

Deliberação CBH-AT nº 229 de 30 de setembro de 2026

Aprova o Parecer Técnico referente ao EIA/RIMA do Projeto Urbanístico Fazenda Paiva Ramos, no Município Osasco.

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

- 1) O Ofício CETESB nº 14/2026/ILE, recebido em 12 de agosto de 2026, que solicita análise e manifestação do CBH-AT referente a este empreendimento;
- 2) A 17ª Reunião da CTPG, conjunta com o subcomitê Pinheiros-Pirapora, realizada em 10 de setembro de 2026, na qual o empreendedor fez a apresentação do empreendimento e o Parecer Técnico (Anexo) foi finalizado e aprovado.

Delibera:

Artigo 1º - Fica aprovado o Parecer Técnico Referente ao EIA/RIMA do Projeto Urbanístico Fazenda Paiva Ramos, 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 sua ementa será publicada no Diário Oficial do Estado.



Rodolfo Rodrigues Marcondes
Presidente

Amauri Pollachi
Vice-Presidente

Anexo da Deliberação CBH-AT nº 229 de 30 de setembro de 2026

**PARECER TÉCNICO REFERENTE AO EIA/RIMA DO PROJETO URBANÍSTICO
FAZENDA PAIVA RAMOS**

1. INTRODUÇÃO

Em 12 de agosto de 2026, o CBH-AT recebeu da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) o Ofício CETESB nº 14/2026/ILE, solicitando análise e manifestação quanto ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto de Meio Ambiente (RIMA) do empreendimento “Projeto Urbanístico Fazenda Paiva Ramos”, sob responsabilidade da Paiva Ramos Empreendimentos Imobiliários S/A (Processo IMPACTO nº 112/2023 – e-ambiente CETESB. 026374/2023-56), no município de Osasco.

O assunto foi discutido no âmbito da Câmara Técnica de Planejamento e Gestão (CTPG), com base nos seguintes documentos e procedimentos:

- Documentações técnicas contidas no processo CETESB nº 026374/2023-56;
- 17ª Reunião da CTPG em conjunto com o subcomitê Pinheiros-Pirapora realizada em 10/09/2026, onde o EIA/RIMA foi apresentado pelo empreendedor e o presente Parecer Técnico foi discutido e aprovado.

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

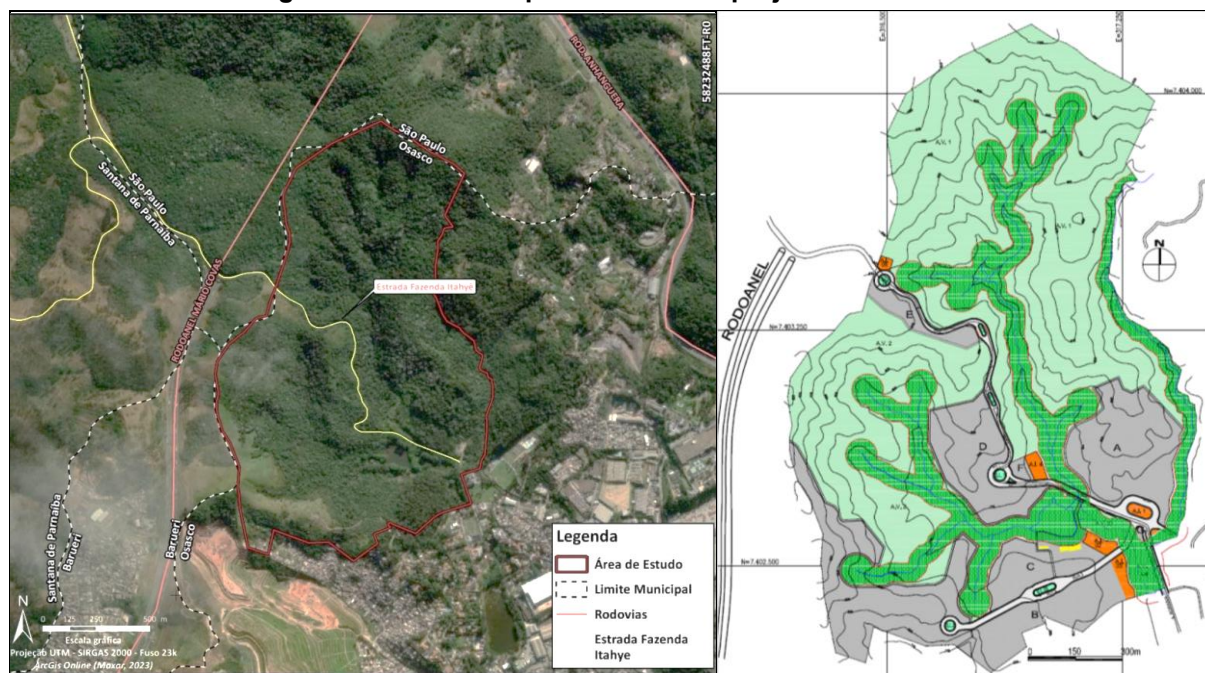
O EIA/RIMA analisado refere-se ao Projeto Urbanístico Fazenda Paiva Ramos, localizado na porção norte do município de Osasco/SP, nas proximidades do limite com os municípios de São Paulo e Barueri. O projeto consiste no parcelamento do solo urbano da área denominada Fazenda Paiva Ramos, com vistas à implantação de ocupação urbana planejada, compreendendo lotes destinados à incorporação imobiliária, nos quais está prevista a implantação de 74 torres, totalizando 12.264 apartamentos, sistema viário, áreas de lazer e espaços de uso comum, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Paiva Ramos, instituída pela Lei Complementar nº 440, de 20 de dezembro de 2024.

