



## **CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE**

Da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente ao Conselho da Cidade do Recife.

### **PARECER - REGULAMENTAÇÃO DO INSTRUMENTO URBANÍSTICO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.**

- **APRESENTAÇÃO**

O presente documento constitui o Parecer da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente (doravante denominada CT Planejamento) sobre a regulamentação do instrumento urbanístico Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para apreciação e deliberação da minuta, com seus destaques, pelo Conselho da Cidade.

O documento busca sintetizar:

- Do que trata a regulamentação do Instrumento.
- Histórico do processo com destaque para o debate público após a publicação do novo Plano Diretor do Recife.
- Avaliação das propostas apresentadas na Audiência e Consulta Pública.

Segue em anexo minuta do respectivo projeto de lei resultante.

O instrumento urbanístico do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é previsto na Lei Complementar nº 02/2021 - Plano Diretor do Recife (PD) e na Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade. Para sua efetiva aplicação no Recife, o PD determina que seja editada lei específica.

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

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

(Cadernos Técnicos do Estatuto da Cidade – EIV, Ministério das Cidades, 2017. Link:

<http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/343/titulo/estudo-de-impacto-de-vizinhanca>)

Conforme previsão legal, a aprovação de empreendimentos de impacto fica condicionada ao cumprimento da legislação urbanística e à aprovação, pela Administração Municipal, de EIV, apresentado pelo interessado.

Entretanto, o EIV não é apenas um requisito para o licenciamento de empreendimentos: é um instrumento de desenvolvimento urbano. No EIV deverá ser observado se o empreendimento está alinhado com a visão e objetivos do planejamento (“a cidade que queremos”) e quanto à função social da cidade.

A regulamentação do EIV implicou na reflexão acerca de todo o processo de aprovação de empreendimentos de impacto que, por sua vez, têm também o potencial de requalificar positivamente a área onde se instalam, mediante sua inserção adequada. Nesse sentido, o EIV não deve ser entendido como um elemento dificultador para o licenciamento de empreendimentos, e sim como um instrumento qualificador da aprovação e da sua implantação.

O debate público sobre a lei específica deste instrumento iniciou-se em 2016, antes do desenvolvimento do Plano de Ordenamento Territorial - POT, que contempla a elaboração das propostas de revisão do Plano Diretor e das leis de parcelamento e de uso e ocupação do solo e regulamentação dos instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), da Transferência do Direito de Construir do Direito de Construir (TDC) e, ainda, do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P) e Desapropriação Mediante Pagamentos com Títulos da Dívida Pública.

Ao longo do ano de 2019, o EIV foi debatido no âmbito do Plano de Ordenamento Territorial, como parte integrante da proposta de revisão da lei de uso e ocupação do solo, por meio de reuniões e audiências públicas.

Após a publicação do Plano Diretor, em 2020, o instrumento foi rediscutido à luz do novo regramento urbanístico vigente ao longo do ano de 2023, tendo sido objeto de 05 (cinco) reuniões da CT Planejamento do Conselho da Cidade.

O projeto de lei de regulamentação foi desenvolvido sob a coordenação do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS, da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento (SEPUL), com a participação da Secretaria Executiva de Licenciamento da SEPUL e da Procuradoria de Urbanismo e Meio Ambiente da Procuradoria Geral do Município – PUMA/PGM.

O conteúdo da minuta (que regulamentaria em uma única lei os instrumentos do EIV e da Cota de Solidariedade) foi disponibilizado publicamente em 15/08/2023, tendo sido realizada uma Audiência Pública no dia 31/08/2023 e aberta Consulta Pública no período de 15/08 a 15/09 para recebimento de contribuições.

As contribuições recebidas foram analisadas para sua incorporação ao projeto de lei pelo poder executivo municipal e compuseram uma segunda versão da minuta do projeto de lei. Cada uma das contribuições foi avaliada pelo executivo municipal e justificada sua incorporação ou não à minuta do projeto de lei, bem como indicada a sugestão de nova redação para os dispositivos alterados. Dessa análise, resultou a definição de separar em projetos de lei distintos os instrumentos do EIV e da Cota de Solidariedade, tendo em vista o aprofundamento técnico requerido por esse último instrumento, prevendo, em caráter transitório, a implantação da Cota de Solidariedade para os Empreendimentos de Impacto na cidade do Recife.

A segunda versão da minuta de lei foi submetida à apreciação da CT Planejamento em 10 e 19/10/2023, para debate e nivelamento acerca das alterações introduzidas no documento. Ao final, foram realizadas duas votações na câmara técnica, que

resultaram nos seguintes destaques, a serem votados pela plenária do Conselho da Cidade:

1. Art. 18, § 2º: Viabilidade válida por dois anos, renováveis por mais dois;
2. Art. 22: Ampliar a cota de solidariedade para 10% do valor venal do terreno;
3. Art.22: Estabelecer prazo de 1 ano para regulamentação do instrumento urbanístico da cota de solidariedade.

A versão final da minuta, ora submetida ao Conselho da Cidade, incorpora o resultado da votação e os destaques estabelecidos para votação na plenária. É essa a versão que segue anexa ao presente Relatório com vistas à consolidação do projeto de lei, sua apreciação pela Procuradoria quanto aos aspectos de legalidade e seu posterior encaminhamento à Câmara de Vereadores.

- **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Diante do exposto, a CT Planejamento remete o presente relatório e minuta de projeto de lei de regulamentação do instrumento urbanístico do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para conhecimento e deliberação do Conselho da Cidade, conforme determinações de seu Regimento, permanecendo à disposição para novos esclarecimentos ou aprofundamentos que venham a ser solicitados sobre a matéria.

Recife, 26 de outubro de 2023.

---

**Mariana Asfora**

Presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS/SEPUL  
Conselheira da Cidade (Poder público)

---

**José Fernandes**

Gerente Geral de Planejamento Urbano - ICPS/SEPUL  
Conselheiro da Cidade (Poder público)