

Lei 19.177/2023 - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

23/02/2024



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA

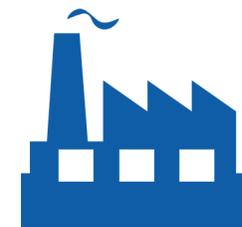
Foto: Andréa Rêgo Barros

O QUE É O EIV?

O EIV é o documento que apresenta o conjunto de estudos e informações, para subsídio ao licenciamento de empreendimento de impacto, mediante identificação e avaliação prévia dos impactos sobre a vizinhança, visando sua inserção adequada na cidade, promovendo a sustentabilidade e a preservação dos interesses gerais e coletivos.

Lei municipal deve regulamentar a aplicação do EIV, instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor do Recife.

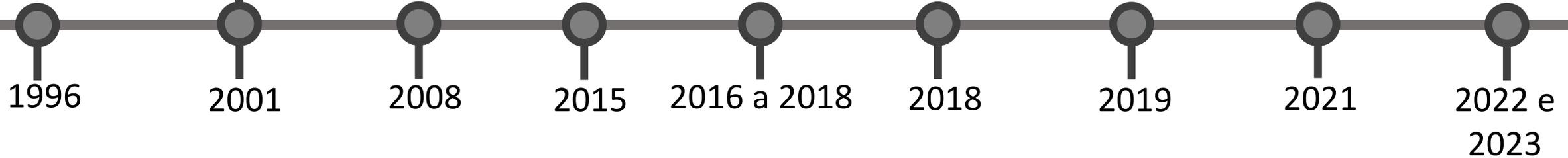
Empreendimentos de Impacto são aqueles, públicos ou privados, que **podem causar** impacto no ambiente natural ou construído, **sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, na mobilidade urbana ou repercussão ambiental significativa, dentre outros aspectos.**



HISTÓRICO

Estatuto da Cidade

2001



LUOS
Lei 16.176

ARU
Lei
16.719

Plano
Diretor
Lei
17.511

Decreto
OPEI

Debate PL EIV
(1a versão)

PL PD
enviado ao
legislativo

PL EIV
incorporado
na minuta
LPUOS
(POT)

Plano
Diretor
LC 02

Debate PL EIV
(2a versão)
+ Cota de
Solidariedade

Memorial
Justificativo
de Impacto

LEI 19.177, de 29/12/2023
EIV

REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

O Plano de Ordenamento Territorial (POT) abrange:



✓ **1 - Revisão do Plano Diretor (PD)** – Lei Complementar nº 02/2021;

2 - Regulamentação dos seguintes Instrumentos Urbanísticos:

- ✓ • **OODC** – editada a Lei nº 18.900/2022 e o Decreto nº 35.724, de 10/06/2022.
- ✓ • **TDC** – editada a Lei nº 18.901/2022 e o Decreto nº 36.073, de 09/11/2022.
- ✓ • **PEUC e sucedâneos** – editada a Lei nº 18.966/2022 e o Decreto nº 37.025, de 29/09/2023.

3 - Revisão da LUOS e a LPS – Versão preliminar (nov/2019) disponível no site do Plano Diretor (<https://planodiretor.recife.pe.gov.br>).



REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - LUOS e EIV

LPUOS / POT
(2018 e 2019)

Licenciamento
Eletrônico

Ambiente de
Negócios

Plano Diretor
(2021)

PL EIV
2018

PL LUOS
2023
(Enquadramento
Empreendimentos de impacto)

PL EIV + Cota de Solidariedade
2023
(Estudos e procedimentos para
aprovação)

DEBATE PÚBLICO



AUDIÊNCIA PÚBLICA

54 PARTICIPANTES

Museu da Cidade do Recife
(Forte das 5 Pontas)

31/08/2023



CONSULTA PÚBLICA

57 CONTRIBUIÇÕES

15/08/2023 a 15/09/2023

<https://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/>



CONSELHO DA CIDADE

5 reuniões da CT

Planejamento

1 Plenária

CONTEÚDO DO PROJETO DE LEI

- DISPOSIÇÕES GERAIS
- DO CONTEÚDO DO EIV
- DO PROCESSO DE ANÁLISE DO EIV
- DA DEFINIÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS
- DA APROVAÇÃO DA VIABILIDADE E DO TERMO DE COMPROMISSO
- DAS INFRAÇÕES
- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O QUE É O EIV?

