



Informativo

(61) 3302-3452 | www.condominiork.com.br

PAZ, UNIÃO E TRABALHO



NOVEMBRO 2020
Reimpressão Fev-2021

Drenagem de Águas Pluviais e Recuperação Ambiental

Saiba por que essas obras colocarão o RK em um novo patamar de desenvolvimento

Caro condômino,

Em muitos momentos a Administração, juntamente com os condôminos, discutiu a questão do sistema de drenagem de águas pluviais do nosso RK. Vale lembrar dois momentos relativamente recentes: a 75ª AGE, realizada em fevereiro de 2015, quando a Assembleia aprovou a atualização do projeto do sistema de drenagem e a 85ª AGE que deliberou sobre o Acordo com a família Porto para instalação das bacias de contenção na Chácara Bela Vista.

Pela sua complexidade, a questão não se resolve rapidamente e vem exigindo grande e prolongado esforço para que tenhamos um desfecho positivo. Ao final dessa obra, teremos um novo horizonte de desenvolvimento, com mais segurança e previsibilidade nos planejamentos e com foco na melhoria da nossa qualidade de vida. Mas neste momento, precisamos assumir a nossa responsabilidade por termos decidido morar em um condomínio que foi criado sem atentar para todas as exigências em relação à infraestrutura. Foi estimado que 76% do nosso espaço físico, considerando as ruas, áreas comuns e lotes, encontra-se impermeabi-



lizado. Em decorrência disso, o escoamento indisciplinado das águas pluviais provocou erosões e voçorocas.

A parte interna da Rede de Águas Pluviais, denominada microdrenagem, já foi construída. A parte externa dependia de área para instalação das enormes bacias de contenção. Essa dificuldade foi vencida em 2015 com um acordo feito entre o RK e os proprietários do Haras Bela Vista. Nestes

últimos cinco anos, atualizamos o Projeto de Drenagem e travamos uma verdadeira odisseia para alcançar a nossa necessária Licença Ambiental para realização da parte externa da obra, denominada macrodrenagem.

Este informativo tem como objetivo lembrar a todos a importância dessa obra, elucidar as principais dúvidas em relação ao planejamento em curso e iniciar as discussões necessárias para as deliberações que faremos em uma próxima Assembleia. Além disso, apresentaremos outras informações e temas relevantes para conhecimento dos condôminos.

Um fraterno abraço,

Paulo Alves
Síndico



“OBRA LICENCIADA PELO IBRAM”
LICENÇA AMBIENTAL SIMPLIFICADA Nº 15/2020

CONDOMÍNIO RURAL RESIDENCIAL RK

CNPJ: 00.140.373/0001-68
ATIVIDADE: COMPLEMENTAÇÃO DO SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL
INÍCIO: 31/07/2020 – VALIDADE: 4 ANOS
PROCESSO IBRAM: nº 00391-00022001/2017-79

DISQUE OUVIDORIA
156



“OBRA LICENCIADA PELO IBRAM”
AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL SEI-GDF
N.º 41/2020 - IBRAM/PRESI

CONDOMÍNIO RURAL RESIDENCIAL RK

CNPJ: 00.140.373/0001-68
ATIVIDADE: RECUPERAÇÃO AMBIENTAL
INÍCIO: 10/09/2020 – VALIDADE: 3 ANOS
PROCESSO IBRAM: nº 0391-000512/2017

DISQUE OUVIDORIA
156

Nosso condomínio, nossa responsabilidade

O processo erosivo que se formou nas áreas a jusante são atribuídas aos condôminos, em decorrência da impermeabilização do solo. Essa responsabilidade já foi internalizada por todos nós em diferentes momentos, mas a obra não foi concluída por causa de obstáculos encontrados no caminho.

A Licença Ambiental e a obrigação de fazer



A licença ambiental vem acompanhada pela **obrigação de fazer**, não sendo possível discutir se desejamos ou não realizá-la. A comunidade já manifestou a sua concordância com a obra por meio da expressiva votação de 2/3, em 2014, elegendo essa obra como absoluta prioridade do nosso condomínio.

A realização da obra terá impacto significativo no desfecho da Ação Civil Pública, na qual o condomínio é réu e o Ministério Público solicita aplicação de multa superior a R\$ 21 milhões de reais (em valor original).

O projeto foi atualizado entre 2016 e 2018, exigindo nova atualização em relação à evolução das erosões e custo da obra.

Por que somos obrigados a fazer a obra?

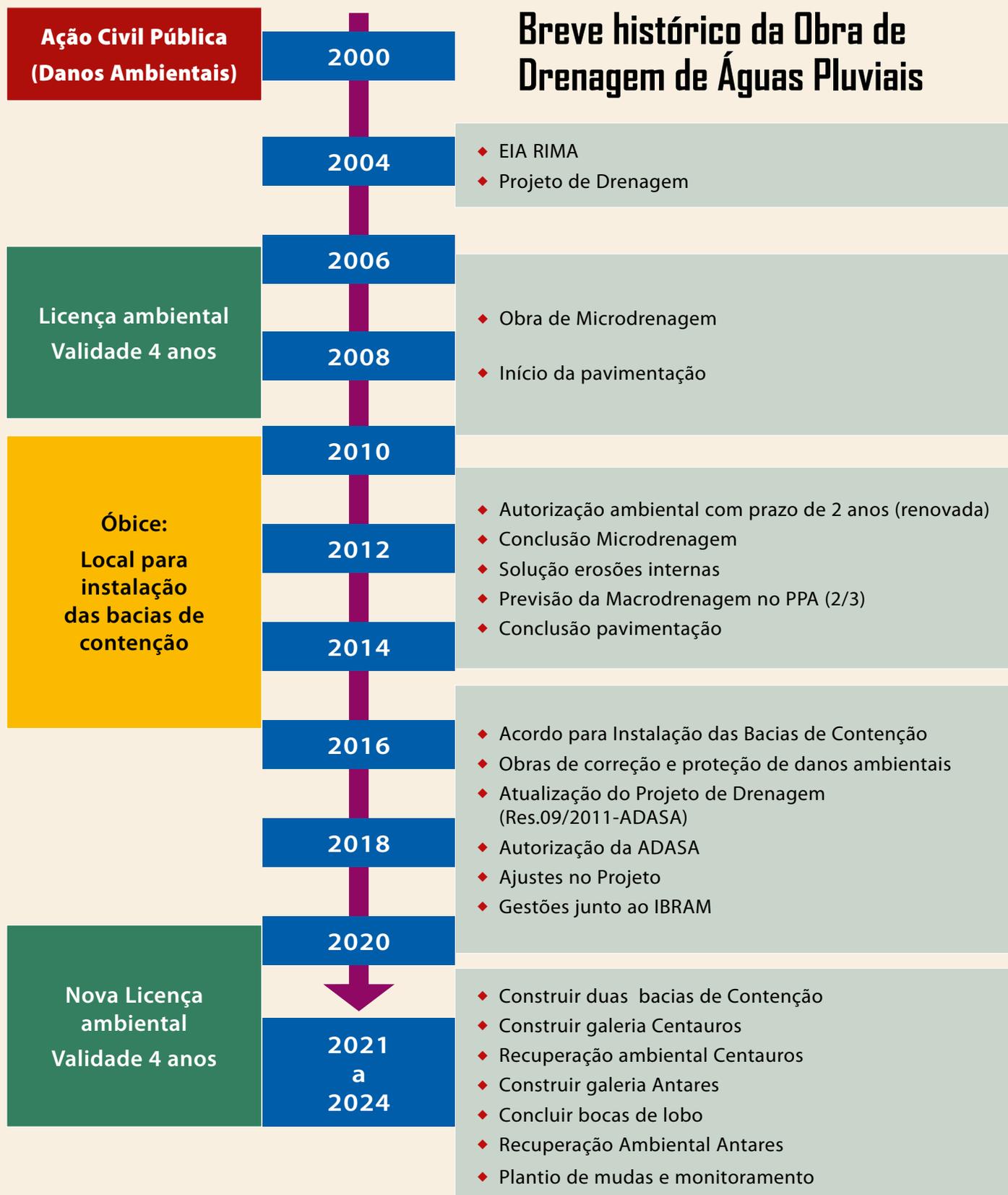
Podemos indicar várias razões pelas quais precisamos concluir a nossa rede de drenagem de águas pluviais. Vejamos algumas:

