

**UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS  
UNIDADE ACADÊMICA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO  
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM CIDADES – GESTÃO ESTRATÉGICA DO  
TERRITÓRIO URBANO**

**NATÁLIA ELLWANGER E SILVA**

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV):  
Aplicação no Município de São Sebastião do Caí - RS**

**São Leopoldo  
2023**

NATÁLIA ELLWANGER E SILVA

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV):  
Aplicação no Município de São Sebastião do Caí - RS**

Trabalho de Conclusão de Curso de Especialização apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Gestão Estratégica do Território Urbano, pelo Curso de Especialização em Cidades – Gestão Estratégica do Território Urbano da Universidade do Vale do Rio dos Sinos (UNISINOS).

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dra. Izabele Colusso

São Leopoldo

2023

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço aos colegas de trabalho que compartilharam seu tempo e conhecimento, por colaborarem com minhas pesquisas no desenvolvimento deste trabalho. Principalmente àqueles que, mesmo com tantos desafios e dificuldades, permanecem motivados, desenvolvendo seu trabalho de forma íntegra, com o intuito de contribuir, de alguma forma, para o desenvolvimento da gestão pública das cidades.

À minha família, que, desde o início, motivou meu ingresso neste curso de especialização, me encorajando ao retorno à Universidade depois de tantos anos.

À professora e orientadora Izabele Colusso, por ter insistido até o último momento para que eu participasse desta turma de especialização, me incentivando a fortalecer o conhecimento na área das cidades para que eu possa desempenhar meu papel, junto à Prefeitura de São Sebastião do Caí, de forma qualificada.

“A maior atração de uma cidade é a qualidade de vida dos seus moradores”  
(LERNER, 2020).

## RESUMO

Este trabalho propõe a apresentação de parâmetros e conceitos relacionados ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), instrumento que foi introduzido na legislação urbanística com o Estatuto da Cidade, em 2001, como uma ferramenta de planejamento urbano na gestão territorial. Tem como objetivo apresentar uma minuta de lei que regulamente o EIV para a cidade de São Sebastião do Caí, que não utiliza este instrumento até o presente momento. Para tanto, ao longo do trabalho, apresenta-se a construção histórica e legislativa deste instrumento, bem como a caracterização do Estudo de Impacto de Vizinhança e de referenciais que norteiam a sua boa prática. Serão apresentados aspectos qualitativos das cidades, que são base para determinar a aplicação do EIV, como as atividades urbanas e suas funções, classificadas conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), e como estas interferem no cotidiano das cidades. Questões ambientais e de licenciamento para funcionamento são fatores importantes na classificação das atividades quanto à obrigatoriedade para o instrumento EIV. Por fim, apresenta-se um estudo de qualificação e caracterização da cidade de São Sebastião do Caí, juntamente com uma análise da legislação local vigente e de um estudo de Projeto de Lei para o Plano Diretor, a fim de que se possa obter parâmetros aplicáveis à realidade local, com o intuito de se obter uma legislação que contribua para o desenvolvimento sustentável da cidade.

**Palavras-chave:** EIV; estudo de impacto de vizinhança; São Sebastião do Caí; legislação; projeto de lei; instrumentos urbanísticos.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Diagrama sobre situação desfavorável e favorável de interação entre as atividades .....	21
Figura 2 - Situação e localização regional de São Sebastião do Caí .....	39
Figura 3 - Limites e principais acessos de São Sebastião do Caí .....	40
Figura 4 - Mapa de localização do empreendimento em São Sebastião do Caí, demarcado em laranja.....	42
Figura 5 - Implantação do condomínio de lotes.....	42
Figura 6 - Mapa de localização do empreendimento em São Sebastião do Caí, demarcado em laranja.....	43
Figura 7 - Implantação do empreendimento.....	44
Figura 8 - Corte de implantação do empreendimento .....	44
Figura 9 - Planta Baixa pavimento tipo Bloco A .....	45
Figura 10 - Planta Baixa pavimento tipo blocos A, B e C. ....	46
Figura 11 - Indústria de enlatados Oderich – construída em 1908.....	47
Figura 12 - Evolução das construções nos últimos 10 anos (2012-2022) .....	47
Figura 13 - Indústria Oderich S.A. – Foto atual .....	48

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Tabela de relação entre equipamentos e as escalas urbanas .....	24
Quadro 2 - Tabela criada a partir da classificação de usos do Código CNAE .....	26
Quadro 3 - Classificação das atividades de Comércio e Serviço e atividade Industrial, por porte, criada a partir do Estudo para o Plano Diretor .....	38

## LISTA DE SIGLAS

ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
CONAMA	Conselho Nacional de Meio Ambiente
CPF	Cadastro de Pessoa Física
EC	Estatuto da Cidade
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
ERS	Estadual do Rio Grande do Sul
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IU	Informação Urbanística
PD	Plano Diretor
PL	Projeto de Lei
RG	Registro Geral
RIV	Relatório e Impacto de Vizinhança
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
SEBRAE	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SIG	Sistema de Informações Geográficas
SISNAMA	Sistema Nacional do Meio Ambiente
TCU	Termo de Compromisso Urbanístico
URM	Unidade de Referência Municipal
VRS	Vicinal do Rio Grande do Sul

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
1.1 TEMA .....	11
1.2 DELIMITAÇÃO DO TEMA.....	12
1.3 PROBLEMA .....	12
1.4 OBJETIVOS .....	12
<b>1.4.1 Objetivo geral</b> .....	<b>12</b>
<b>1.4.2 Objetivos específicos</b> .....	<b>12</b>
1.5 JUSTIFICATIVA .....	13
<b>2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA</b> .....	<b>15</b>
2.1. EVOLUÇÃO LEGISLATIVA URBANÍSTICA – CONTEXTUALIZAÇÃO .....	15
2.2 O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	16
2.3 ATIVIDADES URBANAS.....	20
<b>2.3.1 Classificação</b> .....	<b>22</b>
2.3.1.1 Residencial.....	22
2.3.1.2 Comercial e Serviços.....	23
2.3.1.3 Industrial.....	23
2.3.1.4 Comunitário .....	24
2.4 INSTRUMENTOS DE ANÁLISE E CLASSIFICAÇÃO.....	25
<b>2.4.1 Código de Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) ...</b>	<b>25</b>
<b>2.4.2 Resolução Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) .....</b>	<b>28</b>
<b>2.4.3 Alvará de funcionamento</b> .....	<b>28</b>
2.5. O MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ E O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	29
<b>2.5.1 Plano Diretor atual e o Estudo de Impacto de Vizinhança</b> .....	<b>29</b>
<b>2.5.2 Estudo de Revisão do Plano Diretor, em tramitação, e o Estudo de Impacto de Vizinhança</b> .....	<b>32</b>
<b>3 METODOLOGIA</b> .....	<b>39</b>
3.1 O MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ.....	39
3.2 ESTUDOS DE CASO – ATIVIDADES APROVADAS OU EM TRAMITAÇÃO NA PREFEITURA, PASSÍVEIS DE ESTUDOS DE IMPACTO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	41
<b>3.2.1 Condomínio de Lotes</b> .....	<b>41</b>

<b>3.2.2 Condomínio Multifamiliar Vertical .....</b>	<b>43</b>
<b>3.2.3 Indústria Oderich S.A. – Ampliações.....</b>	<b>46</b>
<b>4 ASPECTOS/CRITÉRIOS A SEREM CONSIDERADOS NO PROJETO DE LEI PARA O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....</b>	<b>49</b>
<b>4.1 CRITÉRIOS EXISTENTES NO ESTUDO DO PD DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ .....</b>	<b>49</b>
<b>4.2 LEGISLAÇÕES ANALISADAS SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....</b>	<b>49</b>
<b>4.3 O PROJETO DE LEI PARA O EIV EM SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ.....</b>	<b>50</b>
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>52</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>54</b>
<b>ANEXO A - PROJETO DE LEI ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....</b>	<b>57</b>
<b>ANEXO B - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....</b>	<b>64</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Considerando as formas de se pensar as cidades que vêm surgindo nos últimos anos, novas formas de controle e intervenção vêm sendo propostas por urbanistas. Muitas são possíveis através dos instrumentos urbanísticos regulamentados no Estatuto da Cidade (EC), que visam servir como ferramentas e têm o objetivo de orientar as ações de construção das cidades, almejando maior eficiência das instalações urbanas, bem como da qualidade dos espaços públicos. Dentre esses instrumentos, encontra-se o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem como objetivo avaliar os impactos dos empreendimentos e atividades urbanas no local de sua implantação e minimizar e/ou sanar tais impactos por ocasião da implantação desses empreendimentos, reforçando e possibilitando o direito à cidade sustentável e uma melhor distribuição, evitando ou corrigindo distorções do crescimento urbano, bem como seus efeitos sobre o meio ambiente. Essa ferramenta da gestão da cidade deve ser regulamentada pelo município, que deve estabelecer parâmetros condizentes com a localidade, com o intuito de se obter real aplicabilidade, conforme definição do Estatuto da Cidade, devendo sempre contemplar os efeitos negativos e positivos do empreendimento ou atividade em relação à qualidade de vida da população residente na área e da região.

Ao longo do trabalho, serão analisadas bibliografias e legislação pertinente ao assunto, de forma que se fundamente a limitação dos parâmetros e critérios de aplicação deste instrumento à realidade local.

O trabalho estrutura-se em quatro partes. Inicialmente, apresentam-se a evolução legislativa urbanística e o instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como se expõe, brevemente, a classificação das atividades urbanas.

Em um segundo momento, procede-se com a análise da legislação municipal local sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, tanto da legislação vigente quanto da legislação proposta no novo estudo do Plano Diretor, em fase de finalização para envio à Câmara de Vereadores, e de questões estruturais no processo de definição e classificação das atividades passíveis de EIV, como classificação das atividades urbanas, questões ambientais e alvará de funcionamento.

Na terceira parte, caracteriza-se o município objeto de análise, São Sebastião do Caí, juntamente à análise de alguns empreendimentos aprovados no município,

que poderiam ter exigido Estudo de Impacto de Vizinhança para sua aprovação, como forma de minimização dos impactos a serem gerados.

Por fim, apresenta-se uma minuta de lei para a aplicação do EIV, na qual constam as atividades passíveis de EIV, a descrição dos itens a serem abordados, os conteúdos e critérios de análise do impacto, bem como procedimentos e competências dentro do processo.

## 1.1 TEMA

O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, teve o propósito de legislar sobre normas e diretrizes gerais para a execução da política urbana (BRASIL, 2001). Nesse contexto, trouxe a obrigatoriedade do Plano Diretor (PD) para municípios com mais de 20 mil habitantes, devendo estes encaminhar, no prazo máximo de 5 anos, o projeto de lei para aprovação.

O Plano Diretor, principal instrumento de planejamento urbano das cidades, tem como objetivo orientar o desenvolvimento sustentável, para que o poder público execute suas políticas urbanas de forma a garantir a função social da propriedade, através de uma gestão democrática e participativa. Para tanto, deve apresentar os instrumentos urbanísticos à disposição do poder público no processo de desenvolvimento.

Os instrumentos urbanísticos, inseridos pelo Estatuto da Cidade, têm como principal viés disponibilizar ao poder público formas de intervir na regulação, e não apenas normatizar e fiscalizar o uso, a ocupação e a rentabilidade da terra, realizando a função social da cidade e da propriedade. Nesse cenário, cada um dos instrumentos pode ser caracterizado como indutor, ou coercitivo, ou inibidor, ou mediador. Dentre os mediadores, encontra-se o Estudo de Impacto de Vizinhança.

O EIV é um dos instrumentos introduzidos pelo Estatuto da Cidade, que tem como objetivo avaliar o impacto gerado por determinado empreendimento ou atividade em sua área de influência, para que se possam corrigir os efeitos negativos, fazendo a mediação entre os interesses dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou utilizam o espaço em seu entorno.

## 1.2 DELIMITAÇÃO DO TEMA

Através do estudo do Plano Diretor Municipal local vigente, bem como do Projeto de Lei de sua revisão e dos instrumentos urbanísticos nele contidos, desenvolver projeto de lei para o instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança Municipal. O projeto de lei deverá atender às condicionantes mínimas estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, bem como considerar a realidade local e administrativa da prefeitura.

## 1.3 PROBLEMA

O município de São Sebastião do Caí não possui regulamentação específica para o EIV, que defina parâmetros de aplicação, critérios de análise, metodologia de avaliação e ordenação do procedimento.