O EIV é o documento que apresenta o conjunto de estudos e informações técnicos relativos à identificação, avaliação e definição de medidas de adequação dos impactos **para subsídio ao licenciamento** da implantação, instalação ou ampliação de um empreendimento de impacto.



Os Empreendimentos de Impacto estão definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS):

- Empreendimentos em terrenos com mais de 3ha ou 20.000m² de área construída.
- Shopping Center, Centrais de Carga, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento, Terminais de Transportes, Centros de Diversões, Cemitérios e Presídios, independente do porte.
- Empreendimentos que por sua natureza ou condições requeiram análises específicas

Obs: Até a revisão da LUOS, na ARU vale a sua classificação específica.

OBJETIVOS DO EIV

O EIV não é apenas um requisito para o licenciamento de empreendimentos: é um instrumento de desenvolvimento urbano.

No EIV deverá ser observado se o empreendimento está alinhado com os princípios e objetivos da política de desenvolvimento urbano.

Os empreendimentos de impacto, por sua vez, têm também o potencial de requalificar positivamente a área onde se instalam, mediante sua inserção adequada.

Nesse sentido, o EIV não deve ser entendido como um elemento dificultador para o licenciamento de empreendimentos, e sim como um instrumento qualificador da aprovação e da sua implantação.



CONTEÚDO DO EIV

I - Caracterização do empreendimento: identificação, localização, objetivos e justificativas;

II - Caracterização da vizinhança: diagnóstico ambiental, social, econômico, cultural e da infraestrutura e serviços da área de influência do empreendimento proposto, antes da sua implantação;

III - Caracterização dos possíveis impactos: identificação, incluindo a indicação dos critérios adotados para a avaliação dos impactos, decorrentes da instalação do empreendimento ou da atividade;

IV - Caracterização das medidas de adequação dos impactos: proposição de soluções e medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos negativos, bem como potencializadoras dos impactos positivos.

V - Capítulo de síntese, com ênfase nas conclusões, e linguagem acessível à comunidade em geral.

O poder público poderá detalhar e esclarecer aspectos sobre a elaboração do EIV em normativas complementares.

CONTEÚDO DO EIV

Caracterização dos possíveis impactos sobre:

- a) meio ambiente;
- b) mobilidade;
- c) infraestrutura de saneamento básico;
- d) dinâmica socioeconômica;
- e) uso e ocupação do solo;
- f) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- g) adensamento populacional;
- h) equipamentos urbanos e comunitários;
- i) valorização imobiliária;
- j) ventilação e iluminação;
- k) outros aspectos que possam causar impacto na vizinhança, **tais como ruídos gerados na construção e funcionamento do empreendimento ou necessidade de relocação de moradias, desde que justificados pelo órgão municipal competente pela análise.**

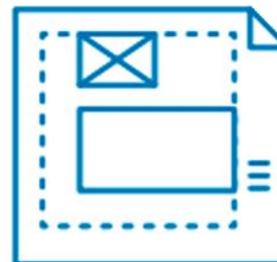


PROCESSO DE VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO

Os empreendimentos de impacto terão seu EIV correspondente analisado mediante **processo específico denominado Viabilidade de Empreendimento de Impacto, cuja aprovação será requisito para o ingresso de solicitação de aprovação de projeto** para uso e/ou atividade classificados como empreendimentos de impacto.



**Viabilidade de
Empreendimento de
Impacto (VEI)**



Aprovação de Projeto

A **VEI** substitui a **OPEI** como processo prévio à aprovação do projeto de impacto.

