

**ANEXO II**  
**TERMO DE REFERÊNCIA**  
**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**  
**RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)**

**INTRODUÇÃO**

O *Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)* e o conseqüente *Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)* são apoiados pelo artigo 36 do Estatuto da Cidade (*Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001*) no que tange ao Poder Municipal como agente responsável pela definição daqueles empreendimentos cujas atividades, públicas ou privadas, estejam sujeitas à elaboração do referido estudo, com o propósito de se obter “*licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento*”.

A elaboração do *Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)* e do *Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)* para empreendimentos públicos e privados ficará a cargo do empreendedor, que disponibilizará equipe técnica multidisciplinar, com pelo menos um profissional capacitado para assinar a *Responsabilidade Técnica (RT)*.

**PARÂMETROS**

O *EIV* é um instrumento de verificação das relações urbanísticas do entorno com o empreendimento dos pontos de vista ambiental, urbano, social, cultural, histórico e viário.

Tal estudo exerce influência direta nas informações projetuais, dando margem para qualquer mudança necessária para que se garanta o bem-estar da coletividade, o que exige flexibilidade total das soluções técnicas apresentadas pelo empreendedor, frente às notificações a serem apontadas pelo corpo técnico responsável pela análise do *EIV*.

Cabe a *Comissão de Avaliação Técnica de Urbanismo (CATU)* exarar parecer técnico quanto à aprovação ou desaprovação do *EIV*. O que implica no apontamento dos impactos advindos da implementação do projeto em questão, tais como a sobrecarga no trânsito, incômodos à vizinhança durante a execução das obras pretendidas, e possíveis impactos ambientais. Assim, as medidas mitigadoras a serem abordadas (*obras de infraestrutura complementares, equipamentos comunitários, compensações ambientais etc.*) serão condições imprescindíveis para a aprovação do projeto. E na eventualidade de serem detectadas informações inidôneas, a *CATU* deverá propor a adoção das medidas legais cabíveis.

O *EIV* e *RIV* não substituem a exigência de elaboração e a aprovação de *Estudos Ambientais e Estudo de Impacto de Trânsito (EIT)* e do *Relatório de Impacto de Trânsito (RIT)*. Devem ser entregues em cópia física impressa em folhas no formato *A-4* ou *A-3* encadernada, além de uma cópia de meio digital para a devida publicidade, nos termos do que dispõe o parágrafo único do artigo 37 da Lei Federal nº 10.257/2001.

Na eventualidade do *EIV/RIV* deixarem de satisfazer os requisitos próprios o empreendedor será notificado para, no prazo máximo de 06 (*seis*) meses, prorrogável uma vez por igual prazo, a requerimento do empreendedor, corrigi-lo, saná-lo, complementá-lo *etc.*, conforme as circunstâncias de cada caso.

A aprovação do *EIV/RIV* pelo órgão municipal competente, assim como a implantação das medidas mitigadoras, deverão seguir os seguintes procedimentos:

- Para o Alvará de Construção o *EIV/RIV* deverá ser aprovado anteriormente e as medidas mitigadoras deverão estar discriminadas no projeto e no Alvará;
- Para o caso de Legalização o *EIV/RIV* deverá ser aprovado anteriormente e as medidas mitigadoras executadas e discriminadas no projeto e no Habite-se/Ocupação.

## ESTRUTURA

### I - Identificação do Empreendimento:

- a) Requerente: Nome/Razão Social, o número do CNPJ-MF/CPF-MF, endereço e contato;
- b) Equipe Técnica: Nome, função, nº de Registro, telefones e endereço eletrônico, se tiver;
- c) Informações Gerais: Tipos de atividades principais e secundárias a serem desenvolvidas, o porte do empreendimento, a origem das tecnologias empregadas (*nacionalidade, região do país ou estado*);
- d) Objetivos/Justificativa do empreendimento em relação ao contexto social, econômico e ambiental;
- e) Localização Geográfica: Local proposto para o empreendimento, com mapa ou croquis, em escala adequada à dimensão do empreendimento, incluindo as vias de acesso, a posição em relação a bacia hidrográfica (*indicando a linha do leito maior dos cursos d'água e áreas úmidas*).

