

Anexo I da Deliberação CBH-AT nº 187 de 26 de setembro de 2024

Parecer Técnico Preliminar sobre a implantação do conjunto habitacional “Residencial Mirangaba”, em Itapecerica da Serra

1. INTRODUÇÃO

Em 16 de agosto de 2024, a Cooperativa Habitacional Biohouse enviou ao CBH-AT, através da Carta CE00224, solicitando avaliação técnica por parte deste colegiado, referente ao parecer técnico ambiental elaborado pela Prefeitura de Itapecerica da Serra e Cooperativa Biohouse, sobre o empreendimento denominado “Produção de Habitação de Interesse Social/Habitação de Mercado Popular (HIS/HMP) e reassentamento de famílias em área de risco com recuperação ambiental”, no município de Itapecerica da Serra.

Inserida na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga (APRM-G), a proposta em questão visa à construção de 650 (seiscentas e cinquenta) unidades habitacionais na Rua Mirangaba, nº 127, bairro Jardim Itapecerica. Considerando o excedente do Coeficiente de Aproveitamento (CA) para uma Subárea de Urbanização Consolidada (SUC)¹, o projeto inclui a doação de 78 (setenta e oito) unidades habitacionais autônomas em uma área próxima ao local como forma de compensação². Dessa forma, as famílias cadastradas, que atualmente vivem em áreas de risco mapeadas pelo poder público municipal, serão reassentadas.

Além disso, será possível realizar o abatimento de cargas poluidoras na APRM-G³; a promoção de revegetação das áreas objeto de intervenção; realização de obras de drenagem; recomposição das Áreas de Preservação Permanente (APP's); e a criação de uma praça na área pública remanescente.

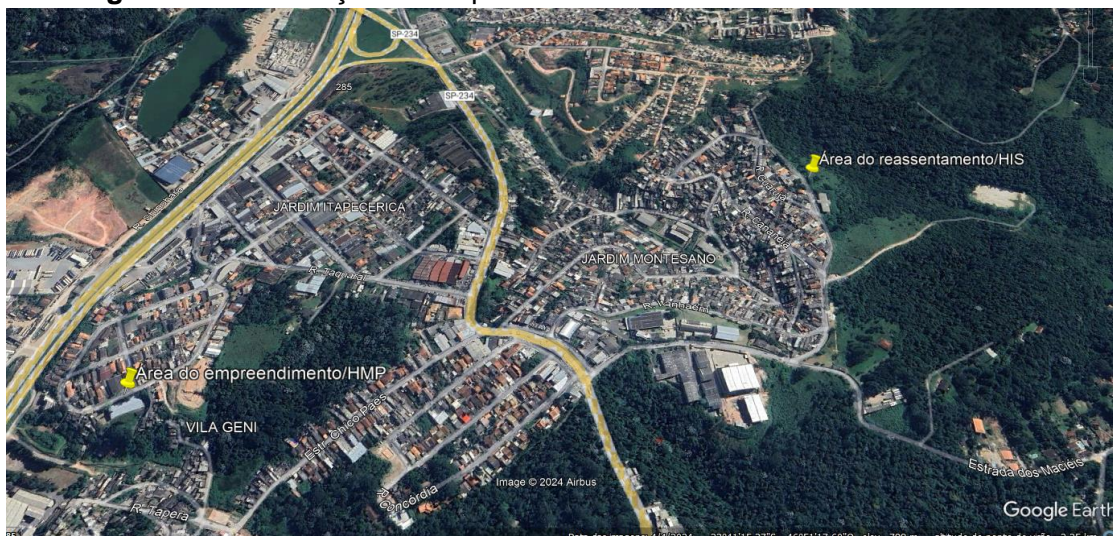
A Figura 1 ilustra a localização prevista para a construção das unidades de HMP, assim como a área destinada ao reassentamento da população para construção de HIS.

