

**LEI COMPLEMENTAR Nº 149/2024
DE 23 DE DEZEMBRO DE 2024**

Dispõe sobre o instrumento de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) instituído pelo Plano Diretor

O Prefeito Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG, Wander Wilson Chaves, no exercício de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei define os procedimentos para elaboração, apresentação, análise, aprovação e acompanhamento de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), em conformidade com a Lei Federal no 10.257/2001, Estatuto da Cidade, e a Lei do Plano Diretor Municipal.

**TÍTULO I
DOS EMPREENDIMENTOS COM POTENCIAL DE IMPACTO**

Art. 2º São definidos como geradores de impacto de vizinhança, e, portanto, sujeitos à prévia apresentação e aprovação do EIV/RIVI nos termos desta Lei, os empreendimentos e atividades indicados, conforme as categorias definidas neste artigo.

- I. Parcelamentos do solo que resultarem em mais de 200 lotes;
- I. Parcelamentos do solo destinados à implantação de chácaras de recreio em áreas superiores, ao mínimo equivalente à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida pelo INCRA.
- II. Empreendimentos submetidos à aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir e que estejam localizados dentro da ZOB (Zona de Ocupação Básica) ou ZEP (Zona do Entorno da Praça) na Lei do Plano Diretor;
- III. Empreendimentos que demandarem modificações estruturais do sistema viário ou destinados à implantação de condomínios com vias internas privadas que façam divisa com outro empreendimento de mesma tipologia ou que possuam área total superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- IV. Empreendimentos que possuam dimensão voltada para uma única face acima de 100 metros ou com mais de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável, situados na Zona de Ocupação Básica (ZOB) e na Zona de Ocupação Induzida (ZOI) da Lei do Plano Diretor;



V. Estejam localizados na ZOC (Zona de Ocupação Controlada), delimitada na lei do Plano Diretor;

VI. Empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, dos recursos hídricos ou do sistema de drenagem, ou ainda a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, tombados ou em processo de tombamento, ou que haja interesse manifesto de órgão ou conselho específico;

VII. Empreendimentos industriais que estejam localizados na ZInd (Zona Industrial), com área edificável igual ou superior a dois mil e quinhentos metros quadrados (2.500 m²);

§ 1º O EIV será exigido para aprovação de projetos de modificação ou ampliação sempre que a área for maior do que 30% da área de projeto que se enquadre em quaisquer das disposições deste artigo.

§ 2º O EIV também será exigido para aprovação de projetos ou ampliações mesmo que a área a ser ampliada seja menor do que 30%, quando o projeto existente, aprovado após a entrada em vigor desta Lei, acrescido da área de ampliação, passarem a se enquadrar nas metragens estabelecidas em qualquer das disposições deste artigo.

§ 3º O EIV será exigido para empreendimentos localizados na ZEU (Zona de Expansão urbana) que se enquadrem em quaisquer das disposições deste artigo.

TÍTULO II DO CONTEÚDO E ELABORAÇÃO DO EIV

Art. 3º Os impactos de vizinhança serão estudados e avaliados considerando as áreas diretamente afetadas (ADA) e as áreas de influência (AI) dos mesmos, conforme as seguintes categorias de impactos:

- I. Nas infraestruturas urbanas;
- II. Na estrutura urbana e suas redes de serviços públicos ou privados;
- III. Na estrutura socioeconômica da vizinhança;
- IV. Na paisagem urbana ou no ambiente natural, histórico e cultural;
- V. Na produção de qualquer tipo de poluição danosa, incômodo ou impacto na qualidade de vida da população do entorno.

§ 1º As áreas diretamente afetadas (ADA) se constituem no terreno onde o empreendimento está sendo proposto e na sua vizinhança imediata, podendo abranger, conforme a tipologia e o porte do empreendimento, a quadra ou o bairro onde se localiza, ou a gleba onde o empreendimento será realizado e as glebas imediatamente vizinhas.



