



**Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo**

Código de controle da certidão: d28144b2a0e9bb3f8db2



**ESTUDO Nº 18.2024
Análise de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV)**

PARECER TÉCNICO Nº 03.2025

(Processo Nº 22064.2024)

**Análise de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV)
Corpo Técnico de Análise dos EIV (CTA - Decreto nº 9.169/2018)**

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Empresa ou Empreendedor: MRV SP II INCORPORACOES LTDA

Endereço do empreendimento: RUA GUILHERME GARIJO, 2727, JARDIM SANTA INÊS, Suzano

Tipo de empreendimento ou atividade: Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais - 960 unidades habitacionais

Termo de Referência: 15.2023

Projeto de Aprovação: 19412.2023

RRT EIV: SI14402259I00CT001

ANÁLISE

Este Parecer Técnico visa cumprir a análise técnica prevista no Decreto nº 9.169/2018 e Lei Complementar nº 312/2017 em relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente ao empreendimento supramencionado, foi protocolado na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, e encaminhado ao Corpo Técnico de Análise (CTA) para apreciação e parecer.

Após análise do estudo apresentado pelo interessado, o Corpo Técnico de Análise apresenta as seguintes considerações:

- INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA GESTÃO AMBIENTAL

Após análise técnica do processo e dos documentos contidos nele, considerando: A Lei Federal Nº12.651 de 2012 (Código Florestal, Art. 7º), Resolução CONAMA Nº429 de 2011 e a Política Municipal de Meio Ambiente (Lei Complementar Nº 135 de 2003), os efeitos locais de alteração de uso do solo (de área com vegetação para áreas construídas) quanto a temperatura local, inclusive na geração de ilhas de calor, e tendo em vista a adaptação frente às mudanças climáticas, com objetivo de melhorar a umidade e o conforto térmico local; e a Política Municipal de Resíduos Sólidos (Lei Complementar Nº287 de 2015), em especial o Art. 55, e o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (Lei Complementar Nº334 de 2019), em seu Anexo único;

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA solicita como medida mitigadora do impacto ambiental no contexto da vizinhança:

- ~~1. Recuperação da Área de Preservação Permanente, com plantio de mudas no espaçamento de 3mX2m, sendo aproximadamente 1.150 mudas.~~
- ~~2. Plantio de 1.000 (um mil) mudas, na área própria do empreendimento, nas áreas verdes e permeáveis previstas em projeto (o cálculo foi feito com base na Resolução SEMIL Nº02 de 2024);~~
- ~~3. Construção de abrigo específico para separação, no mínimo, de resíduos sólidos comuns e resíduos sólidos recicláveis, que seja coberto, impermeável, com torneira e ralo e possua acesso interno e externo;~~

Anexo I

- As espécies das mudas e a forma de entrega deverão ser acordadas com o viveiro devendo todas as mudas serem entregues até a conclusão da obra, para que seja emitido o termo de quitação.
- As especificações foram definidas com base em critérios técnicos que garantam o estabelecimento da muda como futura árvore. Para tanto, foi considerado o tempo de desenvolvimento de uma muda com pelo menos 02 (dois) anos de vida, tendo maiores chances de resistência às condições adversas do ambiente. Especificações:
 - a. a muda nativa deve ter altura mínima da primeira bifurcação de 1,80m. Essa altura é tomada entre o nível do substrato (colo da planta) até a primeira inserção de galhos. Enfatiza-se que a parte aérea onde estão os ramos e as folhas da planta não é contabilizada para essa altura, nem tampouco a altura da embalagem.
 - b. o DAP deverá ser de no mínimo 2cm. O DAP (diâmetro à altura do peito) é tomado a 1,30m do nível do substrato/colo da planta.
 - c. a muda deve apresentar porte ereto, com ausência de "cotovelos" ou tortuosidade no caule.
 - d. a muda deve apresentar sistema radicular consolidado e sem envelhecimento de raízes.
 - e. a muda deve apresentar bom estado fitossanitário, estando livre de doenças, patógenos e plantas daninhas.
 - f. a muda deve estar acondicionada em embalagem específica para esse fim. Esse recipiente deve ser compatível com o tamanho da muda e ter capacidade mínima de 12 litros de substrato.

