

A

**Prefeitura do Município de Suzano**

**Corpo Técnico de Análise dos EIVs**

Interessada: Start Up XVI Empreendimentos Imobiliários Ltda

Endereço empreendimento: Estrada do Ribeirão, 445, Cidade Boa Vista, Suzano/SP

Termo de Referência: 23.2021

Parecer Técnico 16.2022

A empresa Start Up XVI Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 32.605.161/0001-03, sediada à Rua Joaquim Floriano, nº 466, 92 andar, conjunto 902, no bairro do Itaim bibi, CEP 04534-002, por seu representante legal ADOLFO JOSÉ SANCHEZ BERGAMASCO, uruguaio, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RNE nº [REDACTED] - CGPI/DIREX/DPF - expedido em 18/05/2012, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], domiciliado na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 92 andar, conjunto 902, no bairro do Itaim bibi, CEP 04534-002, interessado na aprovação de projeto sob processo nº 18764/19, vem por meio desta apresentar considerações ao parecer supra citado.

#### Do empreendimento proposto

O empreendimento proposto, em fase de aprovação, possui 160 (cento e sessenta) unidades habitacionais, que buscam atender famílias com renda de 2 a 5 salários-mínimos, através do Programa Casa Verde e Amarela e com financiamento pela Caixa Econômica Federal.

Muito importante destacar ainda que o número total de unidades do futuro empreendimento (160) está somente 10 unidades acima do limite para dispensa de análise de EIV, hoje estipulada em até 150 (cento e cinquenta) unidades. Ou seja, é um empreendimento de porte menor que não suporta financeiramente as compensações pretendidas.

A região do futuro empreendimento é dotada de suficiente infraestrutura de equipamentos e serviços públicos, razão pela qual os impactos relacionados a implantação e utilização do empreendimento são praticamente nulos, como demonstrou o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) publicado em 22/02/2022.

Salientamos ainda que, como é de conhecimento geral, os custos para execução de conjuntos habitacionais sofreram grande impacto nos últimos anos. Lamentavelmente, não é possível repassar tais aumentos de custos ao preço final de venda da unidade, fazendo com que a viabilidade financeira do empreendimento fique comprometida. Considerando o indicado nesse parágrafo, somado ao porte menor do empreendimento, é impossível assumir todas as contrapartidas informadas no Parecer técnico, sem inviabilizar a execução do futuro empreendimento destinado a famílias de menor poder aquisitivo.

Contudo, pleiteamos a revisão do citado Parecer Técnico, conforme considerações abaixo relacionadas, garantindo assim a viabilidade do futuro empreendimento

23

**Em relação ao Parecer Técnico 16.2022:**

Conforme parecer Técnico nº 16.2022, publicado em 19 de setembro de 2022, houve a manutenção de todas as contrapartidas constantes parecer Técnico nº 8.2022, publicado em 22 de julho de 2022, sendo assim solicitamos reconsideração do despacho, conforme abaixo:

**a) Informações de análise de Gestão Urbana:**

A SMPUH solicita medida mitigadora Tratamento Urbanístico em 75% (setenta e cinco por cento) da extensão da divisa que confronta com a Estrada do Ribeirão, com objetivo de permitir a visibilidade do interior do empreendimento e diminuir a sensação de insegurança por quem passa pelo passeio público e melhorar o espaço público. O tratamento urbanístico deverá ser feito com grades ou materiais transparentes, sendo permitido base de alvenaria de 0,40m.

**Consideração Start Up:**

Um dos fatores que motivam famílias a adquirir unidades em condomínio é a questão de segurança e privacidade. Se observarmos os empreendimentos existentes no entorno, praticamente não existe tratamento urbanístico que vise permitir visibilidade do interior dos empreendimentos. Outro fator importante é que a referida Estrada do Ribeirão, possui pouca circulação de pedestres, limitando na sua maioria a os próprios moradores do entorno.

Neste aspecto é importante que o tratamento urbanístico também atenda as famílias que habitarão o futuro empreendimento, em especial nos quesitos de segurança e privacidade. Sendo assim, solicitamos que o % solicitado seja revisado, onde sugerimos que seja limitado a no máximo **40% (quarenta por cento)** da extensão da divisa que confronta com a estrada do Ribeirão, ou seja, 15% (quinze por cento) a mais do que havíamos sugerido na última contestação.

Se acatado nossa solicitação efetuaremos os ajustes no projeto arquitetônico (em especial na portaria e portão de acesso de veículos), hoje em fase de aprovação.

**b) Informações de análise de mobilidade:**

Solicita a substituição do abrigo instalado no ponto de parada de ônibus, localizado a Estrada do Ribeirão, altura do 455, vizinho ao futuro empreendimento, por modelo de aço, conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura de Suzano, sendo facultativa a exploração publicitária no painel informativo da estrutura nos termos das Leis 5062 e 5063 de 2017,

**Consideração Start Up:**

Aceitamos a solicitação e faremos a substituição do abrigo instalado no ponto de parada de ônibus localizado a estrada do Ribeirão, garantindo assim melhor conforto para os futuros usuários, bem como sinalizamos que haverá a exploração publicitária do painel informativo para comercialização do futuro empreendimento.

