



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Comissão Permanente de Análise dos Estudos Prévios de Impacto de  
Vizinhança

Instrução Normativa n.º 01/2020/2020 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

### Instrução Normativa CPA/EIV - 01/2020

Brasília, 14/02/2020

Esta Instrução Normativa, consolidada nas 12ª e 13ª Reuniões Ordinárias da Comissão Permanente de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - CPA/EIV, instituída pelo Decreto nº 39.865, de 31 de maio de 2019, visa esclarecer as dúvidas da Central de Aprovação de Projetos da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - CAP/SEDUH expressas no Memorando SEI-GDF nº 43/2018 (14135888), de 22/10/2018, no âmbito do Processo SEI GDF nº 00390-00005359/2018-46. A CAP questiona sobre a “*definição de menor porte e de maior porte a ser considerada para o enquadramento do empreendimento na exigência de apresentação de EIV*”, para que seja estabelecido procedimento a ser adotado objetivando a padronização na execução de atividades e rotinas de trabalho.

#### 1. ABRANGÊNCIA

Este documento pretende instruir a aplicação da Lei nº 5.022, de 4 de fevereiro de 2013, que dispõe sobre o EIV, notadamente os termos do art. 4º, I e §5º, §6º e §7º, combinados com o teor do Decreto nº 35.706, de 05 de agosto de 2014, que regulamenta aspectos relacionados ao EIV.

#### 2. BASE LEGAL

O art. 4º da Lei nº 5.022/2013 dispõe o seguinte:

*Art. 4º A apresentação do EIV e a emissão do atestado de viabilidade são pré-requisitos para empreendimento ou atividade pública ou privada objeto de:*

*I - aprovação ou visto de projeto de arquitetura e de licenciamento de atividade com porte que se enquadre no Anexo Único desta Lei, exceto:*

*(...)*

*§ 5º Para fins de aplicação do Anexo Único, nos casos previstos no inciso I do caput em que o empreendimento possua mais de uma atividade, é considerada a área total construída, **enquadrando-se o empreendimento à atividade com menor porte do Anexo Único.***

*§ 6º Considera-se porte, para fins de aplicação desta Lei, a área total construída e ocupada pela atividade ou uso, coberta ou descoberta, incluindo:*

*I - compartimentos ou ambientes de permanência prolongada e transitória definidos no Código de Edificações do Distrito Federal;*

*II - compartimentos ou ambientes de utilização especial definidos no Código de Edificações do Distrito Federal;*

III - varandas decorrentes de concessão de direito real de uso;

IV - áreas de serviço;

V - galerias;

VI - guaritas;

VII - solos;

VIII - compartimentos destinados a abrigar centrais de ar-condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casas de máquinas e demais instalações técnicas da edificação que façam parte da área comum;

IX - piscinas;

X - quadras de esportes;

XI - áreas de recreação;

XII - pátio de manobras.

§ 7º Exceção-se do disposto no § 6º as áreas destinadas a estacionamento ou garagem, quando não se tratar de edifício-garagem.

[Grifos Acrescidos]

O Anexo Único da Lei nº 5.022/2013 encontra-se replicado abaixo:

Anexo Único - Tabela de Atividades e Empreendimentos Sujeitos a EIV

Atividades e Empreendimentos	Porte (m2)
<b>Uso Institucional</b>	
1.1 Administração pública, defesa e seguridade social	≥ 20.000
1.2 Educação e pesquisa	≥ 10.000 ≥ 2.000 alunos por turno/período
1.3 Saúde	≥ 15.000
1.4 Serviços sociais	≥ 5.000
1.5 Limpeza urbana, esgoto e serviços conexos	≥ 10.000
1.6 Centro cultural ou de convenções, museu, locais de culto e organizações associativas (sociais, políticas, religiosas, etc.)	≥ 10.000
1.7 Cinema, teatro, auditório, locais de eventos e similares	≥ 5.000
1.8 Atividades desportivas e outras atividades relacionadas ao lazer	≥ 15.000
1.9 Água, eletricidade, gás e outras fontes de energia	≥ 10.000
1.10 Instituições penais e unidades de internação e de atendimento socioeducativo	Qualquer área
1.11 Institucionais diversos	≥ 15.000
<b>Comercial de Bens e Serviços</b>	
2.1 Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas	≥ 10.000
2.2 Comércio e varejo de combustíveis (considerar pátio de manobras, atividades complementares e de apoio)	≥ 10.000
2.3 Intermediários do comércio (depósitos, entrepostos e armazéns) e comércio por atacado	≥ 10.000