## 1.4 OBJETIVOS

### 1.4.1 Objetivo geral

Propor um projeto de lei que regulamente o Estudo de Impacto de Vizinhança para o município de São Sebastião do Caí, considerando as proposições existentes no estudo de revisão do Plano Diretor.

### 1.4.2 Objetivos específicos

Os objetivos específicos dividem-se da seguinte forma:

- a) identificar as inconsistências relacionadas ao EIV existentes no Plano Diretor vigente, Lei Municipal nº 2.802/2006;
- b) determinar novos parâmetros de análise, que considerem a realidade do município e as disposições referentes ao EIV no projeto de revisão do Plano Diretor;
- c) revisar legislações específicas para EIV, de outros municípios, para a elaboração de PL para o município de São Sebastião do Caí;

- d) analisar casos já encaminhados junto à Prefeitura de São Sebastião do Caí, ou casos existentes em que o PL proposto teria aplicação;
- e) propor projeto de lei específico para regulamentação do EIV em São Sebastião do Caí.

## 1.5 JUSTIFICATIVA

Como arquiteta responsável pela aprovação dos projetos de edificação e parcelamentos do solo a serem instalados no município de São Sebastião do Caí, desde o ano de 2015, a autora deste trabalho percebeu, ao longo desses anos, os inúmeros conflitos que surgem junto ao setor de Fiscalização Municipal, devido ao funcionamento de atividades incômodas à área de atuação imediata.

Diante dessa realidade, uma das formas de minimizar esses conflitos seria a implementação do EIV de forma prévia à aprovação do projeto e ao licenciamento ambiental. Dessa forma, seria possível antecipar e minimizar problemas junto à comunidade, podendo, inclusive, ser objeto de audiências públicas junto à vizinhança imediata ao empreendimento.

Além da minimização desses conflitos, diversas atividades e empreendimentos, de acordo com o grau de impactos gerados, teriam suas consequências positivas ou negativas sobre a vizinhança analisadas previamente. A partir dessa análise seria possível negociar alterações no projeto arquitetônico ou urbanístico, ou até mesmo alterações ou complementações nas imediações do empreendimento que qualificassem a área em questão ou que minimizassem os impactos na infraestrutura local.

Como o município não utiliza esse instrumento, disponibilizado desde o EC, para qualificar os novos projetos, bem como a estrutura da cidade, este trabalho vem com o intuito de, juntamente com o projeto de lei de revisão do Plano Diretor do Município, regulamentar as atividades e empreendimentos sujeitos ao EIV, passando por avaliação previamente à sua aprovação.

A cidade, que se caracteriza por ser de pequeno porte, ainda tem possibilidade de reorganizar e minimizar os impactos já existentes até hoje. Logo, o propósito deste trabalho é contribuir, através de um projeto de lei regulamentador do EIV, para a melhora na ordem urbanística e no uso socialmente justo e

ambientalmente equilibrado dos serviços, bens, equipamentos e infraestrutura da cidade, incluindo a população urbana como um dos atores do processo.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

### 2.1. EVOLUÇÃO LEGISLATIVA URBANÍSTICA – CONTEXTUALIZAÇÃO

O Brasil é um dos países que mais rapidamente se urbanizou em todo o mundo. Em 50 anos, passou de um país rural para um país eminentemente urbano. Diante dessa nova realidade, as cidades passaram a se desenvolver rapidamente, gerando um contingente de população que permaneceu marginalizada dentro dessa organização.

Tal situação exigiu um novo olhar para o desenvolvimento das cidades, um olhar de planejamento, administração e gerenciamento do solo, uma vez que novos conflitos, decorrentes de uma ocupação desordenada, foram gerados nas cidades.

Após o maior período de migração da população rural para as cidades, anos 50 e 60, surgiram diversos movimentos a favor da Reforma Urbana. Já nos anos 80, com o movimento de democratização no país, o Estado passou a ser demandado mais fortemente, para que agisse diante das problemáticas urbanas que surgiam.

De acordo com Benévolo (1999, p. 631), “[...] os arquitetos modernos criticam a combinação entre interesse público e propriedade particular que já se encontra na base da cidade burguesa, e indicam a alternativa a alcançar: a reconquista do controle público sobre todo o espaço da cidade”.

Em 1988, a Constituição Federal incluiu em sua redação o capítulo intitulado – Da Política urbana, através dos artigos 182 e 183. O artigo 182 estabelece que a política urbana é responsabilidade do município e deve garantir as funções sociais da cidade e o desenvolvimento dos cidadãos. Define, ainda, que o Plano Diretor Municipal é o instrumento básico do ordenamento territorial urbano, devendo apresentar os usos e as características de ocupação de cada porção do território municipal, cumprindo com a função social da terra (BRASIL, 1988). Logo, esse artigo atribui a responsabilidade da política urbana ao município.

O artigo 183 da Constituição Federal trata da aquisição da propriedade por quem a ocupa como moradia, ou seja, como uma função social (BRASIL, 1988).

Diante desse cenário, com a necessidade da gestão do solo urbano, fez-se necessária a busca por instrumentos que orientassem a gestão estratégica das cidades, e nesse contexto surge o Estatuto da Cidade. Os instrumentos apresentados pelo Estatuto da Cidade têm sido citados como gestores do processo

de produção da cidade, por cumprirem com objetivos típicos de preservação do solo urbano, como a indução do crescimento e a preservação do patrimônio histórico, a preservação de áreas de interesse natural (AUDIBERT, 2012).

O EC surgiu como projeto de lei em 1988 e no ano seguinte foi apresentado no plenário do Senado, onde foi aprovado. Em 1990 foi remetido à Câmara Federal, e lá permaneceu por doze anos, até 2001, quando foi sancionado pelo presidente da República.

A partir do Estatuto da Cidade surge uma nova ordem social, que reconceitua o direito à propriedade, substituindo sua característica individual e absoluta, dando espaço à relativização, não considerando apenas o interesse do proprietário, o direito de propriedade está separado do direito de construir (AUDIBERT, 2012). Ainda quanto ao uso da propriedade, segundo Maricato (2010, p. 18), o EC “forneceu nova base jurídica para o tratamento da propriedade urbana impondo limitações ao direito de propriedade”.

Com essa nova visão, o zoneamento urbano, que, segundo as bases conceituais do planejamento territorial tradicional, tinha como função garantir a proteção da população em relação aos usos incômodos, não consegue, quando analisado isoladamente, prevenir as incomodidades geradas por determinadas atividades. Dessa forma, além do zoneamento e do regime urbanístico, faz-se necessária a análise de outros aspectos que podem contribuir na definição dos parâmetros urbanos.

Com os instrumentos urbanísticos disponibilizados pelo Estatuto da Cidade, o Estudo de Impacto de Vizinhança vem contribuir de forma específica na minimização dos impactos a serem gerados no entorno imediato à implantação desses empreendimentos, justamente ao considerar que apenas o zoneamento urbano não consegue prever todas as situações geradas por cada atividade.

Logo, a função principal do Estado transcende a obrigação de controlar o desenvolvimento urbano, sendo necessário prevenir os conflitos e impactos antes da instalação deles, restando ao gestor público a busca por sanar esses conflitos.

## 2.2 O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

O Estudo de Impacto de Vizinhança constitui um dos instrumentos da política urbana municipal introduzida no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001.

Tem como função auxiliar o poder público no planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas no território, evitando ou corrigindo distorções do crescimento urbano e eventuais efeitos negativos sobre o meio ambiente. Tem como objetivo avaliar o impacto gerado por determinado empreendimento em um núcleo urbano circundante, “utilizado para proteger uma área bem limitada sob a definição de ‘vizinhança’, evitando que o mau uso da propriedade prejudique o equilíbrio desse pequeno ‘ecossistema urbano’” (OLIVEIRA; ARAUJO JUNIOR, 2011, p. 1421).

Esse instrumento pode ser definido como documento técnico a ser exigido pelo município, mediante lei municipal, para a concessão de autorizações de construção ou de ampliações, licenças ou alvarás de funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam, de alguma forma, afetar a qualidade de vida da população local e vizinha. Ou seja, deve informar previamente as repercussões da implantação do empreendimento no território, para que seja avaliada antes a aprovação do projeto, garantindo a harmonia entre os interesses público e privado.

Para que haja uma correta aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança, faz-se necessário o entendimento de alguns conceitos. O Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade (SCHVASRBERG *et al.*, 2016) define:

- Impacto: resultado positivo ou negativo gerado pela atividade ou empreendimento, ao meio em que está localizado. Toda atividade gera impacto em alguma medida, podendo ser de natureza social, econômica, ambiental, urbanística etc.
- Incomodidade: impacto negativo, gerado pelo empreendimento ou atividade, que afete a vida da população local. O nível de incomodidade poderá variar e estará relacionado ao tipo, ao porte e ao local em que se instalará.
- Vizinhança: conjunto de pessoas, edificações e atividades compreendidas nas proximidades do local e que serão atingidas, de alguma forma (positiva ou negativa), pelos efeitos do empreendimento. A definição da extensão da vizinhança é bastante flexível, pois dependendo da atividade o impacto poderá ser na rua, na quadra, no bairro ou em trechos de

diferentes localidades, se for um serviço público que se desenvolve de forma linear.

O conceito de vizinhança, para a aplicação do EIV, é muito importante para que se possa avaliar de fato a área afetada. Para Tomanik (2008, p. 122), “as definições dos limites da vizinhança, por exemplo, evitam que os estudos sejam muito abrangentes, fugindo dos objetivos propostos, ou restritos aos lotes vizinhos, configurando um termo de concordância dos confrontantes”.

Faz-se possível, ainda, diante deste estudo, uma maior tutela dos bens tombados, sejam eles construídos ou não, localizados nas áreas em que esses empreendimentos ocorrerão, garantindo a permanência desses bens, freando a cultura da demolição e protegendo a história e a cultura dessa localidade (AUDIBERT, 2012).

Segundo Humbert (2006),

[...] sabemos que diversos fatores podem prejudicar o meio ambiente cultural, obstando a sua adequada e desembaraçada utilização pelos cidadãos. Neste sentido, pela sua característica de planejamento prévio e eminentemente técnico, O EIV poderá diagnosticar efeitos danosos que ultrapassem ao sistema viário, tais como variáveis ambientais, paisagísticas, sociais e econômicas.

É importante ressaltar que, para a aplicação desse instrumento, deverá o município legislar sobre o tema, definindo os empreendimentos e atividades privados ou públicos que serão objeto de elaboração de estudo de impacto de vizinhança anteriormente a aprovação do projeto. Tal definição considerará o porte da obra, a região/vizinhança de instalação e a finalidade a que se destina, a fim de verificar o grau de incomodidade do empreendimento.

O Estatuto da Cidade, na seção XII – Do estudo de impacto de vizinhança, do artigo 36 ao artigo 38, define questões mínimas a serem consideradas ou exigidas pelos municípios para aplicação do EIV:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal (BRASIL, 2001).

Esse artigo permite que cada município defina, através de lei municipal, os empreendimentos e atividades, de natureza pública ou privada, que dependerão de EIV para serem autorizados pelo Poder Público, podendo, nesse caso, cada município definir parâmetros próprios, conforme relevância para o porte de sua cidade.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado (BRASIL, 2001).

Conforme se observa no art. 37, os critérios mínimos de avaliação do EIV constam listados, podendo o poder público incluir novos critérios, de acordo com as características peculiares de cada cidade.

Já o art. 38 diz que: “A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental” (BRASIL, 2001). Esse dispositivo observa que, mesmo existindo a obrigatoriedade de apresentação do EIV, não se exclui a possibilidade de apresentação do estudo de impacto ambiental, pois este tratará de assuntos relacionados a questões ambientais que poderão não estar contempladas no EIV.

O estudo de impacto de vizinhança deve caracterizar a área de influência do empreendimento, diagnosticando os impactos com base nos critérios anteriormente listados, observando a compatibilidade das atividades pré-existentes e da atividade proposta. Diante da avaliação dos impactos, deverão ser sugeridas medidas corretivas ou compensatórias que equalizem a devida implantação do empreendimento.

Logo, sua aplicação não tem o intuito de impedir a instalação de determinado empreendimento ou atividade, mas sim possibilitar sua implantação, minimizando ao máximo seus impactos, uma vez que diversas atividades se fazem necessárias ao funcionamento das cidades. Segundo Sampaio (2005, p. 26):

Há que atentar, contudo, que o Estudo de Impacto de Vizinhança não venha impedir a implantação de alguns empreendimentos de importância para o município. É quase certo que cemitérios, aterros sanitários, terminais rodoviários e outros empreendimentos fundamentais para qualquer cidade serão repudiados onde quer que sejam instalados. O grande desafio no caso do Estudo de Impacto de Vizinhança, portanto, é conseguir chegar a uma equação satisfatória entre os ônus e os benefícios do empreendimento, visando a sua vizinhança imediata, sem deixar de considerar o conjunto da cidade.

