

Deliberação CBH-AT nº 202 de 28 de maio de 2025

Aprova o Parecer Técnico referente ao EIA/RIMA do Centro Empresarial Oeste, no município de Franco da Rocha.

O Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê, no uso de suas atribuições, e considerando:

- 1) O Ofício CETESB nº 08/25/IL, recebido em 17 de março de 2025, que solicita análise e manifestação do CBH-AT referente a este empreendimento;
- 2) A 2ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento e Gestão (CTPG), conjunta com o Subcomitê Juqueri-Cantareira, realizada em 12 de maio de 2025, na qual o empreendedor fez a apresentação do empreendimento;
- 3) A 2ª Reunião da CTPG, conjunta com o Subcomitê Juqueri-Cantareira, realizada em 12 de maio de 2025, na qual o parecer técnico foi finalizado e aprovado.

Delibera:

Artigo 1º - Fica aprovado o Parecer Técnico referente ao EIA/RIMA do Centro Empresarial Oeste, no município de Franco da Rocha, conforme anexo desta Deliberação.

Artigo 2º - Caberá à Câmara Técnica de Planejamento e Gestão (CTPG) o acompanhamento do atendimento às recomendações constantes do Parecer mencionado no Artigo 1º, bem como o oferecimento de subsídios e esclarecimentos, conforme a necessidade.

Artigo 3º - Esta Deliberação entra em vigor na data de aprovação pelo CBH-AT e será publicada no Diário Oficial do Estado.

Rodolfo Marcondes
Presidente

Melissa Cristina Graciosa
Vice-presidente

Anderson Esteves
Secretário

Anexo da Deliberação CBH-AT nº 202 de 28 de maio de 2025

PARECER TÉCNICO REFERENTE AO EIA/RIMA DO CENTRO EMPRESARIAL OESTE

1. INTRODUÇÃO

Em 17 de março de 2025, o CBH-AT recebeu da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), através do Ofício CETESB nº 08/25/ILE, o processo IMPACTO nº 351/2024 (e-ambiente CETESB.053696/2024-87), em nome da Imobiliária Construtora Vista Alegre Ltda., solicitando análise e manifestação quanto ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto de Meio Ambiente (RIMA) do empreendimento "Centro Empresarial Oeste", no município de Franco da Rocha.

Vale citar que, por meio da Deliberação CBH-AT nº 114/2021, este Comitê se manifestou quanto a outro uso para a mesma gleba, na época, referente a parcelamento do solo para implantação do empreendimento Loteamento Empresarial CEO. Entretanto, não houve continuidade no processo de licenciamento.

O assunto foi discutido no âmbito da Câmara Técnica de Planejamento e Gestão (CTPG), que convidou o Subcomitê Juqueri-Cantareira para análise em conjunto, com base nos seguintes documentos e procedimentos:

- a) Documentações técnicas contidas no processo CETESB nº 05369/6/2024-87;
- b) Reunião conjunta da CTPG e Subcomitê Juqueri-Cantareira, realizada em 12/05/2025, onde o EIA/RIMA foi apresentado pelo representante do empreendedor e aprovado o presente Parecer Técnico.