**c) Informações de análise da Educação:**

Solicita para que possa atender com qualidade a demanda de alunos decorrente deste empreendimento, onde o impacto será ocasionado principalmente à Unidade escolar da região, EM Albano Costa, uma escola de pequeno porte, necessita-se de adequações e ampliações a saber:

Edificação de duas novas salas de aula, cada uma com 50m<sup>2</sup>;

Construção de 2 (dois) novos banheiros para os alunos, cada um com 5 (cinco) boxes sanitários, lavatórios e demais complementos, de no mínimo 20m<sup>2</sup> cada um;

Execução de sala destinada ao uso como refeitório geral da escola, com 50m<sup>2</sup>;

Cobertura das áreas para circulação, entorno de 50m<sup>2</sup>;

Fechamento da Área, muro com altura mínima de 2 metros;

Pintura geral da Unidade Escolar;

#### **Consideração Start Up:**

Conforme estudos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a Cidade de Suzano possui 297.637 habitantes, e de acordo com o Censo de 2010, apenas 38,36% de casais possuem filhos, 17,51% de mulheres sem conjugue com filhos e 44,13% de casais que não possuem filhos, dentre os casais com filhos 7,07% estão na faixa de 0 a 4 anos, o que representa 12 (doze) crianças do total de 160 unidades habitacionais, ou seja, impacto extremamente baixo, ainda mais se for considerado as áreas de influência direta e indireta do empreendimento, onde localizamos mais de 15 (quinze) unidades educacionais, sendo a maioria públicas, com capacidade de absorver a demanda geral do empreendimento. Considerando escolas públicas da mesma característica de educação infantil a indicada pela educação, temos:

E.M Orlando Digenova (Municipal Infantil)

E.M. Guiske Tadano (Municipal Infantil)

E.M. Albano Costa (Municipal Infantil)

Além dos pontos acima, é sabido que o empreendimento tende a ser comercializado para famílias da microrregião, ou seja, a demanda por serviços públicos é reduzida, pois em geral as famílias já moram na região em questão.

Contudo, pedimos a revisão deste item, reduzindo a exigência de medidas mitigadoras relacionadas a Educação, visto capacidade educacional instalada (Municipal, Estadual e Particular), bem como do fato que as novas matrículas poderão ser absorvidas organicamente pela municipalidade e pelo Estado através da gestão compartilhada entre Município e Estado. Solicitamos também a possibilidade de reunir com o Secretário Sr. Leandro Bassini e equipe, visando buscar solução para a questão.

#### **d) Informações de análise da Saúde:**

Considerando o EIV do empreendimento com 160 unidades, com ocupação estimada em torno de 562 moradores, para melhor acolher o adensamento populacional do empreendimento

temos como propostas as seguintes medidas mitigadoras à saúde: Ampliação de 04 consultórios na unidade Básica Saúde Vereador Octacílio de Carvalho Schiavi, sendo 2 com sanitários.

#### Consideração Start Up:

Quando da elaboração do RIV, a região do empreendimento contava com 03 (três) UBS, a saber: UBS Marengo (Itaquaquetuba), UBS Boa Vista Dr. André Cano Garcia (Av. Jaguari, Suzano) e UBS Esthelita Maria Barbosa (Rua Maria do Carmo Borges Lingeard, Suzano).

Em 09 de abril de 2022, houve a inauguração de uma nova UBS nas proximidades do futuro empreendimento, denominada UBS Dona Benta (Rua Geraldo Valadares, Suzano) com 450 m<sup>2</sup>, executada por uma grande incorporadora de baixa renda, que aumentou a capacidade de atendimento da população do entorno do nosso futuro empreendimento. Vale destacar que a nova UBS Dona Benta foi a custo zero para o Município de Suzano. A nova UBS Dona Benta absorverá mais de 30 mil prontuários ativos e dará continuidade à realização de até 10 mil atendimentos mensais até então prestados na UBS Dr. André Cano Garcia, na Cidade Boa Vista. O antigo prédio da UBS André Cano Garcia se tornará uma Clínica da Família e, próximo ao local, no Jardim Revista, existirá uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA) 24 horas

Além da nova UBS Dona Benta, já funcional, conforme informado pelo Prefeito Rodrigo Ashiuchi no evento de inauguração da UBS Dona Benta, existe a previsão do antigo posto (UBS Boa Vista Dr. André Cano Garcia) se tornar uma Clínica da Família, bem como a inauguração de uma nova UPA-24 horas, aumentando em muito a capacidade de atendimento na Zona Norte.

Vale destacar ainda que o futuro empreendimento estará concluído em cerca de 30 (trinta) meses, após a expedição do Alvará de Aprovação, prazo suficiente para a instalação dos futuros equipamentos de saúde previstos para a região.

Além dos pontos acima, é sabido que o empreendimento tende a ser comercializado para famílias da microrregião, ou seja, a demanda por serviços públicos é reduzida, pois em geral as famílias já moram na região em questão

Contudo, visto a capacidade implantada de atendimento, bem como as futuras melhorias com a Clínica da Família e da nova UPA 24 horas, solicitamos que o futuro empreendimento seja dispensado de medidas mitigadoras pela Secretária da Saúde, ou ainda, que possamos reunir com o Secretário Sr. Pedro e equipe, visando buscar solução para esta questão.

#### Conclusão

Diante do exposto, solicitamos o deferimento das nossas considerações, a fim de poder viabilizar o futuro empreendimento.

Caso não sejam aceitos nossos requerimentos, e sendo o nosso empreendimento de porte menor, os custos de tais compensações inviabilizariam financeiramente o mesmo.

Solicitamos gentilmente a cooperação para podermos continuar o andamento do empreendimento, que tanto tempo, esforço e recursos nos custou até a presente data.

Desde já nos colocamos a inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 03 de outubro de 2022



---

Start Up XVI Empreendimentos Imobiliários Ltda

ADOLFO JOSÉ SANCHEZ BERGAMASCO