

*AUTARQUIA DE URBANIZAÇÃO E  
MEIO AMBIENTE DE CARUARU - URB*

# *LEI DO EIV*



*LEI N° 6.742, DE 18 DE AGOSTO DE 2021.*



PREFEITURA DE  
**CARUARU**

**LEI Nº 6.742, DE 18 DE AGOSTO DE 2021**

*Dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e dá outras providências.*

**A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE CARUARU, ESTADO DE PERNAMBUCO:**

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**  
**DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 1º** O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é um instrumento de planejamento e gestão urbana, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001), que busca equalizar os princípios da função social da cidade e da propriedade, sendo ele complementar à regulação ordinária de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 2º** O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV consiste em um documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação, potencialização e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existirão com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

**§1º** Entende-se como vizinhança o conjunto de pessoas, edificações e atividades compreendidas em uma mesma base territorial que possa ser afetada, positivamente ou negativamente pelos efeitos de empreendimentos ou atividades, podendo ser:

I - vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes e quadras lindeiros;

II - vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida, a ser determinada pela dimensão, porte e tipo de atividade, para fins de análise e estudo do EIV;

**§2º** O critério para estabelecer o conceito de vizinhança para efeitos de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é a repercussão dos impactos, e não critério simplesmente geográfico.

**Art. 3º** Os empreendimentos de impacto são aqueles que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica ou ter repercussão ambiental significativa, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

**Art. 4º** São considerados empreendimentos de impacto:

I - as edificações com área construída igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

II - os empreendimentos residenciais com mais de 100 (cem) unidades;

III - os parcelamentos do solo e os assentamentos em condomínio, independentemente de sua área, localizados na Zona de Expansão Urbana - ZEU 1 e 2;

IV - os parcelamentos do solo e os assentamentos em condomínio, com área superior à 3ha (três hectares), independente da Zona que esteja localizado;

**Art. 5º** São considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independentemente da área construída:

I - shopping center;

II - centrais de carga;

III - centrais de abastecimento;

IV - estações de tratamento;

V - terminais de transporte;

VI - transportadora;

VII - garagem de veículos de transporte de passageiros;

VIII - cemitérios;

IX - presídios;

X - postos de serviço, com venda de combustível;

XI - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);

XII - supermercados e hipermercados;

XIII - Matadouros e Abatedouros;

XIV - Casas de Show;

XV - Casas de Festa e Eventos com área utilizada a partir de 360m<sup>2</sup>;

XVI - Outras atividades conforme análise do órgão responsável pelo planejamento e gestão territorial.

**Art. 6º** O EIV será exigido para:

I - construções de empreendimentos de impacto, observando a legislação vigente;

II - ampliação de empreendimento existente, que já tenha sido objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando esta for superior a 20% (vinte por cento) da área regularmente existente;

III - ampliação de empreendimento, que venha a se tornar de impacto nos termos da legislação vigente, considerada a edificação como um todo;

IV - acréscimo de unidades habitacionais, que venha se tornar de impacto nos termos da legislação vigente, considerando o total de unidades licenciadas pelo mesmo empreendedor, e que estejam implantadas num mesmo empreendimento.

V - funcionamento de atividades de impacto, observando a legislação vigente.

§1º Nos casos previstos nos incisos II e III, aplica-se o mais restritivo.

§2º As atividades esporádicas, temporárias, de impactos cumulativos, bem como os casos omissos deverão ser objeto de consulta ao órgão responsável pelo planejamento e gestão territorial que analisará a compatibilidade, o enquadramento quanto ao impacto, a necessidade do EIV.

§3º Como resultado da consulta descrita no parágrafo anterior o órgão responsável pelo planejamento e gestão territorial deverá indicar a necessidade e consequente obrigatoriedade da realização do EIV conforme o empreendimento ou atividade proposto nos termos da Lei.

§4º O EIV poderá ser solicitado a qualquer momento até a emissão do habite-se, mesmo que o empreendimento já tenha sido licenciado.

**Art. 7º** A instalação de empreendimentos de impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Art. 8º** O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da vizinhança, considerando a análise das dimensões listadas no art. 37 do Estatuto da Cidade e no art. 141 do Plano Diretor, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

- III - valorização imobiliária e impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;
- IV - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - infraestrutura e serviços urbanos;
- VI - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VII - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - vibração;
- X - periculosidade;
- XI - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- XII - geração de tráfego e demanda por transporte público, sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- XIII - geração de resíduos sólidos;
- XIV - riscos ambientais
- XV - ventilação e iluminação;
- XVI – Outras especificidades apontadas pelo órgão de planejamento urbano e ambiental.

**Art. 9º** Os elementos que servirão de base e auxílio para aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança estão dispostos no Anexo desta lei.

**Art. 10.** O EIV deverá conter, no mínimo, os itens abaixo discriminados:

- I - apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo as seguintes indicações:
  - a) localização geográfica;
  - b) atividade(s) e serviço(s) previsto(s) para construção e para seu funcionamento, bem como objetivos e justificativas;
  - c) descrição do projeto e de suas alternativas tecnológicas;
  - d) áreas, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;
  - e) indicação das entradas e saídas, distribuição do sistema viário de acesso ao empreendimento e informações acerca de possíveis interferências no tráfego.

II - delimitação da área de vizinhança imediata e mediata, com justificativa e descrição da mesma;

III - compatibilização do projeto com os planos e programas governamentais, com a legislação urbanística, ambiental e cultural, com a infraestrutura urbana e com o sistema viário na área de vizinhança;

IV - identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de construção e operação, funcionamento e, quando for o caso, desativação do empreendimento ou atividade, contendo:

a) definição de áreas de empréstimo;

b) destino final dos resíduos da construção civil, inclusive aqueles decorrentes das áreas de corte.

V - caracterização da cobertura vegetal do terreno;

VI - produção e nível de ruído;

VII - demanda de infraestrutura e recursos naturais;

VIII - descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual;

IX - definição de medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras e compensatórias;

X - elaboração de programas de monitoramento de todos os impactos negativos identificados e da implementação das medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras e compensatórias diretamente relacionadas ao impacto, a metodologia e parâmetros a serem adotados, os prazos de execução, além dos responsáveis pela execução e o cronograma de implementação;

XI - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de cada profissional envolvido na elaboração do estudo;

**Parágrafo único.** Todas as informações deverão ser objetivas, claras e sucintas e, obrigatoriamente, conter as fontes de referências.

**Art. 11.** Os tipos de EIV são:

I - EIV Tipo I - Estudo simplificado, de alcance limitado à localidade ou ao bairro, elaborado por meio do preenchimento de formulário a ser disponibilizado pela prefeitura;

II - EIV Tipo II - Estudo de maior alcance, que poderá envolver mais de uma localidade ou bairro, elaborado por meio da identificação dos impactos e das medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras e compensatórias cuja análise e aprovação será realizada pela Câmara de Controle Urbano (CCU);

III - EIV Tipo III - Estudo de maior complexidade, que poderá ter alcance municipal e/ou regional, elaborado por meio da identificação dos impactos e das medidas preventivas, compensatórias, corretivas e mitigadoras cuja análise e aprovação se darão pela Câmara de Controle Urbano (CCU).

**Parágrafo único.** Os estudos deverão ser elaborados por profissional ou empresa habilitados perante a Prefeitura Municipal e os Conselhos Regionais de Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia e Agronomia.

**Art. 12.** Nos termos do Plano Diretor, Lei nº 072/2019, de 30 de dezembro de 2019, o Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, exigirá conforme o caso e de forma proporcional ao porte e ao impacto do empreendimento, como condição para aprovação do projeto as medidas preventivas, potencializadoras, mitigadoras e compensatórias, abaixo relacionadas:

I - alterações e complementações do projeto;

II - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

III - doação de área de terreno ou de área edificada para a instalação de equipamentos comunitários ou ainda do próprio equipamento comunitário necessários para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento ou atividade ou reforma de equipamento existente equivalente à demanda identificada;

IV - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização ou outras indicadas pelo órgão responsável;

V - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os incômodos da atividade;

VI - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como a recuperação ambiental da área;

VII - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VIII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento, além do que está definido pela cota de solidariedade descrita no capítulo VII do Plano Diretor;

IX - implantação ou manutenção de áreas verdes, ou ambas;

X - mitigação das incomodidades;

XI - disponibilização de área dentro do próprio empreendimento para implantação de atividades complementares, em face da demanda gerada pelo próprio empreendimento;

XII - restrição das atividades ao interior do estabelecimento em horários específicos, a serem estabelecidos em conformidade análise dos impactos de vizinhança;

XIII - realização de melhorias no entorno de modo a compensar a desvalorização imobiliária;

XIV - criação de ambiente urbano integrado e harmonioso com o entorno;

XV - implantação do empreendimento de forma que não prejudique a visibilidade do bem de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;

XVI - criação ou ampliação de área permeável, vegetada ou arborizada;

XVII – outras medidas preventivas, potencializadoras, mitigadoras e compensatórias a serem definidas observando os critérios a serem definidos pelo órgão de planejamento urbano e ambiental.

§1º Excepcionalmente, poderão ser exigidas medidas adicionais àquelas estabelecidas na legislação ordinária, a serem estabelecidas pelo órgão responsável pelo planejamento e gestão territorial.

§2º Empreendimentos públicos caracterizados como Habitação de Interesse Social - HIS terá isenção e desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor das medidas e contrapartidas financeiras estabelecidas.

§3º Considera-se, no entendimento desta lei, Habitação de Interesse Social aquela que é destinada para à população de baixa renda que não possui acesso à moradia formal e não consegue realizar financiamentos imobiliários ou outro tipo de aquisição onerosa.

## **SEÇÃO I**

### **DA APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

**Art. 13.** O interessado, público ou privado, deverá:

I - elaborar o EIV, nos termos da legislação vigente, e fornecer exemplares do estudo em papel e em meio digital, com vistas à sua disponibilização na página oficial da Prefeitura na rede mundial de computadores-internet;



II - cumprir as exigências, quando solicitadas, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV;

III - promover a realização de audiências públicas para os estudos de impactos de vizinhança do tipo III, quando for o caso a serem definidos por portaria específica;

IV - assinar Termo de Compromisso, antes da aprovação do empreendimento, responsabilizando-se integralmente pela execução, custos e despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, nos termos da minuta fornecida;

V - implementar as medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras e compensatórias e os respectivos programas de monitoramento;

VI - apresentar um cronograma de execução dos projetos e obras das medidas mitigadoras que deverá ser avaliado pela prefeitura quando da assinatura do termo de compromisso;

VII - prestar contas periodicamente, ao poder executivo municipal, do andamento da execução das medidas mitigadoras aprovadas, de acordo com o previsto no Termo de Compromisso firmado pelo empreendedor, observado o cronograma de execução dos projetos e obras apresentados;

VIII - dar publicidade aos seguintes documentos: protocolo do EIV e sua aprovação pela Prefeitura, Termo de Compromisso, cronograma dos projetos e obras, prestação de contas do andamento da implantação das medidas mitigadoras após a sua aprovação.

§ 1º O EIV deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, às expensas do empreendedor, cujos membros deverão estar devidamente habilitados na sua área de atuação, que se responsabilizarão pelas informações, resultados e conclusões apresentadas, não podendo, sob nenhuma hipótese possuir vínculo direto ou indireto com o Poder Executivo.

§2º Visando dar plena efetividade ao inciso VII do presente artigo, poderá ser exigido discricionariamente pelo órgão responsável pelo planejamento e gestão territorial do Município um Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, conforme o parágrafo único do Art. 17 desta lei, objetivando a simplificação do processo de licenciamento, bem como a apresentação dos resultados do EIV.

§3º O EIV do Tipo I fica isento do estabelecido neste artigo, à exceção dos incisos II e IV.

**Art. 14.** O Alvará de Habite-se, a Licença de Operação e o Termo de Verificação de Obras (TVO), só serão emitidos mediante comprovação pelo Poder Público da efetiva conclusão de todas as medidas definidas pelo EIV e pela licença ambiental, quando for o caso.

§1º Eventuais pedidos de reconsideração do Parecer Técnico Final do EIV, serão submetidos à Câmara de Controle Urbano (CCU) ou ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, conforme o caso.

§2º Pedidos de recursos serão submetidos ao CCU.

**Art. 15.** Nos casos em que couber EIV e licenciamento ambiental o Poder Público Municipal fará a análise de forma integrada.

**Art. 16.** A contrapartida financeira referente à mitigação ou redução dos impactos previstos nesta lei será calculada conforme anexo único da presente norma.

§1º Para definição dos coeficientes, deverá ser utilizada a matriz de cálculo do EIV, que utiliza parâmetros como:

- I - Tipo (habitacional ou não);
- II - Localização (em acordo com o zoneamento do plano diretor, Lei No. 072/2019 e alterações);
- III - Atividade (conforme com o artigo 5 desta lei);
- IV - Impactos (conforme o artigo 8 desta lei).

§2º A emissão da Licença de Construção (para edificações) e do Ato de Aprovação (para Loteamento) está condicionada a assinatura do Termo de Compromisso decorrente da análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

**Art. 20.** O empreendedor deverá dar publicidade do Estudo de Impacto de Vizinhança através da publicação do aviso do protocolo e da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança em jornal periódico de ampla circulação local ou regional e publicada no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, subsequentes à data do protocolo do Estudo de Impacto de Vizinhança, e comprovar a publicidade no processo administrativo competente na Prefeitura.

**Art. 21.** A publicação deverá ser realizada de acordo com as normas de publicação da imprensa oficial.

**Parágrafo único.** A publicação deverá ser realizada preferencialmente nas seções ou locais destinados às publicidades dos atos oficiais.

**Art. 22.** Na publicação do aviso de apresentação do protocolo do Estudo de Impacto de Vizinhança deverá constar, no mínimo, as seguintes informações:

- I - nome da pessoa física ou jurídica, responsável pelo empreendimento;
- II - descrição do empreendimento ou atividade que será desenvolvida;
- III - local do empreendimento ou atividade;
- IV - prazos para manifestação;
- V - indicação do número do processo administrativo protocolado junto a Prefeitura.

**Art. 23.** A publicação deverá tornar público que foi protocolado ou aprovado o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o caso, e deverá:

I - conter os dados mínimos exigidos referentes ao protocolo ou a aprovação, conforme listados em artigos anteriores;

II - conter informação que está aberto o prazo de 30 (trinta) dias corridos para manifestação escrita, endereçada à Ouvidoria e/ou órgão de planejamento e meio ambiente;

**Art. 24.** Cabe ao interessado a comprovação das publicações mediante a juntada de exemplar, seção ou página do periódico, devidamente demarcada, ao respectivo processo onde se encontra em tramitação de análise do EIV

**Art. 25.** Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Jaime Nejam, 18 de agosto de 2021; 200º da Independência; 133º da República.

**RAQUEL LYRA**

Prefeita

O projeto que originou esta lei é de autoria do poder executivo

**LEI Nº 6.742, DE 18 DE AGOSTO DE 2021.**

**ANEXO ÚNICO**

**VALOR DA COMPENSAÇÃO DO EIV = 1,5% do CUB da obra/empreendimento.**

Para casos de construção ou de atividades, o valor da Compensação referente ao EIV é limitado a 1,5% do CUB (Custo Unitário Básico) da obra/empreendimento, considerando a área total de construção correspondente licenciável, e deverá ser cobrado para empreendimentos com área igual ou superior à 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou a partir de 100 (cem) Unidades Habitacionais, o que ocorrer primeiro.

$$\mathbf{VCC = 0,015 \times CUB \times AC}$$

**VCC** = Valor da Compensação para Construção e Atividades

**CUB** = Custo Unitário Básico da construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), para o estado de Pernambuco, publicados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Pernambuco – SINDUSCON/PE.

**AC** = Área Construída total

Para os casos de Parcelamento do solo (loteamento e condomínio de lotes), a compensação será através da construção e/ou adoção de áreas públicas conforme Lei 6057/2018.