SEDUH Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
SUPLAN Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano
COPLU Coordenação de Política Urbana
DIURB Diretoria de Instrumentos Urbanísticos
e de Apoio à Gestão

EIV ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Proposta de alteração da Lei nº 5022/2013

GDF
É tempo de ação.

EIV

01 **A importância do EIV**
Princípios e objetivos

02 **O arcabouço legal do EIV**
Estatuto da Cidade e PDOT

03 **Diagnóstico do EIV no DF**
Lei 5022/2013

04 **Premissas e Propostas**
Alteração da Lei 5022/2013

05 **Conclusão**

01
A importância do EIV

Conceito

Princípios

Objetivos

Gerais

A IMPORTÂNCIA DO EIV

Instrumento urbanístico de planejamento urbano e de gestão de riscos;

Rito complementar ao regramento ordinário de **licenciamento de projetos;**

Princípios:

- precaução;
- **prevenção**;
- **distribuição dos ônus e benefícios da urbanização;**
- publicidade; e
- participação popular;

O EIV busca **mediar conflitos e harmonizar interesses** particulares e coletivos;

A IMPORTÂNCIA DO EIV

Avaliação prévia de possíveis **impactos** decorrentes da implantação e operação de **grandes empreendimentos** sobre a **vizinhança;**

Pode incorrer em um **conjunto de medidas** que vise:

- **Mitigação e compensação de impactos negativos**; e
- Potencialização de impactos positivos;

Olhar para além das normas urbanísticas: esses grandes empreendimentos são capazes de configurar uma **nova dinâmica urbana, que extrapola os parâmetros de projeto.**.

Estatuto da Cidade

Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF - PDOT/DF

02
Arcabouço Legal do EIV

Arcabouço Legal DO EIV

Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001

art. 4º Apresenta, dentre outros instrumentos urbanísticos, o EIV;

art. 33, V Prevê EIV para **operação urbana consorciada**;

art. 36 Estabelece que **lei municipal** definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de EIV para aprovação do licenciamento;

art. 38 Dispõe sobre a **não substituição de EIA pelo EIV.**

art. 37 Dispõe sobre a **publicidade** do EIV e define os **aspectos mínimos** a serem nele analisados:

- adensamento populacional;
- equipamentos urbanos e comunitários;
- uso e ocupação do solo;
- valorização imobiliária;
- geração de tráfego e demanda por transporte público;
- ventilação e iluminação; e
- paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Arcabouço Legal DO EIV

PDOT/DF, Lei 803/2009

art. 108 Prevê EIV para os **projetos específicos de cada Área de Dinamização**.

art. 113 Prevê EIV no caso de **admissão de uso comercial no SRPN**.

art. 103 Prevê EIV para **operação urbana consorciada**.

art. 205 Estabelece que **lei distrital específica** definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de EIV para aprovação do licenciamento, dentre os quais:

- **parcelamentos de solo, condomínios urbanísticos e projetos urbanísticos com diretrizes especiais;**
- **hipóteses de alteração de uso e de potencial construtivo; e**
- **operação urbana consorciada.**

art. 206 Estabelece que a lei específica discipline sobre:

- **condições de exigibilidade, observados critérios de porte, natureza e localização**;
- conteúdo do EIV;
- responsabilidades pela elaboração/análise do EIV;
- procedimentos administrativos;
- audiência pública e consulta à população;
- medidas de mitigação, compensação dos impactos gerados e contrapartidas;

art. 208 Dispõe sobre a **publicidade** do EIV.

03
Diagnóstico do EIV no DF

Lei 5022/2013

Grupo de Trabalho - GT/EIV

Comissão Permanente de Análise do EIV

CPA/EIV

DIAGNÓSTICO DO EIV NO DF

Lei nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013 - dispõe sobre a aplicação do EIV no DF.

Consubstanciada no conhecimento consolidado no **Estatuto da** Cidade e no **PDOT.**

7 anos de vigência da Lei e nenhum processo consumado: impossibilidade de vivenciar a efetiva contribuição do instrumento ao ambiente urbano e à qualidade de vida da população.