De forma a possibilitar tais atividades, o Estudo de Impacto de Vizinhança propõe a adoção de medidas mitigadoras, que previnem os possíveis impactos e incomodidades geradas pela atividade exercida, e as medidas compensatórias, que “compensam” os impactos que não podem ser eliminados com as medidas mitigadoras. Tais medidas permitem a manutenção ou melhoria da qualidade de vida da vizinhança, o que só é possível através do correto entendimento dos impactos a serem gerados.

### 2.3 ATIVIDADES URBANAS

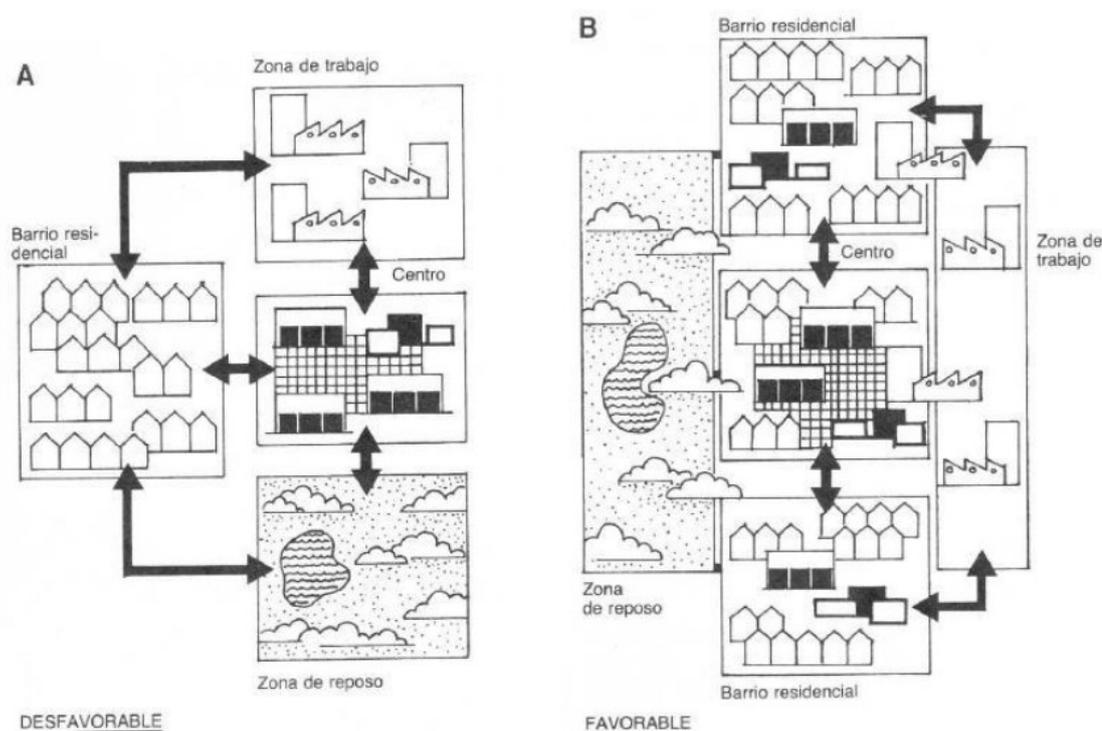
Com o desenvolvimento das cidades industriais, ao longo do século XX, as cidades necessitaram passar por um processo de adaptação da demanda de infraestrutura urbana e organização da ocupação e uso do solo, pois a migração excessiva gerou alterações estruturais sem controle ou planejamento.

Diante de tantas pessoas em busca de emprego chegando à área urbana das cidades, a maior demanda, de imediato, foi a da moradia. A construção de moradias em grande escala gerou bairros predominantemente residenciais, que até hoje atraem um olhar particular pensando de forma a melhorar a qualidade de vida dos moradores.

Ao longo dos anos, a forma de se promover o planejamento urbano, bem como o entendimento de como o uso e a ocupação do solo deve ocorrer, distribuindo as atividades permitidas e proibidas, sofreu grandes mudanças. Analisando a relação dos indivíduos com o espaço e com a infraestrutura das cidades, percebe-se cada vez mais a necessidade de um zoneamento que possibilite atividades diversificadas, pois, conforme Krafta (2014), a interação das pessoas nas cidades é cada vez mais complexa, gerando uma interdependência entre atividades necessárias a alguns e oferecidas por outros, resultando em uma interação permanente, com grandes fluxos internos.

As atividades urbanas “moldam” o funcionamento da cidade, e a forma como elas serão instaladas, em cada zona da cidade, é capaz de alterar as características do local (KRAFTA, 2014). Dependendo da forma de ocupação, seja concentrada em pontos dispersos da cidade ou distribuída de maneira uniforme pelo zoneamento, altera-se totalmente a interação espacial entre as diferentes atividades possíveis, sejam elas residenciais, comerciais, de serviço, industriais ou comunitárias. O diagrama de Dieter Prinz (1986) demonstra a situação mais favorável sobre a disposição das atividades, sendo sempre aquela em que existe interação entre elas e menor distância de locomoção.

Figura 1 - Diagrama sobre situação desfavorável e favorável de interação entre as atividades



Fonte: Prinz (1986, p. 66).

O planejamento dos espaços urbanos como parte de um processo evolutivo requer informações sobre as singularidades, problemas e oportunidades do local (PRINZ, 1986). Também é de suma importância a participação da comunidade, que conhece a realidade local e pode contribuir sobre as necessidades locais, percebendo o que causa incômodo ou o que qualifica o espaço onde convivem.

Nesse contexto, dentre os instrumentos de análise e regulamentação das atividades urbanas, percebe-se a importância do Plano Diretor, que delimita as

atividades permitidas ou não em determinada área da cidade, bem como a importância do instrumento EIV, que possibilita a qualificação de cada uma dessas áreas, através de uma análise criteriosa das incomodidades geradas por determinados empreendimentos, com o objetivo de eliminar tais incômodos.

### **2.3.1 Classificação**

As atividades urbanas podem ser classificadas em quatro grupos: residencial, comercial e serviços, industrial e comunitários. Todos apresentam características próprias e estão presentes nas cidades e são detalhadas a seguir.

#### **2.3.1.1 Residencial**

As primeiras legislações sobre zoneamento surgiram com o intuito de proteger as zonas residenciais dos efeitos negativos gerados pelo uso industrial. Posteriormente, o objetivo passa a ser qualificar e tornar salubre a moradia de toda a população, objetivo que evoluiu até os tempos atuais, para uma preocupação com a qualificação do dia a dia dos habitantes, através de uma ocupação do solo mais diversificada, que possibilite menos deslocamento, devolvendo qualidade de vida e otimizando o tempo do indivíduo. Para tanto, é de suma importância que as necessidades básicas de consumo diário sejam atendidas no entorno da moradia, de forma que o indivíduo possa, rapidamente, deslocar-se entre moradia e trabalho, ou estudo, ou em busca de algum serviço. Segundo Leite e Awad (2012), esse deslocamento, a pé, deveria ser de no máximo 10 minutos ou 1 quilômetro de distância das moradias. Assim como Prinz (1986) também ressalta que as áreas de lazer devem estar a uma distância máxima de 200 metros das residências, bem como os comércios de consumo diário a 600 metros e as escolas a 1.000 metros.

Dessa forma, nota-se a importância de as zonas residenciais estarem abastecidas com atividades não residenciais, observando-se, contudo, a função e o porte das atividades, bem como o grau de incomodidade.

### 2.3.1.2 Comercial e Serviços

Os comércios e serviços tendem a estar localizados em áreas de fácil acesso, com vias bem estruturadas, que possuam os requisitos necessários para se tornarem um local atrativo ao comércio, com potencial para que se desenvolva um núcleo central, com uso dinâmico em diversos horários do dia (JACOBS, 2013).

Os comércios e serviços diários, com o objetivo de atender cotidianamente a população do entorno imediato, podem se organizar de forma diferente daqueles de maior porte, que necessitam de vias propícias com espaços de integração estrutural e formal com o meio, fluidos e acessíveis (GHESLA, 2021).

Além das questões estruturais, é de suma importância entender a frequência com que o produto é consumido, a necessidade de agrupamento com outros comércios, e as características do público-alvo. Somente após a compreensão de todos esses fatores é possível verificar a melhor forma de desenvolver a área em questão (GHESLA, 2021).

### 2.3.1.3 Industrial

As atividades industriais, principal atrativo na zona urbana para o êxodo rural, foram o propulsor do desenvolvimento urbano. Tais atividades podem ser qualificadas de diferentes formas, considerando-se as características peculiares de cada atividade industrial, bem como o grau de incomodidade ou compatibilidade com o entorno e seu potencial poluidor. Cada uma dessas características implica na decisão da localização e aglomeração espacial das atividades (GHESLA, 2021).

A localização dessas atividades deve permitir acesso rápido e facilitado de matéria-prima e mão de obra, bem como possibilitar a concentração de atividades, gerando uma rede de trabalho, de forma que atraia um maior número de consumidores, construindo um setor dinâmico para a cidade.

Tais atividades devem ser localizadas, dentro do conjunto das cidades, de forma extremamente cuidadosa, pois são responsáveis por alterações consideráveis na vizinhança em que estão localizadas (GHESLA, 2021).

### 2.3.1.4 Comunitário

As atividades comunitárias, aquelas destinadas a equipamentos de uso coletivo da comunidade, apresentam grande importância na organização do espaço urbano, pois, assim como o sistema viário, também estruturam o espaço, além de desempenharem a função de equilíbrio urbano (GHESLA, 2021). A atividade comunitária tem o potencial de reestruturação social, através de equipamentos de educação e cultura implantados em locais de fácil acesso, geradores de oportunidades para todos que vivem na cidade.

Cada equipamento deve ser localizado com cautela, pois poderá atender à comunidade em uma diferente escala. Para Santos (1988, p. 157), “há equipamentos públicos voltados para vizinhanças e bairros”, e devem ser pulverizados de forma homogênea pela cidade, principalmente em áreas residenciais, já outros “servem ao conjunto da cidade”, não estando sua localização vinculada às moradias.

Quadro 1 - Tabela de relação entre equipamentos e as escalas urbanas

(continua)

Agente				Equipamentos	Escalas Urbanas		
Privado	Público				Vizinhança	Bairro	Cidade
P	M	E	F	Creche	X		
P	M	E	F	Pré-escola	X		
P	M	E		Escola de 1º grau	X		
P	M	E	F	Escola de 2º grau		X	X
P	M	E	F	Centro de ação social		X	X
P	M	E	F	Postos de saúde e hospital		X	X
	M			Praças e áreas verdes	X	X	X
	M	E		Parques			X
	M	E	F	Reserva florestal			X
P	M			Cemitério			X
P	M			Mercado		X	
P	M	E		Matadouro			X
		E		Corpo de bombeiros			X
		E		Posto policial			X
		E		Posto telefônico			X

(conclusão)

Agente				Equipamentos	Escalas Urbanas		
Privado	Público				Vizinhança	Bairro	Cidade
			F	Correios e telégrafos			X
P	M	E		Rodoviária			X
	M	E	F	Edifícios públicos adm.		X	X
	M	E		Instalação de infraestrutura			X

OBS: P - Privado / M - Municipal / E - Estadual / F- Federal

Fonte: Ghesla (2021, p. 49).

## 2.4 INSTRUMENTOS DE ANÁLISE E CLASSIFICAÇÃO

Para a classificação das atividades urbanas de forma adequada, diversos parâmetros devem ser considerados, sejam eles de ordem classificatória, com base no planejamento urbano, ou de ordem ambiental. Abaixo serão relacionados alguns dos parâmetros relevantes para essa classificação e para a classificação das atividades a serem submetidas ao EIV.

### 2.4.1 Código de Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE)

A Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) é a classificação oficialmente adotada pelo Sistema Estatístico Nacional na produção de estatísticas por tipo de atividade, e pela administração pública, na identificação da atividade econômica em cadastros e registros de pessoa jurídica (IBGE, c2022). Surgiu com o intuito de padronizar nacionalmente os códigos de atividade econômica e os critérios de enquadramento utilizados no país, além de produzir estatísticas a partir das características comuns entre cada atividade econômica.

Conforme informação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), os códigos possibilitam a facilitação nos processos de censo, pesquisas contínuas e domiciliares e detalhamento de atividades por grupos, conforme suas características, contribuindo também na regulamentação específica, através da legislação, para cada atividade econômica (GHESLA, 2021).

