



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

Código de controle da certidão: cb72daa27b499677389e



**ESTUDO Nº 3.2026  
Análise de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV)**

**PARECER TÉCNICO Nº 03.2026**

(Processo Nº 28348.2025)

**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:** Construtora Souza Araújo Ltda

**Endereço do empreendimento:** ESTRADA MATSUZAKI, sn, VILA CABRERA, Suzano

**Tipo de empreendimento ou atividade:** Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais (355 Unidades Habitacionais)

**Termo de Referência:** 7.2025

**RRT EIV:** SI15668946I00CT001

**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. Plantio de 40 (quarenta) mudas arbóreas, nativas da mata atlântica, dentro da área do empreendimento;
2. Doação de 240 (duzentas e quarenta) mudas ao Viveiro Municipal, conforme normas estabelecidas nas orientações e especificações técnicas, abaixo, e aprovação de cronograma para doação, em até 180 dias da assinatura deste Termo de Compromisso;
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;
4. Apresentação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil, em até 30 dias após a assinatura deste termo;
5. Apresentação da Empresa contratada para o transporte e destinação dos Resíduos Sólidos da Construção Civil e da destinação final dos resíduos, conforme estabelecido em contrato, antes do início das obras;
6. Apresentação de relatório final com a comprovação da realização dos itens acima estabelecidos, bem como do cumprimento, ao longo de toda a obra, do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil;

**Orientações e Especificações Técnicas para Doação de Mudas:**

A compromissária deverá doar as mudas nativas ao Viveiro Municipal "Tomoe Uemura", cuja as espécies e forma de entrega serão definidas pela Diretoria de Parques e Jardins situada à Avenida Senador Roberto Simonsen, nº340, Jardim Imperador. Telefone de contato: 4749-3943. Horário de funcionamento do Viveiro: segunda à domingo 8h00 ÀS 17h00. 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.

Visite o portal GEOSuzano: [www.geosuzano.com.br](http://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](mailto: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: cb72daa27b499677389e



### 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.

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

### INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA MANUTENÇÃO E SERVIÇOS URBANOS

Não há medidas mitigadoras a solicitar.

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

### INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA GESTÃO URBANA

Considerando os impactos nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação aponta a necessidade das seguintes **medidas mitigadoras**:

1. Construção de praça pública com 3.000,00 m<sup>2</sup> composta por equipamentos de lazer, mobiliário urbano, quadra poliesportiva, paisagismo, parque infantil e iluminação decorativa, conforme projeto a ser desenvolvido pela SMPUH.
2. Abertura de acesso ao empreendimento através da Rua Valdecir Ferreira dos Reis, ou Alargamento da Rua Joaquim de Oliveira para que o viário tenha uma largura mínima de 14 metros em toda sua extensão e atenda melhor distribuição do trânsito local e acessibilidade ao transporte coletivo. O sistema viário deverá atender aos padrões técnicos de preparo do solo (corte, aterro, compactação etc.), com asfaltamento, sinalização horizontal e vertical, guias e sarjetas para drenagem pluvial de acordo com diretrizes da SMTMU e SMMSU.

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

### INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA MOBILIDADE

Após análise do EIV e do RIT apresentados, esta secretaria entende que haverá aumento permanente 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. Esses fatos causarão a diminuição da vida útil da sinalização local, reduzindo a retrorrefletividade da sinalização horizontal e vertical nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento. Dessa forma, segue abaixo as medidas mitigadoras solicitadas por esta secretaria:

1. Disponibilização de 7 latas de tinta para pintura asfáltica de cor branca 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.
2. Disponibilização de 7 latas de tinta para pintura asfáltica de cor amarela 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 4 sacos de microesferas de vidro de 25kg, tipo II-A, 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.
4. Implantação de abrigo para ônibus na Rua Valdecir Ferreira dos Reis. As especificações do material serão disponibilizadas por esta secretaria.

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

### INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA SECRETARIA DE SAÚDE

Visite o portal GEOSuzano: [www.geosuzano.com.br](http://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](mailto: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: cb72daa27b499677389e



1. construção de 3 consultórios padrão, destinado a atendimentos clínicos gerais na UBS Casa Branca, com dois vestiários (feminino e masculino), com 3 sanitários e 3 lavatórios em cada, conforme projeto arquitetônico a ser desenvolvido pela SMPUH e atendendo aos requisitos da RDC/Anvisa no 50/2002. Deverão ser executados os projetos complementares.

**INFORMAÇÕES DE ANÁLISE DA EDUCAÇÃO**

*Mediante estudos e análise preliminar, em decorrência do aumento de habitantes e conseqüentemente de crianças em idade escolar, que passarão a residir nesse novo empreendimento imobiliário, a Secretaria de Educação de Suzano propõe ampliação nas dependências da unidade escola que será analisada e encaminhada após estudo técnico de viabilidade conforme foi descrito no EIV da Construtora Souza Araújo, referente ao P.A. 28348.2025, com o objetivo de 355 Unidades, na região do Bairro do Guaio.*

1. Construção de 08 (oito) salas de aula;
2. Construção de 04 (quatro) conjuntos de sanitários masculino e feminino, com 5 (cinco) baias, lavatórios e 1 (um) box com chuveiro, cada um e um sanitário PCD;
3. Execução de cobertura de ligação entre as novas salas e o pátio prédio principal, sendo todos os ambientes adaptados com estrutura arquitetônica, garantindo o acesso de tudo a todos, tudo, conforme projeto arquitetônico a ser desenvolvido pela SMPUH. Deverão ser executados os projetos complementares.

LUIZ CARLOS VIEIRA RUIZ matrícula 002492 - SME

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, **07/04/2026**

Suzano, 07 de Abril de 2026

**Retificação**

[https://suzano.inmov.net.br/projects/show\\_images/424164](https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/424164)

Visite o portal GEOSuzano: [www.geosuzano.com.br](http://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](mailto:smpuh@suzano.sp.gov.br) | Telefone: 11 4745-2123

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