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123

Avenida Paulo Portela, 210 - Centro Unificado de Serviços (CENTRUS) | Suzano/SP | CEP: 08675-230





Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: d28144b2a0e9bb3f8db2



*Em decorrência da contestação apresentada pelo requerente (Retorno ao Parecer_22.10.24.pdf) em relação às medidas mitigadoras descritas no Parecer Técnico nº 22.2024, após realizar a devida análise, a **Secretária Municipal de Meio Ambiente** apresenta a seguinte resposta:*

Após análise técnica da resposta ao parecer técnico, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA, aceita a resposta apresentada, de apresentação dos certificados cumprindo as medidas mitigadoras.

Informamos que a aprovação de licenciamento ambiental, por meio do GRAPROHAB/CETESB, não impede que esta secretaria solicite medidas mitigadoras adicionais, conforme o Estatuto das Cidades, lei federal nº10.257/2010 aponta em seu Art. 38. "A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental."

- 1. Recuperação da Área de Preservação Permanente, com plantio de mudas no espaçamento de 3m X 2m, sendo aproximadamente 1.150 mudas. Atendido em projeto dentro dos limites do empreendimento, de acordo com exigência solicitada no licenciamento ambiental via GRAPROHAB/CETESB.**
- 2. Plantio de 1.000 (um mil) mudas, na área própria do empreendimento, nas áreas verdes e permeáveis previstas em projeto (o cálculo foi feito com base na Resolução SEMIL Nº02 de 2024);**
- 3. Construção de abrigo específico para separação, no mínimo, de resíduos sólidos comuns e resíduos sólidos recicláveis, que seja coberto, impermeável, com torneira e ralo e possua acesso interno e externo; incluído no projeto arquitetônico que se encontra em aprovação no processo 19412/2023 da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.**

Fernando Cerri Costa, Matrícula: 023823, Engenheiro Ambiental, Órgão: SMMA

- INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA MOBILIDADE

Após análise do EIV e do RIT apresentados, constatou-se a presença de vagas para visitantes e espaço para carga e descarga adequados. Apesar de não possuir área de acumulação de veículos suficiente na entrada do condomínio, existe faixa de aceleração/desaceleração para acúmulo suficiente de veículos no local, sem prejuízo ao trânsito da via.

Todavia, esta secretaria entende que haverá aumento permanente e significativo no número de veículos na via causado pelo empreendimento. Além disso, quando em fase de construção, haverá de forma temporária aumento no número de veículos pesados que irão circular na via. Por fim, também haverá crescimento na demanda por transporte público na região com a instalação do empreendimento.

Esses fatos causarão não somente a diminuição da vida útil da sinalização local, reduzindo a retro refletividade da sinalização horizontal e vertical nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento, como também criará aumento na demanda por infraestrutura voltada ao transporte público na região. Dessa forma, segue abaixo as medidas mitigadoras solicitadas por esta secretaria:

- 1. Fornecimento de 2 (dois) abrigos de parada de ônibus à SMTMU, conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura Municipal de Suzano, a fim de que os mesmos sejam futuramente instalados na área de influência direta ou indireta do empreendimento.**
- 2. Disponibilização de 25 latas de tinta para pintura asfáltica de 18L a serem utilizadas na manutenção das vias nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento. As especificações do material serão disponibilizadas por esta secretaria.**
- 3. Disponibilização de 15 sacos de microesferas de vidro de 25kg, a serem utilizadas na manutenção das vias nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento. As especificações do material serão disponibilizadas por esta secretaria.**

Marcel Martins, Matrícula: 023021, Engenheiro de Tráfego, Órgão: SMTMU

- INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA MANUTENÇÃO E SERVIÇOS URBANOS

Não há medidas mitigadoras a solicitar.