A seguir, apresenta-se tabela adaptada, com base na classificação de usos do código CNAE. A adaptação da tabela apresentada é de autoria de Susiê Ghesla,

e é compatível com a classificação das atividades realizadas no estudo para o projeto de lei do Plano Diretor, realizado em São Sebastião do Caí.

Quadro 2 - Tabela criada a partir da classificação de usos do Código CNAE

(continua)

<b>Classificação do Uso do Solo - IBGE</b>			
<b>Uso</b>	<b>Descrição</b>	<b>Classificação</b>	<b>Descrição</b>
Habitacional	Edificações destinadas à habitação permanente ou transitória	Habitação Unifamiliar	Destinada a uma família
		Habitação Coletiva	Destinada a mais de uma família
		Habitação Institucional	Destinada à assistência social
		Habitação Transitória	Destinada ao uso transitório
Comunitário	Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos	Comunitário 1	Atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial
		Comunitário 2	Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais
		Comunitário 3	Atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico
Comercial e Serviço	Atividades com relação de troca, visando o lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias, de pequeno porte	Comércio Vicinal	Atividade comercial, disseminada no interior das zonas de utilização imediata e cotidiana
	Atividades nas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, de pequeno porte	Serviço Vicinal	Atividade profissional e serviço pessoal, não incômodo ao uso residencial

(continuação)

<b>Classificação do Uso do Solo - IBGE</b>			
<b>Uso</b>	<b>Descrição</b>	<b>Classificação</b>	<b>Descrição</b>
Comercial e Serviço	-	Comércio e Serviço de Bairro	Atividade comercial e de prestação de serviços, destinada ao atendimento de um bairro ou zona, de médio porte
	-	Comércio e Serviço Setorial	Atividade comercial e de prestação de serviços, com abrangência maior que o comércio de bairro, de médio porte
	-	Comércio e Serviço Geral	Atividade comercial ou de prestação de serviços, destinada a atender a população em geral, de grande porte, que, por sua natureza, exija confinamento em área própria
	-	Comércio e Serviço Específico	Atividade peculiar que, por sua natureza, possa trazer transtorno ou conflito em sua vizinhança, sendo, portanto, sujeita a estudo sobre a sua viabilidade, de grande porte
Industrial	Atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos	Industrial 1	Atividade industrial compatível ao uso residencial, não incômoda ao entorno, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental
		Industrial 2	Atividades industriais em estabelecimento, que impliquem na fixação de padrões específicos, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos serviços gerados
		Industrial 3	Atividades industriais cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos específicos
Agropecuária	Atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura		

(conclusão)

<b>Classificação do Uso do Solo - IBGE</b>			
<b>Uso</b>	<b>Descrição</b>	<b>Classificação</b>	<b>Descrição</b>
Extrativista	Atividade de extração mineral e vegetal	As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial	Devem ser analisadas quanto à natureza, porte e categoria. As atividades permissíveis serão apreciadas pelo Órgão Municipal Competente, que, quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei

Fonte: Ghesla (2021, p. 51).

#### **2.4.2 Resolução Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA)**

O Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) é o órgão consultivo e deliberativo do Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA), instituído pela lei que dispõem sobre Política Nacional do Meio Ambiente. Estabelece critérios para a caracterização de atividades e empreendimentos, quanto ao impacto que estes podem causar ao ambiente natural, através de resoluções (BRASIL, 2018).

Além das resoluções, o conselho pode produzir diversos outros atos, com a finalidade de criar normas, critérios e padrões relativos ao controle e à manutenção da qualidade do meio ambiente, com vistas ao uso racional dos recursos ambientais. (BRASIL, 2018).

#### **2.4.3 Alvará de funcionamento**

O alvará de funcionamento é o documento que concede a permissão para que qualquer empresa que precise de um local físico possa funcionar. É entregue a todos os negócios que atendem as regras básicas de segurança, sendo necessário a qualquer tipo de estabelecimento. Esse documento é emitido pelo município e deve estar de acordo com as normas e leis de cada município (SEBRAE, 2022).

O processo para obtenção do alvará de funcionamento considera diversos documentos e etapas, como vistoria realizada pelos bombeiros, licenças ambientais e sanitárias, selos de inspeção, localização, compatibilidade da atividade com a área em que será instalada (SEBRAE, 2022).

A classificação das atividades para o alvará de funcionamento ocorre através do código CNAE de atividades econômicas.

## 2.5. O MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ E O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Para que seja possível a elaboração de um projeto de lei sobre o tema abordado, é necessária a análise de como o município de São Sebastião do Caí relaciona-se com o assunto Estudo de Impacto de Vizinhança atualmente. Para tanto, é importante entender como o tema é tratado na legislação vigente e em estudos recentes realizados no município.

### 2.5.1 Plano Diretor atual e o Estudo de Impacto de Vizinhança

O PD do município de São Sebastião do Caí está em vigor desde o ano de 2006, através da Lei Municipal nº 2.802, que prevê o capítulo IV, artigos 66 ao 75, para o instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança:

**Art. 66.** A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, fica sujeita às diretrizes deste Plano, fornecidas através de declaração municipal fornecida pela Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

**§ 1º** O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.

**§ 2º** De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o Poder Público se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

**§ 3º** Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte, o interessado deverá publicar, no periódico local de maior circulação, um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. O Município fixará o mesmo no mural da Prefeitura (SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, 2006, grifos do autor).

Nesse artigo, o município define que atividades potencialmente geradoras de grandes modificações no espaço urbano e no meio ambiente serão objetos de EIV, sendo exigidas através de declaração municipal emitida pela secretaria competente. Define, ainda, questões genéricas sobre a tramitação do estudo, junto ao município.

**Art. 67.** Considera-se obra ou atividade potencialmente geradora de modificações urbanas, dentre outras:

**I** - edificações residenciais, com área computável superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

**II** - edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

**III** - conjuntos de habitações populares, com número de unidades maior ou igual a 100 (cem);

**IV** - parcelamentos do solo, com área superior a 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados);

**V** - cemitérios e crematórios;

**VI** - exploração mineral;

**VII** - outros empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades (SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, 2006, grifos do autor).

O artigo 67 trata das atividades e portes passíveis de Estudo de Impacto de Vizinhança, com parâmetros excessivos para o porte da cidade e genéricos. Dessa forma, praticamente nenhum projeto acaba por se enquadrar nas exigências. Algumas das atividades citadas, como, por exemplo, a exploração mineral, normalmente não são encaminhadas junto ao setor de planejamento, sendo aprovadas apenas pelo Setor de Meio Ambiente; logo, não sendo exigido o EIV, uma vez que o Setor de Alvarás também não exerce esse controle.

**Art. 68.** O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infraestrutura básica, estrutura sócio-econômica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança e contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outros, das seguintes questões:

**I** - adensamento populacional;

**II** - equipamentos urbanos e comunitários;

**III** - uso e ocupação do solo;

**IV** - valorização imobiliária;

**V** - geração de tráfego e demanda por transporte público;

**VI** - ventilação e iluminação;

**VII** - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

**VIII** - definição das medidas mitigadoras, compensatórias dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos;

**IX** - a potencialidade de concentração de atividades similares na área;

**X** - o seu potencial indutor de desenvolvimento e o seu caráter estruturante no município.

**Art. 69.** Os órgãos competentes da Prefeitura poderão definir outros tipos de estudos, caso a situação assim o exigir (SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, 2006, grifos do autor).

Seguindo a legislação, o artigo 68 e 69 definem as questões a serem avaliadas quanto aos possíveis impactos gerados pela atividade a ser instalada, podendo o município exigir estudos complementares. Nesse conteúdo, a legislação

vai além dos itens mínimos exigidos pelo Estatuto da Cidade, contribuindo de forma positiva para a elaboração da análise a ser realizada.

**Art. 70.** O Poder Executivo, baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá negar autorização para realização do empreendimento ou exigir do empreendedor, às suas expensas, as medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos previsíveis decorrentes da implantação da atividade, tais como:

**I** - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

**II** - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

**III** - ampliação e adequação do sistema viário, transportes e trânsito;

**IV** - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade (SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, 2006, grifos do autor).

O artigo 70 lista as medidas atenuadoras e compensatórias que poderão ser exigidas pelo município, às expensas do empreendedor, para que o empreendimento possa ser instalado. Possibilita, ainda, ao município, a negativa quanto à autorização para a instalação do empreendimento. Quanto a isso, cabe salientar que este não é, como já dito anteriormente, o objetivo do EIV.

**Art. 71.** As formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, para cada instalação ou atividade, ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em Decreto (SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, 2006, grifos do autor).

Esse artigo reporta a regulamentação de demais requisitos, por grupos de atividades, a serem regulamentados através de decreto, o que nunca foi realizado pelo Município.

**Art. 72.** A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança Ambiental não substitui o licenciamento ambiental e o Estudo de Impacto Ambiental requeridos nos termos da legislação ambiental.

**Art. 73.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança, que ficarão disponíveis para consulta, pelo prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis, após a publicação de aviso de seu recebimento, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

**Art. 74.** O órgão responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, para a qual serão especialmente convocados os moradores que possam ser afetados pelo empreendimento ou atividade a que se refere o EIV.

**Art. 75.** A empresa, órgão ou pessoa que descumprir as determinações desta Lei e iniciar empreendimento ou atividade arrolados no art. 66, será notificado a paralisar as obras, sob pena de aplicação de multa diária, enquanto não o fizer.

**Parágrafo único.** A obra só poderá ser reiniciada após cumprir o disposto nesta Lei e obtiver manifestação favorável dos moradores afetados, em audiência pública (SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, 2006, grifos do autor).

Os artigos 72 ao 75 estabelecem regramentos de processo para a aplicação do EIV. Esse capítulo trata do assunto de forma abrangente, incluindo os itens mínimos citados pelo Estatuto da Cidade e acrescentando alguns parâmetros de análise e trâmites de forma genérica. Em decorrência dessas questões e devido a aspectos de ordem político-cultural local, esse instrumento acaba por não ser aplicado em São Sebastião do Caí.

### **2.5.2 Estudo de Revisão do Plano Diretor, em tramitação, e o Estudo de Impacto de Vizinhança**

Conforme prazo de revisão estabelecido pelo Estatuto da Cidade, o Plano Diretor vigente, Lei nº 2.802/2006, deveria ter sido objeto de revisão no ano de 2016, porém, esse processo iniciou apenas no ano de 2018 e encontra-se inconcluso.

O estudo em questão inclui o Estudo de Impacto de Vizinhança na seção VII – Estudo de Impacto de Vizinhança, do artigo 224 ao 228, conforme segue:

**Art. 224** Os empreendimentos que resultem em situações de excepcionalidade ao já regulamentado por Legislação Municipal e/ou que causem impacto urbanístico e ambiental no meio urbano, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Parágrafo único.** A aprovação pelos órgãos competentes da Administração Municipal será realizada após Audiência Pública, em que poderão ser solicitados estudos complementares e medidas mitigadoras aos impactos avaliados (PLURAL, 2020, grifos do autor).

Qualquer empreendimento que resulte em situação de excepcionalidade ao regulamentado, ou que cause impacto urbanístico ou ambiental, poderá ter o EIV exigido como condição à sua aprovação. O artigo 224, em seu parágrafo único, condiciona a aprovação do EIV à apresentação em audiência pública, na qual poderão ser solicitados estudos complementares e medidas mitigadoras aos impactos.

A exigência de audiência pública, apesar de não estar prevista no Estatuto da Cidade como obrigatória para a aprovação do EIV, é relevante, considerando que a população local, ou seja, a vizinhança, além de ter acesso livre aos documentos do EIV, podem participar de forma ativa, contribuindo com sugestões que, muitas

vezes, aparecem à medida que o debate ocorre. Eventualmente, apenas com acesso aos documentos, tais questões poderiam não ser percebidas pelo leitor.

**Art. 225** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização ou desvalorização imobiliária;
- V. Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental;
- VI. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VII. Serviços públicos, incluindo consumo de água e de energia, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes, assim como drenagem de águas pluviais;
- VIII. Equipamentos institucionais;
- IX. Sistemas de circulação e transporte, incluindo, entre outros: tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de pessoas, demanda por transporte público;
- X. Ventilação e iluminação;
- XI. Poluição sonora e do ar; e
- XII. Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno (PLURAL, 2020, grifos do autor).

