

## SÚMULA DO PARECER TÉCNICO 88/2024/IL

**PROCESSO:** IMPACTO 226/2022 (e-ambiente CETESB.066695/2022-73)  
**INTERESSADO:** Constal Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
**ASSUNTO:** Licença Ambiental Prévia do Loteamento Nova Porto Feliz  
**MUNICÍPIO:** Porto Feliz

### 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de súmula do Parecer Técnico 88/2024/IL, elaborado pelo Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental - IL, com base em análise do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA, visando subsidiar o licenciamento ambiental do Loteamento Nova Porto Feliz, a ser implantado no Município de Porto Feliz.

### 2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Trata-se de implantação de loteamento de uso misto, cujo projeto urbanístico, com cerca de 135,22 ha, destina 29,82% (403.252,98 m<sup>2</sup>) de sua área total para as áreas privadas (948 lotes residenciais unifamiliares e 379 lotes comerciais). As Áreas Públicas abrangem 70,18% (948.927,20 m<sup>2</sup>), que se subdividem em Sistema Viário (17,13%), Áreas Institucionais (6,70%), Áreas Verdes (36,74%) e Sistema de Lazer (9,62%).

O acesso ao empreendimento se dará pela Estrada Municipal PFZ-60 e, posteriormente, por ponte a ser construída sobre o Rio Tietê, interligando-o à região central do município através da Rua João Avancini.

A população total estimada com a ocupação do empreendimento é de 7.950 pessoas, sendo 4.730 residentes e 3.220 visitantes e funcionários.

O cronograma de implantação do Loteamento Nova Porto Feliz é de 24 meses e os investimentos foram estimados em cerca de R\$ 33.800.000,00 (trinta e três milhões e oitocentos mil reais).

### 3. COMPATIBILIDADE COM A LEGISLAÇÃO

A Certidão de Conformidade nº 010/2020 revalidada em 05/09/2022, da Diretoria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Porto Feliz, certifica que a gleba se encontra em Zona Urbana em ZR2 – Zona de Uso Residencial e ZCA – Zona de Conservação Ambiental do Rio Tietê conforme LC nº 215/2019; certifica ainda, que o empreendimento está de acordo com as diretrizes municipais que fixam as normas que devem ser obedecidas em relação à destinação e implantação das áreas de uso particular (lotes), uso comum (sistema viário) e uso público (equipamentos urbanos – áreas institucionais) em loteamentos residenciais e possui acesso para via oficial.

A Certidão de Uso do Solo nº 55/2020 da Secretaria de Obras, Planejamento Urbano, Meio Ambiente e Habitação, revalidada em 09/06/2022, certifica que o imóvel se encontra em zona que permite o uso do solo para as categorias de uso residencial R1, R2 e R3 com área mínima de lotes de 250 m<sup>2</sup> e testada mínima de 10 m. A Manifestação Ambiental nº 27/2022 de 19/07/2022 informa que: o local está fora das Áreas de Proteção Ambiental do município; há registros de nascentes e cursos d'água que implicam em APP; o empreendimento passou por análise do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMDEMA em maio de 2022; e que não foram encontrados registros documentais que inviabilizem o empreendimento.

Em atendimento à Resolução SMA nº 54/08, o Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Sorocaba e Médio Tietê – CBH-SMT emitiu a Deliberação Ad Referendum do CBH-SMT nº 462, de 22/02/2023, e respectivo Anexo - Parecer Técnico CT-PLAGRHI nº 01/2023.

### 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 quanto a implantação do empreendimento** – Para mitigar a geração de expectativas na população foi apresentado o Programa de Comunicação Social, visando o

esclarecimento de dúvidas quanto ao projeto. Na solicitação da LO serão compilados os relatórios de acompanhamento do programa e comprovadas as ações realizadas.

**Poluição e incômodos gerados durante as obras de implantação** – Durante as obras são esperados impactos ambientais e incômodos decorrentes das atividades de realização de terraplenagem, pavimentação e implantação da infraestrutura de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, drenagem e iluminação. Para minimizar os potenciais impactos deverá ser implementado o Plano de Controle Ambiental das Obras – PCAO, prevendo ações para mitigação de incômodos à população, gerenciamento de resíduos, efluentes e emissões atmosféricas, controle de tráfego, gestão da manutenção e abastecimento de maquinários e veículos pesados, e posterior recuperação de todas as áreas afetadas. As ações realizadas no âmbito do PCAO serão apresentadas durante a implantação do empreendimento e em relatório consolidado para a solicitação da LO.

**Desenvolvimento de processos erosivos e assoreamento das drenagens** - A potencial ocorrência de processos erosivos na área do empreendimento está associada à terraplenagem para ajuste topográfico do sistema viário e quadras durante a fase de obras, assim como para implantação do sistema de saneamento e drenagem. Será implementado um Programa de Controle de Erosão e Assoreamento, no âmbito do PCAO, contendo ações de prevenção, controle e monitoramento. Durante as obras, deverá ser comprovada a implantação dos dispositivos de drenagem provisória e definitiva, medidas de proteção dos corpos hídricos e APP, além da descrição de todas as medidas realizadas.

**Impactos da impermeabilização do solo** – Os estudos hidráulicos-hidrologicos apresentados em atendimento à Decisão de Diretoria CETESB nº 014/2023/E/C/I demonstraram que o empreendimento não será atingido pelas cotas de inundação do Rio Tietê e afluentes, em TR de 100 anos, e que os cinco reservatórios de retenção propostos para TR de 10 anos atendem ao objetivo de amortecimento do impacto da vazão incremental proveniente da drenagem de águas pluviais do loteamento nos corpos d'água receptores. Na solicitação da LI os projetos de drenagem deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal e na solicitação de LO deverá ser demonstrada a implantação do sistema de drenagem.

**Perda de cobertura vegetal e intervenções em Áreas de Preservação Permanente - APP** – Para a implantação do empreendimento será necessária a supressão de 382 indivíduos arbóreos isolados, sendo 234 árvores de espécies nativas e 148 de espécies exóticas, além de intervenção em 0,49425 de APP para implantação dos dispositivos de drenagem e do sistema viário sem alternativa locacional, sendo: 0,07505 ha de Floresta Estacional Semidecidual - FES em estágio inicial de regeneração, 0,1994 ha de FES em estágio médio de regeneração e o restante, 0,4238 ha, sobre campo antrópico. Atendendo a Resolução SIMA nº 80/20, serão mantidos 49,68 ha de Áreas Verdes (36,74% da gleba), que incluem 28,65 ha de vegetação nativa. Será implementado o Programa de Proteção, Recuperação e Monitoramento das Áreas Verdes, a ser elaborado em consonância com a Resolução SEMIL nº 02/24 e Parecer COMDEMA 01/2022.

**Interferências sobre a fauna silvestre** – No levantamento realizado na ADA foram identificadas 132 espécies nativas sendo 09 da mastofauna, 112 da avifauna (17 migratórias) e 11 da herpetofauna, dentre as quais destacam-se a onça-parda (*Puma concolor*), considerada vulnerável pela lista nacional e estadual (ICMBIO, 2018; SMA, 2018), o gato-mourisco (*Herpailurus yagouaroundi*) considerado vulnerável pela lista nacional (ICMBIO, 2018) e quase ameaçado pela lista estadual (SMA, 2018) e a paca (*Cuniculus paca*), considerada quase ameaçada pela lista estadual (SMA, 2018). Para proteção da fauna serão implementados os programas de Monitoramento e Salvaguarda da Fauna, além da previsão de reflorestamento de Áreas Verdes que incluem as APP, visando a implementação de corredor ecológico.

**Interferências em Unidades de Conservação e Áreas Protegidas** – A gleba do empreendimento não incide ou está próxima de Unidades de Conservação ou zonas de amortecimento, não sendo esperados impactos sobre UCs ou demais áreas protegidas.

