

## SÚMULA DO PARECER TÉCNICO 22/2026/IL

**PROCESSO:** IMPACTO 196/2024 (e-ambiente CETESB.045197/2024-84)  
**INTERESSADO:** Gencons Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
**ASSUNTO:** Loteamento Residencial Santorini II  
**MUNICÍPIO:** Paulínia

### 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de súmula do Parecer Técnico 22/2026/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 Residencial Santorini II, a ser implantado em gleba de 125,68 hectares no município de Paulínia.

### 2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Trata-se de implantação de parcelamento do solo, cujo projeto prevê a implantação de 1.820 lotes residenciais (ocupando 46,84% da gleba). As áreas públicas ocuparão 53,16% da gleba e serão compostas por sistema viário (22,86%), áreas institucionais (5,01%), áreas verdes (18,97%) e sistemas de lazer (6,32%).

O empreendimento será implantado em 3 fases consecutivas e terá como acesso a Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira e uma via projetada (em área externa à gleba) a partir da Av. Desembargador Adalberto José Queiroz Telles de Camargo Aranha (Estrada Municipal PLN381).

A população total prevista na fase de operação é de 6.880 moradores (população fixa) e de 2.056 funcionários e usuários (população flutuante) considerando os lotes residenciais, sistema de lazer e equipamentos institucionais.

O investimento necessário para implantação do empreendimento é estimado em R\$ 56.555.258,66.

### 3. COMPATIBILIDADE COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

A Certidão de Conformidade nº 12/2025 SPCU da Secretaria de Controle e Planejamento Urbano de 19/11/2025 que certifica que o projeto Masterplan Loteamento Residencial Santorini II está de acordo com as normas que devem ser obedecidas em relação à destinação e implantação das áreas de particular (lotes) e público (sistema viário, áreas verdes, sistemas de lazer, equipamentos urbanos e comunitários).

Consta ainda a Manifestação Técnica nº 16/24 da Secretaria de Defesa e Desenvolvimento do Meio Ambiente de Paulínia em atendimento à Resolução CONAMA nº 237/97 e Res. SMA nº 22/09 anuindo ao licenciamento ambiental do empreendimento no âmbito do Estado de São Paulo pela CETESB 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 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, conforme Parecer Técnico GT Empreendimentos Comitês PCJ nº 03/2024. As ações desses programas devem 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 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. Em atendimento ao Parecer Técnico GT Empreendimentos Comitês PCJ nº 03/2024, será implementado um programa específico de monitoramento da qualidade da água do Ribeirão Quilombo. 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 está associada à terraplenagem para implantação dos lotes, sistema viário, assim como para implantação do sistema de saneamento e drenagem. Será implementado um Programa de Controle de Erosão e Assoreamento, no âmbito do Plano de Controle Ambiental das Obras - PCAO, contendo ações e mecanismos para a instalação de barreiras físicas, estruturais e não estruturais, com o objetivo de prevenir o transporte de sedimentos e o assoreamento dos corpos d'água. Durante as obras deverá ser comprovada a implantação dos dispositivos 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 proposto um sistema de macrodrenagem considerando três travessias/barramentos nos corpos hídricos existentes na gleba e uma bacia de retenção de águas pluviais. A apresentação da aprovação do projeto de drenagem de águas pluviais pela Prefeitura Municipal e a apresentação de detalhamento das metodologias de manutenção e sinalização adequada das estruturas de retenção se darão na solicitação da LI.

**Perda de cobertura vegetal e intervenções em Áreas de Preservação Permanente – APP** – o empreendimento será implantado em gleba ocupada predominantemente por campo antrópico, sendo que os 3 fragmentos classificados como Floresta Estacional Semidecidual em estágio inicial de regeneração serão preservados como áreas verdes do loteamento, atendendo à Resolução SIMA 80/2022. É prevista a supressão de cerca de 47 árvores isoladas nativas e a intervenção em APP em 0,79 ha para a implantação de equipamentos de infraestrutura sem alternativa locacional. Será implementado o Programa de Recuperação e Monitoramento das Áreas Verdes e serão firmados os TCRA – Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental correspondentes.

**Interferências sobre a fauna silvestre** – no levantamento realizado na ADA foram identificadas 3 espécies da herpetofauna, 56 espécies de avifauna e 6 espécies de mamíferos, sendo a espécie *Lutreolina crassicaudata* (cuíca-de-cauda-grossa) classificada como Quase Ameaçada (QA), de acordo com o Decreto Estadual Nº 63.853/2018. Serão implantadas passagens de fauna para manutenção da conectividade pela APP do Rio Quilombo e implementados os Programas de Salvaguarda e de Monitoramento da Fauna.

**Interferências em Unidades de Conservação e Áreas Protegidas** – a gleba do empreendimento não está inserida em Unidades de Conservação ou em zonas de amortecimento descritas no SNUC, não sendo previstos impactos sobre UCs.

**Aumento da demanda por saneamento** – as demandas de água e de coleta e tratamento de esgoto gerado pelo loteamento serão atendidas pelo sistema público gerenciado pela SABESP e a Prefeitura Municipal de Paulínia 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(s) órgão(s) responsável(is).

**Aumento da demanda por serviços públicos e geração de empregos** – visando ampliar os impactos positivos e à 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** – além do Relatório de Impacto sobre o Tráfego - RIT foi apresentada a Certidão nº 0134/2025 – SPCU emitida pela Prefeitura Municipal de Paulínia, que indica como medida mitigadora ao impacto no tráfego gerado com a implantação e operação do empreendimento a implantação de interligação da Av. Desembargador Adalberto José Queiroz Telles de Camargo Aranha com a Av. José Lozano Araújo, e informa que outras medidas poderão ser definidas após análise do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança pelo município.

**Interferências ao patrimônio histórico e arqueológico** – o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional se manifestou favoravelmente à emissão das Licenças Prévia, de Instalação e de Operação para o empreendimento, conforme Instrução Normativa IPHAN nº 06/2025, 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 para cada uma das etapas, comprovando o montante efetivamente despendido na implantação do projeto urbanístico, visando à 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 196/2024, 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 22/2026/IL. Nestes termos, submete o Parecer Técnico nº 22/2026/IL ao CONSEMA para verificação do interesse na apreciação e deliberação sobre a concessão da Licença Ambiental Prévia para o Loteamento Residencial Santorini II, sob responsabilidade de Gencons Empreendimentos Imobiliários Ltda.

São Paulo, 13 de abril de 2026.

**Rodrigo Passos Cunha**

Gerente do Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental



# Assinaturas do documento



"SÚMULA 022\_2026\_IL"

Código para verificação: **7PDHT2YG**

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

✓ **RODRIGO PASSOS CUNHA** (CPF: \*\*\*.917.908-\*\*) em 13/04/2026 às 11:31:22 (GMT-03:00)  
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 31/10/2025 - 18:46:29 e válido até 31/10/2028 - 18:46:29.  
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://e.ambiente.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **CETESB.045197/2024-84** e o código **7PDHT2YG** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.