Ao analisar o processo identifiquei que o IDF foi ajustado e considerado o do município de Suzano no dimensionamento do sistema de drenagem do empreendimento, todavia, no item 6.5 (Coeficiente de deflúvio) foram identificadas distorções nos valores utilizados no cálculo do C. Ao utilizar o C com valor inferior ao devido ($C = 0,678$) todo o dimensionamento da rede estará subdimensionado. Assim, solicito a devida correção do C e de toda a memória de cálculo do sistema de drenagem.

Obs:

Não há medidas mitigadoras a solicitar no processo EIV, porem há a necessidade da solicitação de aprovação do projeto de drenagem junto à SMMSU. Os projetos de drenagem deverão ser enviados para Secretaria Municipal de Manutenção e Serviços

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123

Avenida Paulo Portela, 210 - Centro Unificado de Serviços (CENTRUS) | Suzano/SP | CEP: 08675-230





Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: d28144b2a0e9bb3f8db2



Urbanos (SMMSU) para análise e aprovação com as seguintes documentações:

- Requerimento solicitando a aprovação do projeto de drenagem com a devida justificativa e informações detalhadas do proprietário e do local do empreendimento;
- 3 vias assinadas do Projeto de drenagem e da ART do responsável técnico;
- No caso de o projeto conter intervenções em terrenos vizinhos, apresentar documentos assinados pelos respectivos proprietários concordando com o proposto.

O projeto de drenagem deverá conter, no mínimo:

- Memorial descritivo específico e detalhado, incluindo memória de cálculo;
- Planta contendo o levantamento planialtimétrico da área; e
- Plantas de drenagem, contendo estruturas de captação, transporte, disposição final e, se previstos, tanques ou reservatórios de acumulação.

Outros documentos e informações poderão ser solicitados a critério dos responsáveis pela análise e aprovação do projeto.

DIRETRIZES BÁSICAS PARA O PROJETO DE DRENAGEM: O projeto de Drenagem deverá atender às normas e disposições legais aplicáveis, em especial à Lei Estadual 12.526, de 02 de janeiro de 2007, e conter, no mínimo:

- Memorial descritivo específico e detalhado, incluindo memória de cálculo com os parâmetros e critérios de dimensionamento dos dispositivos e instalações de drenagem;
- Planta contendo o levantamento planialtimétrico da área, demonstrando as sub-bacias e as eventuais bacias de contribuição externas a serem consideradas nos cálculos; e
- Plantas de drenagem, contendo:
- Indicação gráfica das estruturas de captação e transporte, com dimensões lineares, diâmetros, declividades, profundidades, cotas de fundo e topo dos PVs, etc.;
- Indicação gráfica das estruturas de disposição final, como escadas hidráulicas, dissipadores de energia e tubulações, definindo pontos de lançamento ou ligação;
- Setas indicando o sentido de escoamento das águas pluviais nas ruas e quadras;
- Indicação dos tanques ou reservatórios de acumulação, quando aplicável.

Assim há a necessidade do atendimento de todos os apontamentos no item 5.12 do TR nº 6/2022 bem como os enumerados neste despacho.

Informações Técnicas Adicionais.

Paulo Alan Mattos Monteiro, Matrícula: 023049, Engenheiro, Órgão: SMMSU

- INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA EDUCAÇÃO

Mediante estudos de demanda da Secretaria Municipal de Educação, para o atendimento dos alunos que vieram deste empreendimento, será necessário ~~a construção de uma unidade escolar com 12 (doze) salas de aula, quadra poliesportiva coberta, fechada com alambrada no entorno com mínimo de 4 mts de altura, vestiários e sanitários unisex, nas medidas oficiais para práticas desportivas. Equipada com, mobiliário para prática pedagógica, eletroeletrônicos e mobiliário para uso administrativo, equipamentos e utilitários de cozinha e mobiliário de refeitório.~~

Conforme projeto executado pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), em acordo com a Secretaria Municipal de Educação (SME).