O artigo 225 dispõe sobre questões a serem avaliadas no EIV, contemplando os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população circundante. Aqui, o estudo propõe questões além das apresentadas como mínimas pelo Estatuto da Cidade, incluindo questões socioeconômicas e de incomodidades diretas, como a poluição sonora. Inclui, também, questões de infraestrutura urbana e, de forma mais completa, as questões referentes à acessibilidade e tráfego.

**Art. 226** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para a aprovação de projeto, no que couber:

- I. Execução de melhorias na infraestrutura urbana em relação à rede física, através da qual o Poder Público ou a concessionária alcança ao cidadão o serviço e/ou o abastecimento, tais como:
  - a) ampliação de redes, tais como: água, gás, esgoto pluvial, esgoto sanitário, eletricidade, iluminação pública;
  - b) área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em proporção compatível com as demandas geradas pelo empreendimento, tais como: educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer; e
  - c) ampliação e/ou adequação da estrutura viária, sinalização e mobiliário urbanos, tais como: faixas de aceleração e desaceleração, faixas de pedestres, paradas de transporte público, semaforização, pavimentação de vias, realização ou adequação do passeio público, sinalização viária (vertical e horizontal) incluindo a identificação dos logradouros, arborização,

posteamto, bem como adequações ao acesso do loteamento, quando for o caso.

II. Proteção acústica mediante o uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos gerados pelas atividades a serem desenvolvidas;

III. Recuperação ambiental da área e preservação dos elementos naturais considerados de interesse paisagístico;

IV. Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos considerados de interesse histórico, artístico ou cultural;

V. Criação de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional;

VI. Criação de habitações de interesse social; e

VII. Construção de equipamentos sociais.

Parágrafo único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Executivo Municipal, antes da finalização do mesmo (PLURAL, 2020, grifos do autor).

As condições para aprovação do empreendimento, introduzidas no artigo 226, possibilitam ao município variadas formas, como exigências, para eliminação ou minimização dos impactos negativos gerados pelo empreendimento. Nesse quesito, ao contrário do que se percebe em outras legislações, que, de forma geral, se preocupam muito com questões formais e estruturais, ocorre um interesse pelo estímulo às demandas sociais e comunitárias.

**Art. 227** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá conter:

I. Informações urbanísticas (IU) fornecidas pelo órgão competente;

II. Situação e localização, com clara indicação de acessos;

III. Atividades previstas;

IV. Descrição dos espaços edificados, cobertos ou descobertos, e os usos previstos nos mesmos;

V. Descrição da infraestrutura existente no local e atestado da possibilidade de atendimento das demandas de água e energia elétrica, emitidos pelos fornecedores desta; e

VI. Análise das questões indicadas no Art. 225.

§1º O Município poderá solicitar complementação das informações apresentadas, quando necessário.

§2º Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) deverão ser assinados pelo empreendedor e por seus responsáveis técnicos, sendo solidariamente responsáveis pela veracidade das informações fornecidas.

§ 3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

§ 4º A elaboração do Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental (PLURAL, 2020, grifos do autor).

O artigo 227 trata de questões formais, quanto a informações que deverão constar no corpo do estudo, bem como questões de processo.

**Art. 228** Deverá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança, de acordo com Anexo VIII:

- I. Sempre que a natureza da atividade for enquadrada como diferente de adequada;
- II. Sempre que a categoria de uso comercial e de serviços for de grande porte, ou quando a área ultrapassar 3000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);
- III. Sempre que a categoria de uso industrial for de médio ou grande porte, ou quando a área ultrapassar 6000m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados);
- IV. Sempre que as edificações não residenciais apresentarem área de estacionamento para veículos superior a 10.000,00m<sup>2</sup> ou com mais de 400 vagas destinadas a estacionamento de veículos;
- V. Sempre que os parcelamentos do solo vinculados na figura de desmembramento, que originem lote com área superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> ou quarteirão com dimensão superior a 200,00m (PLURAL, 2020, grifos do autor).

Já no artigo 228, são estabelecidos alguns critérios e portes de atividades, de acordo com a metragem construída do empreendimento e com sua natureza, como parâmetros para exigência ou não do Estudo de Impacto de Vizinhança. Os parâmetros citados nesse artigo ficam vinculados ao anexo VIII do Projeto de Lei elaborado para o Plano Diretor Municipal, em que são estabelecidas definições e classificações para enquadramento das atividades.

Percebe-se que esse estudo já inclui, dentro dessa seção, os aspectos a serem contemplados, as contrapartidas a serem exigidas pelo poder público do empreendedor para mitigação dos impactos, as informações que devem ser fornecidas pelo empreendedor, para análise, bem como as atividades, conforme seu porte ou metragem quadrada construída.

Além dessa seção, algumas outras situações são incluídas no escopo do estudo. O artigo 83 – III possibilita que indústrias consolidadas no município, que estejam em áreas residenciais, possam, mediante o Estudo de Impacto de Vizinhança, continuar se expandindo:

**Art. 83** O planejamento municipal de São Sebastião do Caí é definido pelas diretrizes dispostas neste Plano Diretor, mediante a organização em macrozonas responsáveis pelo estabelecimento de identidade e de diretrizes gerais entre cada área do Município, configurando um modelo de cidade harmônico a partir de seu conjunto e de suas relações e conferindo uma coerência para sua lógica de desenvolvimento, evitando assim um fracionamento excessivo do solo, conforme a seguir disposto:

- I. A Macrozona Urbana é organizada em um segundo nível de zoneamento, pelo qual são definidos o Regime Urbanístico e os instrumentos de controle de ocupação do solo, denominado, simplesmente, como zoneamento, conforme disposições deste Plano Diretor e de seus anexos. É destinada às atividades urbanas ou de interesse urbano, tais como moradia, produção industrial, comércio e serviços e proteção ambiental. Para a promoção do adequado desenvolvimento do Município, a Macrozona Urbana se divide nas seguintes Zonas, conforme disposto no Anexo VII deste Plano Diretor:

- a) Zona Especial de Interesse Social;
- b) Zona Especial de Interesse Ambiental;
- c) Zona Especial de Interesse Ecológico;
- d) Zona de Interesse Histórico e Cultural;
- e) Zona Predominantemente Residencial 1;
- f) Zona Predominantemente Residencial 2;
- g) Zona Predominantemente Residencial 3;
- h) Zona Mista;
- i) Zona de Comércio e Serviços de Grande Porte;
- j) Zona de Expansão Urbana;
- k) Zona Industrial;

II. Somente será exigida aprovação de novos projetos arquitetônicos situados em zona urbana; quando situados em zona rural, devem ser informados ao Poder Público Municipal;

**III. A área de uso industrial situada em área residencial poderá ser expandida em um raio máximo de até 100 (cem) metros, conforme mapa anexo, mediante Estudo de Impacto de Vizinhança;**

IV. A área rural é organizada em 3 (três) macrozonas não incluídas na Macrozona Urbana e destinadas às atividades agropecuárias, extrativistas, de turismo, lazer e de proteção ambiental, estabelecidas pelo Anexo II deste Plano Diretor, sendo:

- a) Macrozona Ambiental, consistente no conjunto de áreas consideradas como áreas especiais de interesse ambiental;
- b) Macrozona Rural, consistente no conjunto de áreas consideradas como zonas de cultivo;
- c) Macrozona de Ocupação Rarefeita, consistente no conjunto de áreas para as quais se prevê menor densidade habitacional e menor taxa de ocupação do solo;

V. É proibido o parcelamento do solo em qualquer área delimitada como área rural, nos termos deste Plano Diretor Municipal;

VI. Na Macrozona Ambiental:

- a) É vedada a supressão de vegetação em estágio médio e avançado de regeneração, exceto nos casos de utilidade pública, quando essencial para fornecimento dos serviços básicos, prevenção de riscos e proteção à vida;
- b) Nos casos de supressão de vegetação em estágio inicial de regeneração, autorizadas pelo órgão ambiental, 50% da Compensação Florestal deve ser realizada dentro da respectiva Macrozona Ambiental;
- c) Fica vedada a instalação de novos empreendimentos que tenham como objetivo, ou necessitem para sua implantação, qualquer que seja a movimentação de solo;
- d) A movimentação de solo só será autorizada em casos de baixo impacto e de utilidade pública, conforme o artigo 3º da Lei Federal nº 12.651, em manutenção de estruturas existentes, quando essencial para fornecimento dos serviços básicos, prevenção de riscos e proteção à vida (PLURAL, 2020, grifo nosso).

O artigo 90, §3º, c prevê o EIV para edifícios ou áreas de garagens e estacionamento que atinjam um grau de impacto considerável ou para usos diferentes dos citados no artigo:

**Art. 90** Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos.

§1º Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

§2º Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, micro-ônibus e ônibus.

§3º Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade, mediante atendimento:

a) 1 (uma) vaga a cada 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área computável para usos residenciais multifamiliares;

b) 1 (uma) vaga a cada 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de área computável para usos comerciais e serviços;

**c) demais usos não previstos e que atinjam um porte ou grau de impacto considerável, devem apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) contendo o atendimento de número de vagas.**

§ 4º Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física (PLURAL, 2020, grifo nosso).

O artigo 91 traz a exigência para estabelecimentos caracterizados como perigosos:

**Art. 91** A instalação dos estabelecimentos caracterizados como perigosos somente será permitida em locais especialmente designados pela Administração Municipal e **mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, ouvidos os órgãos competentes.

**Parágrafo único.** A instalação/operação de empreendimento/atividade de que trata o *caput* dependerá de Licenciamento, sujeito este a prévio Estudo de Impacto de Vizinhança e/ou Estudo de Impacto Ambiental, nos quais serão considerados os prováveis efeitos dele decorrentes, a natureza do impacto/poluição, potencial ou efeito, além de seu porte e conforme a sua localização em relação, principalmente, às zonas predominantemente residenciais (PLURAL, 2020, grifo nosso).

O artigo 144 inclui a obrigatoriedade para a implantação de condomínios de lotes:

**Art. 144** São condições para implantação dos condomínios urbanísticos:

I. Não provocar interrupção em vias arteriais, coletoras ou locais projetadas;  
II. Atender à doação de áreas públicas e contrapartidas estipuladas ao Município;

**III. Elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); [...]** (PLURAL, 2020, grifo nosso).

Além dos artigos acima descritos, que constam no corpo do estudo para o Plano Diretor, o mesmo prevê, em seus anexos, mais especificamente o anexo VIII. B, as classificações das atividades de comércio e serviço e das atividades industriais quanto à natureza e ao porte do empreendimento.

Quadro 3 - Classificação das atividades de Comércio e Serviço e atividade Industrial, por porte, criada a partir do Estudo para o Plano Diretor

<b>Categoria</b>	<b>Porte</b>	<b>Área (m<sup>2</sup> - metro quadrado)</b>
Comércio e Serviço	Pequeno porte	Área e construção até 100,00 m <sup>2</sup>
	Médio porte	Área de construção entre 100,00 m <sup>2</sup> e 500,00 m <sup>2</sup>
	Grande porte	Área de construção superior a 500,00 m <sup>2</sup>
Industrial	Pequeno porte	Área e construção até 1.000,00 m <sup>2</sup>
	Médio porte	Área de construção entre 1.000,00 m <sup>2</sup> e 5.000,00 m <sup>2</sup>
	Grande porte	Área de construção superior a 5.000,00 m <sup>2</sup>

Fonte: adaptado de Plural (2020).

O porte de cada categoria é classificado conforme metragem de área construída, atribuída conforme Quadro 3, sendo diferentes conforme a categoria.

Quanto à natureza, o anexo VIII.B do estudo para o Plano Diretor apresenta a classificação (PLURAL, 2020), conforme segue:

- Perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- Incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, que possam causar incômodos à vizinhança;
- Nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;
- Adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Ambas classificações terão interferência direta nas atividades classificadas como obrigatórias para o EIV.