DIAGNÓSTICO DO EIV NO DF

Grupo de Trabalho – GT (Portaria nº 30, de 03 de abril de 2019):

Finalidade: **aperfeiçoar o conteúdo e a estrutura** da Lei 5.022/2013

Traçou **diagnóstico** identificando as **dificuldades e desafios** na aplicação da Lei.

Comissão Permanente de Análise do EIV – CPA/EIV (Decreto nº 39865, de 31 de maio de 2019)

Aplicação prática: ampliação do conhecimento sobre o tema.

DIAGNÓSTICO APLICAÇÃO DO EIV EM EDIFICAÇÕES

	Lei 5022/2013	DIFICULDADE DE APLICAÇÃO
Cálculo do Porte	Não é baseado nem na área total de construção, nem na área computável	• O analista precisa realizar um **cálculo a parte** para o enquadramento em EIV; • Incompatibilidade com o novo COE/DF (conceitualização e etapa de Memorial De scritivo).
Anexo Único	Enquadramento de empreendimentos baseado apenas nos critérios de natureza (atividade) e porte	O **grau de impacto** dos empreendimentos é **variável,** também, conforme sua **localização** no território.
	Atividades não compatibilizadas com a LUOS	Pode gerar **dúvida no enquadramento**.
Enquadramento de **empreendimentos de Uso misto** (duas ou mais atividades)	Regulamentado pelo Decreto nº 35.70 6, de 05 de agosto de 2014)	• Possibilita **diferentes interpretações**, podendo resultar no enquadramento equivocado do empreendimento ou no não enquadramento de empreendimentos impactantes. • **Não guarda relação de proporcionalidade** entre as atividades do empreendimento e o impacto por elas ocasionado.
Empreendimentos que utilizarem o **Coeficiente Básico** e o **Uso Original**	Não há enquadramento	• **Consulta às NGB originais** caso a caso, em decorrência da sobreposição de legislações ao longo do tempo (PDL, PDOT, LUOS...) • Empreendimentos se limitarem a construir sobre o Coeficiente Básico e o Uso Original: **incompatibilidade** com os instrumentos Outorga Onerosa do Direito de Con struir - **ODIR**; e Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo – **ONALT**.

DIAGNÓSTICO APLICAÇÃO DO EIV EM PARCELAMENTOS DO SOLO

ADENSAMENTO POPULACIONAL

- População residente:

PDOT e Diretrizes Urbanísticas.

- População atraída (flutuante):

Varia com as atividades implantadas.

EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

- Equipamentos Urbanos:

Demandas apontadas nas consultas às concessionárias;

- Equipamentos Comunitários:

Consultas resultam em demandas excessivas;
Necessidade de planejamento regional;
Necessária consonância com as políticas públicas.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Atendimento à legislação vigente (PDOT, Diretrizes Urbanísticas e LUOS);

Análise realizada durante processo de aprovação do projeto;

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Usos e atividades permitidos: Diretrizes Urbanísticas

Cada atividade ou combinação de atividades permitidas (UOS) pode ocasionar dinâmicas de mercado diferentes;

Processos como gentrificação ou esvaziamento /subutilização de áreas precisam ser previstos durante o planejamento.

GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

- Geração de tráfego:

Estudo específico, quando necessário, é solicitado pelos órgãos competentes em respostas a consultas ou durante licenciamento ambiental;

- Demanda por transporte público:

Falta de metodologia do próprio órgão responsável: atendimento “por demanda”;

Simulações podem ser realizadas juntamente com o estudo de tráfego.

VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Volumetria, implantação e materiais de acabamento externo (partido arquitetônico) interferem diretamente nos resultados;

Mesmos parâmetros urbanísticos podem resultar em edificações muito distintas;

Não é possível avaliação precisa dos impactos no microclima durante elaboração do projeto de urbanismo;

PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL

Altura máxima (skyline) – Diretrizes Urbanísticas;

Não é possível avaliar impactos na paisagem decorrentes do partido arquitetônico durante projeto urbanístico;

Parcelamentos que interferem com o CUB precisam de anuência do IPHAN;

Estudos ambientais avaliam patrimônio arqueológico e natural, quando necessário;

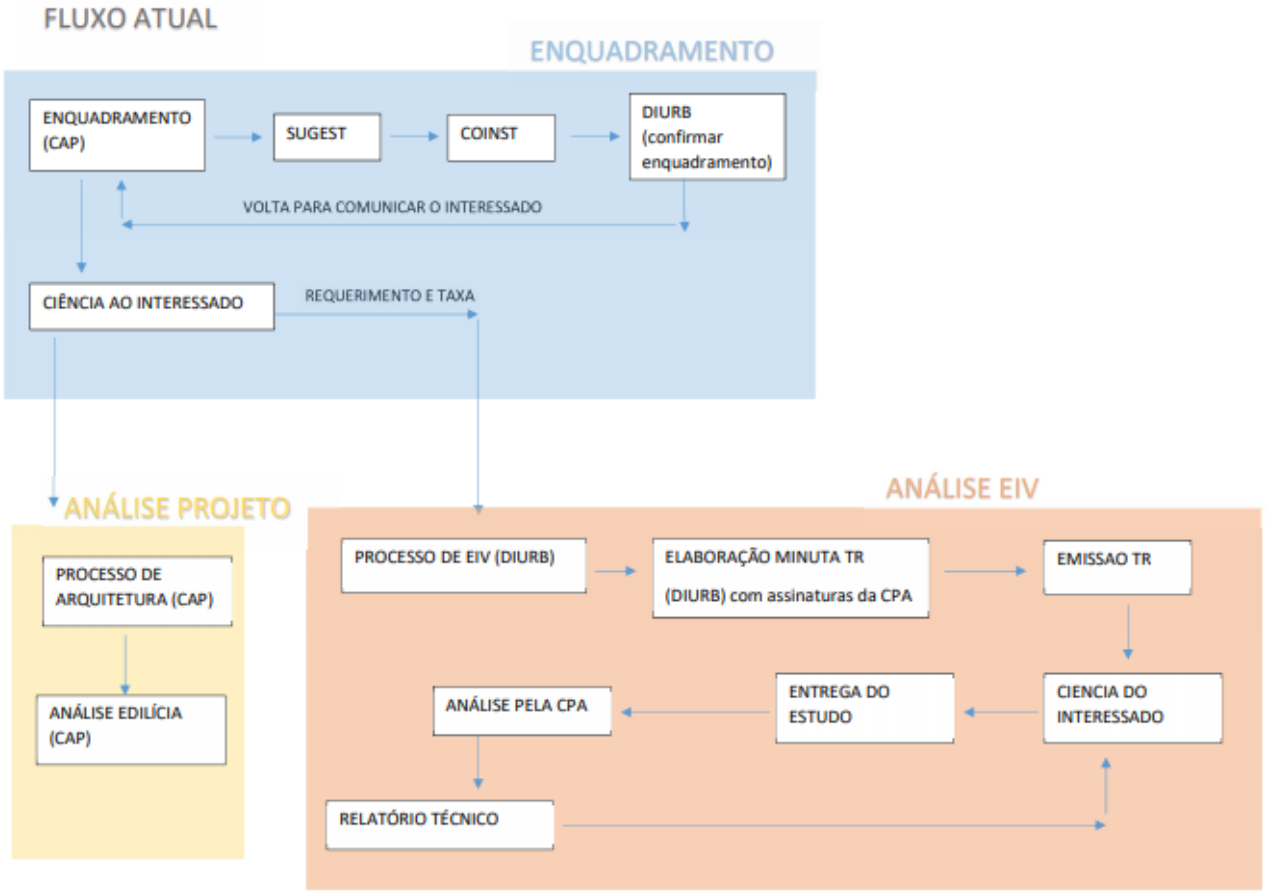
DIAGNÓSTICO **FLUXO E PRAZOS**

O **rito de análise do EIV** encontra-se fora do rito de análise e aprovação do projeto;

