

PROPOSTA DE ATENDIMENTO AO LICENCIAMENTO - CONSELHO/SÍNDICO

a) RISCO - NÃO CONTRATAR ESSE ESCOPO COMPLETO É MAIS CARO DO QUE CONTRATAR.

O condomínio está sob **Licença de Instalação Corretiva**, que é um **regime sensível** perante o IBRAM. Qualquer descumprimento pode gerar:

- multa ambiental
- embargo de obras
- bloqueio de novas licenças
- responsabilização civil do síndico e do conselho

Esse contrato é um seguro técnico-jurídico, não só um serviço operacional.

b) POR QUE SEMPRE A MESMA EMPRESA NOS ATENDE?

A empresa em questão conhece integralmente nossos processos e históricos, tendo atuado ao longo de três gestões de síndicos do condomínio. Possui pleno entendimento dos procedimentos desde a época da COPERLEG e foi a única empresa que apresentou uma proposta completa e assertiva, contemplando adequadamente as áreas ambiental, civil e de assessoria técnica.

Em outra experiência, a empresa que prestou consultoria na gestão anterior limitou-se a atender apenas demandas de engenharia civil, não dispondo de responsável técnico ambiental. Demonstrou desconhecimento na condução de questões ambientais, não soube dirimir situações relacionadas a esse tema e houve confusão quanto aos processos de aprovação de obras. Além disso, atrasou ou deixou de executar serviços, mesmo com a obra já iniciada por outra empresa e com materiais de construção já adquiridos e em posse do condomínio.

No mesmo contexto, a referida consultoria não soube esclarecer corretamente o atendimento do PRADA (Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas e Alteradas), não informando se se tratava de um caso isolado de multa ou de uma exigência vinculada à Licença Ambiental. Até o momento, o documento entregue pela prestadora de serviços ambientais da empresa do VSCC não foi aprovado pelo órgão competente. Ademais, não foi disponibilizada a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) necessária para o protocolo do documento, gerando diversas pendências.

Por fim, a empresa deixou de solicitar, dentro do prazo adequado, a renovação da Outorga, expondo o condomínio a sanções por parte dos órgãos reguladores por um período de quatro meses.

Para a escolha da empresa, é necessário avaliar se dispomos de tempo hábil para a contratação de outra prestadora, bem como se essa empresa estaria disposta e apta a compreender todas as peculiaridades e complexidades do processo. Também é fundamental analisar o risco de optar por empresas com valores inferiores, que, caso não consigam suprir adequadamente as demandas do condomínio, podem acabar gerando custos adicionais e superiores ao inicialmente previsto.

Além disso, essas constantes alternâncias de prestadores podem resultar na perda de garantias dos serviços, bem como comprometer a correta execução das atividades e a continuidade técnica dos processos.

c) A VSCC NÃO ATENDIA SERVIÇOS AMBIENTAIS?

Observa-se que a empresa VSCC buscou a terceirização dos serviços ambientais, solicitando propostas de terceiros por não possuir qualificação e/ou habilitação técnica para atender às exigências do Licenciamento Ambiental, o qual possui importância essencial para as atividades de execução de obras do condomínio.

Diante deste cenário e após reunião com o IBRAM, foi solicitada dilação de prazo no processo, por meio do portal Harpia, protocolo nº 8250 de 30/05/2025, conforme orientação da Diretoria de Licenciamento - DILAM I, para que o Condomínio tenha tempo para a contratação de empresa e/ou profissional responsável para obtenção de nova Licença de Instalação. Nesse sentido, foi encaminhado *e-mail* às seguintes empresas e profissionais solicitando propostas comerciais:

- i. Progeplan – sem resposta;

Página 3 de 10

VSCC PROJETOS LTDA
contato@vscc.eng.br | (61) 9.9204-0747



- ii. Dossel Ambiental – declinou;
- iii. Ambientare – sem resposta;
- iv. Norden Consultoria – sem resposta;
- v. Grupo Zago – elaborando proposta;
- vi. Ecoproject – sem resposta;
- vii. Moa Consultoria Ambiental – elaborando proposta;
- viii. MRS Ambiental – declinou;
- ix. Ecotech Ambiental – sem resposta;
- x. Célia Farias – elaborando proposta.

d) QUAIS SERVIÇOS SERÃO NECESSÁRIOS PARA CONDOMÍNIO?