Quadro 1 - Dados gerais do empreendimento

Endereço	Rua Serra dos Itatins, nº 2501 - porção norte de Osasco/SP
Área total	179,79 ha (125,31 ha averbado como área verde)
Subárea do PBHAT	Pinheiros-Pirapora
APA ou UC	- Reserva Biológica Tamboré (AID/AII); - Parque Estadual do Jaraguá (AID); - APA Cajamar (AII); - APA Várzea do Tietê (AII); - RPPN Alphasítio (AII); - RPPN Mutinga (AII).
APM ou APRM	Não se aplica
Subcomitê	Pinheiros-Pirapora
Zoneamento Estadual	Zona 8
Zoneamento Municipal	Zona Especial de Proteção Ambiental II (ZEPAM II) – Macrozona de Conservação Ambiental e Desenvolvimento Sustentável

Cenário de implantação projetado	• Fase 1 – anos 2 a 7 – 1.760 trabalhadores; • Fase 2 – anos 6 a 11 – 1.600 trabalhadores; • Fase 3 – anos 9 a 14 – 880 trabalhadores; • Fase 4 – anos 13 a 16 – 1.680 trabalhadores.
Cenário de operação projetado	População permanente – 34.217 habitantes População flutuante – 4.448 pessoas
Supressão de vegetação	411.644,34 m ²
Interferência nos recursos hídricos	Nascentes e afluentes do rio Tietê

Figura 1 - ADA do empreendimento e projeto urbanístico



Fonte: EIA, p. 43 e 83.

3. ANÁLISE DO EMPREENDIMENTO

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

O empreendimento não interfere diretamente nas regiões definidas como mananciais de interesse para abastecimento público da bacia do Alto Tietê no PBH-AT.

Em relação às áreas críticas de contaminação de águas subterrâneas, o traçado intercepta células classificadas como de baixa densidade de atividades com elevada carga contaminante e de baixa criticidade quanto aos aspectos de qualidade e quantidade, no âmbito das áreas críticas integradas de exploração e contaminação de águas subterrâneas. Embora os índices apresentem baixa criticidade, considerando a possibilidade de utilização de poços, seja de forma institucional pelo empreendedor, seja individualmente pelos condomínios, recomenda-se que as regras de uso do loteamento contemplem orientações quanto aos procedimentos adequados para a perfuração de poços, bem como quanto aos procedimentos vigentes para solicitação de outorga ou de dispensa de outorga (**R1**).

Nesse contexto, destaca-se a análise de passivos ambientais apresentada no estudo, que identifica, nas proximidades da ADA, o Aterro Sanitário de Osasco, classificado pela CETESB

como Área Contaminada sob Investigação (ACI). Embora o aterro esteja localizado a menos de 200 m do empreendimento, o estudo aponta a existência de condições hidrológicas e hidrogeológicas que promoveriam a separação entre as áreas, associadas à presença de barreiras naturais e à utilização de sistemas de impermeabilização e de coleta de percolado, indicando, segundo o empreendedor, baixo potencial de migração de contaminantes em direção à ADA. Ressalta-se, contudo, que a Avaliação Confirmatória de Passivos Ambientais, informada pelo empreendedor como estando em vias de realização, poderá fornecer elementos adicionais para a caracterização da área e para uma avaliação mais conclusiva quanto à existência e ao potencial desse impacto sobre o empreendimento.

Entretanto, considerando a proximidade do passivo ambiental e a necessidade de melhor compreender a dinâmica das águas subterrâneas na área, entende-se pertinente a elaboração de um mapa potenciométrico da ADA, de modo a subsidiar a avaliação do sentido do fluxo subterrâneo e conferir maior segurança à análise do risco de migração de eventuais contaminantes provenientes do aterro em direção à área do empreendimento **(R2)**.

Quanto à matriz de áreas críticas e prioridades de intervenção do Plano da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê, o empreendimento está inserido na subárea Pinheiros-Pirapora, classificada como de alta criticidade em relação às variáveis de controle de inundações, balanço hídrico, qualidade das águas, esgotamento sanitário e resíduos sólidos. Embora o Plano de Bacia possua caráter regional e estabeleça diretrizes e macroações predominantemente direcionadas ao poder público, recomenda-se que os temas identificados como críticos sejam considerados na avaliação do empreendimento e, quando pertinentes às suas características e à área de inserção, sejam contemplados nos estudos e projetos subsequentes, de modo a contribuir para a sustentabilidade ambiental e para a adequada gestão dos recursos hídricos na região.