CASOS EM QUE A VIABILIDADE SERÁ REQUERIDA

I - projeto inicial;

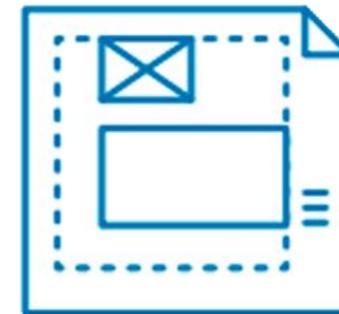
II - projeto de legalização, salvo disposição contrária em lei específica;

III - projeto de reforma ou projeto de alteração durante a obra:

a) com mudança para uso e/ou atividade classificados como empreendimentos de impacto;

b) que tenha acréscimo de área de construção de imóvel que implique em seu enquadramento como empreendimento de impacto;

c) em que o acréscimo de área de construção seja equivalente ou superior à área necessária para enquadramento como empreendimento de impacto, mesmo que o último projeto válido para o imóvel tenha sido objeto de EIV ou Memorial Justificativo de Impacto para sua aprovação.



CASOS EM QUE A VIABILIDADE SERÁ REQUERIDA

§ 1º A exigência de elaboração de EIV se aplica também a **empreendimento inserido em áreas que tenham sido objeto de plano urbanístico ou operação urbana consorciada** precedidos de EIV, podendo, nesses casos, o EIV do empreendimento ser **simplificado ou complementar (...)**.

§ 2º Poderá ser exigido o EIV para a aprovação de **dois ou mais projetos que, embora apresentados para imóveis distintos, contíguos ou interligados, configurem um mesmo empreendimento** classificado como de impacto.

(...)

§ 5º **Os projetos para produção de Habitação de Interesse Social** classificados como empreendimento de impacto, e que estejam de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e na Política Municipal de Habitação de Interesse Social, **poderão apresentar EIV com conteúdo simplificado**, nos termos do regulamento, sendo eventuais ações mitigadoras consideradas em face do interesse público na promoção de HIS.

PROCESSO DE ANÁLISE - ABERTURA

A solicitação da **Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI)** deverá ser protocolada no sistema eletrônico de licenciamento municipal, pelo interessado, instruído com os seguintes documentos:

I - EIV assinado eletronicamente pelo interessado e pelos responsáveis técnicos;

II - documento de comprovação de responsabilidade técnica, junto à entidade de classe correspondente, dos profissionais que respondam pela elaboração do EIV;

III - foto da placa informativa do interesse na instalação do empreendimento, no próprio local da implantação;

IV - demais documentos e anuências, incluindo declarações de viabilidade de atendimento do empreendimento emitidas pelas empresas responsáveis quanto ao abastecimento d'água, energia elétrica, coleta e tratamento de esgotos, entre outras, ou indicação das alternativas adotadas.

PROCESSO DE ANÁLISE - PARTICIPAÇÃO DA POPULAÇÃO

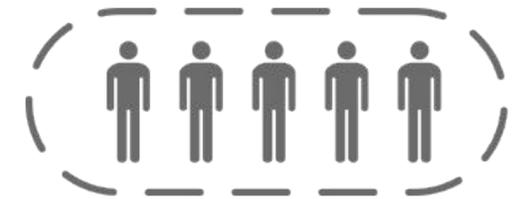
Os documentos integrantes do EIV e de seu processo de análise ficarão disponibilizados para **consultas e considerações públicas** no portal oficial da Prefeitura na internet, **por pelo menos 45 dias**.

Será realizada **audiência pública, de forma presencial ou remota**, sobre o empreendimento objeto de EIV **nos termos da Legislação Municipal específica** vigente que versar sobre a matéria.

Lei 16.745/2002

Os pedidos de Audiências Públicas serão enviados e submetidos ao Conselho de Desenvolvimento Urbano, instância colegiada responsável pelo processo de aprovação dos empreendimentos.

Nos casos em que a audiência pública for realizada de forma presencial, deverá ocorrer preferencialmente na área de vizinhança do empreendimento ou no bairro onde este se localiza.



Interesse
coletivo

Os arquivos do EIV deverão ser disponibilizados em formato que permita a análise das informações, resguardados os direitos autorais e de proteção de dados estabelecidos na legislação correspondente

MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

O Poder Executivo, com base no EIV, poderá condicionar a aprovação do empreendimento à execução de medidas mitigadoras e compensatórias, às expensas do empreendedor, para eliminar ou minimizar impactos negativos que venham a ser identificados.

As medidas devem ter relação com os impactos identificados e serem cumpridas prioritariamente na área de vizinhança identificada no EIV.