### II - Caracterização do Empreendimento:

- a) Projeto de Arquitetura (*anteprojeto*): implantação, locação, planta baixa, planta de cobertura, cortes, fachadas, quadro de áreas (*índice de permeabilidade, índice de ocupação, índice de aproveitamento*), memória de cálculo para demanda de vagas de estacionamento, quadro de aberturas, detalhamento de poço de recarga com memorial e nível do lençol freático com laudo de sondagem;
- b) Fases de planejamento, implantação, operação e desativação do empreendimento;
- c) Etapas de expansão, com informações detalhadas;
- d) Empreendimentos associados e/ou decorrentes;
- e) Empreendimentos similares e de referência em outras localidades, em caso de empreendimentos atípicos;
- f) Descrição das alternativas tecnológicas;
- g) Alternativas locacionais;

- h) Relação de compatibilização do empreendimento com planos, programas e projetos de entidades governamentais e não governamentais;
- i) Relação do empreendimento com a legislação municipal e os documentos técnicos de importância (*cartas de risco, estudos ambientais e sociais etc.*).

III - Área de Influência (AI) terá:

- a) 250,00m (*duzentos e cinquenta metros*) de margem do perímetro do terreno, com área construída até 2.500,00m<sup>2</sup> (*dois mil e quinhentos metros quadrados*);
- b) 500,00m<sup>2</sup> (*quinhentos metros quadrados*) de margem do perímetro do terreno, com área construída entre 2.500,01m<sup>2</sup> (*dois mil e quinhentos metros e um centímetro quadrados*) e 10.000,00m<sup>2</sup> (*dez mil metros quadrados*);
- c) 750,00m<sup>2</sup> (*setecentos e cinquenta metros quadrados*) de margem do perímetro do terreno, com área construída entre 10.000,01m<sup>2</sup> (*dez mil metros e um centímetro quadrados*) e 20.000m<sup>2</sup> (*vinte mil metros quadrados*);
- d) 1.000,00m<sup>2</sup> (*mil metros quadrados*) de margem do perímetro do terreno, com área construída acima de 20.000,01m<sup>2</sup> (*vinte mil metros e um centímetro quadrados*).

A Área de Influência (AI) para parcelamentos será contabilizada pela área total de cada empreendimento com o mesmo alcance de parâmetros das áreas construídas acima colocados.

Deverão ser apresentados mapas indicando pontos de interesse, com áreas de importância social (*equipamentos e instituições públicos e privados*), ambiental e ecológica (*áreas de preservação e unidades de conservação*), espaços públicos (*parques, praças, centros culturais, prédios e/ou monumentos históricos*), monumentos artísticos, vias, aeroportos, terminais rodoviários, linhas de transmissão elétrica, Estações Rádio Base (ERB), aterros, feiras, centros comerciais, *shoppings*, entre outros pontos que se mostrarem relevantes para o interesse coletivo.

O Estudo do Entorno deverá ser executado com os devidos levantamentos, diagnósticos e análises gráficas dentro da Área de Influência (AI) que possam afetar a dinâmica projetual do empreendimento em questão: Uso do Solo, Análise Viária e Levantamento de Massas Vegetais e Cursos Hídricos; inventário de edificações históricas relevantes, e sítios arqueológicos.

#### IV - Pesquisa de Opinião Pública

Aplicação de questionários objetivos em todas as residências e estabelecimentos da Área de Influência (AI) ou pesquisa por amostragem demonstrando o método utilizado, o qual deve ser distribuído de forma equânime em todos os quadrantes da Área de Influência (AI).

