

AUDIÊNCIA PÚBLICA VIRTUAL/PRESENCIAL

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOLF
RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – RIVI**



T T ENGENHARIA

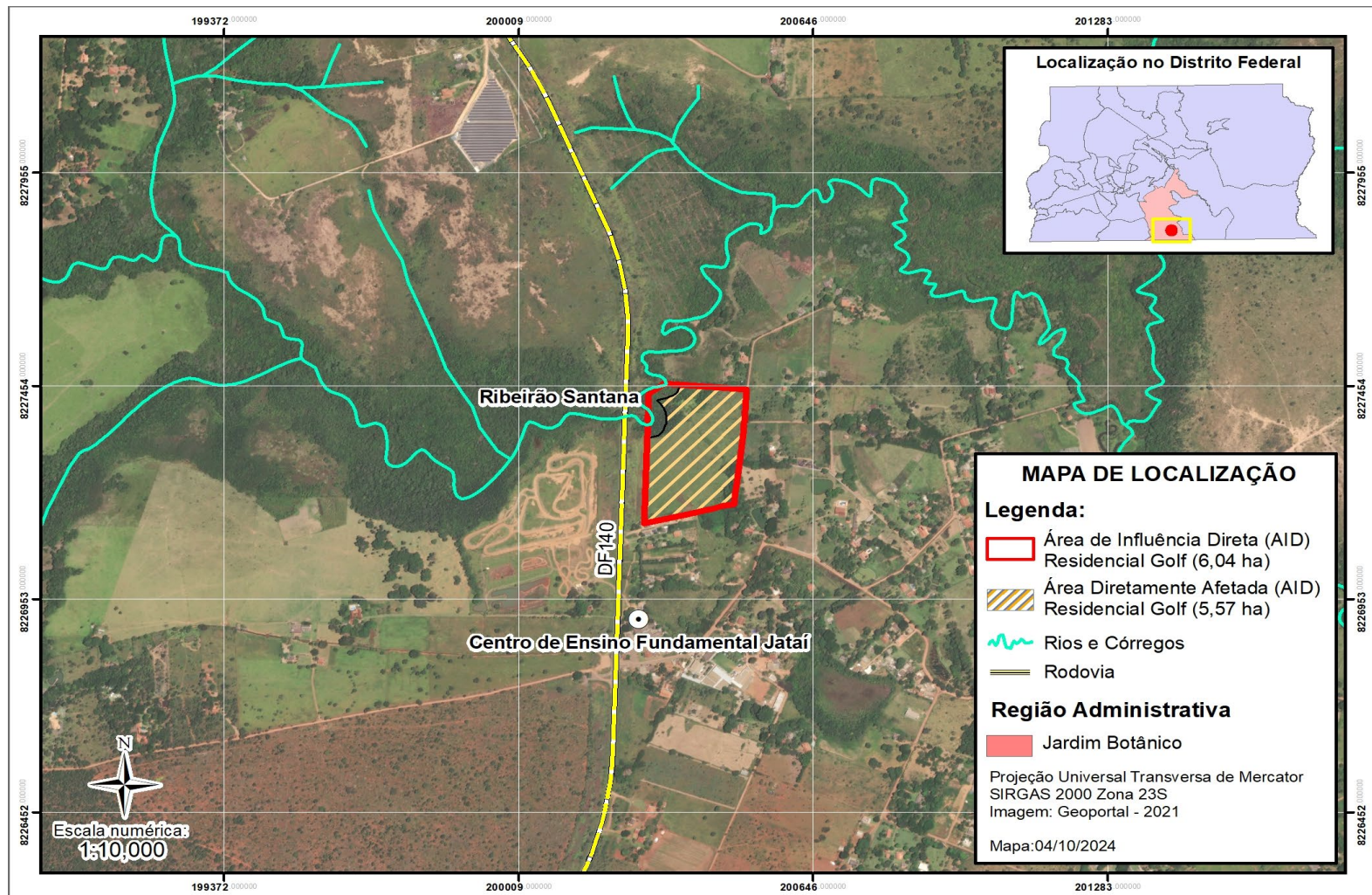
18 DE NOVEMBRO DE 2025.



DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE

- Parcelamento de solo urbano (**novo parcelamento**);
- 6,04 hectares (área topográfica);
- Matrículas nº 26.223 e 25.978 – 2º CRI/DF;
- Interessado e proprietário: Golf Participações e Investimentos Imobiliários LTDA ;
- Região Administrativa do Jardim Botânico;
- Parâmetros urbanísticos: DIUR 07/2018 e DIUPE 31/2024;
- Processos de Licenciamento: 00391-00002991/2025-39 (Ambiental – LP) e 00390-00003355/2024-71 (urbanístico).

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO E URBANISMO

- O imóvel possui área total de 6,04 hectares e está registrado no 2º Cartório de Imóveis do DF sob as Matrículas nº 26.223 e 25.978;
- População máxima de 301 habitantes, levando em consideração a **densidade máxima de 50 hab/ha (DIUPE)**;
- Quantidade máxima de 120 unidades habitacionais **(2,5 hab/unid) – índice domicialidade.**
- O parcelamento será tipo fechado (Condomínio de lotes – antigo PDEU) e contará com:
 - 1 lote com 35 unidades - UOS CSIIR 1 NO (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial **Não Obrigatório**) – 87 habitantes;
 - Estudo Preliminar em análise na SEDUH via Processo 00390-00003355/2024-71

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO E URBANISMO



LEGENDA

- UOS CSIIR 1 NO
- APP
- ELUP
- EPU - DISPOSITIVO DE CONTROLE DE VAZÃO



Plano de Uso e Ocupação.

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO E URBANISMO

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		60.359,00	100,00
II. Área Não Parcelável			
a. Área de Proteção Ambiental - APP	1	2.864,66	4,75
III. Área Passível de Parcelamento: I – IIa	1	57.494,34	95,25

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		57.494,34	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. UOS CSIIR 1 NO	1	38.251,52	66,53
Total	1	38.251,52	66,53
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		5.170,53	9,00
b. Equipamento Público Urbano - EPU		4.141,75	7,20
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		9.930,54	17,27
ELUP + EPU = 2a + 2b		9.312,28	16,20
ELUP + EPU + Circulação² = 2a + 2b + 2c + 2d		19.242,82	33,47

Quadro síntese de unidades imobiliárias e áreas públicas do imóvel

Fonte: MDE Urbanismo

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO E URBANISMO

Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	60.359,00			100,00
a. CSIIR 1 NO (condomínio de lotes)	38.251,52	45,15	17.266,32	28,61
b. ELUP	5.170,53	90,00	4.653,48	7,71
c. EPU	4.141,75	100,00	4.141,75	6,86
d. Faixa de Serviço	697,99	90,00	628,19	1,04
e. Faixa de Acesso	568,48	100,00	568,48	0,94
f. Canteiros	72,79	100,00	72,79	0,12
g. APP	2.864,66	100,00	2.864,66	4,75
Total da Área Permeável			30.195,67	50,03



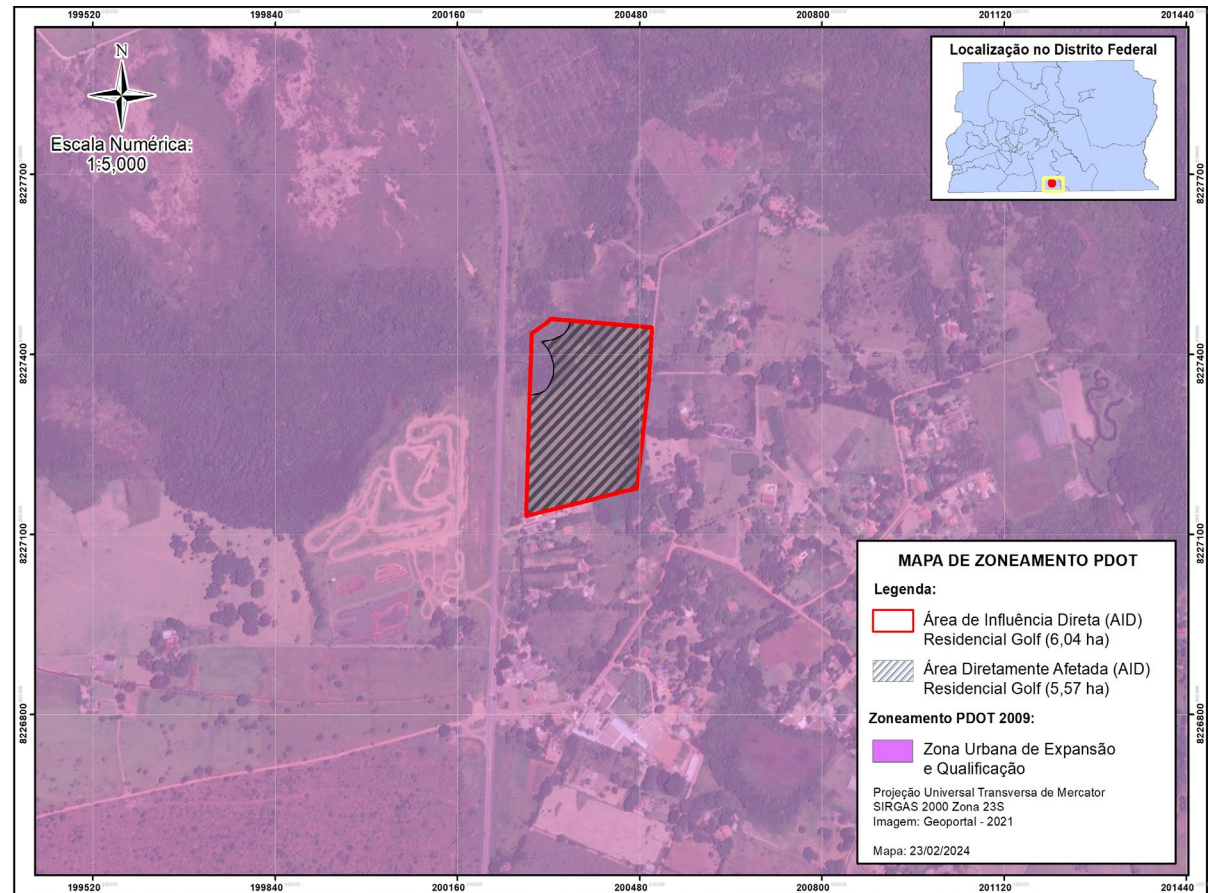
Atendimento as diretrizes ZUS – APA Planalto Central.