- ◆ Somos responsáveis pela ocupação e impermeabilização do solo do Condomínio RK. Portanto, somos também responsáveis, conforme a legislação ambiental, por minimizar e corrigir a erosão agravada pela impermeabilização do solo.
 - ◆ A resolução nº 09/ 2011 da ADASA estabelece limites para lançamentos de águas nas vias e nos corpos hídricos. O nível de impermeabilização e o tipo de solo impossibilitam redução de volume por meio de dispositivos de infiltração no interior do Condomínio. Por isso, precisamos reduzir o volume de lançamento no córrego Capão Grande, utilizando galerias e bacias de contenção.
 - ◆ A rede interna (microdrenagem), já construída e inacabada representa um investimento superior a oito milhões de reais, sem uso. A falta de conclusão da obra traz sérios problemas de manutenção, tais como: danos aos bloquetes, erosões, volumes caudalosos de água nos dias chuvosos dificultando tráfego de pessoas, dificuldades na conclusão de obras de acessibilidade, danos em residências e muros, dentre outras.
 - ◆ Necessidade de cumprir acordos já firmados com vizinhos e com o Ministério Público, com suspensão de multas e obrigação de recuperar os danos já causados, bem como mitigar riscos de novas multas.
 - ◆ Possibilidade de arguirmos perda de objeto da Ação Civil Pública (destituição do condomínio e multa por danos ambientais) após a realização da obra e recuperação de danos ambientais.
- Por outro lado, a não realização da obra poderá nos expor a novas multas milionárias, além da determinação judicial com obrigação de fazer. Assim os custos seriam dobrados ou triplicados.

Por que ainda não fizemos essa obra?

Um dos principais óbices para a conclusão da obra foi a falta de lugar para instalação das bacias de contenção. Para a implantação dessas bacias era necessário conseguir uma área em torno de três hectares em alguma chácara vizinha ao RK. Em 2016 conseguimos firmar um acordo para instalação das bacias na Chácara

Bela Vista. Nesse período, também atualizamos o projeto de drenagem e buscamos a sua aprovação junto à NOVACAP e licenciamento junto ao IBRAM. Somente agora, em 2020, finalizamos essas tratativas e estamos prontos para avançar! Veja um breve histórico dos fatos relacionados a essa obra:



Uma questão complexa como essa, que vem nos prejudicando há décadas, não pode ser resolvida em uma só fase. Muitos esforços já foram feitos para chegarmos onde chegamos.



Construção da microdrenagem (rede interna) - Trecho na rua do Mirante ao lado do campo de futebol - 2007



Rua do Lazer em 2012, última rua do RK pavimentada. Trabalho de terraplanagem e assentamento de bloquetes em 2014



Hoje temos um RK estruturado, com áreas de lazer, bem arborizado, com todas as ruas pavimentadas, enfim, um condomínio praticamente pronto...

Afinal, o que falta fazer?

- ◆ A construção de duas grandes bacias de contenção, que ocuparão uma área em torno de três hectares na área da Chácara Bela Vista, próxima ao Córrego Capão Grande. Para dar uma ideia, serão retirados mais de 5.000 caminhões de terra dessas bacias.
- ◆ Uma galeria, medindo 1,65m x 1,65m, saindo do Quadradão, com vários PV (Postos de Visita) até chegar às bacias. Essa galeria levará a água de grande parte do Centauros, bem como a água do Antares U e V.
- ◆ Uma galeria, medindo 1,65m x 1,65m, saindo do Antares, próximo ao lago, que levará a água do Antares e a parte superior do Centauros.
- ◆ Recuperação da área degradada com a obra, construção de Colchão Reno onde a erosão atingiu o lençol freático, cobertura das voçorocas, plantio de mudas e várias outras ações de correção ambiental.

Enquanto avançávamos em relação à obtenção da licença, procuramos minimizar os efeitos dos danos, com a construção de pequenas bacias de contenção



Erosões e voçorocas nas chácaras vizinhas causadas pelas águas pluviais provenientes do RK que ainda não estão canalizadas



Construção de escadas, canaletas e bolsões na área interna do RK para amenizar os estragos causados pelas águas que correm superficialmente



Foram construídos na área externa bolsões, curvas de nível e escadas de amortecimento para amenizar os danos ambientais

E a nossa Regularização?

O principal entrave para o processo de regularização é a questão fundiária. O Condomínio RK possui escritura pública, decorrente de uma divisão amigável, da qual participou o Governo do Distrito Federal, a Terracap e os proprietários privados envolvidos. Mas essa escritura é questionada pela Terracap em um processo que se arrasta há mais de 20 anos.

Enquanto a discussão fundiária não se resolve, o RK vem trabalhando na questão ambiental, que é o segundo entrave para o processo de regularização. O uso da água da CAESB em substituição aos poços artesianos, a instalação da rede de esgoto em substituição às fossas, a definição da poligonal com a garantia de área verde, compatível com o processo de ocupação do solo, e em seguida, a conclusão da rede de águas pluviais e a recuperação

dos danos ambientais, são passos imprescindíveis ao processo de regularização.

Todas essas ações, muito bem planejadas, procuram alinhar o condomínio às diretrizes que envolvem o processo de regularização, mas também abrem muitas portas para novos avanços e benfeitorias transformadoras da nossa qualidade de vida. Vale lembrar que há pouco tempo vivenciamos um risco real de perder as nossas instalações do CCE e seria impensável a instalação de grama sintética no campo de futebol. Medidas estratégicas possibilitaram reverter o quadro e trazer importantes benefícios à nossa comunidade. Que venha esse novo desafio, que será a conclusão da nossa obra de drenagem, pois estamos preparados para enfrentá-lo e sairmos vitoriosos, como tem sido até aqui.

Mapa com os trechos mais relevantes da Obra de Drenagem do RK e da Recuperação Ambiental



O PRAD será executado em toda a área degradada do RK e das chácaras vizinhas de acordo com as orientações e acompanhamento dos órgãos ambientais e do Ministério Público.

- 

Bacias de contenção para reter toda a água proveniente do RK
Medindo 210m x 50m cada uma
- 
1.500 metros de galerias de concreto medindo 1,65m x 1,65m.
Essas galerias aproveitarão as erosões existentes para a sua construção
OBS: Trechos onde as erosões serão aproveitadas para a construção das galerias
- 
Principais erosões a serem recuperadas
- 
Escadas de concreto para conter a velocidade das águas
- 
Emissário para emissão das águas no Córrego Capão Grande
- 
Galeria de concreto medindo 2m x 2m para a ligação entre as bacias de contenção

Tirando algumas dúvidas sobre a obra de drenagem

A rede de águas pluviais já foi concluída?

Não. A parte interna, chamada microdrenagem, está quase concluída. A parte externa, chamada macrodrenagem precisa ser feita, antes da recuperação dos danos ambientais, que são seis grandes voçorocas na nossa área verde e nas chácaras vizinhas.

O que falta ser feito?

Precisamos construir duas grandes bacias de contenção, duas grandes galerias para levar a água do RK às bacias, também um emissário para lançamento da água no córrego Capão Grande, em volume autorizado pela ADASA e por fim, a recuperação ambiental que envolve recuperação do solo, proteção de nascentes, replantio e manutenção de árvores em toda a área degradada.

Essa não seria uma obrigação do governo?

Não. A legislação ambiental estabelece limites de impermeabilização do solo e lançamento de água em vias públicas ou córregos, calculado em razão da área ocupada. Caso o ocupante não consiga desenvolver processos de infiltração no solo, deverá buscar outra solução para o problema. Com isso, as erosões decorrentes do escoamento indisciplinado das águas passam a ser responsabilidade dos ocupantes desse solo.

Quanto vai custar essa obra?