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

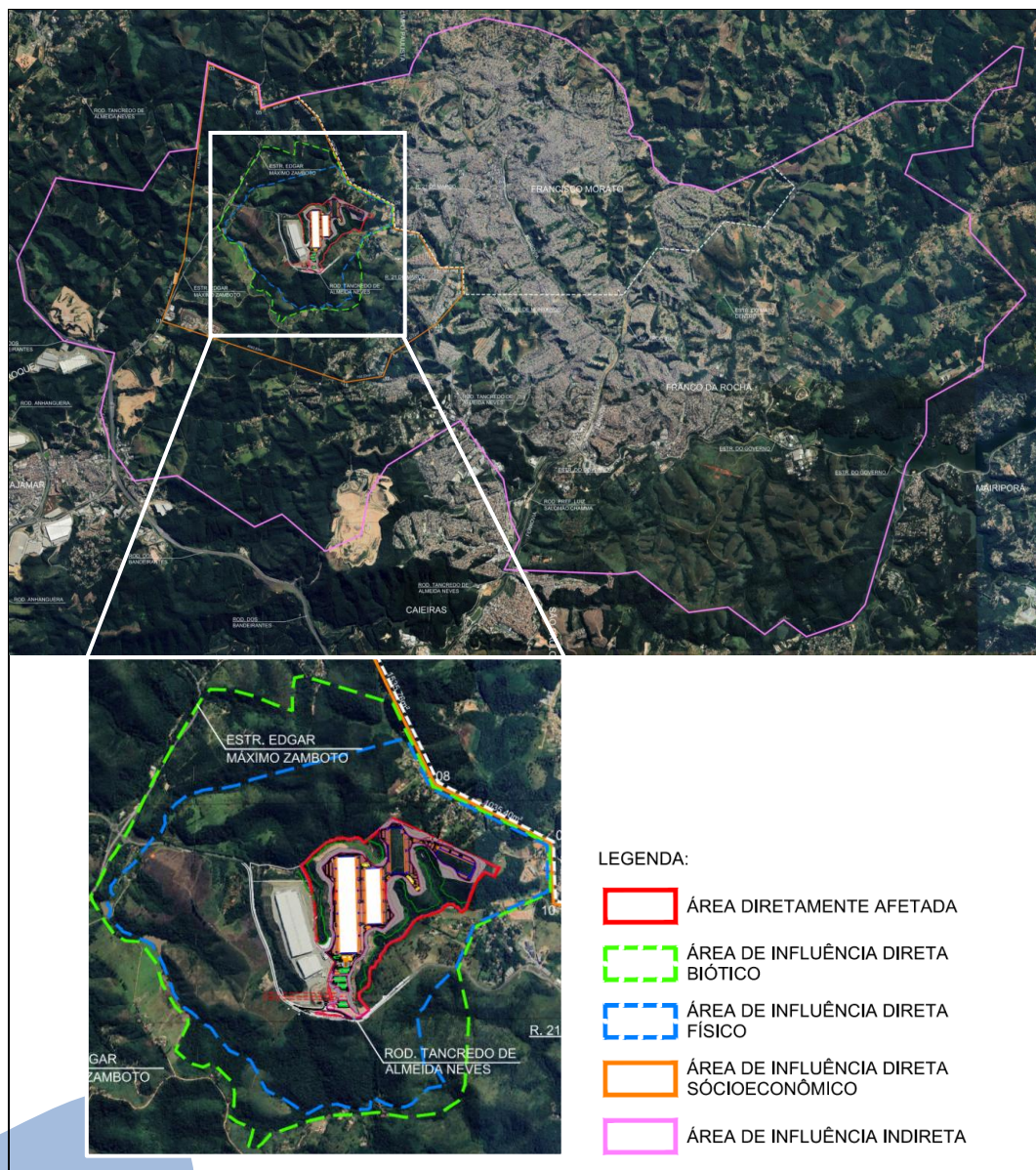
Quadro 1 - Dados gerais do empreendimento

Endereço	Rod. Tancredo Neves, km 45, Santa Delfa, Franco da Rocha
Área construída	32,9 ha (Área da gleba – 116,08 ha)
Subárea do PBHAT	Juqueri-Cantareira (Área externa ao manancial)
APA ou UC	Parque Estadual Juquery – 6 km de distância
Subcomitê	Juqueri-Cantareira
Zoneamento Estadual	Zona 8 – Região Metropolitana de São Paulo
Zoneamento Municipal	Zona Industrial - ZI
Cenário de operação projetado	Mão de Obra na Implantação – até 100 homens/mês
	Mão de Obra de operação – 2.700 a 3.000 pessoas
	Tráfego na implantação – 120 viagens/dia
	Tráfego na operação 1.450 viagens/dia
	Área Impermeabilizada – 50,19 ha (43,24%)
	Consumo médio de água – 12,4 m³/hora
	Geração de efluentes líquidos – 10,21 m³/hora
	Geração de resíduos – 4 t/dia
	Capacidade de armazenagem – 1.104.000 t
	Movimentação de solo – 3.000.799 m³
Supressão de vegetação	0,12 ha de vegetação nativa
Interferência nos recursos hídricos	6 nascentes e respectivos córregos (4 cursos perenes), afluentes do Rio Juqueri (Datageo, Hidrografia UGRHI 6)

O empreendimento será formado por 4 unidades de galpões para operações de logística, armazenagem e distribuição, que serão alugados para um único usuário, com área operacional de 270.950,38 m² e área de apoio de 34.392,92 m². O pé direito mínimo na área de armazenagem é de 12 m de altura, com piso capacitado para 6 t/m² (1^op. 111). A cobertura está preparada para sobrecarga adicional, prevendo a instalação de painéis fotovoltaicos, para geração de energia.

A Figura 1 apresenta a localização do empreendimento e suas áreas de interferência.

Figura 1 - Localização e confrontantes do empreendimento



Fonte: EIA, p. 311.

¹ Todas as páginas citadas neste parecer, referem-se à paginação do Processo CETESB nº 053696/2024-87.

3. ANÁLISE DO EMPREENDIMENTO

3.1 Compatibilidade com o Plano da Bacia do Alto Tietê (PBH-AT)

A ADA do empreendimento não interfere nas áreas dos mananciais de interesse para abastecimento da BAT e da RMSP. De acordo com o estudo, a área de intervenção está a jusante do Reservatório Paulo de Paiva Castro, no Parque Estadual Juquery, a cerca de 6 km do local avaliado. Além disso, diferente do que afirma o estudo, a porção sudeste do município de Franco de Rocha situa-se na APRM Alto Juquery (p. 336).

Com relação às subáreas de análise para determinação de áreas prioritárias de intervenção, o local do centro logístico encontra-se na Juqueri-Cantareira - área externa ao manancial. Das macroações prioritárias para essa área e que têm relação com o empreendimento, pode-se citar: (1) ampliação da rede de abastecimento e redução de perdas no processo de distribuição, (2) expansão da rede coletora de esgotos e aumento da capacidade e qualidade de tratamento de esgotos da RMSP e (3) soluções individuais e isoladas em esgotamento sanitário. As soluções de saneamento previstas no projeto estão alinhadas com essas macroações.

Já com relação à matriz de áreas críticas e prioridades de intervenção na BAT, para os temas de (1) socioeconomia e ocupação do solo, (2) balanço hídrico e (3) qualidade das águas e controle de fontes poluidoras, pode-se citar os indicadores críticos: interrupção de tráfego; demanda total em relação à vazão Q95; índice de perdas na distribuição; IQA; índice de tratamento de esgoto; proporção de redução da carga orgânica poluidora doméstica; e capacidade de diluição dos esgotos. Todos esses temas devem ser considerados pelo empreendedor na avaliação de impactos cumulativos e na proposição de medidas mitigatórias.

Embora as medidas mitigatórias apresentadas para operação do empreendimento pareçam adequadas, o estudo não discutiu sua compatibilidade com o PBH-AT, conforme previsto no artigo 5º, inciso IV, da Resolução CONAMA 01/86 (R1).

3.2 Alternativas Locacionais e Tecnológicas

O estudo não avalia alternativas locacionais ou tecnológicas, tampouco justifica a ausência delas (R2).

3.3 Impactos nos recursos hídricos e medidas mitigatórias

Conforme apresentado no EIA, observado o uso da área por imagens de satélites desde o ano de 2002, constatou-se que ela nunca possuiu qualquer tipo de atividade (p. 362). No entanto, apesar de breve comentário sobre a interferência com a faixa de domínio da CTEEP, o estudo não versa sobre os planos, programas ou projetos colocalizados, não discutindo também a respeito dos possíveis impactos cumulativos decorrentes da implantação (Resolução CONAMA nº 01/1986). (R1).

A ADA dista 6km da Unidade de Conservação (UC) Parque Estadual do Juquery, localizado na porção sudeste do município de Franco da Rocha, dentro da AII do projeto. Embora não esteja na Zona de Amortecimento do Parque, o empreendedor propôs a dotação de 0,5% do valor da obra para ações de compensação no parque, equivalente a R\$ 2.000.000,00.

Segundo informado, de acordo com levantamento inicial realizado em 2019, foi verificada a presença de 6 nascentes e respectivos córregos dentro da ADA. Atualmente, 4 destes cursos

d'água apresentam fluxo perene, sendo que os demais se encontravam com seu leito “seco” na data da última vistoria. Provavelmente tal ocorrência se deve à escassez de chuvas típicas à época do ano, evidenciando uma possível condição de intermitência de parte dos corpos hídricos locais (p. 394).

Corroborando as informações do levantamento realizado pelo empreendedor, foi apresentado o Laudo do Instituto Geográfico Cartográfico (IGC), realizado em 07/08/2017, que descaracterizou algumas nascentes locais (p. 97). O levantamento apresentado no EIA está em acordo com este laudo. Considerando que já foram realizadas movimentações de terra no local onde foram indicadas pelo empreendedor a ausência de nascentes, o órgão licenciador deverá manifestar-se sobre a existência ou não das referidas nascentes (**R3**).

Quanto à drenagem, é informado que o sistema de retenção atende à Decisão de Diretoria da CETESB nº 014/2023. A avaliação do deflúvio superficial direto utilizou o método racional. No projeto, está prevista a construção de tanques de detenção com a finalidade de “impacto zero”, que mitigará tanto o impacto do empreendimento em voga quanto o impacto do galpão vizinho.

Foram realizadas também algumas campanhas de sondagem, constatando-se que o nível d'água na região encontra-se muito profundo, com mais de 20m nas regiões de crista, uma vez que os furos executados em cotas superiores a 822m estão secos. Em oposição, as sondagens executadas em cotas mais baixas e próximas a cursos d'água apresentam nível d'água raso (p. 347). Novas sondagens são previstas na fase de implantação, caso seja necessário. Não foi apresentado mapa potenciométrico, dispensável para a atividade.

Quadro 2 - Impactos ambientais nos recursos hídricos e medidas mitigatórias

Impacto ambiental	Planos e Programas
Etapa de Implantação - Desencadeamento e intensificação de processos de dinâmica superficial e assoreamento de corpos d'água; - Potencial de contaminação de solo e recursos hídricos; - Perda de cobertura vegetal e intervenção em APP.	- Medidas de Projetos e Autorizações - Controle Ambiental de Obras - Plantios
Etapa de Implantação - Impactos sobre a disponibilidade hídrica; - Impactos da impermeabilização do solo; - Geração de efluentes; - Geração de resíduos sólidos; - Reforço da Tendência do Uso Logístico na região.	

3.3.1 Desencadeamento e intensificação de processos de dinâmica superficial e assoreamento de corpos d'água

Impacto causado pela execução de terraplanagem, execução de drenagem e canalizações na etapa de implantação, bem como por problemas de manutenção da drenagem e taludes durante a operação (p. 567). Conforme o estudo informa, as áreas de influência são suscetíveis à erosão, avaliadas como “altas” a “muito altas” (p.568).

Está prevista a movimentação de solo com corte de 3.000.799 m³, aterro de 3.000.042 m³ e diferença de 757 m³. Além de realizar as medidas mitigatórias propostas, o empreendedor deverá apresentar ao órgão licenciador, carta de declividade da ADA, com sobreposição do projeto urbanístico, conforme solicitação do Parecer CETESB nº 01/24/ILE (**R4**).

3.3.2 Potencial de contaminação de solo e recursos hídricos

Impacto causado por meio da ocorrência de contaminação via troca de óleo, acidentes no abastecimento e vazamento de efluentes no solo, bem como por meio do recebimento desses contaminantes nas águas superficiais e subterrâneas (p. 572).

As medidas mitigatórias apresentadas para esse impacto, se realizadas, serão suficientes para diminuição de sua ocorrência.

3.3.3 Perda de cobertura vegetal e intervenção em APP

Impacto resultante da limpeza do terreno para implantação do empreendimento (p. 575). As intervenções em APP ocorrerão somente na instalação dos sistemas de drenagem, em área de 0,19 ha (p. 577). O Quadro 3, a seguir, demonstra a intervenção projetada na vegetação.

