

Jornal

Informativo do Condomínio Rural Residencial RK

FEVEREIRO 2015

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



ESPECIAL PARA A 75ª AGE REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

Saiba por que as questões ambientais e fundiárias trazem tanta dificuldade para o desenvolvimento do RK.

Terracap, IBRAM, Ministério Público, ADASA, **ACÇÃO CIVIL PÚBLICA**, Danos Ambientais, GDF, Definição Fundiária, **IMPLANTAÇÃO DE REDE DE ESGOTO**, Família Passos, Chácara dos Passos, **REGULARIZAÇÃO**, EIA/RIMA, Drenagem de Águas Pluviais, **PAVIMENTAÇÃO**, **PRAD**, Campo de Futebol, HARAS BELA VISTA, Pista de Skate, **EMBARGO DO IBAMA**, Inquérito Policial Ambiental, **EMBARGOS**, Urbanizadora Paranozinho, **PROJETOS AMBIENTAIS**, Grilagem, **MULTA AMBIENTAL**, Inquerito da **DEMA – Delegacia do Meio Ambiente**, **UNIÃO**, Desmatamento, **NOVACAP**, **Projetos Urbanísticos**, **CADASTRAMENTO TOPOGRÁFICO**, Correção de Danos Ambientais, **TERRACAP**, **IBRAM**, **Ministério Público**, **ADASA**, **ACÇÃO CIVIL PÚBLICA**, Danos Ambientais, **GDF**, **Definição Fundiária**, **REDE DE ESGOTO**, Família Passos, **CHÁCARA DOS PASSOS**, **Regularização**, **PROJETOS URBANÍSTICOS**, **IBRAM**, **MULTA**.

EDITORIAL

Prezados condôminos,

Dedicamos este informativo ao assunto de maior relevância para o desenvolvimento do nosso Condomínio: **as questões ambientais e a nossa rede de águas pluviais**.

Inicialmente, vamos esclarecer porque o Condomínio RK encontra tantas dificuldades na realização de suas obras, porque as obras de águas pluviais foram

incluídas no PPA/RK como obras emergenciais. Em seguida, porque precisamos retomar esse tema de forma incisiva neste momento.

Apresentaremos os diversos componentes do cenário atual, propício e oportuno para levarmos adiante esse projeto e desatar mais um dos grandes nós do nosso Condomínio.

Não temos a pretensão de responder a todas as perguntas

neste informativo, mas apenas estimular o seu interesse pelo tema, que será apresentado e discutido na nossa próxima assembleia.

Por fim, queremos convidá-lo a dar a sua contribuição nas discussões e decisões sobre um tema crucial para todos nós.

Um abraço e até dia 28 de fevereiro, sábado, às 16h30.

Francisco AVELINO
Síndico do RK

75ª Assembleia Geral Extraordinária
28 de fevereiro, sábado, às 16h30



O surgimento do RK no contexto do DF

Por ocasião da criação do Distrito Federal, muitas terras e fazendas foram desapropriadas, integral ou parcialmente, para a ocupação física da capital do país. Algumas foram indenizadas, outras não. Algumas já eram espólios (em processo de outorga para herdeiros). Alguns herdeiros receberam a indenização e os que não receberam, posteriormente entraram com ações exigindo a sua parte ao Governo.

Essas situações fizeram do nosso Distrito Federal, um cenário propício para muitas irregularidades no aspecto fundiário e isso explica o senso de oportunismo de alguns, visando grandes lucros com a criação de "Condomínios", vendendo lotes em nome de "laranjas" de forma ilegal com a grilagem das terras e documentos falsos, sem definição de titularidade.

Simultaneamente, o governo lançava loteamentos também irregulares, distribuindo lotes para a população de baixa renda em assentamentos nas cidades satélites, sem nenhuma infraestrutura.

Sem um programa habitacional que atendesse à necessidade de moradia da classe média, a convivência e promessas do Governo de regularização, fez com que muitos vissem nos Condomínios uma alternativa.

