

MANIFESTAÇÃO DE PARECER TÉCNICO

Suzano, 17 de janeiro de 2020

À Prefeitura Municipal de Suzano

Corpo Técnico de Análise de EIV/RIV

Ref.: EIV/RIV para construção de empreendimento habitacional

Processo nº 008234/2019

INTRODUÇÃO

Após analisarmos o parecer técnico nº 21/2019, iniciamos orçamentos para quantificar os itens pedidos e assim mensurarmos os custos incidentes e a devida viabilidade do empreendimento.

Porém concluído o orçamento dos itens do parecer técnico, verificamos que os custos das medidas propostas no Parecer Técnico serão em torno de 5,00% do custo do empreendimento e 2,62% do VGV (valor geral de vendas), de modo que inviabilizaria financeiramente o empreendimento nos termos presentes no referido Parecer Técnico.

Segue abaixo levantamento estimativo dos valores básicos para análise de viabilidade da construtora:

Tabela 1 – Estimativa custo da obra

Estimativa Custo Empreendimento				
Descrição	un	quant.	valor/unid	Subtotal
Terreno*	m ²	38.800,00	R\$ 90,40	R\$ 3.507.454,48
Área construída**	m ²	7.820,38	R\$ 1.408,99	R\$ 11.018.837,21
Obras de infraestrutura interna***	vb	1,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00
				R\$ 15.526.291,69

Tabela 2 – Estimativa custo com base no parecer técnico inicial

Estimativa valores - Parecer técnico				
Descrição	un	quant.	valor/unid	Subtotal
4 Sl. aula (40m ² cd.) e 2 ban. (7,5 m ² cd.)*****	m ²	175,00	R\$ 1.655,06	R\$ 289.635,50
Pavimentação*****	m	1.830,00	R\$ 207,16	R\$ 379.098,40
Equipamentos área da saúde*****	vb	1,00	R\$ 107.646,32	R\$ 107.646,32
				R\$ 776.380,22

* - Valor venal 2019:

R\$ 2.366.643,24 (insc. Munic. 53.060.001.A) + R\$ 1.140.811,24 (insc. Munic. 53.060.001.B)

** - Base CUB Dez 2019 Padrão R1B - Sinduscon/SP

*** - Estimativa - orçamento próprio

**** - Base CUB Dez 2019 Padrão CAL-8N - Sinduscon/SP

***** Estimativa - orçamento próprio

Tabela 3 - Estimativa equipamentos área da saúde

Descrição	Qtdd.	Valor	Total
Cadeira 2 Lugares	20	R\$ 439,00	R\$ 8.780,00
Longarina 3 Lugares	20	R\$ 1.099,00	R\$ 21.980,00
Mesa Oval 2 X 0,90 M	1	R\$ 675,90	R\$ 675,90
Mesa 2 Gavetas	8	R\$ 269,90	R\$ 2.159,20
Armário De Aço Duas Portas P.a 90 Chapa 26	8	R\$ 457,00	R\$ 3.656,00
Estante de aço	10	R\$ 299,99	R\$ 2.999,90
Cadeira giratória	15	R\$ 147,90	R\$ 2.218,50
Cadeira simples	30	R\$ 73,00	R\$ 2.190,00
Roupeiro	4	R\$ 602,73	R\$ 2.410,92
Refrigerador	1	R\$ 1.299,00	R\$ 1.299,00
Detector Fetal	2	R\$ 757,62	R\$ 1.515,24
Autoclave	1	R\$ 3.100,00	R\$ 3.100,00
Balança antropométrica	6	R\$ 2.055,11	R\$ 12.330,66
Balança Infantil	4	R\$ 839,00	R\$ 3.356,00
Desfibrilador	1	R\$ 7.990,00	R\$ 7.990,00
Eletrocardiógrafo	1	R\$ 10.695,00	R\$ 10.695,00
Cardioversor	1	R\$ 14.954,00	R\$ 14.954,00
Carrinho de emergência	1	R\$ 1.558,00	R\$ 1.558,00
Cama hospitalar	2	R\$ 1.889,00	R\$ 3.778,00
			R\$ 107.646,32

2/6

Tabela 4 – Estimativa obra de pavimentação

DESCRIÇÃO	un	quant.	valor/unid	subtotal
Aplicação CBUQ 8cm - (5 binder + 3capa)	m ²	1.830,00	R\$ 80,00	R\$ 146.400,00
Abertura de Caixa e compactação - m ²	m ²	1.830,00	R\$ 20,00	R\$ 36.600,00
Pavimentação - Rachão 15cm	ton	385,00	R\$ 60,00	R\$ 23.100,00
Sarjeta MDO	m	530,00	R\$ 25,00	R\$ 13.250,00
Sarjeta Material	m ³	25,00	R\$ 280,00	R\$ 7.000,00
Guia (MDO) - m	m	530,00	R\$ 25,00	R\$ 13.250,00
Guia (Material) - unid	pç	530,00	R\$ 20,00	R\$ 10.600,00
Calçada (MDO) - m ²	m ²	800,00	R\$ 15,00	R\$ 12.000,00
Calçada (Intertravado) - m ²	m ²	800,00	R\$ 32,00	R\$ 25.600,00
Calçada (Pó de Pedra) - ton	ton	112,00	R\$ 60,00	R\$ 6.720,00
Drenagem (Mat + MDO)	m	300,00	R\$ 140,00	R\$ 42.000,00
ADM + BDI				R\$ 42.578,40
				R\$ 379.098,40

O valor geral de vendas, VGV, foi estimado em R\$ 29.600.000,00, sendo 185 unidades comercializadas a R\$ 160.000,00 cada.

Desta forma, os valores estimados segundo medidas apresentadas no parecer inicial são de R\$ 776.380,22, do empreendimento R\$ 15.526.291,69, representando um valor de 5,00% sobre o empreendimento e 2,62% sobre o VGV.

MEDIDAS

Vimos por meio desta manifestação solicitar revisão do parecer para que seja viável financeiramente a comercialização e construção do empreendimento, visto que o mesmo traz também benefícios ao município e aos moradores, como por exemplo, a geração direta e indireta de empregos, urbanização de uma área onde atualmente há descarte irregular de entulhos, recuperação da área de APP existente, valorização imobiliária do local e a devida arrecadação de impostos de toda a cadeia que faz parte do processo da construção civil.

Para isso apresentamos abaixo nosso estudo:

1. Da Secretaria Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana.

Ratificamos a medida mitigadora de pavimentar trechos da Av. Jaguari e trecho da Rua da Granja como consta no croqui apresentado no EIV/RIV.

2. Da Secretaria Municipal de Saúde.

Em relação aos equipamentos a serem fornecidos a UBS Doutor André Cano Garcia, esclarecemos que:

Existem mais 2 (duas) UBS's, totalizando 3 (três) UBS's sendo elas:

- UBS Doutor André Cano Garcia, 1,20 km de distância do empreendimento
- UBS Esthelita Maria Barbosa, 1,20 km de distância do empreendimento
- UBS Dr. Eduardo Nakamura, 2,40 km de distância do empreendimento

E o cálculo apresentado no Parecer Técnico demonstra 86 consultas mensais estimadas, porém, segundo referencial de Parâmetros para programação das ações básicas de saúde MS, 2001 é apresentado o perfil de cada segmento/usuário por região, sendo para a região Sudeste a utilização da rede pública de saúde:

33% - Uso exclusivo dos serviços públicos

19% - Uso frequente (maioria das vezes)

26% - Uso de serviços particulares na maioria das vezes (rede pública de forma eventual)

15% - Não utiliza rede pública (só rede privada)

5% - Sem informações

Desta forma, estimamos o número de consultas mensais da seguinte forma:

NC = Somatório por perfil (P x F x T)/12, onde:

NC = Número de Consultas

PS = percentual pelo Perfil de Segmento

P (População) = 555 pessoas (185 un. habitacionais X 3 pessoas)

F(Frequência) = número de consultas por ano

T (tipo de consulta) = 0,63 – referente a atenção primária

$33\% \times 555 \times 3 \times 0,63 / 12 = 28,8$ (uso exclusivo)

$19\% \times 555 \times 3 \times 0,63 / 12 = 16,6$ (uso frequente)

$26\% \times 555 \times 1 \times 0,63 / 12 = 7,6$ (uso eventual, maioria rede particular)

$15\% \times 555 \times 0 \times 0,63 / 12 = 0,0$ (não utiliza)

$5\% \times 555 \times 2 \times 0,63 / 12 = 2,9$ (não informado)

NC = 55,9 ~ 56 Consultas/mês

Desta forma, entendemos que devido ao número de UBS's existentes nas proximidades e que devido a uma parcela das consultas serem realizadas em redes particulares há um baixíssimo impacto na rede pública existente, de **aproximadamente 18,63 consultas por UBS, equivale a 0,61 consultas/dia para cada UBS**, desta forma o estudo verifica que o impacto gerado na estrutura existente é muito baixo e pode ser absorvido pelas 3 unidades de UBS existentes.

3. Da Secretaria Municipal de Educação.

Referente a ampliação da Escola Municipal Albano Costa, com a construção de quatro salas de aula com 40,00 m² e dois banheiros com quatro baias com sanitário infantil, informamos que:

Existem outras 08 (oito) municipais, totalizando 9 (nove), no raio aproximado de 2km do empreendimento, listadas abaixo:

- Escola Municipal Santino Hayashi Amano, distância do empreendimento: 190,00 m;
- Escola Municipal Prof. Alceu Magalhães Coutinho, distância do empreendimento: 1,80km;
- Escola Municipal Guiske Tadano, distância do empreendimento: 400,00 m;
- Escola Municipal Ignez de Castro Almeida Mayer Prof., distância do empreendimento: 850,00m;
- Escola Municipal Avelino de Lima Franco, distância do empreendimento: 2,10 km;
- Escola Municipal Vitor Salviano, distância do empreendimento: 2,00 km;
- Escola Municipal Orlando Digênova, distância do empreendimento: 1,10 km;
- Escola Municipal Waldemar Calil, distância do empreendimento: 1,60 km.

Portanto considerando as escolas citadas acima mais a Escola Municipal Albano Costa, temos um total de 09 (nove) escolas com um total de 110 salas, sendo apenas no período matutino e podemos considerar também mais 110 salas do período vespertino, tendo 220 salas de aula a serem atendidas nos dois turnos à uma distância média de 1,24 km do empreendimento.

A demanda de alunos a serem realocados e possíveis novos alunos é de 96 alunos (valor obtido através da porcentagem apresentada no gráfico "Distribuição da população por sexo, segundo os grupos de idade Suzano (SP) – 2010" do IBGE) sendo essa porcentagem de 17,7% (representa a população de faixa etária entre 5 a 14 anos) da população de 555 habitantes, temos então 17,7% de 555 habitantes que resulta em 98 alunos.

Apresentados esses dados podemos considerar que poderá haver um acréscimo de apenas 0,45 alunos por sala de aula considerando dois períodos (matutino e vespertino), da mesma

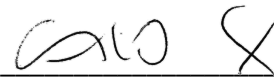
forma que o item anterior, é possível verificar que o impacto gerado as unidades escolares existentes é muito baixo, não chegando a 0,5 alunos por sala de aula, sendo absorvido pela estrutura municipal existente.

Ressaltamos ainda que além de extremamente baixas, conforme demonstrado nos itens 2 e 3 anteriormente, estas demandas para a região em grande maioria não são novas demandas geradas e sim uma realocação dentro da própria estrutura municipal existente, desta forma entendemos que as medidas mitigadoras apresentadas no relatório de impacto de vizinhança (EIV/RIV), são suficientes para os baixos impactos causados pelo empreendimento e destacamos que tais medidas apresentadas inicialmente já representam 2,44% do empreendimento e 1,28% sobre o VGV, sendo um custo elevado e de difícil absorção ao empreendimento.

Esclarecemos que o projeto inicial previa a construção de 181 unidades residenciais e foi atualizado para 185 unidades.

Sem mais para o momento, aguardamos nova manifestação do Corpo Técnico de Análise.

Grato,



Responsável Técnico: Caio Augusto da Cruz

Engenheiro Civil

CREA n°: 5068967499

ART n°: 28027230191055596