Por fim, a subárea Pinheiros-Pirapora é considerada prioritária para diversas metas e macroações previstas no PBH-AT. Entre elas, destacam-se a implantação de ações estruturais e não estruturais de drenagem; a ampliação da rede de abastecimento de água e a redução das perdas na distribuição; a expansão da rede coletora de esgotos e o aumento da capacidade e da qualidade do tratamento; e o planejamento e a implantação de soluções para a gestão de resíduos sólidos. Para o empreendimento, merece especial atenção a previsão de ações estruturais de drenagem, em razão de sua relação direta com as canalizações previstas no projeto **(R3)**.

3.2 Alternativas Locacionais e Tecnológicas

Tratando-se de um projeto urbanístico que envolve, principalmente, o parcelamento do solo, bem como a construção e a revitalização das vias internas, o EIA apresentou apenas a análise de alternativas locacionais, não sendo identificada a apresentação de alternativas tecnológicas. A análise locacional está associada à evolução do projeto ao longo de mais de uma década, período em que foram desenvolvidas três configurações principais, correspondentes às alternativas apresentadas, elaboradas nos anos de 2013, 2022 e 2024.

O comparativo apresentado no EIA demonstra os principais aspectos ambientais, territoriais e de implantação considerados na avaliação das alternativas, os quais subsidiaram a definição da Alternativa 3 como a configuração ambientalmente mais adequada e correspondente à concepção final do projeto (Quadro 2).

Quadro 2 - Análise comparativa das alternativas locacionais

Variável ambiental	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Melhor alternativa / Justificativa
Área de intervenção	96,42 ha	130,76 ha	54,47 ha	Alternativa 3 – menor impacto
Terraplenagem – Volume de corte/aterro	818 mil m³	1.340 mil m³	864.mil m³	Alternativa 1 – menor movimentação de terra, menores custos de implantação e menor impacto geotécnico
	818 mil m³	1.340 mil m³	864.mil m³	
Sistema viário	6,01 ha	9,71 ha	8,81 ha	Alternativa 1 – menor área ocupada
Área verde	83,37 ha	49,03 ha	125,32 ha	Alternativa 3 – maior preservação
Intervenção em APP	4,04 ha	1,65 ha	2,16 ha	Alternativa 2 – menor impacto em APP
Supressão de vegetação	50,77 ha	49,63 ha	41,16 ha	Alternativa 3 – menor supressão de Mata Atlântica
População fixa	52.676 hab.	39.360 hab.	34.217 hab.	Alternativa 3 – menor pressão sobre o ambiente

Fonte: Bertolo, 2013, 2022 e 2024 (adaptado)

Sob a perspectiva ambiental e da conservação dos recursos hídricos, entende-se que a configuração atual do projeto, correspondente à Alternativa 3, é, dentre as opções avaliadas, a mais adequada. Destaca-se, especialmente, a maior área destinada à manutenção de áreas verdes e à conservação da vegetação nativa, associada à menor área de intervenção e à menor supressão de vegetação entre as alternativas analisadas. Embora a Alternativa 3 não apresente o menor impacto em APP, sua área de intervenção nesse aspecto é intermediária entre as três alternativas.

Quanto à hipótese de não implantação do empreendimento, o EIA considera o risco de avanço de ocupações irregulares já existentes nas áreas limítrofes à gleba. Nesse contexto, argumenta-se que o ordenamento territorial da área, mediante a adoção de diretrizes urbanísticas de uso e ocupação do solo, poderia contribuir para a preservação das áreas verdes remanescentes, a implantação de infraestrutura adequada de saneamento ambiental e o desenvolvimento territorial de forma mais ordenada e equilibrada.

3.3 Impactos nos recursos hídricos e medidas mitigatórias

3.3.1 Destinação, preservação e gestão das áreas verdes

O empreendimento consiste na implantação de loteamento predominantemente residencial, composto por 17 lotes destinados ao uso residencial e 1 lote destinado ao uso comercial, além de áreas públicas destinadas à implantação de infraestrutura e equipamentos de interesse da população local, incluindo áreas institucionais, áreas verdes e sistemas de lazer. Segundo o estudo, o projeto urbanístico teve como premissa a máxima conservação ambiental da área, com a previsão de destinação de aproximadamente 70% da área total do empreendimento como área verde. A distribuição das áreas que compõem o empreendimento, conforme o projeto urbanístico apresentado, é apresentada no Quadro 3, a seguir.

