

SÚMULA DO PARECER TÉCNICO 99/2026/IL

PROCESSO: IMPACTO 376/2024 (e-ambiente CETESB.087581/2024-16)
INTERESSADO: CBR 195 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
ASSUNTO: Licença Ambiental Prévia do Loteamento Jequitibá II
MUNICÍPIO: Boituva

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de súmula do Parecer Técnico 99/2026/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 Jequitibá II, a ser implantado em gleba de 268,17 hectares no município de Boituva.

2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A implantação do loteamento de uso misto (residencial e comercial) denominado Loteamento Jequitibá II será dividida em 2 fases, sendo que a primeira contará com a implantação de 110 lotes residenciais e 06 de uso misto, com área total de 1.781.671,42 m², e na segunda fase serão implantados 61 lotes residenciais (257.080,10 m²) e 27 lotes mistos (98.786,65 m²).

O projeto do empreendimento destina 56,89% (1.501.593,62 m²) de sua área total para as áreas privadas, estando previstos 204 lotes, sendo 171 residenciais e 33 lotes mistos. As Áreas Públicas abrangem 43,11% (1.137.863,16 m²), que se subdividem em Sistema Viário (8,40%), Áreas Institucionais (0,61%) e Espaços Livres de Uso Público (34,10%), quais sejam, Áreas Verdes (26,73%) e Sistema de Lazer (7,38%). Dos lotes de uso misto previstos na Fase 1 do empreendimento, as Quadras 1-D, 1-F, 1-J, 1-M e 1-Q serão destinadas à implantação do campo de golfe.

O acesso ao empreendimento se dará pelo Loteamento Jequitibá I, que possui acesso pela rodovia Vicente Palma (SP-129).

A estimativa de população, considerando a população fixa do uso residencial (moradores e funcionários), a população fixa das áreas comerciais (funcionários) e a população flutuante da área comercial (usuários e visitantes), será de aproximadamente 2.347 pessoas

O investimento necessário para implantação é estimado em R\$ 251.300.000,00 (duzentos e cinquenta e um milhões e trezentos mil reais).

3. COMPATIBILIDADE COM A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

A área está localizada em perímetro urbano (Lei nº 2.854/2021), na Macrozona de Expansão Urbana Central – MZEUC, inserida na Zona Predominantemente Residencial 3 – ZPR3, onde é permitida a ocupação de uso residencial unifamiliar, de condomínio residencial e de loteamentos de acesso controlado, com área mínima dos lotes de 350,00 m²; e na Zona de Interesse Turístico Ambiental – ZITA, onde não é admitido o uso residencial.

Foram apresentados documentos e certidões que 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 deverão ser comprovadas nas fases subsequentes do licenciamento.

Polição e incômodos gerados durante as obras de implantação – a realização de terraplenagem para o sistema viário e regularização de quadras, pavimentação, implantação da infraestrutura de água, esgoto, drenagem e iluminação, arborização e sinalização viária, atividades que implicam na circulação de veículos pesados e geração de efluentes e resíduos, poderão causar poluição e incômodos à população do entorno. Para minimizar os potenciais impactos será 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.

Desenvolvimento de processos erosivos e assoreamento das drenagens – para minimizar a potencial ocorrência de processos erosivos e assoreamento 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 avaliação da efetividade das medidas realizadas.

Impactos da impermeabilização do solo – além da permeabilidade ser mantida em 33% da gleba, em atendimento à Decisão de Diretoria CETESB 14/2023/E/C/I foi proposto um sistema de macrodrenagem, com sistema de retenção de águas pluviais composto por quatro barramentos existentes nos corpos hídricos da gleba, a saber: Ribeirão do Pau D'Alho e seus afluentes, Córrego Maria Alves e Córrego Avelino. Tais barramentos contam com DVI – Declaração de Viabilidade de Implantação emitidas pela SP Águas.

Impactos sobre os recursos hídricos - em relação à irrigação do campo de golfe, as captações estão outorgadas pela SP Águas. Segundo o EIA, será implantado um sistema automatizado, com a finalidade de evitar desperdícios de água. Serão adotados o manejo adequado de fertilizantes e de pragas.

Perda de cobertura vegetal e intervenções em Áreas de Preservação Permanente – APP – o empreendimento será implantado em gleba ocupada predominantemente por pastagem, prevendo-se a supressão de cerca de 6.373,17 m² de vegetação nativa em estágio médio de regeneração e intervenções pontuais em APP para implantação de infraestrutura de saneamento. Prevê-se a destinação de 33,61% para áreas permeáveis, incluindo 26,73% de áreas verdes e 6,88% de sistema de lazer permeável, 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 foi identificado um total de 86 espécies (72 aves, 10 mamíferos, 3 anuros e 1 répteis), sendo *Leopardus guttulus* (gato-do-mato-pequeno) e *Puma concolor* (onça parda) com status de “vulnerável” 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 SABESP, conforme Carta de Diretrizes Empreendimentos Imobiliários CD.OM/24.073. A Prefeitura Municipal de Boituva manifestou a possibilidade de coleta regular de lixo domiciliar cuja destinação será no Aterro Sanitário Particular de Cesário Lange, com nota 9,8 para o Índice de Qualidade de Resíduos - IQR. Por ocasião da solicitação da Licença de Operação, o empreendedor deverá comprovar a implantação das redes

internas de abastecimento de água e de coleta de esgotos do empreendimento e suas interligações ao sistema público.

Impactos no tráfego das vias de acesso – conforme o Relatório de Impacto no Tráfego - RIT, que avaliou o impacto conjunto a ser gerado pela implantação dos Loteamentos Jequitibá e Jequitibá II, a operação da rodovia de acesso (SP-129) se manterá em condição adequada, com classificação de Nível de Serviço A, assim como o dispositivo de acesso a ser instalado. Por ocasião da solicitação da LO deverá ser apresentado relatório final de execução das obras civis dos dispositivos de acesso à rodovia SP-129.

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.

Interferências ao patrimônio histórico e arqueológico – por meio do Ofício nº 229/2023/IPHAN-SP-IPHAN de 06/06/2023, o órgão concluiu pela anuência das Licenças Ambientais do empreendimento proposto e não formulou outras exigências ou recomendações para as próximas fases do licenciamento.

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 376/2024, 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 99/2026/IL. Nestes termos, submete o Parecer Técnico nº 99/2026/IL ao CONSEMA para verificação do interesse na apreciação e deliberação sobre a concessão da Licença Ambiental Prévia para o Loteamento Jequitibá II, sob responsabilidade de CBR 195 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

São Paulo, 14 de setembro de 2026

Rodrigo Passos Cunha

Gerente do Departamento de Licenciamento com Avaliação de Impacto Ambiental