§ 2º Os critérios para a definição das áreas de influência (AI) dos impactos de vizinhança deverão levar em conta a abrangência e os tipos de impacto a serem avaliados, podendo contemplar, por exemplo:

- a) Trechos ou extensões viárias potencialmente afetadas por ampliação do tráfego de veículos ou por adição de tráfego de carga;
- b) Microbacias hidrográficas afetadas em sua rede de drenagem urbana ou com ampliação da impermeabilização do solo;
- c) Limites de região ou áreas abrangidas por redes de serviços ou equipamentos públicos ou privados afetados quantitativa ou qualitativamente pela implantação do empreendimento, podendo variar conforme o tipo de serviço e impactos a serem avaliados, tais como: as áreas abrangidas pelas UBSs, pelas equipes de Saúde da Família ou pelos CRAS, os raios de distância em relação às creches e escolas públicas, dentre outros;
- d) Áreas potencialmente afetadas por valorização ou desvalorização imobiliárias, remoção de moradores, atração de visitantes ou consumidores, etc.;
- e) Áreas potencialmente afetadas por geração de ruídos, poluição atmosférica, ou outros tipos de poluição.

§ 3º O próprio EIV deverá definir e indicar a delimitação adotada e justificando tecnicamente tal definição.

Art. 4º O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) visa refletir as conclusões do respectivo EIV, ressaltando os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade na qualidade de vida da população residente ou usuária da área impactada, além de apresentar, em tabela simples e objetiva, as propostas de medidas mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras pertinentes aos impactos previstos e analisados.

Parágrafo Único: O RIVI deve ser apresentado como um documento síntese do EIV, de forma objetiva e em linguagem acessível, acompanhado, quando necessário, por mapas, quadros e gráficos, de modo a subsidiar a população nas Audiências Públicas, para que possam ser entendidas as consequências, vantagens e desvantagens de sua implantação, bem como a efetividade das medidas mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras previstas.



**TÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 5º O ANEXO 01 desta lei traz um roteiro para elaboração do EIV/RIVI, nos termos do Estatuto da Cidade e da Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 6º A presente Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Rita do Sapucaí, 23 de dezembro de 2024.

**Wander Wilson Chaves
Prefeito Municipal**

**Luiz Antônio Magalhães
Secretário Municipal de Administração, Recursos Humanos e Finanças**

**ANEXO 01 – ROTEIRO PARA ELABORAÇÃO DO EIV/RIVI**

A fim de aplicação do instrumento estabelecido no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) este Termo de Referência objetiva orientar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). A elaboração do EIV será de responsabilidade do empreendedor, que providenciará uma equipe técnica para seu desenvolvimento cujos membros deverão ser devidamente habilitados e registrados em seus respectivos conselhos de classe.

Em qualquer fase do licenciamento e, havendo necessidade, o órgão competente poderá solicitar informações adicionais caso seja detectado incoerências e/ou mesmo que o estudo não contemple o exigido.

As Diretrizes de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são uma importante ferramenta de orientação de projeto, devendo ser consideradas para a elaboração dos estudos preliminares de implantação dos empreendimentos e, portanto, orientam a elaboração dos EIVs.

A elaboração do EIV deverá obedecer, no mínimo, o seguinte conteúdo:

- Capa;
- Índice;
- 1) Introdução;
- 2) Caracterização do empreendimento/atividade;
- 3) Definição das Áreas de Influência;
- 4) Diagnóstico das Áreas de Influência;
- 5) Identificação e Avaliação dos Impactos;
- 6) Medidas preventivas, mitigadoras ou compensatórias de impactos;
- 7) Conclusões;
- 8) Referências bibliográficas;
- 9) Anexos.

**CAPÍTULO I.
INTRODUÇÃO**

Apresentar uma introdução sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) elaborado, descrevendo os objetivos, a estrutura do trabalho e o conteúdo dos capítulos. Descrever as informações gerais referentes ao objeto do licenciamento, aos dados do proprietário, do empreendedor (proponente do projeto), do responsável técnico e da equipe/consultoria que elaborou o EIV, sendo que a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) deve ser anexada.

**CAPÍTULO II.
CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO/ATIVIDADE**

I. Localização: Apresentar, sobre imagem de satélite ou foto aérea, a localização do empreendimento no contexto da vizinhança, em escala adequada (1:10.000 ou



de maior detalhe), de modo que permita identificar a sua planialtimetria, os diferentes usos do solo, os elementos naturais e os principais acessos viários.