Deverá ser firmado Termo de Compromisso para execução das medidas de adequação estabelecidas para o Empreendimento.

MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

EXEMPLOS DE MEDIDAS QUE PODEM SER ADOTADAS

- doação de terreno ou imóvel edificado para habitação de interesse social e/ou equipamentos públicos;
- adequação de aspectos da mobilidade e acessibilidade;
- qualificação ambiental da interface entre o lote do empreendimento e o espaço público;
- recuperação de elementos de interesse paisagístico e/ou cultural;
- melhorias e ampliação de serviços ou redes de infraestrutura urbana;
- procedimentos que minimizem os incômodos decorrentes das obras;
- medidas de redução da emissão de gases de efeito estufa (GEE);
- cursos de capacitação profissional e apoio a projetos comunitários;
- destinação de recursos ao Fundo de Licenciamento e Controle Urbano.

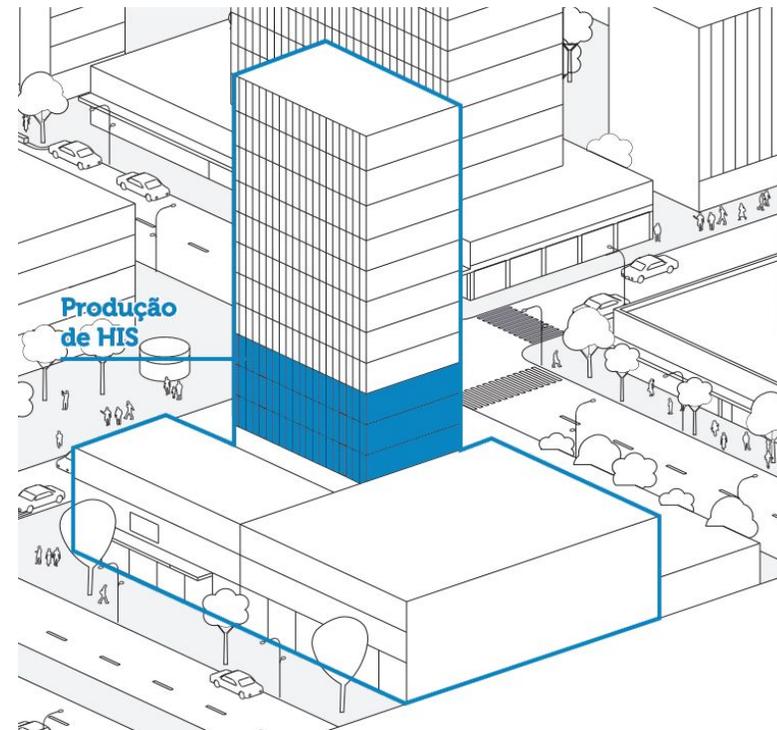


COTA DE SOLIDARIEDADE

A Cota de Solidariedade consiste em exigência, para conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos pelo próprio promotor, de:

- produção de Habitação de Interesse Social;
- doação de terrenos para produção de HIS; ou
- doação de recursos ao Município para fins de produção de HIS e equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

Lei municipal deve regulamentar a aplicação da Cota de Solidariedade, instrumento urbanístico previsto no Plano Diretor do Recife.



COTA DE SOLIDARIEDADE

Questões para aprofundamento

- Necessidade de avaliar os impactos sobre a produção habitacional do Recife;
- Dados do novo censo demográfico 2020/2023;
- Novo Programa MCMV, do governo federal.
- Programa Morar Bem do governo estadual.

Dispositivo transitório

Art. 22. Até regulamentação por lei específica, **a Cota de Solidariedade será exigida para conclusão de empreendimentos de impacto de uso não habitacional** e deverá corresponder a **depósito de valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do valor venal do terreno**, conforme cadastro imobiliário, no Fundo de Habitação de Interesse Social.

APROVAÇÃO DA VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO DE IMPACTO

Com a aprovação da Viabilidade do Empreendimento de Impacto, o Poder Executivo Municipal emitirá o respectivo Certificado, que será condição para o ingresso do projeto de empreendimento de impacto.

O Certificado relacionará as medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas e a forma de prestação da cota de solidariedade, conforme definido no processo de análise e aprovação do EIV.

