

Minuta de Projeto de Lei nº ...

Estabelece as normas e procedimentos para aplicação dos instrumentos urbanísticos Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Cota de Solidariedade no Município do Recife, em cumprimento à Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife.

Observação

Ementa alterada em função da proposta acatada de retirada da Cota de Solidariedade do presente projeto de lei para tratamento em lei específica.

Redação Resultante

Estabelece as normas e procedimentos para aplicação dos instrumentos urbanísticos Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e ~~Cota de Solidariedade~~ no Município do Recife, em cumprimento à Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife.

O PREFEITO DO RECIFE, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 26 e art. 54, III, da Lei Orgânica do Município do Recife, e em observância aos artigos 153 a 157 da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife, submete à Câmara de Vereadores do Recife o seguinte Projeto de Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Redação original

Art. 1º A presente Lei regulamenta a aplicação, no Município do Recife, do Estudo de Impacto de Vizinhança, doravante denominado EIV, e da Cota de Solidariedade, em observância à Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Recife, doravante denominado Plano Diretor, e, no que

couber, à Lei de Uso e Ocupação do Solo, doravante denominada LUOS, com suas alterações posteriores.

Contribuições

Contribuição 1 (Contribuinte 2): Deverá ser apresentado um projeto de lei separado que aborde especificamente a Cota de Solidariedade, este novo projeto de lei deve detalhar como a Cota de Solidariedade funcionará, seus objetivos e como ela será implementada. Desta forma deve ser retirada do presente projeto de lei sobre o EIV.

Contribuição 2 (Contribuinte 3): Retirar a Cota de Solidariedade deste Projeto de Lei e tratá-la em uma Lei específica, ampliando a discussão sobre os impactos positivos e negativos do instrumento. Levar em consideração que o instrumento Cota de Solidariedade foi rejeitada Conferência da Cidade pré-Plano Diretor, em contrapartida da destinação de 70% dos recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir para produção de Habitação de Interesse Social.

Avaliação

Acatada a proposta de detalhar o instrumento da Cota de Solidariedade em lei específica, a partir de estudos mais aprofundados considerando fatos recentes como a nova versão do Programa Minha Casa, Minha Vida, e o novo censo demográfico.

Redação Resultante

Art. 1º A presente Lei regulamenta a aplicação, no Município do Recife, do Estudo de Impacto de Vizinhança, doravante denominado EIV, ~~e da Cota de Solidariedade~~, em observância à Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Recife, doravante denominado Plano Diretor, e, no que couber, à Lei de Uso e Ocupação do Solo, doravante denominada LUOS, com suas alterações posteriores.

Redação original

Art. 2º 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 urbanísticos e ambientais de significativa repercussão ou interferência na vizinhança, para subsídio ao licenciamento da implantação ou ampliação de um empreendimento de impacto, de forma a possibilitar sua inserção harmônica no ambiente urbano, promovendo a preservação dos interesses coletivos, com vistas à justa distribuição dos ônus e bônus do processo de produção da cidade.

Contribuições

Contribuição 3 (Contribuinte 2): Deve ser incluído que podemos ter impacto de vizinhança positivo em um empreendimento imobiliário referente aos efeitos benéficos que a construção e operação desse empreendimento podem ter sobre a área

circundante. Esses impactos podem beneficiar tanto os moradores locais quanto os proprietários de imóveis próximos.

Contribuição 4 (Contribuinte 3): Ressaltar que todo projeto também apresenta impactos positivos na dinâmica urbana.

Avaliação

Acatadas as propostas.

Contribuição 5 (Contribuinte 4): Incluir o aspecto de avaliação do impacto social gerado pelo empreendimento. “Art. 2º O EIV é o documento que apresenta o conjunto de estudos e informações técnicas relativos à identificação, avaliação e definição de medidas de adequação dos impactos SOCIAIS, urbanísticos e ambientais de significativa repercussão ou interferência na vizinhança, para subsídio ao licenciamento da implantação ou ampliação de um empreendimento de impacto, de forma a possibilitar sua inserção harmônica no ambiente urbano, promovendo a preservação dos interesses coletivos, com vistas à justa distribuição dos ônus e bônus do processo de produção da cidade.”

Contribuição 6 (Contribuinte 6): Incluir o aspecto de avaliação do impacto social gerado pelo empreendimento.

Avaliação

Acatadas as propostas.

Redação Resultante

Art. 2º O EIV é o documento que apresenta o conjunto de estudos e informações técnicas relativos à identificação, avaliação e definição de medidas de adequação dos impactos **sociais**, urbanísticos e ambientais de significativa repercussão ou interferência na vizinhança, **e de potencialização dos impactos positivos**, para subsídio ao licenciamento da implantação ou ampliação de um empreendimento de impacto, de forma a possibilitar sua inserção harmônica no ambiente urbano, promovendo a preservação dos interesses coletivos, com vistas à justa distribuição dos ônus e bônus do processo de produção da cidade.

Redação original

Art. 3º A Cota de Solidariedade consiste na exigência, para conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos, da produção de Habitação de Interesse Social (HIS), pelo próprio promotor, da doação de terrenos para produção de HIS ou da doação de recursos ao município para fins de produção de Habitação de Interesse Social e de equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

Contribuições

Contribuição 7 (Contribuinte 2): Deverá ser apresentado um projeto de lei separado que aborde especificamente a Cota de Solidariedade, este novo projeto de lei deve detalhar como a Cota de Solidariedade funcionará, seus objetivos e como ela será implementada. Desta forma deve ser retirada do presente projeto de lei sobre o EIV.

Contribuição 8 (Contribuinte 3): Retirar a Cota de Solidariedade deste Projeto de Lei e trata-la em uma Lei específica, ampliando a discussão sobre os impactos positivos e negativos do instrumento. Levar em consideração que o instrumento Cota de Solidariedade foi rejeita da Conferência da Cidade pré-Plano Diretor, em contrapartida da destinação de 70% dos recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir para produção de Habitação de Interesse Social.

Avaliação

Acatadas as propostas. A Cota de Solidariedade será tratada em lei específica.

Contribuição 9 (Contribuinte 4): Especificar que a cota de solidariedade deverá ser destinada a famílias com faixa de renda de até 6 salários mínimos. Art. 3º A Cota de Solidariedade consiste na exigência, para conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos, da produção de Habitação de Interesse Social (HIS) destinada a famílias com renda familiar mensal média de no máximo 6 salários mínimos, pelo próprio promotor, da doação de terrenos para produção de HIS ou da doação de recursos ao município para fins de produção de Habitação de Interesse Social e de equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

Contribuição 10 (Contribuinte 06): Definir o público para o qual a cota de solidariedade deverá ser aplicada, especificando o recorte de renda. Sugerimos que sejam famílias com faixa de renda de até 6 salários mínimos.

Avaliação

Acatadas as propostas. A definição do público beneficiário da aplicação da Cota da Solidariedade é um dos aspectos a serem detalhados na lei específica do instrumento.