¹ Conforme a Lei Estadual nº 12.233/2006, o Coeficiente de Aproveitamento máximo em SUC é 1 (um).

² Localizada no empreendimento denominado “Residencial Caraguatatuba”, inserido na rua Caraguatatuba, s/nº - bairro Jardim Montezano (Vila João Montezano), também no município de Itapecerica da Serra.

³ Conforme prevê o Artigo nº 67, inciso III, da Lei Estadual nº 12.233/2006.

Figura 1 – Localização do empreendimento e da área de reassentamento.



Fonte: Google Earth, 2024.

De acordo com o Artigo 72 da Lei Estadual nº 12.233/2006⁴:

Artigo 72 - As compensações efetuadas nos processos de licenciamento e de regularização deverão ser comunicadas pelos órgãos competentes à Agência de Bacia Hidrográfica do Alto Tietê, por meio de seu Escritório Regional da APRM-G, que manterá registro dos mesmos, contendo, no mínimo:

- I - o histórico das análises efetuadas;*
- II - os índices urbanísticos, ambientais e sanitários adotados;*
- III - os parâmetros obtidos pela aplicação dos modelos de simulação que correlacionem o uso do solo à qualidade, ao regime e à quantidade de água produzida na APRM-G;*
- IV - os ganhos decorrentes das medidas de compensação.*

Considerando que o processo do empreendedor se encontra em fase de tramitação junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB), a Câmara Técnica de Planejamento e Articulação (CTPA), em conjunto com o Grupo de Trabalho Mananciais (GTM), a Agência da Bacia do Alto Tietê e o Subcomitê Cotia-Guarapiranga, elaborou o presente parecer técnico com base nas considerações apresentadas na 6ª reunião do Grupo de Trabalho Mananciais⁵ e na 19ª reunião da CTPA⁶.

É importante destacar que este documento se configura como uma manifestação preliminar, visto que maiores detalhamentos técnicos poderão ser encaminhados oportunamente pela CETESB, conforme previsto no rito do processo de análise deste tema.

⁴ Define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga.

⁵ Gestão 2023-2025 – reunião realizada em 04 de setembro de 2024, via plataforma Microsoft Teams.

⁶ Gestão 2023-2025 – reunião realizada em 16 de setembro de 2024, via plataforma Microsoft Teams

2. APONTAMENTOS REALIZADOS NO ÂMBITO DO CBH-AT

2.1. Plano Diretor Municipal e Zoneamento da APRM Guarapiranga

Inicialmente, é importante destacar que o Plano Diretor de Itapecerica da Serra, instituído pela Lei Municipal nº 1.171/2006 e complementado pelas Leis Municipais nº 026/2012 e nº 034/2015, teve sua compatibilidade com a Lei Estadual nº 12.233/2006 atestada pela Informação Técnica SMA/CPLA nº 019/2018 e aprovada pela Deliberação CBH-AT nº 68/2019. Ou seja, à época, já havia sido constatado que a prefeitura municipal havia incorporado, em seu planejamento territorial, os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela Lei da APRM-G.

Por esse motivo, foi realizado o repasse das atribuições de licenciamento ambiental em áreas de manancial para as atividades definidas no artigo 61 da Lei Estadual nº 12.233/06 e no artigo 16 do Decreto Regulamentador nº 51.686/07⁷. Além disso, o município de Itapecerica da Serra foi considerado apto a exercer as competências de licenciamento ambiental para atividades e empreendimentos de alto impacto ambiental local, conforme o disposto no artigo 9º, inciso XIV, alínea 'a', da Lei Complementar nº 140/2011⁸. No entanto, considerando que o empreendimento em questão se trata de um conjunto habitacional, será necessária a análise por parte da CETESB.

