

## Deliberação CBH-AT nº 73 de 24 de julho de 2019

*Aprova o Parecer Técnico sobre a compensação ambiental referente ao Condomínio Residencial Mombaça.*

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

- 1) O Ofício Cetesb nº 02/2019/CL de 11 de março de 2019 (Processo nº 72/00279/18 – volumes I ao VI SISCAD 399/19), solicitou análise e manifestação do CBH-AT sobre o Condomínio Residencial Mombaça;
- 2) A Deliberação CBH-AT nº 13, de 30 de agosto de 2013, atribuiu à Câmara Técnica de Planejamento e Articulação – CT-PA a responsabilidade pela análise do assunto e proposição de minuta de manifestação do CBH-AT;
- 3) A CT-PA criou o Grupo de Trabalho Consultas Ambientais – GT-CA para atender a essa atribuição;
- 4) A Deliberação CBH-AT nº 18, de 12 de dezembro de 2014, disciplinou o procedimento para análise da regularização e do licenciamento mediante compensação ambiental na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga – APRM-G;
- 5) Foi realizada apresentação técnica por representantes do empreendedor em reunião conjunta do GT-CA e do Subcomitê Cotia-Guarapiranga – SCBH-CG, realizada em 18 de junho de 2019; e
- 6) O Parecer Técnico sobre a demanda foi elaborado pelo GT-CA e pelo SCBH-CG, e submetido à análise da CT-PA em reunião realizada em 10 de julho de 2019.

### **Delibera:**

**Artigo 1º** - Fica aprovado o documento anexo “Parecer Técnico sobre a compensação ambiental referente ao Condomínio Residencial Mombaça.

**Parágrafo único.** A Secretaria Executiva encaminhará esta deliberação à Cetesb.

**Artigo 2º** - Caberá ao Grupo de Trabalho Consultas Ambientais o acompanhamento do atendimento às recomendações constantes do Parecer mencionado no Artigo 1º, bem como o oferecer e subsídios e esclarecimentos conforme a necessidade.

**Artigo 3º** - Esta deliberação entrará em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial do Estado.



**Marcus Melo**  
Presidente



**Amauri Pollachi**  
Vice-Presidente



**Luiz Fernando Carnesecca**  
Secretário

## Anexo à Deliberação CBH-AT nº 73, de 24 de julho de 2019

### Parecer Técnico sobre a compensação ambiental referente ao Condomínio Residencial Mombaça

#### 1. INTRODUÇÃO

1.1. A Cetesb encaminhou ao CBH-AT, em 15/03/2019, o Processo nº 72/00279/18 – Volumes I ao VI), solicitando análise e manifestação quanto à proposta de compensação ambiental apresentada pela empresa Unihab União Habitacional Operária” para o Empreendimento “**Condomínio Residencial Mombaça**”.

1.2. O assunto foi atribuído à Câmara Técnica de Planejamento e Articulação – CT-PA, que por sua vez, o delegou ao Grupo de Trabalho Consultas Ambientais – GT-CA para análise em conjunto com o Subcomitê Cotia Guarapiranga – SCBH-CG, conforme dispõe a Deliberação CBH-AT nº 18, de 12/12/2014, com base nos seguintes documentos e procedimentos:

- i. Documentações Técnicas contidas no Processo Cetesb nº 72/00279/18 – Volumes I ao VI);
- ii. Reunião conjunta do GT-CA e do SCBH-CG realizada em 18/06/2019, onde ocorreu apresentação realizada pelo empreendedor, sucedida de análise da proposta de compensação;
- iii. A Lei nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006, que definiu a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga – APRM-G e de seu Decreto nº 51.686, de 22 de março de 2007.

#### 2. ANÁLISE

A área do Projeto do Condomínio Residencial Mombaça, está localizada na Estrada Abias da Silva, s/nº (altura do nº 4.000), no bairro Mombaça, em Itapeverica da Serra, próximo ao Jardim Analândia e ao Rodoanel Mario Covas; conforme indicado da Figura 1. Seu entorno apresenta-se antropizado, contendo escolas, comércios e rede

pública de transporte em frente ao empreendimento, o qual pretende implantar habitações de interesse social e para o mercado popular.



Figura 1: Localização da área do projeto do Condomínio Residencial Mombaça  
Fonte: Documento apresentado pelo empreendedor (2019)

A área do terreno totaliza 36.300,00m<sup>2</sup>, sob a Matrícula nº 42.353 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra, sendo 11.546,93m<sup>2</sup> em SOD e 24.753,07m<sup>2</sup> em SUCt e está localizado em área de proteção ambiental da Bacia do Guarapiranga, com atendimento às diretrizes da Prefeitura Municipal de Itapequerica da Serra e do Governo do Estado - GRAPROHAB.

O processo 15.750/2018 junto a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente do Município de Itapequerica da Serra - SPMA está aprovado e resultou na emissão da Certidão de Conformidade GTLA nº1382/18. Na CETESB o Processo é o nº72/00279/18.

Conforme exposto no referido processo Cetesb, o projeto está adequado quanto à área construída total, apresentando taxa de ocupação de 4% e coeficiente de aproveitamento de 0,86, estando, portanto, dentro dos parâmetros legais definidos pela pois atende a Lei Estadual nº 12.233/2006.

O empreendimento terá 34.048,84m<sup>2</sup> de área construída e 22.184,38m<sup>2</sup> de área permeável, em quatro torres com pavimento térreo mais 18 pavimentos, sendo sete

unidades no térreo e oito unidades por andar totalizando, assim, 604 unidades habitacionais.

Está prevista rede condominial de água a partir do ponto de entrada (cavalete) da rede pública de distribuição de água projetada a ser instalada conforme diretriz da SABESP (CT. MSI. Nº 144/2018), com interligação na rede existente cadastrada na Rua Comodoro x Estrada Abias da Silva e prolongamento de rede com caminhamento seguindo pela Estrada Abias da Silva até interligação com rede existente em ponto a jusante do cavalete previsto para a entrada de água no empreendimento. Foi prevista a instalação de reforço de carga, tipo booster, na interligação com a rede existente cadastrada na Rua Comodoro x Estrada Abias da Silva.

O empreendimento não utilizará água de poços profundos na fase de uso das edificações e tampouco na fase de construção, quando utilizará água a partir de ligação provisória a ser solicitada junto à Sabesp.

Foi prevista rede condominial de coleta de esgotos para lançamento das contribuições em rede pública coletora de esgotos projetada na Estrada Abias da Silva, conforme a diretriz da SABESP CT. MSI. Nº 144/2018, na qual foram elencadas três possíveis opções para o esgotamento sanitário do empreendimento:

- Opção 1: Sistema de tratamento localizado cujas diretrizes devem ser solicitadas aos órgãos competentes: CETESB / SMA;
- Opção 2: Através de prolongamento de rede coletora de esgoto de 200mm interligando na rede existente que alcança a Estação Elevatória de Esgoto Analândia para transporte por interceptor até o tratamento na ETE Barueri.
- Opção 3: Através de estação elevatória interna e linha de recalque de diâmetro mínimo de 100mm, com interligação no sistema coletor existente na Estrada Abias da Silva com a R. Primeiro de Maio, através de dissipador de energia, para transporte por Interceptor e tratamento na ETE Barueri.

Os projetos de água e esgotos (opção 2) estão aprovados pela SABESP, conforme Ofício Sabesp CT. MSI N° 10/2019, de 10 de janeiro de 2019.

Foi projetado sistema condominial de drenagem de águas pluviais, com captações utilizando sarjetões e bocas de lobo/leão e transporte por ramais de galerias ao longo dos eixos das vias internas. Para o afastamento foram previstas canaletas trapezoidais no terreno em faixas ao longo das Áreas Verdes (AV's) e de Proteção Permanentes (APP's) e disposição/lançamento em lago interno existente a ser mantido como reservatório de retardo e em córrego (divisa natural do terreno) formador do rio Embú Mirim.

Para a implantação do empreendimento foram previstos dois tipos de intervenção: 1) corte de árvores isoladas - 28 nativas, resultando em 280 mudas para compensação; 2) 197m<sup>2</sup> de intervenção em APP's para à execução das canaletas de drenagem de águas pluviais, resultando em 394m<sup>2</sup> de compensação.

Haverá três áreas de plantio compensatório. Na primeira área serão plantadas 84 mudas, na segunda área de 50 a 100 mudas, dependendo da quantidade de exóticas encontradas para não danificar a mata. A terceira área de plantio será feita na proporção 3x2m<sup>2</sup> com espécies nativas em 5.098,64m<sup>2</sup>, totalizando 849 mudas.

Para a implantação das 604 unidades do Condomínio Residencial Mombaça, é necessário compensar 115.000m<sup>2</sup> que equivale a 460 unidades a mais que serão construídas além das 144 unidades permitidas conforme a Lei nº 12.233/2006. Assim sendo, foi apresentado terreno para a compensação (Figura 2), localizado na Estrada do Embu-Guaçu, Gleba 195, Bairro dos Borges, em Embu-Guaçu, Matrícula 23.601 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra. O terreno está localizado em SOD, possui 176.000m<sup>2</sup>, documento de anuência do proprietário e reserva de 39.000m<sup>2</sup>, considerando 20% a mais sobre os 115.000m<sup>2</sup> da compensação.



Figura 2: Localização do terreno para compensação.  
Fonte: Documentação apresentada pelo empreendedor (2019)

As obras de infraestrutura - água, esgoto, drenagem de águas pluviais, movimento de terra e terraplenagem, incluindo patamarização e proteção de taludes, serão executadas por completo conforme projeto arquitetônico, enquanto que as obras de edificações serão executadas possivelmente em duas fases contemplando na fase 1 a execução de duas torres, parte das áreas e equipamentos de lazer, parte das redes condominiais internas de água e esgoto, parte do leito carroçável e vagas de estacionamento e as obras externas completas para ligações definitivas de água e esgoto do empreendimento; na fase 2, as demais duas torres e obras complementares viárias e de redes condominiais internas do empreendimento. Com isso garantir-se-á a estabilidade dos taludes, drenagem eficiente desde o início das obras e integridade do terreno evitando-se quaisquer riscos de erosão ou de assoreamento de cursos d' água.

### 3. RECOMENDAÇÕES

Considerando os pontos destacados neste Parecer e a proposta de compensação ambiental do empreendimento em questão, o Grupo de Trabalho Consultas Ambientais, a Câmara Técnica de Planejamento e Articulação e o Subcomitê da Bacia Hidrográfica Cotia-Guarapiranga, entendem **que a área de 176.000 m<sup>2</sup> apresentada pelo empreendedor, sob Matrícula nº 23.601 (CRI de Itapeperica da Serra), possui condições adequadas para compor a compensação exigida**, e recomendam que:

**3.1** A área de compensação seja identificada por meio de placas, também instaladas no local do empreendimento, contendo a responsabilidade de conservação e preservação da área de compensação ambiental pelo empreendedor, registro imobiliário, número da licença ambiental e os termos de sua preservação, conforme a Lei nº 12.233/2006;

**3.2** O empreendimento seja dotado de instalações, equipamentos e procedimentos adequados ao uso racional da água, e ao aproveitamento das águas de chuvas para usos não potáveis, reduzindo-se a demanda sobre o sistema de abastecimento público.

**3.3** Durante a implantação do empreendimento sejam adotadas e praticadas ações de Prevenção e Controle dos Processos Erosivos e transporte de sedimentos;

**3.4** Sejam utilizados, à medida do possível, pavimentos permeáveis nas áreas de circulação de veículos e de pedestres.