II. Justificativas do Empreendimento: Apresentar as justificativas econômicas, socioambientais e urbanísticas da implantação do empreendimento no contexto municipal.

III. Legislação pertinente: Apresentar uma listagem da legislação e normas urbanísticas e ambientais, aplicáveis à tipologia do empreendimento e sua localização, em níveis federal, estadual e municipal. Avaliar e informar as obrigações, restrições e recomendações, referenciando-as aos instrumentos legais e outros regulamentos.

IV. Plano Diretor e Zoneamento Municipal e Urbano: Indicar a localização do empreendimento de acordo com o zoneamento municipal e urbano, com descrição de coeficientes de ocupação, de aproveitamento, de permeabilidade e de cobertura vegetal a serem aplicados. Apresentar a compatibilização do projeto com o Plano Diretor do Município no que se refere às diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo, diretrizes viárias, áreas de especial interesse e demais instrumentos urbanísticos.

V. Projeto do Empreendimento/Atividade:

- a) Apresentar o projeto urbanístico do empreendimento/atividade, em escala adequada, indicando a delimitação dos limites patrimoniais, todas as edificações existentes e previstas, assim como os acessos e outras infraestruturas relacionadas à implantação e operação do mesmo.
- b) Apresentar as tipologias construtivas, representações em corte, descrições e/ou desenhos de volumetria, gabarito e plano de massas.
- c) Apresentar a localização dos acessos de veículos, pedestres, bicicletas, vagas de garagem ou estacionamento, e sua distribuição no sistema viário de acesso ao empreendimento.
- d) Apresentar um quadro estatístico contendo as áreas destinadas ao domínio público e/ou coletivo (sistema viário, áreas verdes, áreas institucionais) e as áreas particulares (lotes, áreas remanescentes, etc.).
- e) Apresentar a justificativa locacional e qualitativa para a previsão de áreas públicas a serem doadas à prefeitura, se necessário.
- f) Apresentar soluções de abastecimento, lançamento de águas, esgotamento sanitário e retardo do escoamento das águas pluviais, conforme as diretrizes fornecidas.
- g) Indicar a localização de áreas com restrições ambientais (áreas de preservação permanente – APPs, unidades de conservação, áreas com riscos de alagamentos ou de movimentação de massas, áreas contaminadas ou outros passivos ambientais).



VI. Atividades previstas: Descrever as atividades previstas e procedimentos durante a construção e ocupação do empreendimento, incluindo:

- a) limpeza do terreno, corte/aterro, bota fora;
- b) remoção da vegetação com indicação da localização e características da vegetação;
- c) geração de viagens, rotas de transporte e condições de estocagem de materiais das obras e operação;
- d) previsão de produção de fumaça, poeira, ruído, vibração, etc.; e,
- e) geração de empregos diretos e indiretos;

VII. Estimativa de investimento e cronograma das etapas da obra: Apresentar estimativas de investimentos e cronograma das etapas da obra a partir da aprovação do empreendimento/atividade.

CAPÍTULO III.

DEFINIÇÃO DA ÁREA DIRETAMENTE AFETADA (ADA) E DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA (AI)

Neste item deve-se definir a **Área Diretamente Afetada (ADA)** e as **Áreas de Influência (AI)**, considerando as áreas geográficas a serem afetadas pelos potenciais impactos, diretos e indiretos, do empreendimento, justificando suas delimitações.

A área de influência é a área geográfica na qual serão detectáveis os impactos de um projeto. Para a definição das Áreas de Influência poderão ser utilizadas distintas áreas geográficas (tais como: raios de abrangência, bacias hidrográficas, limites de bairros, extensões viárias, entre outros critérios) e a depender dos potenciais impactos relacionados ao meio antrópico ou biofísico.

A definição adequada dos limites dessas áreas é de extrema importância para se estabelecer as medidas de controle e mitigação dos impactos, bem como para a determinação dos programas que melhor se aplicam a cada região específica do empreendimento/atividade.

Apresentar mapas, com a ADA e AIs, em escalas adequadas, com localização dos principais elementos notáveis de interesse (instalações, acessos e outras infraestruturas e usos do solo)

CAPÍTULO IV.

