

SÚMULA DO PARECER TÉCNICO 02/2025/IL

PROCESSO: IMPACTO 255/2022 (e-ambiente CETESB.077835/2022-28)
INTERESSADO: COSMIC – Fundo de Investimento Imobiliário
ASSUNTO: Licença Ambiental Prévia do Condomínio Logístico PROLOGIS Cajamar 4
MUNICÍPIO: Cajamar

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de súmula do Parecer Técnico 02/2025/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 Centro Logístico PROLOGIS Cajamar 4, a ser implantado em área de 137,51 ha, no Município de Cajamar.

2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Trata-se de implantação de condomínio logístico no município de Cajamar, cujo projeto prevê a implantação de 3 galpões para locação de 172.602,03 m². As áreas impermeáveis, incluindo a área construída, sistema viário, pátios, taludes e dispositivos de drenagem ocupam 540.752,62 m² (39,32% da gleba). Já as áreas permeáveis representam 60,68% do terreno, incluindo áreas verdes (57,98%), faixa do gasoduto (1,88%) e áreas ajardinadas (0,81%).

O acesso ao empreendimento se dará por um novo viário – avenida David Primo Lattes, a ser implantado a partir da Avenida Doutor Antonio J. Abdalla.

A população total prevista na fase de operação é de 3.308 funcionários e para a fase de obra prevê-se a contratação de 650 trabalhadores.

O EIA estima que o empreendimento será implantado em 18 meses e o custo estimado é de R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais).

3. COMPATIBILIDADE COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

A área está inserida no perímetro urbano municipal, abrangendo as seguintes zonas: Zona Urbana Inteligente – ZUI, Zona Mista Urbana – ZMU e Zona de Uso Predominantemente Industrial – ZUPI 2, definidas conforme Lei Municipal Complementar nº 179/2019 (Plano Diretor).

Os documentos emitidos pela Prefeitura Municipal, destacando-se a Anuência Prévia nº 16.354/2022 de 14/05/2024, da Secretaria Municipal de Mobilidade e Desenvolvimento Urbano de Cajamar, e a Certidão Ambiental Municipal, Processo nº 67-22-CAJ-CAM, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, atestam a conformidade do empreendimento com o uso e ocupação do solo do município, e dessa forma, estão atendidas as exigências legais expressas nas Resoluções SMA nº 22/2009 e CONAMA nº 237/97.

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 foram apresentados o Programa de Comunicação Social, visando o esclarecimento de dúvidas quanto ao projeto. Às atividades previstas no programa serão acrescidas atividades de Educação Ambiental, devendo ser comprovadas nas fases subsequentes do licenciamento.

Poluição e incômodos gerados durante as obras de implantação – Durante as obras são esperados impactos ambientais e incômodos decorrentes das atividades de terraplenagem, pavimentação do viário e implantação da infraestrutura de água, esgoto, drenagem e iluminação. Para

minimizar os potenciais impactos deverá ser implementado o Programa de Controle Ambiental das Obras – PCAO, prevendo ações para mitigação de incômodos à população, gerenciamento de resíduos e efluentes, controle de tráfego, gestão da manutenção e abastecimento de maquinários e veículos pesados, e 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 Licença de Operação. Quanto à previsão de detonação de rochas e matacões com explosivos, foi emitido o Parecer Técnico nº 112/24/IAAR definindo detalhamento e cuidados necessários a serem apresentados na solicitação de LI.

Desenvolvimento de processos erosivos e assoreamento das drenagens - A potencial ocorrência de processos erosivos na área do empreendimento, com altas declividades, está associada à terraplenagem para implantação dos galpões logísticos, estacionamento e sistema viário, assim como para implantação do sistema de saneamento e drenagem. Serão implantadas medidas especiais para contenção de processos erosivos, tais como aterros estruturados, faixas de serviço, tanques de retardo, barreiras RIP-RAP entre outros. Será implementado um Subprograma de Controle de Erosão e Assoreamento, no âmbito do Programa de Controle Ambiental das Obras - 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, além da descrição de todas as medidas realizadas.

Impactos da impermeabilização do solo – Em atendimento à Decisão de Diretoria CETESB 14/2023 foram apresentados estudos hidrológicos para estimativa das cotas de cheia dos dois córregos contribuintes da margem direita do rio dos Cristais, que concluiu que as manchas de inundação não atingirão áreas edificadas, num Tempo de Retorno de 100 anos. Serão implantados 6 (seis) reservatórios de retenção de águas pluviais, com capacidade de retenção de 15.399 m³, cuja comprovação de implantação de dará na solicitação da LO. Em cumprimento à Resolução SMA nº 54 de 30 de julho de 2008, que estabelece procedimentos para a participação dos Comitês de Bacia na análise de Estudos de Impacto Ambiental, o Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê (CBH-AT) emitiu a Deliberação CBH-AT nº 192 de 05 de dezembro de 2024, sendo que o cumprimento às recomendações, referentes à gestão de recursos hídricos, serão demonstrados nas próximas fases do licenciamento.

