

Consórcio Setentrional de Educação a Distância de Brasília
Universidade de Brasília
Universidade Estadual de Goiás
Licenciatura em Biologia

José Cremilson Ribeiro de Moraes

Regularização de condomínios: Condomínio Mansões
Entre Lagos, um caso de sucesso

Brasília
2011

José Cremilson Ribeiro de Moraes

Regularização de Condomínios: Condomínio Mansões
Entre Lagos um caso de sucesso.

Monografia apresentada, como exigência parcial para a obtenção do grau de Licenciatura em Biologia, na Universidade de Brasília, sob a orientação da Prof.Ms,.Anne Caroline Dias Neves.

Brasília
2011

José Cremilson Ribeiro de Moraes

Impacto ambiental na ocupação desordenada do solo:
Regularização de Condomínios em Sobradinho-DF

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como exigência parcial para a
obtenção do grau de Licenciado em Biologia da Universidade de Brasília.

Aprovado em junho de 2011.

Roselei Maria Machado Marchese

Izabela Bastos

Prof. Ms, Anne Caroline Dias Neves
Universidade de Brasília
Orientadora

Prof. Dr. Wagner Fontes
Universidade de Brasília
Coordenador do Curso de Licenciatura em Biologia

Brasília
2011

Dedicatória: Este trabalho é dedicado a minha esposa, filhos, alunos e a todos os professores que compreenderam que os esforços sempre são recompensados.

AGRADECIMENTOS

Ao Senhor Jesus que está presente em tudo que eu faço

A minha família, em especial aos meus filhos Lucas e Leonardo e minha esposa Daniele que é à base do meu sucesso.

A minha orientadora Anne Caroline Dias Neves, pela paciência e profissionalismo.

Aos amigos, pelo apoio e compreensão.

Aos professores, pelo conhecimento e dedicação.

A todos que, direta ou indiretamente contribuíram, para a realização deste trabalho.

*“O insucesso é apenas uma oportunidade para
recomeçar de novo com mais inteligência.”*

Henry Ford

RESUMO

Em 1960, moravam no Distrito Federal 140 mil habitantes. Segundo o último levantamento do IBGE de 2008, vivem no Distrito Federal aproximadamente 2,5 milhões de habitantes. Essa ocupação desordenada, essencialmente na forma de condomínios horizontais, pode ser a principal causa da desordem ambiental instalada no Distrito Federal. Em Sobradinho-DF se encontra a maior concentração de condomínios em processo de regularização, onde podemos destacar o condomínio chamado Entre Lagos. O processo de regularização desse condomínio é um dos poucos que está adiantado devido ao projeto bem estruturado de impacto ambiental que cumpriu todos os itens exigidos pelo governo estadual e federal, entre eles uma área de recuperação da mata nativa e de animais silvestres.

Esse trabalho consiste em apresentar uma visão geral da situação dos condomínios de Brasília em especial o Condomínio Entre Lagos (COMEL), em relação ao estudo de impacto ambiental local e estratégias aplicadas para minimizar as ações do homem na natureza. Esse estudo envolve inúmeros projetos de recuperação e preservação do meio ambiente e ao mesmo tempo promove a regularização fundiária.

Palavras-chave: Ocupação desordenada do solo, Condomínio Mansões Entre Lagos, Distrito Federal, Estudo de Impacto Ambiental, Regularização.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Etapas para regularização de condomínios	15
Figura 2 – Mapa da localização do condomínio Mansões Entre Lagos	19
Figura 3 – Entulho de obras para reciclagem.....	20
Figura 4 – Decreto de regularização do Condomínio Mansões Entre Lagos ...	22
Figura 5 - Área de preservação Legal	24
Figura 6 - Árvore de Buriti Nome científico (<i>Mauritia flexuosa</i>).....	25

LISTA DE SIGLAS

COMEL	Condomínio Mansões Entre Lagos
TAC	Termo de Ajuste de Conduta
GDF	Governo do Distrito Federal
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
DF	Distrito Federal
FACHO/DF	Federação dos Condomínios Horizontais do DF
SEMA	Secretária do Meio Ambiente
TERRCAP	Companhia Imobiliária de Brasília
SEDUMA	Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
CODHAB	Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal
SEMARH/DF	Secretaria do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos
IBRAM	Instituto Brasília Ambiental
GRUPAR	Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais
ATI	Academia da Terceira Idade

SUMÁRIO

1. Introdução	11
2. Revisão Literária	12
2.1 – Etapas para regularização de parcelamento do solo	13
2.2 – Estudos de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental	16
3. Estudos de caso: Condomínio Mansões Entre Lagos	19
3.1 – Localização e acesso	19
3.2 – Apresentação	19
3.3 – Processo de regularização	22
3.4 – Urbanização	23
3.5 – Área de Preservação (APA)	23
3.6 – Fauna e Flora	24
4. Discussão	27
5. Conclusão	29
Revisão Bibliográfica	30

