

**MINUTA DE PROJETO DE LEI DE REGULAMENTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV E COTA DE SOLIDARIEDADE**

**Versão para debate na Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente
do Conselho da Cidade do Recife**

20/03/2023

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.

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

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.

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.

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.

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.

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).

CAPÍTULO II

DO CONTEÚDO DO EIV

Art. 6º O Estudo 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;

- 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;
 - 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.
- 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.

Art. 7º 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.

Art. 8º 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.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE ANÁLISE DO EIV

Art. 9º Os empreendimentos de impacto terão seu EIV correspondente analisado mediante processo específico denominado Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI).

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.

§ 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.

§ 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.

Art. 11. 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.

Art. 12. 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.

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.

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.

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.

Art. 16. 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

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.

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;
- 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;
- 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.

CAPÍTULO V

DA COTA DE SOLIDARIEDADE

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.

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).

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

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.

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DA VIABILIDADE E DO TERMO DE COMPROMISSO

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.

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.

CAPÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES

Art. 25. 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

Art. 26. 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).

Art. 27. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Recife,dede 2021

João Henrique de Andrade Lima Campos

Prefeito do Recife

Versão Preliminar