

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL

Gerência de Licenciamento e Regularização de Parcelamento de Solo Urbano

Parecer Técnico SEI-GDF n.º 11/2018  
- IBRAM/PRESI/SULAM/COINF/GERPAS

**Parecer de Cálculo de Compensação Ambiental****Tipo de Atividade:** Parcelamento de Solo Urbano - Condomínio Belvedere Green**Interessado:** INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA**CNPJ:** 00.413.153/0001-60**Situação da Atividade:** Instalada**Endereço:** Setor Habitacional Estrada do Sol, Condomínio Mansões Belvedere Green - Jardim Botânico, Brasília - DF**Coordenadas Geográficas:** 204631.94 m E; 8243517.73 m S (UTM, SIRGAS 23S) ([Google Maps](#))**1. LEGISLAÇÃO APLICADA**

- Lei Federal n.º9.985 de 2000
- Decreto Federal n.º4519 de 2002
- Lei Complementar n.º 827 de 2010
- Resolução CONAMA n.º371 de 2006
- Instrução IBRAM n.º76/2010, 01/2013 e 156/2015

**2. UNIDADES DE CONSERVAÇÃO AFETADAS**

2.1. Unidades de Conservação diretamente afetadas pelo empreendimento:

APA do Rio São Bartolomeu

Unidades de Conservação de Uso Sustentável indiretamente afetadas pelo empreendimento.

2.2. Em um raio de até 3km: Não há

2.3. Em um raio de 3 a 5km: Parque São Sebastião

2.4. Em um raio de 5 a 10km: Parque Bernardo Sayão, Parque Copaíbas, Parque Ermida Dom Bosco, Parque Cachoeirinha

Unidades de Conservação de Proteção Integral indiretamente afetadas pelo empreendimento.

2.5. Zona de Amortecimento: Não há

2.6. Em um raio de até 3km: Não há

2.7. Em um raio de 3 a 5km: Não há

2.8. Em um raio de 5 a 10km: Estação Ecológica Jardim Botânico de Brasília

2.9. A Atividade afetará Áreas de Proteção de Manancial? Não

2.10. A atividade afetará Áreas de Preservação Permanente? Sim, para implantação do sistema de drenagem pluvial cuja área de interferência em APP foi estimada em 0,3 hectare, de acordo com o projeto apresentado pelo empreendedor, considerando uma faixa de supressão de 6m para cada lado de cada estrutura.

**3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E CUSTOS ESTIMADOS**

- 3.1. Descrição do empreendimento no qual foi requerido a licença:  
Parcelamento de solo de 95,09 hectares com 589 lotes residenciais unifamiliares e 11 lotes de uso misto.
- 3.2. Área do Empreendimento (ha):  
95,09 hectares de parcelamento de solo.
- 3.3. Responsável Técnico pela Avaliação:  
Lúcio Mario Lopes Rodrigues, Eng<sup>o</sup> Agrimensor e Eng. Civil, CREA 8.378/D
- 3.4. Análise da avaliação da gleba:

A avaliação do imóvel se deu pelo método involutivo associado ao método da renda, sendo que os valores unitários (R\$/m<sup>2</sup>) dos lotes residenciais e de uso misto foram determinados por média estimada por comparação de dados de oferta e transação realizadas pela própria administração do condomínio, enquanto os custos com urbanização foram estimados por meio orçamentos baseados em rendimentos e custos unitários de tabela oficiais (PINI, SICRO) cujos resultados são condizentes com as estimativas encontradas na literatura especializada em urbanização de glebas.

Observa-se que as despesas com compensação florestal foram subtraídas da receita com a venda dos lotes, prática coerente com o método adotado. No entanto, essa estimativa de gastos com compensação florestal não se baseia na atual interpretação adotada pelo IBRAM acerca do Decreto 14783/93, mas sim no recente Acórdão nº 1040961.

Importante destacar que, se o requerente utilizasse a estimativa de gastos pelo Decreto 14783/93, teria um valor de gleba muito menor, pois as despesas seriam maiores (majoraria de 890 mil para aproximadamente 12 milhões reais), porém, de forma coerente com o sugerido na proposta de compensação florestal apresentada no inventário florestal do empreendimento, optou estimar os gastos de acordo com o referido acórdão.

As receitas e despesas do empreendimento foram apresentadas na forma de fluxo de caixa. Para obter o valor do investimento a ser realizado na compra da gleba, foi definida a Taxa Interna de Retorno (TIR) no valor de 15% ao ano, valor condizente com o mercado de incorporação imobiliária. Com a TIR definida, calculou o valor máximo a ser pago na aquisição da gleba de forma a não inviabilizar o empreendimento, ou seja, de forma que o valor presente líquido (VPL) do fluxo de caixa se igualasse a zero.

O laudo cumpriu os requisitos das normas ABNT NBR 14.653 parte 1 e parte 2 e, portanto, sugerimos que o valor de gleba apresentado seja utilizado como uma das parcelas do Valor de Referência, conforme Instruções 76/2010 e 01/2013.

- 3.5. Valor da Gleba do empreendimento: **R\$ 25.548.000,00** (vinte e cinco milhões quinhentos e quarenta e oito mil reais)
- 3.6. Infraestrutura existente anteriormente a promulgação da Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000 (SNUC):  
Apenas terraplanagem.
- 3.7. Infraestrutura existente posterior a promulgação da Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000 (SNUC) ou que será implantada:  
Obras de urbanização em geral, exceto terraplanagem.
- 3.8. Custos com obras e projetos comprovados pelo interessado:

Foram apresentadas estimativas confiáveis para os gastos com urbanização, lastreados em orçamentos de obras, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, baseados em rendimentos e custos unitários de tabela oficiais (PINI, SICRO) cujos resultados são condizentes com as estimativas encontradas na literatura especializada em urbanização de glebas (Ex: Tabela PINI), conforme tabela abaixo:



ITEM	INVESTIMENTO ESTIMADO (R\$)
Obras já implantadas	R\$ 4.685.720,72
Obras a serem implantadas	R\$ 9.585.054,72
Projetos e estudos	R\$ 445.962,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>R\$ 14.270.775,44</b>

**Logo, recomendamos a utilização dos R\$ 39.699.307,44 (trinta e nove milhões, seiscentos e noventa e nove mil trezentos e sete reais e quarenta e quatro centavos) como uma das parcelas do Valor de Referência.**

- 3.9. Data de elaboração e produção da estimativa de custo das infraestruturas:  
Dezembro de 2017.
- 3.10. Infraestrutura existente ou prevista consideradas sustentáveis ou tecnologias verdes:
- 3.11. Não há.
4. **CONCLUSÃO:**
- 4.1. Grau de impacto calculado na planilha de compensação ambiental 4798353:  
1,690
- 4.2. Valor de referência calculado na planilha de compensação ambiental 4798353.  
R\$ 39.699.307,44 (trinta e nove milhões, seiscentos e noventa e nove mil trezentos e sete reais e quarenta e quatro centavos).
- 4.3. Valor da compensação ambiental do empreendimento calculado na planilha de compensação ambiental 4798353:

**R\$ 670.918,30 (seiscentos e setenta mil novecentos e dezoito reais e trinta centavos).**



Documento assinado eletronicamente por **PAULO RUBENS MARTINS ARAUJO FILHO - Matr.0195362-1, Gerente de Licenciamento de Regularização de Parcelamento de Solo**, em 25/01/2018, às 16:48, 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.



Documento assinado eletronicamente por **CAIO CÉSAR TEOBALDO - Matr.053179-0, Analista de Atividades do Meio Ambiente**, em 25/01/2018, às 16:49, 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=4767543](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=4767543) código CRC= **561934DC**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SEPN 511, BLOCO C - Bairro Asa Norte - CEP 70750-543 - DF

3214-5603