Redação Resultante

~~Art. 3º A Cota de Solidariedade consiste na exigência, para conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos, da produção de Habitação de Interesse Social (HIS), pelo próprio promotor, da doação de terrenos para produção de HIS ou da doação de recursos ao município para fins de produção de Habitação de Interesse Social e de equipamentos públicos sociais complementares à moradia.~~

Redação original

Art. 4º Para os efeitos desta Lei são adotados os seguintes conceitos:

I - empreendimentos de impacto: são aqueles, públicos ou privados, que podem causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana, na mobilidade ou que gerem repercussão ambiental significativa;

II - impacto urbanístico: efeito ou consequência no ambiente urbano causado por empreendimento, em decorrência de seu porte ou natureza, que provoque alterações na paisagem, na dinâmica urbana e nas condições de qualidade de vida da população;

III - vizinhança: imediações territoriais e sua população passíveis de sofrerem impactos no seu ambiente natural ou construído, quando da implantação ou ampliação de empreendimento;

IV - medidas de adequação dos impactos: medidas estabelecidas no licenciamento de empreendimentos de impacto, vinculadas a estes, como condição para sua realização, podendo ser de ordem mitigadora ou compensatória;

V - medidas compensatórias: ações destinadas a compensar impactos adversos aceitáveis, que não podem ser evitados ou mitigados;

VI - medidas mitigadoras: ações destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados, decorrentes da instalação de empreendimento de impacto.

Contribuições

Contribuição 11 (Contribuinte 1): Sugestão: no inciso I, eu colocaria impacto negativo no meio ambiente. Chamo atenção que outros empreendimentos que podem não ser considerados dentro da definição de empreendimento de impacto também estão sujeitos a causar danos negativos ao meio ambiente.

Avaliação

A proposta foi entendida como já contemplada no projeto de lei, vide a menção a impacto no ambiente natural e construído.

Contribuição 12 (Contribuinte 2): Deve ser incluído que podemos ter impacto de vizinhança positivo em um empreendimento imobiliário referente aos efeitos benéficos que a construção e operação desse empreendimento podem ter sobre a área circundante. Esses impactos podem beneficiar tanto os moradores locais quanto os proprietários de imóveis próximos.

Contribuição 13 (Contribuinte 3): Ressaltar que os impactos também podem ser positivos.

Avaliação

Acatadas as propostas.

Redação Resultante

Art. 3º Para os efeitos desta Lei são adotados os seguintes conceitos:

I - empreendimentos de impacto: são aqueles, públicos ou privados, que podem causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana, na mobilidade ou que gerem repercussão ambiental significativa;

II - impacto urbanístico: efeito ou consequência no ambiente urbano causado por empreendimento, em decorrência de seu porte ou natureza, que provoque alterações na paisagem, na dinâmica urbana e nas condições de qualidade de vida da população;

III - vizinhança: imediações territoriais e sua população passíveis de sofrerem impactos no seu ambiente natural ou construído, quando da implantação ou ampliação de empreendimento;

IV - medidas de adequação dos impactos: medidas estabelecidas no licenciamento de empreendimentos de impacto, vinculadas a estes, como condição para sua realização, podendo ser de ordem mitigadora ou compensatória **dos impactos negativos, e/ou potencializadora dos impactos positivos;**

V - medidas compensatórias: ações destinadas a compensar impactos adversos aceitáveis, que não podem ser evitados ou mitigados;

VI - medidas mitigadoras: ações destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados, decorrentes da instalação de empreendimento de impacto;

VII - medidas potencializadoras: ações destinadas a ampliar os impactos benéficos públicos e coletivos decorrentes da instalação de Empreendimento de Impacto.

Redação original

Art. 5º Os empreendimentos de impacto que dependem da aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e da prestação da Cota de Solidariedade para seu licenciamento urbanístico se encontram definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Recife (LUOS).

Contribuições

Contribuição 14 (Contribuinte 2): Deverá ser apresentado um projeto de lei separado que aborde especificamente a Cota de Solidariedade, este novo projeto de lei deve detalhar como a Cota de Solidariedade funcionará, seus objetivos e como ela será implementada. Desta forma deve ser retirada do presente projeto de lei sobre o EIV.

Contribuição 15 (Contribuinte 3): Tratar a Cota de Solidariedade em Lei específica.

Avaliação

Acatada a proposta sob a mesma justificativa do 1º artigo.

Redação Resultante

Art. 4º Os empreendimentos de impacto que dependem da aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ~~e da prestação da Cota de Solidariedade~~ para seu licenciamento urbanístico se encontram definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Recife (LUOS).

CAPÍTULO II

DO CONTEÚDO DO EIV

Redação original

Art. 6º O Estudo de Impacto de Vizinhança deve conter:

- I. a caracterização do empreendimento: identificação, localização, objetivos e justificativas;
- II. a caracterização da vizinhança: definição e diagnóstico social, econômico, cultural, urbanístico e ambiental da área de influência do empreendimento proposto antes da sua implantação, considerando planos, programas e projetos públicos ou privados previstos ou em execução na área, conforme informações disponibilizadas pelo Executivo Municipal;

Contribuição Poder Público (correção)

Considerando que, pelo projeto de lei, o EIV passará a ser protocolado sem a elaboração anterior da OPEI, não será exigido que o interessado apresente informações sobre os planos, programas e projetos públicos e privados existentes na área de vizinhança do empreendimento, sendo tais informações consideradas e acrescentadas pelo poder público no processo de análise do EIV (ver redação resultante do artigo).

- III. a caracterização dos possíveis impactos: identificação, incluindo a indicação dos critérios adotados para a avaliação dos impactos quanto à natureza, em positivos e negativos; quanto à forma, em diretos e indiretos; quanto à reversibilidade, em reversíveis e irreversíveis; quanto à temporalidade, em temporários e permanentes; quanto à duração, em curto, médio e longo prazo; quanto à magnitude, em baixa, moderada e alta, decorrentes da instalação do empreendimento ou da

atividade, considerando, de acordo com o nível de impacto, a análise das seguintes questões:

a) meio ambiente;

Contribuições

Contribuição 16 (Contribuinte 1): Observação para a alínea a) deve atender também ao solicitado no Termo de Referência pra Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), nos casos de obra com atividade definida.

Avaliação

Não incluída. Entendimento de que a compatibilização entre o EIV e a Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) está contemplada na redação do art. 8º (renumerado como art. 7º na nova versão do PL).

- 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.

Contribuições

Contribuição 17 (Contribuinte 2): É necessário uma fundamentação técnica descrita na alínea K para promover uma decisão, ação ou argumentação com base em critérios técnicos, legais e objetivos.

Contribuição 18 (Contribuinte 3): Complementar a alínea "K" com, " desde que justificados técnica e de forma legal e objetiva".

Contribuição 19 (Contribuinte 4): Incluir, no inciso III, a necessidade de análise sobre remoção de imóveis de moradia e comércio na região de impacto do empreendimento.

Contribuição 20 (Contribuinte 5): sei que outros aspectos podem incluir ruído, mas acredito que é necessário estar em destaque: k) projeção e mitigação dos ruídos gerados nas construção e na operação moro de frente à doca de um supermercado e é um inferno! Inclusive, os horários de funcionamento variados, sem respeitar horário comercial, caminhões acima do projetado inicialmente, ruídos de ré e de entrada, virou um inferno morar no local que já moro há 30 anos. Uma outra questão, o estudo de impacto deve prever não só o empreendimento no tamanho atual, mas a projeção do

tamanho no futuro. O tamanho desse supermercado aumentou ao longo do tempo e, com isso, mudou a dinâmica da vizinhança. E isso vai mudando porque depois de aprovado cai a fiscalização. Hoje são pombos, asfalto quebrado, caminhões pegando a contramão de ré e uma série de absurdos.

Contribuição 21 (Contribuinte 6): Incluir, no inciso III, a necessidade de análise sobre remoção de imóveis de moradia e comércio na região de impacto do empreendimento, considerando os desdobramentos na geração de renda sobretudo dos imóveis de uso misto ou comercial indicados para remoção. No parágrafo único estabelecer prazo para regulamentação do roteiro básico para elaboração do estudo de impacto de vizinhança.

Avaliação

Acatadas (ver redação resultante do artigo)..