O crescimento desordenado do DF começou a chamar a atenção de vários segmentos da sociedade. A Imprensa noticiava

diariamente a explosão da irregularidade. As capas dos jornais se alternavam: ora noticiavam a grilagem e as vendas irregulares, ora noticiavam entrevistas do governo prometendo regularizar os tais condomínios. Enquanto isso, os lotes nos condomínios eram vendidos com projetos arrojados, com clubes, espaços de lazer e quase sempre as áreas não correspondiam à realidade.

Numa longa história que envolvia governos com grileiros, corretores, "laranjas" e investidores fantasmas, num dia a Polícia Federal prendia e recolhia documentos de venda de lotes dos tais condomínios e no outro dia, Secretários de Governo se apresentavam para os esperançosos e inocentes compradores, prometendo a regularização.

Inocentes, sim! Quem conhecia aquela situação no DF? Quem sabia o que era condomínio irregular? Quem deixaria de comprar um lote muito mais barato já que o governo da época informava, bem como todos os outros posteriores, que regularizariam os condomínios? E assim um grande número de famílias comprou seus imóveis para terem direito à sua casa própria e fugir dos abusivos alugueis.

Alguns compradores que já tinham uma noção sobre a legislação de condomínios entendiam que condomínio significa domínio comum, e por isso teriam que dividir as despesas e fazer os investimentos necessários para a sua infraestrutura. Outros, por

não conhecerem as leis, tinham uma grande expectativa de que tudo seria feito pelo governo, a exemplo dos assentamentos de baixa renda em ampla expansão. Assim, muitos foram enganados, pois não tinham noção do longo caminho que ainda teriam que percorrer e dos grandes investimentos que teriam que fazer por terem "optado" por morar em um Condomínio particular.

As residências começaram a ser construídas, antes da correta implantação do Condomínio, ou seja: sem definição fundiária, sem estudos e licenças ambientais, com projetos urbanísticos que não correspondiam à realidade e sem nenhuma infraestrutura, em uma ordem completamente invertida. Que confusão! Era a mesma coisa que arrumar a mesa com todos os pratos, talheres, copos, e depois se lembrar de colocar a toalha.

Por isso, num condomínio como o nosso, hoje ainda se fala em obras de infraestrutura, em ampliação de rede elétrica, instalação de esgoto, drenagem das águas pluviais. Tudo isso tinha que ter sido feito antes da construção das casas para depois, de forma organizada e regular, as famílias ocuparem. Assim acontece nos condomínios regulares bem organizados. E com a facilidade do jeitinho brasileiro, criatividade, capacidade de se ajustar às situações, os moradores foram buscando as suas soluções. E ainda estamos resolvendo problemas até hoje.

A situação especial do RK

Nesse contexto o RK não foi exceção. E tivemos um fator agravante. O memorial descritivo de criação do condomínio prevê área bem maior do que nossas cercas limitam. Coincidentemente os acusados de serem responsáveis pela implantação irregular do RK, ocupam uma área vizinha – Chácara Karina, exatamente onde no memorial descritivo constava ser a área de lazer e áreas verdes obrigatórias e necessárias para a nossa regularização. Nossas cercas estão em local diferente do memorial descritivo limitando o condomínio às áreas residenciais já vendidas e construídas, ficando a área do Condomínio totalmente ocupada. Não temos espaço para soluções ambientais necessárias.

O Condomínio, pelo seu tamanho e localização junto às APP (Área de Preservação Permanente), despertou a atenção do Ministério Público e foi apontado pela

imprensa, como sendo resultado de um conchavo entre os grileiros e o governo. Segundo essa teoria, os grileiros tomavam posse da terra e loteavam-na, com a omissão do governo, que por sua vez, extraia ganhos políticos e assim, de forma intencional, não fiscalizava a implantação irregular.

Existe uma escritura pública da área do Condomínio RK cuja autenticidade é questionada judicialmente pela TERRACAP, com base na tese de que as terras onde se localiza o RK teriam sido desapropriadas à época da implantação da Capital Federal. Embora questione, a TERRACAP nunca conseguiu provar que a área do RK seja terra pública. Diante desse embroglio, o Ministério Público do DF moveu uma Ação Civil Pública, pleiteando a desconstituição do condomínio e acusando os envolvidos: GDF por omissão, Condomínio RK por danos ambientais e membros da

Família Passos pela criação irregular do RK. A ação estimou os danos ambientais causados à época, em R\$ 21.000.000,00, responsabilizando os três réus.

Essa situação direcionou para o nosso RK os holofotes da imprensa, justiça, órgãos ambientais, TERRACAP e até da população do DF, impondo-nos uma maior fragilidade jurídica em relação aos demais condomínios, razão pela qual precisamos dedicar maior esforço para vencer as dificuldades.

A rede de esgotos e a rede de águas pluviais são duas questões fundamentais para o nosso desenvolvimento, pois a sua falta impacta de forma significativa o meio ambiente. A rede de esgotos já está em andamento. Agora, vamos falar das redes de águas pluviais que tem sido tema das últimas assembleias, tendo sido destacada como obra emergencial no nosso Plano Plurianual (PPA/RK).

ENTENDENDO AS DIFICULDADES...

Por que outros condomínios, mesmo irregulares, podem fazer obras e benfeitorias e o RK sofre tantas exigências que mais parecem perseguições?

Por causa da AÇÃO CIVIL PÚBLICA.

Por que o Ministério Público tem olhos tão atentos no RK?

Por que ele é o autor da Ação Civil Pública e tem interesses especiais em relação à criação do Condomínio.

Por que sofremos embargos, inquéritos, proibições?

Por causa da Ação Civil Pública.

Por que não podemos construir o nosso campo de futebol?

Porque o nosso campo está em área embargada pela DEMA - Delegacia do MEIO AMBIENTE e é objeto do inquérito policial movido contra o ex-Síndico Laércio na ocasião da construção do CCE. O inquérito investiga a construção em áreas de minas e desmatamento de áreas de proteção ambiental.

Por que não conseguimos sequer entrar no processo de regularização do RK?

Porque temos que aguardar a sentença da questão fundiária do RK que é primeiro quesito para a regularização.

Sábias decisões da comunidade

A partir de 2011, a comunidade, diante de tantos problemas internos, grandes dívidas acumuladas, má gestão dos recursos nas gestões anteriores, decidiu em assembleia que mesmo impedidos de dar prosseguimento ao processo de regularização se empenharia em resolver os problemas, e evitaria a todo custo qualquer ação que pudesse complicar ainda mais a situação ambiental do Condomínio. Com isso, a execução de qualquer obra ficou condicionada a realização de estudos e autorização ambiental. Desde então, tudo foi realizado com planejamento, obediência às leis, às normas técnicas e autorizações para todas as obras realizadas. E não mais tivemos embargos que viessem a complicar ainda mais a já tão complicada situação do RK. Vale lembrar que no passado, uma **AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL COM OBRIGAÇÃO DE FAZER** foi outorgada ao RK para a construção da drenagem das águas pluviais e pavimentação, mas, por falta de obediência e não cumprimento de procedimentos obrigatórios foi suspensa.

A comunidade optou por cuidar de forma criteriosa das ruas internas, da ordem, limpeza, das contas e dívidas. Minimizou os problemas de erosões internas e externas, cobriu as redes de drenagem de águas pluviais que sofriam danos com a erosão, quando foram executadas as obras de pavimentação da Rua do Lazer com aprovação do IBRAM, criou pequenos bolsões na área interna e externa do condomínio. Investiu na melhoria da iluminação e infraestrutura do condomínio, garantindo significativa e imediata melhoria na qualidade de vida dos condôminos, associada ao respeito às questões ambientais.

ACORDO PROPOSTO PELO CONDOMÍNIO RK NA AÇÃO CIVIL PÚBLICA

Em agosto de 2014, o Condomínio RK, com o objetivo de encerrar a Ação Civil Pública nº 2000.01.1.064120-9, que tem trazido tantas dificuldades, propôs um acordo ao Ministério Público:

- 1 O Condomínio RK executaria as obras sob a responsabilidade técnica do GDF com a aprovação da ADASA, NOVACAP e IBRAM, que inclui a recuperação de áreas degradadas.
- 2 O GDF faria a desapropriação da porção necessária de terras limítrofes (Chácara Karina e Haras Bela Vista) para a passagem da rede e construção de bacias de contenção necessárias, bem como daria o suporte legal nos aspectos fundiários e de responsabilidade técnica para a elaboração das obras de drenagem;
- 3 A família Passos, ocupante da Chácara Karina, liberaria a passagem das tubulações de águas pluviais para atingirem o Córrego.

Nosso próximo desafio, nosso próximo nó a ser desatado!

A pós solucionarmos 90% dos problemas internos já expostos, chegou a hora de realmente tratarmos das nossas águas pluviais externas, ou seja, o lançamento das águas a serem captadas pela

nossa rede interna para o córrego do Capão Grande. Toda a nossa rede interna já está construída e sem uso e precisa da conclusão. Precisamos buscar as soluções para os grandes danos ambientais.

O QUE PRECISAMOS FAZER?

Inicialmente, precisamos atualizar o nosso projeto da rede de águas pluviais, considerando as normas da ADASA, expedidas após a realização do projeto na parte interna do Condomínio. Novas condições foram estabelecidas, como limite de vazão com base na área (24,4 litros por segundo por hectare), bem como área máxima a ser impermeabilizada e cálculo de vazão com base no tempo de recorrência de 10 anos.

Escolher alternativas de ajuste da nossa rede de águas pluviais.

Durante e após a atualização do projeto deveremos retomar as negociações para liberação da passagem e construção das bacias de contenção necessárias antes do lançamento das águas no córrego Capão Grande.

Apresentar aos órgãos ambientais e à justiça, o Projeto da Rede de Águas Pluviais adequado às normas da ADASA, com a finalidade de avançar no acordo e extinguir o processo e risco de multa milionária.



PORQUE PRECISAMOS FAZER?

Podemos elencar varias razões pelas quais devemos realizar a adequação do projeto da nossa rede de águas pluviais.

Vejamos algumas:

- Se ocupamos e impermeabilizamos o solo do Condomínio RK, logo precisamos minimizar e corrigir os eventuais danos causados.
- A legislação mudou antes de concluirmos a nossa rede de águas pluviais. Assim para obtermos a autorização para conclusão da obra precisamos adequar o projeto às regras vigentes.
- A resolução nº 09/ 2011 da ADASA estabelece limites para lançamentos de águas nas vias e nos corpos hídricos. Para

atender aos requisitos legais será necessária a criação de dispositivos de retenção e infiltração de águas nas áreas internas do Condomínio.

- A rede já construída e inacabada representa um investimento superior a oito milhões de reais, sem uso. A falta de conclusão da obra traz sérios problemas internos e junto às autoridades ambientais.
- A realização desse projeto sinalizará aos órgãos ambientais, à justiça e ao Ministério Público, a seriedade com que o Condomínio vem tratando a questão ambiental, bem como o interesse em cumprir a sua parte na proposta de acordo realizada junto a ação civil pública.

COMO FAZER?

O PROJETO FOI PLANEJADO PARA REALIZAÇÃO EM TRÊS ETAPAS:

1ª Etapa:

Realização da topografia da rede de águas pluviais executada;

Cadastramento das informações topográficas, incluindo tubulações, PVs, postes, vias e outros equipamentos relevantes para estudo de adequação da rede de águas pluviais, com aproveitamento no processo de regularização do condomínio.

Alimentação do Sistema de Simulação para definição da concepção geral do sistema e avaliação do sistema existente, indicando possíveis alterações e ajustes, em conformidade com as normas da ADASA.

- Avaliação do Projeto de Macro drenagem da Urbanizadora Paranoazinho, com vistas a identificar a viabilidade técnica e econômica de integração total ou parcial dos sistemas;

2ª Etapa:

Atualização do Estudo hidrológico da área de contribuição direta e indireta, levando em consideração o EIA-RIMA existente;

Identificação das possíveis áreas para a implantação das medidas proposta para o atendimento à Resolução nº 09/11 da ADASA e outras normas vigentes;

Avaliação técnica de alternativas e otimização de volumes para as das medidas de controle de qualidade e quantidade para o atendimento às normas vigentes;

Simulação e apresentação de diferentes alternativas tecnicamente válidas para apreciação da Administração e do Conselho Consultivo e Fiscal, sustentadas por informações técnicas e financeiras;

Estudo de viabilidade técnica e econômica para elaboração do projeto de construção, em áreas externas, de bacias de contenção ou tanques para aproveitamento de água, considerando a redução do impacto no córrego do capão grande;

Estudo de proteção das redes internas de águas pluviais com aproveitamento das áreas em benefício dos condôminos, em consonância com os objetivos de uso e ocupação do solo do parcelamento.

3ª Etapa:

Elaboração se for, o caso, de estudos geotécnicos necessários ao desenvolvimento das medidas de recuperação ambiental dos processos erosivos;

Definição dos impactos gerados sobre as áreas de estudo, incluindo as ações de monitoramento e a elaboração do projeto de Recuperação de Áreas Degradadas;

Avaliação técnica de alternativas e elaboração em nível de projeto executivo de engenharia do sistema de drenagem pluvial e das medidas de controle de erosão das áreas avaliadas.

Elaboração de orçamento analítico e sintético das medidas propostas;

Prejuízos causados pela não construção da drenagem:

INTERNOS (para a comunidade)

Excesso de volume d'água correndo pela superfície causando:

Quedas de muros / Remoção da pavimentação existente / Alagamento nas residências / Rebaixamento das ruas formando grandes poças e bolsões / Desconforto dos pedestres nos dias de chuva / Acúmulo de água e terra em várias partes do condomínio (bocas de lobo fechadas) / Avarias da rede de águas pluviais já construídas e sem uso há 8 anos.

EXTERNOS (ambientais e para a regularização)

Não cumprimento da totalidade das regras ambientais, contidas nas autorizações do IBRAM / Impossibilidade de autorização ambiental para qualquer outra obra prevista, pois todas tem impacto ambiental / Impossibilidade de regularização / Impossibilidade de receber do Ibram o termo de referência para a Ação Civil Pública para o cumprimento do acordo proposto.

Venha conhecer, debater e decidir sobre esse e outros assuntos previstos no edital.

75ª Assembleia Geral Extraordinária dia 28 de fevereiro, sábado, às 16h30



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

SÍNDICO: Francisco Avelino de Assis | 1º SUB-SÍNDICO: Licurgo Salustiano Botelho | 2º SUB-SÍNDICA: Náila Cavalcanti Curi

CONSELHO CONSULTIVO: Vera Barbieri, André Ricardo de Sousa, Irene Lima Martins, Josael Nunes Vieira, José Ilo Rogério de Holanda, Lindolfo Adjuto Botelho, Marco Antônio dos Santos Mohr, Elias Leocádio da Silva, Fideles Gonçalves Amaral Júnior, Lúcia de Fátima C. Zago, Jonas Lotufo Brant de Carvalho, Nilson Carneiro Laurindo, Paulo Maria Othon Sidou, Tatiana Lofti Sampaio

CONSELHO FISCAL: José Carlos Xavier de Souza, Celso José Shneider, Darci Gelson Petri, Paulo Sérgio Ribeiro de Camargo, Simone Alves Dias Lopes, José Narciso Santana

EDITORAÇÃO E IMPRESSÃO: Gráfica Executiva | TIRAGEM: 3.000 exemplares