Ofício nº 223/2025/AAL

Pato Branco, *datado e assinado digitalmente*.

Ao Senhor
LINDOMAR RODRIGO BRANDÃO
Presidente
Câmara Municipal de Pato Branco
Pato Branco - PR

Prezado, segue resposta ao Requerimento nº 346/2025.

Cumprimentamos os dignos vereadores pelo trabalho realizado em pról do nosso município, assim como nos colocamos sempre à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

CARLINHO ANTONIO POLAZZO
Assessor de Assuntos Legislativos

Assinado por 1 pessoa: CARLINHO ANTONIO POLAZZO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/0002-DC03-6AA2-CE37 e informe o código 0002-DC03-6AA2-CE37

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 0002-DC03-6AA2-CE37

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

CARLINHO ANTONIO POLAZZO (CPF 855.XXX.XXX-30) em 20/06/2025 13:31:48 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/0002-DC03-6AA2-CE37

MUNICÍPIO DE
PATO BRANCO

Memorando 6- 12.793/2025

De: CAROLINE M. - SPU-DDU

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 13/06/2025 às 16:37:22

Setores envolvidos:

SEO, SEO-DMF, SEO-DT-DAT, SPU, SPU-DDU, SEO-DE-SET, SEC-EXEC-AL, SEO-DE-SMS

Requerimentos nºs 346, 352, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 364, 365, 367, 369, e 373

Boa tarde, Prezados

Segue em anexo a resposta ao Requerimento nº346/2025

_

Caroline Domingos Mezzalira
Arquiteta e Urbanista

Assessora de Divisão de Arquitetura

Secretaria de Planejamento Urbano

Anexos:
EIV_completo_cdr.pdf
Resposta_Requerimento_n_346_2025_Camara_de_Vereadores.pdf

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

PROGRAMA NACIONAL DE CAPACITAÇÃO DAS CIDADES

CAPACIDADES
CONHECER PARA CRESCER
www.capacidades.gov.br

COLEÇÃO CADERNOS TÉCNICOS DE REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DE INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

VOLUME 4

Estudo de Impacto de Vizinhança

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

MINISTÉRIO DAS CIDADES

Ministro de Estado
Bruno Araújo

Secretário Executivo - Substituto
Marco Aurélio de Queiroz Campos

Secretária Nacional de Desenvolvimento Urbano - Substituta e
Diretora do Departamento de Planejamento e Gestão Urbana - DPGU
Diana Meirelles da Motta

Equipe Técnica DPGU
Alice Carvalho
Ana Paula Bruno
Carolina Baima Cavalcanti
Fernanda Ludmila Elias Barbosa
Ingrid Zwicker
Letícia Miguel Teixeira
Luciana Gill Barbosa
Tatiane Araújo
Viviane Silveira Amaral

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

Organização
Benny Schvarsberg

Equipe de elaboração do Caderno
Benny Schvarsberg
Giselle Chalub Martins
Luana Miranda Esper Kallas (FAV/UFG)

Diagramação
Juan Carlos Guillén Salas
Luana Miranda Esper Kallas

Revisão
Juan Carlos Guillén Salas
Luana Miranda Esper Kallas

Fotografia capa e contracapa - Vista de Brasília desde a Torre Digital
Juan Carlos Guillén Salas

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

COLEÇÃO CADERNOS TÉCNICOS DE REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DE INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

VOLUME 4

Estudo de Impacto de Vizinhança

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

COLABORADORES DA OFICINA NACIONAL DE SUBSÍDIOS PARA ELABORAÇÃO DO CADERNO TÉCNICO (30 e 31 de agosto de 2011, Brasília/DF)

Benny Schvasberg - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU), Universidade Nacional de Brasília (UnB), Coordenador do Caderno Técnico de EIV
Carolina Baima Cavalcanti - Departamento de Políticas de Acessibilidade e Planejamento Urbano (DEAP), Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos (SNAPU), Ministério das Cidades.
Cláudia Virgínia Cabral de Souza – Prefeitura de São Bernardo do Campo
Cléo Alves Pinto de Oliveira - DEAP/SNAPU, Ministério das Cidades
Gilson Bergoc – Universidade Estadual de Londrina
Giselle Chalub Martins – FAU/UnB, Equipe Caderno Técnico EIV.
Janaína Marques - Convidada/UnB
Juan Carlos Guillén Salas - FAU/UnB, Equipe Caderno Técnico EIV
Lívia Monteiro - Prefeitura de Belo Horizonte
Letícia Miguel Teixeira - DEAP/SNAPU, Ministério das Cidades.
Luana Miranda Esper Kallas - FAV/UFG , Equipe Caderno Técnico EIV
Marly Santos – Convidada
Ricardo Baseggio – Governo do Distrito Federal
Yuri Rafael Della Giustina - DEAP/SNAPU, Ministério das Cidades.

COLABORADORES ENTREVISTADOS:
Reinaldo Alfredo Caetano Bascchera - Prefeitura de Santo André
Belmiro dos Santos Rodrigues Neto - Prefeitura de Santo André

© 2017 Ministério das Cidades

É totalmente proibida a reprodução total ou parcial deste material sem a prévia autorização do Ministério das Cidades

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação - CIP

Schvarsberg, Benny; Martins, Giselle C.; Cavalcanti,Carolina B. (org.)

Estudo de Impacto de Vizinhança: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação/ Benny Schvasrberg, Martins, Giselle C., Kallas, Luana M. E.; Cavalcanti, Carolina B.; Teixeira, Letícia M.. Brasília: Universidade de Brasília, 2016.

4 vol. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade.

98p. Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos, Programa Nacional de Capacitação das Cidades e Universidade de Brasília.

ISBN: 978-85-7958-062-8

1. Estudo de Impacto de Vizinhaça. 2. Impactos urbanos. 3. Gestão urbana. 4.Estatuto da Cidade 5.Política urbana 6.Administração Pública.7.Schvasrberg, Benny. 9. Martins, Giselle C. 10. Cavalcanti, Carolina B.

CDD - xxx

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

APRESENTAÇÃO

A produção do espaço urbano é um processo constante e que traz consequências para as relações socioculturais, econômicas e políticas. Alguns empreendimentos e atividades interferem na dinâmica urbana impactando a qualidade de vida dos moradores e cidadãos, sendo assim o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) se apresenta como um instrumento necessário e fundamental para o desenvolvimento sustentável das cidades.

Dentre os demais instrumentos preconizados pelo Estatuto da Cidade que buscam garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, o EIV se destaca por atuar de maneira preventiva, vislumbrando a harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade. Enquanto instrumento de gestão urbana municipal, funciona como uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, complementando o regramento de parcelamento, uso e ocupação do solo.

No entanto, apesar de suas potencialidades, são inúmeros os desafios enfrentados pelos municípios brasileiros para a implementação do instrumento. Lidar com interesses difusos, instituir uma gestão democrática e transparente envolvendo os diversos atores interessados no processo: sociedade civil e empreendedores, bem como proceder a uma análise apurada da relação risco/benefício, estão entre os desafios enfrentados pelos gestores públicos para a justa aplicação do instrumento.

Com a missão de apoiar o planejamento urbano dos municípios e consolidar a política de ampliação de acesso a terra urbanizada, o Ministério das Cidades tem envidado esforços para auxiliar os municípios no desenvolvimento de uma política urbana mais equânime, nos moldes preconizados pelo Estatuto da Cidade. Reconhecendo a heterogeneidade das cidades brasileiras, bem com a multiplicidade de escalas, paisagens e dinâmicas urbanas que envolvem a utilização desse instrumento, esse Caderno Técnico não pretende estabelecer um modelo único de aplicação do EIV, mas sim oferecer um conjunto de indicações e recomendações sobre os mais importantes e usuais aspectos de sua implementação. Espera-se, dessa forma, ajudar os municípios estimulando a utilização do instrumento de forma adequada e compatível com sua realidade, contribuindo, assim, para a qualificação da gestão publica municipal.

Bruno Araújo
Ministro das Cidades

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Adaptação da foto da Vista de Brasília desde a Torre Digital - BRASÍLIA - DF. Fotos: Juan Guillén. 2

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

SUMÁRIO

09 Introdução

11 Caracterização geral do EIV

a. Conceito básicos

b. Antecedentes

c. Fundamentos e marco legal

23 Regulamentação do EIV

a. Introdução

b. Conteúdos do EIV e critérios de análise do impacto

c. Atividades e empreendimentos sujeitos a EIV

d. Área de influência do impacto (vizinhança)

e. Medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras e compensatórias

f. Procedimentos e competências

g. Publicidade e participação popular

59 Implementação do EIV

a. Introdução

b. Apresentação do projeto

c. Elaboração e análise do EIV

d. Monitoramento do EIV

e. Capacidade institucional

79 Interação do EIV com outros instrumentos

87 Tira-Dúvidas

93 Referências

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Adaptação da foto Avenida Comercial Norte em TAGUATINGA - DF. Fotos: Juan Guillén. 2

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

INTRODUÇÃO

Este Caderno Técnico trata do "Estudo de Impacto de Vizinhança" (EIV), instrumento da política urbana municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

O Estudo de Impacto de Vizinhança baseia-se no princípio da distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, funcionando com um instrumento de gestão complementar ao regramento ordinário de parcelamento, uso e ocupação do solo, no processo de licenciamento urbanístico , o EIV possibilita a avaliação prévia das consequências da instalação de empreendimentos de grande impacto em suas áreas vizinhas, garantindo a possibilidade de minimizar os impactos indesejados e favorecer impactos positivos para coletividade.

Qualquer atividade de porte mais expressivo desenvolvida em uma área urbana gera impactos nas suas imediações. Alguns empreendimentos e atividades, no entanto, interferem na dinâmica urbana de tal maneira que as normas de uso e ocupação do solo não são suficientes para evitar os conflitos decorrentes de sua implantação. Dependendo de sua dimensão e caráter, essas interferências podem impactar a qualidade de vida dos moradores e usuários da vizinhança. Isso acontece quando geram, por exemplo, uma sobrecarga na infraestrutura urbana instalada, nos equipamentos ou nos serviços públicos existentes, causando incomodidades como aumento do tráfego, barulho ou alterações microclimáticas, ou ainda promovendo mudanças significativas no valor da terra ou na paisagem local. Para evitar tais problemas, esses empreendimentos e atividades podem ser objeto de avaliação específica no momento do seu licenciamento urbanístico, através do EIV.

Com o intuito de estimular o uso qualificado do instrumento para o desenvolvimento de uma política urbana mais equânime, nos moldes preconizados pelo Estatuto da Cidade, este Caderno descreve os elementos e conteúdos necessários para a utilização do EIV tanto como ferramenta para promoção de uma gestão urbana municipal eficaz e transparente, quanto para qualificação de projetos urbanos e arquitetônicos, tendo como referência a experiência brasileira recente.

Assim, são exploradas as distintas formas de regulamentação e aplicação; a caracterização dos empreendimentos e atividades sujeitas ao EIV; os tipos de impactos e as medidas mitigadoras, considerações, alertas e recomendações, acerca do porte e da localização, dentre outros conteúdos a serem analisados na ocasião da elaboração do EIV. São explorados também aspectos relacionados aos procedimentos administrativos de elaboração, análise e aprovação do EIV, bem como o acompanhamento das medidas mitigatórias propostas e seu condicionamento para a aprovação e licenciamento dos empreendimentos e atividades.

O Caderno Técnico está estruturado em quatro partes. A primeira trata da caracterização geral do instrumento, contendo conceitos, antecedentes, fundamentos e marcos legais do EIV. A segunda e a terceira parte abordam, respectivamente, a

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

regulamentação e a implementação do EIV. A quarta parte aborda a interação do EIV com outros instrumentos e programas. Por fim, a quinta, e última parte, constitui-se em uma seção de tira-dúvidas, que objetiva destacar algumas das principais questões que envolvem a aplicação do instrumento.

Complementarmente, a titulo de ilustração e subsídios para a regulamentação do instrumento nos municípios, o Caderno apresenta anexo CD com um quadro comparativo e considerações sobre as diferentes legislações regulamentadoras do EIV em onze municípios brasileiros. A bibliografia oferecida ao final apresenta não só as referências utilizadas na sua elaboração, mas também um conjunto de publicações técnicas e científicas que podem estimular o crescente interesse no aprofundamento de pesquisas e estudos específicos a seu respeito.

Por fim, destaca-se que os trabalhos de formulação deste caderno foram iniciados com a realização de uma oficina nacional em Brasília/DF, em 26 de novembro de 2014, que reuniu técnicos envolvidos na aplicação do EIV nos municípios de Belo Horizonte/MG, São Bernardo do Campo/SP, Londrina/PR e Distrito Federal, com o objetivo de conhecer experiências em andamento e promover um debate sobre o instrumento, que muito contribuiu para a identificação dos problemas, desafios e potencialidades que serão apresentados a seguir.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



CARACTERIZAÇÃO GERAL DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Adaptação da foto do Centro Empresarial VARIG em BRASÍLIA - DF. Fotos: Juan Guillén. 2

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EIV

a. Conceitos básicos

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem o intuito de analisar e informar previamente à gestão municipal quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade de modo a:

a) evitar desequilíbrios no crescimento das cidades;

b) garantir condições mínimas de qualidade urbana; e

c) zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

Sob a ótica da mitigação de impactos e do controle social, o EIV deve funcionar como uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, oferecendo subsídios ao poder público para decidir sobre a concessão da licença ou condicioná-la à implantação de medidas compensatórias.

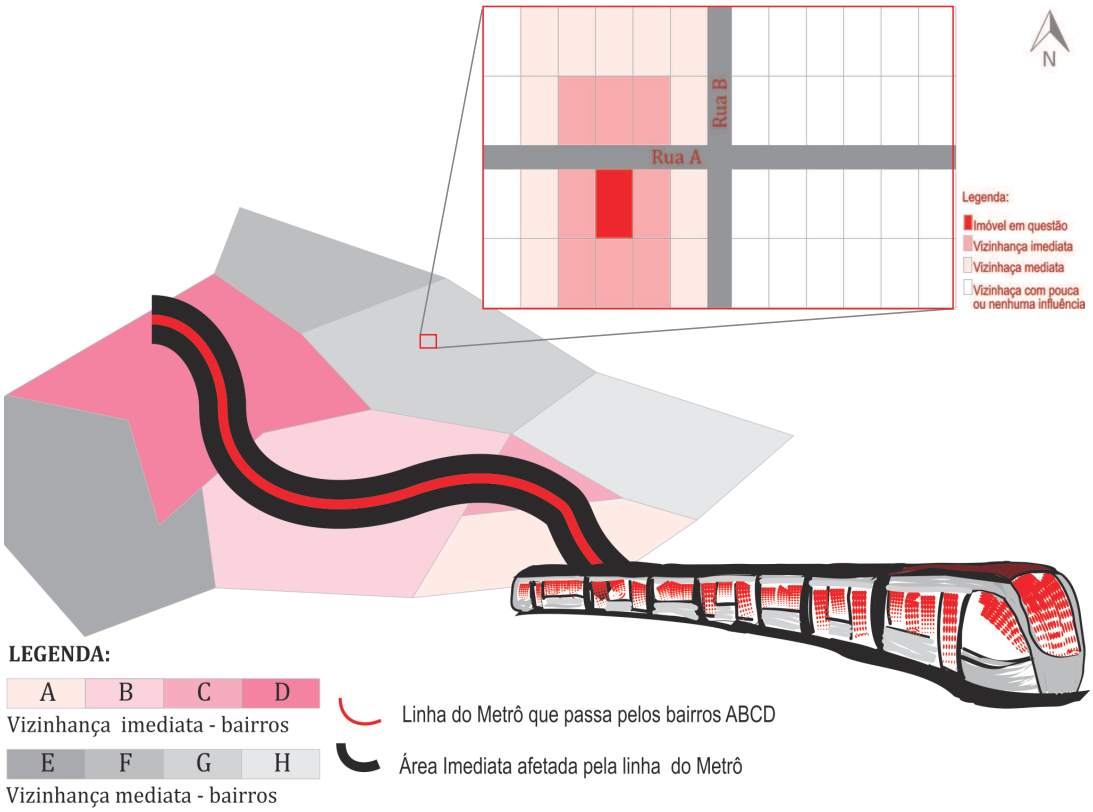
Neste processo, são obrigatórias a publicização e a disponibilização a qualquer interessado de todos os documentos e estudos relativos ao EIV, ampliando a transparência do ato de licenciamento e abrindo canais de diálogo com a sociedade, de acordo com a diretriz da política urbana que preconiza a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (EC, art 2º, inciso II).

Para aplicação do EIV, dois conceitos são fundamentais: impacto e vizinhança. Em relação ao conceito de **impacto**, é preciso levar em conta que toda e qualquer atividade é, em alguma medida, geradora de impacto e que este pode ser de naturezas diversas: social, econômico, ambiental, urbanístico, etc. Para as finalidades do EIV, devem ser considerados os impactos que afetam a qualidade de vida da população urbana gerando **incomodidade** significativa. O nível de incomodidade (ou grau de impacto) causado estará relacionado ao tipo, ao porte e, ainda, ao local onde se desenvolverá o empreendimento ou atividade. Portanto, cabe ao município definir, conforme sua realidade local e dinâmica urbana, quais empreendimentos ou atividades têm potencial para causar impactos relevantes em seu território, segundo as características de uso e ocupação das variadas zonas de sua malha urbana.

A análise proposta pelo EIV considera os prováveis impactos de empreendimentos ou atividades em relação à sua inserção na cidade.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Já em relação ao conceito de **vizinhança**, para fins da aplicação do EIV, entende-se como o conjunto de pessoas, edificações e atividades compreendidas em uma mesma base territorial que possa ser atingido ou beneficiado pelos efeitos de empreendimentos. Reafirma-se a noção de que esse conceito é flexível: se o assunto é um imóvel, a vizinhança é representada pelos vizinhos imediatos, mas, se o assunto for transporte urbano, a vizinhança expande-se um pouco mais e passa a ser composta pelas comunidades por onde este transporte vai transitar. Se o assunto é abastecimento de água, a vizinhança pode ser a totalidade da bacia hidrográfica territorialmente envolvida.



Croqui acima representa o impacto de um lote ou imóvel na vizinhança imediata e o croqui abaixo representa o impacto do transporte público em vizinhanças imediatas como bairros

Figura: Luana Kallas, 2016.

O conceito de vizinhança é flexível, uma vez que a sua delimitação depende do empreendimento ou atividade em análise e do alcance do impacto.

Sob essa ótica, impacto e vizinhança são aspectos complementares que possibilitam a delimitação da base territorial do EIV a partir do tipo e porte de empreendimento em análise, dos tipos de impactos considerados e das características urbanísticas e socioeconômicas da zona, área ou setor urbano de implantação.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Outro aspecto importante a considerar na conceituação é que o Estudo de Impacto de Vizinhança reúne características que permitem seu funcionamento, como um **estudo de natureza técnica**, um **instrumento de mediação de conflitos** e um **instrumento para implementar os objetivos da política urbana municipal,** simultaneamente.

A natureza técnica do EIV decorre da metodologia que deve ser utilizada para sua elaboração, a saber, a simulação de cenários do empreendimento em funcionamento com identificação dos impactos mais prováveis de ocorrer e sua magnitude. Para tanto, deve ser realizado por equipe multidisciplinar, coordenado por profissional competente e ter registro de responsabilidade técnica. Ou seja, apesar de ser intitulado "estudo", o EIV não consiste em um trabalho teórico ou uma mera exigência burocrática.

Sua elaboração deve, sempre que possível, ser prévia à aprovação, autorização de construção e licenciamento, a fim de possibilitar o exame das consequências – positivas ou negativas – de sua implantação sobre a vizinhança e orientar a prefeitura no julgamento e análise do pedido de licença, o que resultará em maior eficiência e eficácia em termos da infraestrutura urbana a ser utilizada. Além disso, sendo prévia à aprovação do projeto, a avaliação do EIV poderá incidir em alterações otimizadoras do projeto do empreendimento minimizando *ex-ante* seus impactos de vizinhança.

É recomendável, sempre que possível, a realização do EIV prévio.

No entanto, em casos excepcionais, o EIV pode também ser elaborado após o empreendimento ser parcial ou integralmente implementado. Nesse caso, o instrumento possuirá um caráter de avaliação pós-ocupação, quando a implantação do empreendimento passou a interferir de alguma forma na vizinhança. O pressuposto do EIV pós-implantação é que os impactos negativos de vizinhança avaliados não podem ser considerados como "fato consumado", mas como passíveis de medidas mitigadoras, mesmo que *a posteriori*. Inclusive considerando a existência de eventuais fatos urbanos novos, posteriores à implantação do empreendimento, que deverão ser agregados aos conteúdos do EIV.

O EIV deve sempre permitir a tomada de medidas para evitar o crescimento urbano desequilibrado e minimizar conflitos frequentes no uso e ocupação do solo nas cidades.

E importante ressaltar que a capacidade de absorção de impactos varia conforme os grupos ou classes sociais atingidas. Alguns grupos sociais podem ser muito exigentes em relação, por exemplo, a um determinado nível de ruído que para outros seria perfeitamente suportável. Com o EIV em mãos, o poder público e a comunidade adquirem mais conhecimento para negociar alterações nos projetos propostos de forma a garantir melhorias na qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades. Isso porque o EIV é capaz de fornecer informações e parâmetros para **construir soluções que podem auxiliar a mediação e orientar a decisão pública sobre conflitos.**

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Sob esse aspecto, o EIV deve sempre submeter o interesse individual ao interesse coletivo, auxiliando o poder público na garantia do cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

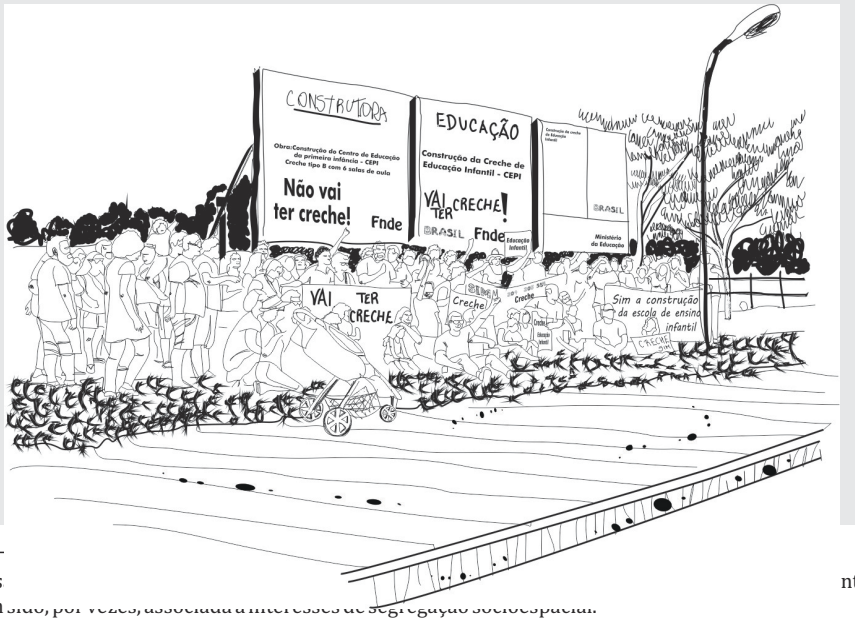
O EIV e a manutenção do interesse público

De modo geral, a utilização do EIV é motivada pela preocupação com ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos serviços, bens, equipamentos e infraestrutura da cidade, incluindo a população urbana como um ator central na decisão de implantação ou autorização de determinado empreendimento ou atividade na cidade.

Na cultura urbana brasileira, no entanto, não é raro se deparar com posturas conservadoras ou exclusivistas, tanto por parte de moradores das cidades quanto dos técnicos das prefeituras, que podem desviar a atenção da finalidade real do instrumento da promoção do equilíbrio entre os usos e atividades no território das cidades para a preservação dos interesses privados de um grupo de pessoas.

Isso acontece porque muitas vezes a avaliação de impactos induz ao comportamento NIMBY – *not in my backyard,* (não no meu quintal)[1], fazendo prevalecer interesses privados e excludentes sobre interesses coletivos mais amplos.

A utilização do EIV com tal motivação, no entanto, constitui-se em desvio de finalidade do instrumento. Quando o art. 37 do Estatuto da Cidade se remete a "população residente na área e suas proximidades" faz referência àquela área integrante da vizinhança destinatária da proteção legal à qualidade de vida, instrumentalizada pelo estudo prévio de impacto de vizinhança, não se limitando aos residentes vizinhos, mas incluindo outras pessoas, ainda que não sejam moradores, desenvolvem atividades localizadas nas proximidades do empreendimento ou da atividade.