- IV. a caracterização das medidas mitigadoras e compensatórias: proposição de soluções e medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos negativos gerados pelo empreendimento ou atividade a ser implantada, com a justificativa e descrição dos efeitos esperados.

Parágrafo único. O Roteiro Básico para Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, contendo detalhamento dos itens a serem apresentados, será estabelecido em regulamento.

Contribuições

Contribuição 22 (Contribuinte 4): No parágrafo único estabelecer prazo para regulamentação do roteiro básico para elaboração do estudo de impacto de vizinhança.

Avaliação e contribuição do Poder Público (correção)

A previsão de estabelecer um roteiro básico para elaboração do EIV posteriormente a publicação da lei poderia gerar um hiato para a aplicação do instrumento. Foi entendido que o artigo já traz o conteúdo para a elaboração do EIV, e que o mesmo poderá vir a ser detalhado e atualizado progressivamente pelo poder público (ver redação resultante do artigo).

Redação Resultante

Art. 5º O Estudo de Impacto de Vizinhança deve conter:

- V. a caracterização do empreendimento: identificação, localização, objetivos e justificativas;
- VI. a caracterização da vizinhança: definição e diagnóstico social, econômico, cultural, urbanístico e ambiental da área de influência do empreendimento proposto antes da sua implantação, ~~considerando planos, programas e projetos públicos ou privados previstos ou em~~

~~execução na área, conforme informações disponibilizadas pelo Executivo Municipal;~~

- VII. a caracterização dos possíveis impactos: identificação, incluindo a indicação dos critérios adotados para a avaliação dos impactos quanto à natureza, em positivos e negativos; quanto à forma, em diretos e indiretos; quanto à reversibilidade, em reversíveis e irreversíveis; quanto à temporalidade, em temporários e permanentes; quanto à duração, em curto, médio e longo prazo; quanto à magnitude, em baixa, moderada e alta, decorrentes da instalação do empreendimento ou da atividade, considerando, de acordo com o nível de impacto, a análise das seguintes questões:
- 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, necessidade de relocação de moradias, entre outros, desde que justificados pelo órgão municipal competente pela análise.**
- VIII. a caracterização das medidas mitigadoras e compensatórias: proposição de soluções e medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos negativos gerados pelo empreendimento ou atividade a ser implantada, com a justificativa e descrição dos efeitos esperados.

~~Parágrafo único. O Roteiro Básico para Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, contendo detalhamento dos itens a serem apresentados, será estabelecido em regulamento. O Poder Executivo Municipal poderá detalhar aspectos do conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança em regulamento.~~

Redação original mantida (artigo renumerado)

Art. 6º O EIV deve conter um capítulo de síntese, com ênfase nas conclusões e linguagem acessível à comunidade em geral, contendo ilustrações, simulações e

demais meios necessários à adequada compreensão de seu conteúdo e dos impactos do empreendimento na vizinhança.

Redação original mantida (artigo renumerado)

Art. 7º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação da Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) requerida nos termos da legislação ambiental.

Parágrafo único. Os empreendimentos de impacto que se enquadrem na obrigação de elaboração de EIA poderão ter o conteúdo do seu EIV incluído e analisado no processo de avaliação do EIA correspondente, conforme regulamentação específica.

Contribuições

Contribuição 23 (Contribuinte 5): Aqui fala de AIA e EIA, melhor homogenizar a linguagem.

Avaliação

Acatada. Incluída a menção por extenso da sigla do EIA.

Redação Resultante

Art. 7º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação da Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) requerida nos termos da legislação ambiental.

Parágrafo único. Os empreendimentos de impacto que se enquadrem na obrigação de elaboração de **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)** poderão ter o conteúdo do seu EIV incluído e analisado no processo de avaliação do EIA correspondente, conforme regulamentação específica.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE ANÁLISE DO EIV

Redação original mantida (artigo renumerado)

Art. 8º Os empreendimentos de impacto terão seu EIV correspondente analisado mediante processo específico denominado Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI).

Redação original

Art. 10. A aprovação da Viabilidade de Empreendimento de Impacto será requisito para o ingresso de solicitação de aprovação de projeto para uso e/ou atividade classificados como empreendimentos de impacto nos seguintes tipos de processos:

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.

§ 1º Poderá ser dispensado o EIV de empreendimento inserido em área objeto de plano urbanístico ou de operação urbana consorciada quando comprovada a sua compatibilização com os estudos e condições estabelecidos na aprovação do respectivo plano urbanístico ou operação urbana consorciada.

Contribuições

Contribuição 24 (Contribuinte 4): Supressão do §1º. Independente de já ter sido feito EIV para área objeto de operação urbana ou plano urbanístico, deve-se manter a obrigatoriedade de realização do EIV para outros empreendimentos de impacto inseridos nessa região, considerando as especificidades do mesmo.

Contribuição 25 (Contribuinte 6): Supressão do §1º pois a dispensa da realização de EIV em casos de Plano Urbanístico e de Operação Consorciada cria uma regra de exceção para empreendimentos de igual impacto colocando-os em situação de privilégio perante os demais.

Avaliação

Proposta acatada. No entanto, o artigo não foi suprimido mas foi indicada a realização do EIV para os casos tratados no dispositivo como solicitado ao invés de sua dispensa como previa a redação original (ver redação resultante do artigo).

Redação original

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

Contribuições

Contribuição 27 (Contribuinte 2): Como ainda não está definido o correto é usar a palavra "poderá" em vez de "será".

Contribuição 28 (Contribuinte 3): No parágrafo 2º trocar a palavra "Será" por "Poderá", uma vez que o regramento será detalhado em ato específico, onde os critérios de enquadramento e exigibilidade serão definidos e detalhados.

Avaliação e contribuição do Poder Público

Propostas acatadas. Foi acrescentada à redação que os referidos imóveis deverão ser contíguos ou interligados para caracterizar a situação pretendida no dispositivo (ver redação resultante do artigo).

Redação original

§ 3º Ato do Executivo Municipal estabelecerá os critérios para enquadramento das hipóteses tratadas no §2º deste artigo.

§ 4º Nos casos de dois ou mais empreendimentos que, isoladamente ou em conjunto, se enquadrem como empreendimentos de impacto e pertençam a um mesmo empreendedor, em uma mesma área de vizinhança, poderá ser apresentado um único EIV que englobe todos os empreendimentos em análise.

Contribuição do Poder Público

Inclusão da previsão de condições diferenciadas para a aprovação de empreendimentos de habitação de interesse social, uma vez que a inclusão socioterritorial e a redução do déficit de moradias é uma das principais diretrizes do plano diretor e da política municipal de habitação (ver redação resultante do artigo).

Redação Resultante

Art. 9º A aprovação da Viabilidade de Empreendimento de Impacto será requisito para o ingresso de solicitação de aprovação de projeto para uso e/ou atividade classificados como empreendimentos de impacto nos seguintes tipos de processos:

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.

~~§ 1º Poderá ser dispensado o EIV de empreendimento inserido em área objeto de plano urbanístico ou de operação urbana consorciada quando comprovada a sua compatibilização com os estudos e condições estabelecidos na aprovação do respectivo plano urbanístico ou operação urbana consorciada.~~

§ 1º A exigência de elaboração de EIV se aplica também a empreendimento indicado no Anexo I, inserido em áreas que tenham sido objeto de plano urbanístico ou operação urbana consorciada, podendo nesses casos o EIV do empreendimento ser simplificado ou complementar, uma vez que seja identificado que o empreendimento está compatível com os estudos e condições estabelecidas na aprovação do plano urbanístico ou operação urbana consorciada no qual estiver inserido.

§ 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.

§ 3º Ato do Executivo Municipal estabelecerá os critérios para enquadramento das hipóteses tratadas no §2º deste artigo.

§ 4º Nos casos de dois ou mais empreendimentos que, isoladamente ou em conjunto, se enquadrem como empreendimentos de impacto e pertençam a um mesmo empreendedor, em uma mesma área de vizinhança, poderá ser apresentado um único EIV que englobe todos os empreendimentos em análise.

§ 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.

Redação original mantida (artigo renumerado)

Art. 10. 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, que serão também solidariamente responsáveis pelas informações fornecidas;

II - documento de comprovação de responsabilidade técnica, junto à entidade de classe correspondente, dos profissionais que respondam pela elaboração do EIV, respeitadas as competências exclusivas de cada categoria profissional;

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

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

Parágrafo único. Os documentos do processo do EIV deverão ser fornecidos em arquivos digitais, em formatos e padrões definidos na regulamentação específica do portal de licenciamento eletrônico do Município.

Redação original mantida (artigo renumerado)

Art. 11. A Secretaria de Política Urbana e Licenciamento - SEPUL, ou o órgão que vier a lhe substituir em iguais atribuições, coordenará a análise da Viabilidade do Empreendimento de Impacto, promovendo a participação multidisciplinar dos órgãos públicos e entidades competentes, bem como da sociedade, a partir dos impactos relacionados com o empreendimento e dos respectivos estudos.

§ 1º A análise da Viabilidade deverá ser orientada pela avaliação da pertinência e sustentabilidade da implantação do empreendimento no local previsto, nos termos da legislação urbanística e ambiental e do planejamento urbano municipal.

§ 2º O processo de Viabilidade de Empreendimento de Impacto será submetido à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU para deliberação.

Contribuições

Contribuição 29 (Contribuinte 2): Reforçar que a participação social se faz pelos membros representantes por segmentos eleitos no conselho da cidade. O parágrafo primeiro deve ser retirado pois oferece uma ampla gama de temas, circunstâncias ou áreas de regulamentação. Isso pode ser problemático e potencialmente difícil de ser interpretado e aplicado de maneira consistente.

Contribuição 30 (Contribuinte 3): No Art. 12 complementar que a participação dos diversos segmentos da "sociedade" se dará pela representação através de seus membros no CDU Conselho da Cidade. Retirar o parágrafo 1º por conta da abrangência quase ilimitada do texto proposto, bem como a redundância em relação aos demais regramentos da legislação.

Avaliação

Não acatadas. A participação da sociedade se dá também de forma mais ampla do que apenas pela representação dos segmentos componentes do CDU, mediante consultas e audiências públicas.

Redação original

Art. 13. A Viabilidade de Empreendimento de Impacto não poderá ser aprovada quando da ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - se o empreendimento proposto for considerado incompatível com o local de instalação pretendido;

II - caso fique constatada tecnicamente a impossibilidade de mitigação dos impactos identificados no EIV ou na análise técnica deste.

Contribuições

Contribuição 31 (Contribuinte 1): Dúvida: análise técnica urbanística ou inclui também a ambiental (Licenciamento Ambiental)?

Avaliação (esclarecimento)

A contribuição trata-se de dúvida e não de sugestão. A análise do EIV inclui a avaliação dos impactos ambientais do empreendimento sem prejuízo da análise realizada pelo licenciamento ambiental do Município. Existe a intenção de que a análise seja feita de forma integrada do ponto de vista urbanístico e ambiental.

Contribuições

Contribuição 32 (Contribuinte 2): Complementar o inciso "I" com "a incompatibilidade deverá ser fundamentada de forma legal e objetiva".

Contribuição 33 (Contribuinte 2): É necessário incluir que uma decisão, argumento ou ação seja baseada em princípios jurídicos de forma clara, direta e sem ambiguidades.

Avaliação

Acatadas parcialmente. A fundamentação das decisões proferidas poderá trazer critérios ou aspectos também subjetivos (ver redação resultante).

Redação Resultante

Art. 12. A Viabilidade de Empreendimento de Impacto não poderá ser aprovada quando da ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - se o empreendimento proposto for considerado incompatível com o local de instalação pretendido, **mediante justificativa fundamentada;**

II - caso fique constatada tecnicamente a impossibilidade de mitigação dos impactos identificados no EIV ou na análise técnica deste.

Redação original

Art. 14. O Poder Executivo Municipal possibilitará a manifestação da população sobre a instalação de empreendimento de impacto, observadas as seguintes condições:

I - instalação de placa indicativa no local onde se pretende implantar o empreendimento, às expensas do empreendedor;

II - disponibilização dos documentos integrantes do processo de viabilidade de empreendimento de impacto no sistema eletrônico de licenciamento municipal, para consulta pública sobre o empreendimento;

III - realização de audiência pública.

Contribuições

Contribuição 34 (Contribuinte 4): no inciso II deve ser garantido um prazo razoável de no mínimo 45 dias para a consulta pública dos documentos.

Avaliação

Proposta acatada (ver redação resultante).

Contribuições

Contribuição 35 (Contribuinte 5): IV - disponibilização de canal direto de contribuição acerca do empreendimento e das medidas de mitigação pensadas para tal.

Avaliação

Proposta considerada já contemplada em função da previsão da consulta pública para todos os empreendimentos de impacto.

Contribuições

Contribuição 36 (Contribuinte 6): No inciso I especificar que na placa indicativa deve constar o valor total do investimento do projeto, bem como a equipe de responsáveis acompanhada de suas respectivas numerações de inscrição nos conselhos de classe. No inciso II deve ser garantido um prazo razoável de no mínimo 45 dias para a consulta pública dos documentos, devendo os mesmos serem disponibilizados em formato digital editável (arquivos de autocad e shapefile) permitindo a conferência e análise dos projetos em softwares de geoprocessamento e de desenho técnico por parte da sociedade civil. Viabilizando assim a conferência de dimensões, limites geográficos e cruzamentos com o zoneamento municipal e demais legislações urbanísticas.

Avaliação

Parcialmente acatadas. A placa indicativa já está regulamentada por meio da Portaria SEPUL nº 27/2021, contendo link direto para o processo, em que constam as informações pertinentes solicitadas. Com relação a disponibilização dos arquivos em formato digital editável, foi resguardado o direito autoral e de propriedade do responsável técnico e do contratante sobre os documentos (ver redação resultante).

Redação Resultante

Art. 13. O Poder Executivo Municipal possibilitará a manifestação da população sobre a instalação de empreendimento de impacto, observadas as seguintes condições:

I - instalação de placa indicativa no local onde se pretende implantar o empreendimento, às expensas do empreendedor, **contendo informações e dimensões de acordo com modelo regulamentado pelo poder executivo municipal;**

II - disponibilização dos documentos integrantes do processo de viabilidade de empreendimento de impacto no sistema eletrônico de licenciamento municipal, para consulta pública sobre o empreendimento, **por um prazo mínimo de 45 (quarenta e cinco) dias, devendo os arquivos referentes aos documentos serem disponibilizados em formato que permita a análise das informações, resguardados os direitos autorais e de proteção de dados estabelecidos na legislação correspondente;**

III - realização de audiência pública.

Redação original

Art. 15. Será realizada audiência pública sobre o empreendimento objeto de EIV nas seguintes hipóteses:

I - por exigência do órgão competente do Poder Executivo Municipal;

II - por iniciativa do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU ou por decisão deste nas seguintes hipóteses:

- a) por solicitação de entidade representativa da sociedade civil legalmente constituída; ou
- b) por solicitação da população residente na área de vizinhança, mediante abaixo-assinado ou por registro eletrônico no portal da Prefeitura, na internet, contendo, no mínimo, 500 (quinhentas) assinaturas.

§ 2º A audiência pública poderá ser realizada de forma presencial ou remota, nos termos estabelecidos em regulamento.

Contribuições

Contribuição 37 (Contribuinte 2): É importante incluir a ratificação no CDU a solicitação da alínea a deve ser excluída a alínea b pelo desafio significativo de representatividade do território e número de assinaturas.

Contribuição 38 (Contribuinte 3): Na alínea "a" deverá ser acrescentada a ratificação pelo CDU. Suprimir a alínea "b", por conta da disparidade territorial no número de assinaturas.

Contribuição 39 (Contribuinte 4): Primeiramente acredito que a audiência pública deveria ser obrigatória, não sendo, é necessário as seguintes alterações: II - por iniciativa do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU III - solicitação de entidade representativa da sociedade civil legalmente constituída; IV - por solicitação da população, mediante abaixo-assinado ou por registro eletrônico no portal da Prefeitura, na internet, contendo, no mínimo, 500 (quinhentas) assinaturas. Aqui propõe-se que as hipóteses de solicitação de entidade ou da população não necessite ficar a cargo de deliberação do CDU. Por fim, no §2º estabelecer que a audiência pública deverá ser sempre presencial no mesmo bairro ou em bairro adjacente do empreendimento de impacto.

Contribuição 40 (Contribuinte 5): Incluir o Conselho das Cidades ou qualquer outra entidade representativa. Não faz sentido ser apenas aquelas do CDU. Se uma entidade conseguir um abaixo assinado de 500 assinaturas, deve-se realizar audiência pública, não precisa o CDU decidir. Qual seria o receio ou o impeditivo de escutar a sociedade que será diretamente impactada?

Contribuição 41 (Contribuinte 6): A hipótese de que a realização da audiência pública se dê mediante a exigência do órgão competente do executivo municipal ou por iniciativa do CDU apenas, fere o princípio da gestão democrática da cidade previsto no EC pois nenhum dos dois grupos é de fato representativo da sociedade civil. A extinção do CDU é uma pauta que permeia o debate do segmento popular e dos movimentos sociais no Recife desde a 6ª Conferência Municipal do Recife realizada em 2016, e voltou a aparecer na revisão do Plano Diretor em 2020, justamente pelo consenso da baixa representatividade da sociedade civil neste conselho. É necessário que a lei permita que a solicitação para a realização da audiência pública também possa advir da população afetada ou das entidades interessadas na discussão do empreendimento, respeitando, assim, os princípios constitucionais da transparência e do controle social. Além disso, a obrigatoriedade de coleta de 500 assinaturas inviabiliza o debate público acerca dos empreendimentos em tela, e coloca aos moradores uma tarefa quase impossível de ser realizada em tempo hábil, sobretudo se os mesmos não tiverem acesso a celular, redes sociais e outras plataformas que facilitem e ampliem o alcance de coleta de assinaturas. Além disso, nem sempre o impacto dos empreendimentos se dará em territórios em que exista tal montante de moradores, o que passa a invisibilizar a manifestação de pequenas comunidades ou grupos que não atingem o quantitativo proposto. Em suma, acreditamos que as audiências públicas devem ser obrigatórias para todo e qualquer empreendimento enquadrado como "de impacto", cumprindo o que prevê o artigo 2º do Estatuto das Cidades (EC). Caso não seja instituída tal obrigatoriedade, sugerimos que os itens a) e b) passem a compor as hipóteses de realização das audiências numerados como III) e IV). Já no §2º, sugerimos que a audiência pública deverá ser sempre presencial no mesmo bairro ou em bairro adjacente do empreendimento de impacto, viabilizando assim a presença daqueles que tem dificuldades de deslocamento por questões financeiras entre outras.

Avaliação

Parcialmente acatadas. Considerando que já existe regramento específico sobre audiência pública na lei municipal nº 16.745/02, que já prevê as possibilidades presentes nos incisos originais, a redação do artigo foi alterada para evitar sobreposição de regramentos. Por se tratar de especificidade do EIV, foi acatada a proposta de que, quando for de modo presencial, a audiência pública seja realizada preferencialmente na própria área de vizinhança do empreendimento ou no bairro onde este se localiza, a fim de facilitar o acesso da população diretamente afetada pelo empreendimento (ver redação resultante).

Redação Resultante

Art. 14. Será realizada audiência pública, **de forma presencial ou remota**, sobre o empreendimento objeto de EIV ~~nas seguintes hipóteses nos termos da Legislação Municipal específica vigente que versar sobre a matéria.~~

~~I – por exigência do órgão competente do Poder Executivo Municipal;~~

~~II – por iniciativa do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU ou por decisão deste nas seguintes hipóteses:~~

~~e) por solicitação de entidade representativa da sociedade civil legalmente constituída; ou~~

~~d) por solicitação da população residente na área de vizinhança, mediante abaixo-assinado ou por registro eletrônico no portal da Prefeitura, na internet, contendo, no mínimo, 500 (quinhentas) assinaturas.~~

§ 1º Os pedidos de Audiências Públicas serão enviados e submetidos ao Conselho de Desenvolvimento Urbano, instância colegiada responsável pelo processo de aprovação dos empreendimentos.

~~§ 2º A audiência pública poderá ser realizada de forma presencial ou remota, nos termos estabelecidos em regulamento.~~

§ 2º 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.

Redação original mantida (artigo renumerado)

Art. 15. A sistematização das contribuições públicas recebidas nas consultas e audiências públicas, bem como as razões para sua rejeição ou para sua incorporação parcial ou total nas recomendações sobre o empreendimento serão publicadas no portal da Prefeitura do Recife, na internet.

CAPÍTULO IV

DA DEFINIÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

Redação original

Art. 17. O Poder Executivo, tendo como base o Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá condicionar a aprovação da viabilidade do empreendimento à assinatura de termo de compromisso para execução de medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas, às expensas do empreendedor, para eliminar ou minimizar impactos negativos porventura gerados pelo empreendimento.

Contribuições

Contribuição 42 (Contribuinte 5): Com base na audiência pública e consultas outras à população também.

Avaliação

Proposta acatada (ver redação resultante).

Contribuições

Contribuição 43 (Contribuinte 6): Sugerimos que seja estabelecido um prazo máximo para a execução de medidas mitigadoras e ou compensatórias de NO MÁXIMO um ano prorrogável por mais um.

Avaliação

A proposta foi acatada. A segunda não foi acatada, uma vez que obras dessa natureza duram em média duram mais de um ano e que já consta a previsão de cumprimento das ações até o habite-se ou aceite-se do empreendimento.

Redação Resultante

Art. 16. O Poder Executivo, tendo como base o **processo de análise do** Estudo de Impacto de Vizinhança, **incluindo as contribuições da sociedade**, poderá condicionar a aprovação da viabilidade do empreendimento à assinatura de termo de compromisso para execução de medidas mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas, às expensas do empreendedor, para eliminar ou minimizar impactos negativos porventura gerados pelo empreendimento.

Redação original

Art. 18. Poderão ser determinadas pelo Poder Executivo Municipal, entre outras, as seguintes medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos negativos, a serem cumpridas prioritariamente na área de vizinhança identificada no EIV:

I - doação de terreno ou imóvel edificado para instalação de equipamentos públicos;

Contribuição do Poder Público

Inclusão da previsão de que possa ser estabelecida como ação mitigadora a produção de habitação de interesse social, uma vez que seja constatado que o empreendimento causou impacto sobre moradores locais que precisarem ser remanejados (ver redação resultante).

