

Suzano, 10 de janeiro de 2020.

À

Prefeitura Municipal de Suzano,

**Corpo Técnico de Análise de EIV - Estudos de Impacto de Vizinhança**

**MRV Engenharia e Participações S/A**, situada à Av. Ermano Marchetti, 1435, 12º andar, Água Branca, município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0004-72, vem por meio desta expor o que segue:

De acordo com a certidão de diretrizes de uso do solo número 3/2019 emitida pela municipalidade, foi apontado que o terreno em estudo encontra-se localizado em área classificada como Zona de Interesse Social – ZEIS -2, destinadas a implantação de empreendimentos de habitação de interesse social (HIS) e habitação de mercado popular, demarcada pelo decreto nº 9.271/2018 nos termos da lei complementar nº 312/2017, admitindo-se a implantação de condomínio de apartamento de interesse social, no âmbito do programa habitacional de interesse social “Minha Casa Minha Vida”, para famílias com renda mensal de até 03 salários mínimos.

Para emissão do referido decreto foi realizado pelo atual proprietário um estudo de viabilidade com implantação de aproximadamente 1.500 unidades habitacionais para um terreno com área total de 101.842,52 m<sup>2</sup> referente a matrícula 78.809.

Ocorre que tal área foi desmembrada e **a porção referente aos futuros empreendimentos da MRV Engenharia e Participações S.A. possui área de 44.925,36 m<sup>2</sup>, equivalente a aproximadamente 45% da área total** onde se foi aplicado o decreto de interesse social.

**Perante ao exposto, cabe ressaltar ao grupo de análise do EIV que na mesma área em questão serão implantados empreendimentos habitacionais a serem conduzidos por outros empreendedores junto à Prefeitura Municipal, empreendimentos estes que devem ser considerados no impacto do entorno, bem como sua participação na execução de medidas mitigadoras.**

Há de se ressaltar que a MRV atua no seguimento de Habitação de Interesse Social do Programa Minha Casa Minha Vida, com disponibilidade limitada de verbas de investimento externo, e o atendimento integral da proposta do parecer técnico inviabiliza financeiramente os empreendimentos em aprovação no Município.

Assim sendo, vimos por meio do presente ofício expor nossas propostas e considerações em resposta ao **Parecer Técnico Conclusivo nº 020/2019**.

## **1. Secretaria Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana**

### **1.1 Ampliação da largura do leito carroçável e construção de passeios públicos em ambos os lados da Estrada Mitsuharu Matsushita, em todo trecho que faz frente para o empreendimento:**

Foi proposta em projeto o estreitamento do passeio para a acomodação de vagas de visitantes paralelas à via, no trecho que faz frente para o empreendimento, sendo possível o estacionamento em um dos lados da via sem o comprometimento da circulação de pedestres e veículos. A MRV Engenharia e Participações S.A se responsabiliza pela execução da proposta.

Tal modificação já foi elaborada e está em análise no processo de alvará de aprovação e execução no processo 010978/2019.

### **1.2 Fornecimento de 2.200 tonelada de massa asfáltica, sem aplicação para recuperação de trechos viários:**

A MRV Engenharia e Participações S.A compreende a necessidade de tal medida mitigadora na região, e propõe o fornecimento de 1.500 toneladas a fim de otimizar a verba disponível para atendimento de demais medidas mitigadoras propostas por outras secretarias.

## **2. Secretaria Municipal da Saúde**

### **2.1 Construção de uma UBS Porte I em terreno a ser disponibilizado pela empreendedora dentro da área de influência do empreendimento:**

Em referência a estes empreendimentos e ao histórico de outros empreendimentos na cidade de Suzano, a MRV Engenharia e Participações S.A. estima comercializar suas unidades para a sua própria população do município, levando em

consideração que nas cidades vizinhas a migração geográfica deve ser pouco representativa, uma vez que em tais cidades como Poá, Itaqué e Mogi a demanda habitacional está sendo suprida através da implantação de novos empreendimentos da MRV Engenharia e Participações S.A.

Assim, não deverá haver incremento de nova demanda nos equipamentos públicos, e sim, uma migração dentro da estrutura da cidade. Esse conceito é relevante, uma vez que a rede de saúde pública existente já atende a mesma população.

A população gerada pelo empreendimento em seu limite máximo é de 2.720 pessoas, considerando que o empreendimento possui 680 unidades e 04 pessoas por unidade, segundo dados do IBGE, para o município de Suzano, e nem toda essa população utiliza o sistema de saúde pública, por ter planos de saúde privada.

Para o cálculo de capacidade de atendimento da população foram utilizados como base os dados informados no Manual de Estrutura de UBS e padrões de projetos disponibilizados pelo Ministério da Saúde, apresentados na tabela 01.

Tabela 01: Relação entre portes de UBS, quantidade de Equipes e atendimento à população.

PORTE	EQUIPES	ÁREA CONSTRUÍDA	POPULAÇÃO
UBS I	01 Equipe	245,70m <sup>2</sup>	De 2.400 a 4.000 pessoas
UBS II	02 Equipes	325,02m <sup>2</sup>	De 4.000 a 8.000 pessoas
UBS III	03 Equipes	390,72m <sup>2</sup>	De 8.000 a 12.000 pessoas
UBS IV	04 Equipes	476,34m <sup>2</sup>	-

Fonte: Baseado no Manual de Estrutura de UBS e padrões de projetos disponibilizados pelo Ministério da Saúde.

De acordo com os dados apresentados, a medida mitigadora de construção de uma UBS tipo I atende até 4.000 pessoas, quantidade bem além da demanda gerada com a implantação do empreendimento.

Diante disso, entende-se que o investimento do empreendedor deve realizar uma mitigação proporcional aos seus impactos gerados.

Ainda, entendemos que a escolha do terreno para implantação da UBS no raio de influência do empreendimento, deve ser de responsabilidade do poder público, pois

como empresa privada, não temos poderes para desapropriação amigável, nem tão pouco, controle sobre as áreas em comercialização na região.

Complementando, o processo de negociação e aquisição de terreno demandaria tempo e disponibilidade de área com as características de zoneamento necessárias a essa construção, podendo não atender as expectativas do município.

### **3. Secretaria Municipal da Educação**

#### **3.1 Construção de uma escola com 12 salas para atender crianças de 4 a 10 anos em terreno a ser disponibilizado pela empreendedora dentro da área de influência do empreendimento:**

Foi estimado acréscimo de aproximadamente 108 novos alunos na idade escolar de 4 a 10 anos, gerando uma demanda de novas salas de aula.

Analisamos o projeto da FNDE do Ministério da Educação referente a solicitação desta Secretaria, Espaço Educativo Urbano com 12 salas. Esse projeto conta com mais de 3.200 m<sup>2</sup> de área construída, mais áreas de pátios, e necessita de terreno com aprox. 8.000m<sup>2</sup> para ser implantado.

Pela magnitude do projeto, a MRV Engenharia e Participações S.A. não possui a verba necessária, mas entende a necessidade de aumentar as vagas da Secretaria de Educação nas proximidades dos seus empreendimentos, minimizando os impactos gerados. Sendo assim, propõe:

- Considerando que cada sala de aula (do projeto FNDE) possui aprox. de 50,33 m<sup>2</sup> e atende 33 alunos;
- Construir 04 novas salas de aula, em escolas já existentes na região, a critério de escolha do município;

Essa proposta visa incrementar mais de 260 vagas no entorno dos empreendimentos da MRV, se considerados dois turnos de operação das escolas, superando as expectativas referente a demanda dos empreendimentos e considerando a natalidade em novas famílias.

Para o Município é uma vantagem econômica, uma vez que não será necessário gerar uma nova operação, e sim agregar ou redistribuir somente os professores e colaboradores necessários.

Como explanado na medida mitigadora da Secretaria de Saúde, é importante entender que o empreendimento proposto não gera novos alunos, mas sim rearranjo dentro das instituições de ensino do Município. Existem ainda casos em que, mesmo havendo a mudança da família para um novo endereço, o estudante se mantém matriculado na escola em que vem frequentando ao longo de sua vida escolar e ainda aqueles que optam por uma escolar particular.

Conforme pesquisas no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Suzano possui 297.637 habitantes. Consultando dados do Censo 2010, das famílias entrevistadas, com renda enquadrada para compra do empreendimento em questão (02 a 03 salários mínimos), num total de 290 famílias sendo divididas da seguinte forma: 38,36% de Casal com filhos, 17,51% de mulher sem cônjuge com filhos e 44,13% de casais que não possuem filhos.

Com base nesses dados, concluímos que 55,87% da população do empreendimento terá filho, que representa 380 unidades que terão crianças. Essas unidades multiplicadas por 4 habitantes, representa uma população de 1.520 pessoas.

Dessas, 7,07% estão na faixa etária de 4 a 10 anos segundo o Censo do IBGE do município, o que representa 108 crianças desta idade no empreendimento.

Tendo em vista que serão implantados dois empreendimentos, sendo o primeiro com 300 unidades habitacionais e o segundo com 380 unidades habitacionais, a Prefeitura deverá fasear as entregas das medidas mitigadoras visando a implantação e lançamento comercial faseada dos empreendimentos, para ajuste de fluxo de caixa. A Prefeitura poderá definir a prioridade de entrega das contrapartidas, a seu critério.

Diante da documentação apresentada e esclarecimentos acima prestados, venho REQUER o **DEFERIMENTO DO PROCESSO PARA EMISSÃO DO TERMO DE COMPROMISSO COM ACEITE DA PROPOSTA ORA FORMALIZADA.**

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

São Paulo, 10 de janeiro de 2.020.



MRV Engenharia e Participações SA