Perda de cobertura vegetal e intervenções em Áreas de Preservação Permanente - APP – Para implantação do empreendimento está prevista a supressão de 5,170 ha de eucaliptal com sub-bosque em estágio inicial de regeneração, que representa 12,91% da vegetação nativa em estágio inicial existente na gleba. A vegetação em estágio inicial remanescente será de 34,87 ha, correspondente a 25,4 % da gleba, o que atende ao Artigo 4º da Resolução SIMA 80/2022. Está ainda prevista a supressão de 20 indivíduos arbóreos nativos e a intervenção de 0,392 ha em APP de curso de água. Serão implementados os Programas de Controle e Monitoramento da Supressão e o Programa de Recomposição de Áreas Verdes e APP.

Interferências sobre a fauna silvestre – No levantamento realizado na ADA e AID foram identificadas 6 espécies da mastofauna, 68 espécies da avifauna, 5 espécies de anfíbios e 1 réptil, nenhuma delas descritas no Decreto Estadual nº 63.853/2018 de espécies ameaçadas. Quanto à presença de capivaras na gleba foi emitido o Despacho do Instituto Pasteur de 09/02/2024 concluindo que não existe risco importante de circulação do agente etiológico da Febre Maculosa no local. Serão implementados os Programas de Salvaguarda e de Monitoramento da Fauna.

Interferências em Unidades de Conservação e Áreas Protegidas – A Informação Técnica Conjunta APA Cajamar/ATLIC nº 48/2024 de 30/09/2024 da Fundação Florestal, analisou os impactos efetivos ou potenciais à APA Cajamar, onde se localiza o empreendimento. As recomendações, relacionadas ao sistema de drenagem, comunicação social, proteção à fauna e compensação pela supressão estão contempladas na análise e serão comprovadas nas fases subseqüentes do licenciamento.

Aumento da demanda por saneamento – O abastecimento de água do empreendimento e o esgotamento sanitário serão interligados à rede pública da SABESP, com tratamento final na ETE Jordanésia. Por estar esta última em fase de construção foi exigida a implantação de ETE pelo

interessado para tratamento do esgoto antes do lançamento na rede pública, conforme Parecer Técnico nº 175/24/IAEE, de 12/08/2024. Por ocasião da solicitação da LI serão apresentados os projetos básicos de abastecimento de água e do sistema de coleta e tratamento de efluentes, aprovados junto ao órgão responsável. Na solicitação da LO será apresentado o detalhamento do Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS para a operação do empreendimento.

Impactos no tráfego das vias de acesso – De acordo com o RIT apresentado, o sistema viário existente será capaz de acomodar o tráfego adicional gerado pelo Centro Logístico Prologis Cajamar 4 sem impactos em relação à fluidez e segurança do tráfego. Ademais, o Departamento de Mobilidade Urbana e Trânsito da Prefeitura de Cajamar se manifestou favorável ao empreendimento. Os projetos executivos do novo viário de acesso, aprovados pelos órgãos competentes, serão apresentados na solicitação da LI.

Aumento da demanda por serviços públicos e geração de empregos – Visando ampliar os impactos positivos e a mitigação do aumento da demanda por serviços públicos 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 para qualificação da mão de obra.

Interferências em patrimônio histórico e arqueológico – O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, por meio do Ofício nº 4213/2022/IPHAN-SP-IPHAN de 14/09/2022, manifestou-se pela anuência às 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 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 255/2022, 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 02/2025/IL. Nestes termos, submete-se o Parecer Técnico nº 02/2025/IL ao CONSEMA para verificação do interesse na apreciação e deliberação sobre a concessão da Licença Ambiental Prévia para o Condomínio Logístico PROLOGIS Cajamar 4, sob responsabilidade de COSMIC – Fundo de Investimento Imobiliário.

São Paulo, 13 de janeiro de 2025.

Rodrigo Passos Cunha

Gerente do Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental



Assinaturas do documento



"SUMULA DO PARECER TÉCNICO 02_2025_IL -
Prologis Cajamar IV"

Código para verificação: **TSFBD4XJ**

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



RODRIGO PASSOS CUNHA (CPF: 209.XXX.908-XX) em 14/01/2025 às 11:47:51 (GMT-03:00)

Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 15/04/2021 - 16:44:29 e válido até 14/04/2024 - 16:44:29.

(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.077835/2022-28** e o código **TSFBD4XJ** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.