Redação original

II - implantação ou adequação de aspectos da mobilidade e acessibilidade;

III - implantação de elementos de qualificação ambiental da interface entre o lote do empreendimento e o espaço público;

IV - recuperação de imóveis, fachadas ou outros elementos de interesse paisagístico e de patrimônio cultural;

V - execução de melhorias e ampliação de serviços ou redes de infraestrutura urbana;

VI - procedimentos que minimizem os incômodos decorrentes das atividades a serem desenvolvidas no ambiente urbano ou nos imóveis da área de vizinhança;

Contribuições

Contribuição 44 (Contribuinte 2): Deve ser retirada as intervenções relacionadas em propriedade ou território de terceiros descritos no item VI, por claras impossibilidades de obter permissão dos proprietários.

Contribuição 45 (Contribuinte 3): No item VI, retirar a possibilidade de intervenção em imóveis ou território de terceiros.

Avaliação

Proposta acatada. Incluída a previsão de que ações mitigadoras que sejam prerrogativas de atuação do poder público sejam convertidas em depósito no Fundo de Licenciamento e Controle Urbano com destinação expressa para execução da ação mitigadora pela Prefeitura (ver redação resultante).

Redação original

VII - realização de medidas de redução da emissão de gases de efeito estufa (GEE) e outras substâncias nocivas ao ser humano e ao meio ambiente;

VIII - cursos de capacitação profissional e apoio a projetos comunitários envolvendo a população na área de vizinhança do empreendimento;

IX - destinação de recursos mediante contribuição ao Fundo de Licenciamento e Controle Urbano para o cumprimento de medida mitigadora e/ou compensatória.

§ 1º O órgão municipal competente indicará, a partir da identificação dos impactos decorrentes do empreendimento, as medidas mitigadoras e/ou compensatórias, submetendo-as à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, para deliberação e definição das medidas exigidas.

§ 2º Nos empreendimentos em que forem necessárias medidas mitigadoras e/ou compensatórias deverá ser firmado Termo de Compromisso entre o interessado e o Poder Executivo Municipal, objetivando a realização de tais medidas.

§ 3º As medidas de que trata o *caput* deste artigo deverão estar relacionadas com os impactos decorrentes do empreendimento na área de vizinhança identificada no EIV do empreendimento proposto.

§ 4º As obras e instalações destinadas a mitigar e/ou compensar os impactos decorrentes da implantação de empreendimento deverão ser utilizadas para o fim previsto no EIV aprovado, vedados o desvio de finalidade ou a mudança do beneficiário.

Contribuições

Contribuição 46 (Contribuinte 5): Falta, no geral do EIV, uma medida de medição de impactos permanente. Os empreendimentos, muitas vezes, crescem e aumentam seus impactos. Cito, mais uma vez, o supermercado que moro próximo da doca. Antigamente, pequenos caminhões abasteciam, hoje, ele recebe caminhões de 3 eixos, o lixo tem um recolhimento diferenciado, tem caminhão de gás, mudou completamente a dinâmica alguns anos depois. Outro exemplo é um colégio aqui perto que foi aprovado com aulas apenas no período matutino. Hoje já tem o vespertino e, em breve, vão lançar o período noturno. Assim, os impactos são medidos apenas para a forma projetada de saída, mas, outras vão surgindo e geram impactos maiores. É necessária a revisão de EIV a cada 5 anos, olhando e monitorando as atividades novas dos EIV. Portanto, há de ter um artigo sobre isso. 1) Ampliação ou modificação do empreendimento precisam ter o EIV atualizado 2) Precisa ter avaliação periódica da população afetada.

Avaliação

Proposta considerada já contemplada pela previsão de projetos de reforma com acréscimo de área ou de alteração de uso serem objeto de EIV (vide redação resultante do art. 9º), bem como pelo fato de que a população pode se manifestar a qualquer tempo contra o funcionamento do empreendimento mediante denúncia.

Contribuições

Contribuição 47 (Contribuinte 6): Sugerimos que no § 1º seja acrescentada a necessidade de submissão das medidas mitigadoras/compensatórias aos moradores ou as partes afetadas pelo impacto negativo que se deseja compensar ou mitigar, para que estas também possam deliberar e definir se as iniciativas apontadas se adequam as suas necessidades perante o impacto gerado.

Avaliação

Proposta considerada já contemplada no projeto de lei uma vez que a consulta pública sobre o empreendimento permanecerá aberta até a finalização de todo o processo, podendo a população se manifestar acerca das medidas que vierem a ser indicadas.

Redação resultante

Art. 17. Poderão ser determinadas pelo Poder Executivo Municipal, entre outras, as seguintes medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos negativos, a serem cumpridas prioritariamente na área de vizinhança identificada no EIV:

I - doação de terreno ou imóvel edificado para **habitação de interesse social e/ou** instalação de equipamentos públicos;

II - implantação ou adequação de aspectos da mobilidade e acessibilidade;

III - implantação de elementos de qualificação ambiental da interface entre o lote do empreendimento e o espaço público;

IV - recuperação de imóveis, fachadas ou outros elementos de interesse paisagístico e de patrimônio cultural;

V - execução de melhorias e ampliação de serviços ou redes de infraestrutura urbana;

VI - procedimentos que minimizem os incômodos decorrentes ~~das atividades a serem desenvolvidas no ambiente urbano ou nos imóveis da área de vizinhança~~ **das obras e do funcionamento do empreendimento;**

VII - realização de medidas de redução da emissão de gases de efeito estufa (GEE) e outras substâncias nocivas ao ser humano e ao meio ambiente;

VIII - cursos de capacitação profissional e apoio a projetos comunitários envolvendo a população na área de vizinhança do empreendimento;

IX - destinação de recursos mediante contribuição ao Fundo de Licenciamento e Controle Urbano para ~~o cumprimento~~ **a execução** de medida mitigadora e/ou compensatória **definida na aprovação da Viabilidade de Empreendimento de Impacto**.

§ 1º O órgão municipal competente indicará, a partir da identificação dos impactos decorrentes do empreendimento, as medidas mitigadoras e/ou compensatórias, submetendo-as à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, para deliberação e definição das medidas exigidas.

§ 2º Nos empreendimentos em que forem necessárias medidas mitigadoras e/ou compensatórias deverá ser firmado Termo de Compromisso entre o interessado e o Poder Executivo Municipal, objetivando a realização de tais medidas.

§ 3º As medidas de que trata o *caput* deste artigo deverão estar relacionadas com os impactos decorrentes do empreendimento na área de vizinhança identificada no EIV do empreendimento proposto.

§ 4º As obras e instalações destinadas a mitigar e/ou compensar os impactos decorrentes da implantação de empreendimento deverão ser utilizadas para o fim previsto no EIV aprovado, vedado o desvio de finalidade.

CAPÍTULO V

DA COTA DE SOLIDARIEDADE

Redação original

Art. 19. Para fins de aplicação da Cota de Solidariedade, são considerados:

I - como empreendimentos imobiliários de grande porte os empreendimentos de impacto, conforme definição da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente e suas alterações posteriores;

II - como planos e projetos urbanísticos passíveis de cobrança da cota de solidariedade aqueles promovidos pela iniciativa privada.

Contribuições

Contribuição 48 (Contribuinte 2): Deverá ser apresentado um projeto de lei separado que aborde especificamente a Cota de Solidariedade, este novo projeto de lei deve detalhar como a Cota de Solidariedade funcionará, seus objetivos e como ela será implementada. Desta forma deve ser retirada do presente projeto de lei sobre o EIV.