Incompatibilidade com as etapas de habilitação de projeto arquitetônico definidas no novo **COE/DF**

Procedimentos burocráticos (enquadramento, elaboração e emissão de Termo de Referência – TR, elaboração e celebração de Termo de Compromisso – TC...);

Prazos extensos;



04
Premissas e Propostas

Enquadramento

Procedimentos Administrativos

PREMISSAS E PROPOSTAS

- **Redefinição do cálculo do porte**: alinhamento com o COE/DF
- Alinhamento dos instrumentos: **ONALT/ODIR e EIV**;
- Definição de **cálculo** para enquadramentos de **empreendimentos de uso misto**;
- Introdução do **fator locacional** no enquadramento de empreendimentos edilícios;
- Limitar a aplicação de EIV aos **parcelamentos do solo** para os casos **previstos no PDOT**; e
- Compatibilização do **rito do EIV** com o **rito de habilitação de projeto** previsto no COE.

PREMISSAS E PROPOSTA ENQUADRAMENTO EDILÍCIO

COMPATIBILIZAÇÃO COM PDOT (art.206, I).....CRITÉRIO NATUREZA (das atividades)

COMPATIBILIZAÇÃO COM:

LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo

Classificação de Atividades Urbanas e Rurais do DF

CNAE- Classificação Nacional de Atividades Econômicas

Não houve alteração nas atividades, com exceção da supressão de “grandes intervenções viárias”.

ANEXO ÚNICO - TABELA DE ATIVIDADES E EMPREENDIMENTOS SUJEITOS A EIV

USO	ATIVIDADE	DENOMINAÇÃO (Grupo/Classe/Subclasse)	CÁLCULO DO PORTE (Categoria)	LOCALIZAÇÃO		FATOR DE CONVERSÃO
				ZONA A	ZONA B	
				PORTE (m²)	PORTE (m²)	
RESIDENCIAL	HABITAÇÃO	Habitação multifamiliar (apartamentos)	1	40.000	45.000	1
COMERCIAL	TODAS AS ATIVIDADES DO USO COMERCIAL	Todos os grupos	2	10.000	11.250	4
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	50-H: TRANSPORTE AQUAVIÁRIO	Todos os grupos	2	Qualquer área	Qualquer área	NA
	51-H: TRANSPORTE AÉREO					
	56-I: ALIMENTAÇÃO	Todos os grupos	1	5.000	5.625	8
	93-R: ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER	9329-8/01 Discotecas, danceterias, salões de dança e similares	2			
	82-N: SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO, DE APOIO ADMINISTRATIVO E OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE ÀS EMPRESAS	8230-0/02 Casas de festas e eventos				
		8230-0/01 Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas	2	10.000	11.250	4
	72-M: PESQUISA E DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO	Todos os grupos				
	77-N: ALUGUÉIS NÃO-IMOBILIÁRIOS E GESTÃO DE ATIVOS INTANGÍVEIS NÃO-FINANCEIROS	77.1 Locação de meios de transporte sem condutor				
		Demais grupos/classes/subclasses	1			
	52-H: ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES	52.23-1 Estacionamento de veículos	3	20.000	22.500	2
		Todos os demais grupos	1			
	TODAS AS DEMAIS ATIVIDADES DO USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Todos os demais grupos				

PREMISSAS E PROPOSTA ENQUADRAMENTO EDILÍCIO

COMPATIBILIZAÇÃO COM PDOT (art.206, I).....CRITÉRIO PORTE

COMPATIBILIZAÇÃO COM COE/DF – Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (Lei 6138/2018)

Parâmetro básico do cálculo do porte é a Área Total de Construção, sendo dividido em 3 categorias :

Categoria 1: Área Total de Construção excetuando-se áreas destinadas a garagem;