Quadro 3 - Quadro de áreas do loteamento

Item	Especificação	Área (m²)	%
1	Área de Lotes	425.289,34	23,66
2	Total de Áreas Públicas	1.372.619,46	—
2.1	Sistema Viário	87.975,82	4,89
2.2	Área Institucional (Eq. Urbanos e Comum.)	26.640,35	1,48
2.3	Espaços Livres de Uso Público	1.258.003,29	69,97
2.3.1	Área Verde	1.253.197,19	69,70
2.3.2	Sistema de Lazer	4.806,10	0,27
3	Outros	—	—
4	Área Total Loteada	1.797.908,80	100,00
5	Área Remanescente	0,00	—
6	Total da Gleba	1.797.908,80	100,00

Fonte: EIA, p. 100.

Está prevista a doação ao poder público da área destinada e averbada como área verde, como parte das contrapartidas associadas à implantação do empreendimento. Considerando a expressiva dimensão da área verde prevista e sua relevância para a conservação ambiental do município, entende-se que sua destinação e gestão devem ser planejadas de modo a assegurar a manutenção de suas funções ambientais e a evitar processos de degradação, ocupação irregular e perda de cobertura vegetal. Essa preocupação é particularmente relevante diante das pressões de ocupação urbana existentes na região.

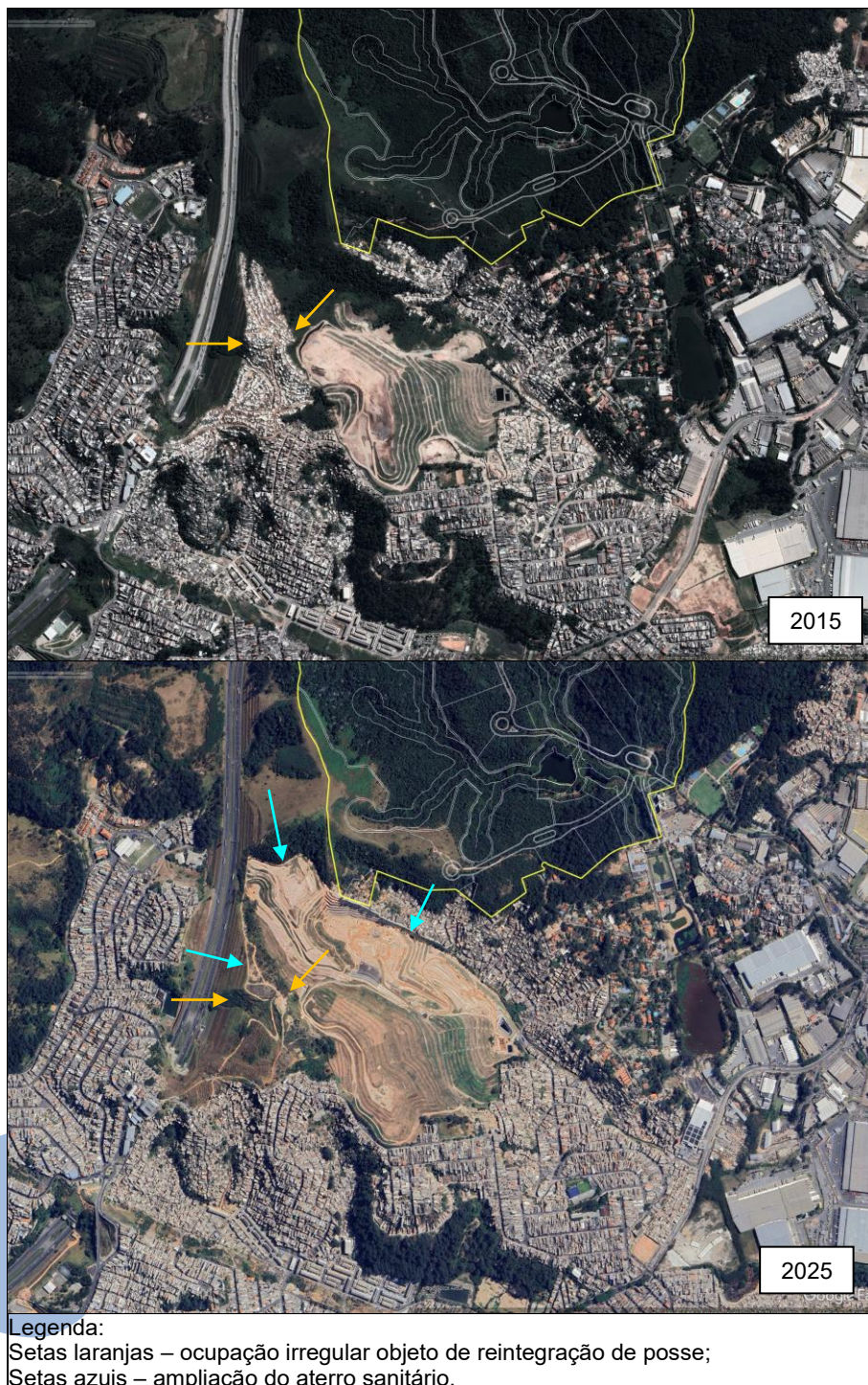
Nesse contexto, entende-se pertinente avaliar alternativas que favoreçam a proteção permanente da área, sua fiscalização e, simultaneamente, possibilitem sua utilização adequada pela população e sua gestão pelo poder público. Entre as alternativas a serem avaliadas, destaca-se a possibilidade de enquadramento da área, ou de parte dela, em categoria de proteção compatível com suas características e objetivos de conservação, incluindo a eventual constituição de Área de Proteção Ambiental (APA), caso juridicamente e tecnicamente aplicável. A adoção de medidas de estruturação da área, com infraestrutura adequada à sua futura gestão e eventual uso público, bem como a definição de regras de uso e manejo, poderá contribuir para a efetiva proteção da vegetação e dos recursos hídricos e para a prevenção de ocupações irregulares (R4).

3.3.2 Dinâmicas de transformação da região

Em análise visual das transformações ocorridas no entorno do empreendimento nos últimos 20 anos, observou-se a remoção da ocupação irregular da comunidade Nelson Mandela, em 2015, a ampliação do aterro sanitário, em 2019, além de novos pontos de ocupação e redução da cobertura vegetal. A verificação realizada não evidenciou um avanço generalizado das ocupações irregulares no entorno do empreendimento. Por outro lado, a identificação de novas ocupações pontuais indica que esse processo ocorre, ainda que de forma localizada, corroborando parcialmente a informação apresentada no estudo quanto à existência de demanda por moradias na região.

Nesse contexto, a implantação do empreendimento poderá contribuir para o atendimento de parte da demanda habitacional, especialmente caso sejam estabelecidas condições de acesso à população de menor renda. Essa oferta poderá, ainda que parcialmente, reduzir a pressão pela ocupação irregular e desordenada do território e, consequentemente, as potenciais pressões decorrentes desse processo sobre os recursos hídricos.

Figura 2 - Transformações locais do uso do solo de 2015 a 2025



Fonte: Google Earth, 2026 (adaptado)

3.3.3 Outorgas, soluções de drenagem e controle de cheias

O estudo informa que foi solicitada a outorga para as seguintes intervenções: (i) travessias aéreas com bueiros ou galerias; (ii) canalizações associadas ao sistema de drenagem pluvial; e (iii) dispensa de outorga para os reservatórios de acumulação previstos nas áreas institucionais do projeto. Entretanto, não foram apresentados elementos técnicos suficientes para caracterizar essas intervenções, especialmente a canalização proposta para o controle de cheias (**R5**). Também não foram identificadas justificativas técnicas ou estudos comparativos que fundamentem a adoção dessa solução em detrimento de alternativas de menor intervenção, baseadas em princípios de drenagem sustentável e conservação da dinâmica hidrológica (**R6**).

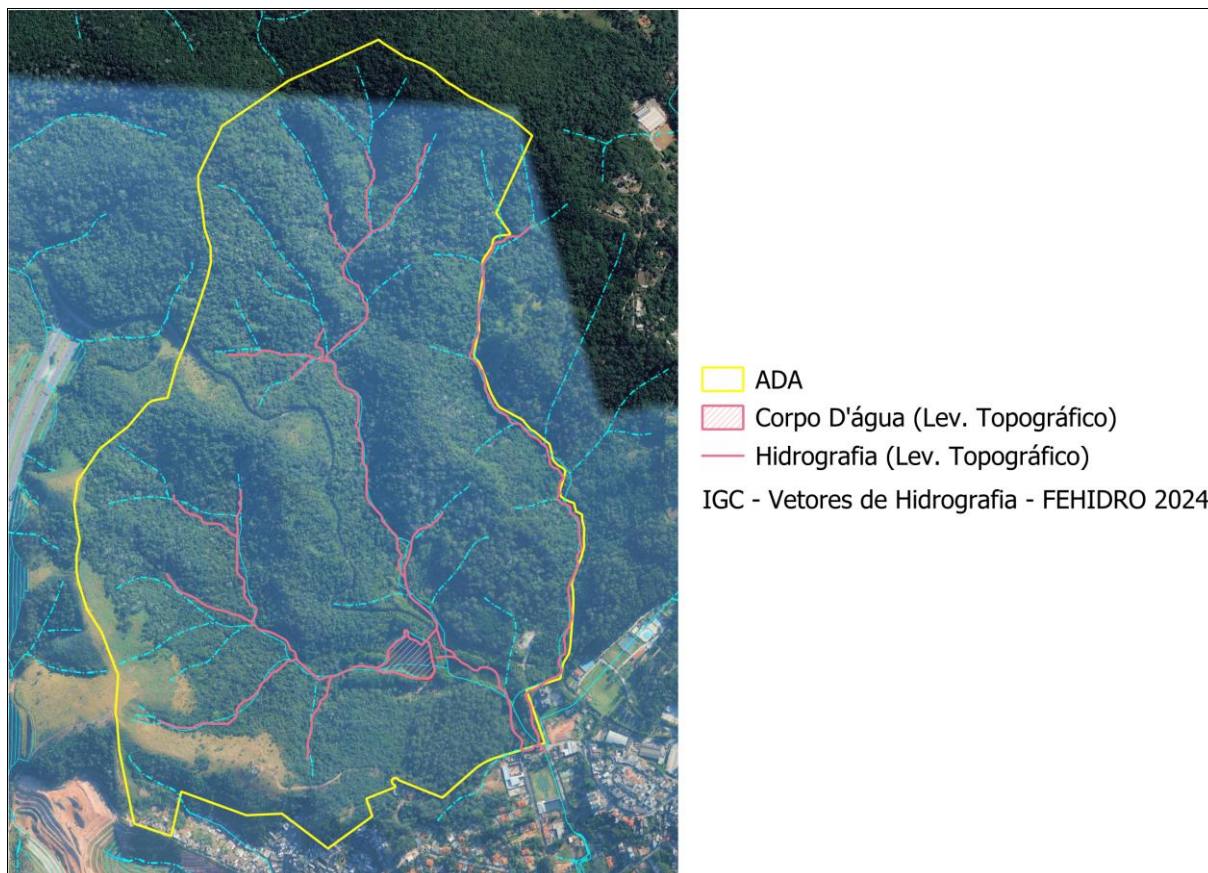
No Estudo Hidrológico, foram propostas soluções de engenharia destinadas a compensar o aumento das vazões de cheia decorrente da implantação do empreendimento, incluindo a implantação de bacias de retenção no condomínio, o incentivo à adoção de microreservatórios nos lotes e a ampliação do lago existente. O EIA incorporou essas diretrizes e acrescentou, como medida complementar, a readequação estrutural de bueiros e canalizações.

Durante a 17ª Reunião da CTPG, a manifestação de representante da SP Águas trouxe à discussão a situação da referida lagoa, formada a partir de um barramento, destacando a ocorrência de problemas de assoreamento. Ressalta-se que essa condição já havia sido identificada em estudo realizado na década de 2000, indicando a persistência do processo ao longo do tempo. Nesse sentido, entende-se que a adoção de medidas de recuperação da lagoa, incluindo, quando tecnicamente aplicável, ações de desassoreamento, é relevante para a manutenção ou recuperação de sua capacidade de reserva, contribuindo para o adequado amortecimento das vazões de cheia na bacia (**R7**).

3.3.4 Hidrografia local do levantamento planialtimétrico cadastral

Foram identificadas algumas divergências nos traçados dos cursos d'água indicados na base oficial do IGC, em relação àqueles delimitados no levantamento planialtimétrico cadastral. O Estudo Hidrológico, elaborado em 2022, utilizou esse levantamento como base para a caracterização da hidrografia local. Entretanto, não foram identificados, no EIA, estudos mais aprofundados para a confirmação da localização e caracterização dos cursos d'água e nascentes, a exemplo de Laudo Técnico de Caracterização de Nascentes e Corpos d'Água. Nesse sentido, será importante que o órgão licenciador avalie a necessidade de estudos complementares que permitam confirmar a localização e as características dos cursos d'água e das nascentes existentes na área, considerando inclusive os estudos da prefeitura de Osasco sobre o mapeamento de nascentes na área do empreendimento, de acordo com a Res. CONAMA nº 303/2002 (**R8**). Na Figura 3, a seguir, são apresentadas as diferenças entre o levantamento regional do IGC e o cadastramento topográfico local, realizado em julho de 2020 pela P.A. Brasil Consultoria e Planejamento Ambiental Ltda.

Figura 3 - Diferenças entre o levantamento cadastral da hidrografia e a base do IGC



Fonte: FABHAT, 2026.

3.3.5 Abastecimento de água, esgotamento sanitário e reúso

O EIA informa que, em 16 de janeiro de 2025, a concessionária emitiu a Carta nº 027/25, na qual atesta a viabilidade de atendimento do empreendimento pelos sistemas integrados da SABESP para abastecimento de água e coleta de esgoto, condicionada à execução de uma adutora pelo empreendedor.

No entanto, durante a análise do empreendimento, foram levantados indícios da existência de lançamentos irregulares de esgoto no interior da gleba, inclusive com possível aporte aos corpos d'água existentes na área. Conforme discutido durante a 17ª Reunião da CTPG, a região apresenta ocupações e áreas com deficiência de infraestrutura de saneamento, de modo que a avaliação desses lançamentos não deve se restringir às condições de atendimento do empreendimento pelos sistemas oficiais de abastecimento e esgotamento sanitário.

Nesse sentido, entende-se pertinente a identificação e caracterização dos pontos de lançamento existentes na gleba, bem como a avaliação de sua origem e de sua eventual contribuição para a degradação da qualidade dos corpos d'água locais. A adoção de medidas para eliminação ou mitigação desses lançamentos, em articulação com a Prefeitura de Osasco e a SABESP, poderá contribuir não apenas para a adequada implantação do empreendimento, mas também para a melhoria das condições ambientais e sanitárias da área (R9).

Além dessa questão, durante a reunião anteriormente mencionada, foi discutida a possibilidade de aproveitamento dos recursos hídricos disponíveis na própria área do empreendimento para usos não potáveis. A medida poderá contribuir para o uso mais eficiente dos recursos hídricos locais e para a redução da demanda sobre o sistema público de abastecimento, especialmente para usos que não requerem água potável (**R10**). Nesse sentido, a previsão de sistemas de tratamento de água e de esgoto no interior dos lotes e/ou áreas comuns, quando tecnicamente viável, também poderá contribuir para a gestão mais eficiente dos recursos hídricos e para a redução da demanda sobre os sistemas públicos de abastecimento e esgotamento sanitário (**R11**). De forma complementar, a adoção de medidas voltadas ao uso racional e à economia de água poderá contribuir para a redução do consumo e para uma gestão mais eficiente dos recursos hídricos (**R12**).

3.3.6 Supressão de Vegetação

Com relação à supressão de vegetação e às intervenções em Áreas de Preservação Permanente (APP), o empreendedor prevê a adoção das medidas de compensação ambiental cabíveis, incluindo a realização de plantios compensatórios e a compensação financeira prevista no âmbito do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), nos termos do art. 36 da Lei Federal nº 9.985/2000 e do art. 2º da Instrução Normativa IBAMA nº 08/2011.

Conforme discutido na 17ª Reunião da CTPG, a supressão de vegetação prevista representa um impacto relevante para o município de Osasco, considerando que a área afetada constitui um dos últimos remanescentes de mata preservada no município, que apresenta baixos índices de cobertura vegetal. Nesse contexto, entende-se que a definição das áreas destinadas aos plantios compensatórios deve considerar, sempre que tecnicamente viável, a proximidade com as áreas impactadas, priorizando-se a mesma sub-bacia hidrográfica e o município de Osasco. Essa medida contribuiria para que os benefícios ambientais decorrentes da compensação permanecessem, preferencialmente, na região afetada pelo empreendimento, especialmente no que se refere à recomposição da cobertura vegetal e à proteção dos recursos hídricos (**R13**).

3.3.7 Avaliação de impactos ambientais e medidas mitigatórias

Por fim, o Quadro 4, a seguir, seleciona os impactos do empreendimento relacionados aos recursos hídricos e os planos e programas associados.

Quadro 4 - Impactos ambientais nos recursos hídricos e medidas mitigatórias

Impacto ambiental	Planos e Programas
F1 – Alteração da qualidade das águas superficiais F3 – Alteração dos processos erosivos F4 – Compactação do Solo e Alteração da Morfologia do Terreno F6 – Aumento do Escoamento Superficial e Risco de Erosão F7 – Assoreamento de Corpos Hídricos Adjacentes F8 – Alteração no Regime Hídrico Local F9 – Impermeabilização do solo e redução da recarga de aquíferos	- Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais (F1) - Programa de Controle de Erosão e Assoreamento (F3, F4, F6, F7) - Programa de Recuperação de Áreas Degradadas (F10, B1) - Programa de Monitoramento Hidrológico (F8, F9, F10) - Programa de Gestão de Recursos Hídricos (F8, F9, F13, F14) - Programa de Monitoramento de Solos (F16) - Programa de Acompanhamento de Supressão de Vegetação (B1)

• F10 – Impermeabilização do solo e redução da recarga de aquíferos • F13 – Aumento do Escoamento Superficial e Risco de Enchentes • F14 – Poluição do solo e água por efluentes • F16 – Compactação do Solo em Áreas de Uso Comum • B1 – Perda de cobertura vegetal • B2 – Interferência em áreas protegidas • B6 – Impactos sobre a biota aquática • S2 – Desapropriação e Reassentamento • S8 – Aumento das Ocupações Irregulares	• Programa de Monitoramento de Flora (B1, B2) • Programa de Compensação Ambiental – SNUC (B1, B2) • Programa de Monitoramento de Biota Aquática (B6) • Programa de Desapropriações e Reassentamento (S2) • Plano de Educação Ambiental – Programa de Valorização e Conservação de Patrimônios Culturais e Paisagísticos (S8) • Plano de Relacionamento Institucional – Programa de Comunicação Social (S8)
---	---

De forma geral, na avaliação dos impactos ambientais apresentada no estudo, observou-se consistência na análise e na proposição de medidas mitigadoras relacionadas aos recursos hídricos. Os planos e programas ambientais propostos também se mostraram adequados e alinhados à necessária proteção desses recursos, desde que sejam efetivamente implementados e cumpridos.

4. RECOMENDAÇÕES

Diante das informações analisadas neste Parecer e considerando a necessidade de aprofundamento da avaliação das potenciais interferências e impactos sobre os recursos hídricos e sobre a bacia hidrográfica, **entende-se necessária nova submissão do empreendimento à apreciação do CBH-AT, previamente à etapa de Licença de Instalação (LI)**, com a apresentação dos estudos e informações atualizados que subsidiem essa avaliação.

Considerando o exposto, o CBH-AT apresenta à CETESB as seguintes recomendações para o prosseguimento do processo de licenciamento ambiental do empreendimento:

- R1. Prever, nas ações de educação ambiental, orientações quanto à perfuração de poços, às outorgas de uso de águas subterrâneas, ao monitoramento da potabilidade da água e ao uso racional e à economia de água, incluindo, nos contratos de incorporação e de venda das unidades, o compromisso dos futuros condomínios com a realização semestral de campanhas de Educação em Saúde Ambiental voltadas a esses temas;
- R2. Considerar a elaboração de mapa potenciométrico da ADA, visando ao melhor entendimento da dinâmica e do sentido de fluxo das águas subterrâneas no local e ao aprimoramento da avaliação do risco de migração de eventuais contaminantes provenientes do Aterro Sanitário de Osasco em direção à área do empreendimento;
- R3. Adotar medidas complementares de controle durante a execução do empreendimento, incluindo drenagem superficial, contenção e estabilização de processos erosivos e implantação de bacias de retenção e infiltração, de modo a reduzir o carreamento de sedimentos e evitar sua dispersão para áreas externas ao empreendimento;

- R4. Avaliar, em conjunto com o poder público municipal e a CETESB, alternativas para a destinação e gestão das áreas verdes, incluindo, quando juridicamente e tecnicamente aplicável, a possibilidade de sua constituição como Área de Proteção Ambiental (APA), considerando o disposto no art. 28, inciso VI, da Lei Complementar nº 431/2024, e a implantação, pelo empreendedor, de infraestrutura adequada à sua gestão e eventual uso público, de modo a assegurar a conservação da cobertura vegetal, a proteção dos recursos hídricos e a prevenção de ocupações irregulares, em consonância com as diretrizes estabelecidas pela legislação municipal, incluindo a Lei Complementar nº 440/2024;
- R5. Avaliar alternativas de drenagem sustentável à canalização convencional, como soluções baseadas na natureza, priorizando medidas de retenção, armazenamento e amortecimento das vazões de pico, de forma a contribuir para o controle de cheias e minimizar alterações na dinâmica natural do escoamento superficial;
- R6. Apresentar os critérios utilizados para a definição da solução de canalização, incluindo a avaliação de alternativas de menor impacto e a demonstração de sua eficácia no controle das vazões de projeto, considerando os efeitos a jusante e a eventual transferência de impactos para outros trechos da bacia de drenagem;
- R7. Prever um plano de recuperação e manutenção da lagoa central do empreendimento, a fim de aprimorar a retenção das vazões provenientes da sub-bacia, considerando o seu desassoreamento periódico. O barramento existente deverá ser objeto de outorga de direito de uso de recursos hídricos, conforme Leis nº 7.663/1991 e nº 16.337/2016, que versam sobre o sistema de recursos hídricos e seus instrumentos;
- R8. Realizar levantamento hidrográfico e estudos técnicos complementares para a identificação e caracterização das nascentes e cursos d'água existentes na área de estudo, considerando os estudos da prefeitura de Osasco sobre o mapeamento de nascentes na área do empreendimento;
- R9. Identificar, em articulação com a Prefeitura de Osasco e a SABESP, os pontos de lançamento irregular de esgoto existentes no interior da gleba e suas possíveis conexões com os corpos d'água, avaliando e, quando aplicável, articulando sua inclusão no Programa Integra Tietê e a adoção de medidas para eliminação ou mitigação desses lançamentos, de modo a contribuir para a melhoria da qualidade dos recursos hídricos da área;
- R10. Contemplar estudos sobre o potencial de disponibilidade hídrica na própria área do empreendimento, considerando fontes passíveis de utilização para diferentes usos não potáveis, de modo a reduzir as pressões sobre o sistema público de abastecimento;
- R11. Prever, quando tecnicamente viável, a possibilidade de implantação de sistemas de tratamento de água e de esgoto em áreas internas do empreendimento, incluindo lotes e áreas comuns, considerando suas características e demandas;
- R12. Adotar diretrizes de uso racional e economia de água, prevendo, nas futuras edificações e nas áreas de uso comum ou coletivo, a instalação de equipamentos e dispositivos economizadores de água, bem como a adoção de tecnologias de telemonitoramento de vazamentos e de gestão do consumo hídrico;

R13. Realizar os plantios compensatórios, preferencialmente, na mesma sub-bacia hidrográfica e no município de Osasco, considerando que a área afetada constitui um dos últimos remanescentes de mata preservada do município, os baixos índices de cobertura vegetal e a importância da recomposição da vegetação para a proteção dos recursos hídricos.

São Paulo, 30 de setembro de 2026

Relatores do Parecer Técnico: Asafe Má dai (Ezute/FABHAT), Raul Kirchhoff (FABHAT).



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 881A-5C38-4C3F-5C76

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



RODOLFO RODRIGUES MARCONDES (CPF 328.XXX.XXX-96) em 08/10/2026 14:02:35 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://salesopolis.1doc.com.br/verificacao/881A-5C38-4C3F-5C76>