*Em decorrência da contestação apresentada pelo requerente (Retorno ao Parecer_22.10.24.pdf) em relação às medidas mitigadoras descritas no Parecer Técnico nº 22.2024, após realizar a devida análise, a **Secretária Municipal de Educação**, nega a contestação apresentada, apresenta a seguinte resposta:*

Com base em seu Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, página 23 item 7 - 7.1, tendo como fonte de pesquisa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, censo de 2022, destacamos que o aumento populacional, tem sua concentração nas extremidades do município, a exemplo da região onde se encontra a implantação do empreendimento. Como referência, no conglomerado de setores desta região, a população saltou de 9.338 pessoas em 2010 para 14.045 pessoas em 2022, segundo dados do IBGE, o que demonstra um crescimento de praticamente 50%, aferindo média muito superior à curva apresentada na contestação. Importa ainda analisar, que segundo o IBGE, nesta região a média de crianças de 01 ano a 11 anos é de 25% do número de pessoas. Do mesmo modo, há que se ressaltar que o novo empreendimento que possui 960 unidades habitacionais trará uma nova população superior a 2.400 novos moradores, e destes, aproximadamente 600 serão crianças em idade escolar a serem atendidas pela rede municipal. Com base no impacto que o empreendimento trará, e que, as unidades próximas não possuem vagas para o atender a demanda vinda do empreendimento, manter o parecer de construção da unidade escolar na região, corroborando com o

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123

Avenida Paulo Portela, 210 - Centro Unificado de Serviços (CENTRUS) | Suzano/SP | CEP: 08675-230





Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: d28144b2a0e9bb3f8db2



atendimento desta nova demanda, e com a busca da Secretaria Municipal de Educação em atender a meta 06 do Plano Nacional de Educação (PNE), com atendimento educacional Período Integral.

Mauro Alves de Oliveira, Matrícula: 17981 Órgão: SME

A Secretaria Municipal de Educação, em resposta à solicitação da MRV SP II INCORPORACOES LTDA referente ao Parecer Técnico nº 27.2024, Processo 22064.2024, após realizar a devida análise, apresenta a seguinte proposta:

- 1. Construção de uma unidade escolar com 6 (seis) salas de aula, equipada com mobiliário para prática pedagógica, eletroeletrônicos e mobiliário para uso administrativo, equipamentos e utilitários de cozinha e mobiliário de refeitório, quadra poliesportiva coberta, fechada com alambrado no entorno com mínimo de 4 metros de altura, nas medidas oficiais para práticas desportivas, conforme projeto executado pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), em acordo com a Secretaria Municipal de Educação (SME).**

A proposta foi analisada pela Secretaria de Educação, e consideramos que a ampliação da infraestrutura escolar é uma medida fundamental para atender às necessidades da população que residirá no novo empreendimento, proporcionando melhores condições para o desenvolvimento educacional das crianças e adolescentes da região. A Secretaria Municipal de Educação aprova a execução de construção da unidade escolar conforme as normas e diretrizes estabelecidas para a rede pública de ensino, assegurando que o espaço seja adequado ao atendimento pedagógico e à segurança dos alunos.

Renata Priscila Valencio Magalhães - Secretária Municipal de Educação

- INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA GESTÃO URBANA

Não há medidas mitigadoras a solicitar.

Ricardo da Silva Hativ Lú, Matrícula: 018893, Arquiteto e Urbanista, Órgão: SMPUH

- INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA SECRETARIA DE SAÚDE

Nos últimos anos, observou-se significativo aumento no número de moradias na região, refletindo diretamente na ampliação da população atendida pela Unidade de Saúde da Família (USF) MANUEL EVANGELISTA OLIVEIRA (JARDIM SÃO JOSÉ). Este crescimento populacional exige uma adaptação proporcional na infraestrutura de saúde para garantir que todos os residentes recebam o atendimento adequado e de qualidade, já que é gerada uma demanda crescente por serviços essenciais, incluindo cuidados odontológicos. As salas odontológicas atuais não estão mais suficientes para atender a esse volume ampliado de pacientes, resultando em longos tempos de espera e sobrecarga dos profissionais. Portanto, a Diretoria Administrativa da Secretaria Municipal de Saúde, em suas atribuições de provisão de serviços de saúde adequados à demanda local, estabelece como medida mitigadora frente ao acréscimo de população do empreendimento:

- 1. A construção de três consultórios odontológicos, duas salas para o processo de esterilização (CME Simplificada), uma sala administrativa, recepção, área de espera e sanitários, com demolição e reconstrução de área da edificação existente, adaptando-a para esta ampliação, no equipamento municipal USF MANUEL EVANGELISTA OLIVEIRA (JARDIM SÃO JOSÉ), conforme projeto arquitetônico elaborado pela Prefeitura Municipal de Suzano e atendendo aos requisitos da RDC/Anvisa nº 50/2002. Deverão ser executados os projetos complementares. A ampliação das salas odontológicas é necessária para assegurar que a capacidade de atendimento esteja alinhada com as necessidades da população.**

Em decorrência da contestação apresentada pelo requerente (Retorno ao Parecer_22.10.24.pdf) em relação às medidas mitigadoras descritas no Parecer Técnico nº 22.2024, após realizar a devida análise, a **Secretaria Municipal de Saúde, nega** a contestação apresentada, apresenta a seguinte resposta: Em atendimento às considerações apresentadas pelo empreendimento, a Diretoria Administrativa da Secretaria Municipal de Saúde informa que mantém a medida mitigadora para a Unidade de Saúde da Família (USF) MANUEL EVANGELISTA OLIVEIRA (JARDIM SÃO JOSÉ), considerando que esta unidade é impactada pelo porte do empreendimento, ressaltando, ainda, que a localização deste não está na área de atendimento da UBS Jardim Dona Benta.

Ewerton Mendes Rosa, Matrícula: 21233, Arquiteto e Urbanista, Órgão: SMS

Em decorrência da contestação apresentada pelo requerente (Retorno ao Parecer_22.11.24.pdf) em relação

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123

Avenida Paulo Portela, 210 - Centro Unificado de Serviços (CENTRUS) | Suzano/SP | CEP: 08675-230





**Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo**

Código de controle da certidão: d28144b2a0e9bb3f8db2



às medidas mitigadoras descritas no Parecer Técnico nº 27.2024, após realizar a devida análise, a **Secretaria Municipal de Saúde**, aceita a proposta apresentada, conforme descrito abaixo:

1. **A construção de 3 (três) consultórios odontológicos, sem mobiliário; 2 (duas) salas para o processo de esterilização (CME Simplificada), sem mobiliário; 1 (uma) sala administrativa, sem mobiliário; recepção, sem mobiliário; área de espera sem mobiliário e sanitários, com demolição e reconstrução de área da edificação existente, adaptando-a para esta ampliação, no equipamento municipal USF MANUEL EVANGELISTA OLIVEIRA (JARDIM SÃO JOSÉ), conforme projeto arquitetônico elaborado pela Prefeitura Municipal de Suzano e atendendo aos requisitos da RDC/Anvisa nº 50/2002. Deverão ser executados os projetos complementares.**

Ewerton Mendes Rosa, Matrícula: 21233, Arquiteto e Urbanista, Órgão: SMS

Este Parecer Técnico não isenta o empreendedor de seguir outras exigências e leis complementares de outros órgãos, bem como atender a possíveis exigências de outros órgãos da Prefeitura e legislação em vigor.

Suzano, 25/06/2025

Suzano, 04 de Outubro de 2024

Retificação

https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/363981

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123

Avenida Paulo Portela, 210 - Centro Unificado de Serviços (CENTRUS) | Suzano/SP | CEP: 08675-230