Categoria 2: Área Total de Construção excetuando-se áreas destinadas a garagem e somando-se as áreas destinadas a piscinas, quadras de esportes, áreas de recreação e pátio de manobras;

Categoria 3: Área Total de Construção

ANEXO ÚNICO - TABELA DE ATIVIDADES E EMPREENDIMENTOS SUJEITOS A EIV

USO	ATIVIDADE	DENOMINAÇÃO (Grupo/Classe/Subclasse)	CÁLCULO DO PORTE (Categoria)	LOCALIZAÇÃO		FATOR DE CONVERSÃO
				ZONA A	ZONA B	
				PORTE (m²)	PORTE (m²)	
RESIDENCIAL	HABITAÇÃO	Habitação multifamiliar (apartamentos)	1	40.000	45.000	1
COMERCIAL	TODAS AS ATIVIDADES DO USO COMERCIAL	Todos os grupos	2	10.000	11.250	4
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	50-H: TRANSPORTE AQUAVIÁRIO	Todos os grupos	2	Qualquer área	Qualquer área	NA
	51-H: TRANSPORTE AÉREO					
	56-I: ALIMENTAÇÃO	Todos os grupos	1	5.000	5.625	8
	93-R: ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER	9329-8/01 Discotecas, danceterias, salões de dança e similares	2			
	82-N: SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO, DE APOIO ADMINISTRATIVO E OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE ÀS EMPRESAS	8230-0/02 Casas de festas e eventos				
		8230-0/01 Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas	2	10.000	11.250	4
	72-M: PESQUISA E DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO	Todos os grupos				
	77-N: ALUGUÉIS NÃO-IMOBILIÁRIOS E GESTÃO DE ATIVOS INTANGÍVEIS NÃO-FINANCEIROS	77.1 Locação de meios de transporte sem condutor				
		Demais grupos/classes/subclasses	1			
	52-H: ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES	52.23-1 Estacionamento de veículos	3	20.000	22.500	2
		Todos os demais grupos	1			
	TODAS AS DEMAIS ATIVIDADES DO USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Todos os demais grupos				

PREMISSAS E PROPOSTA ENQUADRAMENTO EDILÍCIO

COMPATIBILIZAÇÃO COM PDOT (art.206, I).....CRITÉRIO LOCALIZAÇÃO

REFERENCIAL DE LOCALIZAÇÃO: PDTT – Plano Diretor de Transporte Terrestre, Mapa de Zoneamento de Demanda de Transporte Individual