O custo está sendo levantado. Provavelmente superior a R\$10 milhões. É uma obra cara, porém não é mais cara do que a multa no valor de R\$ 21 milhões que já foi solicitada pelo Ministério Público em 2001, que corrigida para os dias de hoje ultrapassa os R\$ 100 milhões, e ainda com a obrigação de fazer a obra.

A obra precisa ser aprovada em assembleia de 2/3 dos condôminos?

Não. Ela já foi aprovada em 2014 por uma Assembleia de 2/3. Deveremos aprovar, em assembleia comum, o orçamento e a origem dos recursos para a sua realização.

Já temos o dinheiro pra fazer a obra?

Não. Estamos estudando formas de financiamento e alternativas para reduzir o custo da obra, como apoio governamental. Temos R\$ 1 milhão que economizamos nos últimos anos que nos permite dar início aos trabalhos.

Vai ter taxa extra?

Sim. A Administração do RK vem fazendo o máximo esforço para não criar taxas extras para as diversas benfeitorias ao longo desses últimos 10 anos. Mas essa obra exige um desembolso muito elevado em um prazo muito curto, razão pela qual a taxa extra será inevitável.

Qual o prazo para fazê-la?

4 anos. A licença para executar a obra de drenagem estabelece um prazo de 4 anos, mas a autorização ambiental para a implantação do PRAD é de três anos. Com isso, a ideia preliminar é realizá-la em duas etapas, considerando que as obras precisam ser realizadas no período de estiagem e com o devido cuidado para não termos perdas no período chuvoso: a etapa centauros envolve a construção de uma bacia e a galeria do centauros, com a possibilidade de iniciar a recuperação ambiental provocada à direita da galeria do centauros (Chácara Bela Vista e outros vizinhos a jusante). A etapa Antares envolve a construção da segunda bacia de contenção e da galeria do antares, com a posterior recuperação ambiental da área verde do RK e do vizinho a jusante. No terceiro ano seria a conclusão da recuperação ambiental e no quarto ano seria a manutenção do processo de replantio de árvores.

Os novos condôminos também serão obrigados a pagar?

Sim. Quando decidimos morar em um condomínio, assumimos todas as responsabilidades de forma coletiva. Mas essa responsabilidade implicará em ganho de qualidade de vida e valorização dos nossos imóveis.

Após a obra poderemos regularizar o condomínio?

Será um importante passo, mas ainda dependeremos da solução da questão fundiária. Essa questão também está sendo tratada com a mesma seriedade, na busca de um desfecho favorável.

Reunião com o IBRAM e Ministério Público estabelece um novo marco nas relações do RK com esses órgãos

No dia 10 de novembro tivemos uma reunião com a Dra. Cristina, Procuradora do Ministério Público, e com o Sr. Alisson, Superintendente do IBRAM, além de outros profissionais daqueles órgãos. Representando o RK estavam o Dr. Paulo Alves, Avelino, Licurgo, Keudson e Dr. Wagner. Na reunião, o RK apresentou resumidamente o planejamento da obra de drenagem e recuperação ambiental do RK, bem como as tratativas para viabilizar a sua execução. Demonstrando satisfação com o nível de organização e planejamento do condomínio, a Procuradora afirmou que existem três "Procedimentos" no Ministério Público aguardando o seu despacho e que as informações prestadas foram fundamentais para o seu posicionamento. Na mesma reunião, informou que o Juiz da Vara Ambiental espera o início das obras para visitá-la pessoalmente. Ao mesmo tempo, solicitou ao IBRAM que faça esforço para atender eventuais solicitações do condomínio para viabilizar essa importante obra para o RK, para o meio ambiente e para o DF.

Recolhimento do lixo

No dia 04 de junho de 2020 foi publicada a Lei 6.615, de autoria do Deputado João Cardoso e sancionada pelo Governador do Distrito Federal.

A partir dessa Lei, o SLU – Serviço de Limpeza Urbana do DF, ficou autorizado a fazer a coleta de resíduos domiciliares nos condomínios horizontais do DF.