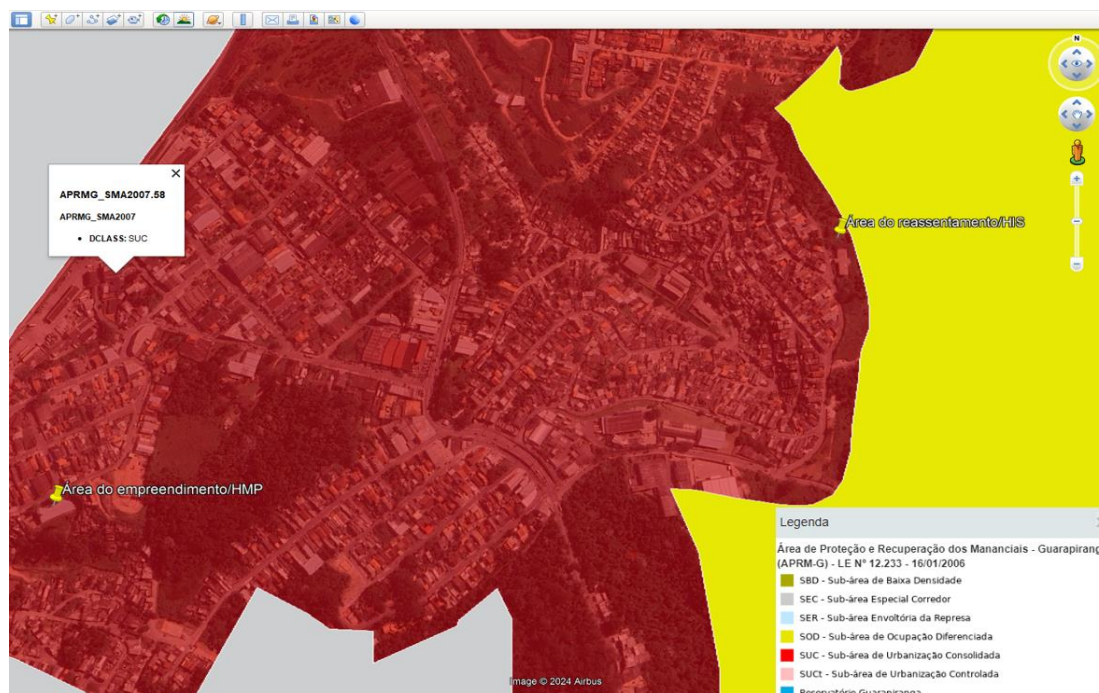
Vale destacar também que, no primeiro semestre de 2024, estava em andamento uma revisão do Plano Diretor, sendo essencial verificar eventuais alterações nos parâmetros urbanísticos estabelecidos e avaliar se o empreendimento em questão está em conformidade com o novo texto da lei.

De qualquer forma, a partir das informações disponibilizadas para essa manifestação prévia, observa-se que toda a intervenção será realizada em Subárea de Urbanização Consolidada, conforme zoneamento da APRM-G (Figura 2), e Zona Predominantemente Residencial (ZPR), no zoneamento municipal.

⁷ Regulamenta dispositivos da Lei estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006, - Lei Específica Guarapiranga, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga - APRM-G

⁸ Maiores informações sobre as atividades de licenciamento realizadas pela Prefeitura de Itapecerica da Serra podem ser consultadas em seu site: <https://www.itapecerica.sp.gov.br/secretarias-e-autarquias/planejamento-e-meio-ambiente>.

Figura 2 – Localização do empreendimento e da área de reassentamento.



Fonte: Google Earth, 2024.

2.2. Saneamento

De acordo com o parecer técnico emitido pelo empreendedor em conjunto com a Prefeitura de Itapeverica,, espera-se uma redução das cargas poluidoras provenientes do esgoto da área de ocupação irregular, estimada em 22.460 m³/ano, com base nas projeções para as 312 pessoas reassentadas e nos dados da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP).