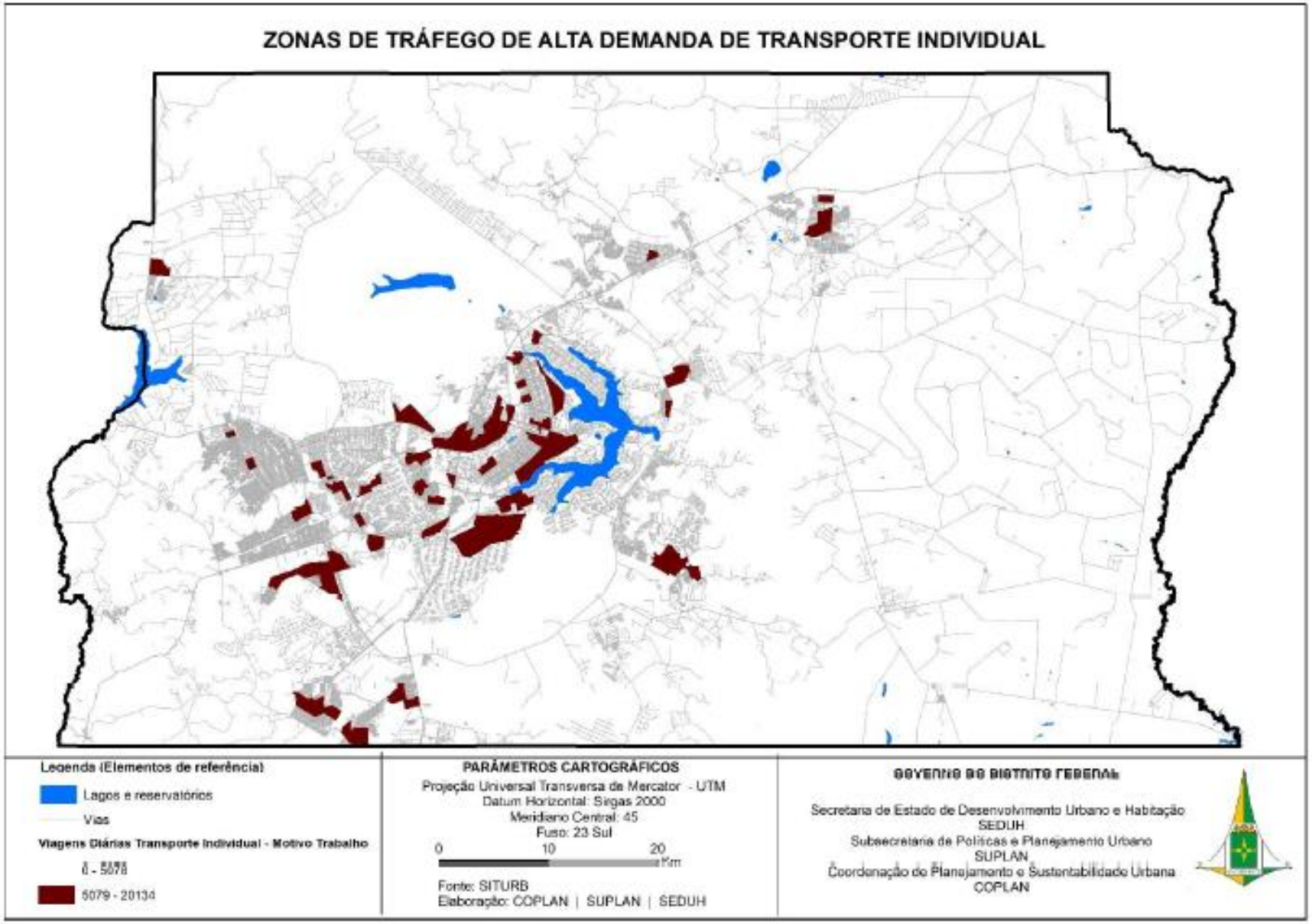
Na Zona A, que é a de maior demanda, os valores referenciais permanecem os mesmos daqueles definidos na Lei 5022/2013;

A Zona B é a de menor demanda.

ANEXO ÚNICO - TABELA DE ATIVIDADES E EMPREENDIMENTOS SUJEITOS A EIV

USO	ATIVIDADE	DENOMINAÇÃO (Grupo/Classe/Subclasse)	CÁLCULO DO PORTE (Categoria)	LOCALIZAÇÃO		FATOR DE CONVERSÃO
				ZONA A	ZONA B	
				PORTE (m²)	PORTE (m²)	
RESIDENCIAL	HABITAÇÃO	Habitação multifamiliar (apartamentos)	1	40.000	45.000	1
COMERCIAL	TODAS AS ATIVIDADES DO USO COMERCIAL	Todos os grupos	2	10.000	11.250	4
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	50-H: TRANSPORTE AQUAVIÁRIO	Todos os grupos	2	Qualquer área	Qualquer área	NA
	51-H: TRANSPORTE AÉREO					
	56-I: ALIMENTAÇÃO	Todos os grupos	1	5.000	5.625	8
	93-R: ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER	9329-8/01 Discotecas, danceterias, salões de dança e similares	2			
	82-N: SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO, DE APOIO ADMINISTRATIVO E OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE ÀS EMPRESAS	8230-0/02 Casas de festas e eventos				
		8230-0/01 Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas	2	10.000	11.250	4
	72-M: PESQUISA E DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO	Todos os grupos				
	77-N: ALUGUÉIS NÃO-IMOBILIÁRIOS E GESTÃO DE ATIVOS INTANGÍVEIS NÃO-FINANCEIROS	77.1 Locação de meios de transporte sem condutor				
		Demais grupos/classes/subclasses	1			
	52-H: ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES	52.23-1 Estacionamento de veículos	3	20.000	22.500	2
		Todos os demais grupos	1			
	TODAS AS DEMAIS ATIVIDADES DO USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Todos os demais grupos				

