a ocupação existente e prevista com o empreendimento Quinhão 16, hoje Reserva Jardim Botânico.”

RESPOSTA: De acordo com as diretrizes da região, promovidas através da DIUPE Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 15/2024, é permitida a instalação de habitações multifamiliares e de acordo com o Parecer

☎ (61) 3223.5792

✉ atendimento@cadmoengenharia.com.br

📍 SGAS 902 Ed. Athenas | Bloco B Salas 128 a 130 | Brasília | DF CEP: 70390-020

🌐 www.cadmoengenharia.com.br

Técnico n.º 603/2025 - SEDUH/SEADUH/SUPAR/UPAR/COPAR (Doc. SEI/GDF n.º 190411295), “o Estudo Preliminar do Projeto de Urbanismo do Plano de Uso e ocupação (PUO) denominado Residencial Avangarden, em glebas objeto das matrículas n.º 2.617, n.º 25.923, n.º 155.192, n.º 155.193, n.º 162.833, n.º 162.874, n.º 179.232 e n.º 179.538, registradas no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (ORI-DF), com área total de 23,9239, localizadas na Fazenda Taboquinha, no Quinhão 16, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar n.º 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854/2012”.

- B.** “Em caso de aprovação do licenciamento para este empreendimento, a Comdema-JB demanda expressamente que as ações para garantir conectividade à fauna e ecossistema local com as demais áreas naturais protegidas devem ser realizadas antes do início das obras de implantação do empreendimento, pois há muitos casos em que as exigências legais não são implementadas. Por exemplo, até hoje o Jardins Mangueiral é carente das infraestruturas e o Parque prometido na venda do empreendimento.”

RESPOSTA: De acordo com as exigências do Rezzoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, foi aberto o processo de criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN (Processo SEI/GDF n.º: 00391-00000511/2025-03), para a criação da RPPN Avangarden e áreas de Servidão Ambiental, compostas, no total, por quatro módulos.

Em relação à conectividade para a fauna, o Parecer Técnico n.º 1/2025 - IBRAM/PRESI/SUCON/DIPUC (Doc. SEI/GDF 163844944), que conclui pela validação da relevância ambiental e poligonal da proposta, determina que: “nas divisas com os módulos da RPPN, não devem ser construídos muros ou eles devem ser substituídos por cercas de arame liso para manter a permeabilidade ecológica”. Adicionalmente, a Manifestação n.º 31065/2026 -

IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-VI (Doc. SEI/GDF 194270626), que compõe o Processo SEI-GDF nº: 00391-00006689/2024-79, de Autorização Ambiental para Coleta, Captura e Transporte de Fauna para fins de Licenciamento Ambiental - Diagnóstico de fauna, que ratifica a aprovação do Estudo de Fauna, destaca entre as medidas propostas no referido estudo, para mitigação e compensação dos impactos negativos previstos, que constarão nas condicionantes de eventual Licença Prévia: "G) Implantação de passagem de fauna entre os módulos 2 e 4 da RPPN", contribuindo assim, para a conectividade ambiental necessária à fauna silvestre.

- C. "Em caso de aprovação do licenciamento para este empreendimento, a Comdema-JB recomenda que as Áreas de Preservação Permanente (APPs) transformadas em Reserva Privada do Patrimônio Natural (RPPN) seja em categoria de manejo de proteção integral sem visitação intensiva."

RESPOSTA: A recomendação apresentada pelo Comdema-JB será considerada no processo de definição das diretrizes de proteção e manejo das áreas destinadas à Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN.

Cabe esclarecer, contudo, que a RPPN possui enquadramento legal específico: embora seja uma unidade de conservação destinada à proteção permanente da diversidade biológica, ela integra formalmente o Grupo das Unidades de Conservação de Uso Sustentável, conforme estabelecido pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC e pelo Sistema Distrital de Unidades de Conservação – SDUC. Portanto, não é juridicamente possível classificá-la como unidade de conservação do Grupo de Proteção Integral sem que seja adotada outra categoria legal de unidade de conservação.

Não obstante esse enquadramento, o manejo da RPPN pode assumir caráter predominantemente conservacionista e estabelecer restrições à visitação. As atividades permitidas, as áreas eventualmente destinadas à

visitação, a capacidade de suporte, os horários, os percursos e demais condições de uso deverão ser definidos no respectivo Plano de Manejo, observando-se a sensibilidade ambiental das áreas, os objetivos de conservação, a proteção da fauna e da flora e as determinações do Brasília Ambiental.