Contribuição 49 (Contribuinte 3): Considerando a maturidade do processo de discussão do instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança, que vem sendo tratado há mais de 10 anos, entendemos que o Instrumento Cota de Solidariedade merece uma discussão mais aprofundada a partir das mudanças legislativas ocorridas nos últimos anos, para uma maior compreensão do instrumento e maior efetividade na sua aplicação. Por isso solicitamos que seja suprimida deste Projeto de Lei todos os itens relativos à Cota de Solidariedade e esta seja tratada em Lei específica.

Avaliação

Acatada. Mesma justificativa do art. 1º. A lei específica da cota poderá estabelecer uma definição para empreendimento imobiliário de grande porte diferenciada da classificação de empreendimento de impacto.

Redação Resultante

~~Art. 19. Para fins de aplicação da Cota de Solidariedade, são considerados:~~

~~I — como empreendimentos imobiliários de grande porte os empreendimentos de impacto, conforme definição da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente e suas alterações posteriores;~~

~~II — como planos e projetos urbanísticos passíveis de cobrança da cota de solidariedade aqueles promovidos pela iniciativa privada.~~

Redação original

Art. 20. O valor da Cota de Solidariedade devida pelo empreendedor deverá corresponder a:

I - produção de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e/ou de equipamentos públicos sociais complementares à moradia no mesmo terreno do empreendimento, em sua área de vizinhança ou em outra área da cidade, equivalente, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da área construída do empreendimento, ou

II - doação de terreno para a produção de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e/ou de equipamentos públicos sociais complementares à moradia equivalente a, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da área do terreno do empreendimento, ou

III - depósito de valor financeiro no Fundo de Habitação de Interesse Social equivalente a, no mínimo, a 5% (cinco por cento) do valor venal do terreno do empreendimento.

Parágrafo único. A modalidade da prestação da Cota de Solidariedade deverá receber a anuência da Secretaria de Habitação do Município, inclusive com relação às características da unidade habitacional produzida ou do terreno ofertado e sua localização, e estar de acordo com as diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

Contribuições

Contribuição 50 (Contribuinte 4): Após 9 anos da regulamentação da cota de solidariedade na cidade de São Paulo já é possível avaliar o instrumento, como pode ser visto no artigo da Professora Bianca Tavolari do INSPER publicado na revista exame: "Os dados iniciais mostram que o atual desenho da cota de solidariedade é problemático. Precisa ser revisto se quisermos alcançar os objetivos inicialmente previstos. O baixo número de empreendimentos para uma cidade como São Paulo sugere que a linha de corte de 20 mil m² de área construída é alta demais. A adesão à doação de recursos ao FUNDURB também impede o estímulo à habitação social em áreas bem localizadas e diversidade de moradores nos empreendimentos. O mapa (ver página 157) que geolocaliza os empreendimentos mostra que aqueles que optaram pela doação são mais centrais do que aqueles que de fato construíram unidades. A revisão do plano diretor é o momento decisivo para corrigir esta rota." Agora, vemos uma proposta de regulamentação da cota no Recife muito mais modesta do que as regulamentadas em outras cidades, para começar com a definição do percentual de 5%. Em São Paulo temos a definição cota de solidariedade de 10% no caso de construção de HIS no mesmo terreno do empreendimento e 20% no caso de doação de terreno ou depósito do valor no fundo municipal. Portanto, a primeira sugestão é alteração do percentual para 10% no inciso I e 20% nos incisos II e III. Sobre o inciso II é necessário também que o percentual relacionado doação do terreno não seja relativo ao seu tamanho e sim ao seu valor. Sendo, portanto, doação de terreno que corresponda a 20% da área total do terreno do empreendimento. Não temos dúvida que se a lei não limitar a opção concedida no inciso II um empreendimento de impacto localizado em Boa Viagem, por exemplo, poderá cumprir a obrigação relacionada a cota com a doação de terreno em área muito longe do centro e sem qualquer infraestrutura.

[\(https://exame.com/colunistas/impacto-social/cota-de-solidariedade-na-habitacao-o-que-ja-sabemos/\)](https://exame.com/colunistas/impacto-social/cota-de-solidariedade-na-habitacao-o-que-ja-sabemos/)

Contribuição 51 (Contribuinte 5): Não! Cada uma das medidas tem peso diferentes, por isso, os percentuais devem ser diferentes. Por exemplo, ou: 1) Destina-se 5% do local para HIS 2) Destina-se 10% da área em outro local 3) Destina-se 20% dos recursos para a construção Os percentuais podem variar. Isso porque se esse empreendimento está sendo um fator de remoção da população de um determinado local (o que no geral é), a população vai receber em um local longe do local de origem não fará o mesmo impacto. Além disso, se queremos um cidade com mais mistura de

usos e pessoas, é importante estar próximo do local do consumo do serviço. Então, em local mais distante, é importante que seja maior. Inclusive porque o preço do terreno deve ser outro. Em outras palavras, 5% de área de um prédio em Boa Viagem tem um valor diferente de 5% de área no Curado. E, se for para deixar pro poder público fazer, esse valor deve ser ainda mais majorado, porque ainda vai dar trabalho de construção para a prefeitura ter que lidar. Da forma como está escrita, tenham certeza que a opção 3 será sempre a escolhida, com raridades na 2 e nunca na 1.

Contribuição 52 (Contribuinte 6): Recife possui um deficit habitacional de 70.000 moradias, e a Cota de Solidariedade se soma a uma série de outros dispositivos jurídicos e urbanísticos que podem viabilizar a construção de novas unidades habitacionais de interesse social. Tomando como referência as legislações de outros municípios em que a Cota já foi regulamentada, sugerimos que seja adotado o valor de 10%, o mesmo adotado por São Paulo e Salvador. O valor de 5% é bastante tímido diante da importância do instrumento, e é o percentual adotado pelo município de Olinda por exemplo, cuja escala e especificidades territoriais são muito distintas das capitais elencadas. Após 9 anos da regulamentação da cota de solidariedade na cidade de São Paulo já é possível avaliar o instrumento, como pode ser visto no artigo da Professora Bianca Tavolari do INSPER publicado na revista exame: "Os dados iniciais mostram que o atual desenho da cota de solidariedade é problemático. Precisa ser revisto se quisermos alcançar os objetivos inicialmente previstos. O baixo número de empreendimentos para uma cidade como São Paulo sugere que a linha de corte de 20 mil m2 de área construída é alta demais. A adesão à doação de recursos ao FUNDURB também impede o estímulo à habitação social em áreas bem localizadas e diversidade de moradores nos empreendimentos. O mapa (ver página 157) que geolocaliza os empreendimentos mostra que aqueles que optaram pela doação são mais centrais do que aqueles que de fato construíram unidades. A revisão do plano diretor é o momento decisivo para corrigir esta rota." Em São Paulo temos a definição cota de solidariedade de 10% no caso de construção de HIS no mesmo terreno do empreendimento e 20% no caso de doação de terreno ou depósito do valor no fundo municipal. Propõe-se que seja alterado o percentual para 10% no inciso I e 20% nos incisos II e III. Sobre o inciso II é necessário também que o percentual relacionado doação do terreno não seja relativo ao seu tamanho e sim ao seu valor. Sendo, portanto, doação de terreno que corresponda a 20% da área total do terreno do empreendimento. Não temos dúvida que se a lei não limitar a opção concedida no inciso II um empreendimento de impacto localizado em Boa Viagem, por exemplo, poderá cumprir a obrigação relacionada a cota com a doação de terreno em área muito longe do centro e sem qualquer infraestrutura.