PREMISSAS E PROPOSTA ENQUADRAMENTO EDILÍCIO



PREMISSAS E PROPOSTA ENQUADRAMENTO EDILÍCIO

ENQUADRAMENTO DE EMPREENDIMENTOS COM DUAS OU MAIS ATIVIDADES:

$$AE = \sum F_n \times A_n$$

AE - Área de Enquadramento: equivale ao somatório do resultado da multiplicação do **Fator de Conversão (F)** pela **Área da Edificação, segundo sua categoria de atividade (A);**

ANEXO ÚNICO - TABELA DE ATIVIDADES E EMPREENDIMENTOS SUJEITOS A EIV

USO	ATIVIDADE	DENOMINAÇÃO (Grupo/Classe/Subclasse)	CÁLCULO DO PORTE (Categoria)	LOCALIZAÇÃO		FATOR DE CONVERSÃO
				ZONA A	ZONA B	
				PORTE (m²)	PORTE (m²)	
RESIDENCIAL	HABITAÇÃO	Habitação multifamiliar (apartamentos)	1	40.000	45.000	1
COMERCIAL	TODAS AS ATIVIDADES DO USO COMERCIAL	Todos os grupos	2	10.000	11.250	4
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	50-H: TRANSPORTE AQUAVIÁRIO	Todos os grupos	2	Qualquer área	Qualquer área	NA
	51-H: TRANSPORTE AÉREO					
	56-I: ALIMENTAÇÃO	Todos os grupos	1	5.000	5.625	8
	93-R: ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER	9329-8/01 Discotecas, danceterias, salões de dança e similares	2			
	82-N: SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO, DE APOIO ADMINISTRATIVO E OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE ÀS EMPRESAS	8230-0/02 Casas de festas e eventos				
		8230-0/01 Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas	2	10.000	11.250	4
	72-M: PESQUISA E DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO	Todos os grupos				
	77-N: ALUGUÉIS NÃO-IMOBILIÁRIOS E GESTÃO DE ATIVOS INTANGÍVEIS NÃO-FINANCEIROS	77.1 Locação de meios de transporte sem condutor				
		Demais grupos/classes/subclasses	1			
	52-H: ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES	52.23-1 Estacionamento de veículos	3	20.000	22.500	2
		Todos os demais grupos	1			
	TODAS AS DEMAIS ATIVIDADES DO USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Todos os demais grupos				