2.4 Comércio varejista e reparação de objetos pessoais e domésticos (hipermercados, supermercados, centros comerciais, shoppings centers, galerias, lojas de conveniência, feiras, etc.)	≥ 10.000
2.5 Serviços de alojamento (hotel, apart-hotel, albergue, motel e residencial com serviços e similares)	≥ 20.000
2.6 Serviços de alimentação	≥ 5.000
2.7 Transporte, serviços anexos e auxiliares do transporte (terminais de transporte em geral, garagens, estacionamentos e carga/descarga)	≥ 20.000
2.8 Serviços de correio e telecomunicações	≥ 20.000
2.9 Serviços de intermediação financeira, seguros, previdência privada, planos de saúde e serviços auxiliares	≥ 20.000
2.10 Aluguel de veículos, máquinas e equipamentos	≥ 10.000
2.11 Serviços de tecnologia da informação	≥ 20.000
2.12 Terminal portuário, porto, porto seco, aeroporto, aeródromo e heliporto	Qualquer área
2.13 Autódromo, cartódromo e similares	≥ 30.000
2.14 Casa de festas, danceteria, salão de danças e similares	≥ 5.000
2.15 Prestação de serviços diversos	≥ 20.000
<b>Uso Industrial (Fabricação)</b>	
3.1 Fabricação de produtos alimentícios, bebidas, fumo e têxteis	≥ 40.000
3.2 Confeção de artigos de vestuário, acessórios, preparação e artefatos de couro, artigos de viagem e calçados	≥ 15.000
3.3 Fabricação de produtos de madeira	≥ 30.000
3.4 Fabricação de celulose, papel e produtos de papel	≥ 30.000
3.5 Fabricação de coque, refino de petróleo, elaboração de combustíveis, nucleares e produção de álcool, produção e distribuição de gás	Qualquer área
3.6 Fabricação de produtos químicos, farmacêuticos, artigos de borracha e plástico, produtos de minerais e de metais	≥ 10.000
3.7 Fabricação de máquinas e equipamentos	≥ 30.000
3.8 Fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática, aparelhos e materiais eletroeletrônicos e aparelhos e equipamentos de comunicação	≥ 30.000
3.9 Fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e óticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios	≥ 10.000
3.10 Fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias e outros equipamentos de transporte	≥ 50.000
3.11 Coleta, triagem, tratamento e disposição de materiais recicláveis	≥ 5.000

3.12 Indústrias diversas	≥ 30.000
<b>Uso Habitacional</b>	
4.1 Edificação para habitação	≥ 40.000
<b>Outros</b>	
5.1 Grandes intervenções viárias (viadutos, pontes, circulações e pedágios)	Qualquer área

Os art. 1º e 2º do Decreto nº 35.706/2014 dispõem o seguinte:

*"Art. 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança destinado à aprovação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicas ou privadas, em área urbana ou rural deverá ser apresentado nos casos previstos na Tabela de Atividades e Empreendimentos Sujeitos a EIV, de que trata o Anexo Único da Lei nº 5.022, de 4 de fevereiro de 2013;*

*Art. 2º Para fins de aplicação da Tabela de Atividades e Empreendimentos Sujeitos a EIV de que trata o artigo anterior:*

*I - a área total construída será o parâmetro para o enquadramento nas hipóteses previstas na tabela de que trata este artigo;*

*II - na área total construída e ocupada pela atividade ou uso, coberta ou descoberta, dever-se-á considerar, com exceção das áreas destinadas a estacionamento ou garagem, quando não se tratar de edifício-garagem:*

*a) compartimentos ou ambientes de permanência prolongada e transitória definidos no Código de Edificações do Distrito Federal;*

*b) compartimentos ou ambientes de utilização especial definidos no Código de Edificações do Distrito Federal;*

*c) varandas decorrentes de concessão de direito real de uso;*

*d) áreas de serviço;*

*e) galerias;*

*f) guaritas;*

*g) subsolos;*

*h) compartimentos destinados a abrigar centrais de ar-condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casas de máquinas e demais instalações técnicas da edificação que façam parte da área comum;*

*i) piscinas;*

*j) quadras de esportes;*

*k) áreas de recreação;*

*l) pátio de manobras.*

*III - o empreendimento que possuir mais de uma atividade, a área total construída deverá ser considerada na atividade de menor porte a ser exercida, salvo quando o somatório das áreas das atividades de menor porte não exceder 30% (trinta por cento) da área total construída, hipótese na qual o empreendimento deverá ser classificado somente com base na atividade de maior porte;*

*IV - as atividades consideradas de menor porte deverão ser somadas, para efeito do disposto no inciso anterior;*

*V - para efeito do inciso III deste artigo, nenhuma atividade, isoladamente, pode ultrapassar o limite para ela definido na tabela de que trata este artigo."*

[Grifos Acrescidos]

### 3. INTERPRETAÇÃO

Durante a verificação de eventual enquadramento de empreendimento na obrigação de apresentação de EIV destinado à aprovação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicas ou privadas, em área urbana ou rural, a legislação prevê duas situações distintas:

**1ª SITUAÇÃO:** Deve ser objeto de EIV o empreendimento que apresentar qualquer atividade com porte que se enquadre no Anexo Único, excepcionalizados os casos previstos no art. 4º, I, alíneas "a" a "d", da Lei nº 5022/2013.