Em 2014, moradores do Plano Piloto de Brasília (2014) que se mobilizaram contra a construção de uma creche pública. De iniciativa da Secretaria de Educação, a creche seria parte de uma ação da gestão pública para suprir a demanda não atendida de vagas na educação infantil. Parte dos moradores das quadras onde seria implantado o equipamento se declarou "revoltada" com a proposta e apresentou uma denúncia junto ao Ministério Público, o que resultou no embargo da obra.

Figura: Luana Kallas, 2016.

[1] Express ntorno que, no Brasil, tem sido, por vezes, associada a interesses de segregação socioespacial.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Trata-se da noção ampliada e flexível de vizinhança, abrangendo não exclusivamente moradores, mas também usuários permanentes ou temporários da localidade, como trabalhadores locais, frequentadores de escolas, entidades assistenciais e outras instituições ou entidades que usufruem das redes de infraestrutura, serviços e equipamentos instalados.

4

E importante ressaltar que os conteúdos a serem abordados no EIV o definem como um instrumento de planejamento e não como um instrumento de controle edilício como, por exemplo, os tradicionais Códigos de Obras e Edificações ou os Códigos de Posturas Municipais. Ou seja, destina-se a garantir os direitos coletivos da população ao ambiente urbano saudável e não a regulamentar a elaboração de projetos e obras.

Um empreendimento em conformidade com as regras urbanísticas e edilícias vigentes pode estar sujeito a EIV caso represente causa de impactos em potencial. Identificados os impactos gerados e sua magnitude, o licenciamento pode ser condicionado a adoção de medidas mitigadoras ou mesmo negado. Essa possibilidade representa uma grande inovação na cultura técnica de licenciamento, que, tradicionalmente, tende a se restringir à análise de conformidade – urbanística e edilícia – dos projetos, atividades e/ou empreendimentos a partir dos regramentos gerais estabelecidos.

Nesse sentido é bom esclarecer que existem duas correntes de pensamento diversas sobre o papel do EIV no processo de licenciamento. A primeira defende a ideia de que o instrumento poderia (em decorrência das análises efetivadas e da manifestação da vizinhança) vedar a implantação ou funcionamento de um empreendimento caracterizado como de impacto em um local da cidade, ainda que admitido nas legislações de ordenamento territorial. A segunda interpretação entende o EIV como um mecanismo atrelado à legislação municipal de ordenamento territorial, tendo em vista que é de responsabilidade desta legislação definir os parâmetros de uso e ocupação de cada porção do solo urbano. Segundo esse entendimento, não caberia ao EIV decidir "o que" implantar, mas "como" implantar um empreendimento.

Em qualquer das interpretações, ao incorporar a previsão da exigência de ações condicionantes à emissão da licença, entende-se que o EIV incorpora no processo de aprovação de projetos um olhar "do lote para fora", introduzindo dimensões de análise de natureza urbanística que devem levar em consideração os efeitos de cada empreendimento no território.

Tal visão representa um avanço no processo tradicional de licenciamento, no qual se pratica, de modo geral, uma análise voltada "do lote pra dentro", que não considera a integração do empreendimento ao tecido urbano e reduz a emissão da licença a ato administrativo vinculado, na medida em que deve ser sempre concedida na ausência de inconformidade normativa.

O EIV rompe com o paradigma do licenciamento vinculado e passa a tratar o licenciamento como um ato público circurstanciado, discutido com a sociedade e coerente com o interesse da coletividade.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

b. Antecedentes

Anteriormente à introdução do EIV na legislação brasileira, iniciativas municipais produziram estudos com a finalidade de avaliar os impactos resultantes da implantação de empreendimentos em áreas urbanas. Provavelmente, a primeira iniciativa no Brasil foi o EVU - Estudo de Viabilidade Urbanística, previsto no Plano Diretor de Porto Alegre de 1979. O EVU consistia em documento a ser apresentado pelo empreendedor contendo características do empreendimento e análise das interferências na região e em seu entorno.

Em Belo Horizonte, o Plano Diretor de 1996 já submetia, em determinadas zonas, certos usos e atividades ao licenciamento urbanístico e aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR). No município de São Paulo, foi instituído em 1994 o Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, com a finalidade de avaliar os impactos decorrentes da implantação de empreendimentos em área urbana.

No plano nacional, há uma histórica relação de inspiração do EIV no EIA – Estudo Prévio de Impacto Ambiental. A questão surgiu pela primeira vez no Projeto de Lei original do Estatuto da Cidade - Projeto de Lei do Senado nº 181 de 1989, do Senador Pompeu de Souza[2]. Cabe destacar que, na ocasião da tramitação do PL 181/89, o tema da sustentabilidade foi mais fortemente incorporado ao Estatuto da Cidade. Nesse processo, o EIV foi incorporado no texto do Estatuto da Cidade na esteira do debate e sugestões dos ambientalistas na Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias. Ali recebeu contribuições relativas à política ambiental, em grande parte oriundas de propostas do Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM). Foram então incorporados aos instrumentos da política urbana o zoneamento ambiental, o estabelecimento de unidades de conservação e a realização de estudos prévios de impacto ambiental e de impacto de vizinhança.

c. Fundamentos e marco legal

A obrigação do EIV estabelecida pelo Poder Público aos projetos geradores de impacto é sustentada pelo princípio da função social da propriedade, um dos pilares da ordem jurídico-urbanística brasileira estabelecida pela Constituição de 1988.

A Constituição Federal (CF) trabalha a ideia de que a propriedade não corresponde somente a um direito individual, mas também a um direito coletivo, difuso, o qual sujeita a sua disponibilidade a fins sociais ou de justiça social (art. 5º, XXII e XXIII da CF). Para tanto, o Poder Público além de impor restrições e limitações ao uso da propriedade também pode impor sua utilização.

[2] As primeiras tentativas de regulamentar a política urbana em nível federal não incorporaram o EIV, nem outro instrumento com finalidade assemelhada. No projeto de Lei do Poder Executivo de 1983, de número 775, onde aparece pela primeira vez a regulamentação de instrumentos do desenvolvimento urbano, classificados como instrumentos tributários, financeiros, institutos jurídicos, de planejamento urbano e de regularização fundiária, não consta nenhum instrumento similar ao EIV. Na Emenda Popular da Reforma Urbana de 1987, que teve um papel relevante no conteúdo resultante nos artigos 182 e 183 do Capítulo de Política Urbana da CF é apresentado um conjunto de instrumentos através dos quais o Poder Público assegurará a prevalência dos direitos urbanos. Mas ali também não consta o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

O Estatuto da Cidade (EC), por sua vez, regula o uso da propriedade urbana a favor do bem social coletivo, garantindo o direito às cidades sustentáveis. A regulação do desenvolvimento urbano equilibrado é uma imposição para o Poder Público, que deve controlar e ordenar o crescimento das cidades determinando quando, como e onde edificar de maneira a melhor satisfazer o interesse público, seja por razões funcionais, econômicas, sociais, ambientais ou estéticas.

O EC é a norma geral que fornece a base para que os municípios regulamentem a aplicação do EIV; o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança é objeto abordado nos artigos 36 a 38 do Estatuto da Cidade.

O artigo 36 do EC estabelece que lei municipal deve definir os empreendimentos e as atividades que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações do Poder Público Municipal.

> *Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.*
>
> (BRASIL, 2001)

E relevante ressaltar que a obrigatoriedade na elaboração do EIV não é dirigida apenas aos particulares, mas também ao Poder Público, motivo pelo qual a exigência do estudo não visa restringir a liberdade do proprietário, mas adequar o empreendimento ao meio ambiente em que será inserido ou vice-versa.

Pretende-se que a lei municipal imponha condições para se obter as licenças urbanísticas a fim de que se faça um planejamento específico do caso concreto e se decida se o local almejado comportará a atividade sem causar grandes danos ao meio e à coletividade. Assim, além de se adequar às restrições do zoneamento e às normas de uso e ocupação do solo, o empreendimento deve ser compatível com o planejamento global da cidade. Deve ainda atender a função social da propriedade, evitando a especulação imobiliária e preservando a qualidade de vida dos habitantes das áreas circunvizinhas.

O artigo 37 do EC estabelece o conteúdo mínimo a ser abordado pelo EIV.

> *Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:*
>
> *I – adensamento populacional;*
>
> *II – equipamentos urbanos e comunitários;*
>
> *III – uso e ocupação do solo;*
>
> *IV – valorização imobiliária;*
>
> *V – geração de tráfego e demanda por transporte público;*
>
> *VI – ventilação e iluminação;*
>
> *VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.*
>
> (BRASIL, 2001)

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Ao observar o conteúdo mínimo do EIV relacionado no EC, pode-se perceber que se trata de importante instrumento de diagnóstico, no qual se avalia um determinado empreendimento à luz de diversos componentes para orientar a decisão do poder público em cada caso concreto.

Shoppings ou estações de metrô são exemplos de empreendimentos que possuem potencial de impacto de valorização imobiliária, que é um fator gerador de pressão por adensamento e pode, inclusive, transformar a curto e médio prazo as características de uso e ocupação do solo e, consequentemente, a mudança do perfil socioeconômico da população moradora da área.

O EIV deve examinar informações concernentes aos mais variados aspectos decorrentes não só da implantação do empreendimento/atividade em si, mas também de seu potencial de alteração das características urbanas pré-existentes.

Percebe-se, portanto, que o EIV é uma importante ferramenta de planejamento urbano, entendido como prática permanente de gestão pública, voltado ao bem estar da população e à proteção dos interesses difusos dos cidadãos o que é potencializado pelo incentivo à participação da comunidade.

Nessa linha, o Estatuto da Cidade define ainda a publicidade do instrumento seguindo os mesmos princípios e procedimentos estabelecidos no EIA-RIMA. A publicidade e informação da sociedade civil são um importante instrumento de controle social que previne o desvirtuamento do instrumento para interesses particulares.

> *Art. 37 (...)*
> *Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.*
>
> (BRASIL, 2001)

Finalmente, o art. 38 esclarece a dúvida, bastante, comum, de que **a elaboração do estudo de impacto de vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA)**, quando a legislação ambiental assim o exige.

> *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.*
>
> (BRASIL, 2001)

Ainda que os instrumentos não se confundam, entende-se que a cidade – como espaço criado e construído pelos homens para viver e exercer atividades - é, o meio ambiente. Nessa linha, é possível considerar que os "efeitos positivos e negativos sobre a qualidade de vida da população", citados no EC, são impactos ambientais sobre os componentes do meio ambiente construído (meio antrópico). Assim, no âmbito de uma política de **planejamento e gestão urbano-ambiental integrada,** deve-se, sempre que possível, sintetizar as recomendações técnicas das duas áreas em um documento único,

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

oferecendo maior confiabilidade aos processos de aprovação de projetos e complementaridade entre licenciamento urbanístico e ambiental de atividades. Nesses termos, devem ser incluídos no estudo ambiental previsto em lei, os requisitos básicos para elaboração do EIV, conforme definido pelo Estatuto da Cidade.

Nos casos em que o empreendimento em área urbana seja objeto de licenciamento ambiental, recomenda-se incorporação das dimensões do EIV ao EIA, produzindo-se um documento único, ampliado.



Da leitura dos artigos regulamentadores do EIV no Estatuto da Cidade, depreende-se que o instrumento visa minimizar a interferência negativa das atividades (econômicas, sobretudo) sobre o meio ambiente urbano, capaz de comprometer o equilíbrio da ordem urbanística.

O artigo 182 da CF determina ao Município a tarefa de executar a política de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, para o que o uso do EIV pode contribuir significativamente.

Nesse sentido, nunca é demais reiterar que, uma vez deixando de exercer sua competência de ordenação da cidade em acordo com os objetivos da política urbana, e ocorrendo lesão ao patrimônio público em virtude da omissão (dolosa ou culposa), a responsabilização do agente público é prevista na Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.249/92).

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

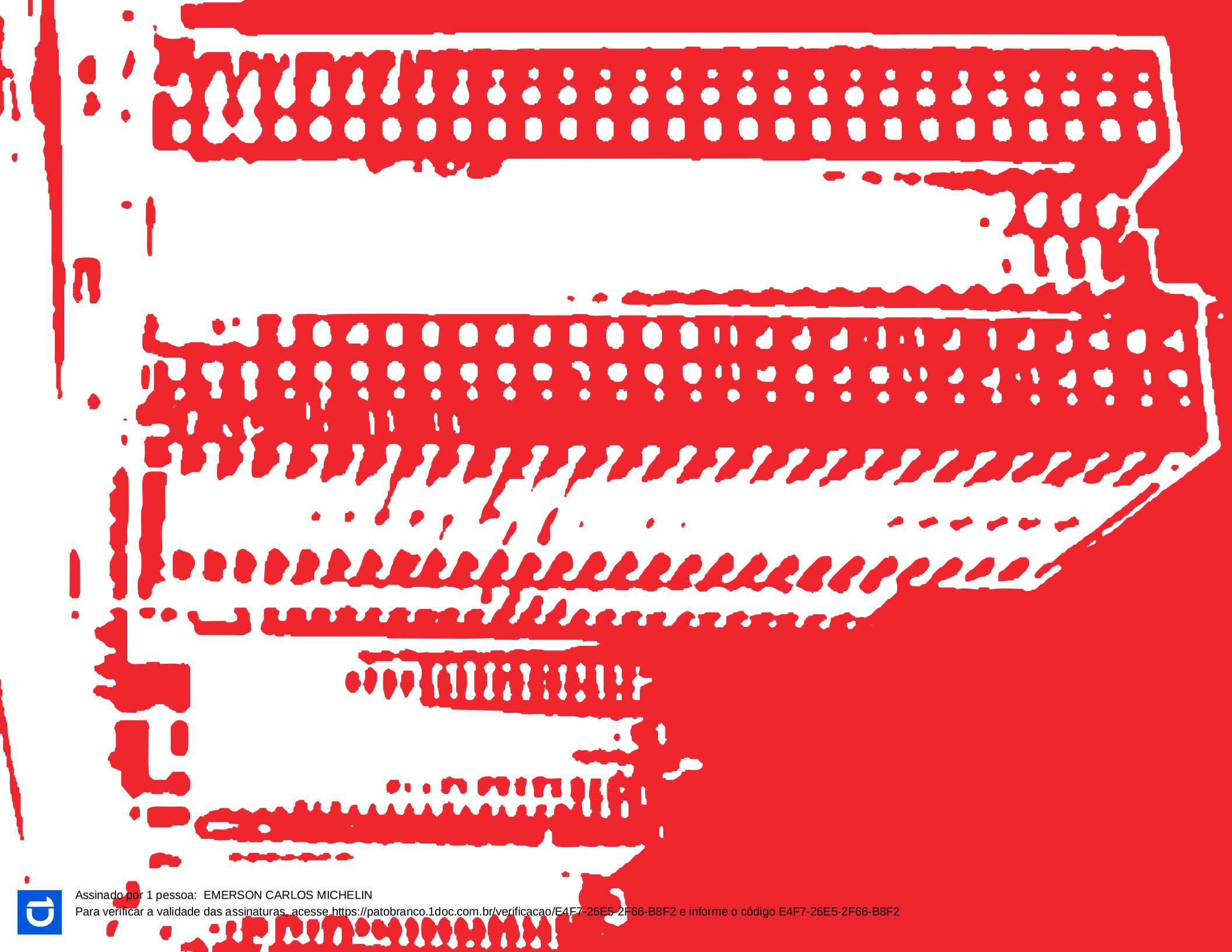
Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



REGULAMENTANDO O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Adaptação da foto do empreendimento Península em Águas Claras - BRASÍLIA - DF. Fotos: Juan Guillén. 2

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

REGULAMENTANDO O EIV

a. Introdução

Segundo o Estatuto da Cidade, a aplicação do EIV depende de sua regulamentação em lei municipal que deve definir, no mínimo, os empreendimentos e atividades (privados ou públicos) que dependerão de sua elaboração para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

O EIV não faz parte do rol de instrumentos, listados no artigo 42 do Estatuto da Cidade, que dependem de previsão expressa no Plano Diretor para utilização[3], no entanto, o Conselho Nacional das Cidades (ConCidades), por meio da Resolução nº 34, de 1º de julho de 2005, recomenda que o Plano Diretor determine "critérios para a aplicação do instrumento estudo de impacto de vizinhança" (Art. 3º, inciso II).

Assim, com o objetivo de simplificar o regramento urbanístico municipal e tornar o Plano Diretor o mais autoaplicável possível, recomenda-se que as normas para uso do instrumento estejam contidas no Plano sempre que possível. Em municípios com população inferior a 20.000 habitantes, onde não é exigida por lei a elaboração de Plano Diretor, o EIV pode ser instituído por regulamentação específica e funcionar como instrumento de gestão urbana local na ausência de regramentos mais detalhados, auxiliando no estabelecimento de práticas de análise urbanística.

Independentemente da escolha normativa feita pelo município, a regulamentação do EIV deve abordar, no mínimo, os seguintes itens:

a) Os tipos de impacto que deverão ser analisados no EIV, contendo, no mínimo os itens listados no art. 37 do Estatuto da Cidade. Outros itens poderão ser incluídos à critério do município;

b) Empreendimentos e atividades sujeitos ao EIV: para auxiliar na determinação da "regra de incidência", recomenda-se incluir quadro, tabela ou mapa que relacione os portes e tipos de empreendimentos de impacto a sua localização no município;

c) Critérios para definição da área de influência (vizinhança);

d) Critérios para a proposição de medidas, equipamentos ou procedimentos, de natureza preventiva, corretiva ou compensatória, que serão adotados para mitigação dos impactos negativos, em cada fase do empreendimento.

e) Papéis e competências dos agentes envolvidos na elaboração e análise do EIV: prefeitura municipal, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ou similar, e empreendedores;

f) Formas e instrumentos para controle social e participação da sociedade civil nos processos de análise e aprovação do EIV.

[3] Parcelamento, Utilização ou Edificação Compulsórias; Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir; Outorga Onerosa de Alteração de Uso; Operações Urbanas Consorciadas e Transferência do Direito de Construir.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Caso necessário, o município pode complementar a norma principal com a edição de decreto municipal e portarias. O decreto pode regulamentar o procedimento operacional de aplicação do EIV, esclarecendo pontos como arranjo institucional e fluxos de tramitação, procedimentos e prazos para análise e solicitação de diretrizes para elaboração do instrumento e formas de monitoramento das medidas mitigadoras exigidas. Preferencialmente, um fluxo operacional do processo de aprovação e licenciamento do empreendimento ou atividade em que é exigível o EIV deve ser construído para se dar maior transparência aos interessados.

Para municípios que não possuem regulamentação prévia para o licenciamento de atividades ou empreendimentos, a lei que regulamenta a aplicação do EIV pode trazer também a regulamentação do processo de licenciamento urbanistico.

As portarias podem ser utilizadas para orientar o corpo técnico da prefeitura em relação às metodologias de análise dos EIVs, definição dos itens que serão incluídos no Termo de Referencia e demais aspectos técnicos.

Quadro-resumo dos conteúdos da legislação municipal

PLANO DIRETOR	LEI ESPECÍFICA	DECRETO	PORTARIA
Critérios para a aplicação do EIV (*): empreendimentos ou atividades sujeitas a EIV (tipo, porte e localização); (**) Critérios para definição da área de influência; (**) Critérios para definição do conteúdo do EIV de acordo com empreendimento/ atividade; (**)	Critérios para a aplicação do EIV: empreendimentos ou atividades sujeitas a EIV (tipo, porte e localização); (**) Critérios para definição da área de influência; (**) Critérios para definição do Conteúdo do EIV de acordo com empreendimento/ atividade; (**) EIV no processo de licenciamento Critérios para a definição de medidas mitigadoras; Sistema de participação e controle social.	Definição de impacto de vizinhança Critérios para a aplicação do EIV (*): empreendimentos ou atividades sujeitas a EIV (tipo, porte e localização); (**) Critérios para definição da área de influência; (**) Conteúdo do EIV de acordo com empreendimento/ atividade; (**) Prazo para cumprimento das obrigações; Competências e atribuições.	Quadro para apoio à definição do conteúdo do EIV relacionando a localização/ atividade/ empreendimento; Metodologia para a definição de medidas mitigadoras; Metodologia para a definição da área de influência; Equipe técnica exigida para elaboração dos estudos do EIV.

(*) Conteúdo recomendado – Resolução nº 34 do ConCidades;
(**) Conteúdo que pode estar no Plano Diretor e/ou em lei específica.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

b. Conteúdos do EIV e critérios de análise do impacto

Ainda que o conteúdo final do EIV seja definido caso a caso em função do porte e do nível de impacto do empreendimento a ser instalado[4], a estrutura e os conteúdos mínimos do estudo são matéria da regulamentação municipal, na qual recomenda-se indicar, como escopo básico do EIV os seguintes pontos:

1) **caracterização do empreendimento:** identificação, localização, objetivos, e justificativas do empreendimento proposto;

2) **caracterização da vizinhança:** definição e diagnóstico da área de influência do empreendimento, antes da sua implantação;

3) **caracterização dos impactos:** identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos, decorrentes da instalação do empreendimento, considerando a análise das dimensões listadas no art. 37 do Estatuto da Cidade: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

4) **caracterização das medidas mitigadoras**: proposição de soluções e medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos negativos, bem como potencializadoras dos impactos positivos, causados pelo empreendimento ou atividade a ser implantada, com a justificativa e descrição dos efeitos esperados.

A fase mais relevante do Estudo de Impacto de Vizinhança é a análise dos impactos, pois será com base nas conclusões dessa fase que será tomada a decisão acerca da emissão do licenciamento do empreendimento – condicionada ou não. E essencial, portanto, que os critérios de verificação dos impactos sejam bem estabelecidos pela legislação municipal.

O artigo 37 do Estatuto da Cidade enumera os critérios obrigatórios a serem analisados no EIV, mas os municípios, em sua regulamentação, podem acrescentar outros aspectos conforme suas especificidades.

Outro aspecto importante a considerar é que os impactos decorrentes do empreendimento não podem ser analisados isoladamente das demais variantes do entorno, ou seja, os potenciais impactos do empreendimento em funcionamento devem ser avaliados juntamente com as demais instalações existentes no local de implantação. Para garantir a análise dessa dimensão, as leis municipais poderão incluir dispositivo que obrigue o empreendedor a considerar os

[4] Cabe à área de planejamento e gestão territorial e urbana responsável pela exigência e aprovação do EIV no Município, a emissão de um Termo de Referência contendo as diretrizes, aspectos e conteúdos a serem analisados em cada caso. O Termo de Referência para o EIV será abordado com mais detalhe no capítulo sobre Implementação.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

impactos do empreendimento individualmente e no contexto de sua instalação[5].

Por fim, ressalta-se que os tipos de impactos não terão necessariamente o mesmo peso ou relevância em todos os estudos. A maior ou menor ênfase e aprofundamento particular em um ou mais impactos será determinada pela combinação de duas variáveis básicas: (i) o tipo e porte da atividade ou empreendimento e (ii) o contexto urbano, socioeconômico e cultural da cidade, bairro e área de implantação da atividade ou empreendimento.

Nesse ponto, vale alertar que, embora o tipo de impacto mais frequente avaliado no EIV seja aquele que decorre do sobrecarregamento do sistema viário, não se deve restringir o instrumento a relatórios de impacto sobre o trânsito, exigindo-se unicamente adequações sobre este aspecto para aprovação do projeto.



A tradição do EIV tem limitado os estudos ao impacto no tráfego; mas há muitos outros impactos que também devem ser considerados.

Caracterizaremos os temas e conteúdos que, segundo o Estatuto da Cidade, devem ser analisados no EIV. E bom reiterar que a listagem a seguir diz respeito aos requisitos mínimos para a regulamentação municipal do Estudo de Impacto de Vizinhança. Além desses, o município tem autonomia para definir os parâmetros de aplicabilidade do EIV e estender a análise a elementos não considerados no art. 37, incisos I a VII, que se constituem em fatores de impacto de importância em seu território.

Adensamento populacional

A análise sobre adensamento populacional no EIV considera o aumento populacional provocado pela implantação ou ampliação do empreendimento ou atividade. O acréscimo populacional pode ser direto, quando o próprio empreendimento atrai nova população residente (caso típico de empreendimentos habitacionais) ou indireta, quando a população é atraída para a região onde se insere o empreendimento por razões de trabalho, consumo ou diversão, por exemplo.