Quadro síntese de permeabilidade
Fonte: MDE Urbanismo.



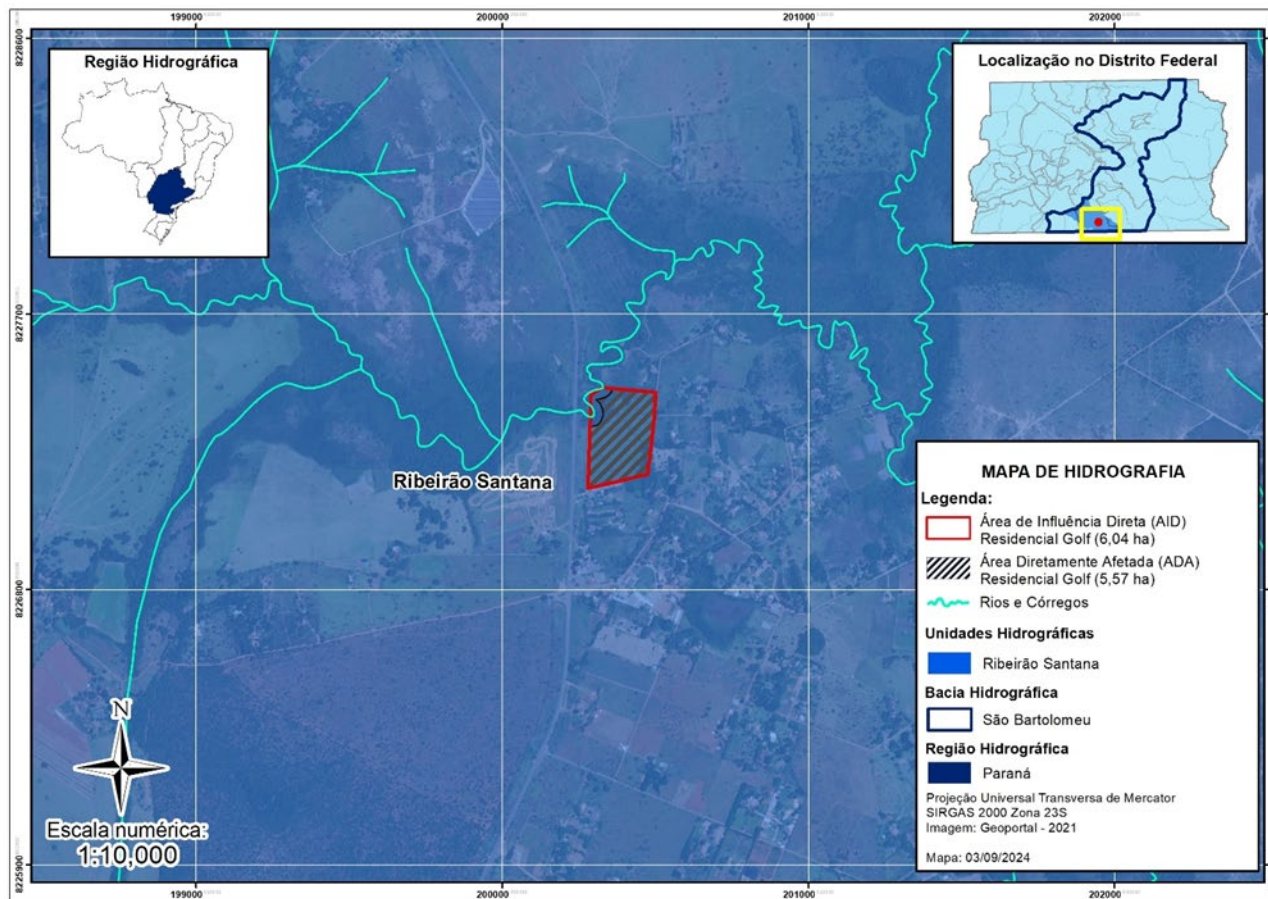
CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

- Mapa de Zoneamento – PDOT;
- Zona Urbana de Expansão e Qualificação;
- Permitido o parcelamento de solo desde que atenda as diretrizes da DIUR 07/2018 e DIUPE 31/2024.



CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

O parcelamento está localizado na Bacia Hidrográfica do Rio São Bartolomeu, na Unidade Hidrográfica do Ribeirão Santana.



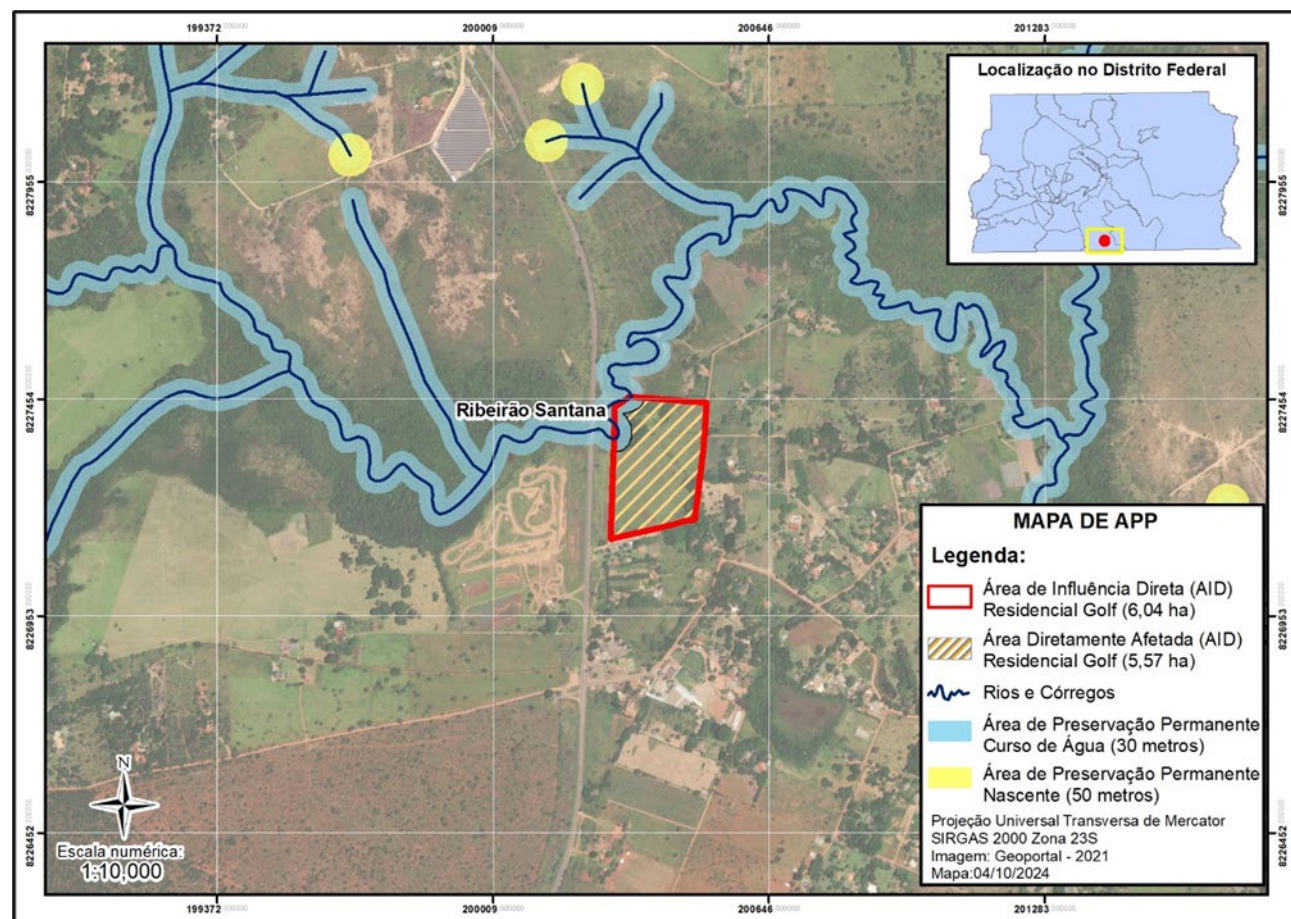
CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

- Na área do imóvel existem feições geradoras de Área de Preservação Permanente, nos termos da Lei 12.651/2012:

☐ APP do Ribeirão Santana;

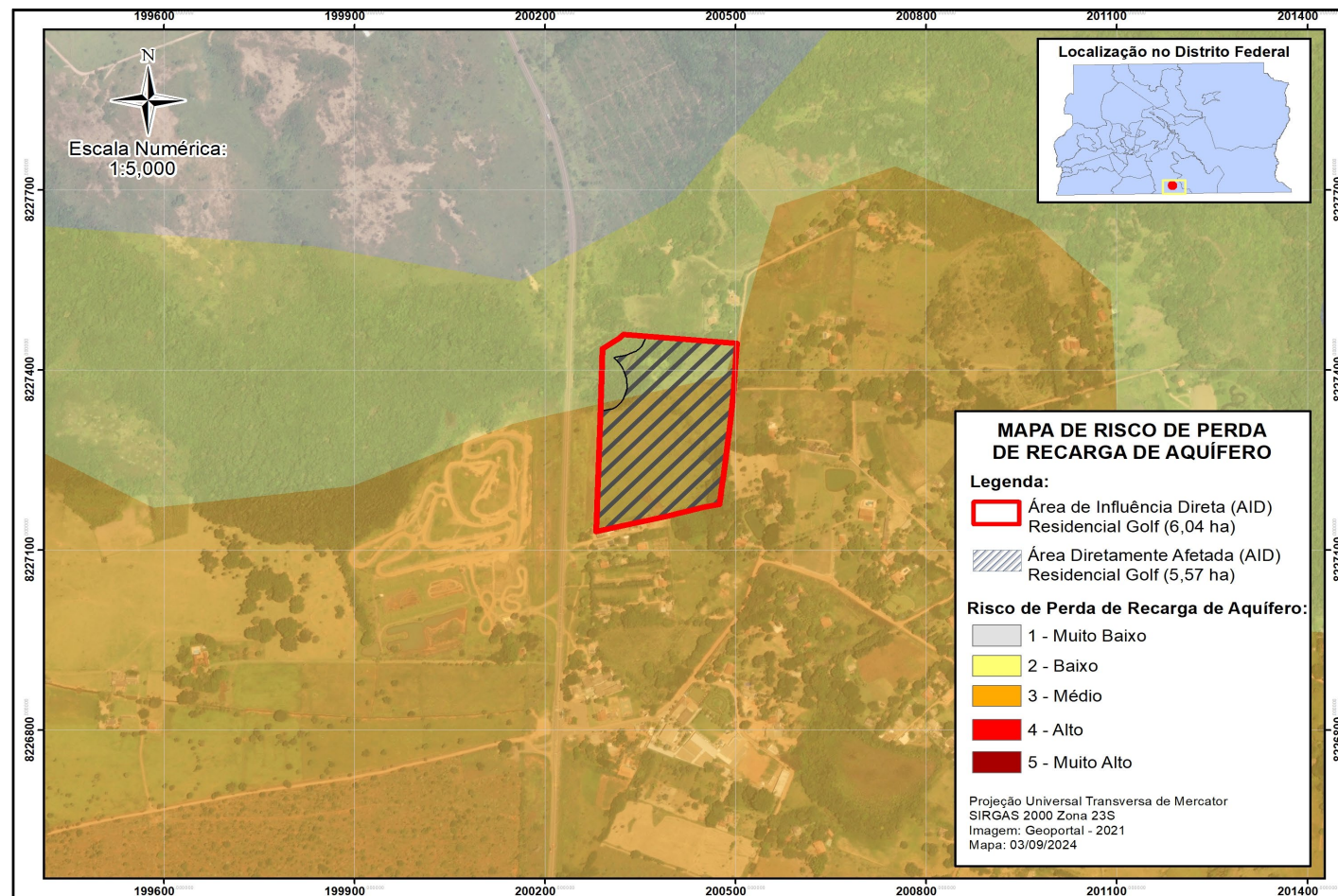
- Não há canais de escoamento superficial (grotas secas);

- Não há áreas de APM.



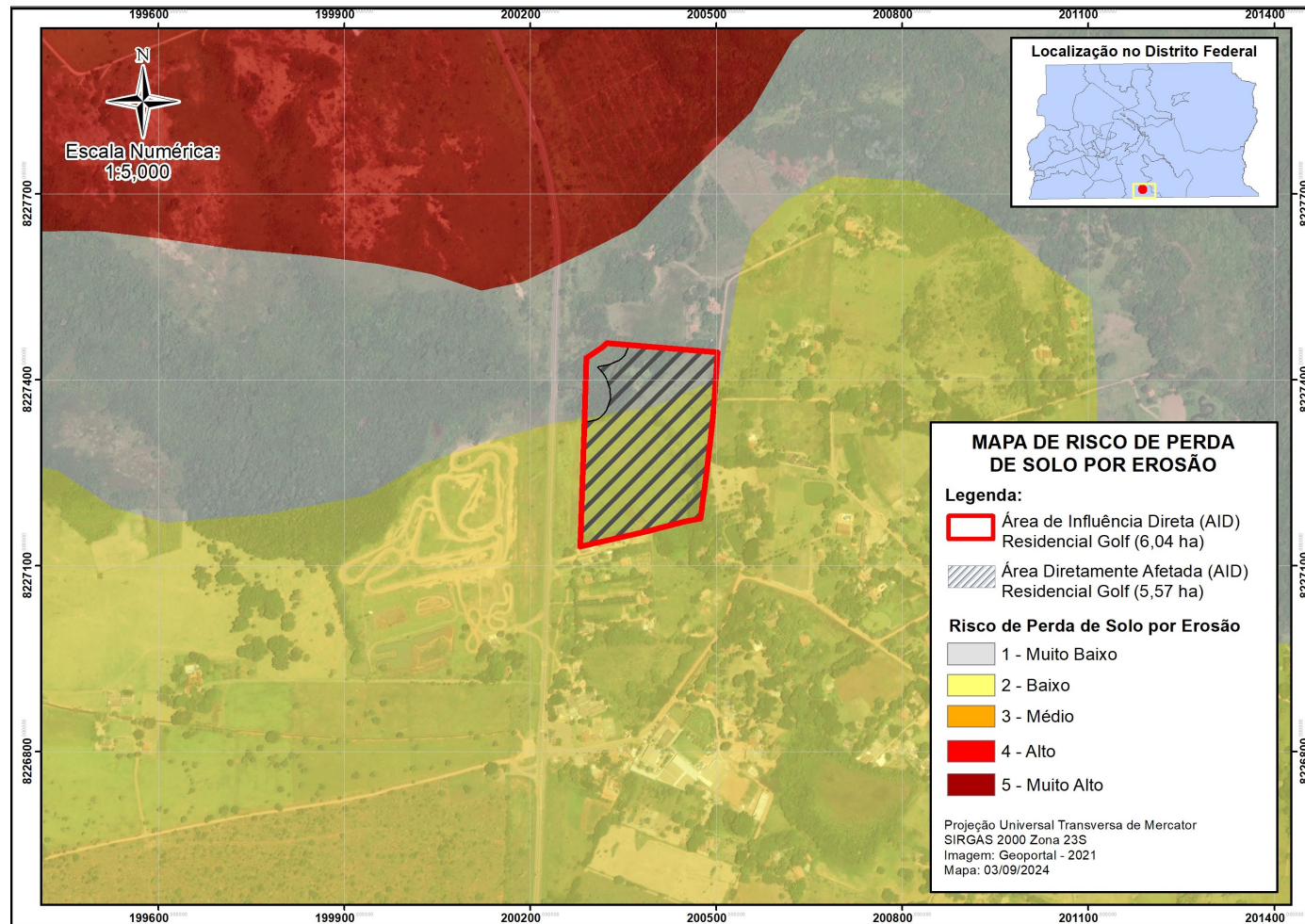
CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO – ZEE/DF – Lei 6.269/2019



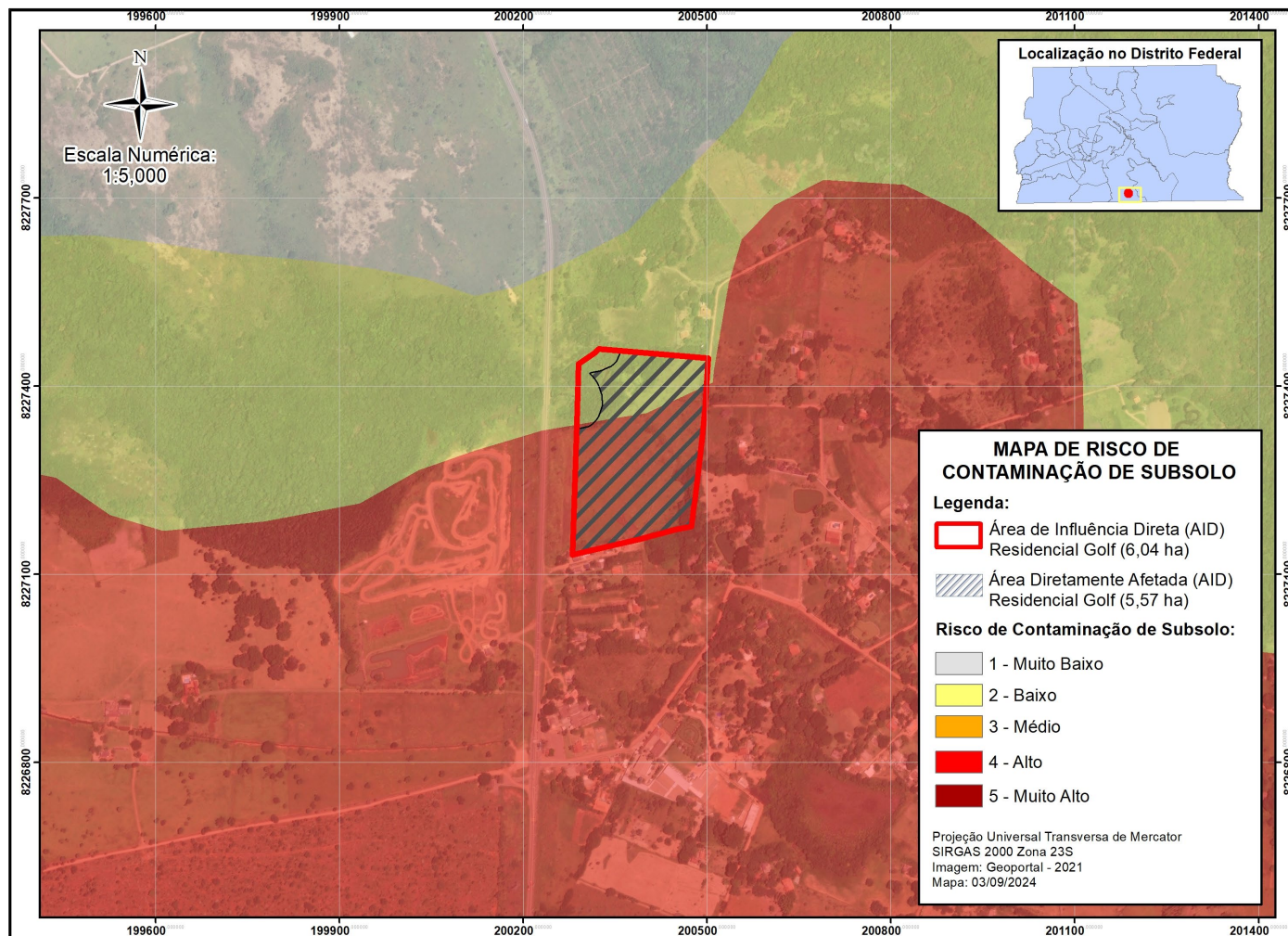
Mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO



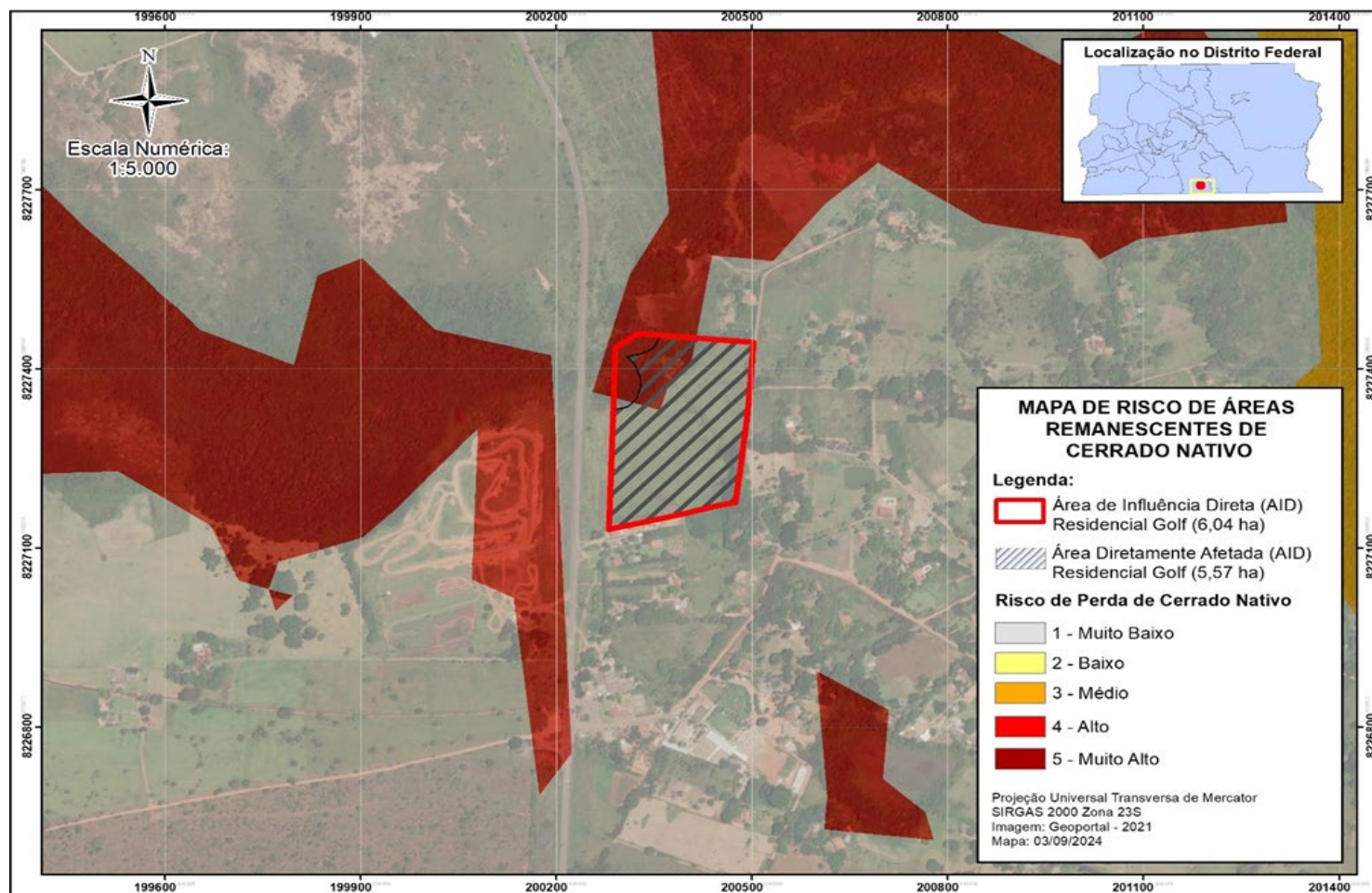
Mapa de risco de perda de solo por erosão

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO



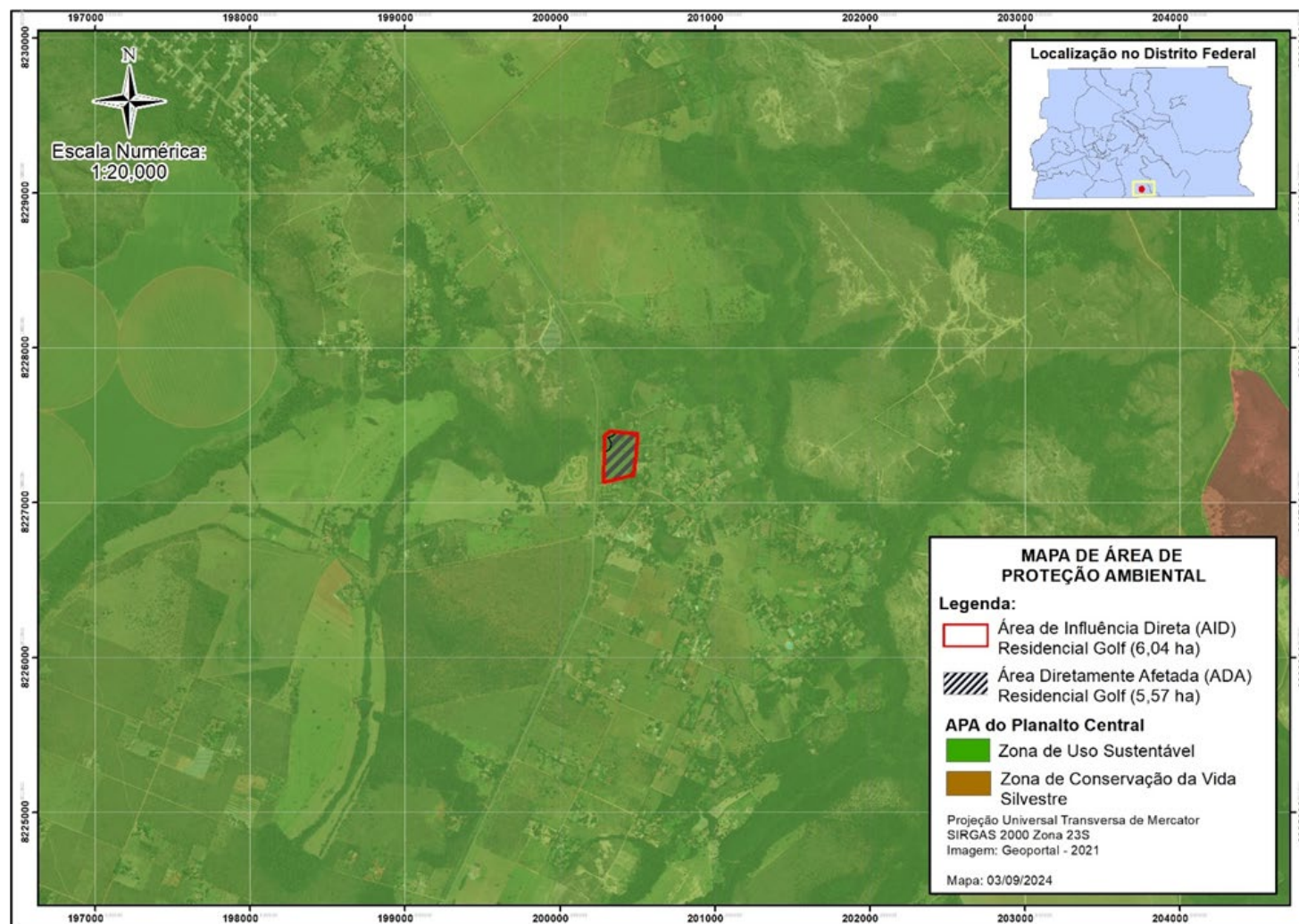
Mapa de risco de Contaminação do Subsolo

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

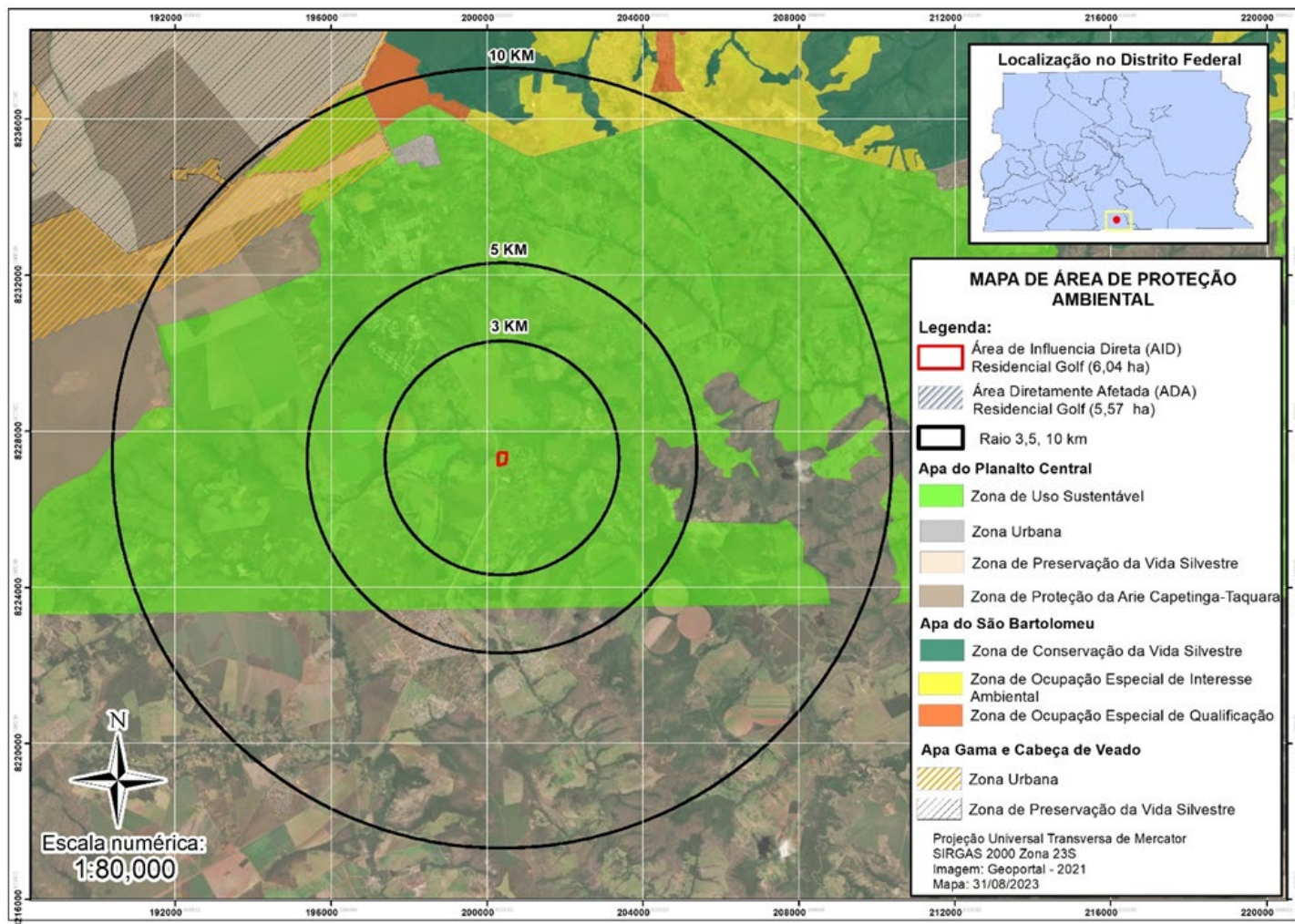


Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo.

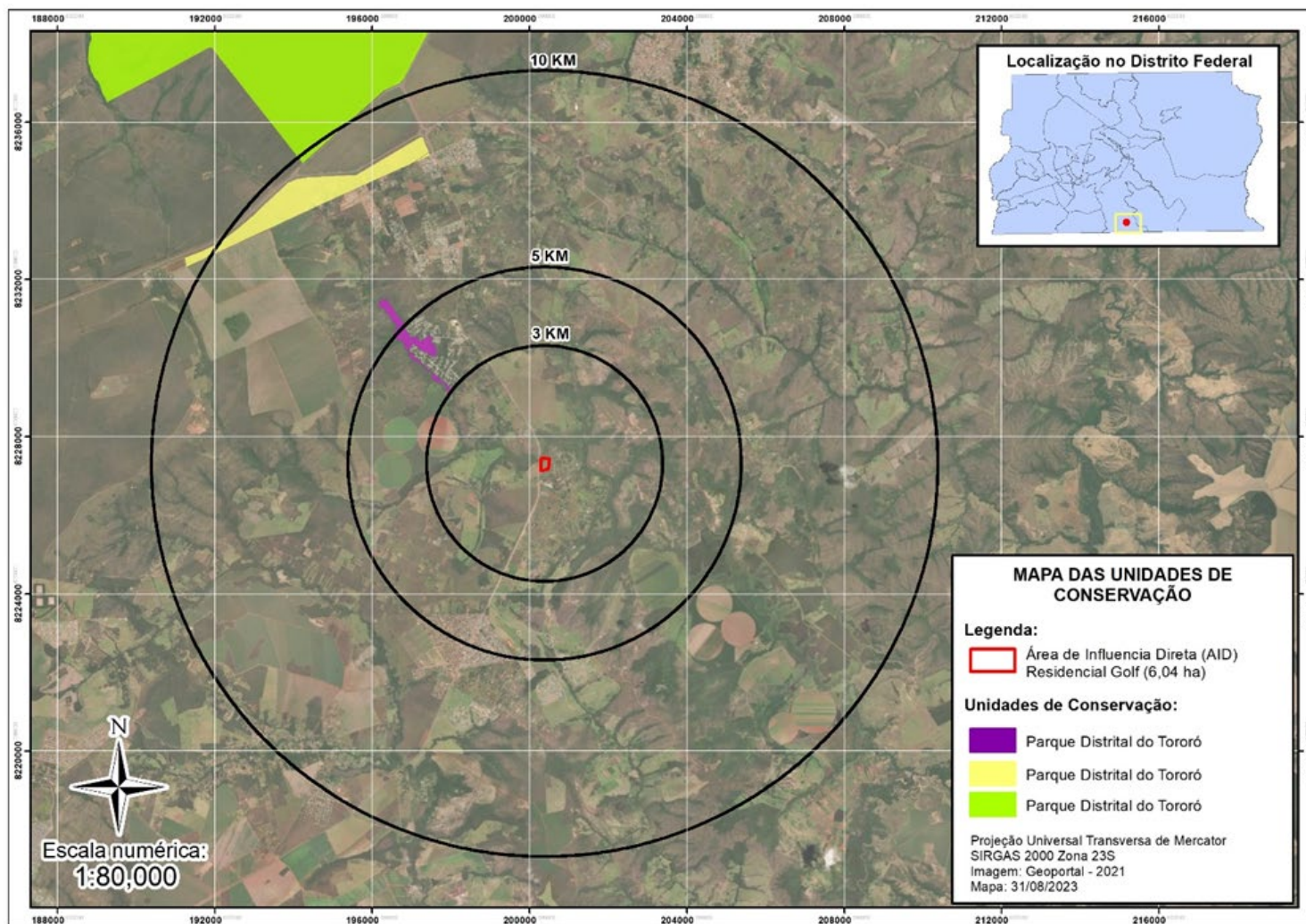
CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO



CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO



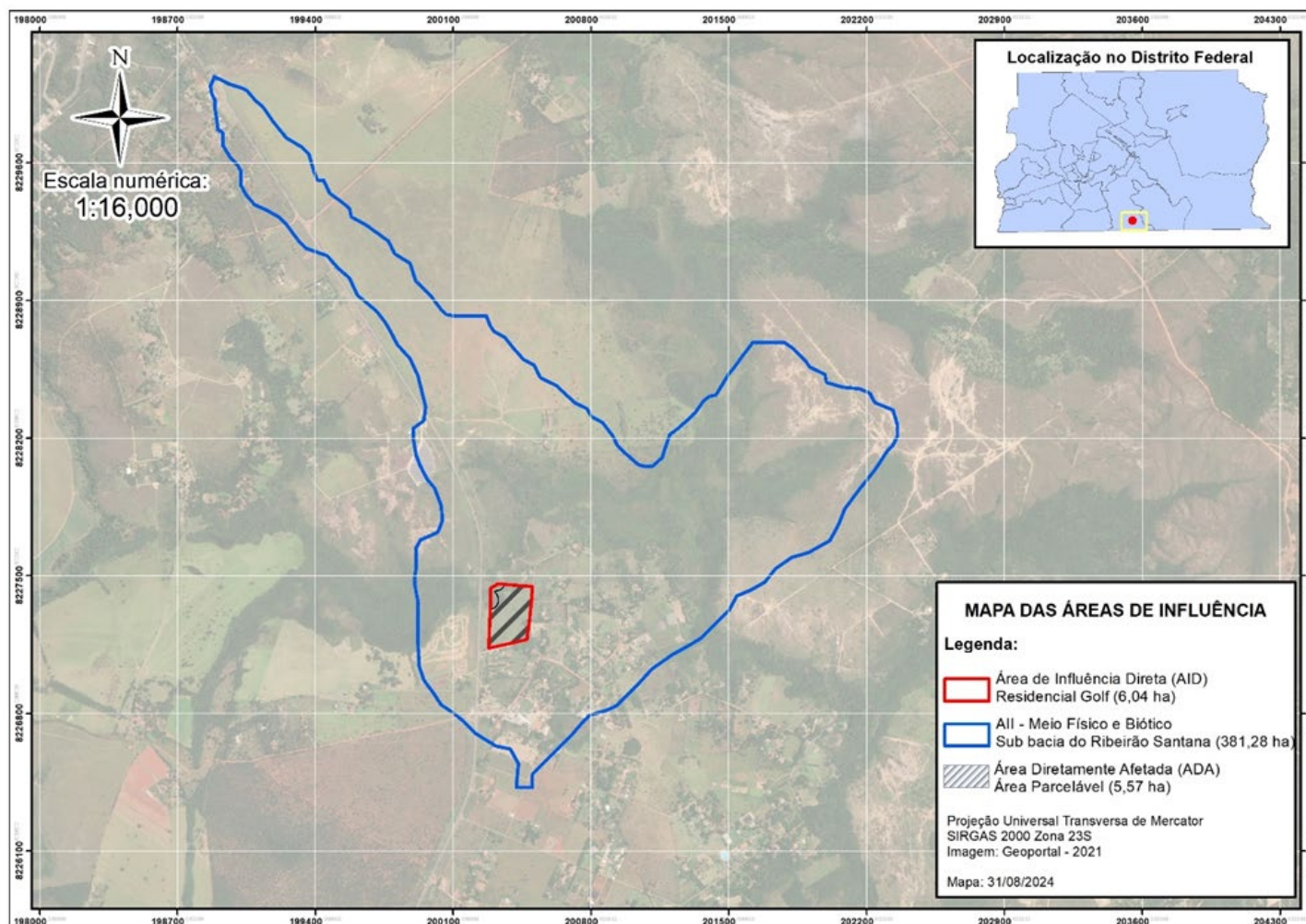
CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO



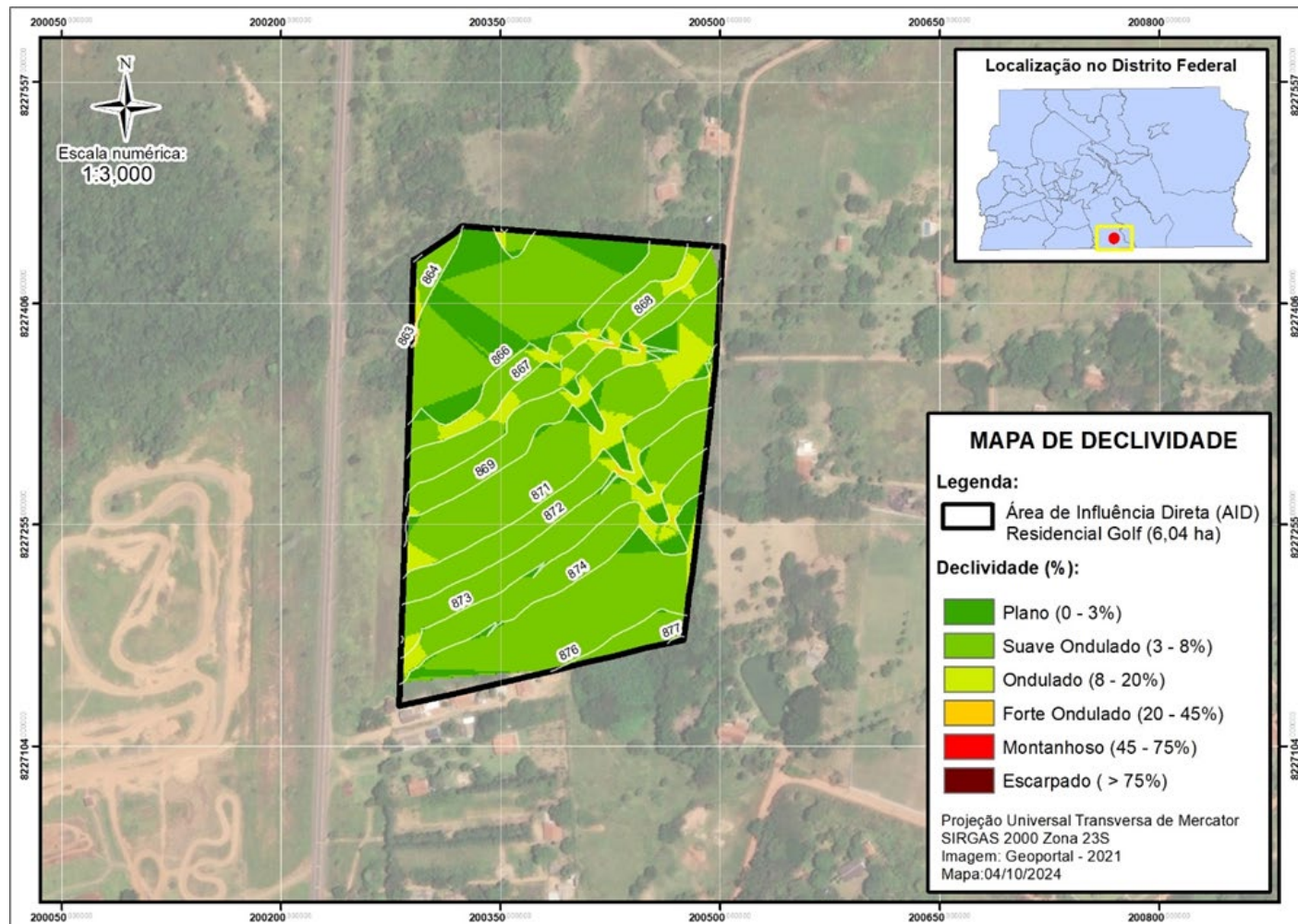
ÁREAS DE INFLUÊNCIA

- A Área Diretamente Afetada (ADA): toda a área prevista para implantação do urbanismo do parcelamento do solo, incluindo a área que sofrerá intervenção para instalação do lançamento de águas pluviais;
- A Área de Influência Direta (AID): foi definida como sendo o limite do Imóvel a ser parcelado;
- Área de Influência Indireta (AII) do meio físico: foi definida como sendo definida como sendo a sub-bacia do Ribeirão Santana;
- Área de Influência Indireta (AII) do meio socioeconômico: Região Administrativa do Jardim Botânico.

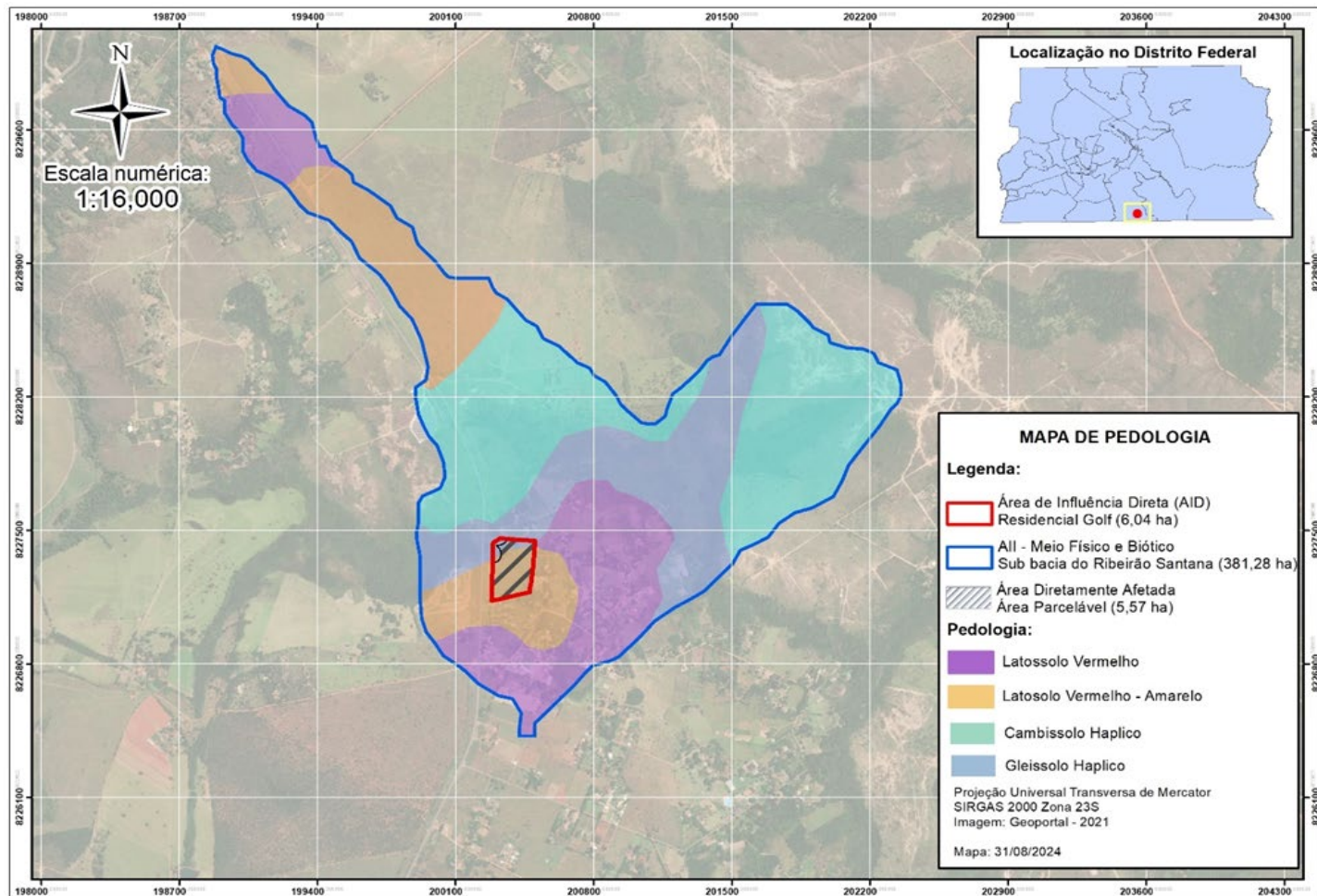
ÁREAS DE INFLUÊNCIA



DIAGNÓSTICO MEIO FÍSICO



DIAGNÓSTICO MEIO FÍSICO



Mapa Pedológico
Fonte: SISDIA.

DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO - FLORA

- A vegetação refere-se a fitofisionomia de cerrado sentido restrito, com trechos descaracterizados (pastagem) e mata de galeria com pontos de perturbação aliada a APP;
- Não foram avistadas árvores de espécies exóticas, apenas estratos herbáceos graminosos exóticos;
- Espécies nativas do cerrado: laranjinha do cerrado, jacarandás, dentre outras;
- Dados quantitativos → inventário florestal (volumetria e compensação florestal) → Fase de LI;
- Abertura Processo ASV.

DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO - FLORA



DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO - FAUNA

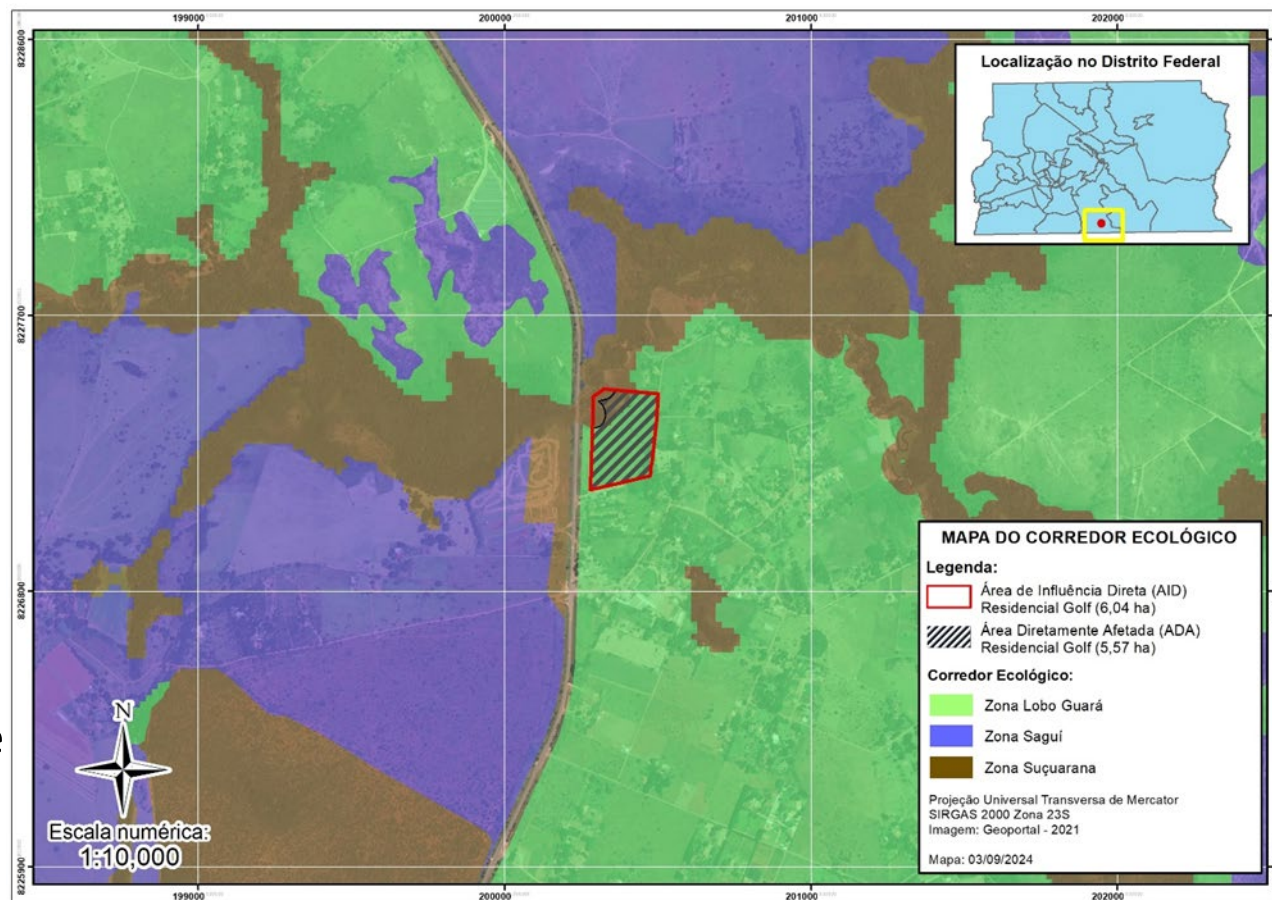
Zona Lobo Guará;

Estudo de fauna de
baixa complexidade,
conforme Art 3^o
Instrução Normativa
IBRAM n° 12/2022;

ADA e AASV maiores
que 2 hectares

Duas campanhas: seca e
chuva

Grupos analisados:
Herpetofauna e
avifauna



Mapa de Corredores ecológicos para o Licenciamento ambiental.
Fonte: <https://onda.ibram.df.gov.br/>



DIAGNÓSTICO MEIO BIÓTICO - FAUNA



24 de abr de 2025 18:49:57
23K-199188-8226445
Santa Maria
Brasília
Distrito Federal

PRINCIPAIS IMPACTOS AMBIENTAIS X MEDIDAS MITIGADORAS- MEIO FÍSICO - IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO

Impactos	Medidas Mitigadoras
Revolvimento e retirada da camada superficial dos solos	Programa de Controle Ambiental das Obras e os subprogramas de monitoramento e controle de Processos Erosivos, o Programa de Monitoramento da Qualidade da Água e a Recuperação de Áreas Degradadas
Redução da permeabilidade do solo	Programa de Controle de Processos Erosivos, além do correto dimensionamento e implantação do sistema de drenagem
Geração de resíduos sólidos	Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil
Alteração da qualidade do ar devido a emissão de material particulado	Programa de Controle Ambiental das Obras
Início ou aceleração de processos erosivos	Programa de Monitoramento de Processos Erosivos
Alteração da qualidade das águas superficiais	Programa de Monitoramento da Qualidade de Água
Geração de ruído sonoro	Programa de Controle Ambiental das Obras e Programa de Educação Ambiental

PRINCIPAIS IMPACTOS AMBIENTAIS X MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS- MEIO BIÓTICO - IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO

Impactos	Medidas Mitigadoras
Redução da cobertura vegetal devido a supressão da vegetação	Pagamento da compensação florestal
Perturbação/Afugentamento da Fauna Terrestre	Programa de Afugentamento e Resgate de Fauna (supressão vegetal) e Programa de Educação Ambiental
Alterações no microclima	Programa de Recuperação de Áreas Degradadas, permeabilidade das áreas publicas (urbanismo) e pagamento da compensação florestal
Perda da biodiversidade local	Programa de Recuperação de Áreas Degradadas

PRINCIPAIS IMPACTOS AMBIENTAIS X MEDIDAS MITIGADORAS E POTENCIALIZADORAS- MEIO SOCIOECONÔMICO- PLANEJAMENTO, IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO

Impactos	Medidas Mitigadoras
Geração de expectativa na população	Programa de Comunicação Social
Mobilização de Mão de obra e geração de emprego	Programa de Comunicação Social
Ocorrência de acidentes de trabalho e doenças ocupacionais	Programa de Educação Ambiental e Gerenciamento de Resíduos Sólidos
Incremento no mercado Imobiliário e nas atividades comerciais	Programa de Comunicação Social
Aumento das receitas tributárias e transferências de mercadorias	
Sobrecarga nos sistemas de coleta e destinação final dos resíduos sólidos	Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos
Pressão sobre o sistema viário e adensamento populacional	Programa de Educação Ambiental e de Gerenciamento da Obra

PLANOS DE MONITORAMENTO E CONTROLE AMBIENTAL

- **Ações a serem implementadas:**

- Acompanhamento de Vigilância Sanitária Ambiental;
- Acompanhamento das Ações de Limpeza do Terreno, Remoção da Vegetação e Espécies da Fauna e Movimento de Terra;
- Descrição e localização em planta do canteiro de obras, infraestruturas e acessos provisórios;
- Acompanhamento de Ruídos de Obras;
- Acompanhamento de Tráfego e Manutenção de Máquinas e Veículos;

PLANOS DE MONITORAMENTO E CONTROLE AMBIENTAL

- Acompanhamento de Armazenamento de Produtos Perigosos;
- Controle da Emissão de Particulados;
- Acompanhamento de Desativação do Canteiro de Obras;
- Acompanhamento de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, incluindo o detalhamento das estruturas de contenção e monitoramento de sólidos na época chuvosa, com acompanhamento fotográfico periódico;
- Acompanhamento de Efluentes de Obras, incluindo, com relação aos recursos hídricos superficiais, efluente pluvial e sanitários.

PROJETO INFRAESTRUTURA – ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- TVT nº 015/2025 – CAESB;

Tabela 2. Estimativa da vazão de produção de água para atendimento Residencial Golf - Setor Barreiros, Rua das Helicônias, Lote 672, Jardim Botânico/ DF (RA XXVII).

Projeção de Vazão de Água	População (hab)	Área (m ²)	Coef. Consumo	CAM	Coef. de Perda	Q Média (L/s)	Q Máx diária (L/s)	Q máx Horária (L/s)
CSIIR 1 NO – PDEU (Residencial)	87	-	208 L/hab/dia	1	27,00%	0,29	0,35	0,53
					TOTAL	0,29	0,35	0,53

PROJETO INFRAESTRUTURA – ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- **ALTERNATIVAS TVT nº 015/2025 – CAESB:**

- ❖ Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb

- ❖ Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de poços tubulares profundos;

- **Solução escolhida: poço mais reservatório de forma inicial. Paralelo a isso será implantada uma rede para futura interligação com a da CAESB.**

PROJETO INFRAESTRUTURA – ESGOTAMENTO SANITÁRIO

- TVT nº 015/2025 – CAESB;

Tabela 3. Estimativa de contribuição de esgotos do empreendimento Residencial Golf - Setor Barreiros, Rua das Helicônias, Lote 672, Jardim Botânico/ DF (RA XXVII).

Projeção de Vazão de Esgoto	População (hab)	Área (m²)	Coef. Consumo	CAM	Coef. de Retorno	Q Média (L/s)	Q Máx diária (L/s)	Q máx Horária (L/s)
CSIIR 1 NO – PDEU (Residencial)	87	-	208 L/hab/dia	-	0,8	0,17	0,20	0,31
					TOTAL	0,17	0,20	0,31

PROJETO INFRAESTRUTURA – ESGOTAMENTO SANITÁRIO

- **ALTERNATIVAS TVT nº 015/2025 – CAESB:**
 - ❖ Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb;
 - ❖ Alternativa 2 – Sistema com fossas sépticas e sumidouros / Sistema condominial;
 - ❖ Alternativa 3 - Solução independente de esgotamento sanitário: Sistema de coleta com unidade coletiva de tratamento (implantação e operação pelo empreendedor)
- **Solução escolhida: fossas e sumidouros.**

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- O projeto urbanístico do parcelamento foi elaborado conforme os parâmetros urbanísticos do PDOT, DIUR 07/2018 e DIUPE 31/2024;
- O Residencial Golf localiza-se na Zona Urbana de Expansão e Qualificação, onde é permitido o parcelamento de solo;
- O Residencial Golf supre parte da demanda imobiliária do DF, viabiliza a ocupação ordenada do solo e contribui para prevenir a ocupação desordenada;
- Há sobreposição parcial com a APP do Ribeirão Santana na gleba, que não será passível de parcelamento;
- A única intervenção será a implantação da rede e dissipador de drenagem;

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Não foram identificadas características geológicas, geomorfológicas, hidrológicas, pedológicas ou geotécnicas que impeçam a implantação do parcelamento;
- Projetado em terreno plano a suave ondulado (3 – 8%) – porção majoritária e minoritária em terreno ondulado (8% – 20%);
- Todos os estudos e projetos respeitam as diretrizes da Zona de Uso Sustentável (ZUS) – APA Planalto Central;
- Estudo Preliminar de Urbanismo em análise pela SEDUH;
- Abastecimento de água e esgoto: poço e fossa, conforme alternativas do TVT nº 015/2025;
- Projetos de infraestrutura e saneamento em análise na NOVACAP e CAESB;
- Pedido de outorga prévia de captação para água subterrânea em análise pela ADASA.

CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÕES

- Os impactos ambientais negativos identificados podem ser controlados por meio de medidas mitigadoras, compensatórias, preventivas e corretivas;
- Os principais impactos ambientais negativos podem ser avaliados pelos programas/planos de monitoramento ambiental elencados no RIVI;
- Diante dos resultados encontrados durante os levantamentos em campo e posterior processamento e interpretação dos dados, **infere-se que o parcelamento é viável**, do ponto de vista técnico ambiental, desde que atendidas às diretrizes contidas na legislação ambiental federal e distrital.

OBRIGADO!!!