Introdução

Os condomínios e loteamentos fechados constituem um fenômeno urbano que vem se espalhando por todas as metrópoles brasileiras e cada vez mais, tem sido um assunto estudado por especialistas latino-americanos (Maria D'Ottaviano 2006). No Distrito Federal a maior parte dos condomínios estão localizados em áreas irregulares e este fenômeno ganha proporções preocupantes, pois têm ocupado áreas rurais e de proteção ambiental. Além disso, essa urbanização em áreas inadequadas de natureza pública ou privada, pode gerar grandes impactos ambientais. Um exemplo disso é a Região Administrativa de Sobradinho-DF, que reúne grande parte dos condomínios irregulares construídos em terras particulares. Para a solução deste problema é necessário a realização de uma detida análise sobre o real impacto ambiental nos condomínios irregulares do Distrito Federal e a importância desse estudo no processo de regularização desses condomínios. Nesse trabalho será utilizado, como exemplo de estudo de caso, o Condomínio Mansões Entre Lagos.

2. Revisão Literária

Em meados da década de 60 deu-se início ao processo de desapropriação das terras do quadrilátero do Distrito Federal, visando à transferência da Capital Federal. Naquela época, já se verificava a existência de parcelamentos irregulares do solo na região do entorno do Distrito Federal, a exemplo dos loteamentos Nossa Senhora de Fátima, na Fazenda Mestre D'Armas, e Planaltinópolis, na Fazenda Paranoá.

Embora a transferência da Capital Federal tenha sido projetada, a ocupação do seu território ocorreu tanto de forma ordenada como desordenada, assim como nas grandes capitais brasileiras em consequência de fatores políticos e econômicos que estruturaram o processo de desenvolvimento do país.

Nos anos 80, com a falta de oferta de moradia para a população do Distrito Federal, iniciam-se as invasões que passaram a ocupar terras públicas. As ocupações irregulares ocorriam independente das classes sociais. A classe baixa invadia terras da união, sem nenhum tipo de estrutura e a classe média comprava lotes com valores abaixo do preço de mercado em parcelamentos particulares irregulares.

Frente à criação de um novo comércio ilegal, e também pela exploração nas vendas de terrenos particulares no DF, o governo do estado elaborou estratégias a fim de solucionar esses problemas, dentre essas, criou leis e grupos de trabalho. No entanto, a falta de opções regulares no mercado imobiliário aliada a questões políticas, jurídicas e burocráticas dificultou o combate ao parcelamento irregular do solo.

As tentativas para regularizar os condomínios preexistentes no DF, tiveram início há mais de vinte anos, quando foram detectados os primeiros

parcelamentos de solo sem o devido licenciamento ambiental exigido pela Lei 6.766/79: *“Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: § 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes”*. Todavia, o primeiro parcelamento do solo regularizado foi na Região Administrativa do Paranoá, mas a população não se interessou devido à falta de infra-estrutura local.

Em 1998, com a publicação da Lei n.º 1.823/98 foram aprovadas as poligonais de estudo (delimitação de segmentos consecutivos a serem estudadas) dos Setores Habitacionais: Jardim Botânico, São Bartolomeu, Dom Bosco, Taquari e Boa Vista. Posteriormente, por emenda da Câmara Legislativa, foi acrescentado um novo Setor, chamado Vicente Pires. Atualmente, o Distrito Federal tem uma média de 529 condomínios irregulares, dos quais apenas 212 estão em condições apropriadas para iniciar o processo de regularização.

Após os primeiros esforços pela regularização fundiária, o GDF (Governo do Distrito Federal) conseguiu regularizar alguns parcelamentos, tais como: “Condomínio Hollywood” no Setor Habitacional Taquari I (Lago Norte). Jardim Botânico no Lago Sul e recentemente foi regularizado o condomínio Sol Nascente (Ceilândia). Mas, os impasses jurídicos, mudanças políticas, excesso de burocracia na aprovação de licenças e até mesmo a má vontade dos empreendedores, ainda torna lento o andamento do processo de regularização desses condomínios.

2.1. Etapas para regularização de parcelamento do solo

O processo de regularização é formado por vários estágios, que são de responsabilidade de diferentes órgãos do Distrito Federal, tais como: TERRACAP (Companhia Imobiliária de Brasília), SEDUMA (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente), CODHAB/DF (Companhia de

Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal), SEMARH/DF (Secretaria do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos) E IBRAM (Instituto Brasília Ambiental). Esses órgãos trabalham em conjunto contra a venda e apropriação indevida do solo atuando inclusive com seu poder de polícia para diminuir a grilagem de terras e construção de casas e lojas sem alvará de construção. Atualmente foi criado para concentrar as atividades O Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais (GRUPAR), que está diretamente associado ao processo de regularização dos condomínios passíveis de serem regularizados no Distrito Federal.