**2ª SITUAÇÃO:** Quando, isoladamente, nenhuma atividade do empreendimento apresentar área que ultrapasse o limite para ela definido no Anexo Único.

Nessa hipótese, a regra geral definida na Lei 5022/2013, dispõe que a área total construída deverá ser considerada na atividade de menor porte do Anexo Único.

O Decreto nº 35.706/2014 incorpora a dimensão do porte das atividades no empreendimento. Dessa forma, previu a possibilidade de que uma das atividades pudesse ter porte maior do que as demais, caso em que define alteração na regra geral da Lei, considerando-se o "impacto" de tal atividade. Assim, no caso de haver uma atividade dominante, com 70% ou mais da área total, o enquadramento em EIV deve considerar a linha de corte do Anexo Único para esta atividade.

A título de ilustração, temos a seguinte operação:

$$S_t = \sum_{k=1}^n S_k$$

Onde:

$S_t$  = área total construída do empreendimento;

$S_1$  = área da atividade  $A_1$  exercida no empreendimento;

$S_2$  = área da atividade  $A_2$  exercida no empreendimento;

(...)

$S_k$  = área da atividade  $A_k$  exercida no empreendimento;

(...)

$S_n$  = área da atividade  $A_n$  exercida no empreendimento.

Se no empreendimento é exercida uma única atividade ( $n = 1$ ), temos  $S_t = S_1$ ; se  $S_1$  supera o valor previsto no Anexo Único para a atividade  $A_1$ ; então o empreendimento enquadra-se em EIV.

Se no empreendimento é exercida mais de uma atividade ( $n > 1$ ), em que pelo menos uma delas ultrapasse o limite da respectiva atividade ( $S_k$ ) definida no Anexo Único, o empreendimento enquadra-se em EIV.

No caso de nenhuma atividade  $A_k$ , isoladamente, ultrapassar o respectivo limite previsto no Anexo Único; e nenhuma delas equivaler ao critério de porte definido pelo Decreto (70% da soma de todas as áreas -  $\forall S_k < 0.70 S_t$ ), a atividade de menor porte (menor  $S_k$ ) é a referência para o enquadramento, tomando como base a área total construída de todo o empreendimento ( $S_t$ ). Caso a área total ( $S_t$ ) for superior ao limite previsto para atividade  $A_k$ , o empreendimento enquadra-se em EIV.

No entanto, caso alguma atividade  $A_k$  exercida no empreendimento seja equivalente ao porte definido no Decreto (seja igual ou maior que 70% da soma de todas elas  $\sum S_k \geq 0.70 S_t$ ); a atividade de maior porte (maior  $S_k$ ) será a referência para o enquadramento, tomando como base a área total construída de todo o empreendimento ( $S_t$ ). Caso a área total ( $S_t$ ) seja superior ao limite da atividade referência para o enquadramento definida no Anexo Único, o empreendimento enquadra-se em EIV.

Observa-se que esta CPA/EIV entende que, para fins de enquadramento de empreendimentos com duas ou mais atividades, no caso de haver áreas comuns entre elas, ou seja, que não estejam vinculadas diretamente a uma das atividades, as mesmas devem ser contabilizadas proporcionalmente às áreas das atividades existentes no empreendimento.

#### 4. EXEMPLIFICAÇÃO

Para que se tenha completa clareza da dúvida acima exposta, replica-se o caso hipotético apresentado pela CAP, em que o empreendimento possui **três** atividades previstas, totalizando 30.000 m<sup>2</sup> de área total construída:

- Industrial, com área de 5.000m<sup>2</sup>;
- Comercial, com área de 8.000m<sup>2</sup> e;
- Prestação de serviços, com 17.000m<sup>2</sup>.
- Área total de 30.000m<sup>2</sup>

No Anexo Único, as definições de limite de corte para atividades indicadas são as seguintes:

- Industrial: 40.000m<sup>2</sup>;
- Comercial: 10.000m<sup>2</sup>;
- Prestação de serviços: 20.000m<sup>2</sup>.

Deve-se observar que a aplicação do Anexo Único se refere a atividade específica exercida no empreendimento, e não ao uso genérico (institucional, comercial de bens e serviços, industrial ou habitacional), previsto na tabela.

Verifica-se, pela distribuição das áreas por atividades, que nenhuma, isoladamente, ultrapassa o porte definido no Anexo Único e que a área da atividade de prestação de serviços, que é a maior dentre as demais, não excede de 70% da área total.

Deste modo, deve-se seguir o regramento geral previsto na Lei, pela qual a área total construída deve ser considerada na atividade de menor porte do Anexo Único, no caso em tela, 10.000m<sup>2</sup> correspondente ao uso comercial. A área total de 30.000 m<sup>2</sup> deve ser cotejada ao porte desta “atividade”, enquadrando o empreendimento em EIV.

#### 5. CONCLUSÃO

Em resumo, no entedimento desta Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA/EIV, integrada inclusive por representantes da Central de Aprovação de Projetos da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - CAP/SEDUH, o enquadramento de empreendimentos em EIV, nos casos dispostos no art. 4º, I e art. 4º, §5º, da Lei nº 5.022/2013, bem como no art. 2º, III, IV e V, do Decreto nº 35.706/2014, ocorre nas seguintes condições:

##### CONDIÇÃO 1:

Se o empreendimento exerce uma **única atividade**, e a área dessa atividade supera o valor previsto no Anexo Único para a atividade, então o empreendimento enquadra-se em EIV.

#### **CONDIÇÃO 2:**

Se no empreendimento é exercida **mais de uma atividade**, em que pelo menos uma delas ultrapasse o limite da respectiva atividade definida no Anexo Único, o empreendimento enquadra-se em EIV.

#### **CONDIÇÃO 2.1:**

No caso de nenhuma atividade, isoladamente, ultrapassar o limite previsto no anexo único e **nenhuma** delas for maior ou igual a 70% da área total construída do empreendimento, a referência para o enquadramento será a atividade de **menor** porte exercida no empreendimento.

Sendo assim, se a área total construída do empreendimento for superior ao limite previsto no anexo único para a atividade de menor porte exercida no empreendimento, esta será enquadrada como EIV.

#### **CONDIÇÃO 2.2:**

No caso de nenhuma atividade, isoladamente, ultrapassar o limite previsto no anexo único e **alguma** delas for maior ou igual a 70% da área total construída do empreendimento, a referência para o enquadramento será a atividade de **maior** porte exercida no empreendimento.

Sendo assim, se a área total construída de todo o empreendimento for superior ao limite previsto no anexo único para a atividade de maior porte exercida no empreendimento, esta será enquadrada como EIV.

## **6. ASSINATURAS**

**VICENTE CORREIA LIMA NETO**  
Coordenador CPA/EIV

**CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO**  
Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**ANDRÉ BELLO**  
Suplente - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**CAROLINE PEREIRA PIRES DE OLIVEIRA**  
Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA**  
Titular - Coordenação de Gestão Urbana da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/COGEST

**TEDER SEIXAS DE CARVALHO**  
Titular - Coordenação de Aprovação de Projetos - CAP

**FERNANDO DE OLIVEIRA LOPES**

Titular - Coordenação de Aprovação de Projetos - CAP

**ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA**

Titular -Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR

**ALESSANDRA LEITE MARQUES**

Suplente -Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR

**MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE**

Titular - Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal - SODF

**RICARDO SERGIO DE OLIVEIRA E SILVA**

Titular - Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal - SEMOB

**KARINE KAREN MARTINS SANTOS CAMPOS**

Titular - Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hidricos do Distrito Federal — Brasília Ambiental -  
IBRAM

**HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA**

Titular - Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

**DANIELE SALES VALENTINI**

Titular - Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN

**JULIANA SOARES DAS NEVES**

Titular - Departamento de Estradas e Rodagens do Distrito Federal - DER/DF

**THIAGO MELO DE OLIVEIRA BASTOS SALES**

Secretaria de Transporte e Mobilidade - SEMOB

**FÁBIO BARCELLAR DE OLIVEIRA**

Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB

**JAQUELINE M. TORRES DE BRITTO**

Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA - Matr.0127378-7, Membro da Comissão**, em 05/03/2020, às 23:04, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE - Matr.0275274-3, Membro da Comissão**, em 06/03/2020, às 07:52, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **DANIELE SALES VALENTINI - Matr.0079269-1, Membro da Comissão**, em 06/03/2020, às 15:22, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO DE OLIVEIRA LOPES - Matr.0126795-7, Membro da Comissão**, em 06/03/2020, às 15:27, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA - Matr.0075144-8, Membro da Comissão**, em 06/03/2020, às 15:45, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **TEDER SEIXAS DE CARVALHO - Matr.0136715-3, Membro da Comissão**, em 06/03/2020, às 16:00, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMAO - Matr.0158358-1, Membro da Comissão**, em 06/03/2020, às 16:38, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KARINE KAREN MARTINS SANTOS CAMPOS - Matr.1689525-8, Membro da Comissão**, em 06/03/2020, às 17:43, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA SOARES DAS NEVES - Matr.0182145-8, Membro da Comissão**, em 10/03/2020, às 17:20, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Presidente da Comissão**, em 12/03/2020, às 22:28, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0&verificador=36342932](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=36342932) código CRC= **A63A84C8**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