A estimativa de adensamento populacional ao longo do tempo, bem como a caracterização da estrutura socioeconômica dessa nova população, é parâmetro fundamental para outras avaliações consideradas no EIV tais como: capacidade da infraestrutura; quantificação dos equipamentos comunitários; geração de tráfego; uso e ocupação do solo e demanda por transporte público. E, ainda, uma questão central para análise do cumprimento da função social da propriedade urbana, tanto no que se refere à subutilização de imóveis quanto a sua utilização excessiva. Devem ser evitados os vazios

[5] A Lei Municipal de Guarulhos/SP (Lei nº 5.880/03), por exemplo, determina os seguintes requisitos para estudo no capítulo sobre a avaliação do impacto do projeto: "a) a qualidade de vida dos moradores atual e *futura*; b) a qualidade urbanística e ambiental *e suas alterações*; (...)".

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

urbanos e a periferização da ocupação urbana em situação de precariedade e desarticulação[6].

O adensamento geralmente não é imediato; por isso, deve ser feita analise de projeção no tempo para que o aumento populacional atinja seu limite e se estabilize. Dessa forma, é possível planejar a sincronia de execução da infraestrutura e dos serviços necessários ao atendimento da população envolvida.



Empreendimento Península em Águas Claras/DF fotografado de Taguatinga/DF

Foto: Juan Guillén, 2016.

Projeção de incremento de adensamento populacional para fins de avaliação de impacto de empreendimento: exercício ilustrativo

1. Para um empreendimento cujo programa arquitetônico envolve:

   1.1. 3 (três) torres residenciais multifamiliares compostas cada uma por 36 (trinta e seis) unidades habitacionais de até 80 m² constituindo um total de 108 (cento e oito) unidades habitacionais;

   1.2. As 3 (três) torres estão alocadas acima de um embasamento, no nível do piso térreo, onde estão projetadas 30 (trinta) lojas comerciais destinadas a pequenas atividades de apoio cotidiano como xerox, banca de jornais e revistas, cafés, sapateiro, chaveiro, reparos eletrônicos, etc., com 20 (vinte) m² cada uma;

2. Parâmetros de cálculo para efeito de estimativa de população agregada:

   2.1. Para cada unidade habitacional de até 80 (oitenta) m² adota-se como padrão a ocupação por uma família composta por casal e 2 (dois) filhos, configurando uma projeção total de 108 unidades habitacionais X 4 pessoas =432 (quatrocentos e trinta e dois) habitantes;

6 O livro **Demanda futura por moradias no Brasil 2003-2023: uma abordagem demográfica**, publicado pelo Ministério das Cidades em 2009 introduz cálculos de projeção de demanda moradia a partir de expectativas de crescimento populacional.

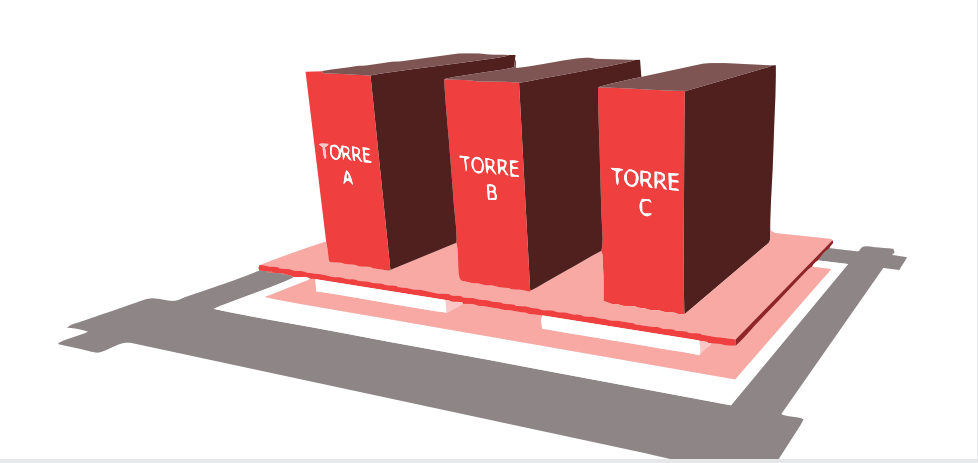
Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

2.2. Para as unidades de uso exclusivamente comercial, cada qual com 20 (vinte) m^2, adota-se um padrão de população permanente de 3 (três) indivíduos, configurando uma projeção total de 30 X 3 pessoas = 90 (noventa) habitantes;

3. Agrega-se um pequeno contingente de trabalhadores empregados nos serviços de portaria, manutenção, garagem e segurança do condomínio do empreendimento, formado pelos blocos residenciais e lojas comerciais no térreo, de 20 (vinte) empregados fixos de permanência diária;

4. Obtém-se, assim, uma somatória de 432 (moradores) + 90 (lojistas) + 20 (empregados) = 542 (quinhentos e quarenta e dois) indivíduos;

5. O incremento populacional representado por esse cálculo estimativo, com impactos previstos de curto prazo, deverá ser considerado para efeito de avaliação e planejamento do acréscimo de demanda e consumo de serviços públicos básicos tais como redes de água, esgoto, energia, telefonia, transportes coletivos, etc.



Croquis com 3 torres residenciais e base comercial

Figura: Idealização Benny Schvarsberg, 2015. Desenho por Luana Kallas, 2015.

Equipamentos urbanos e comunitários e infraestrutura básica

Segundo a Lei Federal 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, equipamentos públicos **comunitários** são aqueles destinados à educação, cultura, saúde, lazer e similares (Art. 4º, §2º). Já **equipamentos públicos urbanos** são aqueles destinados ao abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado (Art. 5º, §1º).

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Assim, o EIV deve elencar a quantidade e os tipos de equipamentos comunitários existentes, bem como sua capacidade de atendimento de acordo com o raio de abrangência da intervenção proposta. Em seguida, é necessário relacionar essa capacidade de atendimento com o cálculo da projeção de população futura e, se necessário, propor a ampliação dos equipamentos existentes ou criação de novos para atender à demanda decorrente da implantação do empreendimento. Evidentemente, nos municípios onde há legislação urbanística que estabelece parâmetros de cálculo e localização de equipamentos comunitários correlacionando quantitativo populacional por faixas etárias e raios de influência dos equipamentos, estes constituem um ponto de partida nesta análise. Onde não há parâmetros legais municipais devem ser observados as diretrizes da legislação federal (especialmente a Lei Federal 6.766/79), estadual, livros e manuais que oferecem referências técnicas[7] para estes cálculos.

Em relação aos equipamentos públicos urbanos, o EIV deve verificar a compatibilidade entre o empreendimento proposto e a capacidade das redes de infraestrutura, considerando a possibilidade de variação no contingente populacional (morador e usuário) da vizinhança decorrente do empreendimento ao longo do tempo. Normalmente, as empresas públicas ou concessionárias de serviços públicos estaduais e municipais de saneamento básico (água, esgoto, drenagem e resíduos sólidos), energia elétrica, gás e telefonia, possuem os parâmetros técnicos que oferecem as referências básicas para essa análise.

Sob esses aspectos é importante destacar que os sistemas de drenagem são itens de infraestrutura cada vez mais relevantes a serem considerados no EIV. Ressalta-se que o estudo deve demonstrar a compatibilidade do sistema de drenagem com o aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais, ou seja, o *run-off* (varredura do solo) gerado pela impermeabilização na área de intervenção.

Deverão ainda ser abordados estudos acerca dos picos de vazão e medidas adequadas para retardar o escoamento superficial a fim de facilitar o armazenamento e fluxo subterrâneo (reabastecimento do lençol freático). Para mitigar os efeitos negativos da impermeabilização do solo sugere-se a utilização de pavimentação que facilite a infiltração no solo (drenagem ecológica), ou a construção de caixas de captação de águas pluviais.

À esquerda, alagamento em tesourinha da 212 Sul, em Brasília.

Foto: Gabriel Luiz/G1, 2014.

À direita, uma wetland- área úmida - que pode inundar parcial ou totalmente, durante o ano todo.

Foto: American Academy of Environmental Engineers e Scientists, 2011.



[7] A título de exemplo veja FERRARI, Célson. Curso de planejamento municipal integrado : urbanismo. 3 ed. São Paulo: Ed. Pioneira, 1982. 631 p.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Em relação ao consumo de energia elétrica, redes de telecomunicações e coleta de lixo, geralmente, a solicitação de Cartas de Anuência às concessionárias dos serviços públicos de energia, iluminação, telecomunicações e resíduos sólidos, são suficientes para comprovar o atendimento ou não desta demanda.

Uso e ocupação do solo

O EIV deverá indicar tendências de mudança de uso do solo e transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento e atividade em estudo. Existem empreendimentos que podem gerar alterações profundas na dinâmica urbana local que, em médio e longo prazo, tendem a alterar a configuração espacial e a concentração ou dispersão de atividades apresentando reflexos sobre a ventilação e iluminação, o adensamento populacional, a geração de tráfego e demanda por transporte público, os equipamentos urbanos e comunitários, a paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural e a valorização imobiliária.

A implantação de um novo centro administrativo municipal ou um hospital, em área predominantemente residencial, acarreta o surgimento de estabelecimentos comerciais e de serviços de apoio no entorno - como restaurantes e agências bancárias entre outros - que tendem a alterar o uso predominante no local. A instalação de um novo condomínio residencial em áreas periurbanas (que se localizam no limite dos perímetros urbanos) é outro exemplo que gera uma pressão pela expansão dos limites da área urbanizável podendo, inclusive, induzir a alteração de zonas rurais para urbanas ou de expansão urbana.

Os modelos atuais de zoneamento defendem o *mix* de usos como forma de manter o dinamismo das áreas urbanas. Deve-se, portanto, avaliar a maior ou menor incompatibilidade de convívio entre os diversos usos, tendo em vista os parâmetros estipulados nas legislações urbanísticas municipais, definindo-se para cada zona delimitada o que é permitido e o que pode ser tolerado, optando-se por eventual flexibilização ou enrijecimento a partir do princípio da função social da cidade e considerando os processos de participação popular.

O EIV deve ser utilizado de forma subsidiária à legislação de uso e ocupação do solo vigente e não pode ser aplicado para licenciar usos não permitidos previamente.

Zoneamento e Uso do Solo x EIV

E comum notar questionamentos sobre a legitimidade do Poder Público em cobrar contrapartidas (na forma de medidas mitigadoras ou compensatórias) pela instalação de empreendimentos que estão completamente de acordo com a legislação urbanística vigente.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

E certo que não se pode pensar no Estudo de Impacto de Vizinhança fora do quadro geral de ordenação do território dado pelo zoneamento municipal, o qual se considera, por princípio, o instrumento básico de concertação antecipada da convivência urbana, na medida em que estabelece, a priori, as regras para a ocupação e utilização das diversas localidades urbanas.

Entretanto, a tendência atual de se fomentarem zonas de uso misto - sem exclusividade de uso e, logo, com maior potencial de gerar conflitos – somada às dificuldades e limitações de controle urbano recorrentes na experiência brasileira, mostram que apenas o zoneamento não é capaz, por si só, de materializar a adequação de determinadas obras, empreendimentos e atividades ao planejamento urbano, e de verificar os impactos positivos ou negativos que essa ocupação poderá provocar na vizinhança.

Nesse sentido, a questão do uso e ocupação do solo a ser avaliada no Estudo de Impacto de Vizinhança revela a necessidade de averiguar a compatibilidade que o empreendimento ou atividade deve ter com o zoneamento previsto e com o plano diretor, que geralmente o estabelece. Por essa razão, além do EIV comprovar que o uso e ocupação propostos são admissíveis na zona onde se insere a implantação do empreendimento, é imprescindível que o estudo avalie possíveis incômodos e impactos da atividade que serão ou não compatíveis com o zoneamento preestabelecido. Cabe lembrar também que zoneamentos não são eternos; a dinâmica das transformações urbanas no tempo faz com que novos planos diretores ou legislações de uso e ocupação do solo atualizem o zoneamento urbano.



Centro administrativo do governo de Minas Gerais instalado em um bairro periférico de Belo Horizonte.

Figura: Google Earth, 2016.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Um dos principais desafios no controle do zoneamento e uso do solo passa por estabelecer melhor equilíbrio da ocupação territorial, evitando vazios urbanos e a periferização subutilizada ou precária dos serviços urbanos. Certamente o objeto de análise do impacto de vizinhança se refere ao adensamento que gera sobrecarga à infraestrutura, mas também aos incômodos da maior animação urbana, com suas movimentações e fluxos que se desenvolvem tanto por população provisória flutuante originária de atividades de serviços ou comércios, quanto por acréscimo de população permanente decorrente do uso residencial.

Valorização imobiliária

A valorização ou depreciação do valor dos imóveis impactados por uma atividade ou empreendimento está intimamente relacionada ao uso e ocupação do solo. Existem empreendimentos, como a implantação de transportes públicos e outras facilidades urbanas que trazem valorização imobiliária. Por outro lado, viadutos, cemitérios, matadouros, estações de tratamento de esgoto e aterros sanitários, entre outros, podem promover desvalorização imobiliária a partir de sua implantação.



A construção da ponte sobre o lago Paranoá, em Brasília, gerou valorização dos imóveis em seu entorno imediato.

Foto: Juan Guillén, 2016.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Em São Paulo, a construção de viaduto no nível das janelas dos apartamentos causou desvalorização.

Figura: Google earth, 2016.

Ainda que, de modo geral, a valorização imobiliária seja considerada impacto positivo, especialmente no contexto de projetos de reabilitação e requalificação de áreas urbanas degradadas ou ociosas, como antigos centros de cidade e zonas portuárias abandonadas, é preciso considerar que ela pode ter efeitos perversos para a população de renda mais baixa residente no local. Com a valorização, há um aumento geral dos aluguéis e taxas nessas localidades, que tem como consequência uma expulsão "indireta" das pessoas mais pobres em um processo conhecido como "gentrificação"[8]. Há que se apontar, nesse caso, medidas mitigadoras que impeçam ou minimizem tais efeitos , como a produção de moradia de interesse social no local ou a demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Importante lembrar que a valorização imobiliária privada derivada de ações públicas ou da regulação urbanística sobre a propriedade (alteração de potencial construtivo ou de uso do solo, por exemplo) deve estar sujeita a mecanismos capazes de recuperar parte dessa valorização para a coletividade[9].

---

[8] O conceito de gentrificação, derivado do termo em inglês *gentry* (nobre em português) tem sido aplicado em estudos que analisam a substituição de populações e comunidades de renda mais baixa por rendas mais elevadas, motivado pela valorização imobiliária de uma área urbana em decorrência de mudanças do uso e ocupação do solo.

[9] O Estatuto da Cidade regulamenta instrumentos para a recuperação da valorização imobiliária, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, as Operações Urbanas Consorciadas e a Contribuição de Melhoria, que são tratados em outros volumes desta coleção.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Mobilidade urbana, incluindo sistemas de circulação, geração de tráfego e demanda por transporte público

Nesse ponto, tratam-se dos impactos que comprometem a mobilidade urbana, permanentes ou temporários. De modo geral, referem-se à piora das condições de acessibilidade e segurança dos pedestres, à queda de eficiência da rede de transportes, ao esgotamento da capacidade viária e à poluição atmosférica e sonora.

Empreendimentos de grande porte que concentram um número expressivo de atividades e pessoas nas suas imediações, conhecidos como Polos Geradores de Viagens ou Polos Geradores de Tráfego devem ser objeto de EIV.



Shopping JK em Taguatinga - polo gerador de viagem.

Foto: Juan Guillén, 2016.

A delimitação da área de estudo de mobilidade no EIV deve considerar as particularidades do município e da região onde se insere o empreendimento. Ressalta-se que os impactos sobre a mobilidade tendem a ser cumulativos e ir além dos limites da vizinhança mais próxima do empreendimento, gerando sobrecarga em acessos a vias e artérias mais distantes.

Assim, recomenda-se que o EIV apresente estudo integrado de mobilidade que analise tanto na área de influência direta quanto na indireta:

a) as condições de tráfego, transporte e circulação, inclusive para pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

b) o incremento do número de viagens gerado pelo empreendimento;

c) a demanda por novas linhas de transporte e paradas de ônibus e as condições de circulação de pessoas e veículos na área de influência direta do empreendimento[10];

[10] A depender do número de funcionários e do público estimado para o empreendimento, a demanda por transporte público exigirá a implementação de linha específica de transporte público, além dos equipamentos urbanos necessários, como paradas de ônibus, semaforização específica e sinalização viária.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

d) o efeito das vibrações no solo, motivadas pelo aumento do tráfego viário ou pela movimentação de veículos pesados durante a execução das obras, sobre a estabilidade das construções vizinhas, em especial as mais antigas, detentoras de interesse histórico, a fim de avaliar as restrições de tráfego necessárias; e

e) os transtornos causados pelas modificações viárias, quanto à acessibilidade, partículas em suspensão, poluição sonora e atmosférica decorrente do maquinário utilizado na fase de implantação e demais incômodos.

Finalmente, deve-se avaliar a possibilidade de alargamento das ruas de acesso ao empreendimento, inclusive em relação à eventual necessidade de demolições e desapropriações.

Como calcular o impacto no tráfego

A análise de questões específicas de engenharia de tráfego deve ser feita com base na planta baixa detalhada de implantação do empreendimento, contendo os acessos de veículos e pedestres.

Localização, dimensões e raios de curvatura de cada um dos acessos determinarão a quantidade e velocidade de veículos ao acessar ou deixar o imóvel e, consequentemente, definirão o impacto nas vias e entroncamentos próximos.

Assim, poderá ou não ser prevista a utilização de elementos obstaculizadores, como semáforos, quebra-molas, tachões e cancelas.

Em função das análises elaboradas, definem-se obras e equipamentos a serem fornecidas pelo empreendedor, que poderão compreender adaptações na infraestrutura física e nos serviços de transporte coletivo, ajustes no traçado e ampliação da capacidade do sistema viário, ampliação ou melhoria de calçadas e adoção de mecanismos e instrumentos para segurança dos pedestres[11].

As calçadas devem atender sempre as normas de acessibilidade e a largura do passeio deve ser adequada ao fluxo de pedestres no local. Especial atenção deve ser dada, à sinalização, à escolha de materiais adequados para pavimentação e à disposição de elementos que podem funcionar como barreiras, como vegetação.

[11] Ver *Cartilha Moderação de Tráfego: Medidas para humanização da cidade,* em http://www.cidades.gov.br/mobilidade-urbana/publicacoes-semob

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

A avaliação dos possíveis impactos causados no sistema viário deve considerar soluções técnica e economicamente viáveis, bem como o aprimoramento das ações de controle e fiscalização das obras, buscando causar o mínimo de interferências nos meios físico e social.

Conforto ambiental: ventilação, iluminação, poluição sonora e atmosférica

A impermeabilização do solo e o adensamento construtivo excessivo ou sem afastamento adequado entre as edificações comprometem a ventilação e a iluminação na cidade, altera o microclima, a insolação e a circulação dos ventos, prejudicando as condições de conforto ambiental e ampliando o consumo energético[12]. A técnica construtiva e os materiais de revestimento utilizados nas edificações (como fachadas espelhadas de alta reflexibilidade) também podem causar aumento nos níveis de calor e até incomodidade acústica.

A arquitetura e o conforto ambiental urbano

Em 2013, um arranha-céu em Londres (Inglaterra), conhecido como "Walkie-Talkie", devido ao seu design peculiar, foi o responsável por derreter partes de um carro com o calor gerado pelo reflexo do sol em suas janelas. O edifício de 37 andares, ainda em construção à época, é de formato curvilíneo e danificou um Jaguar que estava estacionado em uma rua próxima ao prédio, exatamente no ponto atingido por um foco de luzes refletidas.

Antes disso, em 2003, a inauguração do Walt Disney Concert Hall em Los Angeles (EUA), projeto assinado pelo famoso arquiteto Frank Gehry, causou um problema semelhante. O edifício estava inteiramente coberto por painéis de aço inoxidável, que refletiam os raios do sol nas calçadas onde as pessoas transitavam, fazendo com que a temperatura chegasse a 60ºC. Além disso, pessoas que moravam nas imediações da sala de concerto, reclamavam à autoridade local que precisavam colocar o ar condicionado no máximo para diminuir o calor em suas residências.

Esses dois exemplos ilustram situações extremas que, por meio de um Estudo de Impacto de Vizinhança, poderiam ter sido evitadas.

[12] Segundo o BSCD Portugal – Conselho Empresarial para o Desenvolvimento Sustentável - as edificações são responsáveis, pelo menos, por 40% da energia utilizada nas cidades. E este é um cenário que tende a crescer fortemente, sobretudo em países como o Brasil, que passam por processos de desenvolvimento rápido da indústria da construção. Por essa razão, a arquitetura pode fornecer uma grande contribuição para a regressão das alterações climáticas e utilização energética.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



The Walt Disney Concert Hall, Los Angeles.

Foto: © Gehry Partners.

Os conflitos bioclimáticos podem ser mais marcantes em áreas consolidadas que passam por processos de renovação, onde a construção de edificações novas gera impactos (ou afeta) tipologias de ocupação mais tradicionais.



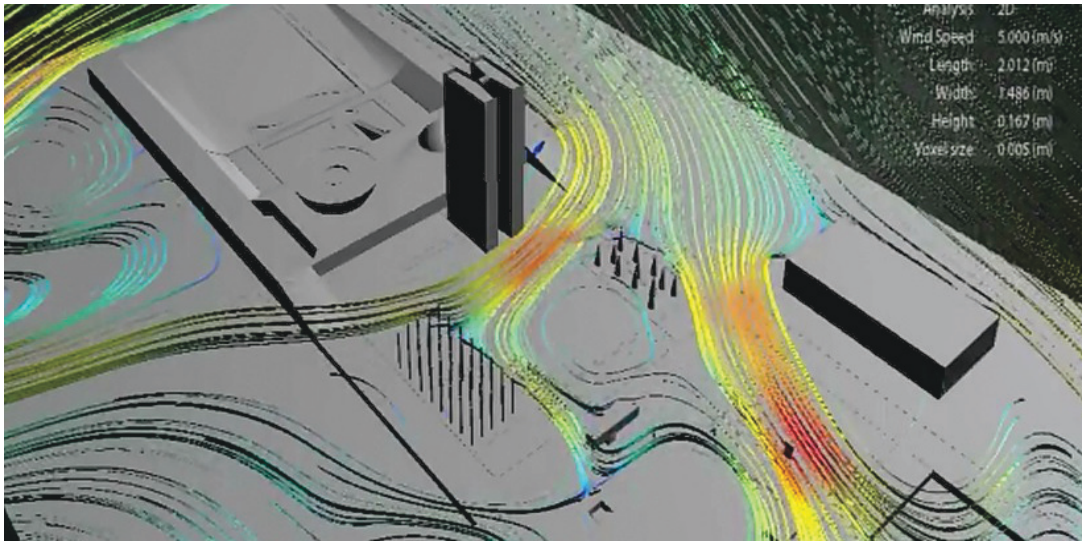
Rua Santa Efigênia com edifícios colados sem ventilaçao e sem iluminaçao natural em São Paulo.

Foto: Google Earth, 2016.

O EIV deve analisar aspectos de conforto ambiental relacionados à circulação de ar, iluminação natural e aumento de temperatura considerando os fatores relacionados às condições climáticas e regionais específicas que influenciam o microclima urbano como variações da umidade e regime de chuvas. Devem ser observadas a adequabilidade dos espaços vazios entre as construções, a proporção entre áreas verdes e impermeabilizadas, a formação de ilhas de calor ou de túneis de vento e, ainda o sombreamento excessivo das edificações vizinhas, além da análise de geração de poluição sonora direta (gerada pelo

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

empreendimento) e indireta, decorrente das transformações urbanas decorrentes, como a intensificação de trafego, por exemplo. Softwares de simulação permitem atualmente uma melhor visualização dos impactos dessa natureza, permitindo a comparação de desempenho e diagnósticos bioclimáticos.



Simulação com software para analisar possíveis problemas de ventilação e iluminação natural em edifícios e espaços urbanos.

Figura: Juan Guillén, 2016.

Tendo em conta características ambientais e climáticas de inserção do empreendimento, o EIV pode propor adequações arquitetônicas ou de implantação do projeto no lote, como forma de mitigação. Os municípios brasileiros podem, ainda, optar por incluir no escopo do EIV pontos de abordagem de eficiência energética dos edifícios, uma vez que já se possui conhecimento e tecnologia para reduzir a utilização de energia nos edifícios ao mesmo tempo em que se melhora os níveis de conforto ambiental.

A mitigação deve se apoiar nos parâmetros técnicos e legais existentes – leis de uso e ocupação do solo, códigos de obras, códigos de posturas, regras de parcelamento e normas técnicas.

