

SÚMULA DO PARECER TÉCNICO 26/2025/IL

PROCESSO: IMPACTO 310/2020 (CETESB.088801/2020-21)
INTERESSADO: Swiss Park Caieiras Incorporadora SPE Ltda.
ASSUNTO: Plano Urbanístico Swiss Park Caieiras
MUNICÍPIO: Caieiras

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de súmula do Parecer Técnico 26/2025/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 Plano Urbanístico Swiss Park Caieiras, a ser implantado em área de 296,26 ha, no Município de Caieiras.

2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Trata-se de implantação de parcelamento do solo, cujo projeto prevê a implantação de 1.409 lotes (ocupando 33,14% da gleba), dos quais 970 serão lotes residenciais, 127 de uso misto, 42 comerciais, 237 empresariais, 22 lotes multifamiliares, 1 clube e outros 10 para edifícios de apoio como portarias, administração etc. As áreas públicas ocuparão 66,86% da gleba e serão compostas por sistema viário (16,29%), áreas institucionais (5,15%), áreas verdes (34,55%) e sistema de lazer (10,86%).

O projeto também prevê a implantação de um Parque Linear ao longo do ribeirão dos Cavalheiros, em paralelo à diretriz viária a ser implantada no sentido Leste – Oeste.

Os principais acessos ao empreendimento serão realizados pela Rodovia Tancredo de Almeida Neves e pelas Avenidas João Casarotto, Emancipador Ivo Manoel, Fumiaki Yamamoto, Dr. Olindo Dártora, Colômbia e Manuel Carlos Gomes.

A população total prevista na fase de operação é de 6.737 moradores (população fixa) e de 12.794 funcionários e usuários (população flutuante) considerando os lotes residenciais, apoio, portaria, clube, áreas comerciais e área institucional.

O EIA estima que o empreendimento será implantado em 8 fases, prevendo-se 24 meses de obras para cada fase, totalizando 16 anos para conclusão. O custo da implantação foi estimado em R\$ 211.471.377,40 (duzentos e onze milhões e quatrocentos e setenta e um mil e trezentos e setenta e sete reais e quarenta centavos).

3. COMPATIBILIDADE COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

A gleba está inserida na Macrozona de Consolidação Urbana – MCU, na Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade – ZPR 2, Zona Industrial e de Comércio Sustentável – ZICS e um pequeno trecho no Corredor Comercial e de Serviços 6 – CCS 6, conforme Leis Complementares Municipais nº 5.391/2020 (revisão do Plano Diretor) e nº 5.392/2020 (Uso e Ocupação do Solo).

Os documentos emitidos pela Prefeitura Municipal de Caieiras, destacando-se a Certidão de Conformidade nº 364/2020 e Declaração de 26/09/24, ambas da Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento da Prefeitura de Caieiras, registram que o projeto de parcelamento obedece às diretrizes urbanísticas vigentes, estando, portanto, 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 foi apresentado o Programa de Comunicação Social, visando o esclarecimento de dúvidas quanto ao projeto. Também será implementado um Programa de Educação Ambiental, voltado aos trabalhadores do empreendimento e à comunidade vizinha. As ações desses programas devem ser comprovadas nas fases subsequentes do licenciamento de cada fase do projeto.

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, em cada fase do projeto, o Plano de Controle Ambiental das Obras – PCAO, prevendo ações para mitigação de incômodos à população, gerenciamento de resíduos e efluentes, controle de erosão e assoreamento, 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. Foi solicitado no PCAO a apresentação do planejamento e cronograma das oito fases do empreendimento e da supervisão e gestão ambiental das obras.

Desenvolvimento de processos erosivos e assoreamento das drenagens - A potencial ocorrência de processos erosivos na área do empreendimento está associada à terraplenagem para implantação dos lotes, sistema viário, assim como para implantação do sistema de saneamento e drenagem. A implantação do empreendimento em fases contribuirá com a mitigação desses impactos desde que os planos de ataque sejam devidamente planejados e compatibilizados com a implementação das medidas mitigadoras e programas ambientais. Nos trechos da gleba com maior declividade foram solicitadas medidas específicas para contenção de processos erosivos e mitigação de impactos ambientais durante as obras de implantação. Será implementado um Programa de Controle de Erosão e Assoreamento, no âmbito do Plano de Controle Ambiental das Obras - PCAO, contendo ações de prevenção, controle e monitoramento. Durante as obras deverá ser comprovada a implantação dos dispositivos especiais de contenção, de drenagem provisória e definitiva, além da comprovação de todas as medidas realizadas.

Impactos da impermeabilização do solo – Em atendimento à Decisão de Diretoria CETESB 14/2023 foi proposta a detenção de águas pluviais em quatro barramentos no Ribeirão do Cavalheiro e afluentes, visando mitigar o impacto da impermeabilização do solo e evitar inundações à jusante. A apresentação da aprovação do projeto de drenagem de águas pluviais pela Prefeitura Municipal e a emissão de Outorgas dos barramentos pelo SP Águas se dará na solicitação da LI.

Intervenção em áreas contaminadas – A gleba de interesse não apresenta histórico de ocupação pregressa e com base nos dados levantados e não foram identificadas áreas fontes ou fontes potenciais de contaminação dentro ou no entorno próximo da área do futuro loteamento.

Perda de cobertura vegetal e intervenções em Áreas de Preservação Permanente – APP – O empreendimento será implantado em propriedade ocupada predominantemente por reflorestamento de pinus, com trechos de Floresta Ombrófila Densa - FLOD, predominantemente em sub-bosque. Está prevista a supressão de árvores isoladas nativas e 2,4556 ha de FLOD em estágio inicial de regeneração, sendo 1,416 ha fora de APP e 1,038 ha em APP, além da intervenção em 194,85 ha de áreas antropizadas e vegetação exótica. Atendendo a Resolução SIMA 80/2022 serão mantidos e recuperados 34,55% de áreas verdes. Serão implementados os Programas de Controle e Monitoramento da Supressão de Vegetação e o Programa de Recuperação e Monitoramento das Áreas Verdes.

Interferências sobre a fauna silvestre – No levantamento realizado na ADA foram identificadas 8 espécies de anfíbios, 92 espécies de avifauna e 8 espécies de mamíferos, sendo apenas a *Puma concolor* (onça-parda), classificada como Vulnerável na Lista de Espécies da Fauna Silvestre Ameaçada de Extinção do Decreto Estadual nº 63.853/2018. Serão implementados os Programas de Salvaguarda e de Monitoramento da Fauna.



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

Interferências em Unidades de Conservação e Áreas Protegidas – Por estar localizado na Zona de Amortecimento - ZA do Parque Estadual do Juquery a Fundação Florestal foi consultada e emitiu a Autorização para Licenciamento de empreendimento dentro de Unidade de Conservação ou em sua Zona de Amortecimento nº 02/2025 e a Informação Técnica Conjunta PEJY 17/2025, tratando, entre outros, dos Programas de Educação Ambiental, Comunicação Social, Monitoramento de Fauna Silvestre, Fortalecimento dos Corredores Ecológicos, Gestão de Resíduos Sólidos, e do Plano de Prevenção e Combate a Incêndios Florestais. O relatório de atendimento a ser elaborado pelo interessado será encaminhado à Fundação Florestal nas próximas fases do licenciamento.

Aumento da demanda por saneamento – As vazões de água requerida e de coleta e tratamento esgoto gerado pelo loteamento serão atendidas pelo sistema público gerenciado pela SABESP, sendo os efluentes domésticos encaminhados até a ETE Laranjeiras, em operação, e ETE Caieiras, prevista para 2026. A Prefeitura Municipal de Caieiras manifestou a possibilidade de coleta regular de lixo domiciliar. Por ocasião da solicitação da LI serão apresentados os projetos das redes internas de abastecimento de água e do sistema de coleta 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.

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 de Contratação da Mão de Obra Local. Considerando o número significativo de novos residentes e empregados foi solicitada a implementação de um Programa de Reforço da Infraestrutura Municipal com propostas que objetivem atender o aumento da demanda por saúde, educação e transporte, em parceria com o município.

Impactos no tráfego das vias de acesso – De acordo com informações e documentos do processo, com as melhorias previstas no projeto funcional apresentado no estudo de tráfego (RIT), a rodovia possuirá níveis de serviço adequados para os dois cenários apresentados. De acordo com o Relatório de Impacto sobre o Tráfego - RIT apresentado, o sistema viário existente será capaz de acomodar o tráfego adicional gerado pelo empreendimento desde que realizados ajustes pontuais nos próximos anos. Por ocasião da solicitação da LI deverá ser apresentada manifestação do DER e Prefeitura Municipal quanto às medidas previstas no sistema viário.

Interferências ao patrimônio histórico e arqueológico – O Ofício nº 1223/2021/IPHAN-SP-IPHAN, de 14/05/2021, aprova o Relatório de Avaliação de Impacto ao Patrimônio Arqueológico na área de implantação do Loteamento Swiss Park, e anui às Licenças Prévia, de Instalação e de Operação, não tendo sido identificados bens acautelados na gleba.

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 Federal 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 310/2020, conclui-se que o empreendimento é ambientalmente viável, nos termos da Resolução CONAMA 237/97, desde que atendidas as medidas propostas no EIA e as



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

exigências do Parecer Técnico nº 26/2025/IL. Nestes termos, submete o Parecer Técnico nº 26/2025/IL ao CONSEMA para verificação do interesse na apreciação e deliberação sobre a concessão da Licença Ambiental Prévia para o Plano Urbanístico Swiss Park Caieiras, sob responsabilidade de Swiss Park Caieiras Incorporadora SPE Ltda.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ORIGINAL DEVIDAMENTE ASSINADO

Rodrigo Passos Cunha

Gerente do Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental