

Recife, 17 de NOVEMBRO de 2023.

Ofício nº 091 GP/SEGOV

Excelentíssimo Senhor  
**VEREADOR ROMERINHO JATOBÁ**  
Presidente da Câmara Municipal do Recife

**Senhor Presidente,**

Tenho a satisfação de encaminhar a V.Exa. o Projeto de Lei deste Executivo, apenso ao presente, objetivando a competente apreciação pelos membros dessa honrosa Casa José Mariano.

O Projeto de Lei em tela visa regulamentar o instrumento urbanístico Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), previsto no Estatuto da Cidade (arts. 4º, VI, e 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 2001) e, inicialmente, no Plano Diretor estabelecido por meio da Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008, revogada pela Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor em vigência, a qual o consagra como um dos instrumentos necessários à consecução da política de desenvolvimento urbano (arts.98, XIII, 153 a 155) determinada no referido diploma legal.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (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 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”, consoante dispõe o art. 2º do Projeto de Lei em menção.

Importante ressaltar que a proposta legislativa em análise foi construída mediante um amplo processo de participação reunindo os principais segmentos e lideranças sociais e a representação de entidades e órgãos com interesse e competência na matéria, que teve início ainda no ano de 2016. Assim é que foram promovidas várias reuniões no âmbito do Conselho da Cidade do Recife para sua redação, sendo aprovada a versão que ora é submetida à apreciação desse Legislativo na plenária do CONCIDADE realizada no último dia 10 de novembro.

O encaminhamento do Projeto de Lei em referência cumpre, pois, mais uma





etapa do Plano de Ordenamento Territorial, iniciado em 2016, agora tornado realidade, assim como constitui mais um esforço conjunto da presente gestão municipal, com a sociedade civil e os nobres Vereadores que integram essa Casa, no sentido de promover a equidade socioespacial e a justiça social no Recife, melhorando a qualidade de vida de nossos cidadãos e preparando nossa cidade para os 500 anos.

Na certeza de sua atenção, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários e reitero a importância de sua aprovação, como matéria de relevante interesse para Gestão Pública Municipal, sendo imperioso requerer a apreciação em regime de urgência previsto no artigo 32 da Lei Orgânica do Município.

Confiante, ante todo o exposto, na aprovação do presente Projeto de Lei, aproveito para renovar a V.Exa. e aos demais Vereadores votos de elevado apreço e consideração.

Atenciosamente,

**JOÃO HENRIQUE DE ANDRADE LIMA CAMPOS**  
Prefeito do Recife



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº \_\_\_\_\_, DE 2023.

Estabelece as normas e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV 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.

**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, 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 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.

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.

Art. 4º Os empreendimentos de impacto que dependem da aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV 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. 5º 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;
- 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, tais como ruídos gerados na construção e funcionamento do empreendimento ou necessidade de relocação de moradias, desde que justificados pelo órgão municipal competente pela análise.
- 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 Poder Executivo Municipal poderá detalhar aspectos do conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança em regulamento.

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.

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

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

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 A exigência de elaboração de EIV se aplica também a empreendimento inserido em áreas que tenham sido objeto de plano urbanístico ou operação urbana consorciada precedidos de EIV, podendo, nesses casos, o EIV do empreendimento ser simplificado ou complementar, desde que observadas as 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.

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.

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 Na análise mencionada no § 1º os órgãos competentes poderão formular exigências para complementação e/ou correções do EIV apresentado com vistas a subsidiar a definição de medidas mitigadoras /ou compensatórias.

§3º O processo de Viabilidade de Empreendimento de Impacto será submetido à



apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU para deliberação.

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.

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.

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

§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 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.

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

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.

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 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 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 APROVAÇÃO DA VIABILIDADE E DO TERMO DE COMPROMISSO

Art. 18. Com a aprovação da Viabilidade do Empreendimento de Impacto (VEI) pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), 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, 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, sem prejuízo da observância da legislação vigente quando da protocolização do respectivo projeto.

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

## CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES

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

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).

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

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

Recife, 17 de NOVEMBRO de 2023.

JOÃO HENRIQUE DE ANDRADE LIMA CAMPOS  
Prefeito do Recife