Quando o município não possuir legislação própria que defina parâmetros suficientes para proposição de medidas mitigadoras, as definições da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) podem ser utilizadas.

Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Os principais impactos a serem verificados nesse item referem-se aos riscos de descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural de uma cidade frente a interesses econômicos e imobiliários. Em relação à arquitetura dos empreendimentos, deve ser evitados conflitos com a identidade e a legibilidade da paisagem urbana do entorno.

No entanto, mesmo quando o projeto do empreendimento guarda uma boa relação de compatibilidade com a cidade e as edificações vizinhas, é bom lembrar que a movimentação de terra para a realização de obras pode alterar significativamente a

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

paisagem original (tanto das áreas de empréstimo quanto das de descarte), além de modificar as condições de infiltração e drenagem superficial do solo, a circulação viária e o conforto ambiental.

A aplicação do EIV é de grande importância em áreas de preservação cultural, onde qualquer inserção deve ser tratada com cuidado. Para empreendimentos localizados no entorno de bens isolados ou conjuntos tombados, as análises do EIV devem contemplar estudos de massa, volumetria, materiais e até acabamentos e cores que possam obstruir ou impactar negativamente a paisagem do entorno ou conflitar com os valores que motivaram o tombamento.Para tanto, é recomendável que a análise desses aspectos no EIV seja feita em conjunto com o órgão responsável pela proteção dos bens.

Cuidados também devem ser tomados no momento de realização das obras de modo a evitar que danifiquem a estrutura das edificações protegidas ou comprometam vestígios arqueológicos presentes no local.

A mitigação de impactos deve atuar no sentido da preservação da memória, da história e do referencial simbólico de importância para a coletividade.

Municípios brasileiros de expressivo patrimônio histórico e cultural possuem dinâmica econômica predominantemente baseada no turismo. Nesses locais, o EIV cumpre um papel importante como instrumento de reforço à política de preservação e elemento indutor do desenvolvimento econômico em harmonia com a preservação, podendo, ainda, subsidiar a definição de parâmetros e normas de conservação, a análise de projetos de restauro e o licenciamento de novas atividades em imóveis tombados.



Igreja de Nossa Senhora do Rosário na cidade histórica de Pirenópolis/GO

Figura: Juan Guillén, 2016.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

c. Atividades e empreendimentos sujeitos ao EIV

Conforme determinado no artigo 36 do Estatuto da Cidade, a legislação municipal deve discriminar as atividades e empreendimentos sujeitos à apresentação de EIV para obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Todos os casos omissos nas normas poderão ser objeto de consulta ao órgão de planejamento e gestão territorial que analisará a compatibilidade e a necessidade do EIV.

A identificação do impacto para fins de EIV relaciona-se à expectativa de alterações na qualidade de vida da população decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade, de modo que, ao fazer a relação de usos e atividades impactantes o município deve avaliar que tipos de empreendimentos têm o potencial de causar os impactos elencados no artigo 37 do EC. De modo geral, sugere-se a elaboração de EIV para:

a) empreendimentos geradores de fluxos significativos de pessoas e veículos: estações rodoviárias, hipermercados, centros de compras e lazer, hospitais, loteamentos urbanísticos, estádios esportivos, indústrias de médio e grande porte, edifícios comerciais de grande porte, garagens de ônibus, feiras de exposições comerciais, tecnológicas e agropecuárias;

b) atividades desenvolvidas no meio urbano causadoras de poluição visual, sonora e que causem possíveis emanações químicas e radioativas;

c) empreendimentos e atividades de grande e médio porte propostos em área de maior sensibilidade, ou próximos a estas, como os sítios históricos e locais de especial interesse ambiental; e

d) linhas e torres de alta tensão, transformadores, torres e estações de telefonia celular e rádio.

e) sistemas de tratamento de esgotos, aterros sanitários, estações de abastecimento de água.

A regulamentação municipal sobre esse ponto comumente é feita em relação a dois critérios principais: **tipo** e **porte**. A título de exemplo lista-se a seguir alguns empreendimentos sujeitos à elaboração de EIV segundo a legislação específica de alguns municípios brasileiros.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

EXEMPLOS DE EMPREENDIMENTOS SUJEITOS AO EIV DEVIDO AO TIPO

I. Shopping centers, supermercados e congêneres;

II. Centrais ou terminais de cargas ou centrais de abastecimento;

III. Terminais de transportes, especialmente os rodoviários, ferroviários e aeroviários e heliportos;

IV. Estações de tratamento, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

V. Centros de diversões, autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

VI. Casas de show, independente da área utilizada pela atividade;

VII. Centro de convenções independente da área utilizada pela atividade;

VIII. Casa de festas e eventos com área utilizada superior a 360,00 m^2;

IX. Intervenções em áreas urbanas consolidadas, compreendidas por modificações geométricas significativas de conjunto de vias de tráfego de veículos;

X. Cemitérios e necrotérios;

XI. Matadouros e abatedouros;

XII. Presídios;

XIII. Quartéis e corpos de bombeiros;

XIV. Jardins zoológicos ou botânicos;

XV. Escolas de qualquer modalidade, colégios, universidades e templos religiosos em terrenos acima de 1.000m;

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

EXEMPLOS DE EMPREENDIMENTOS SUJEITOS AO EIV DEVIDO AO PORTE

I. Empreendimentos localizados em grandes áreas, entre 15.000 e 25.000 m^2;

II. Empreendimentos que possuam grande área construída – em média, áreas superiores a 10.000 m^2;

III. Edificações não residenciais que possuam grande área construída - média superior a 3.000 m^2;

IV. Edificações não residenciais com área de estacionamento para veículos superior a 8.000,00 m^2 ou com mais de 400 vagas destinadas a estacionamento de veículos;

V. Edificações que se destinem ao uso misto e possuam área construída destinada ao uso não residencial maior que 5.000 m^2;

VI. Empreendimentos destinados ao uso misto com área construída superior a 20.000,00m^2;

VII. Empreendimentos que requeiram, por sua natureza ou condições, análise ou tratamento específico por parte do Poder Público municipal, conforme dispuser a legislação de uso e ocupação do solo;

VIII. Empreendimentos que resultem de desmembramentos de áreas com mais de 15.000 m^2 independentemente da atividade implantada e da área construída;

IX. Parcelamentos do solo vinculados na figura de desmembramento, que originem lote com área superior a 10.000,00 m^2 ou quarteirão com dimensão superior a 200,00 m;

X. Empreendimentos que resultem de desmembramentos de áreas de imóveis em áreas de preservação ambiental, independentemente da atividade implantada e da área construída;

XI. Empreendimentos que se destinem ao uso residencial e possuam mais de 120 (cento e vinte) unidades em alguns municípios, chegando a 300 unidades em outros.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Ainda que os critérios de tipo e porte sejam centrais, é necessário lembrar que a noção de impacto não pode ser definida de forma dissociada do território.

Como os contextos municipais são muito díspares é necessário um esforço de análise mais aprofundada da realidade urbana local que relacione os empreendimentos com as zonas, áreas, bairros ou setores previstos para sua implantação.

Obviamente, espera-se que as situações de maiores conflitos aconteçam em relação à implantação de usos não residenciais em áreas de uso residencial. Casas de festas ou boates, por exemplo, podem ser consideradas atividades fortemente impactantes em área residencial. No entanto, em setores onde o uso predominante não é residencial podem não oferecer impacto algum. Ou seja, as atividades e empreendimentos considerados impactantes para fins de EIV devem ser permanentemente avaliadas e decididas com base no ordenamento do território municipal.

Para delimitar os usos permitidos ou tolerados para cada parcela do território, alguns municípios utilizam o conceito de **nível de incomodidade**, classificando o potencial de incômodo em relação à hierarquia viária. Assim, empreendimentos em vias locais são considerados de alto nível de incomodidade, em vias secundárias de médio nível de incomodidade (esse tipo de via, portanto, admitiria usos mistos e de médio porte), e, em vias principais, de baixo nível de incomodidade, admitindo-se, comércio e serviços de maior porte.

Independentemente da metodologia escolhida pelo município para parametrizar seus impactos, recomenda-se a construção de quadro que relacione porte, tipo e localização dos empreendimentos para definir a exigência do EIV e subsidiar a regulamentação municipal[13].

Casos especiais de incidência de EIV

i. Atividades esporádicas ou temporárias

O objeto do EIV quanto a atividades e empreendimentos considerados impactantes **não se limita a edificações permanentes**; ele pode tratar também de atividades de caráter temporário, provisório, por período determinado ou não. Nesta categoria podem se incluir instalações, feiras, eventos culturais e esportivos, pavilhões, dentre outras. Tais atividades frequentemente são geradoras de incômodos urbanos diversos e impactos de vizinhança e, dependem de autorização do poder público para sua realização. A exigência de EIV nesses casos pode ajudar a prevenir de conflitos futuros, indicando de antemão possíveis impactos e formas de mitigação ou compensações. Para tanto, deve-se atentar para a realização do Estudo com a antecedência necessária para não prejudicar a realização do evento.

[13] Os quadros orientadores para a análise do EIV, junto com o modelo de Termo de Referência a ser utilizado pela prefeitura, podem ser objeto de portaria a fim de auxiliar os técnicos municipais na definição dos conteúdos que serão exigidos no EIV de cada empreendimento.

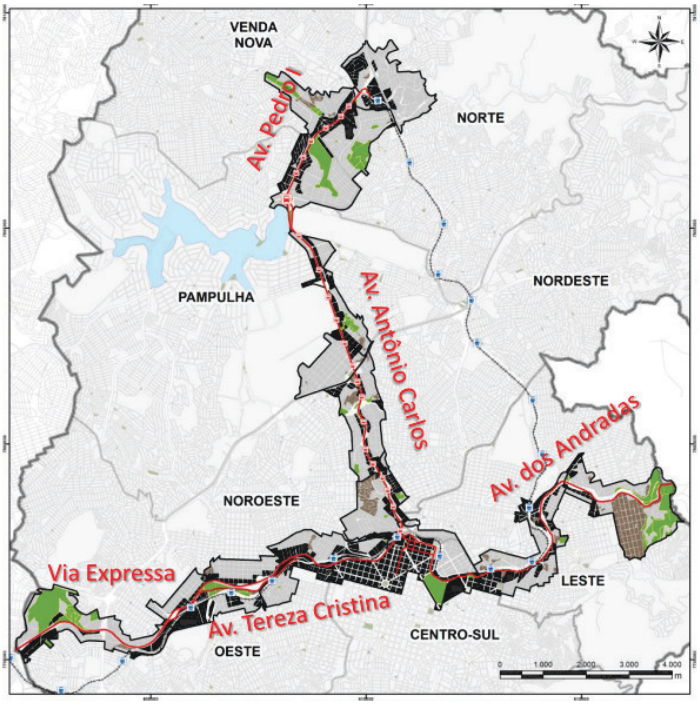
Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

ii. Impactos cumulativos

E possível, ainda, prever a realização de EIV para empreendimentos ou atividades com **impactos cumulativos**[14]; ou seja, considerar no estudo que os novos impactos se somam ao de outros empreendimentos existentes agregando escala e avolumando os efeitos na região de sua implantação. Um exemplo típico de impactos cumulativos é o de um shopping Center que pretende se instalar próximo a uma universidade, ambos constituindo individualmente Polo Gerador de Tráfego.

Outro tipo especial de EIV para situações de impacto cumulativo é em grandes projetos urbanos, que agregam um conjunto de empreendimentos ou atividades, como, por exemplo**,** uma Operação Urbana Consorciada[15].

Vale destacar que os custos para tratamento dos impactos cumulativos não necessariamente terão de ser assumidos de forma integral pelo último empreendedor. Caso se verifique que diversas atividades contribuem, na mesma ou em distintas medidas, para o resultado nocivo, é possível a formulação de Plano



OUC ACLO BH - Exemplo de EIV com impacto cumulativo.

Figura: Prefeitura de Belo Horionte.

[14] Sobre esse ponto, ressalta-se a proposta do novo Plano Diretor Municipal de Belo Horizonte/MG (Projeto de Lei 1749/2015), o qual outorga ao Conselho Municipal de Política Urbana, órgão colegiado que aprova o EIV no município, a responsabilidade de convocar para apresentação de estudos qualquer empreendimento que tenha potencial de geração de impacto, estando ou não previamente definido como potencialmente gerador de repercussões de magnitude pelo Plano Diretor. A ideia por trás do dispositivo é de que haja uma atuação do EIV para coibir impactos cumulativos. Essa possibilidade decorre da prática de se observar empreendimentos que não seriam potencialmente impactantes isoladamente, mas ocasionariam situações de saturação da qualidade de uma vizinhança em conjunto com outros ou replicados com atividades de mesmo tipo.

[15] O Artigo 33 do Estatuto da Cidade define como obrigatória a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança para Operações Urbanas Consorciadas. A relação entre EIV e OUC será mais bem descrita no capítulo Interação do EIV com outros instrumentos deste Caderno. O instrumento da OUC será tema de Caderno Técnico específico.

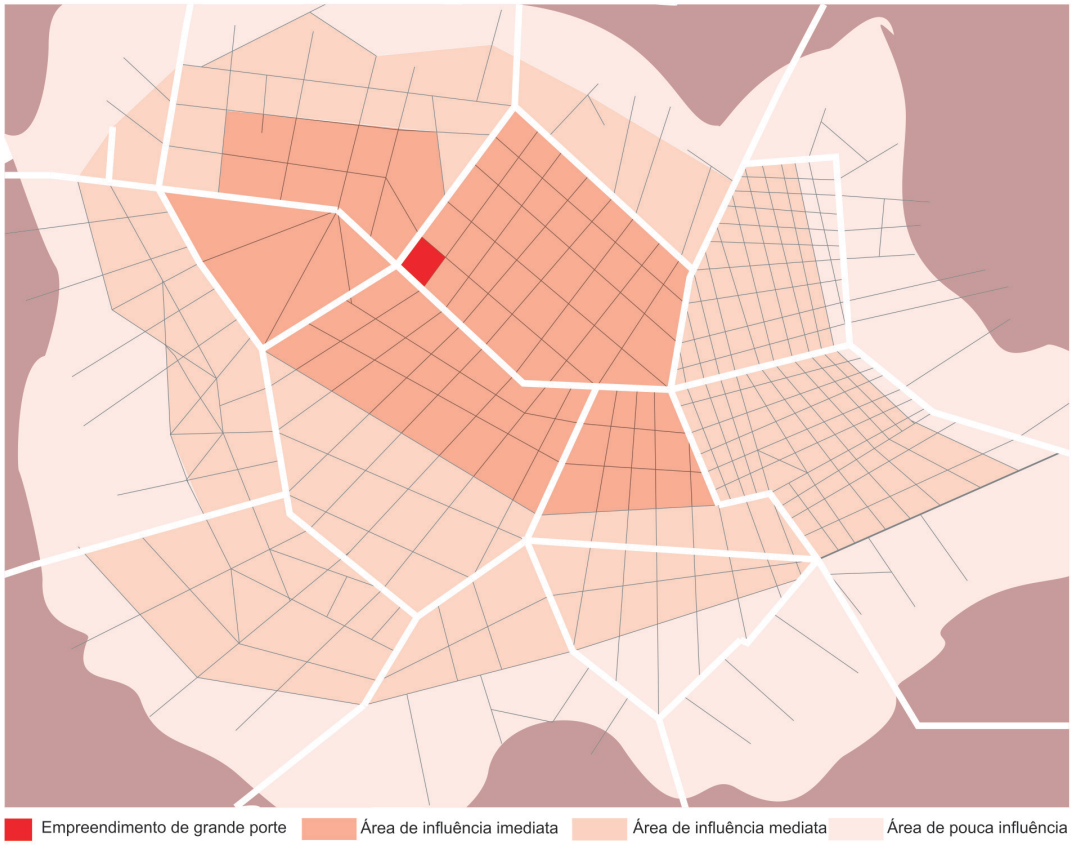
Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

de Gestão de Impactos de responsabilidade compartilhada, conforme tem sido já a praxe inovadora de alguns municípios.

d. Área de influência do impacto (vizinhança)

A área a ser considerada "vizinhança" para fins de EIV é a área de influência do empreendimento em questão, que corresponde aos locais passíveis de percepção dos impactos do projeto, tanto na fase de implantação (obras) quanto na de operação , a curto, médio e longo prazo.

O critério para estabelecer a vizinhança não é a contiguidade imobiliária, mas a repercussão dos impactos.



Croqui com áreas de influência de um empreendimento de grande porte.

Figura: Luana Kallas, 2016.

A área de influência decorrerá, portanto, das: (i) especificidades do empreendimento ou atividade a ser implantada e (ii) características do entorno do local de implantação.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Avenida Comercial em Taguatinga/DF.

Foto: Juan Guillén, 2016.

Alguns municípios já definem previamente, na regulamentação municipal, critérios mínimos para delimitação da área de influência para todos os empreendimentos sujeitos a EIV[16], outros indicam que a definição da área de influência deve fazer parte da caracterização do empreendimento – ou seja, remetem ao próprio EIV a definição dos critérios para a delimitação da área de influência no caso concreto. O primeiro caso pode ser mais adequado a municípios de menor porte, onde as limitações no quadro técnico demandam um procedimento mais simplificado. A segunda abordagem é recomendada para municípios de maior porte, onde o setor de licenciamento é mais estruturado. Nesse caso, recomenda-se que a prefeitura emita orientações mais específicas, adequadas ao caso em análise, sobre este e outros conteúdos do EIV quando da emissão do Termo de referência para elaboração do estudo pelo empreendedor.

Também a critério do município, pode ser exigida a delimitação das áreas de influência direta e indireta. A área de influência direta é aquela onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população nas fases de implantação e operação do empreendimento e deverá ser bastante detalhada no EIV. Já a área de influência indireta é onde os impactos incidem de forma secundária, sobretudo durante a fase de operação. A área de influência indireta, em geral, é mais ampla, podendo, inclusive, ter um alcance regional.

[16] O Município de Santos/SP, por exemplo, define em sua legislação que "para a elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV deverá ser considerada a área de influência de no mínimo 300 m (trezentos metros) na área insular e de no mínimo 2.000 m (dois mil metros) na área continental, em relação às divisas do terreno onde será implantado o empreendimento ou a atividade".

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

As razões da escolha dos limites da área de influência devem estar explicitadas claramente no EIV e sua extensão deve ser demonstrada em plantas ou mapas.

Nos projetos de menor dimensão, geralmente com pequeno grau de influência na região, a delimitação da vizinhança impactada é mais simplificada, geralmente restrita às vias limítrofes e aos quarteirões mais próximos.

Já no caso de empreendimentos de maior porte ou de caráter regional, e aqueles cujas incomodidades afetam localidades e comunidades mais distantes da área de intervenção – a exemplo de geração de ruídos ou substâncias poluentes - estes aspectos serão levados em conta na delimitação da poligonal que será objeto do EIV.

Alertas e recomendações sobre a delimitação da área de influência.

- A extensão da vizinhança varia conforme a natureza do impacto (tráfego, infraestrutura, paisagem etc.), de modo que um mesmo empreendimento pode ter áreas de influência diversas, ou seja, várias vizinhanças, conforme a natureza da relação constitutiva do ambiente.

- O impacto enfraquece com a distância. A questão é definir a distância em que o impacto é significativo a ponto de necessitar de mitigação, pois não será "absorvido" pelo ambiente.

- Já que diversos aspectos relativos ao empreendimento poderão causar impactos, a delimitação da área de influência deve partir da intersecção das áreas afetadas pelos diferentes aspectos impactantes.

- As informações estatísticas levantadas para caracterizar a área de influência podem basear-se em dados secundários, quando existentes e disponíveis, e na literatura. Caso não existam essa informações, deverão ser feitos levantamentos de campo para coleta de dados primários.

- As informações obtidas devem ser sempre referentes à área específica do projeto e não de alguma área similar para onde existam dados, pois a singularidade da área é fator-chave para a identificação dos impactos.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

e. Medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras e compensatórias

A lógica compensatória e de equilíbrio entre ônus e benefícios é um princípio básico do EIV. As condicionalidades para o licenciamento do empreendimento podem ser de várias ordens (medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras ou compensatórias) e se relacionam à sobrecarga dele decorrente, que, por sua vez, parte da simulação da incomodidade esperada a partir dos fatores e ações geradores de impactos em determinada área de influência.

Entende-se como mitigação a capacidade de neutralizar, superar ou reverter os impactos negativos. Ou seja, caso seja possível alterar algum ponto do projeto do empreendimento para reduzir ou eliminar eventuais consequências negativas ao ambiente urbano, se fala em adoção de medidas mitigadoras ou preventivas. Já as medidas compensatórias são utilizadas quando, mesmo com a aplicação de medidas preventivas e mitigadoras, os efeitos negativos do empreendimento ou atividade permaneçam. Destinam-se, portanto, a compensar os impactos causados através da equivalência entre perdas e ganhos para o bairro e a comunidade. Quanto às medidas de potencialização, referem-se à hipótese de existência de efeitos positivos que devem ser otimizados.

As formas de todas essas medidas deverão ser decididas pelos técnicos envolvidos na análise do EIV pelo Poder Público, subsidiadas pela população quando do exame do estudo nas audiências públicas, não perdendo de vista que estas **devem estar diretamente relacionadas aos impactos**.

Não obstante, os aspectos negativos e merecem maior atenção nos conteúdos do EIV, como o estímulo à economia local, à geração de emprego e renda e o aumento na arrecadação de impostos. Dessa forma, destaca-se como imprescindível para uma aplicação equilibrada do EIV, uma análise apurada da relação risco-benefício quase sempre envolvida no processo de implantação de atividade ou empreendimento impactante, tanto à sua vizinhança imediata quanto à vida urbana de forma mais ampla, na busca de soluções viáveis e pactuadas para a cidade e seus diversos segmentos sociais.

Vejamos o exemplo de um empreendimento que ocasiona a transferência populacional, seja pela produção de novos lotes (parcelamento), seja pelo adensamento construtivo (verticalização).

Sob a ótica da *oferta de equipamentos urbanos e comunitários*, decorrerá do empreendimento um aumento de demanda por serviços públicos de saúde, educação, lazer, cultura e similares, pressionando os níveis de serviço dos equipamentos existentes.

Caso a ampliação dessa demanda tenha ocorrido devido ao adensamento, podem ser adotadas como medidas mitigadoras pelo empreendedor, dentre outras, a disponibilização de áreas ao poder público para construção de novos equipamentos ou o fornecimento direto dos equipamentos pelo empreendedor.

Se o aumento da demanda decorrer da produção de novos lotes, por loteamento ou desmembramento, devem ser destinadas áreas à "implantação de equipamento urbano

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

e comunitário, bem como espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista", conforme Lei Federal 6.766/79[17].

Sob a ótica da Infraestrutura Pública, decorrerá do empreendimento uma pressão sobre a infraestrutura urbana instalada: sistemas de drenagem pluvial, de abastecimento d'água, de esgotos sanitários, de limpeza pública. Caso se verifique não haver capacidade ociosa para atender à demanda adicional, deve ser exigido do empreendedor o apoio à execução de obras e/ou fornecimento de equipamentos destinados a ampliar a oferta.

f. Procedimentos e competências

A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança e a manifestação quanto à exeqüibilidade do empreendimento ou atividade pretendidos é competência do poder público municipal, mais especificamente de seu departamento de urbanismo, podendo ser ouvidos outros setores e órgãos municipais.

A tramitação do EIV se vincula aos processos de solicitação de licenciamento e aprovação de construção, ampliação e funcionamento de atividade ou empreendimento junto ao Poder Público, logo deve estar de acordo com a regulamentação e procedimentos da legislação municipal sobre o assunto. Deve atentar, no entanto, que uma das grandes críticas às legislações urbanísticas e ambientais diz respeito à morosidade do processo decisório. Portanto, recomenda-se aos municípios que se atentem às normas regulamentadoras existentes, simplificando e otimizando as etapas de aprovação.

O EIV deve tornar a gestão urbana mais eficiente e não burocratizá-la.

O fluxo de tramitação do EIV na prefeitura pode ser objeto de regulamento do executivo. O município deve discriminar como se dará sua aprovação e designar a qual(is) órgão(s) deve ser submetido. Também deve estabelecer qual a sansão e responsabilização dos autores para os casos de incorreções graves no estudo ou descumprimento das medidas determinadas.

Destaca-se que, embora haja o temor de engessar demasiadamente os trâmites do EIV, a regulamentação contribui para a transparência dos processos administrativos, ou seja, amplia as garantias jurídicas dos empreendedores e cidadãos e viabiliza maior controle social.

17 Outras formas de compensação podem ser instituídas no âmbito da legislação municipal. O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, por exemplo, introduz mecanismos de contrapartida na construção de empreendimentos de grande porte, para além das medidas previstas no EIV. A proposta, intitulada "cota de solidariedade", é que imóveis acima de 20.000 m² destinem 10% do próprio imóvel ou de uma área na mesma região para a implantação de moradias de interesse social. Esse tipo de mecanismo já é utilizado em outras grandes metrópoles, como Nova York.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

O roteiro de fluxos deve incluir, além de etapas e prazos, a estrutura de coordenação do processo de análise e aprovação do EIV. A maioria dos municípios que já utilizam o instrumento opta pela indicação de um único órgão para a coordenação de todo o processo, em geral vinculado a Secretarias de Urbanismo, Desenvolvimento Urbano, Planejamento ou similares.

Além do órgão coordenador, outros agentes da estrutura municipal podem contribuir no processo. Experiências recentes em grandes cidades brasileiras indicam que quanto maior a articulação e integração entre equipes e setores da administração pública, melhor tem a agilidade e os prazos dos procedimentos de análise e aprovação, contribuindo, inclusive, para a efetividade do instrumento.

Fluxo e tramitação do EIV em Belo Horizonte/MG

Na cidade de Belo Horizonte/MG, a orientação avaliação e acompanhamento dos processos de licenciamento de empreendimentos de impacto é responsabilidade de uma estrutura chamada "Comissão de Interface". A Comissão foi instituída em 2011 pelo Decreto municipal n.º 14.594, que também regulamenta o processo de licenciamento urbanístico e de licenciamento integrado de empreendimentos de impacto. E gerenciada pela secretaria de Serviços Urbanos, mas conta com um representante e respectivo suplente de cada um dos seguintes órgãos municipais: Secretaria Municipal de Meio Ambiente; Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano; Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana; Secretaria Municipal de Saúde; Superintendência de Limpeza Urbana - SLU; Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S.A. - BHTRANS; Superintendência de Desenvolvimento da Capital - SUDECAP; Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - URBEL; e Fundação Municipal de Cultura.

A Comissão reúne-se semanalmente para apreciação dos processos de licenciamento integrado em pauta ou, ainda, por convocação da GELC - Gerência de Licenciamento Ambiental de Empreendimentos de Impacto, de acordo com a atividade a ser desenvolvida pelo empreendimento e a necessidade de autorização do órgão para o licenciamento do mesmo. A Comissão pode convocar representantes de outros órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, assim como os responsáveis pelo empreendimento, bem como convidar outros órgãos ou entidades públicas, caso seja necessário, para a viabilização de suas atividades.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

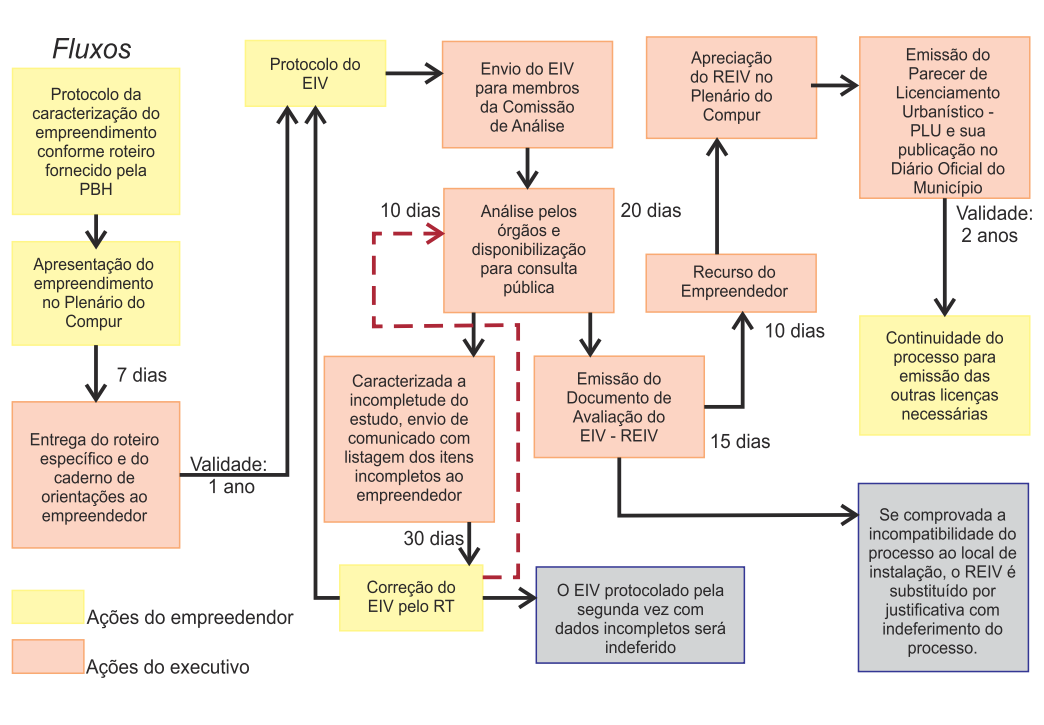
Os membros da Comissão de Interface respondem por seus respectivos órgãos no que diz respeito aos temas associados ao licenciamento de empreendimento de impacto ambiental e urbanístico e estão sujeitos às seguintes obrigações:

- comparecer às reuniões da Comissão de Interface;
- apontar diretrizes para serem incluídas no Licenciamento Ambiental ou no Relatório de Avaliação do EIV - REIV, com base nos estudos apresentados, observada a competência de cada órgão;
- avaliar e indicar as medidas mitigadoras e compensatórias propostas, caso sejam necessárias;
- observar os prazos previstos na legislação ambiental e urbanística pertinente neste Decreto;
- dirimir dúvidas do empreendedor, responsável técnico ou demais representantes do Poder Público, quando solicitado;
- justificar a necessidade de indeferimento dos processos, caso seja comprovada a inadequação do empreendimento ao local proposto para sua implantação.

Além da Comissão de Interface (estrutura exclusivamente formada pelo poder público), também participa da tramitação do EIV o Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, instância de discussão da política urbana municipal com participação da sociedade civil.

O fluxo de tramitação do EIV em Belo Horizonte é estabelecido pelo Decreto n.º 14.594/11. A norma estabelece procedimentos, prazos e competências em cada etapa do processo, conforme diagrama a seguir:

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Fluxo de tramitação do EIV em Belo Horizonte/MG.

Figura: elaborado pela Prefeitura de Belo Horizonte, a partir do Decreto nº 14.594/11.

Os procedimentos para análise e aprovação do EIV podem variar conforme o porte do município e a capacidade técnica instalada, mas constituem, via de regra, um ciclo[18], composto pelas seguintes etapas sequenciais:

(i) Verificação da compatibilidade do uso com a lei de zoneamento municipal;

(ii) Entrada da solicitação de analise;

(iii) Exigências de documentação;

(iv) Emissão de Termo de Referência,

(v) Análise técnica;

(vi) Audiências e procedimentos de participação da comunidade;

(vii) Reprovação, aprovação integral ou parcial, com estabelecimento de condicionantes e contrapartidas;

(viii) Notificação de medidas preventivas, mitigatórias, compensatórias e/ou potencializadoras com prazos e carta de aceite e compromisso;

18 As etapas de implementação do EIV serão detalhadas no capítulo Implementação do EIV deste Caderno.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

(ix) Monitoramento e avaliação da implantação das medidas; e

(x) Aprovação final, emissão da licença (ou certidão)e habite-se.

g. Publicidade e participação popular

Conforme indicado anteriormente, está prevista no art. 37 do EC, parágrafo único, a publicidade do EIV, cujos documentos ficarão disponíveis para consulta popular.

No entanto, o Estatuto da Cidade não estabeleceu a necessidade da vinculação do EIV a um relatório, a exemplo do RIMA que tem como função resumir os resultados da análises feitas no EIV, ou seja, um RIV (Relatório de Impacto de Vizinhança). O município pode exigir um Relatório de Impacto de Vizinhança, se achar conveniente, ou, visando a simplificação do processo de licenciamento, pode exigir a apresentação dos resultados do EIV. Independente da opção do município, a legislação municipal deve regulamentar que a linguagem do EIV deve ser de fácil compreensão pela comunidade interessada.

Caso a lei municipal regulamentadora do EIV não exija a elaboração de um relatório, o EIV deve possuir linguagem acessível, visando a consulta popular.

Além da publicidade obrigatória, é fundamental que a população seja chamada a participar do procedimento de tomada de decisão. Ainda que não exista uma obrigação legal específica nos artigos que tratam do EIV no Estatuto da Cidade, entende-se que, como instrumento de planejamento urbano, o processo de elaboração do EIV deve seguir as determinações preconizadas nos incisos II e XIII do art. 2º do Estatuto da Cidade:

> *Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*
>
> *[...]*
>
> *II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.*
>
> *[...]*
>
> *XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população.*
>
> (BRASIL, 2001)

Segundo MENCIO (2006), a necessidade de participação popular na análise do EIV "decorre do fato das pessoas que habitam a região serem mais habilitadas para

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

contribuir com críticas necessárias para elaboração do estudo, uma vez que é detentora das informações mais precisas sobre a região e o funcionamento das infraestruturas públicas no local".

Os debates, audiências e consultas públicas, previstos no artigo 43, inciso II do Estatuto da Cidade, são formas de participação popular no processo administrativo , no sentido de garantir a gestão democrática das cidades, e podem ser incluídos na regulamentação do EIV, junto com outros aspectos de controle social como a apreciação por conselhos municipais.



Exemplo de participação popular no processo administrativo.

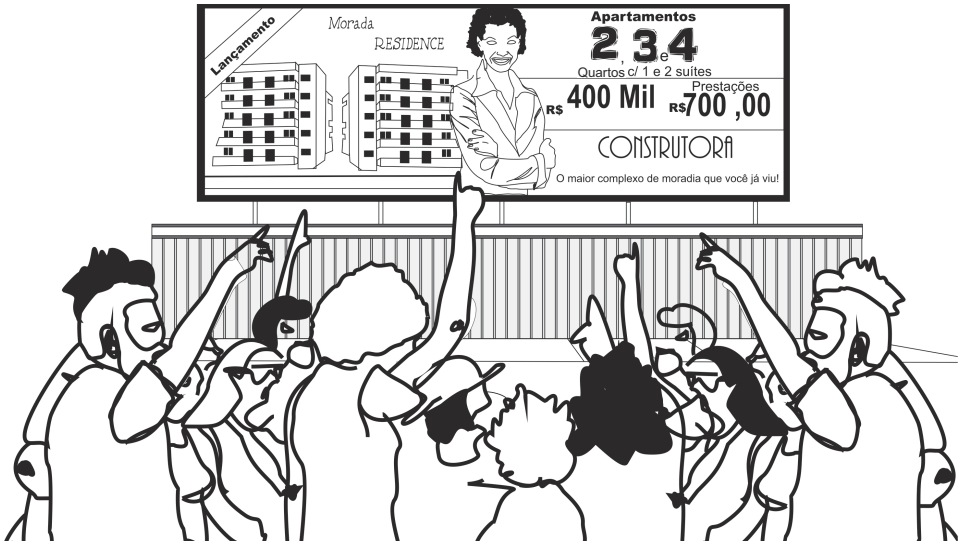
Foto: gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br



Exemplo de participação popular no processo administrativo.

Foto: gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Moradores discutindo sobre um grande empreendimento anunciado em outdoor sem EIV.

Figura: Luana Kallas, 2016.

A legislação municipal pode prever a realização de audiências obrigatórias em razão da natureza, porte ou localização do empreendimento ou, ainda, prever sua realização sempre que solicitado por entidade civil, Ministério Público, ou por um número pré-estabelecido de cidadãos.

A clareza e qualidade da tramitação e dos processos participativos, além de melhorar a agilidade e efetividade do instrumento, pode prevenir tensões em torno do seu resultado. Para tanto, é importante distinguir e esclarecer os papéis de diferentes agentes tradicionalmente envolvidos nesse processo:

1. **O empreendedor e seus responsáveis técnicos**, a quem cabe a apresentação e justificativa do projeto e do EIV descrevendo as metodologias utilizadas e resultados atendendo a legislação pertinente.

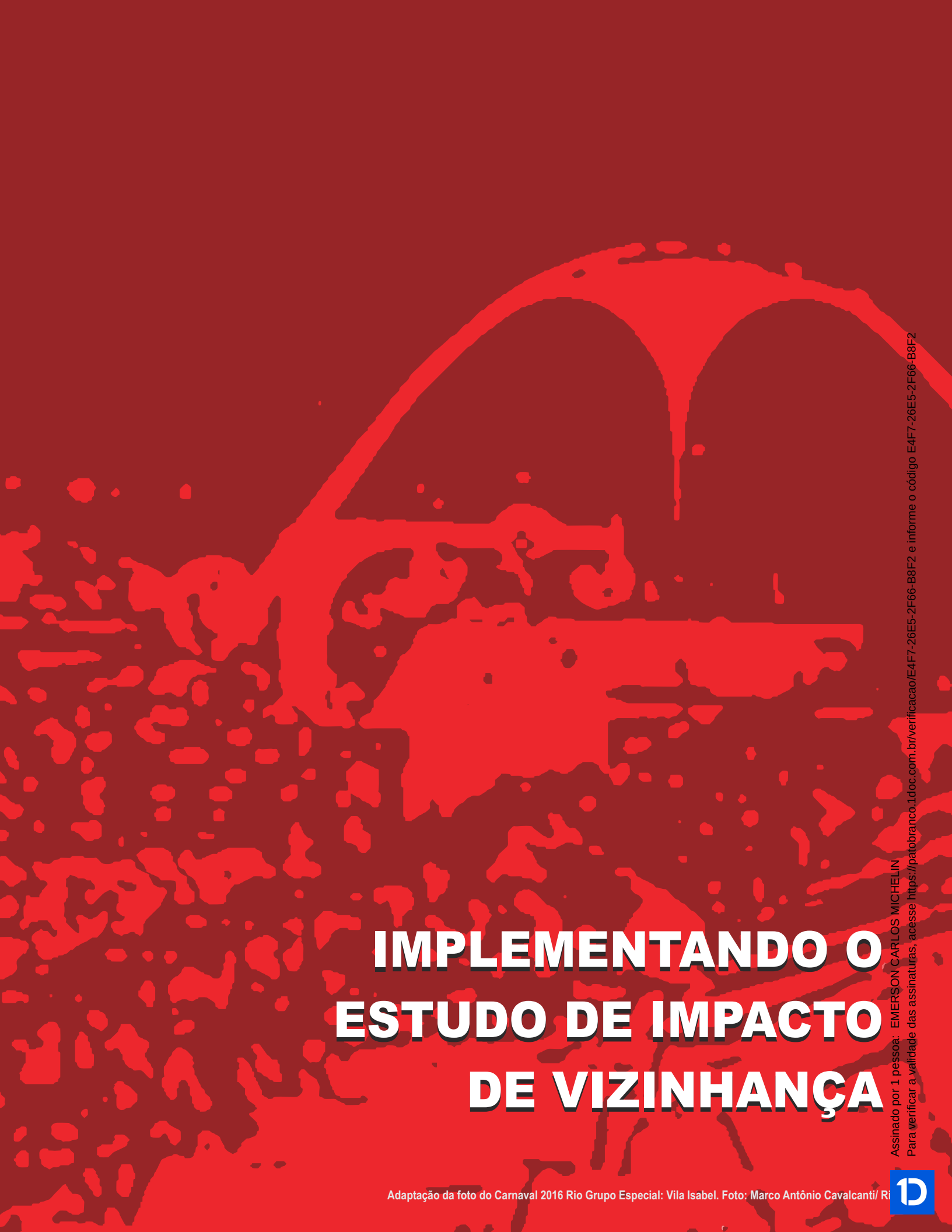
2. **Os técnicos do setor público, especialistas de universidades ou de temas específicos relativos à natureza do empreendimento ou atividade**, a quem cabe avaliações e pareceres sobre os dados apresentados, as metodologias escolhidas e as conclusões formuladas no EIV, zelando pelo atendimento a legislação pertinente.

3. **A vizinhança e a comunidade em geral – organizada ou não**, a quem cabe o direito ao livre debate e questionamento das informações fornecidas no EIV, bem como as proposições e recomendações acerca dos problemas e soluções formuladas nos resultados do Estudo;

4. **A autoridade pública** que tem responsabilidade oficial por promover a tramitação e aprovação do EIV e do empreendimento ou atividade, a quem cabe o recebimento e verificação de documentos e informações, a garantia da tramitação do EIV, da publicização de documentos e promoção de audiência e outros métodos participativos, bem como a emissão de parecer final. Assegurando a legalidade e legitimidade de todo o processo.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



IMPLEMENTANDO O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Adaptação da foto do Carnaval 2016 Rio Grupo Especial: Vila Isabel. Foto: Marco Antônio Cavalcanti/ Ri

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Implementação do EIV

a. Introdução

A implementação do EIV está organizada em três etapas sequenciais que compõe o ciclo do EIV: (**1) Apresentação do projeto; (2) Elaboração e análise; e (3) Monitoramento**. As etapas desdobram-se em atividades condutoras que podem abrir-se em subatividades que, por sua vez, podem variar conforme o impacto gerado pelo empreendimento.

Abaixo segue um breve resumo esquemático destas três etapas que serão detalhadas a seguir:

Ciclo do EIV		
ETAPAS	**ATIVIDADES CONDUTORAS**	**RESPONSÁVEL**
1. Apresentação do projeto	1.1)Consulta prévia; 1.2) Protocolo e caracterização do empreendimento ; 1.3) Divulgação do empreendimento; 1.4) Emissão do Termo de Referência.	Empreendedor Empreendedor Empreendedor/ prefeitura Prefeitura
2. Elaboração e anpalise do EIV	2.1) Elaboração do EIV com base no TR emitido pelo município e o empreendedor elabora o EIV e o apresenta à administração pública; 2.2) A prefeitura disponibiliza os estudos para análise técnica e consulta popular ; 2.3) A prefeitura promove discussão pública com a população em audiência ou outro instrumento de fomento da gestão participativa; 2.4) O poder público promove a análise e aprovação do EIV pelos órgãos competentes, se couber; 2.5) O poder público e o empreendedor pactuam as medidas condicionantes para aprovação do empreendimento.	Empreendendor Prefeitura Prefeitura Prefeitura (se couber) Prefeitura/Empreendedor
3. Monitoramento do EIV	3.1)Implantação das medidas condicionantes pelo empreendedor; 3.2) Avaliação do cumprimento das medidas estabelecidas; 3.3) Aprovação final do empreendimento e emissão das licenças e autorizações para seu funcionamento.	Empreendedor Prefeitura Prefeitura

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

b. Apresentação do projeto

Etapa 1: Consulta prévia

Quando há a intenção de se licenciar um empreendimento ou atividade a primeira coisa a ser feita é a realização de uma consulta prévia à legislação urbana municipal (zoneamento, lei de uso e ocupação do solo, plano diretor, código de obras) para se obter informações básicas acerca das normas urbanísticas e edilícias incidentes no local, que condicionarão a concepção do projeto.

Na consulta prévia, o órgão competente deve analisar os requerimentos de aprovação de projetos e de licenciamento de construção e funcionamento de atividades, além de identificar os casos em que é exigido EIV na forma da lei.

Verificadas as condições gerais de projeto, o interessado deve ser comunicado quanto à exigência de EIV para manifestação de interesse na continuidade do licenciamento. Em caso positivo, o responsável pelo empreendimento (privado ou público) deverá apresentar a documentação exigida pela legislação municipal para instrução de processo de análise na administração pública.

Etapa 2: Protocolo e caracterização do empreendimento

Após a consulta prévia, o interessado na aprovação/licenciamento do projeto deve protocolar o empreendimento na prefeitura municipal. Esta etapa tem por objetivo tornar pública a abertura do processo de licenciamento urbanístico, além de registrar a síntese das características dos empreendimentos existentes ou a serem implantados na cidade.

Além de dar transparência ao processo de licenciamento, o registro dos dados pode subsidiar importantes estudos de tendências urbanas, que podem ser utilizados para identificar eventuais necessidades de regulação ou revisão de normas urbanísticas e edilícias.

Para efetivar o protocolo, o interessado deverá preencher um formulário de "caracterização do empreendimento" sujeito ao EIV. A caracterização deve incluir dados cadastrais dos responsáveis legais e técnicos pelo projeto[19], informações físicas e cadastrais sobre o terreno onde se pretende instalar o empreendimento ou atividade e informações sobre o empreendimento: localização, uso previsto, área e resumo das intervenções pretendidas.

Além das informações básicas, a prefeitura pode exigir a apresentação de anexos como documentos cadastrais do terreno[20], plantas de situação e implantação do empreendimento, projetos de arquitetura e/ou urbanismo (em nível de estudo preliminar), memorial descritivo do projeto, dentre outros.

[19] Razão social, CPF/CNPF, endereço e informações para contato.

[20] Certidões de dominialidade (matrícula atualizada ou título equivalente) e eventuais certidões exigidas pela prefeitura, como a de aquisição de potencial construtivo adicional (outorga onerosa), se for o caso.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Para padronizar esse processo, recomenda-se que a prefeitura adote um formulário modelo de caracterização contendo os campos de informações a serem preenchidas pelo demandante, bem como a lista de documentos anexos exigidos[21].

A prefeitura deve estabelecer os parâmetros técnicos específicos do material que deve ser apresentado para caracterização do empreendimento, incluindo o nível de detalhamento dos projetos, sua escala e as certidões exigidas.

A análise do EIV deve estar sujeitas ao pagamento de taxa correspondente, que deve ser recolhida previamente. Recomenda-se solicitar ao interessado que apresente a comprovação do pagamento da taxa junto com os demais documentos exigidos para a caracterização do empreendimento.

A taxa de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança não se confunde com taxas cobradas para outros procedimentos, incluindo taxas de licenciamento urbanístico e/ou expedição de alvarás ou habite-se. .

O valor da taxa deve ser estipulado pelo município e estar disposto em lei. De modo geral, para se estabelecer esse valor, usa-se um valor-base[22], que é multiplicado por índices variáveis de acordo com o tipo e tamanho do empreendimento.

Etapa 3: Divulgação prévia do empreendimento

Verificada a viabilidade do empreendimento, segundo a legislação e instruído o processo, a população e o Conselho Municipal das Cidades ou similar devem tomar conhecimento da intenção de se empreender a atividade no local.

Essa etapa tem como objetivo dar início ao processo de publicidade do EIV conforme previsto no art. 37 do Estatuto da Cidade e permite que a população, tendo ciência do empreendimento, se mobilize para solicitar uma audiência pública, por exemplo, caso não esteja expressamente prevista sua realização pela legislação municipal.

Recomenda-se que a norma local delegue ao responsável legal pelo empreendimento a responsabilidade pela publicidade do EIV em todas as etapas do processo, inclusive a apresentação ao Conselho Municipal, em data determinada pela administração pública, e/ou a publicização do empreendimento nos meios de comunicação disponíveis[23].

---

[21] Formulário de Caracterização do Empreendimento para EIV , o CEEIV, da Prefeitura de Belo Horizonte, disponível no link: http://portaldeservicos.pbh.gov.br/portalservicos/view/paginas/apresentaServico.jsf (caminho: EXIGENCIAS DO SERVIÇO /DOCUMENTAÇAO ➔ Formulários ➔ Caracterização de Empreendimento para Estudo de Impacto de Vizinhança - CEEIV (baixar PDF));

[22] Algumas legislações, como a do Distrito Federal, estipulam um valor-base fixo em reais, outras usam parâmetros de referência variáveis. A cidade de Londrina/PR, por exemplo, propõe como valor-base o m^2 do Custo Unitário Básico - CUB da construção civil do Norte do Paraná do mês anterior à solicitação.

[23] Alguns municípios, como Belo Horizonte, preveem a publicação, no Diário Oficial do Município, de comunicado sobre o início do processo de Estudo de Impacto de Vizinhança. A publicação relaciona informações como nome e localização do empreendimento, responsável legal, data e local da apresentação do empreendimento no Conselho Municipal.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

As despesas com divulgação e realização de audiências públicas podem ser delegadas ao interessado na aprovação do empreendimento, desde que previsto em lei municipal.

Nessa apresentação no Conselho, sugere-se que sejam compartilhadas as seguintes informações:

- dados cadastrais do empreendimento e dos responsáveis (legal e técnico);
- enquadramento do empreendimento para EIV (motivo da exigência do EIV);
- descrição de todas as atividades previstas, inclusive as auxiliares e de apoio;
- localização do empreendimento em mapa ou croqui da localização, com breve caracterização do entorno, inclusive com fotos;
- caracterização do terreno, por meio de fotografias ou vista aérea;
- concepção arquitetônica do empreendimento, preferencialmente via maquete eletrônica que demonstre a implantação do empreendimento;
- breve memorial descritivo, com informações do programa arquitetônico e/ou urbanístico, da operação do empreendimento, dos usuários e público-alvo;
- parâmetros legais do empreendimento: zoneamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficientes de aproveitamento e outros; e
- justificativa/ vantagens de sua realização.

Ressalta-se que a apresentação tem como objetivo cientificar o Conselho acerca do processo que se inicia, dirimir dúvidas e sistematizar sugestões e críticas que subsidiem a emissão do documento orientativo ao empreendedor para elaboração do EIV, o Termo de Referência (TR).

Etapa 4: Emissão do Termo de Referência (TR)

A definição do conteúdo do EIV inicia-se, na verdade, na fase de regulamentação municipal do instrumento, quando são definidos os critérios obrigatórios a serem analisados, considerando tanto os critérios mínimos listados nos incisos do artigo 37 do Estatuto da Cidade quanto outros aspectos que os municípios queiram inserir em sua regulamentação, conforme suas especificidades[24].

Vimos também que o escopo básico do EIV engloba informações gerais, caracterização do empreendimento, caracterização da vizinhança e proposição de medidas mitigadoras e compensatórias.

[24] Ver item "b. Conteúdos do EIV e critérios de análise do impacto", do capítulo Regulamentação do EIV deste Caderno.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Em relação às **informações gerais sobre o empreendimento** devem ser solicitadas no TR a identificação do empreendedor, a identificação do Responsável Técnico pelo EIV, o nome do empreendimento, a área total do terreno e a área construída. A **caracterização do empreendimento** deve permitir a análise técnica e qualitativa do projeto, contendo itens como:

i. justificativa para a localização escolhida;

ii. objetivos econômicos e sociais do empreendimento;

iii. compatibilização com a legislação urbanística municipal, em especial, com o Plano Diretor;

iv. mapa de situação do empreendimento, com sistema viário de acesso;

v. parâmetros urbanísticos a serem adotados pelo empreendimento, como a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, etc. (caracterização do adensamento populacional resultante);

vi. projetos urbanístico e arquitetônico do empreendimento, com cotas e quadro da distribuição de áreas do projeto (terreno, área construída, área permeável e vegetada, etc.).

A **caracterização da vizinhança** corresponde à delimitação da(s) área(s) de influência direta, considerando os meios físico, biótico e antrópico, conforme os fatores de impacto identificados. Para tanto, pode conter:

i. caracterização do uso e ocupação do solo, com sistematização da legislação e parâmetros urbanísticos vigentes, mapeamento dos principais usos do entorno (regulares ou não), estudos de massas e densidades médias.

ii. caracterização da paisagem urbana, englobando a caracterização do patrimônio natural e cultural existente, inclusive com relatório fotográfico que demonstre a paisagem natural e urbana antes da implantação do empreendimento.

iii. caracterização dos equipamentos comunitários (educação, cultural, saúde, lazer e similares), contendo quantificação, localização, descrição dos níveis de serviço e cobertura do atendimento à população e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional.

iv. caracterização dos equipamentos públicos urbanos (drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, telefonia, limpeza pública e outros), contendo descrição do sistema atual e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional, da impermeabilização do solo e da remoção da vegetação, se houver.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

v. caracterização do sistema de transportes e circulação, contendo descrição da oferta de transporte (redes físicas, características dos serviços de transporte público e condições do transporte de carga) e da estrutura institucional existente (órgãos operadores das diversas modalidades de transporte coletivo existentes, legislação e regulamentação de cada um dos modais), caracterização e quantificação da demanda atual e a ser gerada.

vi. laudo de avaliação dos imóveis da região.

Na **caracterização dos impactos** devem ser identificados, descritos, quantificados e analisados (em profundidade suficiente para orientar a proposição de medidas mitigadoras e compensatórias) os impactos decorrentes do empreendimento em relação aos aspectos definidos no Estatuto da Cidade e na legislação municipal[25] .

Em relação às **medidas mitigadoras e compensatórias** deve ser exigido a proposição de medidas, equipamentos ou procedimentos - de natureza preventiva, corretiva ou compensatória - que serão adotados para mitigação/compensação dos impactos negativos em cada fase do empreendimento. Nesse item também pode ser incluída a definição de medidas potencializadoras para ampliar os efeitos de eventuais impactos positivos do empreendimento.

As diretrizes para o EIV deverão ser solicitadas antes da elaboração do projeto para que sejam possíveis alterações visando compensar ou mitigar eventuais impactos.

Para padronizar a apresentação de informações, evitar a apresentação de dados desnecessários e garantir a inclusão das dimensões necessárias para a correta análise do projeto, recomenda-se o estabelecimento de um modelo de Termo de Referência para orientar a elaboração do EIV.

O modelo de TR deve conter todas as dimensões possíveis de análise exigidas na legislação municipal, com instruções claras para preenchimento dos dados solicitados e orientações detalhadas em relação ao conteúdo dos estudos que deverão ser elaborados pelo interessado em obter a licença. Esse modelo pode constar na legislação municipal.

No entanto, é importante ressaltar que os itens e dimensões de impactos listados no modelo de TR poderão ser incluídos ou excluídos do EIV específico a ser elaborado para cada empreendimento em particular, de acordo com suas características (porte e tipo) e localização. Ou seja, cada empreendimento receberá da prefeitura um Termo de Referência "customizado" a partir do modelo inicial.

Alguns itens listados no TR poderão ser incluídos ou excluídos do EIV, de acordo com as características e a localização do empreendimento. Poderão ser solicitadas também informações complementares julgadas necessárias à análise do projeto.

[25] Ver item "b. Conteúdos do EIV e critérios de análise do impacto", do capítulo Regulamentação do EIV deste Caderno.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Para orientar a equipe técnica municipal na definição dos itens a serem incluídos em cada TR (e posteriormente, na análise das medidas mitigadoras e compensatórias propostas) é possível relacionar, em tabelas ou quadros comparativos, as atividades/empreendimentos aos tipos de impactos que devem causar. Comparando-se a descrição do empreendimento e a sua localização, procede-se à determinação dos impactos classificando-os segundo suas características[26]. Esses quadros podem ser definidos em portarias ou instruções normativas, que podem ser atualizadas a partir de eventuais alterações no zoneamento municipal.

QUADRO DE ATIVIDADES COM AÇÕES E SEUS IMPACTOS DIRETOS E INDIRETOS			
ETAPAS	**AÇÃO**	**IMPACTOS DIRETOS**	**IMPACTOS INDIRETOS**
Zona residencial e uso misto	Ruído por atividade não legislada	Aumento do ruído devido ao tipo de atividade	• Pertubação sonora
Zona de expansão urbana	Desmatamento	Perda de biodiversidade	• Redução da fauna silvestre • Aumento de pragas
		Aumento da temperatura	• Modificação dos regimes de vento e chuva
	Adensamento	Aumento populacional	• Sobrecarga da infraestrutura urbana

Obs.:Exemplo de como pode ser preenchido este quadro, acrescentando informações conforme necessidade.

c. Elaboração e análise do EIV

Etapa 1: Elaboração e o apresentação do EIV

Os estudos elencados no TR do EIV deverão ser elaborados pelo proponente, dentro do prazo estipulado pela administração pública municipal. Recomenda-se que tal prazo seja estipulado entre seis meses a um ano, no máximo, a depender das particularidades de cada caso. Prazos superiores a esse período geralmente acarretam atrasos e dificuldades que descredenciam a boa aplicação do instrumento.

O Estatuto da Cidade não se manifesta em relação à autoria do EIV, mas, por sua natureza multidisciplinar, recomenda-se que seja elaborado por equipe técnica formada por planejadores urbanos, com formação específica relativa aos tópicos de análise do EIV, como engenharia de tráfego, avaliação imobiliária, geografia e sociologia. A essa equipe podem agregar-se também profissionais especialistas em questões particulares demandadas pelo projeto analisado, como controle de poluição, de emissões e assemelhados.

[26] Ver Matriz de Impactos – Estudo de Impacto de Vizinhança do Município de Londrina/ PR", disponível no link: http://ippul.londrina.pr.gov.br/index.php/abertura-de-processos/98-aprovacao-de-estudo-de-impacto-de-vizinhanca-e-i-v.html (Caminho: ANEXOS➤ item 2- Modelo de Matriz de Impactos (clicar e baixar))

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

A composição da equipe técnica desejada pode ser normatizada via regramentos administrativos (portarias ou instruções normativas) do poder público. No entanto, entende-se que a quantidade, a formação e a experiência dos integrantes da equipe técnica de elaboração do EIV podem variar conforme o tipo de empreendimento avaliado e sua complexidade. Recomenda-se, portanto, que seja indicada no Termo de Referência a área de formação do profissional responsável pela elaboração de cada estudo exigido.

Como um estudo técnico o EIV não pode prescindir de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica. Esse ponto deve estar contemplado na regulamentação.



A legislação municipal deve exigir que o EIV venha acompanhado de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de cada profissional envolvido na elaboração do estudo.

E possível, no entanto, que o arquiteto e urbanista autor do projeto também execute o EIV, uma vez que é dele a responsabilidade técnica pelas consequências da implantação do empreendimento[27] . Essa alternativa pode ser aceita, visto que dá maior celeridade na elaboração do estudo e reduz os custos ao empreendedor, desde que seja feito a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de cada profissional envolvido na elaboração do estudo, para controle da qualidade técnica do que foi produzido e redução dos riscos de erro ou omissão grave.

Etapa 2: Disponibilização e publicização

Concluído o EIV, o trabalho produzido é encaminhado para análise técnica pela equipe municipal, que deverá dar publicidade ao material e disponibilizá-lo para consulta conforme prevê o paragrafo único do artigo 37 do Estatuto da Cidade.

Muitas legislações municipais delegam ao interessado o ônus da publicação do estudo em jornal de grande circulação, exigindo que seja incorporada ao EIV, no momento de sua apresentação, a comprovação dessa publicação.

Outra opção pode ser a disponibilização do estudo em um sítio na internet, por um período mínimo estipulado, para que se possa fazer uma breve e objetiva leitura visando o posterior debate, seja em audiência pública ou em reunião do conselho municipal. Nessa última situação, é possível substituir a audiência pública pela convocação dos interessados em debater o empreendimento para participação de reunião do conselho de desenvolvimento urbano sobre o assunto.

Caso o EIV não seja publicado em mídia eletrônica ou impressa, ele deverá ficar disponível para consulta na prefeitura. Nesse caso, recomenda-se que a consulta ao EIV seja feita mediante agendamento junto ao setor responsável pela análise da documentação.

[27] Em muitos casos, entende-se que essa solução pode comprometer a imparcialidade do EIV devido à subordinação, por vinculo empregatício, do profissional responsável ao empreendedor. Para contornar esse problema, algumas legislações municipais têm atribuído ao poder público a responsabilidade pela elaboração do estudo, obrigando o proponente a recolher taxa em favor do município para cobrir seus custos.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Facilitando o diálogo com a população

A linguagem do EIV deve ser de fácil compreensão pela comunidade interessada. Entende-se que o EIV deva "conquistar" o público que o analisa. Interessa ao empreendedor que seu projeto seja aprovado com presteza, porque, certamente, trata-se de investimento vultoso ainda sem o retorno financeiro esperado. Para o município também é interessante, visto que passará a contar com mais um equipamento urbano de qualidade, com abertura de novos postos de trabalho, além do recolhimento de impostos.

Todavia, deve se atentar à possível animosidade da população para com o empreendimento. Muitas vezes, a expectativa da vizinhança encontra-se minada por anseios e angústias advindos de empreendimentos similares. Em vista disso, é de se esperar que empreendimentos que apresentem impactos negativos tragam voluntariamente medidas socioambientais em contrapartida para a vizinhança.

Assim, é vantajoso para o empreendedor, sob todos os aspectos, contar com a simpatia e aquiescência da população da vizinhança, para tanto, promover a ampla divulgação do empreendimento pode ser uma boa estratégia.

Ressalta-se, por fim, que, mesmo após a conclusão do processo de análise do EIV e licenciamento do empreendimento, a manutenção da documentação disponível para consultas da população é importante. O acesso ao histórico de documentações relativas aos estudos elaborados para o licenciamento permite o acompanhamento da execução adequada dos empreendimentos e atividades e possibilita avaliar a efetividade dos resultados obtidos pelo EIV, além de estimular a prática do controle social contínuo.

Etapa 3: Escuta da sociedade – audiência pública

Junto à tramitação administrativa eficiente, a participação da sociedade é fator que contribui significativamente para os bons resultados do instrumento. Assim, ainda que não exista uma obrigação legal para tanto, recomenda-se que o município promova a escuta da população interessada no EIV, pois a opinião pública e o conhecimento da população sobre a região são componentes que não podem ser deixados de lado no processo decisório.

Vários são os objetivos da realização de momentos de debate com a sociedade sobre o empreendimento, dentre os quais, podemos citar:

a) a divulgação de informações sobre os projetos a serem licenciados;

b) o conhecimento e a apreciação das vantagens e possíveis riscos à qualidade de vida dos moradores e usuários da vizinhança, trazidos pelos empreendimentos;

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

c) a sugestão de medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras para minimizar, compensar ou ampliar os efeitos esperados dos empreendimentos; e

d) a captação das expectativas e inquietações da população afetada, permitindo à prefeitura mapear, recolher e avaliar as preocupações e os interesses dos diferentes grupos sociais.

Apesar de a audiência pública ser a forma mais comum de se promover debates dessa natureza, a participação democrática pode se dar de diversas maneiras, como por meio de consultas públicas eletrônicas, oficinas - presenciais, virtuais ou mistas -, ou, ainda, através da promoção de aulas públicas, seminários e debates abertos, realizados em espaços públicos ou no próprio local do empreendimento.

Qualquer que seja o método de escuta escolhido, o importante é garantir, primeiramente, que o projeto, o EIV e seus componentes sejam apresentados de forma clara e compreensível para população. Em segundo lugar, deve ser garantida a livre manifestação e opinião dos participantes. As intervenções deverão ser registradas em ata, a ser publicamente divulgada, sempre que possível acompanhada de registro fotográfico do evento.

Encontros muito formais, dirigidos, burocráticos ou excessivamente técnicos, podem desencorajar o debate, além de induzir à percepção de inconsequência quanto ao seu resultado.

Tais encontros com a sociedade devem contar sempre com a participação dos técnicos da prefeitura envolvidos com o processo, além dos responsáveis técnicos pela elaboração do EIV, para esclarecer eventuais dúvidas.

Os questionamentos, críticas e sugestões da comunidade em relação ao projeto devem sempre ser adequadamente respondidos, pela prefeitura ou pelo responsável pelo empreendimento. Trata-se de demonstração de respeito ao cidadão e aos espaços democráticos de escuta instituídos.

E importante ressaltar que, assim como as conclusões do estudo, a participação popular tem natureza consultiva, ou seja, é elemento auxiliar ao processo decisório da administração pública, que detém a competência para emissão do licenciamento[28].

Assim, para evitar frustrações nas expectativas da comunidade, é necessário deixar claro que as considerações feitas nas audiências e demais espaços de participação direta (que podem, inclusive, ser conflitantes ou contraditórias) podem ser acatadas ou refutadas.

[28] Tal intepretação segue o entendimento dado ao caráter da audiência pública para o licenciamento ambiental não possui "eficácia vinculatória absoluta", ou seja, não obriga o Poder Público a atuar de acordo com o resultado do processo. Tal entendimento decorre do art. 5º da Resolução CONAMA n. 009/87, que define que "*A ata da(s) audiência(s) pública(s) e seus anexos servirão de base, juntamente com o RIMA, para a análise e o parecer final do licenciador quanto à aprovação ou não do projeto*".

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

A decisão final quanto ao licenciamento cabe ao poder público, a partir da avaliação dos elementos dispostos no EIV e das considerações feitas na audiência.

Apesar de seu caráter consultivo, cabe lembrar que instrumentos de participação como as audiências públicas têm eficácia vinculatória relativa[29] . Isso significa que, se de um lado, seu resultado não vincula totalmente o Poder Público, por outro não poderá ser ignorado. De modo que, na ocasião da emissão do parecer final, que decidirá sobre a possibilidade de efetivação do empreendimento pleiteado, a administração deverá fundamentar e explicitar os motivos pelos quais foi favorável ou desfavorável às questões levantadas pela sociedade, constantes da ata da respectiva reunião.

Etapa 4: Análise e aprovação do EIV

A análise técnica realizada pela prefeitura deve ser consolidada em parecer a ser entregue ao interessado, dando-se a devida publicidade ao ato (por publicação no Diário Oficial do Município ou outro instrumento utilizado para tornar públicos os atos da administração municipal). O parecer pode indicar três situações:

1. deferimento do empreendimento e emissão de relatório de avaliação do EIV, discriminando as condicionantes e contrapartidas necessárias para a conclusão do processo;

2. solicitação de esclarecimentos, correções e complementações, em decorrência da análise técnica efetuada;

3. indeferimento do empreendimento com emissão de relatório contendo justificativa técnica.

No caso de ser caracterizada a incompletude do EIV, ou na necessidade de maiores esclarecimentos relativos ao seu conteúdo, este é devolvido ao proponente, juntamente com relatório da análise realizada para providências. O relatório deverá conter a listagem das informações faltantes ou incompletas e ainda os itens que necessitam de esclarecimentos. Nesse caso, é importante que o município estabeleça novo prazo para a complementação das informações.

A predeterminação de prazos para análise e complementação do EIV diminui a possibilidade de tramitações mais lentas, de acordo com a conveniência do poder público ou de sua relação com o proponente.

[29] Obrigam o Poder Público a motivar suficientemente a decisão que contrarie o resultado do processo.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

E sempre bom reiterar que, da mesma forma que não cabe à análise viabilizar a aprovação de empreendimento em desacordo com a legislação municipal (ou, ainda, autorizar o uso de potencial construtivo além dos máximos definidos em lei), esta também não pode ser utilizada para questionar a legalidade da implantação ou o direito de um empreendimento estar em um determinado lugar, pois estes são pressupostos do Plano Diretor ou do zoneamento.

A análise do EIV não pode configurar-se em expediente discriminatório ou servir de pretexto ao Poder Público ou a particulares para inviabilizar emprendimentos por razões alheias à ordem urbanística.

Sob esse aspecto, a análise do EIV tem como objetivo central estabelecer as diretrizes, condicionantes, mitigações ou compensações que forem necessárias para garantir que a inserção do empreendimento no território seja compatível a um contexto, objetivando a emissão da licença pleiteada sempre que possível.

Sabe-se, no entanto, que, a depender da situação, para atender a prerrogativa de manutenção da qualidade de vida da vizinhança, se pode chegar a um nível de exigência que inviabilize o empreendimento. Quando se chega a esse ponto, resta demonstrar que há incongruência entre o empreendimento e os princípios maiores da política urbana, como a sustentabilidade, a resiliência e outros. Nesse caso, o EIV também poderá ser indeferido.

O indeferimento do EIV também pode ser ocasionado pelo não atendimento, pelo empreendedor, das solicitações de esclarecimentos, correções e complementações demandadas pela prefeitura. Em ambos os casos a decisão deve estar acompanhada de justificativa técnica devidamente circunstanciada. Deve-se, ainda, prever a possibilidade de recurso do interessado, com seus respectivos prazos.

Finalmente, considerando que existe a possiblidade de indeferimento, a fim de evitar custos desnecessários ao solicitante, recomenda-se que o EIV baseie-se no anteprojeto, que subsidia o projeto executivo. Aprovado o EIV, o projeto executivo pode ser finalizado e submetido à apreciação para fins de obtenção de alvarás.

Somente após a aprovação final do EIV o projeto executivo deverá ser submetido à apreciação do departamento de urbanismo municipal a fim de receber as licenças de construção e funcionamento.

Etapa 5: Pactuação das medidas mitigadoras e compensatórias

Aprovado o EIV, o proponente deverá ser notificado das condicionantes para a aprovação da licença (medidas mitigatórias, compensatórias e potencializadoras a serem tomadas[30]), bem como dos prazos para sua implantação. Além das medidas já

[30] As medidas mitigadoras devem neutralizar as repercussões negativas, as compensações são usadas nos casos de impactos que podem ser tolerados pela população e não podem ser completamente equacionados. As medidas potencializadoras devem maximizar efeitos para melhoria das áreas adjacentes aos empreendimentos.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

apontadas no EIV apresentado, novas medidas podem ter sido propostas e incluídas no relatório de aprovação durante o processo de avaliação e debate do estudo com os técnicos do município, sociedade e demais interessados.

Todas as medidas devem ser acompanhadas de justificativa e descrição dos efeitos esperados, lembrando que não podem ser exigidas medidas que não guardem relação com o impacto gerado[31]. Neste momento, é também apresentado ao proponente a Carta de Aceite e Compromisso das medidas mitigatórias definidas pela equipe de análise municipal. Com a assinatura da Carta, a licença urbanística (ou Parecer de Licenciamento Urbanístico) para implantação do empreendimento pode ser emitida e a obra pode ser iniciada.

d. Monitoramento do EIV

A garantia da compensação é essencial para que o EIV tenha resultados eficazes em relação aos seus objetivos, de modo que a legislação municipal deve estabelecer a obrigatoriedade de que o empreendedor preveja no orçamento do projeto os custos com as providências necessárias à implantação das medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras ou compensatórias. Via de regra, a licença para o funcionamento do empreendimento ou atividade somente deverá ser expedida se forem cumpridas todas as medidas determinadas no EIV, ou seja, no momento da expedição do "habite-se"[32] essas medidas já deverão ter sido implantadas. Para tanto, geralmente estabelece-se um cronograma de execução que é formalizado com a assinatura de Termo de Compromisso entre as partes interessadas.

A legislação municipal deve prever a conclusão da execução das medidas determinadas no EIV como condição para a expedição da licença de funcionamento do empreendimento ou atividade.

Para organizar a implantação das medidas, sugere-se a construção de uma matriz indicando sua implantação progressiva (curto, médio e longo prazo) em relação ao tipo de impacto a que se relaciona. E importante conformar o roteiro de implantação das medidas (no que concerne a alternativas tecnológicas, locacionais e construtivas) às fases de planejamento, implantação e funcionamento do empreendimento, e maneira a assegurar a correta relação entre a natureza e intensidade dos impactos gerados e a natureza e profundidade das medidas implementadas.

---

[31] Por exemplo, no caso da construção de um shopping em área que anteriormente possuía uma área verde. Caso o projeto do shopping tenha como prerrogativa o corte das árvores do terreno para sua construção, o Poder Público e a comunidade poderão requerer em contrapartida, por exemplo, a construção de uma praça nas proximidades para que a supressão das árvores seja compensada por outra área verde, não prejudicando o lazer e a qualidade de vida da população.

Medidas relacionadas a impactos de ordem social poderão prever recursos para construção de habitação popular e de equipamentos coletivos, por exemplo. Do ponto de vista da efetividade, é melhor exigir do empreendedor a construção das unidades do que a conversão da compensação em pagamento em dinheiro, que pode gerar questionamentos e contenciosos judiciais em torno dos valores.

[32] O "habite-se" é uma certidão expedida pela Prefeitura que atesta que um imóvel (casa ou prédio residencial ou comercial) está pronto para ser habitado e foi construído ou reformado conforme as exigências legais estabelecidas pelo município. E também chamado auto de conclusão de obra.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

A equação tempo/espaço é aqui fundamental para assegurar a efetividade das medidas mitigadoras. Quanto ao tempo é imprescindível que essas sejam executadas atendendo ao cronograma de prazo pactuado. No que diz respeito ao espaço é imprescindível a precisa delimitação para que as medidas mitigatórias sejam executadas rigorosamente dentro da área de influência direta e/ou indireta do empreendimento.

O cumprimento das diretrizes e a efetivação das medidas mitigadoras ou compensatórias deve ser atestado por meio de vistoria, a ser realizada pelo órgão municipal responsável. O resultado da vistoria periódica deve ser consolidado em um relatório de acompanhamento do EIV. A elaboração do relatório pode ajudar na realização de gestões junto aos interessados para cumprimento do cronograma estabelecido.

Excepcionalmente, caso não seja possível, por questão de prazo, que as medidas compensatórias sejam devidamente previstas antes da emissão da licença final, o empreendedor deverá responsabilizar-se, expressamente, pelas providências necessárias quanto às medidas compensatórias, na ocasião da assinatura do Termo de Compromisso.

Concluída a obra, finalizada a implantação das medidas exigidas e cumpridas todas as exigências da regulamentação municipal, o interessado deverá solicitar vistoria da prefeitura para receber a emissão de Certificado de Conclusão de Obra ou Habite-se, ou ainda, eventuais alvarás e/ou licenças de funcionamento.

e. Capacidade institucional

Para que a aplicação do EIV seja operacionalmente bem sucedida, é essencial que haja recursos materiais e humanos (meios de suporte às atividades do processo) compatíveis com a tarefa de elaboração, análise e aprovação dos estudos técnicos. E necessário, portanto, promover a capacitação dos atores envolvidos para que entendam e desenvolvam corretamente seus papéis: os técnicos municipais devem estar aptos para elaboração do Termo de Referência e aprovação do EIV; a sociedade civil, como vizinhança interessada, deve entender como participar do processo; o Conselho da Cidade ou similar deve exercer o controle social da política urbana e auxiliar a decisão do gestor público; e por fim, o empreendedor, que é responsável pela elaboração do projeto e pela requisição de sua aprovação, além de elaborar (ou contratar quem elabore) o EIV, deve executar corretamente as medidas mitigadoras apontadas no estudo.

Esses requisitos devem ser compatíveis com a escala local e podem representar um desafio à capacidade institucional do Município, especialmente os de menor porte. Por outro lado, é bom lembrar que em pequenos municípios, onde o Plano Diretor não é obrigatório, o uso do EIV pode fornecer as bases para a elaboração das normas gerais de planejamento urbano, auxiliando no estabelecimento de práticas de análise urbanística.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Sistemática simplificada para implementação do EIV em pequenas cidades

Pequenas cidades considera até 50.000 habitantes conforme IBGE.

1. Empreendimento

1.1. Dados do empreendimento
Informações da atividade do empreendimento e caracterizando em função da legislação da cidade.

1.2. Nome do empreendedor
Nome do empreendedor responsável pelo empreendimento, podendo ser o proprietário do terreno em que se localiza o empreendimento. Caso o empreendedor não seja o proprietário do terreno, deve constar um contrato entre o empreendedor e o proprietário ou incluir anotação no registro de imóveis sobre a cessão de uso do terreno pelo empreendedor estabelecendo prazo.

1.3. Nome da empresa ou RT (Responsabilidade Técnica) do EIV
E necessário o nome da empresa que desenvolveu o estudo de impacto de vizinhança, com o responsável técnico (RT) desse estudo que deve ser profissional cadastrado no CAU ou CREA de seu referido estado.

2. Caracterização do empreendimento:

2.1. Localização macro do empreendimento na cidade (geralmente ESC: 1/10.000)[33]
Essa localização é para informar em que parte, bairro, região da cidade se encontra a obra, dessa forma, é necessária a localização do empreendimento por meio de mapa do empreendimento em relação à cidade.

2.2. Localização micro do empreendimento na cidade (geralmente ESC:1/2.000)[33]
Essa localização deve ser por meio de mapa localizando o empreendimento em um trecho do bairro, contendo informações de infraestrutura, usos e ocupação do solo.

.

[33] Uso de escalas conforme Menzori e Pascini, 2013, p.38.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

2.3 Justificativa da localização

O empreendimento deve estar apto a ser implantando na região, de acordo com a legislação local e conforme os usos e atividades permitidas para aquela localidade, salvo ressalvas em legislação.

2.4 Dominialidade

O estudo deve conter dados de dominialidade do terreno, ou seja, o terreno em questão deve estar inscrito em cartório de registro de imóveis, com informações do Nº de registro do imóvel e nomes dos proprietários e seus confrontantes.

3. Condicionantes ambientais do local (na inexistência do EIA/RIMA ou outros estudos ambientais)

3.1 Ruídos e vibrações

Estudos devem comprovar se haverá ruídos e vibrações com a implantação do empreendimento, objeto de estudo do EIV para propor medidas mitigadoras para que a atividade fim do empreendimento não incomode a vizinhança.

3.2. Microclima e Temperatura ambiental

Estudos para identificar se o microclima local e temperatura ambiental serão maiores que as condições normais de temperatura e clima da cidade e assim propor medidas mitigadoras para amenização do microclima e temperatura ambiental local, isso se deve a vários componentes, como por exemplo, os materiais empregados na construção do empreendimento.

3.3. Arborização e cobertura vegetal

Estudos devem identificar se haverá alteração da arborização e cobertura vegetal no local do empreendimento para assim se propor medidas mitigadoras.

3.4 Hidrografia e Drenagem das águas pluviais

Estudos devem identificar a hidrografia local em mapa com escala 1:2.000[34] e a drenagem das águas pluviais prevendo possíveis alterações da hidrografia devido a drenagem das águas pluviais após a implantação do empreendimento para assim propor medidas mitigadoras para amenização de problemas futuros sobre o regime

[34] Uso de escalas conforme Menzori e Pascini, 2013, p.38.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

3.5 Dentre outros condicionantes
Quaisquer outros condicionantes ambientais não estabelecidos aqui e que não estejam em EIA/RIMA ou outros estudos ambientais.

4. Infraestrutura

4.1 Adensamento populacional
O estudo deve contemplar previsão de adensamento populacional no empreendimento para previsão de infraestrutura urbana correspondente como medida mitigadora.

4.2 Geração de tráfego (na ausência de RIT- Relatório de Impacto de Trânsito)
O estudo deve contemplar a geração de tráfego com a implantação do empreendimento verificando possíveis conflitos no trânsito para estabelecer as medidas mitigadoras do entorno imediato ao empreendimento.

4.3. Redes e serviços de infraestrutura existentes (pavimentação, água, energia , saneamento básico e drenagem de águas pluviais)
O estudo deve contemplar toda a infraestrutura existente no local, para caso haja problemas decorrentes da implantação do empreendimento, o empreendedor se responsabilize pelas medidas mitigadoras no local.

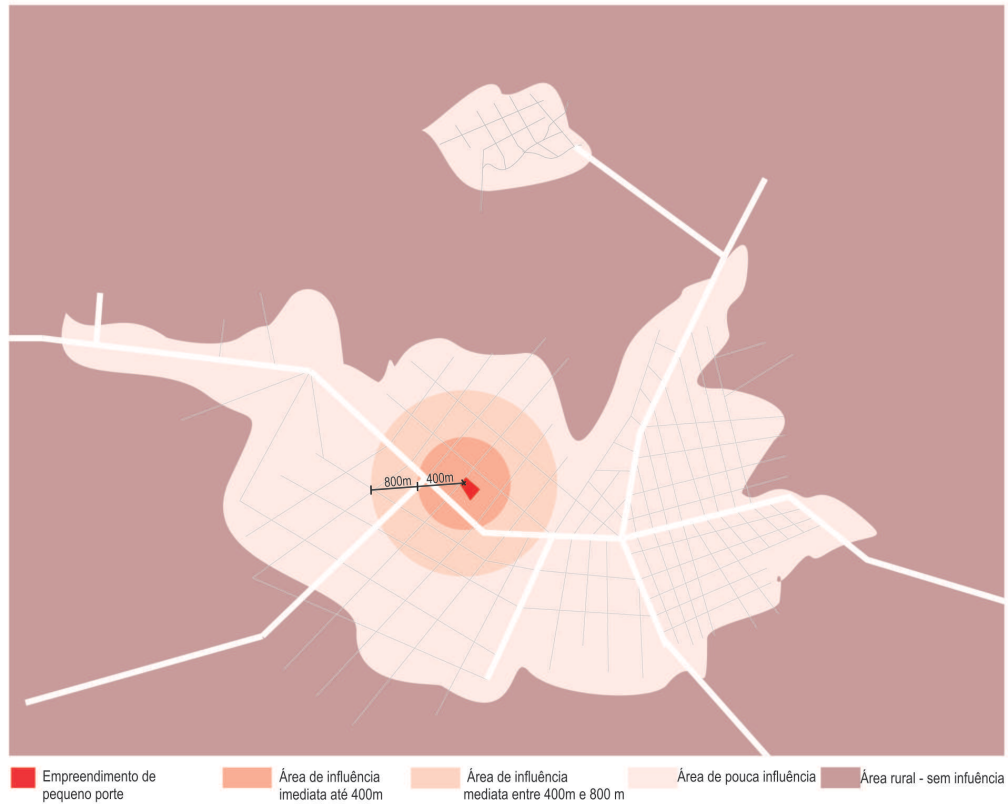
5. Área de Influência do empreendimento[35] (em um mesmo mapa ESC.: 1/2000)

5.1. Area de influência imediata
A área de influência imediata é aquela em que o empreendimento e o entorno estão inseridos em um raio de 400m a partir do empreendimento, marcado em mapa delimitando o raio.

5.2. Area de influência mediata
A área de influência mediata é aquela em que insere o empreendimento em uma área situada em um raio entre 400m a 800m, a partir do empreendimento, marcado em mapa delimitando o raio.

[35] Sobre a áreas de influência do empreendimento ver em Recomendações e Roteiro para elaboração do estudo de impacto de vizinhança da Prefeitura Municipal de Santo André- SP. Disponível em: http://www.santoandre.sp.gov.br/portalservico/Download/Roteiro_EIV.pdf

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Áreas de influência imediata e mediata de um empreendimento em uma cidade de pequeno porte.

Figura: Luana Kallas, 2016.

6. Análise dos dados

Análise de todos os dados coletados do item 1 ao 5.

7. Proposição de medidas mitigadoras

O estudo deve propor possíveis medidas mitigadoras decorrentes de conflitos identificados no EIV para implantação e liberação do empreendimento.

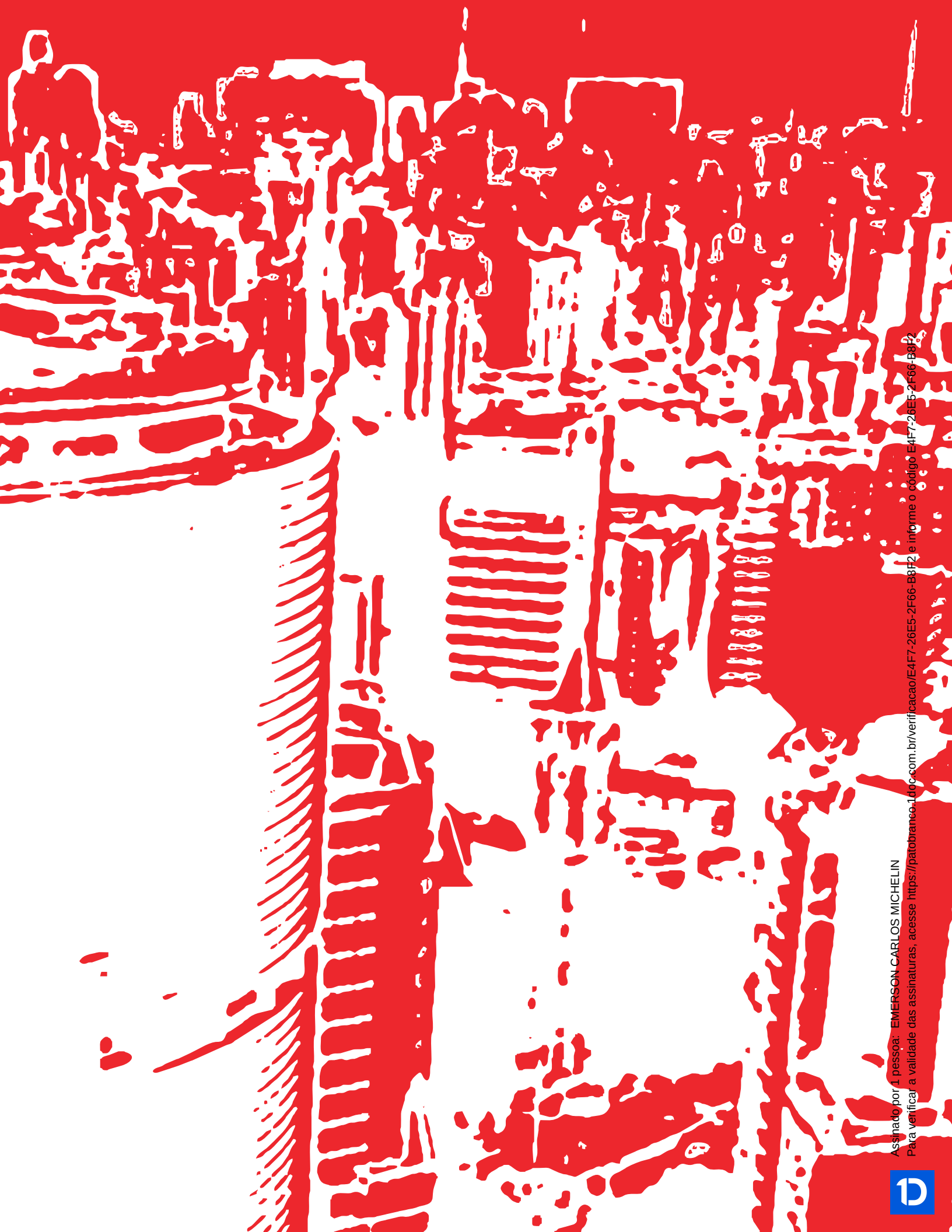
Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



INTERAÇÃO DO EIV COM OUTROS INSTRUMENTOS

Adaptação da foto do Edifício Copan, projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer, no centro de São Paulo. Foto:Eduardo Knapp/F

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Interação do EIV com outros instrumentos

De modo geral, os diversos mecanismos disponíveis para promover a gestão do solo podem ser utilizados em conjunto, de modo a potencializar seus efeitos. No entanto, às vezes o inverso também acontece, quando a aplicação combinada altera a lógica e a intenção original da aplicação. Com o EIV não é diferente. Essa seção, portanto, dedica-se a explorar as possibilidade e potencialidades de sua interação e complementaridade com outros instrumentos da política urbana, bem como os potenciais riscos de sua aplicação em determinados contextos.

a. Zoneamento e macrozoneamento

O macrozoneamento e o zoneamento consolidam no território do município as vocações, normas e parâmetros urbanísticos de cada porção do território. Podem constar tanto nos planos diretores como em outra legislação urbanística municipal, definindo, a priori, a que se destina, o que é permitido e o que é proibido em cada setor da cidade. O EIV é um instrumento que complementa as normas ordinárias de uso e ocupação do solo, podendo estar previsto na mesma legislação municipal que dispõe sobre estas em lei específica. Tais normas podem estar consolidadas nos Planos Diretores ou na legislação urbana local de parcelamento, uso e ocupação do solo e nos códigos de obras e edificações. Esse conjunto de legislações fornece as regras para a elaboração de projetos e empreendimentos e, consequentemente, para sua análise pelo setor responsável na prefeitura. Ou seja, é o zoneamento e o macrozoneamento que definem, a priori, o que é permitido, tolerado ou proibido em cada setor da cidade.

O EIV é um instrumento de planejamento local que, atrelado ao plano diretor, atua de forma complementar na análise de empreendimentos que, mesmo permitidos pela legislação municipal, possuem atributos que precisam ser estudados de forma pormenorizada, devido a seu potencial de geração de conflitos.

No entanto, ainda que as análises inerentes ao EIV tenham como finalidade última avaliar a pertinência do projeto a ser implantado com o plano global de cidade contido no Plano Diretor, não cabe ao EIV decidir *o que* implantar, mas *como* implantar um empreendimento através da adoção de medidas preventivas que impeçam ou minimizem seus eventuais efeitos negativos.

Segundo Mariana Mencio (2006):

> *O Estudo do Impacto de Vizinhança consiste em um instrumento que permite a tomada de medidas preventivas pelo ente estatal com o propósito de evitar o desequilíbrio no crescimento urbano e garantir condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis, principalmente, os grandes centros. Como forma de alcançar o planejamento urbano, o EIV é capaz de prever as repercussões que determinados empreendimentos gerarão na região em que será implementado para que o Poder Público, no momento necessário, adote medidas que procurem amenizar efeitos e manter o equilíbrio da vida da população ao seu redor. Trata-se de adequar a construção ao meio no qual será inserida ou vice-versa.*
>
> (MENCIO, 2006)

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Assim, carecem de fundamento afirmações de que o EIV esvazia ou busca substituir a legislação local de ordenamento territorial. Ao contrário, o EIV auxilia a implementação das normas vigentes através da conciliação de conflitos e da realização de acordos entre diversos grupos sociais, interesses heterogêneos, e até mesmo antagônicos, que convivem na realização da cidade, tais como: desenvolvimento econômico e sustentabilidade; atividades produtivas e ambientes de bairro; aumento do fluxo de veículos e trânsito de pedestres; adensamento populacional e demandas por equipamentos comunitários, entre outras tantas questões. Trata-se, portanto, de instrumento de grande valia para o cotidiano da gestão urbana.

O melhor resultado do EIV é aquele capaz de compatibilizar interesses divergentes, em vários aspectos – econômico, social, cultural, paisagístico, mobilidade, habitação, centralidades, entre tantos outros aspectos que compõem a vida nas cidades.

b. Operações Urbanas Consorciadas

As Operações Urbanas Consorciadas consistem em grandes intervenções urbanas que normalmente objetivam a reabilitação de áreas degradadas ou o melhor aproveitamento da dinâmica imobiliária em áreas determinadas da cidade. Representam o único caso de obrigatoriedade de elaboração de EIV estabelecido pelo Estatuto da Cidade. Um aspecto relevante desta interação é o estabelecimento do momento adequado para a elaboração do EIV no âmbito de um projeto de OUC. O artigo 33 do Estatuto da Cidade determina claramente a elaboração do EIV prévio à promulgação da lei específica que aprovar a operação. Segundo o texto da lei, o EIV deverá constar do plano de operação urbana consorciada, que, por sua vez é parte integrante da lei que regulamenta a operação urbana consorciada.

Sob essa perspectiva, o EIV em Operações Urbanas objetiva subsidiar a construção do Plano Urbanístico, de modo a prever, internalizar e equilibrar os impactos decorrentes da OUC em seu conjunto, considerando os impactos cumulativos em relação às intervenções pretendidas no meio físico, ao adensamento demográfico e construtivo e à valorização imobiliária. Os resultados do EIV, portanto, irão influenciar diretamente na definição do programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela OUC (EC, art. 33, inciso III), além de auxiliar na construção das estratégias de controle social da OUC (EC, art. 33, inciso VII).

Cabe ressaltar, no entanto, que o EIV prévio para o projeto da OUC refere-se à avaliação dos impactos referentes ao plano de ocupação da área (alterações nos parâmetros de uso e ocupação do solo e nos coeficientes urbanísticos) e ao plano de obras públicas. Em relação ao tratamento dos empreendimentos individuais – privados ou públicos não incluídos no Plano Urbanístico da OUC - cabe ressaltar que algumas legislações específicas de operações urbanas consorciadas preveem regras especiais para o licenciamento urbanístico, com a definição de trâmites e fluxos separados nos processos comuns de licenciamento da prefeitura. No entanto, entende-se que, ainda assim, aqueles empreendimentos sujeitos ao EIV por suas características devem ter seu licenciamento condicionado à elaboração do estudo na forma prevista pela legislação

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

O EIV da OUC não dispensa a elaboração do EIV individual para o licenciamento de empreendimentos não previstos no Plano Urbanístico dentro da área da OUC.



Clínica da Família Nélio de Oliveira, Rua da Gamboa, s/n – Santo Cristo, Rio de Janeiro/RJ

Foto: www.portomaravilha.com.br

O EIV da Operação Urbana Porto Maravilha, no Rio de Janeiro, recomendou a implantação de ao menos mais um centro médico no local para atender ao aumento da demanda decorrente do adensamento populacional na área. Em atendimento à recomendação, foi inaugurada em 2014, uma Clínica da Família no bairro de Santo Cristo. O equipamento é gerido pela Secretaria Municipal de Saúde e atende moradores do Morro da Providência e entorno. Para possibilitar seu funcionamento, foram destinados quatrocentos mil reais da operação, investidos em mobiliário e equipamentos.

c. Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA)

O Estudo Prévio de Impacto Ambiental é um instrumento de Política Nacional do Meio Ambiente (Lei 6.938/81) destinado a prevenir impactos sobre os meios físico, biótico e socioeconômico. E exigido quando da instalação de obra ou atividade potencial ou efetivamente causadora de significativa degradação ambiental. Já o Estudo de Impacto de Vizinhança é focado na análise dos impactos decorrentes da instalação, em meio urbano, de determinada atividade ou empreendimento sobre suas áreas vizinhas, considerando aspectos relevantes para a qualidade de vida na cidade.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Qual é a diferença entre "impacto ambiental" e "impacto de vizinhança"?

Segundo o art. 37 da Lei n. 10.257/01 (Estatuto da Cidade) os **impactos de vizinhança** são os efeitos positivos e negativos de empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, considerando dimensões de análise essencialmente urbanas, a saber: adensamento populacional, disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural.

Os **impactos ambientais**, por sua vez, são definidos no art.1º da Resolução Conama N° 01/86 como:

> *Qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causadas por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:*
>
> *I – a saúde, a segurança e o bem-estar da população;*
>
> *II – as atividades sociais e econômicas;*
>
> *III – a biota;*
>
> *IV – as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;*
>
> *V – a qualidade dos recursos ambientais.*
>
> (RESOLUÇAO CONAMA N° 01/86)

De modo geral, é possível afirmar que os impactos de vizinhança são impactos que se relacionam ao ambiente urbano, e os impactos ambientais referem-se ao meio ambiente de modo geral, inclusive às áreas antropizadas.

Um impacto de vizinhança pode ser considerado um impacto ambiental, mas nem todo impacto ambiental é um impacto de vizinhança.

O Estudo de Impacto Ambiental está previsto na Constituição Federal, no capítulo sobre Meio Ambiente, artigo 225, parágrafo 1º, inciso IV. Já o Estudo de Impacto de Vizinhança tem origem no capítulo sobre Política Urbana, artigo 182 da CF, que determina o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade para garantir o bem-estar de seus habitantes. A publicidade é uma diretriz comum dos dois instrumentos, mas cabe destacar algumas diferenças em termos de execução e conteúdo:

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

EIV x EIA		
_	***EIV***	***EIA***
O que é?	Instrumento da Política Urbana	Instrumento da Política Ambiental
Base legal	Art. 182 da CF Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade Plano Diretor e legislação específica do município.	Art, 225, §1º, IV da CF Lei 9.638/1981 – Política Nacional do Meio Ambiente Resolução Conama N° 01/86.
Quem exige o estudo?	Poder Público Municipal.	Orgãos do SISNAMA – federal, estadual e municipal.
Qual licença ou autorização se baseia em sua aprovação?	Licença urbanística e alvará municipal de construção, ampliação ou funcionamento.	Licença Ambiental Prévia, de Instalação ou de Operação.
Conteúdo mínimo	Determinado pela legislação municipal, com base no artigo 37 do Estatuto da Cidade.	Definido na Resolução Conama nº 01/86, art. 6º.

Fonte: adaptado do sítio www.masterambiental.com.br

Apesar das similaridades, o Estatuto da Cidade esclarece que a "elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental" (BRASIL, 2001, Estatuto da Cidade, Art.38). A ideia aqui é garantir que o EIV não será elaborado em substituição ao EIA/RIMA nos casos em que esse último é obrigatório. Para tais casos, os instrumentos podem ser aplicados conjuntamente ou, quando necessário, o EIA/RIMA pode incorporar o conteúdo do EIV de forma a avaliar, também, questões de cunho urbanístico ou relativas ao meio ambiente urbano.

d. Regularização fundiária

As ocupações irregulares existem em quase todas as cidades brasileiras e em todas as faixas de renda. No entanto, as mais frequentes são formadas por população de baixa renda e situam-se em regiões mais urbanizadas, sobretudo em regiões metropolitanas.

Tais ocupações acontecem não raras vezes em áreas ambientalmente frágeis ou de risco e apresentam problemas como moradias precárias e ausência de serviços básicos como distribuição de água, energia elétrica e saneamento. Muitos são os instrumentos da política

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

urbana destinados a resolver a situação das famílias residentes nesse tipo de ocupação, sobretudo através da urbanização e da regularização fundiária.

Entende-se como regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos urbanos informais e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana (Medida Provisória Nº 759/2016, Art.8).

Ainda que a regulamentação do EIV dê liberdade para a definição, pelas prefeituras municipais, na definição dos empreendimentos e atividades sujeitas ao EIV entende-se que não se deve utilizar o EIV com o intuito de dificultar a implantação de determinadas atividades que porventura possam ser consideradas "indesejáveis" para a vizinhança, como a implantação de empreendimentos habitacionais de baixa renda ou a urbanização e regularização fundiária de assentamentos, caso em que o instrumento pode degenerar-se em expediente discriminatório.