A Pesquisa de Opinião Pública deve abranger:

- a) Descrição visual (*foto/maquete eletrônica*) do empreendimento ao entrevistado;
- b) Descrição pormenorizada do empreendimento (*número de pavimentos, uso, horário de funcionamento, emissão de ruídos, emissão de gases*);
- c) Caracterização social, econômica e cultural da vizinhança afetada;
- d) Concordância de pelo menos 70,00% (*setenta por cento*) para aprovação; em caso de concordância entre 50,00% (*cinquenta por cento*) e 69,99% (*sessenta e nove vírgula noventa e nove por cento*) fica condicionado à aprovação pelo COMCIDADE;

Impactos de Vizinhança a serem considerados:

- a) Sobrecarga na rede viária e de transportes;
- b) Movimentos de terra e produção do entulho;
- c) Impacto na microeconomia local da área;
- d) Impacto nas relações sociais e de vizinhança da área;
- e) Absorção de águas pluviais;
- f) Impactos sobre o meio ambiente;
- g) Padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança;

- h) Impactos socioambientais possíveis com a desativação ou não funcionamento do empreendimento conforme previsto;
- i) Adensamento populacional da área direta;
- j) Uso e Ocupação do Solo;
- k) Sombreamento e prejuízo da ventilação de lotes vizinhos para edifícios com mais de 30,00m (*trinta metros*) de altura;
- l) Poluição sonora do empreendimento;
- m) Poluição atmosférica e hídrica do empreendimento;
- n) Permeabilidade do solo do empreendimento;
- o) Atração de atividades complementares;
- p) Valorização imobiliária do empreendimento;
- q) Equipamentos urbanos e/ou comunitários: saúde, educação, lazer *etc.*
- r) Impacto sobre a infraestrutura no sistema do empreendimento:
  - 1. Consumo de água;
  - 2. Lançamento de esgoto;
  - 3. Drenagem de águas pluviais;
  - 4. Sistema de coleta de resíduos sólidos;
  - 5. Rede de energia elétrica.
- s) Impacto na paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- t) Vegetação;
- u) Bens de Interesse do Patrimônio;
- v) Impactos sobre a saúde e o bem estar da vizinhança, advindos de emissões atmosféricas, líquidas, poluição visual e sonora, em todas as fases do empreendimento;
- w) O questionário, com os dados de identificação do entrevistado e a devida assinatura, deve constar anexo ao EIV.

#### V - Medidas Compensatórias

- a) Impactos sobre o mercado de trabalho: podem ser exigidas unidades de trabalho dentro do empreendimento, ou iniciativas de recolocação profissional para os segmentos ou grupos afetados;
- b) Impactos sobre a infraestrutura viária: podem ser exigidos investimentos em sinalização, estruturação viária, mobiliários urbanos,

adequação de calçadas dentro dos parâmetros de mobilidade aceitáveis, entre outros;

- c) Impactos sobre o meio ambiente: podem ser exigidos o aumento de áreas verdes como plantio de árvores, recuperação de áreas degradadas, medidas de contenção de erosão, planos diferenciados de drenagem, sistemas adicionais de recarga do lençol freático, recuperação de nascentes e matas de galeria *etc.*;
- d) Adensamento populacional: podem ser exigidos equipamentos comunitários, tais como: escolas, creches *etc.*

## VI - Plano de Acompanhamento

Apresentar plano de acompanhamento das medidas a serem adotadas, indicando, no mínimo, os parâmetros e métodos para avaliação e sua justificativa, a periodicidade das amostragens para cada parâmetro, e os organismos responsáveis pela efetivação de cada ação ou atividade do plano na forma de quadro.

## VII - Conclusão e Recomendações:

A partir da análise dos impactos de vizinhança, deverá ser apresentada pelo técnico responsável a decisão sobre a realização ou não do empreendimento e as recomendações necessárias, as quais, em caso de decisão favorável ao empreendimento, deverão prever ações que venham mitigar os impactos oriundos de sua implantação, conforme itens anteriores.