



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE**  
**COORDENADORIA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL E DE PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS**

**PARECER TÉCNICO CPRN/DAIA/441/2007**

**Processo** : SMA 13.586/2005  
**Interessado** : Mar Aberto Incorporações Ltda.  
**Empreendimento** : Condomínio Penhasco das Tartarugas  
**Município** : Guarujá

### **1. INTRODUÇÃO**

O presente Parecer Técnico CPRN/DAIA/441/007 refere-se à análise do atendimento à Deliberação Consema 11/2007 e das alterações do projeto imobiliário “Condomínio Penhasco das Tartarugas” (Processo SMA 13.586/2005) realizadas em atendimento às exigências do Parecer Técnico CPRN/DAIA/044/2007.

O projeto é objeto de análise por meio de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA, sob responsabilidade da empresa “Mar Aberto Incorporações Ltda”, e apresentado em atendimento a determinação judicial decorrente de Ação Civil Pública (autos 548/02) interposta pelo Ministério Público Estadual, com o objetivo de obtenção da Licença Prévia.

Após análise do EIA/RIMA, o DAIA encaminhou o Parecer Técnico CPRN/DAIA/044/2007 ao Consema, recomendando a aprovação do empreendimento com exigências técnicas. O Consema em sua 234<sup>a</sup> Reunião Ordinária por meio da Deliberação Consema 11/2007 decidiu:

- 1) suspender a apreciação da viabilidade ambiental do empreendimento “Condomínio Penhasco das Tartarugas”, de responsabilidade de Mar Aberto Incorporações Ltda., no Guarujá, com base no Parecer Técnico CPRN/DAIA 44/2007 sobre o respectivo EIA/RIMA (Processo SMA 13.586/2005), e retornar o processo ao DAIA, para reanalisar as novas considerações apresentadas pelo empreendedor e os questionamentos levantados pelo Ministério Público em plenário e para ouvir a Comissão Especial de Avaliação de Impacto Ambiental no que se refere aos impactos do empreendimento à paisagem;
- 2) conferir à mesma Comissão Especial de Avaliação de Impacto Ambiental a tarefa de discutir a prevenção/mitigação de impactos causados por empreendimentos imobiliários a paisagens da região litorânea e apresentar, ao Plenário, proposta de normas para o seu licenciamento.

### **2. ANÁLISE AMBIENTAL**

O empreendimento, localizado no Penhasco das Tartarugas, próximo à Praia da Enseada, no município de Guarujá-SP, em área total de 9.418 m<sup>2</sup>, era inicialmente composto por 3 blocos de seis pavimentos cada e um bloco de dois pavimentos, apresentando uma área construída total de 14.584,91 m<sup>2</sup>, com 100 unidades (apartamentos). A altura de gabarito prevista destas construções é de até 15 metros.

Em atendimento ao Parecer Técnico CPRN/DAIA/044/2007 e Deliberação Consema 11/2007, o empreendedor reconsiderou os questionamentos realizados ao Parecer Técnico CPRN/DAIA/044/2007 e apresentou as alterações do projeto, por meio dos Ofícios MKR 172/2007 e 221/2007.

O Projeto atual, modificado consiste em 3 blocos de seis pavimentos cada, apresentando uma área construída total de 14.063,92 m<sup>2</sup>, que oferecerá 98 unidades



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE**  
**COORDENADORIA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL E DE PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS**

PT/CPRN/DAIA/441/2007

(apartamentos) e 99 vagas duplas de garagem. A altura de gabarito prevista destas construções se mantém em até 15 metros.

O bloco de dois pavimentos, anteriormente previsto, foi eliminado devido às exigências do DAIA de demonstrar que a implantação do bloco de 2 pavimentos será sobre o perfil atual do terreno, conforme proposto no EIA/RIMA, mantendo a distância de no mínimo 70 metros do costão rochoso e de preservar as áreas com declividades acima de 25º de declividade. O empreendedor, a partir de análise detalhada, fez a revisão do projeto suprimindo esse bloco de 12 unidades previstas, remanejando 10 unidades para o último bloco do terreno, onde unidades simplex foram transformadas em duplex, ocupando parte da face sul do piso garagem, além de acréscimo de 2 unidades por pavimento ocupando pequena porção do terreno sem as restrições citadas anteriormente.

Desta forma, o quadro atual de áreas mantém no mínimo 21,95% do terreno como área permeável a ser recoberta por vegetação nativa, conforme exigência disposta no Parecer Técnico Florestal DEPRN nº 15/2006 - ET Santos de 24/02/06. Os índices urbanísticos do projeto são de 0,22 para taxa de ocupação e 0,98 para o coeficiente de aproveitamento do terreno, portanto, adequados às normas legais municipais.

Com relação à altura máxima das edificações, o empreendedor, após contestação, acatou manifestação deste DAIA que esclarece que se deve considerar para a altura máxima das edificações, 15 metros a partir da cota de 51,41 metros prevista para o apartamento simplex, conforme figura 2.1 (fls. 724 do Processo SMA 13586/2005). Ressaltamos que esse gabarito é inferior ao do conjunto de prédios adjacentes à gleba em análise, assim como é muito inferior ao gabarito do conjunto de prédios, de cerca de 29 andares, condenado pela Justiça e citado na manifestação do Ministério Público.

As questões acima, de preservação de faixa de 70 metros do costão e de áreas com declividades acima de 25º, de garantir que a altura máxima de gabarito das construções seja respeitada, referem-se à preservação do Costão Rochoso e contemplam os questionamentos do Ministério Público.

Com relação à exigência do Parecer Técnico CPRN/DAIA/044/2007 de demonstrar a adequação do projeto urbanístico às novas diretrizes que se fizerem necessárias, em função da regulamentação da Lei Complementar 108/2007, artigo 74, parágrafo 3º, o empreendedor apresentou recente Certidão 445/2007 da Prefeitura Municipal de Guarujá, de 15/08/2007, que atesta a adequação do projeto à Lei 108/2007, e sua inserção no Setor de Ocupação Dirigida, em Zona de Média Densidade, na Macrozona de Proteção Ambiental.

Desta forma, considerando as adequações do interessado, por meio da remoção do bloco de dois pavimentos e o remanejamento parcial de suas unidades para o bloco adjacente de seis pavimentos, este DAIA avalia como atendidas as exigências 1 e 2 do Parecer Técnico CPRN/DAIA/044/2007, reproduzidas abaixo:

- 1) Demonstrar a adequação do projeto urbanístico às novas diretrizes, que se fizer necessária, em função da regulamentação da Lei Complementar 108/2007, Artigo 74, § 3;



**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE**  
**COORDENADORIA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL E DE PROTEÇÃO DE RECURSOS NATURAIS**

PT/CPRN/DAIA/441/2007

- 2) Demonstrar que a implantação do bloco de 2 pavimentos será sobre o perfil atual do terreno, conforme proposto no EIA/RIMA, mantendo a distância de no mínimo 70 metros do costão rochoso;

Com relação aos questionamentos levantados pelo Ministério Público na 234ª Reunião Ordinária do Plenário do Consema de 24/04/2007, foi encaminhada a Informação Técnica CPRN/DAIA/054/2007 de 21/05/2007 respondendo detalhadamente aos quesitos daquele órgão. Ressaltamos que não houve nenhuma outra alteração, além das já comentadas no presente parecer técnico.

O DAIA considerou também a manifestação da Comissão Especial de Avaliação de Impacto Ambiental no que se refere aos impactos do empreendimento à paisagem. Conforme Ata de Reunião da Comissão Especial de Avaliação de Impacto Ambiental do Consema, de 06/11/2007, foi apresentada pelo empreendedor, e discutida pelos conselheiros, as alterações do projeto Condomínio Penhasco das Tartarugas, no Guarujá (Processo SMA 13.586/2005). A maioria dos conselheiros membros da comissão decidiram com relação ao item 1 da Deliberação, a votação sobre a adequação do projeto modificado e pela continuidade de sua análise pela Plenária do Consema, obtendo-se seis votos favoráveis, um contra e uma abstenção.

### **3. CONCLUSÃO**

Considerando a análise realizada, com base:

- na revisão dos questionamentos do interessado ao Parecer Técnico CPRN/DAIA/044/2007, por meio da apresentação de projeto modificado para atendimento das exigências 1 e 2 do referido Parecer;
- na manifestação da Comissão Especial de Avaliação de Impacto Ambiental do Consema sobre a adequação do projeto modificado e pela continuidade de sua análise pela Plenária do Consema; e,
- no atendimento do DAIA, por meio da Informação Técnica CPRN/DAIA/054/2007, aos questionamentos levantados pelo Ministério Público na 234ª Reunião Ordinária do Plenário do Consema,

a equipe técnica do DAIA conclui pela viabilidade ambiental do empreendimento proposto e submete o projeto ao CONSEMA para apreciação e deliberação sobre a concessão da Licença Ambiental Prévia pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente.

São Paulo, 09 de novembro de 2007.

Eng. Agron. **MARIA CRISTINA POLETTO**  
Departamento de Avaliação de Impacto Ambiental - DAIA  
Diretora Técnica de Divisão

Geól. **ANA CRISTINA P.COSTA**  
Departamento de Avaliação de Impacto Ambiental – DAIA  
Diretora