Para os condomínios (parcelamento de solo e/ou grandes propriedades divididas) que já estão em processo de regularização, foi implementado pelo Governo do Distrito Federal um cronograma de atividades e estudos a serem avaliados e cumpridos pelos próprios moradores, por meio de seus representantes legais, a fim de dar andamento no processo junto ao governo de estado. A figura abaixo mostra as etapas a serem percorridas pelo processo de regularização, até chegar ao registro cartorial e à comercialização ou repasse dos lotes.



Figura1. Etapas para regularização de condomínios.

Fonte: <http://www.terracap.df.gov.br>

De acordo com essas etapas (fig. 1), o licenciamento ambiental é a parte inicial do processo responsável pelo procedimento administrativo, que deve ser solicitado ao IBRAM, que é o órgão ambiental competente aqui no DF.

A etapa seguinte consiste da obtenção de informações a respeito da situação fundiária na região e a situação jurídica do parcelamento, caso estejam em terras públicas da união ou do estado. Caso estejam em

parcelamento particular, é necessário verificar em todos os órgãos (TERRCAP, SEDUMA, CODHAB, SEMARH E IBRAM) a situação geral do parcelamento.

Com o licenciamento ambiental e com a identificação das terras, o GDF abre licitações para contratação de empresas que sejam responsáveis pelos projetos urbanísticos (delimitar lotes, áreas de proteção, ruas, praça), de infraestrutura (responsável pela pavimentação, energia, rede de esgoto e água) e de estudo ambiental (estudo de impacto ambiental apresentando soluções para minimizar em médio e longo prazo a fragmentação do meio ambiente).

A licença fundiária concedida pelo Poder Público, por razões de interesse social ou específico que visem adequar parcelamentos informais preexistentes às conformações legais, garante o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A aprovação desses três projetos (urbanístico, de infra-estrutura e de estudo ambiental), juntamente com a licença fundiária, resulta na geração do registro legal em cartório do chamado “condomínio regularizado”, no qual serão liberadas as escrituras aos ocupantes dos imóveis, tornando-os capazes de receber e vender com respaldo legal.

Existem duas situações de regularização de condomínios: regularização de condomínios preexistentes e regularização de condomínios não implantados. No primeiro caso, é necessária a adaptação aos estudos urbanístico, de infra-estrutura e de estudo ambiental de acordo com o projeto proposto. Já para os condomínios que ainda não foram implantados, as obras são feitas de acordo com o projeto inicialmente aprovado.

2.2. Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental

Hoje, a maioria dos condomínios estão implantados próximos ou dentro das poligonais de áreas de proteção ambiental, reservas e parques. Os estudos mais importantes, nessa situação, são o EIA e RIMA.

Estudo de Impacto Ambiental (EIA) propõe que quatro pontos básicos

sejam primeiramente entendidos, para que depois se faça um estudo e uma avaliação mais específica. São eles:

1 - Desenvolver uma compreensão do que está sendo proposto, o que será feito e o tipo de material usado.

2 - Compreensão total do ambiente afetado e que ambiente será modificado pela ação. É interessante dividir esse ambiente sob dois aspectos distintos:

- Ambiente biogeofísico = São processos materiais naturais e as relações que operam em um região. Muitas vezes usada no sentido de parâmetros biogeofísico uma área de planejamento, tais casos, termo é equivalente aos ecossistemas naturais e recursos ecossistemas da região (Maria Franco, 2007)
- Ambiente sócio-econômico = São processos que refere-se a qualquer prática que relaciona um aspecto que afeta tanto a ordem econômica como social de determinada comunidade (Marcos de Amorim, 2010)

3 - Prever possíveis impactos no ambiente e quantificar as mudanças, projetando a proposta para o futuro.

4 - Divulgar os resultados do estudo para que possam ser utilizados no processo de tomada de decisão.

O EIA também deve atender à legislação expressa na lei de Política Nacional do Meio Ambiente 6938/81. São elas:

1 - Observar todas as alternativas tecnológicas e de localização do projeto, levando em conta a hipótese da não execução do projeto.

2 - Identificar e avaliar os impactos ambientais gerados nas fases de implantação e operação das atividades.

3 - Definir os limites da área geográfica a ser afetada pelos impactos, considerando principalmente a "bacia hidrográfica" na qual se localiza e a área de preservação ambiental.

4 - Levantar em conta planos e programas do governo, propostos ou em implantação na área de influência do projeto e se há a possibilidade de serem compatíveis.

É imprescindível que o EIA seja feito por vários profissionais, de diferentes áreas, trabalhando em conjunto. Esta visão multidisciplinar é essencial, para que o estudo obtenha sucesso em sanar todas as dúvidas e problemas.

O RIMA - Relatório de Impacto Ambiental - é o relatório que reflete todas as conclusões apresentadas no EIA. Deve ser elaborado de forma objetiva e possível de se compreender, ilustrado por mapas, quadros, gráficos, enfim, por todos os recursos de comunicação visual.

No RIMA deve conter:

1 - Objetivos e justificativas do projeto e sua relação com políticas setoriais e planos governamentais.

2 - Descrição e alternativas tecnológicas do projeto (matéria prima, fontes de energia, resíduos entre outros).

3 - Síntese dos diagnósticos ambientais da área de influência do projeto.

4 - Descrição dos prováveis impactos ambientais da implantação da atividade e dos métodos, técnicas e critérios usados para sua identificação.

5 - Caracterizar a futura qualidade ambiental da área, comparando as diferentes situações da implementação do projeto, bem como a possibilidade da não realização do mesmo.

6 - Descrição do efeito esperado das medidas mitigadoras (São medidas destinadas a prevenir impactos negativos ou reduzir sua magnitude) em relação aos impactos negativos e o grau de alteração esperado.

7 - Programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos.

8 - Conclusão e comentários gerais.

A secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDHAB) fornece o Roteiro Básico para a elaboração do EIA/RIMA é à secretária competente para aprovação desses estudos.

3. Estudo de caso: Condomínio Entre Lagos

3.1. Localização e Acesso

O Condomínio Mansões Entre Lagos (COMEL) está localizado em gleba com área de 354 ha, na antiga Fazenda Paranoá ou Paranoá, também conhecida por Sobradinho dos Melos, na DF-250 Sobradinho - Brasília – DF.

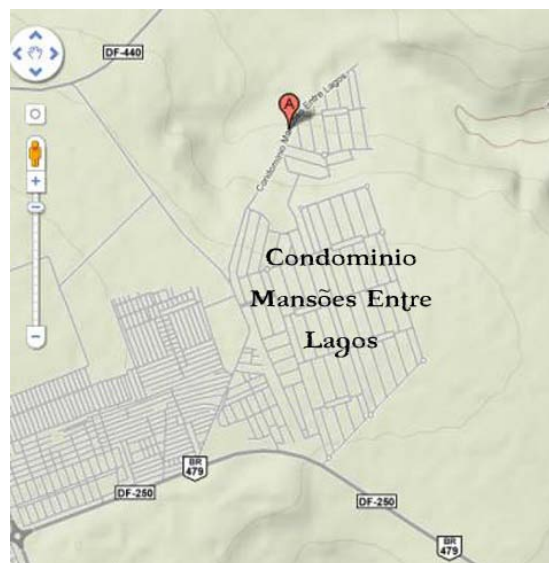


Figura 2. Mapa da localização do condomínio Mansões Entre Lagos.
Fonte: <http://maps.google.com.br/maps?hl=pt-BR&tab=wl>

3.2. Apresentação

O Entre Lagos tem quatro etapas, cada uma delas com seus respectivos módulos divididos em 2431 frações/lotes residenciais unifamiliares com, no mínimo, 1.000 m² cada um e quatro áreas de lotes comerciais de uso misto considerado o maior condomínio particular do Distrito Federal e abriga

2.000 famílias. Há, ainda, projeto urbanístico privilegiado, com amplas avenidas, ruas largas e um anel viário com iluminação apropriada, espaços reservados para equipamentos públicos e extensa área de preservação ambiental que, em grande parte, margeia o Córrego Indaiá, abrigando exemplares da flora e da fauna típicos da Região do Cerrado. A colocação de meios-fios e o plantio de grama ao longo das avenidas e ruas dão aspecto agradável e evita a poeira do período de seca. Os meios fios são confeccionados com material reciclável de obras.



Figura 3. Entulho de obras para reciclagem.
Fonte: www.entrelagos.com.br

O condomínio elaborou e apresentou aos órgãos competentes os projetos de drenagem de águas pluviais, pavimentação, esgoto sanitário e de re-uso de água. Além desses projetos e infra-estrutura apresentou também projetos de educação ambiental, inventário florístico e atualmente está desenvolvendo a coleta seletiva de garrafas PET, pilhas e baterias e latinhas de alumínio. A Oficina de reciclagem coleta de restos de entulho de obras, que após processo de trituração, são utilizados nas fabricação de calçadas e tijolos. Meios-fios também são fabricados pelo condomínios a partir de garrafas PET.

Nas áreas residenciais unifamiliares cada vez mais aumenta o número de casas de construção apurada de estilos diversos e jardins bem cuidados demonstrando o esmero e bom gosto dos seus proprietários. Nas áreas comerciais são encontrados estabelecimentos que atendem plenamente as necessidades e exigências dos moradores tais como mercados, farmácias, padarias, açougues, restaurantes, institutos de beleza, oficinas, lojas de roupa e de material de construção, etc. Nas áreas de uso coletivo a população pode valer-se de parquinhos com brinquedos que atendem às expectativas da população jovem, quadras de esporte para futebol e basquete, praças que começam a ser implantadas para oferecer espaço de lazer e descanso e extensa rede de ciclovia em fase de ampliação, apropriada também para caminhadas e exercícios. Destaque-se a quadra de esportes ao lado da Comercial 3 e o conjunto de equipamentos para ginástica instalados na praça entre as etapas 2 e 3 que permitirá o funcionamento da Academia da Terceira Idade (ATI), iniciativa pioneira na Região Centro-Oeste.

Valendo-se das licenças ambientais concedidas pelas autoridades competentes do DF, o Entre Lagos prioriza uma atenção especial às questões ambientais, inclusive instalando extensa rede de águas pluviais, ora em fase de ampliação, para que deságüe em quatro bacias de contenção, dessa forma alimentando o lençol freático e evitando erosões e assoreamento dos Córregos Indaiá e Sobradinho. O asfaltamento das avenidas e ruas, preocupação da Administração atual, é fator importante disciplinando o fluxo das águas pluviais para locais apropriados.

Com base em projeto realizado pelo Entre Lagos e aprovado pelos setores competentes do GDF, desde o final de 2007 está sendo instalada pela CAESB a rede de água potável que, em breve, será concluída beneficiando aos moradores das quatro etapas do condomínio.

A localização do Entre Lagos permite deslocamento fácil para o Plano Piloto pelas DF 005 via Paranoá-Varjão-Lago Norte e DF 002 via Paranoá-Lago Sul-Ponte JK; saídas para Sobradinho e Planaltina via Paranoá-Colorado pelas DF 001 e DF 250.

O Entre Lagos, pela sua localização, é uma das áreas de maior altitude no Distrito Federal o que lhe permite gozar de temperatura privilegiada no

Verão, amenizando o calor e equilibrando a unidade do ar, desta forma oferecendo melhor qualidade de vida aos seus moradores.

3.3. Processo de Regularização

Em 27 abril de 2008, o então governador José Roberto Arruda, na presença do vice-governador Paulo Otávio, do gerente de regularização Paulo Serejo, de vários Secretário de Estado, do síndico Adilson Barreto e de milhares de condôminos e seus familiares, assinou o decreto da regularização do Entre Lagos.

Esse decreto é a sinalização de que todas as etapas foram cumpridas e o empreendimento está apto a entrar com a documentação no cartório competente para obtenção das escrituras individuais.

“Após 19 anos de existência, o maior condomínio em área particular do Distrito Federal já conta com energia elétrica, drenagem de águas pluviais e pavimentação em todas as avenidas principais. Conta também com uma imponente portaria, área de lazer com parque infantil, quiosque, campo de futebol e quadra poliesportiva, ciclovia ao longo das avenidas e muito verde. Uma mini fábrica, dentro do próprio condomínio, produz cerca de mil peças de meios-fios ecológicos, construídos com garrafas PET, nos padrões Novacap. O síndico Adilson explicou ao governador que está em andamento um estudo para implantação de energia eólica (através do vento) para as áreas públicas do condomínio. Paralelamente, a Caesb já está trabalhando para levar água tratada para todas as residências”.
Informativo Entrelagos - 04/2008

Um exemplo de condomínios que passaram pelo processo de reestruturação e regularização é o Condomínio Mansões Entre Lagos localizado em Sobradinho. Esse, já passou pela maioria das etapas, mas ainda depende da entrega dos documentos ao cartório de registro de Sobradinho para a liberação das escrituras definitivas.



Figura 4. Assinatura do decreto de regularização do Condomínio Mansões Entre Lagos.
Fonte: www.entrelagos.com.br

3.4. Urbanização

O Entre Lagos conta com um traçado urbanístico dos mais bem elaborados, dividindo sua área em etapas, cruzadas por uma rede de avenidas e ruas transversais que levam às residências e às quatro áreas comerciais que atendem as necessidades dos atuais condôminos graças aos armazéns, padarias, restaurantes, farmácia, institutos de beleza, lojas de material de construção, serralheiros, pizzarias, oficinas mecânicas etc.

No traçado do Entre Lagos estão reservadas 29 áreas destinadas aos equipamentos públicos.

Uma das preocupações permanentes da Administração é oferecer aos condôminos cada vez melhores acessos a todos os recantos da extensa área do Entre Lagos. Basta ver o que era a ligação entre a 3ª e 4ª etapas e o que ela é hoje, depois de asfaltada a via que permite a ligação entre estas duas áreas. Além disso, essa obra evitou que a nossa reserva continuasse sofrendo processo de assoreamento sendo alvo de elogios dos técnicos da Secretaria do Meio Ambiente.

Ruas foram desconstituídas e transformadas em reservas, outras deixaram de ser pavimentadas e foram devidamente urbanizadas com gramas e árvores nativas. Também foi criada uma área de quase 30 hectares para preservação do cerrado.

3.5. Área de Preservação Ambiental (APA)

Dos 394 ha do condomínio 50 ha constitui Área de Preservação Ambiental (APA) do São Bartolomeu e possui em seu interior uma Área de Proteção Permanente (APP) totalmente preservada, entre a terceira e quarta etapas do condomínio e a que margeia o Córrego Sobradinho. Nela encontram-se importantes nascentes e exemplares da flora e da fauna da região, tais como buritis, jatobás, sucupiras, pequiizeiros, araticuns, etc. bem como capivaras, cotias, lobos guarás e uma enorme variedade de pássaros, recentemente fazendo-se presente também um casal de arara Canindé.



Figura 5. Área de preservação Legal.
Fonte: www.entrelagos.com.br

3.6. Fauna e Flora

O Bioma Cerrado ocupa cerca de 2 milhões de km² do território brasileiro. Ocorre em 13 estados brasileiros e no Distrito Federal, e também na Bolívia.

A ocupação começou no Séc. XVIII. As incursões nessa vasta região eram realizadas principalmente através dos rios e veredas, caracterizadas pela ocorrência de buritis (*Mauritia flexuosa*), devido a maior facilidade de penetração. O interesse inicial era a exploração mineira nos estados de Goiás e Mato Grosso. Concomitantemente e também após o declínio destas atividades houve a implantação de uma pecuária extensiva baseada em pastagens nativas e capins africanos como o jaraguá (*Hyparrhenia rufa*) e capim gordura (*Melinis minutiflora*). Essas atividades pecuárias antigas encontram-se hoje em desuso devido a baixa produtividade e a destruição ambiental. Atualmente a maioria dos pecuaristas adotam técnicas modernas de produção e há um aumento crescente com as questões ambientais.

A grande ocupação do Cerrado iniciou no século XX, com o traslado da capital do Brasil do Rio de Janeiro para Brasília. No final da década 70, a Região do Cerrado era pouco explorada. As correntes migratórias, principalmente das regiões Sul e Sudeste do país, tornaram o Cerrado o celeiro do mundo. Segundo dados da Embrapa Cerrados hoje existem na região 50 milhões de hectares de pastagens cultivadas, 30 milhões de hectares de

pastagens nativas, 13,5 milhões de hectares de culturas anuais e dois milhões de hectares de culturas perenes e florestais.

Atualmente muitas empresas agropecuárias adotam tecnologias de ponta para fazer o Cerrado produzir. Devido a baixíssima fertilidade dos solos foram adotadas técnicas de correção, adubação e manejo dos mesmos, além de produzir cultivares de plantas comerciais adaptados ao Bioma. Com todo esse desenvolvimento econômico houve uma perda do conhecimento sobre a fauna e a flora existente nesta área, principalmente sobre o potencial valor econômico dos mesmos.

A flora e fauna do Cerrado são riquíssimas. Esta região possui cerca de 10.000 espécies vegetais. Estima-se que em cada hectare podem ser encontradas cerca de 400 espécies de plantas. Quanto a fauna são conhecidas cerca de 1.600 espécies de animais. São 195 espécies de mamíferos, sendo 18 endêmicas. Devido a essa grande biodiversidade o Cerrado é considerado uma das 25 áreas do mundo prioritárias para a conservação (MAURO, R.A.; AGUIAR, L.M.S.; SILVA, M. P.; POTT, A. & POTT, V. Julho, 2004).

A fauna e flora do condomínio são bem vastas e contam com várias espécies. Como formas de alerta, essas áreas são identificadas com placas, a fim de chamar a atenção de moradores e visitantes da necessidade de serem bem cuidadas e protegidas por todos, tendo em vista que o meio ambiente é um direito de todos.



Figura 6. Buriti (*Mauritia flexuosa*)
Fonte: www.entrelagos.com.br

Os buritis e outras espécies típicas do cerrado, muitas delas frutíferas - jatobas, araticum, copaíbas -, e as típicas da região do Centro Oeste - ipês, sucupiras e pequis compõem a flora da área do condomínio. As vezes, essa flora está presente em lotes residências, mas é cuidadosamente poupada por moradores durante a construção de suas residências. Para melhor conhecer os recursos da flora do condomínio, foi realizado um inventário florístico entregue à Secretaria do Meio Ambiente do GDF e ao Ibama, órgãos dos quais espera as recomendações pertinentes para dar início ao plantio de 85.000 novas mudas de árvores do cerrado.

Na vegetação abundante nas Áreas de Preservação Ambiental do Entre Lagos, podem ser apreciadas inúmeras flores silvestres típicas da região, as vezes, minúsculas em seu tamanho mas exuberantes em suas formas e cores; bem como frutos característico do cerrado. Alguns exemplos são as flores da cigana, da pata-de-vaca do cerrado, do bate-caixa e as saborosas perinha-do-campo, mama-cadela, cajuzinho do cerrado, guabiroba e figo duro, entre outras.

4. Discussão

O termo sustentabilidade está cada vez mais presente na sociedade. A definição de sustentabilidade mais difundida é a da Comissão Brundtland (WCED) de 1987, a qual considera que o desenvolvimento sustentável deve satisfazer às necessidades da geração presente sem comprometer as necessidades das gerações futuras. Essa definição deixa claro um dos princípios básicos de sustentabilidade, a visão de longo prazo, uma vez que os interesses das futuras gerações devem ser analisados.

Durante o demorado processo de regularização, outros condomínios surgiram à revelia da lei e da ordem urbanística, provocando uma série de danos ao meio ambiente e ameaças à saúde pública agravados pela falta de infra-estrutura básica e de programas ambientais que poderiam mitigar os efeitos negativos causados pela ocupação humana.

A falta de políticas públicas voltadas para a população do Distrito Federal somadas a outros fatores como a demanda por moradia, falta de fiscalização e a possibilidade de ganho fácil com a venda de lotes sem que tenha obras essenciais para o convívio em sociedade, levaram alguns grileiros a falsificarem escrituras e instalarem condomínios em áreas públicas. De forma desorganizada e sem os ritos necessários para uma política de sustentabilidade trazendo grandes conseqüências a sociedade.

Essa proliferação de condomínios irregulares tem um impacto enorme na fauna e flora do Distrito Federal. O síndico do Condomínio Entre Lagos e presidente da Federação dos Condomínios Horizontais do DF FACHO/DF, que foi criada em 1997 com o intuito de organizar os moradores e pressionar o governo a cumprir o PDOT e com enfoque maior na regularização ambiental e urbanística das áreas ocupadas. Além de auxiliar os condomínios que

pretendem se organizarem para um processo de regularização consistente e de modo sustentável.

O Condomínio Entre Lagos desenvolveu projeto que captura as águas pluviais e as direciona para as bacias de recarga de aquífero, ajudando a combater as erosões e revitalizar as nascentes e córregos da região, a população do condomínio é orientada a preservar as espécies nativa em sua unidades habitacionais e a reciclagem faz parte do cotidiano dos moradores e da própria administração que matem fabrica de reciclagem dentro do condomínio e fabrica meios feios e tijolos de material usado no próprio condomínio.

Depois de aplicar conhecimentos e tecnologia para a produção de meios fios, bocas de lobo, lajotas, bloquetes e marcos de sinalização, a Oficina de Reciclagem, montada pela Administração do Entre Lagos para aproveitamento do entulho produzido nas obras e reformas de residências no condomínio, está produzindo dois tipos de tijolos ecológicos, um com 44 x 19 x 20 cm e outro com 39 x 10 x 20 cm. No primeiro é utilizada uma garrafa PET cheia entulho triturado que sai de uma trituradora de 12 HP, resultando em significativa economia de material e de redução de custo de mais de 30%. O uso desse novo material, além de resultar em estrutura mais compacta, resistente e duradoura, permite construção mais rápida e acabamento apurado. O síndico Adilson Barreto cogitada a utilização desses novos tijolos na construção da Nova Sede Administrativa do Entre Lagos. O processo de produção dos tijolos está documentado na série de dez fotos que ilustram este texto.

http://www.entrelagos.com.br/not_nte.asp

5. Conclusão

Em se tratando de parcelamento do solo não há uma boa visão da comunidade que defende o meio ambiente, mas no Distrito Federal as ocupações foram feitas de forma desordenada e não há como voltar e sim tentar amenizar e proporcionar uma recuperação das áreas degradadas.

O objetivo de se estudar os impactos ambientais tem como foco principal avaliar as conseqüências de algumas ações, para que possa haver a prevenção da qualidade de determinado ambiente que poderá sofrer a execução de certos projetos ou ações, ou logo após a implantação dos mesmos.

No caso do Distrito Federal com os condomínios que já foram construídos, esse estudo objetivou avaliar os impactos ambientais já causados por essa construção, principalmente se os mesmos são reversíveis ou irreversíveis. A partir desse estudo sugeriu medidas mitigadoras que abordou tópicos que promoveram o desenvolvimento sustentável dessas áreas.

Quando os impactos ambientais são muito agressivos, de grande dimensão e/ou irreversíveis, o processo de regularização pode ser gravemente afetado, podendo até ter o seu pedido de licença negado.

O condomínio Entre Lagos, ao contrário da maioria dos condomínios do Distrito Federal, apresenta uma visão ecológica e para tanto se empenha em preservar e reciclar. Há programas de preservação permanente com áreas cercadas e com placa de aviso, além dos programas ambientais de reciclagem.

No entanto, ainda se faz necessário que as leis que servem de ferramenta para a proteção ambiental sejam aplicadas com mais rigor e eficácia, para desencorajar a construção de condomínios irregulares e também para que o EIA seja realizado antes dessas construções atendendo assim o seu objetivo principal que é a prevenção.

Revisão Bibliográfica

BORGES, Aldan Nóbrega - 2.002 Implicações ambientais na Bacia Hidrográfica do Rio Pitimbu (RN) Decorrentes das diversas Formas de uso e ocupação do solo.

BRASÍLIA (DF). Secretária de meio ambiente e Recursos Hídricos do DF. Tratados e organizações ambientais em matéria de meio ambiente. Disponível em: <http://www.semarnh.df.gov.br/>. Acesso em: 15 de abril. 2011, 15:30

BRASÍLIA (DF). Companhia Imobiliária de Brasília. Regularização Fundiária. Disponível em: <http://www.terracap.df.gov.br/internet/index.php>. Com acesso em 02 de março de 2011, 09:25.

BRASÍLIA (DF). Publicações. Disponível em: www.entrelagos.com.br. Com acesso em 05 de março de 2011, 23:10.

FRANCO, Maria de Assunção Ribeiro - Desenho ambiental: uma introdução à arquitetura da paisagem com o paradigma ecológico - 1997

FEITOZA, Valéria. Condomínios irregulares longe da legalidade. Correio Braziliense. Brasília, 20 de setembro de 2002.

FERNANDES, Edésio, Regularização de Assentamentos Informais: O Grande Desafio dos Municípios da Sociedade e dos Juristas Brasileiros, In: Fórum de Direito Urbano e Ambiental, ano 1, nº 5, set/out 2002, Editora Fórum

LIMA, Antônio Lacerda & ARAÚJO DOS ANJOS, Rafael Sanzio – Áreas restritivas à ocupação urbana na região Administrativa de Sobradinho –DF. 2002.

LONGO, Ana Carolina, Figueiró - ADI 2990 – Regularização de áreas públicas – Observatório da Jurisdição Constitucional ISSN 1982-4564 Ano 1, 2007/2008.

MALAGUTTI, Cecília Juno. Loteamentos Clandestinos no Distrito federal. Brasília-gestão urbana: conflitos e cidadania. Aldo Paviani (organizador) - Brasília: Ed. UnB. 1999

MARCOS DE AMORIM. Geografia Geral - O Espaço Natural e Socioeconômico - 4ª Edição - 2010

MAURO, R.A.; AGUIAR, L.M.S.; SILVA, M. P.; POTT, A. & POTT, V. J. Fauna e Flora do Cerrado, Campo Grande, Junho 2004. Disponível em: < <http://www.cnpqg.embrapa.br/~rodiney/series/> >. Acesso em: < 5 , Maio > 111 .

NOGUEIRA, Ana Cláudia Fernandes, SANSON, Fábio, PESSOA, Karen - A expansão urbana e demográfica da cidade de Manaus e seus impactos ambientais. 2004.

RICARTO, Tarciano & NEGROMONTE, Sibeles, A cidade ilegal, In: Correio Braziliense, 24.06.01

RICARTO, Tarciano. Risco ao Tombamento. Correio Braziliense. Brasília, 01 de agosto de 2002

RIZZARDO, Arnaldo. Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: Lei 6.766/79. 5ª ed. São Paulo. Ed. Revista dos Tribunais. 1998

SAULE JR., Néson & OSÓRIO, Letícia Marques, Relatório Nacional acerca do Direito à Moradia no Brasil, elaborado pelos Voluntários das Nações Unidas - UNDP

TAUK, Sâmia Maria. ANÁLISE AMBIENTAL: Uma visão multidisciplinar. Editora Unesp, 1988, Pg 206.