[\(https://exame.com/colunistas/impacto-social/cota-de-solidariedade-na-habitacao-o-que-ja-sabemos/\)](https://exame.com/colunistas/impacto-social/cota-de-solidariedade-na-habitacao-o-que-ja-sabemos/)

Avaliação

Os percentuais de prestação da cota de solidariedade deverão ser mais bem estudados, com avaliação das experiências em outras cidades, para detalhamento na lei específica.

Redação resultante

~~Art. 20. O valor da Cota de Solidariedade devida pelo empreendedor deverá corresponder a:~~

~~I – produção de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e/ou de equipamentos públicos sociais complementares à moradia no mesmo terreno do empreendimento, em sua área de vizinhança ou em outra área da cidade, equivalente, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da área construída do empreendimento, ou~~

~~II – doação de terreno para a produção de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e/ou de equipamentos públicos sociais complementares à moradia equivalente a, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da área do terreno do empreendimento, ou~~

~~III – depósito de valor financeiro no Fundo de Habitação de Interesse Social equivalente a, no mínimo, a 5% (cinco por cento) do valor do terreno do empreendimento.~~

~~Parágrafo único. A modalidade da prestação da Cota de Solidariedade deverá receber a anuência da Secretaria de Habitação do Município, inclusive com relação às características da unidade habitacional produzida ou do terreno ofertado e sua localização, e estar de acordo com as diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).~~

Redação original

Art. 21. O cumprimento da exigência da Cota de Solidariedade será realizado independentemente da definição das medidas mitigadoras e compensatórias para o empreendimento.

Avaliação

Artigo remanejado para a lei específica sobre a Cota de Solidariedade.

Redação Resultante

~~Art. 21. O cumprimento da exigência da Cota de Solidariedade será realizado independentemente da definição das medidas mitigadoras e compensatórias para o empreendimento.~~

Redação original

Art. 22. Ficarão isentos da prestação da Cota de Solidariedade os empreendimentos de impacto e os planos e projetos urbanísticos que já promoverem habitação de interesse social em seu próprio programa, correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área construída total do empreendimento.

Contribuições

Contribuição 53 (Contribuinte 4): Especificar que a HIS deve ser destinada a famílias de até 6 salários mínimos e alterar o percentual para 10%.

Contribuição 54 (Contribuinte 6): Especificar que a HIS deve ser destinada a famílias de até 6 salários mínimos e alterar o percentual para 10%.

Avaliação

A população a ser beneficiada com a Cota de Solidariedade deverá ser objeto de detalhamento na lei específica, após avaliação das experiências em outras cidades.

Redação Resultante

~~Art. 22. Ficarão isentos da prestação da Cota de Solidariedade os empreendimentos de impacto e os planos e projetos urbanísticos que já promoverem habitação de interesse social em seu próprio programa, correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área construída total do empreendimento.~~

Observação: Capítulos renumerados a partir daqui com o remanejamento dos artigos do capítulo sobre a Cota de Solidariedade para a lei específica do instrumento.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DA VIABILIDADE E DO TERMO DE COMPROMISSO

Redação original

Art. 23. Com a aprovação da Viabilidade do Empreendimento de Impacto (VEI), o Poder Executivo Municipal emitirá o respectivo Certificado, que será condição para a solicitação de aprovação de projeto de empreendimento de impacto.

§ 1º O certificado relacionará as medidas mitigadoras e/ou compensatórias eventualmente estabelecidas e a cota de solidariedade devida, conforme definido no processo de análise do EIV e aprovação da VEI.

§ 2º O Certificado de Viabilidade do Empreendimento de Impacto terá validade máxima de 02 (dois) anos para ingresso do processo de licenciamento do empreendimento correspondente.

§ 3º Os conteúdos do Certificado de Viabilidade do Empreendimento de Impacto e do Termo de Compromisso deverão ser publicados no portal da Prefeitura na internet.

Contribuições

Contribuição 55 (Contribuinte 2): O prazo deve ser ampliado para até 8 anos devido a todo ciclo do negócio imobiliário envolvido.

Contribuição 56 (Contribuinte 3): No parágrafo 2º estender a validade do certificado para 8 anos.

Avaliação

Não acatada. O prazo é para o protocolo do projeto inicial. Não para o ciclo do empreendimento. Não será necessário novo Certificado para alterações durante a obra ou projetos de reforma que não impliquem em novo enquadramento de impacto.

Redação resultante

Art. 18. Com a aprovação da Viabilidade do Empreendimento de Impacto (VEI), o Poder Executivo Municipal emitirá o respectivo Certificado, que será condição para a solicitação de aprovação de projeto de empreendimento de impacto.

§ 1º O certificado relacionará as medidas mitigadoras e/ou compensatórias eventualmente estabelecidas e ~~a cota de solidariedade devida~~, conforme definido no processo de análise do EIV e aprovação da VEI.

§ 2º O Certificado de Viabilidade do Empreendimento de Impacto terá validade máxima de 02 (dois) anos para ingresso do processo de licenciamento do empreendimento correspondente.

§ 3º Os conteúdos do Certificado de Viabilidade do Empreendimento de Impacto e do Termo de Compromisso deverão ser publicados no portal da Prefeitura na internet.

Redação original

Art. 24. Não será concedido habite-se ou aceite-se ao empreendimento que esteja inadimplente com as medidas mitigadoras e/ou compensatórias e com o pagamento da Cota de Solidariedade estabelecidas no Termo de Compromisso quando da aprovação da viabilidade do empreendimento.

Contribuições

Contribuição 57 (Contribuinte 2): Deverá ser apresentado um projeto de lei separado que aborde especificamente a Cota de Solidariedade, este novo projeto de lei deve detalhar como a Cota de Solidariedade funcionará, seus objetivos e como ela será implementada. Desta forma deve ser retirada do presente projeto de lei sobre o EIV.

Avaliação

Acatada. Mesma justificativa do Art. 1º.

Redação resultante

Art. 19. Não será concedido habite-se ou aceite-se ao empreendimento que esteja inadimplente com as medidas mitigadoras e/ou compensatórias ~~e com o pagamento da Cota de Solidariedade~~ estabelecidas no Termo de Compromisso quando da aprovação da viabilidade do empreendimento.

CAPÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES

Redação original mantida (artigo renumerado)

Art. 20. Considera-se infração toda ação ou omissão praticada que importe na inobservância dos preceitos desta Lei, especialmente:

I - apresentar projeto, estudo ou outro documento que induza o agente público a erro de análise sobre a necessidade de exigência ou dispensa de EIV;

II - omitir informações relevantes ou apresentar informações incorretas no EIV e demais documentos constantes de seu processo de análise, de forma culposa ou dolosa.

Parágrafo único. Os procedimentos de notificação, autuação, defesa, apuração, julgamento e aplicação de sanções aos casos de inobservância desta lei obedecerão aos termos da legislação urbanística e ambiental vigente.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Redação original mantida (artigo renumerado)

Art. 21. Ficam revogados o art. 62 da Lei Nº 16.176, de 9 de abril de 1996 (LUOS), os arts. 26 e 27 da Lei Nº 16.719, de 30 de novembro de 2001 e o Decreto Municipal nº 27.529, de 19 de novembro de 2013, que dispõe sobre a Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto (OPEI).

Contribuição do Poder Público

Incluída a previsão da prestação da Cota de Solidariedade de forma provisória até a regulamentação do instrumento por lei específica.

Artigo introduzido

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 5% (cinco por cento) do valor venal do terreno, conforme cadastro imobiliário, no Fundo de Habitação de Interesse Social.

Redação original mantida (artigo renumerado)

Art. 23. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

João Henrique de Andrade Lima Campos

Prefeito do Recife