**Aumento da demanda por saneamento** – Conforme Certidão do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Porto Feliz - SAAE nº 046/2023 e Declaração de Viabilidade de Empreendimento - DVI publicada pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE no Diário Oficial de 07/08/2023, a solução para abastecimento de água através de poço profundo proposta nas Diretrizes do Loteamento Nova Porto é considerada viável. Por meio da Certidão s/n de 25/07/2022 o SAAE informou que a ETE Xyko tem capacidade de receber e tratar os efluentes do loteamento. Por ocasião da solicitação da LI deverá ser apresentada Outorga de Direito de Uso emitida pelo DAEE para a captação de água e, na LO, será apresentado o Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

**Impacto no tráfego das vias de acesso** – As análises realizadas no estudo de tráfego para 9 cruzamentos nas vias de acesso, a partir da ponte a ser construída sobre o rio Tietê, indicaram piora nos níveis de serviço apenas em um deles, entre as ruas Newton Prado e Rui Barbosa. Como solução foi indicada a proibição de estacionamento na aproximação dessas vias. Nas próximas fases do licenciamento será apresentada a anuência da Prefeitura Municipal para a construção de ponte sobre o rio Tietê como um dos acessos ao empreendimento e tratativas para atendimento à recomendação do estudo de tráfego para melhora nos níveis de serviço.

**Aumento da demanda por serviços públicos e geração de empregos** – Para mitigar impactos do aumento da demanda por serviços públicos, o interessado cita a destinação de áreas institucionais e a implementação do Programa de Reforço da Infraestrutura Municipal, em parceria com a prefeitura. Para potencializar o impacto positivo da geração de empregos será implementado um Programa de Priorização da Mão de Obra Local, que deverá prever a formalização de convênios com o Posto de Atendimento ao Trabalhador para divulgação de vagas e realização de treinamentos.

**Interferências em patrimônio histórico e arqueológico** – O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN manifestou-se favoravelmente à emissão das Licenças Prévia, de Instalação e Operação para o empreendimento por meio do Ofício nº 1764/2021/IPHAN-SP. Em publicação feita em 22/07/2022 no Diário Oficial, o CONDEPHAAT foi favorável à implantação do empreendimento e observou que todas as intervenções futuras na área envoltória e de tombamento do Parque das Monções, localizado na margem esquerda do rio Tietê, deverão ser submetidas previamente à análise e deliberação do órgão.

## 5. PROGRAMA DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL

Caberá à Câmara de Compensação Ambiental da SEMIL 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 no valor referente à compensação ambiental definida na Memória de Cálculo elaborada pela CETESB e aprovada pelo empreendedor, e a assinatura de um Termo de Compromisso de Compensação Ambiental - TCCA, conforme estabelecido no Decreto Estadual nº 65.486, de 21 de janeiro de 2021.

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.

## 6. CONCLUSÃO

Com base na análise do EIA/RIMA, complementações e demais documentos constantes do Processo IMPACTO nº 226/2022, a equipe técnica do Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental – IL conclui que o empreendimento é ambientalmente viável, nos termos da Resolução CONAMA 237/97, desde que atendidas as medidas propostas no EIA e as exigências do Parecer Técnico nº 88/2024/IL. Nestes termos, submete-se o Parecer Técnico nº 88/2024/IL ao CONSEMA para verificação do interesse na apreciação e deliberação sobre a concessão da Licença Ambiental Prévia para o Loteamento Nova Porto Feliz, sob responsabilidade da Constal Empreendimentos Imobiliários Ltda.

São Paulo, 05 de novembro de 2024.

**Rodrigo Passos Cunha**

Gerente do Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental



# Assinaturas do documento



"SUMULA DO PARECER TÉCNICO 88\_2024\_IL - Nova  
Porto Feliz"

Código para verificação: **LHXH1N00**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **RODRIGO PASSOS CUNHA** (CPF: 209.XXX.908-XX) em 05/11/2024 às 11:01:37 (GMT-03:00)  
Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 25/04/2024 - 11:36:37 e válido até 25/04/2027 - 11:36:37.  
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://e.ambiente.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **CETESB.066695/2022-73** e o código **LHXH1N00** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.