



## **SÚMULA DO PARECER TÉCNICO 410/19/IE**

**PROCESSO:** IMPACTO 115/2016  
**INTERESSADO:** Theia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.  
**ASSUNTO:** Centro Empresarial Espaço Gaia Théia  
**MUNICÍPIO:** Jarinu

### **1. INTRODUÇÃO**

Trata-se de súmula do Parecer Técnico 410/19/IE, elaborado pelo Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimentos, com base em análise do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA, visando subsidiar o licenciamento ambiental do Centro Empresarial Espaço Gaia Théia, a ser implantado em área de 364,44 ha, no Município de Jarinu.

### **2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O empreendimento compreende a implantação de seis condomínios para atividades logísticas e industriais, sendo dois (Gaia Água e Gaia Sol) localizados à norte e quatro (Gaia Théia, Gaia Órion, Gaia Ciriús e Gaia Plêiades) ao sul da Rodovia Dom Pedro I. Na Área Especial de Interesse Industrial, as indústrias poderão ter fator de complexidade (W) máximo igual a 5 e nas demais áreas o fator de complexidade (W) máximo será igual a 3. São previstos 22 edifícios de uso industrial e 29 de uso comercial em uma área construída de 69,37 ha.

As áreas de uso comum equivalem a 288,5 ha e compreendem o sistema viário (49,1 ha), áreas verdes (125,5 ha) e taludes (113,8 ha); corpos hídricos e faixas de servidão equivalem a 6,53 ha.

Está prevista para o Centro Empresarial Espaço Gaia Théia, em sua ocupação máxima, uma população fixa de 11.200 pessoas e 1.800 flutuantes.

A implantação do empreendimento está planejada para um período de 150 meses, com a geração de 2.100 postos de trabalho durante as obras, segundo o EIA. O custo total estimado para a implantação do condomínio é de R\$ 286.842.275,91 (duzentos e oitenta e seis milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, duzentos e setenta e cinco reais e noventa e um centavos).

### **3. COMPATIBILIDADE COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL**

De acordo com a Lei Municipal Complementar nº 97/06, que define o Plano Diretor de Jarinu, os imóveis que compõem o empreendimento proposto estão inseridos na Macrozona de Qualificação Urbana, e parcialmente na Área Especial de Interesse Industrial. A Certidão da Prefeitura de Jarinu, emitida em 13/06/17, informa que a prefeitura nada tem a opor quanto à implantação do empreendimento e que os imóveis que o compõem não possuem restrições urbanísticas que impeçam a implantação de indústrias, comércio, prestação de serviço ou logística.

Conforme Declarações para Licenciamento Ambiental da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente de Jarinu, emitidas em 25/07/2017, a Prefeitura declara a competência do licenciamento ambiental do Centro Empresarial Espaço Gaia Théia à CETESB, nos termos do Art. 5º da Resolução Conama nº 237/97 e Art. 5º da Resolução SMA nº 22/09.



#### **4. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS**

Os principais impactos ambientais previstos nas fases de implantação e operação do empreendimento, e as respectivas medidas mitigadoras são apresentados a seguir:

**Geração de Expectativas na População** – Para dirimir expectativas e dúvidas da população vizinha ao empreendimento quanto aos potenciais efeitos sobre o meio ambiente e quanto à geração de empregos, foi proposto o programa de Comunicação Social, a ser iniciado antes da implantação do projeto. Para a solicitação da LI, o programa deverá ser detalhado e na solicitação da LO deverá ser comprovada a realização das atividades previstas.

**Poluição e incômodos gerados durante as obras** – Durante as obras são esperados impactos ambientais e incômodos decorrentes das atividades no canteiro de obras e implantação da infraestrutura e edificações do condomínio. Para minimizar os impactos gerados durante as obras será implementado um Plano de Controle Ambiental das Obras (PCAO), contemplando medidas e procedimentos para supervisão e gestão ambiental das obras, controle de tráfego, controle do canteiro de obras, mitigação de incômodos à população, treinamento ambiental e recuperação de áreas degradadas. Para solicitação da LI, deverá ser apresentado o detalhamento do Plano e durante a implantação deverão ser apresentados relatórios de acompanhamento do PCAO.

**Desenvolvimento de processos erosivos e assoreamento das drenagens** - A ocorrência de processos erosivos na área do empreendimento está associada à fase de construção do condomínio em função da retirada da cobertura vegetal, dos serviços de terraplenagem para ajuste topográfico do sistema viário e área de galpões, assim como a abertura de valas para implantação do sistema de saneamento e do sistema de drenagem. Foi proposto um Programa de Controle de Processos Erosivos, a ser detalhado por ocasião da solicitação de LI. Durante as obras serão apresentados relatórios comprovando a implantação dos dispositivos de drenagem provisória e definitiva, medidas de proteção dos corpos hídricos, além da descrição das ações de prevenção, controle e monitoramento realizadas.

**Impactos da impermeabilização do solo** – A taxa de permeabilidade de cerca de 34,44% da área total do empreendimento, associada ao sistema de macrodrenagem composto por 27 bacias de retenção, deverão mitigar os potenciais impactos relacionados à impermeabilização do solo, evitando inundações a jusante. Por ocasião da solicitação da LI, deverão ser apresentados o projeto executivo do sistema de drenagem de águas pluviais aprovado pela Prefeitura Municipal, um plano de manutenção das estruturas hidráulicas e projeto para aproveitamento de águas pluviais para uso não potável. Para LO deverá ser demonstrada a execução dos sistemas aprovados e atendimento aos Pareceres GT – Empreendimentos nº 07/2017, 01/2018, 04/2018 e 06/2018 do Comitê PCJ.

**Risco imposto pela existência de gasoduto** – De acordo com o Parecer 077/18/IPRR, o Estudo de Análise de Risco (EAR) encontra-se adequado e de acordo com a norma CETESB P4.261, apresentando risco tolerável. Por ocasião da LI deverá ser elaborado Plano de Ação de Emergência (PAE), prevendo um exercício simulado anual que contemple o cenário de abandono do condomínio, integrado ao Plano de Ação de Emergência e de Comunicação de Risco da operadora responsável pelo gasoduto SDGN Canalizado (Itatiba-Atibaia-Jarinu).

**Impactos sobre a cobertura vegetal e intervenções em Áreas de Preservação Permanente - APPs** – Para a implantação do empreendimento está prevista a supressão de 18,96 ha de vegetação nativa nos estágios inicial e médio e 297 árvores isoladas, além de 5,18 ha suprimidos sem autorização (Autos de Infração de Penalidade de Multa – AIIPM nº 60001181, 60001183, 60001184, 60001185 e 60001186). Como compensação serão averbadas áreas de floresta em estágio médio de regeneração e áreas a recuperar no município de Bragança Paulista, em índices acima dos definidos pela Resolução SMA 07/17, e serão firmados os Termos de Compensação e Recuperação Ambiental.

**Interferências sobre a fauna silvestre** – No levantamento realizado na ADA e AID foram identificadas 181 espécies da fauna silvestre terrestre, dentre as quais 10 constam na Lista da Fauna Ameaçada de Extinção do Estado de São Paulo conforme Decreto Estadual nº 60.133/14. O levantamento da ictiofauna identificou 17 espécies pertencentes a 8 famílias, nenhuma descrita nas listas de espécies ameaçadas de extinção. Como medidas de proteção à fauna, além do



## COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Prof. Frederico Hermann Jr., 345 - CEP 05459-900 - São Paulo - SP  
C.N.P.J. nº 43.776.491/0001-70 - Insc.: Est. nº 109.091.375-118 - Insc. Munic.: nº 8.030.313-7  
Site: [www.cetesb.sp.gov.br](http://www.cetesb.sp.gov.br)

reflorestamento das Áreas Verdes visando a conectividade entre as áreas preservadas, deverão ser implementados os Programas de Salvaguarda e de Monitoramento da Fauna Silvestre para o acompanhamento da comunidade faunística antes, durante e após a implantação do empreendimento.

**Interferências em Unidades de Conservação e Áreas Protegidas** – Considerando que não incidem na gleba e em seu entorno imediato Unidades de Conservação previstas no SNUC ou em suas respectivas zonas de amortecimento, não são previstos impactos em UCs pela implantação do projeto.

**Aumento da demanda por saneamento** – Para o abastecimento de água foram apresentadas 16 Licenças de Execução de Poço Tubular Profundo emitidas pelo DAEE com vazões instantâneas entre 8,0 e 9,5 m<sup>3</sup>/h cada. O efluente doméstico gerado nos condomínios terá tratamento terciário com remoção de fósforo na ETE existente no Espaço Gaia Ar, licenciado, contíguo e de mesmo interessado. Os efluentes tratados não utilizados no sistema de reuso proposto serão lançados no Ribeirão do Pinhal, conforme outorga de lançamento do DAEE para 6,16 m<sup>3</sup>/h. Os resíduos comuns e da construção civil serão encaminhados ao aterro sanitário ESTRE Ambiental S.A. Para a fase de operação, deverá ser apresentado um Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos Urbanos, prevendo a coleta seletiva e a minimização da geração de resíduos, incluindo os da construção civil.

**Aumento da demanda por serviços públicos e geração de empregos** – Visando potencializar os impactos positivos da geração de empregos, estimados em 2.100 durante as obras e 11.200 durante a operação, e minimizar eventuais sobrecargas sobre a infraestrutura municipal, deverão ser implementados os Programas de Priorização da Mão de Obra Local e de Reforço da Infraestrutura Municipal.

**Impactos no tráfego das vias de acesso** – A implantação do dispositivo de acesso no Km 91 da Rodovia Dom Pedro I (SP-065) pela Prefeitura Municipal, a pavimentação de ruas de acesso com implantação de lombadas e sinalização, as 2.487 vagas de estacionamento para veículos e 347 para caminhões e ônibus, além da previsão de bolsões na entrada de cada condomínio para automóveis e ônibus minimizarão impactos na fluidez do tráfego local ao longo da ocupação do empreendimento, conforme Relatório de Impacto do Viário apresentado. Por ocasião da solicitação da LI deverá ser apresentado um Programa de Controle de Tráfego especificando responsabilidades e cronograma das obras previstas.

**Impacto da Implantação de Indústrias** – De acordo com o Plano Diretor Municipal, parte da gleba localiza-se em Área Especial de Interesse Industrial e o empreendedor prevê a implantação de indústrias com fator de complexidade (w) de 1 a 5 (Lei Estadual nº 5.597/87) nessa área, e nas demais áreas a implantação de indústrias terão fator de complexidade (w) de 1 a 3, sendo que cada indústria deverá ter licenciamento específico junto à Agência Ambiental da CETESB de Jundiaí. Tais indústrias deverão ainda estar restritas às tipologias previstas na Lei Macris (Lei Estadual nº 9.825/97), que restringe as atividades industriais nas áreas de drenagem do Rio Piracicaba.

**Interferências em patrimônio histórico e arqueológico** – O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, por meio do Ofício 899/2018/IPHAN, manifestou-se favoravelmente à emissão das Licenças Ambientais Prévia, de Instalação e Operação para o empreendimento no que diz respeito ao patrimônio arqueológico, conforme Instrução Normativa IPHAN nº 01/2015.

## 5. PROGRAMA DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL

Caberá à Câmara de Compensação Ambiental da SMA definir a destinação e a forma de pagamento dos recursos da compensação previstos na Lei 9985/2000, sendo condicionante para a emissão da LI a apresentação do comprovante de pagamento pelo empreendedor e a assinatura de um Termo de Compromisso de Compensação Ambiental – TCCA, conforme estabelecido no Decreto Estadual nº 60.070 de 15/01/2014. Para a emissão da LO deverá ser apresentado relatório contábil final, comprovando o montante efetivamente despendido na implantação do projeto urbanístico, visando a realização de ajustes no valor destinado à compensação ambiental do empreendimento.



## **COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Av. Prof. Frederico Hermann Jr., 345 - CEP 05459-900 - São Paulo - SP  
C.N.P.J. nº 43.776.491/0001-70 - Insc.: Est. nº 109.091.375-118 - Insc. Munic.: nº 8.030.313-7  
Site: [www.cetesb.sp.gov.br](http://www.cetesb.sp.gov.br)

### **6. CONCLUSÃO**

Com base na análise do EIA/RIMA, complementações e demais documentos constantes do Processo IMPACTO nº 115/2016, a equipe técnica do Departamento de Avaliação Ambiental de Empreendimentos - IE conclui que o empreendimento é ambientalmente viável, desde que atendidas as medidas propostas no EIA e as exigências do Parecer Técnico nº 410/19/IE. Nestes termos, submeto ao CONSEMA para apreciação e deliberação sobre a viabilidade ambiental do Condomínio Empresarial Gaia Théia, no Município de Jarinu.

São Paulo, 09 de dezembro de 2019.

**Domenico Tremaroli**

Diretor de Avaliação de Impacto Ambiental