DIAGNÓSTICO DA ÁREA DIRETAMENTE AFETADA (ADA) E DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA (AI)

O item Diagnóstico refere-se à caracterização dos aspectos existentes nas Áreas de Influência, antes da implantação do empreendimento. Os aspectos compreendem mecanismos ou processos pelos quais ocorrem as consequências e que resultam nos impactos



I. Adensamento populacional: Caracterizar o atual adensamento populacional nas áreas de influência e dimensionar o acréscimo do adensamento populacional a partir da implantação do empreendimento.

II. Uso e ocupação do solo: Caracterizar o histórico de ocupação da vizinhança, bem como os tipos de usos e as formas de apropriação do espaço e das ações sobre o sistema natural para a compreensão da dinâmica que resultou no atual estágio da ocupação do entorno. Identificar as características e as tipologias ocupacionais /habitacionais, a densidade construtiva e a estratificação social.

III. Valorização imobiliária: Levantar dados acerca dos valores dos imóveis atuais que permita prever possíveis valorizações ou desvalorizações dos imóveis (terrenos, edificações e aluguéis) com a implantação do empreendimento.

IV. Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental:

a) Indicar a localização e interferências em áreas de especial interesse e/ou tombadas nas esferas municipal, estadual ou federal na área de estudo.

b) Analisar a morfologia urbana, formação de barreiras, relação entre áreas adensadas e espaços livres, arborização urbana, poluição visual e do patrimônio natural e cultural da área de influência, considerando o significado destes elementos para a população e atividades locais, além dos bens tombados, edificados ou naturais.

c) Descrever a caracterização paisagística da área em relação aos diferentes componentes que conformam a paisagem urbana, relacionando-a com a inserção do novo empreendimento. Analisar a importância histórica e cultural das imediações do empreendimento.

d) Analisar a percepção da população acerca dos bens naturais e culturais na área de entorno do empreendimento.

V. Equipamentos de infraestrutura: Consideram-se equipamentos de infraestrutura urbana as redes de distribuição de água, coleta e tratamento de esgoto, drenagem, energia elétrica, gás canalizado, telecomunicações, iluminação pública, sistema viário e a coleta de resíduos e suas instalações complementares. Identificar e caracterizar os equipamentos de infraestrutura urbana. Apresentar a previsão do consumo de água e da demanda de serviços para captação, tratamento e destinação do esgoto produzido, drenagem pluvial e quantificar a sobrecarga na infraestrutura instalada.

VI. Equipamentos comunitários: Consideram-se equipamentos comunitários aqueles destinados à educação, cultura, saúde, esportes e lazer, bem como as áreas verdes de praças e parques. Identificar e caracterizar os equipamentos comunitários. Indicar a localização e a disponibilidade (de oferta e de demanda atual) dos equipamentos comunitários e dos serviços existentes na área de influência do empreendimento. Identificar eventual carência de equipamentos comunitários.

**VII. Mobilidade urbana:**

- a) A mobilidade urbana envolve o sistema viário e geração de tráfego, o transporte público, a circulação de bicicletas e outros, a circulação de pedestres e a acessibilidade.
- b) Apresentar a caracterização das vias de acesso à região e ao terreno, compreendendo a identificação e hierarquização das vias, o itinerário, principais destinos e pontos de parada de transporte coletivo, localização de áreas de estacionamento, marcação dos acessos de veículos, localização das áreas de carga e descarga, indicação do sentido do tráfego e sinalização.
- c) Avaliar a atual circulação de pedestres e ciclistas no entorno do empreendimento, considerando os principais eixos de acesso. Identificar os principais obstáculos encontrados pelos pedestres durante o trajeto nas linhas de fluxo estudadas e avaliar a adequação às normas de acessibilidade.
- d) Indicar os problemas atuais para o sistema viário com o objetivo de atender as necessidades do pedestre, do ciclista e dos passageiros do transporte coletivo na área de influência do empreendimento.
- e) Verificar a existência de projetos ou obras viárias na vizinhança.

VIII. Ventilação e iluminação: Caracterizar os volumes edificados quanto à massa construída, à forma e disposição das edificações e aos valores de áreas de iluminação e ventilação

IX. Impactos socioeconômicos da população residente ou atuante no entorno: Caracterizar o conjunto de informações sobre a população do entorno e sua economia, envolvendo: condições de emprego, renda, oferta de serviços públicos etc.

X. Riscos ambientais:

- a) Prever a Geração de qualquer tipo de poluição/degradação (durante a obra ou ocupação)
- b) Analisar a geração, lançamento e/ou dispersão de resíduos sólidos e fluentes, geração e propagação de ruídos, vibrações e campo eletromagnéticos e geração de resíduos.
- c) Analisar áreas suspeitas de contaminação, áreas contaminadas, áreas com risco de inundação, com riscos de movimentos de massas associados à declividade e/ou processos erosivos, etc.
- d) Avaliar as interferências em solos, corpos d'água superficiais, nascentes, mananciais, várzeas, áreas de recarga de lençol freático, águas subterrâneas profundas, vegetação, corredores ecológicos e áreas de ocorrência de fauna silvestre significativa, unidades de conservação e outras áreas de preservação



CAPÍTULO V. IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMPACTOS

O item Avaliação de Impactos refere-se ao processo de exame das consequências futuras de um empreendimento/atividade proposta. Os impactos representam alterações na qualidade do ambiente urbano que resultam da modificação de processos naturais ou sociais provocados por ação humana. São as consequências potencialmente sofridas. Para a identificação e previsões dos impactos resultantes do empreendimento, poderão ser utilizadas modelos e simulações, efetuadas comparações ou extrapolações com situações semelhantes, projeções de cenários, ou ainda, julgamento de especialistas, etc. Indicar os métodos qualitativos e/ou quantitativos de avaliação de impactos (tais como: Ad Hoc, Checklists, Matrizes de Interação, Redes de Interações, Superposição de Cartas, Modelos de Simulação etc), impostos pelo empreendimento nos aspectos durante a implantação ou operação deste.

CAPÍTULO VI. MEDIDAS PREVENTIVAS, MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS DE IMPACTOS

As Medidas Preventivas, Mitigadoras ou Compensatórias são ações a serem executadas visando potencializar os impactos positivos ou reduzir os impactos negativos de um empreendimento. Possuem uma perspectiva preventiva a fim de buscar evitar que os impactos ocorram ou reduzir sua magnitude. Devem estar relacionadas aos aspectos e impactos identificados. As medidas propostas se transformam em compromissos (contrapartidas do empreendedor) assumidos com as partes interessadas.

Definir as Medidas Mitigadoras ou Compensatórias, tanto para a fase de obras, construção e implantação, como para a fase de ocupação/funcionamento/operação da atividade.

Para cada impacto negativo, considerado significativo, devem ser indicadas as medidas propostas para sua eliminação, minimização ou controle, bem como as respectivas ações de monitoramento, agregadas ou não em programas ou planos.

Cada medida mitigadora, de controle ou compensatória deverá ser descrita e detalhada, explicitando-se:

- a) as ações a serem executadas;
- b) efeitos/resultados esperados;
- c) período de execução e cronograma de atividade;
- d) responsáveis pela implementação das medidas.

CAPÍTULO VII. CONCLUSÕES DO ESTUDO / RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIVI)

Apresentar de forma objetiva e de fácil compreensão, as vantagens e desvantagens associadas à implantação do empreendimento/atividade, e as medidas mitigadoras e



compensatórias previstas. Tais conclusões poderão se materializar, caso necessário, em Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI).

**CAPÍTULO VIII.
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Indicar todas as fontes consultadas (em padrão ABNT) para o embasamento e elaboração do EIV.

**CAPÍTULO IX.
ANEXOS**

Podem ser inseridos, como anexos do EIV, documentos complementares referentes ao licenciamento do empreendimento/atividade, como: Projetos específicos; Diagnóstico socioambiental por microbacia hidrográfica; Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), Outorgas e Licenças Estaduais, entre outros.

Santa Rita do Sapucaí, 23 de dezembro de 2024.


Wander Wilson Chaves
Prefeito Municipal


Luiz Antônio Magalhães
Secretário Municipal de Administração, Recursos Humanos e Finanças