No dia 04 julho de 2020 o SLU baixou a Instrução Normativa nº 10, referente ao serviço que passará a prestar aos condomínios horizontais. No dia 07 de julho a Administração do RK protocolou requerimento solicitando o recolhimento do lixo nas ruas do nosso Condomínio.

Compareceram aqui representantes do SLU e da empresa terceirizada que fará a coleta e fizeram vistorias em todas

as ruas do Condomínio, constatando que não há qualquer dificuldade geográfica, física ou de trânsito para o tráfego dos caminhões.

Até o momento não recebemos resposta do SLU sobre quando terá início a coleta do lixo no nosso Condomínio. Informaram que ainda estão fazendo ajustes contratuais com a empresa coletora e que posteriormente nos comunicarão quando será iniciado o serviço de coleta, mas já adiantaram que o serviço será prestado apenas três dias por semana: terças, quintas e sábados.

Enquanto isso, continuamos com o serviço de coleta sendo executado pela empresa Leão de Judá e também com algumas ações que contribuem com melhorias no meio ambiente, tais como:

ONDE FAZER O DESCARTE

✓ LÂMPADAS QUEIMADAS	Contêiner ao lado da portaria de caminhões
✓ ÓLEO DE COZINHA USADO	Anexo da Administração, CCE, portaria de caminhões
✓ VIDROS	Portaria de caminhões
✓ LIXO ELETRÔNICO	Júnior Informática - Comércio RK
✓ REMÉDIOS VENCIDOS	Farmácia Expressa - Comércio RK
✓ GARRAFAS PET	Portaria de caminhões
✓ PILHAS E BATERIAS	Anexo da Administração, CCE, portaria de caminhões
✓ GALHOS E PODAS – O recolhimento de galhos e grama é feito pela Leão de Judá, de terça a sexta. De acordo com normativo aprovado em Assembleia, os galhos devem ser amarrados em feixes de 30cm x 1m e e grama e folhas em sacos apropriados e sem conter terra ou entulho.	

Mutirão mensal

No último sábado de cada mês, é feito um mutirão mensal para recolhimento de móveis, eletrodomésticos, aparelhos eletrônicos em geral.

A coleta começa às 8 horas da manhã. Recomenda-se que coloquem os objetos na calçada na noite do dia anterior à coleta.

Não é permitido o recolhimento de entulho de obras porque esse material não é aceito pelo SLU.

Existem vários Kits Dog no condomínio com saquinhos para coleta e lixeiras apropriadas para descarte das fezes.

Ao passear com seu animal de estimação nas áreas comuns do Condomínio,



POR FAVOR,

**RECOLHA
AS FEZES DO
SEU ANIMAL!**

TELEFONES ÚTEIS RK

SAC

3302-2339

3302-3452

condominiork.sac@gmail.com

CCE

3302-4627

99178-9556

condominiork.cce@gmail.com

CEA

Centro de Estudos Ambientais
Antares, Chácara A14

3011-0480

condominiork.cea@gmail.com

SEGURANÇA

3302-2879

99174-9322

Condomínio RK

(61) 3302-3452

www.condominiork.com.br



SÍNDICO: Paulo Alves | 1º SUB-SÍNDICO: André Ricardo de Sousa | 2º SUB-SÍNDICO: Francisco Avelino

CONSELHO CONSULTIVO: Josael Nunes Vieira (Presidente), Simone Dias de López, Odair Amâncio Freire, Jonas Brant, José Narciso Santana, Darci Gelson Petri, Ricardo Augusto Sousa de Andrade, Lindolfo Botelho, Charley Anchieta Lourenco Silva, Erica Cavalcanti da Silva Ribeiro, Celso José Schneider, Leandro Miranda Ernesto, Paulo Roberto Danelon, Irak Esteves Coutinho, Luciano Raw, José Carlos Natal de Moraes Filho, José Geraldo Ferreira de Castro.

CONSELHO FISCAL: Fideles Gonçalves Amaral (Presidente), Alan Ferreira Resende, Elias Leocádio da Silva, Benedito Adalberto Brunca, André Amaral Almeida, Darko Kerimby Barbosa Bitar

IMPRESSÃO: 76Print
TIRAGEM: 2.300 exemplares