O atendimento às 36 condicionantes, que envolvem responsabilidade técnica pelas ações junto ao órgão ambiental e ao condomínio, conforme disposto na Licença de Instalação – Retificação SEI-GDF nº 25/2025 – IBRAM/PRESI. As referidas condicionantes são:

III – DAS CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES:

Item	DESCRIÇÃO	PRAZO
1	A publicação da presente licença deverá ser feita no Diário Oficial do Distrito Federal e em periódico de grande circulação em até 30 (trinta) dias corridos, subsequentes à data da assinatura da licença, obedecendo ao previsto na Lei Distrital nº 041/89, artigo 16, § 1º;	Informativa.
2	O descumprimento do “ITEM 1”, sujeitará o interessado a suspensão da presente licença, conforme previsto no Art. 19 da Resolução CONAMA n.º 237/97, de 19 de dezembro de 1997, até que seja regularizado a situação;	Informativa.
3	A partir do 31º dia de emissão, a presente licença só terá eficácia se acompanhada das publicações exigidas no “ITEM 1”;	Informativa.
4	Os comprovantes de publicidade da presente Licença devem ser protocolizados com destino à Central de Atendimento ao Cidadão - CAC, respeitado o prazo previsto no “ITEM 1”;	Informativa.
5	A renovação tácita de licenças ambientais deve ser requerida com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo de validade, fixado na respectiva licença, ficando este automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental competente, conforme Lei Complementar Nº 140, de 8 de dezembro de 2011.	Informativa.
6	Durante o período de prorrogação previsto no “ITEM 5” é obrigatória a observância às CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS e RESTRIÇÕES ora estabelecidas;	Informativa.
7	O prazo máximo da prorrogação de que trata o “ITEM 5” deve observar o disposto no Art. 18 da Resolução CONAMA n.º 237/97;	Informativa.
8	O BRASÍLIA AMBIENTAL, observando o disposto no Art. 19 da Resolução CONAMA n.º 237/97, poderá alterar, suspender ou cancelar a presente Licença Ambiental;	Informativa.
9	Qualquer alteração nos projetos previstos para a atividade deverá ser precedida de anuência documentada deste Instituto;	Informativa.
10	O BRASÍLIA AMBIENTAL deverá ser comunicado, imediatamente, caso ocorra qualquer acidente que venha causar risco de dano ambiental;	Informativa.
11	Deverá ser mantida no local onde a atividade está sendo exercida, uma cópia autenticada ou o original da Licença Ambiental;	Informativa.
12	Esta Autorização não dispensa a exigência de outros licenciamentos e permissões perante demais órgãos da esfera Distrital ou Federal;	Informativa.
13	A presente Licença de Instalação Corretiva está sendo concedida com base nas informações prestadas pelo interessado;	Informativa.
14	Outras CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES poderão ser exigidas por este Instituto a qualquer tempo.	Informativa.
15	As condicionantes da Licença de Instalação Corretiva nº , foram extraídas do Parecer Técnico 351 (SEI nº 91193322) e do Parecer Técnico 338 (SEI nº 85704100);	Informativa.
16	Se o empreendimento prevê a instalação de infraestruturas urbana em Unidade de Conservação - UC de gestão federal, destacamos a necessidade do cumprimento do Art. 46 da Lei nº 9.985/2000 diretamente com o órgão gestor da área protegida, não sendo o dispositivo vinculado ao processo de licenciamento ambiental.	Informativa.
17	Esta licença autoriza a instalação de infraestrutura básica referente à regularização do empreendimento " Condomínio Ouro Vermelho II" de acordo com as especificações constantes dos estudos ambientais, planos, programas e projetos aprovados, não eximindo o interessado da obtenção de outros diplomas legais necessários à sua implantação;	Durante a vigência desta licença.

18	Para fins de supressão de vegetação no interior dos lotes, nas áreas para construção de infraestrutura e áreas de equipamentos públicos, deverá ser requerida a Autorização de Supressão e Vegetação junto ao IBRAM.	Informativa.
19	Fixar placas padronizadas nas áreas do empreendimento em local visível, informando o nome do interessado, o número do processo, o número da Licença Ambiental e a validade da Licença, o tipo de atividade e o órgão emissor;	Enquanto durarem as obras.
20	Obedecer rigorosamente às recomendações específicas, preconizadas em Normas Técnicas (projetos, execução, normas de segurança e ambiente de trabalho, entre outras), Especificações e Encargos Gerais para execução das obras e, adotar todas as medidas de acompanhamento de práticas preventivas e corretivas ambientalmente adequadas;	Durante a vigência desta licença.
21	Somente em caráter emergência/ poderão realizar obras no período chuvoso, quando deverão ser adotadas medidas de contenção quanto ao fluxo de sedimentos;	Informativa.
22	Restringir as intervenções aos locais definidos no projeto, evitando a realização de ações sobre áreas susceptíveis ao desenvolvimento de processos erosivos;	Durante a vigência desta licença.
23	Apresentar o projeto de drenagem com: (1) detalhamento dos gabiões a serem executados em cada talvegue seco, com as respectivas dimensões e locações, considerando o amortecimento da vazão e situação topográfica dos lançamentos; (2) detalhamento da trincheira de infiltração (sudoeste da poligonal) considerando a capacidade de infiltração local e o destino das águas pluviais excedentes. O projeto deverá estar acompanhado de memória de cálculo, ART, outorga prévia da Adasa válida e aprovação da Novacap.	Em até 180 (cento e oitenta) dias.
24	Finalizar a implantação do projeto de drenagem conforme o Projeto de Drenagem (SEI nº 83137100);	Durante a vigência desta licença.
25	Assinar o Termo de Compromisso de Compensação Florestal junto ao IBRAM, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a emissão do mesmo pelo Instituto, referente ao valor de 201,48 hectares para compensação;	Em até 60 (sessenta) dias.
26	Apresentar, anualmente, relatório que comprove a inspeção e manutenção do sistema de drenagem pluvial, com ênfase na manutenção periódica das Unidades de Qualidade da Água - UQA, conforme especificações do fabricante e recomendações constantes no projeto de drenagem pluvial apresentado;	Anualmente.
27	Qualquer processo erosivo decorrente da drenagem deverá ser corrigido, devendo o dissipador de energia e/ou colchão de reno ser readequado até que cesse o processo erosivo no corpo receptor;	Informativa.
28	Usar barreiras de contenção de material betuminoso para evitar a contaminação do solo e de corpos hídricos, durante as atividades de pavimentação das novas vias e reparo das existentes;	Durante a vigência desta licença.