Nesse sentido, poderá ser avaliada a adoção de visitação controlada e de baixa intensidade, prioritariamente voltada à educação ambiental e à pesquisa científica, evitando-se atividades incompatíveis com a conservação ambiental. A definição final das regras de manejo e visitação caberá ao órgão ambiental competente, no âmbito do processo de criação e aprovação do Plano de Manejo da RPPN.

Ressalta-se, ainda, que as Áreas de Preservação Permanente – APPs eventualmente incluídas nos limites da RPPN não são transformadas em RPPN nem perdem sua natureza jurídica. Sobre essas áreas haverá sobreposição de regimes de proteção, permanecendo integralmente aplicáveis as restrições estabelecidas pela legislação relativa às APPs.

Fundamentação principal: a RPPN é classificada como unidade de uso sustentável pelo art. 14 da Lei Federal nº 9.985/2000. A visitação somente pode ocorrer para fins turísticos, recreativos ou educacionais e deve estar prevista no Termo de Compromisso e no Plano de Manejo, conforme o Decreto Federal nº 5.746/2006. No DF, a matéria também é disciplinada pela Lei Complementar Distrital nº 827/2010 e pela Instrução Normativa IBRAM nº 18/2020.

- D. “Em caso de aprovação do licenciamento para este empreendimento, a Comdema-JB recomenda que seja direcionado recursos da Compensação Ambiental para os cinco Sítios arqueológicos cadastrados no entorno do empreendimento, como afirmado em um de seus documentos.”

RESPOSTA: A recomendação do Comdema-JB quanto à proteção dos cinco sítios arqueológicos cadastrados no entorno do empreendimento é pertinente e será registrada para conhecimento dos órgãos competentes.

Conforme informado nos estudos, a presença desses sítios constitui elemento relevante para a avaliação do patrimônio cultural e arqueológico da região. O empreendimento possui processo específico em tramitação perante o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, sob o nº 01450.002138/2026-55, cabendo a esse Instituto avaliar a possibilidade de ocorrência de impactos e definir, quando necessárias, as medidas de prospecção, proteção, preservação, monitoramento, salvamento ou educação patrimonial.

Entretanto, a destinação de recursos da compensação ambiental não é definida unilateralmente pelo empreendedor. Conforme a legislação aplicável, compete ao Brasília Ambiental, por meio das instâncias responsáveis pela compensação ambiental e florestal, deliberar sobre os valores, os objetos a serem executados e as unidades de conservação beneficiárias.

Além disso, os recursos da compensação ambiental prevista na legislação do Sistema Nacional e do Sistema Distrital de Unidades de Conservação possuem destinação legal vinculada à implantação, manutenção e gestão de unidades de conservação. Por essa razão, não podem ser previamente comprometidos pelo empreendedor para intervenções em sítios arqueológicos localizados no entorno, caso essas intervenções não se enquadrem nas finalidades legalmente admitidas para a compensação.

A recomendação poderá, contudo, ser encaminhada ao Brasília Ambiental para análise de sua viabilidade jurídica e técnica. Caso os estudos arqueológicos identifiquem impactos relacionados à implantação do empreendimento, as medidas correspondentes deverão ser definidas pelo IPHAN e executadas pelo empreendedor como obrigações próprias do licenciamento arqueológico, independentemente da compensação ambiental destinada às unidades de conservação.

Assim, o empreendedor manifesta-se favoravelmente à proteção do patrimônio arqueológico regional e compromete-se a cumprir as determinações emitidas pelo IPHAN e pelo Brasília Ambiental, respeitadas as competências institucionais e as destinações legalmente estabelecidas para cada instrumento.

A Lei Federal nº 9.985/2000 estabelece que compete ao órgão ambiental licenciador definir as unidades de conservação beneficiadas pela compensação ambiental. No Distrito Federal, a destinação é deliberada pela Câmara de Compensação Ambiental e Florestal, que define o objeto a ser custeado e a unidade de conservação beneficiária, conforme esclarece o próprio Brasília Ambiental. A proteção arqueológica, por sua vez, é conduzida pelo IPHAN nos termos da Instrução Normativa IPHAN nº 1/2015.

Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

João Batista Chaves Neto

Eng. Ambiental, CREA-DF 15.790/D-DF
Diretor Executivo - Cadmo Engenharia

Alexandre Toledo

Eng. Florestal, CREA-DF 32.823/D-DF
Gerente de Projetos - Cadmo Engenharia