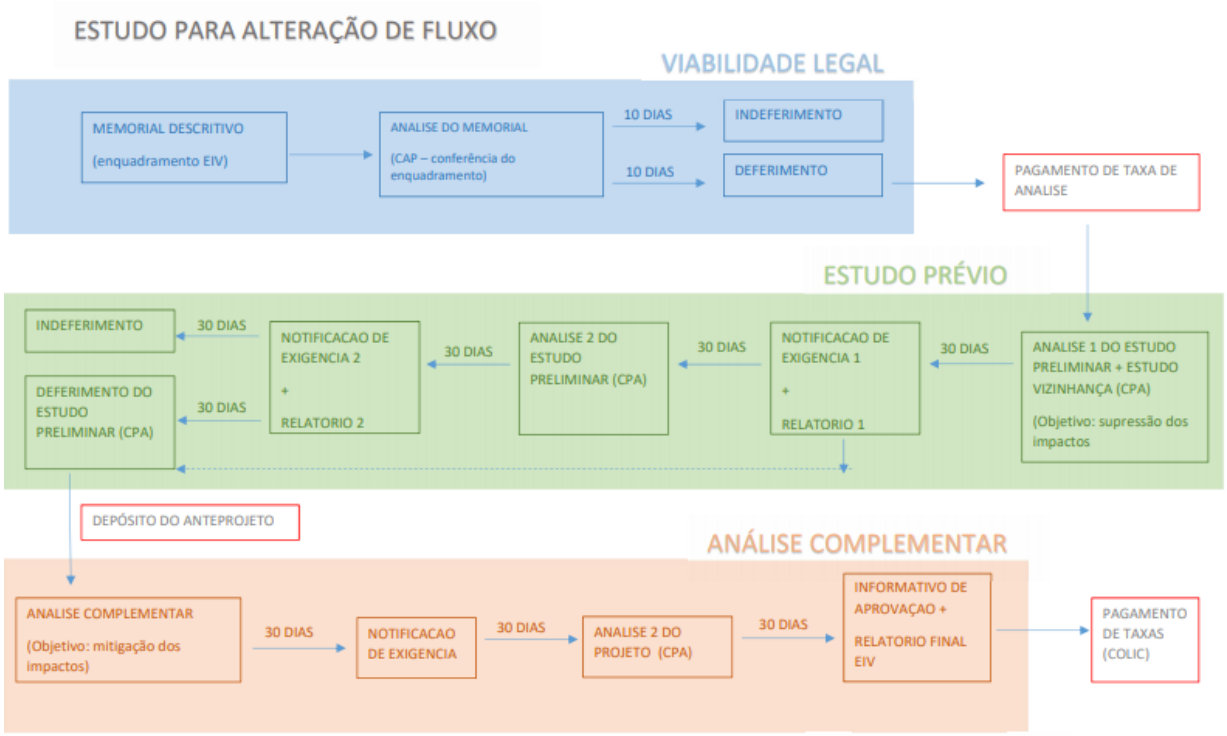
PREMISSAS E PROPOSTA **FLUXOS E PRAZOS**

O fluxo de licenciamento dos empreendimentos é mais linear e fluido, uma vez que o **rito do EIV** encontra-se totalmente **integrado ao rito de análise de projeto.**

Compatibilidade com as etapas de **habilitação de projeto arquitetônico** definidas no novo **COE/DF**;

Procedimentos facilitados (auto-enquadramento, Termo de Referência – **TR Padrão**, Termo de Compromisso – **TC Padrão**...);

Redução dos prazos;



PREMISSAS E PROPOSTAS

Outras alterações

- Inserção da referência à **CPA/EIV** como instância habilitada para a sua analise e aprovação;
- Definição de **deliberação pela CPA/EIV** para enquadramento de EIV na aprovação de **grandes intervenções viárias objeto de EIA**, mediante análise do grau de complexidade da intervenção.
- Esclarecer rito de **EIV e EIA**;
- Inserção do conteúdo do **PGV** como conteúdo do **TR**;
- Definição de **competências da SEDUH**;
- Alteração da responsabilidade de **garantia de audiência pública** para o **interessado**;
- **Redefinição dos casos** em que o **CONPLAN** deve chancelar os trabalhos da CPA/EIV;
- **Detalhamento das garantias**;
- **Dispensa da apresentação de garantias** para EIV, nos casos em que o **interessado for** órgão da administração direta ou indireta do **Distrito Federal,** sendo necessária a celebração de Termo de Compromisso;

05
Conclusão

O **EIV** é um importante instrumento para **ampliar a qualidade de vida da população**, na medida em que possibilita ao Estado a oportunidade de agir *preventivamente* no sentido de **mitigar ou compensar possíveis impactos** negativos decorrentes da implantação de grandes empreendimentos no ambiente urbano.

Entretanto, verifica-se **urgente necessidade de revisão da Lei 5022/2013 nas questões pontuais** aqui levantadas, mas de extrema importância para a eficácia do EIV.