29	Estabelecer um sistema de coleta, armazenamento, reutilização e destinação adequada dos resíduos da construção civil, evitando a disposição espalhada dos resíduos;	Durante a vigência desta licença.
30	Os taludes de aterros devem ser estabilizados pela revegetação;	Durante a vigência desta licença.
31	Recompor os locais onde o meio fio, passeio e pavimentação asfáltica e/ou bloquetes forem afetados pelas obras de implantação do sistema de drenagem;	Durante a vigência desta licença.
32	Executar o Programa de Educação Ambiental aprovado, enquanto durar a etapa de instalação do empreendimento, devendo ser emitido ao término do ano um relatório contendo as comprovações das ações executadas, com folhas de presença, fotos, material didático utilizado na execução dos projetos previstos no Programa de Educação Ambiental;	Durante a vigência desta licença.
33	Realizar a manutenção das trincheiras de infiltração, com a limpeza e troca do filtro de colmatção, incluindo o geotextil;	Semestralmente
34	Apresentar Relatório final conclusivo sobre a implantação do sistema de drenagem;	Ao final da obra
35	Monitorar a eficiência do sistema de Gabião no amortecimento das vazões efluentes;	Semestralmente
36	Realizar verificações periódicas no sistema de infiltração, sendo uma após o período de chuvas e outra no final da estiagem.	Durante a vigência desta licença.

e) CUSTO DE UM PROBLEMA AMBIENTAL (IMPACTO REAL)

Exemplo prático:

- Uma multa ambiental média: R\$ 50 mil a R\$ 500 mil
- Embargo de obra: atraso + custo indireto + desvalorização
- Novo processo de licenciamento: meses ou anos

Não estarão pagando horas de trabalho, estarão pagando responsabilidade técnica e risco assumido.

f) JUSTIFICATIVA DO VALOR MENSAL

O serviço a ser contratado não se baseia no modelo de assessoria realizado anteriormente, no qual havia um profissional responsável por emitir pareceres técnicos e acompanhar pontualmente as demandas do condomínio. Trata-se, neste caso, do cumprimento de condicionantes ambientais obrigatórias, que exigem a atuação de profissionais legalmente habilitados, bem como acompanhamento contínuo por meio de programas sociais e ambientais, conforme determinações impostas pelo órgão ambiental

São 4 profissionais especializados

- Atuação contínua por 12 meses
- Responsabilidade técnica assumida formalmente
- Custos trabalhistas, fiscais e administrativos incluídos
- Empresa responde tecnicamente perante o órgão ambiental

Essa proposta não é um custo operacional. É uma medida de governança, segurança jurídica e proteção institucional do condomínio.

g) EXEMPLO DE UMA CONDICIONANTE – A CONDICIONANTE Nº32 - PROGRAMA DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL (PEA)

O PEA não é palestra. Ele exige planejamento, execução, comprovação documental e relatório técnico. Se não for executado corretamente, o IBRAM considera a condicionante como não cumprida.

Isso exige:

- biólogo educador
- técnico ambiental
- registros formais (listas, fotos, material didático)
- relatórios anuais auditáveis

Sem isso, a licença fica vulnerável.

h) O QUE ESTÁ ABRANGENDO A PROPOSTA?

Avaliações técnicas de Engenheiros Civil e Ambiental, além da gestão das condicionantes, a proposta inclui a execução do Programa de Educação Ambiental (PEA).

Gestão ambiental completa

- Atendimento técnico às condicionantes
- Atuação como **Responsável Técnico formal**
- Registro e regularidade em **CTF / CREA**
- Relatórios, protocolos e comunicação com o IBRAM

Execução do Programa de Educação Ambiental (PEA)

- Planejamento
- Execução das ações
- Registros (listas de presença, fotos, materiais)
- Relatórios anuais

Equipe técnica

Equipe **multidisciplinar**:

- Engenheiro Florestal
- Engenheiro Civil
- Biólogo Educador
- Técnico de Meio Ambiente