No caso da regularização fundiária, cabe, ainda, destacar que:

a) Em princípio, o EIV não deve ser utilizado para a regularização de empreendimentos/atividades realizadas em desconformidade com a legislação;

b) A regularização fundiária trata de situação urbana já consolidada onde, em tese, os eventuais impactos já foram absorvidos pela vizinhança;

c) A questão do tratamento de eventuais impactos ambientais causados por ocupações em Unidades de Conservação ou Areas de Preservação Permanente é abordada em detalhe no âmbito das legislações federais específicas sobre o tema, a saber, Lei n.12.651/12 (Código Florestal) e Lei n. 11.977/09.

d) No caso de regularização fundiária de interesse específico a Lei n. 11.977/09 delega à autoridade licenciadora o estabelecimento de contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais (art.61,§2º). Esse dispositivo, no entanto, não se aplica para regularização de interesse social.

Nesse sentido, reforça-se que a atividade de licenciamento, inclusive dos processos de regularização fundiária, não pode servir de pretexto para inviabilizar atividades ou empreendimentos por razões de foro íntimo, alheias à ordem urbanística e ao interesse social.

Não se deve aplicar o EIV em processos de regularização fundiária.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



TIRA - DÚVIDAS

Adaptação da foto da Igreja do Rosário em Pirenópolis - GO. Foto: Juan Guillén.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2



Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

TIRA - DÚVIDAS

1. O que são "Impactos de Vizinhança"?

Os impactos de vizinhança são aqueles que afetam a qualidade de vida da população urbana residente ou usuária do entorno de um empreendimento ou atividade, gerando **incomodidade** significativa. O nível de incomodidade (ou grau de impacto) causado estará relacionado ao tipo, ao porte e, ainda, ao local onde se desenvolverá o empreendimento ou atividade. Nesses casos, a área a ser considerada "vizinhança" é a área de influência do empreendimento em questão, que corresponde aos locais passíveis de percepção dos impactos do projeto, tanto na fase de implantação (obras) e quanto na de operação, a curto, médio e longo prazo.

2. O que é Estudo de Impacto de Vizinhança?

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade que se destina a avaliar os impactos – positivos e negativos – da implantação de determinado empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da vizinhança. E uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, que oferece subsídios ao poder público para decidir sobre as condições para a concessão de autorização ou licença de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

3. O EIV é necessário para que tipos de empreendimentos? E se houver casos não regulamentados ou ambíguos na legislação local quanto à necessidade de EIV?

Cabe ao município definir, conforme sua realidade local e dinâmica urbana, que empreendimentos ou atividades têm potencial para causar impactos relevantes em seu território, segundo as características de uso e ocupação das variadas zonas de sua malha urbana. Os empreendimentos e atividades sujeitos ao EIV devem estar listados em lei municipal. Eventuais casos omissos nas normas em vigor podem ser objeto de consulta especifica no órgão de gestão e planejamento urbano e territorial da prefeitura para verificação da sua compatibilidade e inserção urbana, e a necessidade de elaboração de EIV. Deve-se atentar que uma exigência de EIV por parte dos gestores sem amparo na legislação e normativa urbanística vigente é passível de questionamento judicial por parte de empreendedores.

4. Um empreendimento em conformidade com as regras urbanísticas e edilícias vigentes pode estar sujeito a EIV?

Sim. A incidência do EIV está relacionada ao potencial de geração de impacto do empreendimento, que pode condicionar o licenciamento à adoção de medidas mitigadoras ou compensatórias. E importante ressaltar que o EIV só pode ser aplicado em empreendimentos ou atividades permitidas pela legislação, não sendo recomendado utilizar o EIV para regularização de empreendimentos ou atividades implantadas em desconformidade com as regras urbanísticas e edilícias vigentes.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

5. Qual deve ser o conteúdo do EIV?

O artigo 37 do Estatuto da Cidade estabelece que o EIV deve incluir, no mínimo, a análise das seguintes questões: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego, demanda por transporte público, ventilação, iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Além desses, os municípios, em sua regulamentação, podem acrescentar outros aspectos conforme suas especificidades. Finalmente, recomenda-se que o conteúdo seja organizado a partir da caracterização do empreendimento, da vizinhança, dos impactos e das medidas mitigadoras ou compensatórias.

6. Quem pode elaborar o EIV?

O Estatuto da Cidade não se manifesta em relação à autoria do EIV, mas, por sua natureza multidisciplinar, recomenda-se que seja elaborado por equipe técnica composta por planejadores urbanos, com formação específica relativa aos tópicos de análise do EIV, como engenharia de tráfego, avaliação imobiliária, geografia e sociologia. A essa equipe podem agregar-se também profissionais especialistas em questões específicas demandadas pelo projeto analisado, como controle de poluição, de emissões e assemelhados. Recomenda-se que seja indicada no Termo de Referência a área de formação do profissional responsável pela elaboração de cada estudo exigido, lembrando que, como um estudo técnico, o EIV não pode prescindir de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica.

7. Quem analisa e aprova o EIV?

A área ou equipe da prefeitura ou órgão público responsável pela emissão do Termo de Referencia para elaboração de EIV, análise, aprovação e acompanhamento. Geralmente, esta área ou equipe é administrativamente vinculada aos processos de licenciamento de atividades, aprovação de projetos e emissão de Alvarás de Obras e Habite-se. Os técnicos componentes desta área ou equipe deverão ser profissionalmente habilitados pelos seus respectivos Conselhos Regionais para que a análise e aprovação sejam idôneas. Estes profissionais, assim como suas empresas, ou se fizerem parte de empresas, não deverão participar dos processos de elaboração de EIVs, sempre em benefício da idoneidade do processo de análise e aprovação.

8. Em que momento o EIV deve ser elaborado?

A elaboração do EIV deve, sempre que possível, ser prévia à aprovação, autorização de construção e licenciamento, a fim de possibilitar o exame das consequências – positivas ou negativas – de sua implantação sobre a vizinhança e orientar a prefeitura no julgamento e análise do pedido de licença, o que resultará em maior eficiência e eficácia em termos da infraestrutura urbana a ser utilizada. No entanto, em casos excepcionais, o EIV pode também ser elaborado após o empreendimento ser parcial ou integralmente implementado. Nesse caso, o instrumento possuirá um caráter de avaliação pós-ocupação, quando a implantação do empreendimento passou a interferir de alguma forma na vizinhança. O pressuposto do EIV pós-implantação é que os impactos negativos de vizinhança avaliados não podem ser considerados como "fato consumado", mas como passíveis de medidas mitigadoras, mesmo que a posteriori.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

9. Como devem ser definidas as medidas compensatórias ou mitigadoras?

A lógica de contrapartidas do EIV deve promover o equilíbrio entre ônus e benefícios do empreendimento. Assim, as condicionalidades para o licenciamento do empreendimento podem ser de várias ordens (medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras ou compensatórias) e se relacionam à sobrecarga dele decorrente, que, por sua vez, parte da simulação da incomodidade esperada a partir dos fatores e ações geradores de impactos em determinada área de influência. As medidas deverão ser decididas conjuntamente entre os técnicos envolvidos na elaboração do EIV e o Poder Público, subsidiadas pela população, lembrando que devem sempre estar diretamente relacionadas aos impactos gerados.

10. Quando existe um EIA/RIMA sobre o empreendimento, ou sobre a área onde se implantará o empreendimento, o EIV é dispensável?

Depende. O EIA/RIMA tem como objeto de análise e avaliação os aspectos sócio ambientais de empreendimentos e atividades, enquanto o EIV trata mais especificamente de impactos relacionados à inserção urbana. Ainda que os instrumentos não se confundam, entende-se que a cidade – como espaço criado e construído pelos homens para viver e exercer atividades – é, legitimamente, meio ambiente, de modo que é possível considerar que os "efeitos positivos e negativos sobre a qualidade de vida da população", citados no EC, são impactos ambientais sobre o meio ambiente construído (antrópico). Desse modo, se for possível incluir os aspectos relacionados ao EIV no EIA/RIMA, o primeiro pode ser dispensado. O contrário, no entanto, não é possível, por vedação expressa do art. 38 do Estatuto da Cidade.

11. A existência de um RIT – Relatório de Impacto sobre o Trânsito, ou estudo técnico semelhante específico sobre o trânsito e o sistema viário, dispensa a necessidade de elaboração de um EIV sobre o empreendimento?

Não. Pois se houver um RIT anterior ao empreendimento ele não abordará necessariamente possíveis alterações do tráfego na área de influencia imediata e mediata ao empreendimento, que passa a ser um novo elemento no cenário urbano. De toda forma, ainda que o RIT tenha sido elaborado se considerando o empreendimento em questão, este é um estudo restrito aos aspectos de tráfego, trânsito, oferta de transporte público. O EIV, por outro lado, deve abordar no mínimo todos os aspectos arrolados no art. 37 do Estatuto da Cidade e ainda propor medidas mitigadoras como condicionantes à aprovação e licenciamento do empreendimento.

12. Após a aprovação do EIV, o empreendimento pode ser implantado mesmo sem que todas as medidas compensatórias previstas estejam executadas?

Sim, mas somente como exceção. Via de regra, a licença para o funcionamento do empreendimento ou atividade somente deverá ser expedida se forem cumpridas todas as medidas determinadas no EIV. Eventualmente, pode haver medidas cuja execução, conforme cronograma pactuado em compromisso formal, ocorra posteriormente à implantação do empreendimento ou atividade. Nesse caso, o órgão municipal terá responsabilidade legal de fiscalizar, acompanhar e atestar o cumprimento ou não das

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

medidas mitigadoras podendo, inclusive, suspender a licença ou autorização emitidas pelo não cumprimento dos compromissos estabelecidos.

13. Se a comunidade se manifestar majoritariamente contrária à implantação do empreendimento ou atividade mesmo assim ele pode ser aprovado?

Sim, pois a aprovação do EIV não é uma prerrogativa da comunidade e sim do Poder Público. Assim como a exigência do EIV para os empreendimentos e atividades é prerrogativa do Poder Público, baseado em legislação municipal regulamentadora. Porém, a participação social é um elemento essencial para balizar a decisão a ser exarada, além de ter eficácia vinculatória relativa, o que significa que a administração deverá fundamentar e explicitar os motivos pelos quais foi favorável ou desfavorável às questões levantadas pela sociedade.

14. A aplicação do EIV exige um investimento maior da prefeitura? Quais recursos técnicos e humanos são necessários para implantar o EIV nos municípios?

Geralmente a responsabilidade pela exigência, aprovação e acompanhamento do EIV na administração municipal está ligada aos procedimentos de aprovação de projetos, licenciamento, emissão de alvarás e Habite-se, dos setores urbanísticos e edilícios da prefeitura. A sistemática de sua aplicação não demanda recursos técnicos ou humanos mais complexos do que os que são vinculados a aprovação de projetos arquitetônicos e urbanísticos. Quando os fluxos e procedimentos de aplicação do EIV são consolidados de forma clara e integrada tornam-se uma rotina assimilada na cultura tanto dos gestores quanto dos empreendedores da cidade.

15. A aplicação do EIV pode inibir a atividade empreendedora e o mercado imobiliário da cidade?

Quando fundamentado em legislação urbanística clara e objetiva e implementado de forma ágil e integrada o EIV não inibe as atividades empreendedoras. De modo geral, após um período de adaptação, a tendência natural é a incorporação do instrumento na análise de custo-benefício feita pelo empreendedor, como uma etapa natural do processo de obtenção das licenças. Isso já ocorre em cidades com longa tradição de utilização do EIV como Belo Horizonte. Para facilitar esse processo de incorporação, é importante promover a transparência nos critérios de análise e definição das medidas mitigadoras/ compensatórias, reduzindo a subjetividade, além de trabalhar com prazos razoáveis para conclusão de todas as fases do processo de modo a não comprometer a racionalidade técnica e a viabilidade econômica dos projetos.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

REFERÊNCIAS

ALVES, Obede Rodrigues. PASQUALETTO, Antônio. BANDEIRA, Otniel Alencar. *Exigência Do Estudo De Impacto De Vizinhança Para Empreendimentos Residenciais Em Goiânia- GO*. In: CentroCientíficoconhecer. Disponível em: http:// www.conhecer.org.br/enciclop/2013b/MULTIDISCIPLINAR/EXIGENCIA.pdf . Assessasdo em: 2015.

AVZRADEL, Pedro Curvello Saavedra. *EIV e EIA:* compatibilização, processo decisório e sociedade de risco. Disponível em: http://www.ibdu.org.br/imagens/EIVeEIA.pdf. Acessado em: 2015.

BASCCHERA, R. A. C. ;RODRIGUES NETO, B. dos S. *Entrevista para FAU UnB Cadernos Técnicos EIV para MinCidades:* entrevista. [24 out. 2014]. Santo André: entrevista por e-mail, 2014. e-mail. Entrevista concedida a FAU UnB Cadernos Técnicos EIV para MinCidades.

BASSUL, J.R. *Estatuto da Cidade.* Quem ganhou? Quem perdeu? Brasília: Senado Federal, 2005.

BRASIL. *Constituição (1988)*. Constituição [da] Republica Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal.1988.

BRASIL. *O Estatuto da Cidade*. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, DF, 11. jul. 2001.

BRASIL. *Medida Provisória* Nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, DF, 23. dez. 2016.

CONAMA. CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE - IBAMA. *Resolução Conama Nº 001*, de 23 de janeiro de 1986. Estabelece as definições, as responsabilidades, os critérios básicos e as diretrizes gerais para uso e implementação da Avaliação de Impacto Ambiental como um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente. Diário Oficial [da República Federativa do Brasil], Brasília, DF, 17. fev. 1986.

CYMBALISTA, Renato. Estudo De Impacto De Vizinhança. In: *DICAS- Instituto Polis- Ideias para ação municipal*. Nº 192. 2001. Disponível em: http:// poslis.org.br/publicacoes/estudo-de-impacto-de-vizinhanca. Acessado em: 2015.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

LOLLO, J. A.; ROHM, S. A. Aspectos negligenciados em estudos de impacto de vizinhança. *Estudos Geográficos,* Rio Claro, v. 3, n. 2, p. 31- 45, dez. 2005.

LONDRINA. *Lei 10.092.* Lei do EIV, de 04 de dezembro de 2006. Dá nova redação aos artigos 1º e 2º da Lei 9.869 de 20 de dezembro de 2005 e dá outras providências. Jornal Oficial do Município de Londrina, Londrina, 05 dez. 2006.

MARQUES, Janaína da Silva. *Estudo de impacto de vizinhança:* uma análise crítica feita por meio de relatórios de impactos de vizinhança apresentados no DF. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Brasília: edição da autora, 2010.

MARQUES, A. L. *Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento de controle e requalificação da ocupação da ocupação urbana:* o caso do Distrito Federal. Monografia. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Brasília, 2012.

MENCIO, Mariana. A influência do Estudo de Impacto de Vizinhança na expedição da licença urbanística para construção de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente urbano. In: PIRES, Luís Manuel Fonseca et alli. *Estudos de Direito Urbanístico.* Vol 1. São Paulo: Editor Cetras Jurídicas, 2006.

MENZORI, M. PASCINI, A.de P. G. *Topografia*. Juiz de Fora: Ed. UFJF. 2013

MONTEIRO, Lívia de Oliveira. *Espacialidades e especificidades:* as operações urbanas consorciadas como ferramenta de planejamento e de gestão do espaço. Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura. 2014.

MORAES, Isaac Ribeiro de. O *processo de urbanização e o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.* Disponível em: https://docs.google.com/file/d/0B9Gf6gzZoDQ1M2 M4YWIzNDEtYjQ4My00y2IyLWE2ZjctNjU3Nzk5NmE4Yzg4/edit?hl=pt_BRA& pli=1. Acessado em: 2015.

OLIVEIRA, Claudia Alves de. ARAUJO JUNIOR, Miguel Etinger de. *O Estudo de Impacto de Vizinhança como Instrumento de Política Pública Urbana.* Disponível em: https://docs.google.com/file/d/0B9Gf6gzZoDQ1Yjg1MjJiZDAtMTUzNi00ZWViLTlhZGYtZm FhYmUyYzFjM2Vi/edit?hl=pt_BR&pli=1. Acessado em: 2015.

PAULINO, Eliane Tomiasi. *Estudo ae Impacto ae Vizinhança:* Alguns Apontamentos a Partir Do Caso de Londrina/PR. Disponível em:http://revista.fct.unesp.br/ index.php/cpg/article/viewFile/1931/1811. Acessado em: 2015.

PEREIRA, Ana Paula Mendes Simões. *Uma Abordagem Acerca Do Impacto De Vizinhança E Do Estudo Prévio De Impacto Ambiental Como Instrumentos De Defesa Do Meio Ambiente Urbano.* In: XIV Congresso CONPEDI. 2006. Disponível em: http://www.conpedi.org.br/ manaus/arquivos/anais/XIVCongresso/139.pdf. Acessado em: 2015.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

PEREZ. Fernanda de Moraes. Regime jurídico do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança. Dissertação (Mestrado) – Mestrado em Direito do Estado da Pontifícia Universidade Católico de São Paulo. São Paulo: 2008.

PMF.SC. Termo de Referência para o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança. Disponível em: www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/14_09_2012_18.50.53.d8e1cd6f0c9c55c 49d37fa15 c88f6106.pdf. Acessado em: 2015.

PRESTES, Vanêsca Buzelato. Plano Diretor, *Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).* Disponível em: www.ibdu.org.br/imagens/PLANODIRETOREESTUDODEIMPACTO.pdf. Acesso em: 2015.

_____, Vanêsca Buzelato. *Plano Diretor, Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):* um diálogo. Revista de Direito Ambiental. São Paulo: abril julho de 2006.

RIBEIRO, Helena . Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento. In: Arlindo Philippi Jr.; Marcelo de Andrade Romero; Gilda Collet Bruna. (Org.). *Curso de Gestão Ambiental.* 1a ed. Barueri: Manole, 2004, v. único, p. 759-790. ROCCO, Rogério. *Estudo de Impacto de Vizinhança:* instrumentos de garantia do direito às cidades sustentáveis. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006, p. 216.

ROCHA, João Carlos de Carvalho. *O Estudo de Impacto de Vizinhança na Jurisprudência.* Disponível em: https://docs.google.com/file/d/0B9Gf6gzZoDQ1ODNm MzY4ZGEtMjBiZC00NTRjLTlmOTktNWExYThhMTdmM2Jj/edit?hl=pt_BR&pli=1. Acessado em: 2015.

SAMPAIO, Luciana. *Estudo De Impacto De Vizinhança: Sua Pertinência E A Delimitação De Sua Abrangência Em Face De Outros Estudos Ambientais.* Monografia (Especialização) – Centro de Desenvolvimento Sustentável da Universidade de Brasília. Brasília: 2005.

SANT'ANNA, Mariana Senna. *Estudo de Impacto de vizinhança* - Instrumento de garantia da qualidade de vida dos cidadãos urbanos. Editora Forum, 2007, 243 páginas.

SCHVASBERG. Benny. *Estatuto da Cidade, EIV e a Gestão Democrática no Planejamento Urbano.* 2009. Disponível em: http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/bennyschasberg-eiv_e_ec_.pdf. Acessado em: 7 de outubro de 2009.

SEGETH. Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação. Governo do Distrito Federal. *EIV. Projeto de Lei* - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. Disponível: http://www.sedhab.df.gov.br/desenvolvimento-urbano/controle-urbano/audiencias-publicas/eiv.html. Acessado em: 2015.

OFICINA Nacional de subsídios para elaboração do caderno técnico do Estudo de Impacto de Vizinhaça: Registro audiovisual da oficina [30 e 31 de ago.2011] . Videomakers: L.M.E. Kallas e J. C. Guillén Salas. Brasília: FAU UnB Cadernos Técnicos EIV para MinCidades, 2011. 1 dvd. Filmagem cedida ao Caderno Técnico do Ministéiro das Cidades.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Presidente da República
MICHEL TEMER

Ministro de Estado das Cidades
BRUNO ARAÚJO

Secretário Execu vo
MARCO AURÉLIO DE QUEIROZ CAMPOS

Secretária Nacional de Habitação
MARIA HENRIQUETA ARANTES

Secretária Nacional de Desenvolvimento Urbano - Subs tuta
DIANA MEIRELLES DA MOTTA

Secretário Nacional de Saneamento Ambiental
ALCEU SEGAMARCHI JÚNIOR

Secretário Nacional de Transporte e Mobilidade Urbana
JOSÉ ROBERTO GENEROSO

Companhia Brasileira de Trens Urbanos (CBTU)
JOSÉ MARQUES DE LIMA

Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN)
ELMER COELHO VICENZI

Empresa Brasileira de Trens Urbanos de Porto Alegre S.A. (TRENSURB)
HUMBERTO KASPER

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-85-7958-062-8
9 788579 580628

Apoio:
CAIXA

Realização:
UnB
PPG FAU UNB

MINISTÉRIO DAS CIDADES
BRASIL GOVERNO FEDERAL

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Ofício nº 038/2025

Pato Branco, 26de maio de 2025.

Excelentíssimo Senhor
Lindomar Rodrigo Brandão
Presidente da Câmara de Vereadores

Assunto: Resposta sobre o Requerimento nº 346/2025
Referente a construção do Terminal Rodoviário Urbano de Pato Branco.

Excelentíssima VereadoraThania Maria Caminski Gehlen,

Cumprimentando-o cordialmente, em resposta ao Requerimento nº 346/2025, o qual solicitainformações e questionamentos sobre a construção do Terminal Rodoviário Urbano de Pato Branco.

Conforme os questionamentos realizados, seguem as informações prestadas pela Secretaria de Planejamento Urbano.

***Em resposta ao questionamento 1*:** Quanto a obra do entorno da edificação do Terminal Urbano para que este possa entrar em funcionamento, gostaríamos de informar queeste Projeto está em desenvolvimento interno para então seguir os processos legais de licitação, pois para dar andamento ao processo precisamos estar alinhados quando a finalização do Plano de Mobilidade Urbana que ficou de ser encaminhado ao Tribunal de Contas do Estado, porém antes se faz necessário finalizar e aprovar na Câmara de Vereadores, o qual em breve pretendemos encaminhar.

***Em resposta ao questionamento 2*:**Quanto ao cronograma físico financeiro da obra só poderá ser respondido quando o projeto executivo estar aprovado por completo.

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

***Em resposta ao questionamento 3*:**Quanto ao recurso e / ou financiamento da obra ainda sendo analisado, até mesmo porque nesse momento estamos passando pelo PPA.

***Em resposta ao questionamento 4*:** Ainda não temos a data de conclusão porque estamos em trâmites de respostas, estudos e projeto, será possível uma data prevista a partir da licitação do projeto do entorno.

***Em resposta ao questionamento 5*:** Quanto aos critérios que definiram o local pode ser analisado através do EIV-Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme segue em anexo.

***Em resposta ao questionamento 6*:**Quanto ao projeto da Edificação do Terminal Urbano já construído sim, a edificação em está dentro da NBR 9050, projetada com a acessibilidade, sinalização, segurança aos usuários através de portas automáticas e catracas, foi um projeto pensando com tecnologia para funcionamento 24 horas,para abrigar de forma confortável e seguro, com ar condicionado, espaço de área técnica para que as manutenções não atrapalhem o uso no dia dia do terminal, em anexo segue projeto arquitetônico para conferência dos ambientes.

***Em resposta ao questionamento 7*:**Quanto ao planejamento desta obra para que o Terminal Urbano entre em funcionamento, não é apenas uma promessa de campanha, sim estamos planejando para que isso aconteça, porém será preciso de cautela para seguir uma etapa por vez.

Gostaríamos de informar que iremos fazer um novo levantamento planialtimétrico da área, visto que na mesma foi realizada uma praça,para refazer e entender as condicionantes atuais do terreno para analisare reorganizar um novo Projeto Arquitetônico a ser implantadono entorno do Terminal Urbano.

Considerando que primeiro precisamos fazer

Sem mais para o momento, esta Secretaria encontra-se à disposição para melhorar e promover o desenvolvimento dos espaços urbanos, de forma humanizada e com qualidade.

Atenciosamente,

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

Assinado e Datado digitalmente.

Emerson Carlos Michelin

Secretário de Planejamento Urbano

Assinado por 1 pessoa: EMERSON CARLOS MICHELIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2 e informe o código E4F7-26E5-2F66-B8F2

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: E4F7-26E5-2F66-B8F2

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

EMERSON CARLOS MICHELIN (CPF 723.XXX.XXX-34) em 13/06/2025 16:50:09 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/E4F7-26E5-2F66-B8F2