O certificado de aprovação do EIV terá **validade máxima de 02 (dois) anos, renováveis por igual período**, para ingresso do projeto do empreendimento correspondente.

Não será concedido habite-se ou aceite-se ao empreendimento que esteja inadimplente com as medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas.



PLANO DIRETOR DO RECIFE - INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)

II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P)

III - Desapropriação com Pagamento da Dívida Pública

IV - Arrecadação de Bens Abandonados

V - Consórcio Imobiliário

VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

VII - Transferência do Direito de Construir (TDC)

VIII - Operação Urbana Consorciada (OUC)

IX - Projetos Especiais

X - Projeto de Reordenamento Urbano

XI - Direito de Preempção

XII - Direito de Superfície

XIII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

XIV - Cota de solidariedade

REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

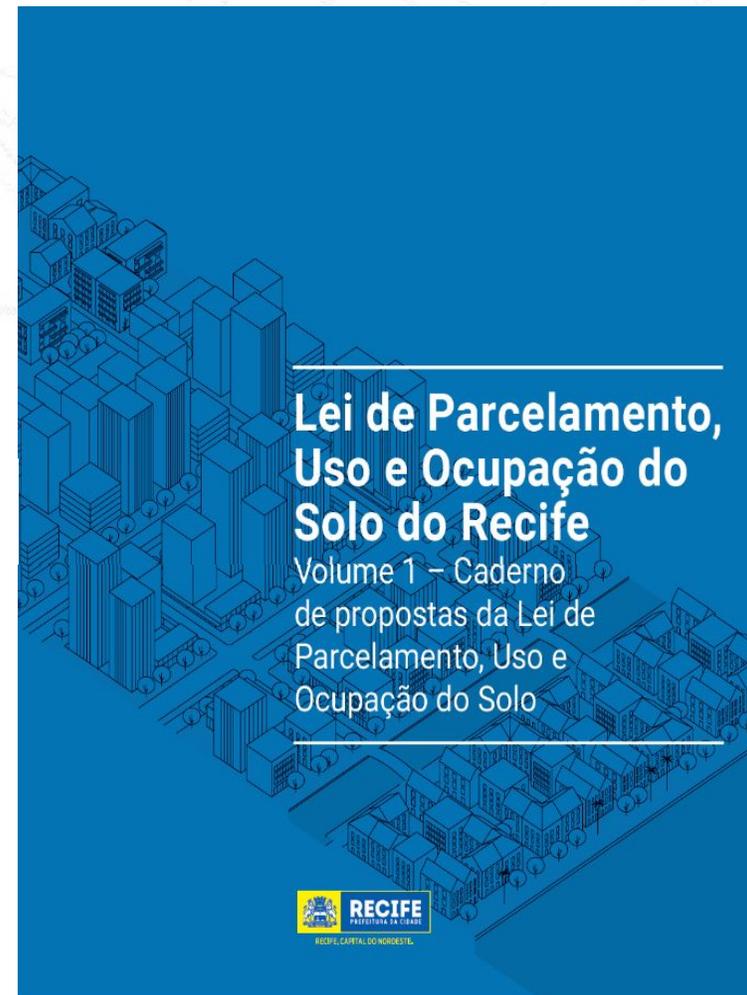
Revisão da LUOS e da LPS – Versão preliminar disponível no site do PD.

<https://planodiretor.recife.pe.gov.br/plano-de-ordenamento-territorial>



Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

ARQUIVOS	FORMATO
Caderno Preliminar de Propostas ago/2019	pdf
Setorização Preliminar – Parcelamento e Uso do Solo - ago/2019	kmz
Oficina de Capacitação: Apresentação 1 - turno da manhã	pdf
Oficina de Capacitação: Apresentação 2 - turno da tarde	pdf
Oficina de Capacitação: Vídeo na íntegra	página web
Caderno de Propostas - nov/2019	pdf
Relatório de Participação Social - nov/2019	pdf
Setorização Proposta - Parcelamento, Uso e Ocupação - nov/2019	kmz
ZEPP - Proposta de setorização	kmz
Diagnóstico Propositivo para as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural - ZEPP	pdf



OBIGADO!

icps@recife.pe.gov.br



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA