

SÚMULA DO PARECER TÉCNICO 57/2025/IL

PROCESSO: IMPACTO 351/2024 (e-ambiente CETESB.053696/2024-87)
INTERESSADO: Imobiliária e Construtora Vista Alegre Ltda.
ASSUNTO: Licença Ambiental Prévia do Centro Empresarial Oeste
MUNICÍPIO: Franco da Rocha

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de súmula do Parecer Técnico 57/2025/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 Empresarial Oeste, em gleba de 116,08ha, no município de Franco da Rocha.

2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O projeto prevê 4 galpões para operações de logística, armazenagem e distribuição para um único usuário, com área construída de 303.272,90 m² (26,13% da gleba), além de 7.563,18 m² (0,65%) de áreas de apoio, 113.481,54 m² (9,78%) de sistema viário, 83.205,95 m² (7,17%) de pátios e estacionamentos, 204.454,70 m² (17,61%) de taludes e 11.681,04 m² (1,01%) de áreas de servidão do DER, totalizando uma área impermeável de 723.659,31 m² (62,34%). As áreas permeáveis serão compostas por 392.252,70 m² (33,79%) de áreas verdes, 41.958,63 m² (3,61%) de áreas ajardinadas e 2.964,29 m² (0,26%) de faixa de servidão de linha de transmissão.

O acesso à gleba se dará por dispositivo a partir de rotatória aprovado pelo DER na Rodovia Tancredo Neves (SP-332), km 45, sentido Jundiaí, que também atende o empreendimento limítrofe em operação, galpão de uso único, em terreno originário da mesma gleba.

A população estimada para a operação do empreendimento é de 2.700 a 3.000 funcionários para as áreas operacionais. Para as áreas administrativas, estimam-se 350 pessoas. O EIA estima que o empreendimento será implantado em 24 meses e o custo previsto é de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

3. COMPATIBILIDADE COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

De acordo com a Lei Municipal 244/2015 (alteração do Plano Diretor Lei 618/2007), a área está inserida em Zona Industrial, onde são permitidos os usos industriais, comerciais, de prestação de serviços, institucionais, educacionais e tecnológicos, inclusive apoiados com incentivos fiscais ou investimento público em infraestrutura, na Zona de Desenvolvimento.

Os documentos emitidos pela Prefeitura Municipal, destacando-se a Certidão nº CD002/2025 (Anuência Prévia), da Secretaria de Habitação, Gestão Territorial e Ambiental da Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, de 17/06/2025, e a Manifestação Técnica 012/2024 da Diretoria de Meio Ambiente da Secretaria Municipal de Licenciamento e Planejamento Urbano de Franco da Rocha, de 09/12/2024, 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. As atividades previstas no programa serão acrescidas de atividades de Educação Ambiental, devendo ser comprovadas nas fases subsequentes do licenciamento. O Programa de Priorização e Capacitação da Mão de Obra Local será implementado para esclarecer a população quanto às vagas previstas e potencializar os impactos positivos do empreendimento.

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 Plano 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.

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, barreiras para proteção de APP, sistema drenagem provisório, entre outros. 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, além da descrição de todas as medidas realizadas.

Impactos da impermeabilização do solo –Em atendimento à Decisão de Diretoria CETESB 14/2023/E/C/I foram apresentados estudos hidrológicos para definição das vazões de águas pluviais nos cenários atual e após a impermeabilização causada pelo empreendimento. Serão implantados 7 (sete) reservatórios de retenção de águas pluviais, que reduzirão a vazão máxima lançada nos corpos d'água receptores de 20,440 m³/s (cenário atual, sem o empreendimento) para 3,682 m³/s (cenário futuro com o empreendimento implantado). O Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê (CBH-AT) emitiu a Deliberação CBH-AT nº 202, de 28 de maio de 2025, cujas recomendações referentes à gestão de recursos hídricos e perda de cobertura vegetal deverão ser demonstradas nas próximas fases do licenciamento.

Perda de cobertura vegetal e intervenções em Áreas de Preservação Permanente - APP –Para a implantação do empreendimento está prevista a supressão de 1,88 ha de vegetação em estágio inicial em APP, 5,37 ha de vegetação em estágio médio fora de APP, além de intervenção em 5,85 ha de APP desprovida de vegetação. Está prevista ainda a supressão de eucaliptos, árvores nativas isoladas e intervenção em APP para implantação do sistema de drenagem de águas pluviais. É prevista averbação de Área Verde de 39,22 ha, correspondentes a 33,79% da gleba, atendendo a Resolução SIMA nº 80/2020. Serão implementados os Programas de Controle e Monitoramento da Supressão e o Programa de Recomposição de Áreas Verdes e firmados os Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA correspondentes.

Interferências sobre a fauna silvestre –No levantamento realizado na ADA e AID foram identificadas 20 espécies da mastofauna, 120 espécies da avifauna, 10 espécies de anfíbios e 4 répteis, sendo a *Amazona aestiva* e a *Mazama americana* descritas no Decreto Estadual nº 63.853/2018 de espécies ameaçadas. Serão implementados o Subprograma de Resgate e Afugentamento da Fauna e o Programa de Monitoramento da Fauna.

Interferências em Unidades de Conservação e Áreas Protegidas –o empreendimento não está inserido em Unidades de Conservação ou em Zonas de Amortecimento, sendo a mais próxima o Parque Estadual do Juquery, localizado a cerca de 7 km.

Aumento da demanda por saneamento –O abastecimento de água do empreendimento e o esgotamento sanitário serão interligados à rede pública da SABESP, este último após tratamento. Por ocasião da solicitação da LI deverão ser apresentados o projeto ajustado da Estação de Tratamento de Esgoto e respectivo plano de monitoramento. Para a LO deverá ser apresentado o detalhamento do Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS para a fase de 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 da Contratação de 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.

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 empreendimento, desde que implementadas medidas como sinalização viária e instalação de passarela e passeios, sem impactos em relação à fluidez e segurança do tráfego. Os projetos executivos dos ajustes nos sistemas viário e de acesso, aprovados pelos órgãos competentes serão apresentados na fase de LI.

Interferências em patrimônio histórico e arqueológico –O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional manifestou-se pela anuência às Licenças Ambientais Prévia, de Instalação e Operação, 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 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 351/2024, 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 exigências do Parecer Técnico nº 57/2025/IL. Nestes termos, submete-se o Parecer Técnico nº 57/2025/IL ao CONSEMA para verificação do interesse na apreciação e deliberação sobre a concessão da Licença Ambiental Prévia para o Centro Empresarial Oeste, sob responsabilidade de Imobiliária e Construtora Vista Alegre Ltda.

São Paulo, 18 de agosto de 2025.

Rodrigo Passos Cunha

Gerente do Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental



Assinaturas do documento



"SUMULA DO PARECER TÉCNICO 057_2025_IL"

Código para verificação: **GSAE9KOV**

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



RODRIGO PASSOS CUNHA (CPF: ***.917.908-**) em 19/08/2025 às 12:52:31 (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.053696/2024-87** e o código **GSAE9KOV** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.