Ressalta-se a iniciativa do empreendedor em custear a implantação de uma rede de água e esgoto, executada pela SABESP, conforme as diretrizes estabelecidas para o empreendimento. Estimam que essa medida resultará na redução de 66.240 m³/ano de cargas poluidoras provenientes do esgoto, não tendo sido apresentados os respectivos cálculos.

Já com relação aos resíduos sólidos, estima-se que serão abatidos 146 t/ano considerando o reassentamento das mesmas 312 pessoas.

2.3. Divulgação do empreendimento antes da obtenção das devidas licenças

Durante a 19ª reunião da CTPA, os membros do CBH-AT foram informados que algumas publicidades sobre o empreendimento estariam sendo divulgadas antes mesmo da conclusão de tramitação junto ao GRAPROHAB e demais instâncias (Figura 3).

Figura 3 – Divulgação do empreendimento.



Fonte: adaptado de Ofício conjunto ABEMAIS/COSEM Nº 01/2024.

De acordo com o Artigo 50 da Lei Federal nº 6.766/1979:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

(...)

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

(...)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Dado que a divulgação seja com o objetivo de captação de associados para aquisição de unidades habitacionais, o empreendedor foi orientado para que faça uma consulta jurídica de modo a identificar se essa prática não fere o estabelecido no artigo 50 da referida lei federal transcrito acima.

2.4. Reassentamento da população

Quanto ao reassentamento da população atualmente em área de risco, entende-se que é de suma importância o seu envolvimento durante todo o processo.

Segundo o empreendedor, a população envolvida já está ciente da situação e entende que a nova área proposta trará benefícios e melhorias para sua qualidade de vida. Ele também destacou que os cadastros dos interessados já foram realizados e que a realocação ocorrerá para uma área a menos de 2 km de distância de suas atuais residências.

2.5. Necessidade de dados detalhados para análises futuras

Embora seja uma manifestação preliminar, entende-se que informações mais técnicas poderiam ter sido apresentadas ao comitê neste primeiro momento, tais como a metragem das áreas permeáveis, o enquadramento dos corpos hídricos e os impactos do empreendimento na disponibilidade hídrica da região, por exemplo, uma vez que a atribuição do CBH-AT é se manifestar sobre os impactos do empreendimento aos recursos hídricos. No entanto, como o empreendimento será novamente analisado durante a consulta formal sobre as compensações, o detalhamento poderá ser avaliado nesta ocasião.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS E ENCAMINHAMENTOS

As considerações apresentadas neste parecer foram amplamente discutidas durante reuniões entre a Câmara Técnica de Planejamento e Articulação, o Grupo de Trabalho Mananciais, o Subcomitê Cotia-Guarapiranga e a Agência da Bacia do Alto Tietê. Como mencionado, esse documento se configura como uma manifestação preliminar, elaborada a partir das discussões e apresentações realizadas pelos empreendedores nessas reuniões.

Além disso, é importante ressaltar que este colegiado vê com bons olhos a iniciativa do empreendedor em consultar o CBH-AT, antecipadamente ao processo junto ao GRAPROHAB, visando maiores subsídios e alinhamentos.

A partir das informações apresentadas, juntamente com as discussões realizadas durante as reuniões, acredita-se que seja possível a elaboração e envio ao Plenário do CBH-AT da minuta de deliberação que aprovará essa manifestação, sob a forma de Parecer Técnico Preliminar.

Contudo, pontuamos e enfatizamos que, durante o processo de obtenção das Licenças e Alvarás junto à CETESB, maiores informações irão subsidiar a manifestação final deste Comitê. Por fim, a Prefeitura Municipal de Itapeverica da Serra e a Cooperativa Biohouse deverão apresentar ao CBH-AT a comprovação do cumprimento das condicionantes da Lei Específica da APRM Guarapiranga.

São Paulo, 17 de setembro de 2024

Câmara Técnica de Planejamento e Articulação
Grupo de Trabalho Mananciais
Subcomitê Cotia-Guarapiranga
Fundação Agência da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê