

SÚMULA DO PARECER TÉCNICO 59/2026/IL

PROCESSO: IMPACTO 68/2024 (e-ambiente CETESB.015210/2024-03)
INTERESSADO: IW Empreendimentos Imobiliários Ltda
ASSUNTO: Loteamento Flor D'Aldeia Mogi Mirim – Fase II
MUNICÍPIO: Mogi Mirim

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de súmula do Parecer Técnico 59/2026/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 Flor D'Aldeia Mogi Mirim, a ser implantado em gleba de 62,09 hectares no município de Mogi Mirim.

2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O projeto urbanístico proposto prevê 1.125 lotes, sendo 1.094 destinados ao uso residencial para habitações unifamiliares, 25 lotes comerciais e 6 lotes de apoio para implantação de clubes e portaria. Os lotes possuem dimensões superiores a 200 m² e frente mínima superior a 10 m. As áreas privadas representam 52,55% da gleba e as áreas públicas representam 47,45%, sendo compostas por sistema viário (26,73%), áreas institucionais (0,08%), áreas verdes (15,72%), sistema de lazer (3,78%), e corpos d'água (1,14%). Em atendimento à legislação municipal serão destinadas 2 outras áreas institucionais externas, totalizando 80.982,44 m² (13,04%).

O empreendimento terá como acesso principal a Estrada Municipal MMR-328 – Antônio Carlos Porto, com conexão à Rodovia Doutor Amador Jorge da Siqueira Franco e ao dispositivo de acesso à SP-340, além de ligação com a região central do município por meio da Avenida Pedro Botesi.

A população total prevista na fase de operação é de 4.901 pessoas, incluindo moradores (população fixa), funcionários e usuários (população flutuante), considerando os lotes residenciais, comerciais, áreas institucionais e sistemas de lazer.

O investimento necessário para implantação do empreendimento é estimado em R\$ 17.295.000,00.

3. COMPATIBILIDADE COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

A Certidão de Diretrizes nº 696/2022 da Secretaria de Planejamento Urbano de Mogi Mirim, de 05/05/2023, e a Declaração da Secretaria de Meio Ambiente do Município de Mogi Mirim, de 01/07/2025, atestam a conformidade do empreendimento com o uso e ocupação do solo do município.

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.

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. 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/E/C/I foi proposto um sistema de macrodrenagem considerando três 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 do 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 pastagem, prevendo-se intervenções pontuais em vegetação nativa para implantação de infraestrutura de saneamento e a destinação de 20,64% da gleba para áreas verdes e sistemas de lazer permeáveis, atendendo à Resolução SIMA 80/2022. 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 – nos levantamentos primários realizados na ADA e AID foram identificadas um total de 125 espécies (108 aves, 5 mamíferos, 10 anfíbios, 2 répteis), nenhuma delas listadas nas categorias de ameaça de extinção, segundo o Decreto Estadual nº 63.853/2018. Em diagnóstico complementar da mastofauna, incluindo pontos de amostragem junto ao fragmento florestal da RPPN localizada a cerca de 800 m da gleba, foram identificadas 8 espécies de mamíferos, incluindo a jaguatirica (*Leopardus pardalis*), espécie vulnerável, e o sagui-da-serra-escuro (*Callithrix aurita*), em perigo, segundo o Decreto Estadual nº 63.853/2018. Serão implantadas passagens de fauna para manutenção da conectividade da paisagem 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 pelo SAAE Mogi Mirim, conforme Certidão de Diretrizes SAAE Mogi Mirim nº 579/2023. A Prefeitura Municipal de Mogi Mirim manifestou a possibilidade de coleta regular de lixo domiciliar cuja destinação será no Aterro Sanitário Particular de Casa Branca/SP, com nota 9,8 para o Índice de Qualidade de Resíduos - IQR. 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.

Impactos no tráfego das vias de acesso – para garantir a manutenção dos níveis de serviço adequados na ocupação completa do empreendimento, cumulativamente com a Fase I, o RIT recomendou medidas mitigadoras, dentre as quais constam: sinalização, faixas de desaceleração, adequação da geometria de acesso, travessias, iluminação adequada, monitoramento do viário pós implantação e incentivo ao transporte coletivo. Com a adoção das medidas propostas no RIT, o

cenário estimado indica que empreendimento pode operar com padrão tecnicamente aceitável, mantendo a rede externa em condição considerada satisfatória.

Aumento da demanda por serviços públicos e geração de empregos – visando ampliar os impactos positivos e mitigar o aumento da demanda por serviços públicos será implementado um Programa de Priorização de Contratação da Mão de Obra Local.

Interferências ao patrimônio histórico e arqueológico – no Ofício nº 4846/2022/IPHAN-SP-IPHAN ficou registrada a manifestação favorável do IPHAN quanto à emissão da LP, com a recomendação de dar continuidade aos estudos arqueológicos com a realização de um Programa de Gestão do Patrimônio Arqueológico, contemplando além de ações para salvamento dos sítios arqueológicos Flor D'Aldeia 1 e Flor D'Aldeia 2, a efetivação do Projeto Integrado de Educação Patrimonial, conforme Instrução Normativa IPHAN nº 006/2025.

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 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 68/2024, 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 59/2026/IL. Nestes termos, submete o Parecer Técnico nº 59/2026/IL ao CONSEMA para verificação do interesse na apreciação e deliberação sobre a concessão da Licença Ambiental Prévia para o Loteamento Residencial Flor D'Aldeia - Fase II, sob responsabilidade de IW Empreendimentos Imobiliários Ltda.

São Paulo, 08 de junho de 2026.

Rodrigo Passos Cunha

Gerente do Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental



Assinaturas do documento



"SUMULA DO PARECER TÉCNICO 59_2026_IL"

Código para verificação: **PN2EM4O1**

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

✓ **RODRIGO PASSOS CUNHA** (CPF: ***.917.908-**) em 08/06/2026 às 19:26:51 (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.015210/2024-03** e o código **PN2EM4O1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.