Quadro 3 - Intervenção em Vegetação

Vegetação	Existente						Intervenção					
	Fora de APP		Dentro de APP		Total		Fora de APP		Dentro de APP		Total	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Campo antrópico	57,29	49,33	2,55	2,19	59,81	51,52	45,43	39,13	0,03	0,02	45,46	39,16
Estágio inicial	3,33	2,87	10,22	8,81	13,55	11,67	0,00	0,00	0,10	0,09	0,10	0,09
Reflorestamento de eucaliptos	35,41	30,50	7,31	6,30	42,72	36,80	24,38	21,01	0,06	0,05	24,44	21,06
Total	96,00	82,70	20,08	17,30	116,08	100,00	69,81	60,14	0,19	0,16	70,00	60,30

Fonte: EIA, p. 163.

Segundo o cálculo de compensação, conforme a Resolução SEMIL nº 02/2024, o total de área a ser compensada será de 0,6411 ha, ou cerca de 1.069 mudas de nativas (p. 633). Conforme informado, as mudas serão plantadas nas APPs, com a retirada de eucaliptos presentes.

Citado apenas de forma superficial, a supressão do eucaliptal para implantação dos galpões não foi devidamente descrita. Há ausência de detalhamentos sobre a quantidade estimada de exemplares e volume de material lenhoso suprimido, e da avaliação dos impactos decorrentes da retirada dessa cobertura vegetal, para além dos impactos da impermeabilização (R5).

Por fim, como medidas mitigadoras aos impactos nas APPs, o empreendedor propõe, que seja estabelecido rigoroso controle de acesso às áreas, evitando que elas sejam atingidas por operações não previstas em projeto (p. 623).

3.3.4 Impactos sobre a disponibilidade hídrica

Impacto resultante da operação do empreendimento, no uso diário das edificações a serem implantadas. É estimada a vazão necessária de 12,4 m³/h para a operação do empreendimento (p. 582).

O empreendimento utilizará o abastecimento de água público, e conforme a Carta de Diretrizes SABESP, MNE nº 247/2023, “existe vazão suficiente para abastecimento do empreendimento no ponto de ligação” (p. 203). Para o uso pretendido anteriormente, o de parcelamento para loteamento logístico, o DAEE (atual SP Águas) declarou viabilidade para uso de água subterrânea na área (p. 582 e 583).

No período de obras, a água será comprada e armazenada em caixas d’água, caso não seja possível a utilização de interligação temporária ao sistema público (p. 157). Na operação, o

sistema de abastecimento de água contará com um sistema interno de reservação e distribuição, e com um sistema externo, que trará a água por meio de uma adutora (p. 208).

A medida mitigatória citada foi o uso consciente da água, porém pode-se adicionar também a implantação de sistema de captação e reservação de água da chuva para fins não potáveis e adequação à Norma ABNT NBR 15.527/2019, assim como previsto no início do estudo, quando é citado que o empreendimento será protegido com caixas de retardo para águas pluviais, bem como o reuso parcial das águas pluviais originadas nas coberturas, que deverão ser utilizadas para irrigação das áreas verdes e eventualmente para reservas de proteção e combate a incêndio (p. 111) **(R6)**.

3.3.5 Aumento da impermeabilização

Impacto causado pela pavimentação das vias, construção de passeios e construção dos galpões. Está prevista a impermeabilização de 50,19 ha, 43,24% da ADA (116 ha) (p. 585).

A medida mitigatória apresentada é a implantação de bacias de retenção, no âmbito do projeto do sistema de drenagem (p. 586). Além disso, pode-se prever a implantação de calçadas verdes e pavimento semipermeável, bem como a manutenção e recuperação da cobertura vegetal e biodiversidade das áreas permeáveis remanescentes **(R7)**.

3.3.6 Geração de efluentes

Impacto resultante da implantação e operação do projeto, na área administrativa e canteiro de obras e no uso diário das edificações (p. 587).

Quanto ao esgotamento sanitário, conforme a Carta de Diretrizes SABESP, MNE nº 247/2023, também será possível a ligação ao sistema público existente, após tratamento, que será encaminhado à ETE Água Vermelha, em processo de implantação. Segundo a SABESP, o cronograma de implantação do sistema público de coleta e afastamento de esgotos sanitários da região em questão está contemplado na área de abrangência das obras previstas no “Projeto Tietê” – Extremo Norte (p. 204). No período de obras, está previsto o uso de banheiros químicos (p. 158).

Vale citar que o município de Franco da Rocha apresenta resultados ruins com relação ao tratamento de esgoto. Em 2023, o Indicador de Coleta e Tratabilidade de Esgoto da População Urbana de Município (ICTEM) calculado foi de 1,1 (crítico), enquanto a taxa de coleta era de 74% e a taxa de tratamento era nula (0%). Por outro lado, há perspectivas de melhoria, na recente inauguração da Estação de Tratamento de Esgoto de Franco da Rocha, em 2023, com capacidade para atendimento a 115 mil pessoas.

Ainda, de acordo com a carta de diretrizes, o lançamento deve ser de esgoto tratado. Dessa forma, o empreendimento contará com o sistema de tratamento denominado Fossa Filtro, composto de unidades de processamento anaeróbio, onde ocorrerá a degradação da matéria orgânica pela ação de micro-organismos, com eficiência acima de 60% na remoção de DBO. As estações de tratamento se basearão nos parâmetros das normas ABNT – NBR 7.229 e 13.969 (p. 230). É previsto que a ETE trate de 10,21 m³/h de efluentes (p. 587).

Como medida mitigatória é citada a supervisão ambiental da construção das edificações (p. 588). São previstas também inspeções ao sistema a cada 3 meses, manutenção anual para retirada do lodo e encaminhamento do lodo digerido para estação de tratamento de esgotos sanitários (cujo lodo faz parte do tratamento), como as ETes operadas pela SABESP

(p. 234). Complementarmente, pode-se prever também, na operação da ETE, um sistema de registro para controle e acompanhamento da qualidade do esgoto tratado (**R8**).

3.3.7 Geração de resíduos sólidos

Impacto gerado durante a implantação, no canteiro de obras, e durante a operação do empreendimento. Para a operação, foi considerada a quantidade de 1,1 kg de lixo/hab/dia, resultando num total de 4 ton/dia de resíduos domésticos (p. 589).

Conforme informado no estudo, o lixo sanitário será coletado 3 vezes por semana, em dias intercalados, e será feito pela Prefeitura Municipal. Seu destino será o aterro sanitário utilizado pelo município. A eventual necessidade de coleta de materiais como caixaria, papelão, palha, isopor e similares será contratado junto a terceiros e encaminhados para locais legalizados para receber este tipo de material (p. 257). No entanto, conforme a Lei Complementar nº 258/2016 - Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos de Franco da Rocha (PMGIRS/FR), em seu artigo 2º:

O art. 68 da Lei Complementar nº 072/1995, de 29 de dezembro de 1995, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 68 (...) § 5º. O contribuinte que gerar mais de 100 litros/dia de resíduos sólidos domésticos (RSD) será considerado grande gerador, devendo ter mecanismos para recolher, tratar, transportar e dar a destinação final correta de todo o resíduo gerado, sob pena de pagar o valor da taxa conforme a fórmula contida no item 6.3. do Capítulo IV do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos de Franco da Rocha atualizado e incorrer em multa, cassação de alvará ou sua não expedição, exceto os órgãos públicos que serão enquadrados no fator de correção social, nos termos do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos”.

Logo, infere-se que o empreendimento deve ser considerado grande gerador, devendo se responsabilizar financeiramente pela destinação dos resíduos sólidos gerados (**R9**).

As medidas mitigatórias propostas para o impacto podem ser complementadas com o desenvolvimento de um Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil (PGRCC) (**R10**). Outrossim, também não há menção à destinação dos resíduos de poda e de supressão de indivíduos arbóreos e, considerando a grande quantidade de supressão de eucaliptos, além da supressão de vegetação nativa, deve-se considerar uma destinação adequada para esses resíduos (**R11**).

3.3.8 Reforço da Tendência do Uso Logístico na região

Impacto causado pela existência do projeto, sua execução e implantação. O componente ambiental potencialmente afetado é o solo, e conseqüentemente os recursos hídricos (p. 603).

Embora seja um impacto relevante no contexto da conservação dos recursos hídricos, em acordo com o apresentado no estudo, não cabem medidas mitigatórias ao empreendedor. A análise dos impactos cumulativos à tendência de transformação dessa área em novo polo logístico deve ser avaliada no âmbito municipal, na regulação do uso do solo, e pelos órgãos licenciadores, nos procedimentos de avaliação e emissão de licenças ambientais.

4. RECOMENDAÇÕES

Com base na análise realizada, a Câmara Técnica de Planejamento e Gestão (CTPG), em conjunto com o Subcomitê Juqueri-Cantareira, encaminha à CETESB as seguintes recomendações destinadas ao empreendedor:

- R1. Avaliar a compatibilidade do empreendimento com os Planos, Programas e Projetos Colocalizados, inclusive com o Plano da Bacia do Alto Tietê (PBH-AT), conforme prevê a Resolução CONAMA nº 01/1986. Considerar também, por meio dessa análise, os impactos cumulativos decorrentes da implantação do empreendimento, inclusive na sub-bacia do ribeirão dos cristais, manancial da ETA Cristais, responsável pelo abastecimento de água do bairro de Jordanésia Cajamar.
- R2. Apresentar as alternativas locacionais estudadas durante a proposição do projeto, bem como as alternativas tecnológicas escolhidas para sua execução, justificando as escolhas com relação aos impactos nos recursos hídricos e meio ambiente em geral.
- R3. Realizar novo levantamento sazonal de nascentes, conforme “Roteiro ao Empreendedor para Identificação e Caracterização de Cursos d’Água e Nascentes” da CETESB, considerando a ocorrência de movimentação de terra sobre duas nascentes e respectivos cursos d’água apontados em cartografia.
- R4. Apresentar carta de declividades da ADA com a superposição do projeto urbanístico, em escala 1:2.000, conforme solicitado no Parecer CETESB Nº 01/24/ILE.
- R5. Informar a quantidade estimada de exemplares e volume de material lenhoso suprimido nos campos eucaliptais. Detalhar a destinação prevista para esse material. Avaliar os impactos ambientais decorrentes da redução da cobertura vegetal nessas áreas, considerando não apenas os efeitos da impermeabilização do solo, mas também outros impactos associados à supressão, indicando medidas mitigadoras e compensatórias.
- R6. Prever a captação de água da chuva para usos não potáveis. Adequação à Norma ABNT NBR 15527/2019 de Uso Racional da Água.
- R7. Complementar as medidas mitigatórias do impacto do aumento da impermeabilização, considerando o uso de pavimentos semipermeáveis e a execução periódica de manutenção e recuperação da cobertura vegetal das áreas permeáveis e taludes.
- R8. Prever um sistema de registro para acompanhamento e controle periódico da qualidade do esgoto tratado e encaminhado para o sistema de captação público da SABESP.
- R9. Prever a natureza de grande gerador do empreendimento no município de Franco da Rocha e a contratação de empresa especializada e licenciada para a prestação de serviço de recolhimento, tratamento, transporte e destinação final adequada de todo resíduo gerado na operação do centro logístico.
- R10. Elaborar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), conforme Resolução CONAMA nº 307/2022, estabelecendo os procedimentos necessários para o manejo e destinação ambientalmente adequada dos resíduos. Destinar o RCC da obra a aterros devidamente licenciados, em acordo com a norma ABNT NBR nº 15.133/2004.
- R11. Destinar, se possível e preferencialmente, os resíduos de poda e vegetação suprimida (folhas, troncos, galhos) para usina de compostagem devidamente licenciada pela CETESB.

São Paulo, 28 de maio de 2025

Relatores do Parecer Técnico: Asafe Má dai de Deus Virgolino (Ezute/FABHAT) e Raul Mendes (FABHAT)