### 3 METODOLOGIA

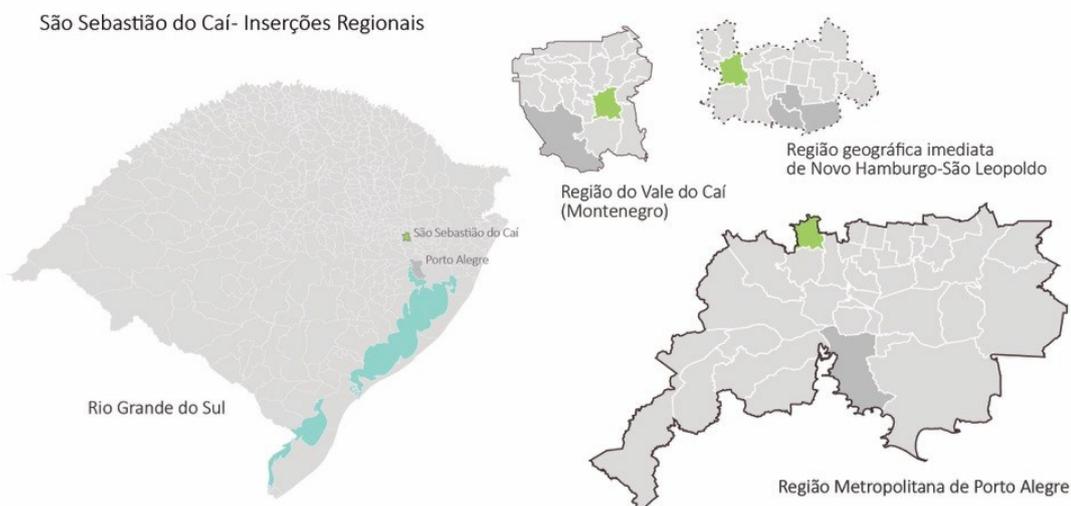
O Estatuto da Cidade dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança como ferramenta para auxílio aos municípios no planejamento urbano. Para tanto, os municípios devem legislar sobre o assunto, de forma adequada, considerando a realidade local.

No intuito de se obter uma legislação adequada ao município de São Sebastião do Caí, faz-se necessária a apresentação das características da cidade, bem como análise de algumas atividades em funcionamento e/ou aprovadas pelo município.

#### 3.1 O MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

A cidade de São Sebastião do Caí encontra-se no estado do Rio Grande do Sul, no Vale do Rio Caí, entre a Grande Porto Alegre, o Vale do Sinos e a Serra Gaúcha, inserida às margens da Região Metropolitana de Porto Alegre, a uma distância aproximada de 60 quilômetros de Porto Alegre, 15 quilômetros de Montenegro (maior cidade nos arredores), 30 quilômetros de Novo Hamburgo e São Leopoldo e 60 quilômetros de Caxias do Sul. Segundo o estudo realizado pela empresa Plural (2020), a cidade possui uma extensão territorial de 112.121 quilômetros quadrados, com 70% da área sendo rural e 30% urbana.

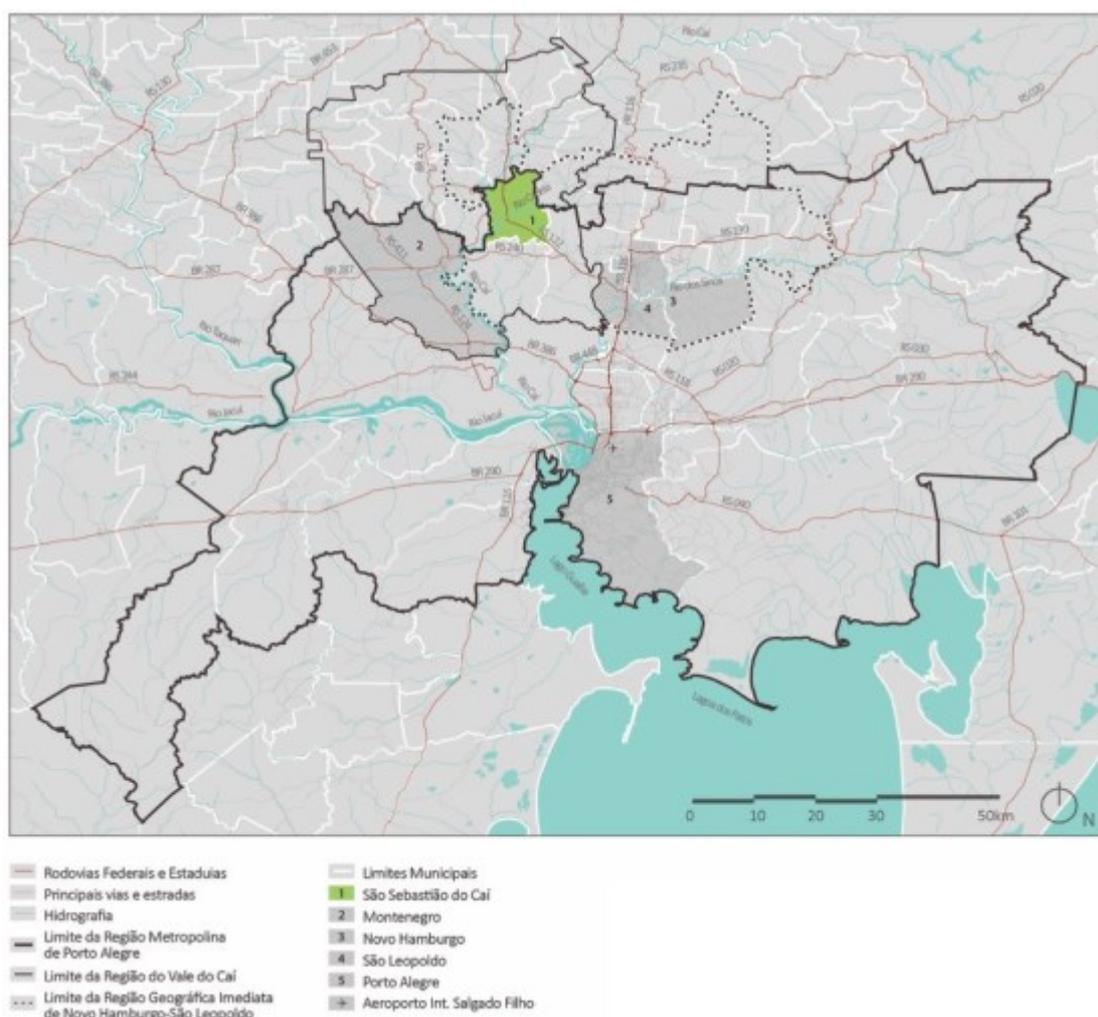
Figura 2 - Situação e localização regional de São Sebastião do Caí



Fonte: Plural (2020, p. 4).

Apresenta características de cidade de pequeno porte, com a população estimada, para 2021, segundo o IBGE, em torno de 26.161 pessoas (IBGE, 2010). Faz limite com os municípios de Pareci Novo, Harmonia, São José do Hortêncio, Portão, Capela de Santana, Bom Princípio e Feliz. Seu principal acesso é pela rodovia ERS-122 (Estadual do Rio Grande do Sul), que atravessa o município no sentido norte-sul, e, secundariamente, pelas rodovias ERS-124 e VRS-874 (Vicinal do Rio Grande do Sul).

Figura 3 - Limites e principais acessos de São Sebastião do Caí



Fonte: Plural (2020, p. 5).

A distribuição das atividades no solo urbano do município é miscigenada, com forte concentração de usos comerciais e de serviços na área central e ao longo da rodovia ERS-122. No restante da área urbana, a predominância do uso do solo é residencial, havendo pouca incidência de comércio e serviços de pequeno porte.

Importante salientar que, em alguns pontos, existe a proximidade das áreas indústrias com as residenciais, principalmente na área central do município.

A distribuição físico-territorial da ocupação do solo urbano é mais concentrada nos sentidos norte-sul, sendo que, nas demais áreas, a ocupação é mais rarefeita, principalmente em função da topografia local.

A área rural do município apresenta usos alternados entre floresta estacional, pastagem, agricultura e floricultura.

O município concentra grande parcela da sua população na área central e ao longo da rodovia RS-122, áreas com maior oferta de serviços, comércio e edificações com múltiplos pavimentos. No entanto, a porção norte do município apresenta muitas residências na área rural.

### 3.2 ESTUDOS DE CASO – ATIVIDADES APROVADAS OU EM TRAMITAÇÃO NA PREFEITURA, PASSÍVEIS DE ESTUDOS DE IMPACTO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Conforme apresentado anteriormente, o município de São Sebastião do Caí não exige o Estudo de Impacto de Vizinhança nas aprovações de projeto, nem mesmo nas solicitações de alvará de funcionamento. Apesar disso, algumas atividades ou edificações aprovadas para construção e funcionamento poderiam ter sido objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança, tendo em vista o porte e o impacto gerado às localidades em que foram ou estão sendo implantados.

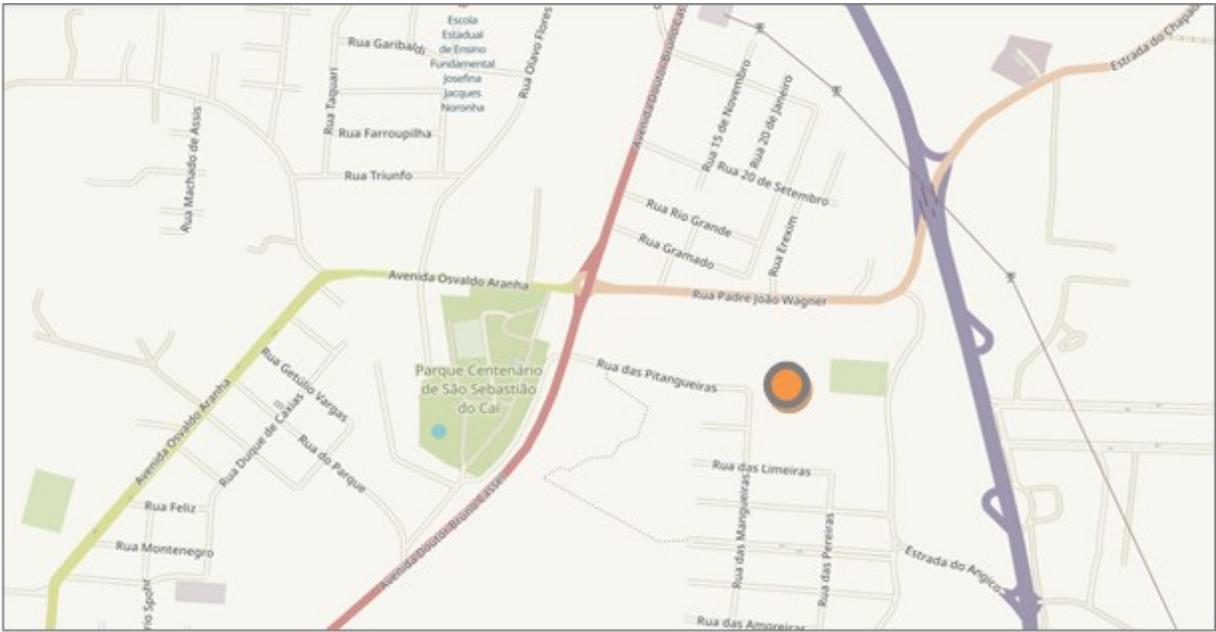
Serão apresentados, a seguir, três casos concretos, com uma breve análise dos pontos que deveriam ter sido considerados no Estudo de Impacto de Vizinhança.

#### 3.2.1 Condomínio de Lotes

A modalidade de condomínio de lotes, que vem se disseminando fortemente, ainda não havia chegado a São Sebastião do Caí, até que, em março deste ano, foi aprovado o primeiro condomínio de lotes na cidade.

Esse condomínio encontra-se localizado parte em zona mista e parte em zona de residência, no final da rua das Pitangueiras, margeando um arroio que será transposto por uma pequena ponte para dar acesso ao empreendimento.

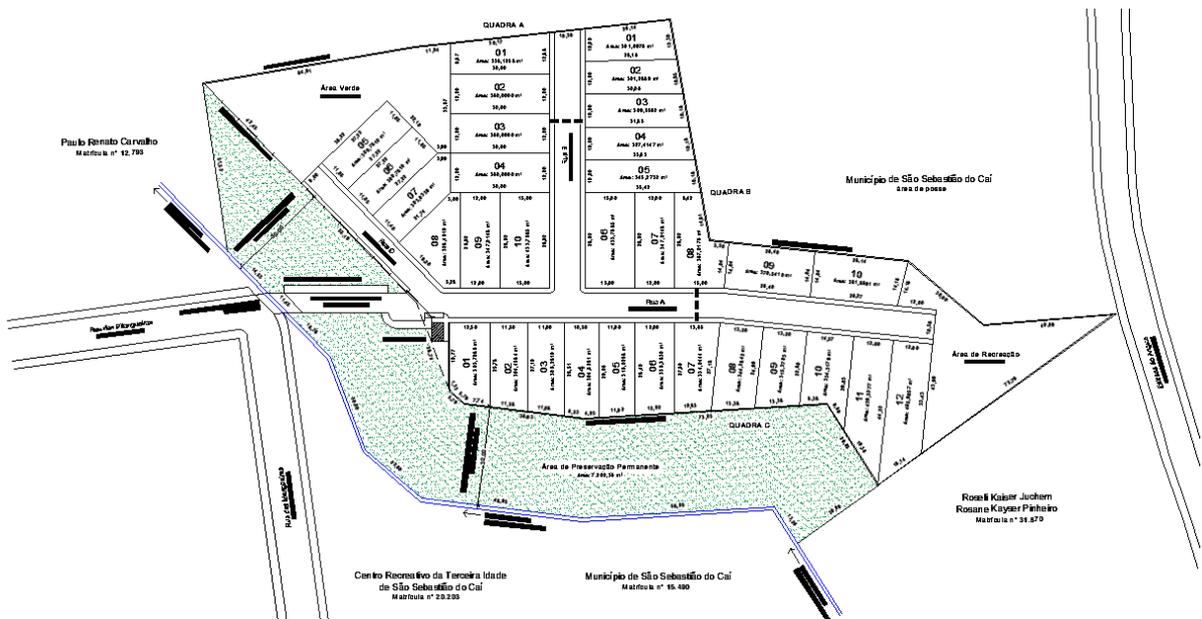
Figura 4 - Mapa de localização do empreendimento em São Sebastião do Caí, demarcado em laranja



Fonte: adaptado de Open Street Map (c2022).

O empreendimento conta com 32 lotes de uso residencial unifamiliar, área verde e de recreação, com quadra poliesportiva e área de *playground* e praça.

Figura 5 - Implantação do condomínio de lotes



Fonte: São Sebastião do Caí (2022a).

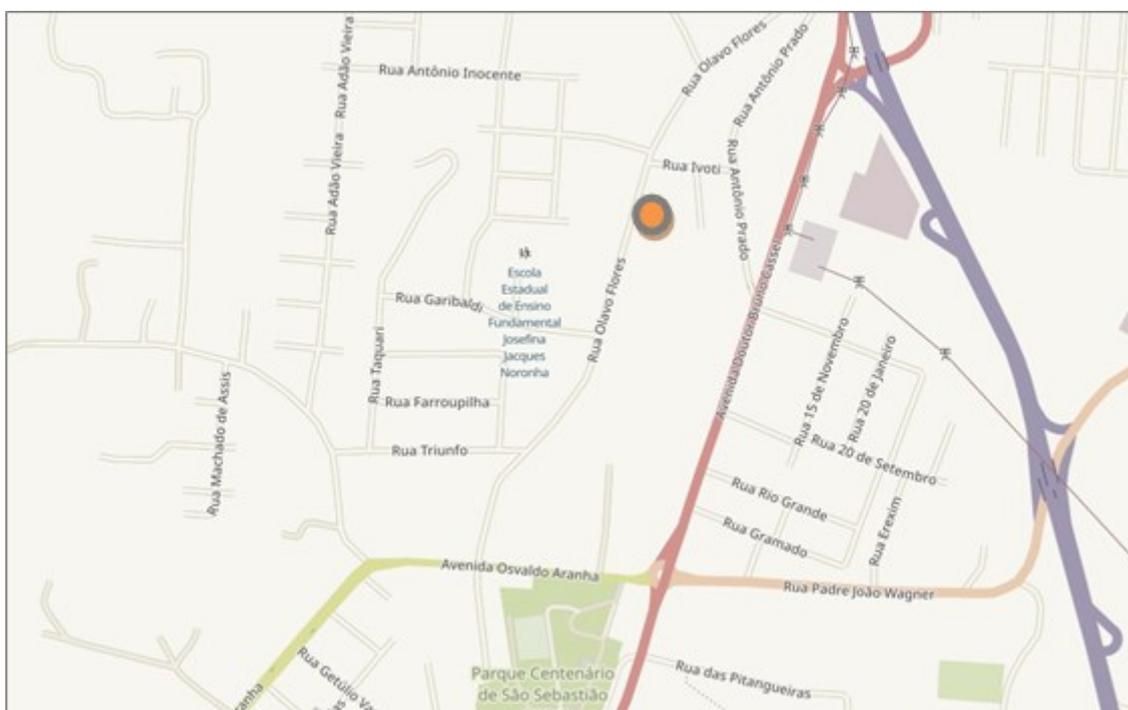
O condomínio, apesar de não conter muitas unidades, representará uma população de 128 pessoas, considerando-se uma média de 4 pessoas por lote, gerando adensamento populacional e possível demanda dos equipamentos públicos e comunitários locais. Além disso, o fato de localizar-se às margens de um arroio e de ser um obstáculo à continuidade de vias locais, também seriam justificativas para que se exigisse o Estudo de Impacto de Vizinhança.

### 3.2.2 Condomínio Multifamiliar Vertical

Em novembro de 2022, foi aprovado, junto à Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí, um projeto para a implantação de condomínio multifamiliar vertical, com quatro torres de apartamentos.

O local apresenta, predominantemente, o uso do solo por unidades residenciais unifamiliares. Também denota baixa densidade, além de um traçado viário irregular, com baixa conectividade e infraestrutura relativamente precária.

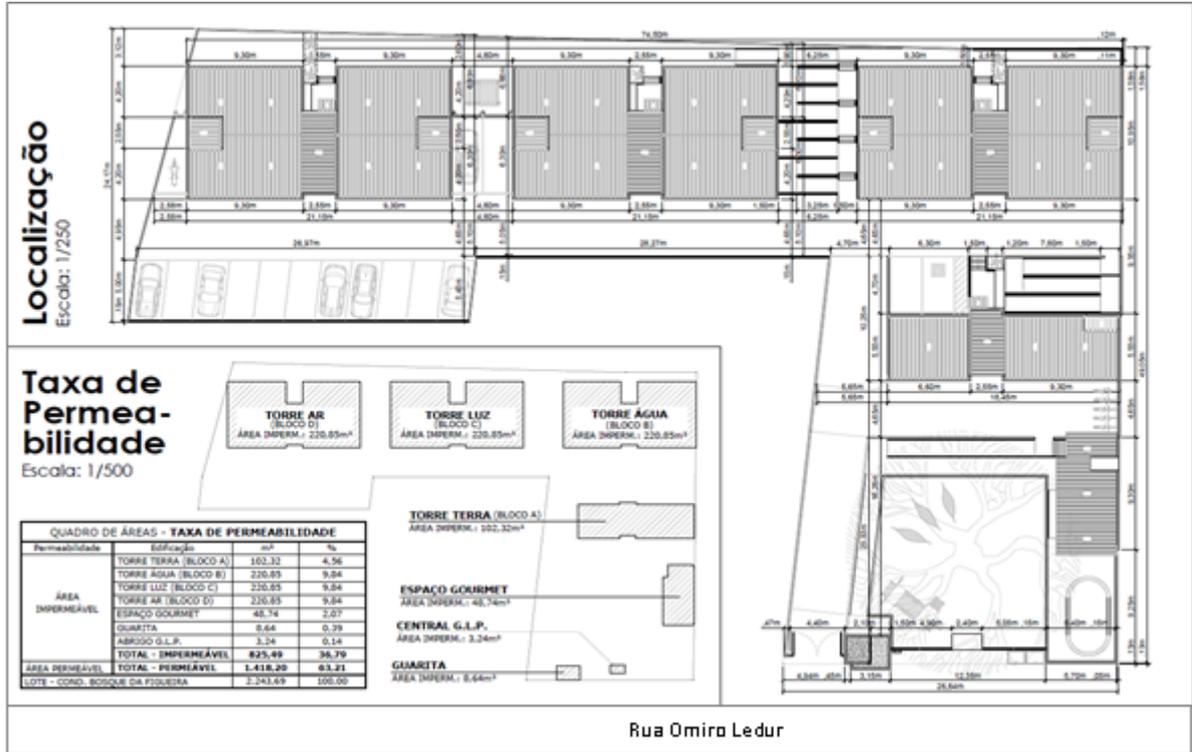
Figura 6 - Mapa de localização do empreendimento em São Sebastião do Caí, demarcado em laranja



Fonte: adaptado de Open Street Map (c2022).

A implantação do empreendimento acontece em um terreno com frente para a rua Omiro Ledur, mas que se configura em forma de “L” para o interior do quarteirão, conforme Figura 7.

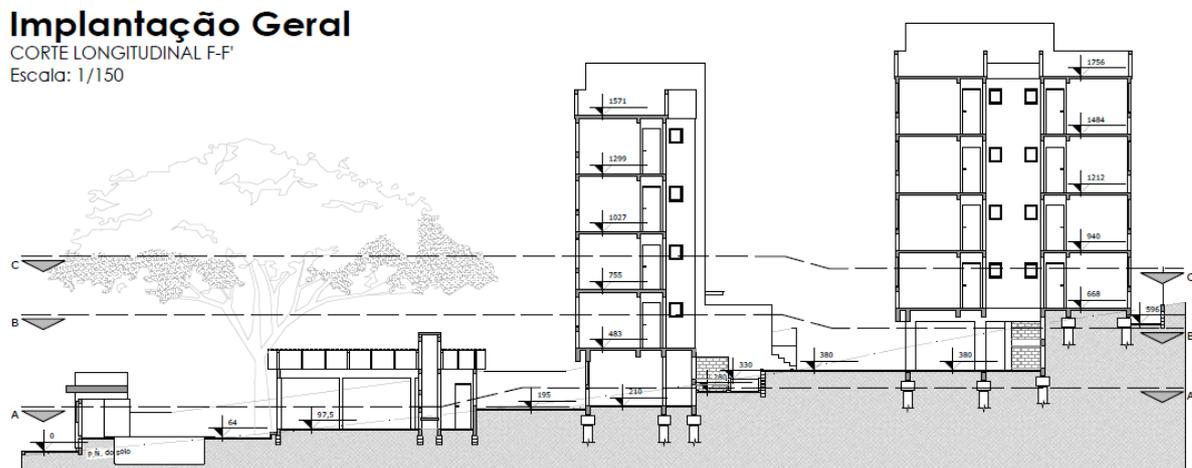
Figura 7 - Implantação do empreendimento



Fonte: São Sebastião do Caí (2022b).

A implantação do empreendimento ocorre em terreno em aclave, sendo necessária intervenção na área, como é possível observar na Figura 8.

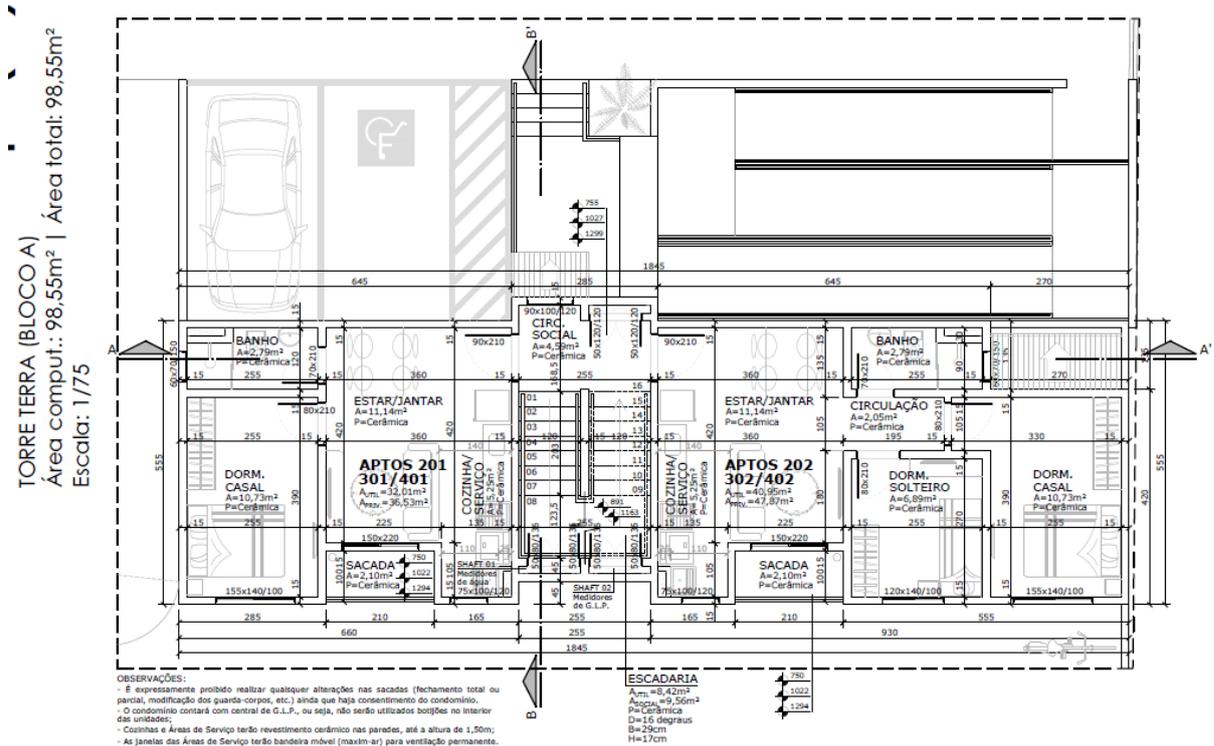
Figura 8 - Corte de implantação do empreendimento



Fonte: São Sebastião do Caí (2022b).

Cada torre apresenta 4 pavimentos de apartamentos, mais garagens sob pilotis. Do total, 3 torres apresentam 4 apartamentos, com 2 dormitórios por pavimento, e 1 torre apresenta 4 apartamentos de 1 dormitório e 4 apartamentos de 2 dormitórios, totalizando 56 apartamentos, sendo 52 apartamentos de 2 dormitórios e 4 apartamentos de 1 dormitório.

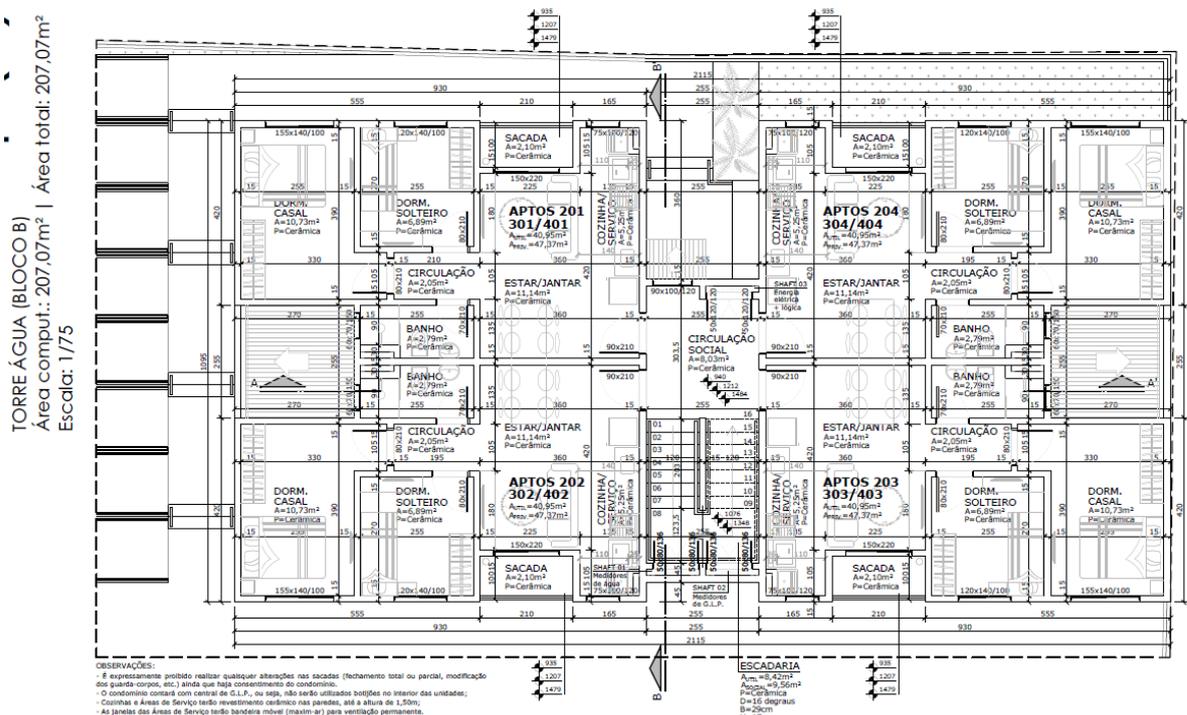
Figura 9 - Planta Baixa pavimento tipo Bloco A



Fonte: São Sebastião do Caí (2022b).

As plantas dos Blocos B, C E D são iguais, diferenciando-se apenas do Bloco A. Enquanto o Bloco A apresenta apartamentos de 1 e 2 dormitórios, a planta dos demais blocos apresentam apenas apartamentos de 2 dormitórios.

Figura 10 - Planta Baixa pavimento tipo blocos A, B e C.



Fonte: São Sebastião do Caí (2022b).

Cabe salientar que São Sebastião do Caí não possui nenhum empreendimento residencial deste porte, com tantas unidades residenciais localizadas em um mesmo condomínio. Considerando 3 pessoas por apartamento de 2 dormitórios e 2 pessoas por apartamento de 1 dormitório (3 pessoas x 52 apartamentos + 2 pessoas x 4 apartamentos), chega-se a uma população total de 164 pessoas. Certamente uma população de 164 pessoas num mesmo lote, muito mais do que se encontra atualmente no quarteirão inteiro onde será implantado, gerará impactos locais, principalmente no tráfego. Haverá demanda por transporte público e na utilização dos equipamentos urbanos e comunitários locais, devido ao adensamento populacional.

### 3.2.3 Indústria Oderich S.A. – Ampliações

A indústria Oderich S.A. instalou-se no município em 1908 e cresceu rapidamente, com a produção de enlatados. O seu portfólio incluía salsichas, linguiças, bacon, presuntos, queijo de porco, caldos e sopas, obtendo, assim, novos mercados no país e no exterior.

Figura 11 - Indústria de enlatados Oderich – construída em 1908



Fonte: Klein (2018).

Está localizada numa região central da cidade, no núcleo formador do município e próximo ao Rio Caí, onde se iniciou a colonização do município e onde os primeiros habitantes construíram suas residências. Ao longo dos anos, a indústria Oderich foi desenvolvendo-se e sentiu a necessidade de ampliar suas instalações. As áreas ao redor do prédio de origem (Figura 12) foram sendo adquiridas para a ampliação da indústria, em meio a uma área predominantemente residencial.

Figura 12 - Evolução das construções nos últimos 10 anos (2012-2022)



--- Núcleo inicial da indústria      - - - - - Vias interrompidas

Fonte: adaptado de Google Earth (c2022).

A indústria iniciou em 1908, na área pontilhada em vermelho (Figura 12), tendo incorporado, ao longo do tempo, outros três quarteirões ao quarteirão inicial, obstruindo vias locais. No decorrer dos anos, esses quarteirões foram sendo

adensados, com novas construções, até estarem 100% ocupados. Atualmente, a indústria possui um centro de distribuição em outra localidade, tendo permanecido a área industrial no núcleo de origem. Com o crescimento, as atividades desenvolvidas passaram a atingir níveis de incomodidade relevantes para a localidade desse núcleo.

Figura 13 - Indústria Oderich S.A. – Foto atual



Fonte: São Sebastião do Caí (2022c).

Todo esse processo de desenvolvimento e crescimento da indústria Oderich nunca foi objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança, apesar de gerar alto tráfego de veículo pesados, ocasionando problemas na mobilidade, além de mau cheiro na região.

A cidade de São Sebastião do Caí desenvolveu-se ao redor dessa indústria, que foi uma das principais, senão a principal, atividades econômicas na cidade. Por esse motivo, foram autorizadas as ampliações da empresa, porém sem nenhuma medida de redução dos impactos por ela gerados.

## **4 ASPECTOS/CRITÉRIOS A SEREM CONSIDERADOS NO PROJETO DE LEI PARA O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Neste capítulo são abordados, de forma breve, os critérios a serem utilizados na elaboração do PL para o Estudo de Impacto de Vizinhança a ser proposto, considerando a explanação já realizada no capítulo anterior.

### **4.1 CRITÉRIOS EXISTENTES NO ESTUDO DO PD DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**

Permanecerão como obrigatórias ao Estudo de Impacto de Vizinhança todas as atividades e portes construtivos previstos no estudo de revisão do Plano Diretor, já citadas neste trabalho. As atividades citadas serão subdivididas em grupos, conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

Constarão ainda, no PL, todos os aspectos positivos e negativos oriundos das atividades propostas, conforme art. 225 do estudo do Plano Diretor, bem como as medidas atenuantes, constantes no art. 226, e os documentos e informações exigidos no art. 227. Os demais artigos, contidos no estudo do PD e que tratem do EIV, serão considerados e inseridos no PL a ser proposto.

Esse PL terá a finalidade de complementar o estudo para o Plano Diretor de São Sebastião do Caí; logo, deverá conter as questões já abordadas aqui, além da classificação do anexo VIII, apresentando, ainda, de forma mais específica, as atividades passíveis de EIV.

### **4.2 LEGISLAÇÕES ANALISADAS SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Para desenvolver o Projeto de Lei (PL) para o EIV em São Sebastião do Caí, foram avaliadas diversas leis de municípios da região metropolitana e de municípios próximos à cidade de São Sebastião do Caí.

Dentre a legislação pesquisada, utilizou-se a legislação da cidade de São Leopoldo como texto básico e estruturação da lei, para adequar à cidade de São Sebastião do Caí. Essa legislação, além de classificar as atividades aptas ao EIV, também descreve os processos de elaboração, análise e tramitação do Estudo de

Impacto de Vizinhança, motivo pelo qual foi escolhida como base para o PL proposto.

#### 4.3 O PROJETO DE LEI PARA O EIV EM SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

O PL para o EIV para a cidade de São Sebastião do Caí tem o objetivo de legislar em um único “ato” todo o processo de apresentação, análise e tramitação do Estudo de Impacto de Vizinhança. Utiliza o texto base da legislação da cidade de São Leopoldo, Lei Municipal nº 9.041/2019 (SÃO LEOPOLDO, 2019), alterando e complementando ele com todos os artigos integrantes do Estudo do Plano Diretor que tratavam desse instrumento.

Inicialmente, apresenta os órgãos municipais e os conselhos pelos quais serão realizadas as análises, bem como os técnicos competentes para a elaboração do estudo e suas responsabilidades. Descreve todas as questões a serem abordadas pelos técnicos na elaboração e desenvolvimento do estudo, sejam elas positivas ou negativas, conforme a atividade a ser desenvolvida, além de relacionar as informações e documentos referentes à atividade exercida, projeto e entorno do local de implantação.

As atividades a serem submetidas ao EIV estão listadas em uma tabela, na qual a classificação de uso é através do CNAE. Além da classificação proposta na Tabela 1 do Anexo B, devido às peculiaridades da cidade quanto à localização das atividades industriais, o texto propõe a liberação ou a obrigatoriedade do EIV para alguns casos específicos. Para as indústrias localizadas no distrito industrial, o EIV seria dispensado, considerando que ele já foi projetado para esse fim, absorvendo os impactos gerados pelas indústrias. Quanto às indústrias consolidadas, o texto propõe a exigência do EIV dentro do prazo de um ano da publicação da lei, para aquelas com mais de 5.000 m<sup>2</sup> construídos ou enquadradas como perigosas, como é o caso da indústria Oderich S.A.

Quanto às exigências a serem solicitadas ao empreendedor como forma de minimização dos impactos, o PL traz diversas possibilidades: execução de melhorias na infraestrutura urbana; recuperação ambiental; proteção acústica; manutenção de imóveis considerados como de interesse histórico, artístico ou cultural; criação de cotas de emprego ou de habitações de interesse sociais; e construção de equipamentos sociais. Nesse aspecto, o PL propõe o recebimento em pecúnia

proporcional às exigências solicitadas. Assim sendo, o município, em havendo interesse público, estipula o valor a ser pago pelo empreendedor, que poderá ser o valor total das exigências ou parcial, quando ainda forem exigidas do empreendedor algumas ações para minimizar os efeitos negativos gerados pela atividade.

Por fim, o PL rege questões do processo, como a possibilidade de audiência pública ou da solicitação de esclarecimentos e recebimento de manifestações, define a taxa de análise para o EIV, o prazo de arquivamento do processo e o prazo de validade. Institui, ainda, o Termo de Compromisso Urbanístico (TCU), a ser firmado entre as partes, como garantia de execução das medidas para minimização dos impactos gerados à vizinhança.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo propôs a elaboração de um projeto de lei para o instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança. O PL, apresentado no trabalho como anexo, buscou compilar num único documento todo o processo do EIV, para que obtivesse fácil aplicação junto ao município de São Sebastião do Caí. Com o PL, o objetivo proposto no desenvolvimento desta pesquisa alcançou êxito. Porém, acredita-se que ainda há muito a ser discutido junto ao corpo técnico da prefeitura, para que o assunto seja esgotado e todas as opiniões sejam consideradas, de forma que se possa ainda aperfeiçoar o processo e a aplicabilidade do EIV.

É de extrema importância a contribuição desse instrumento para a consolidação de uma cultura urbanística que possibilite ao poder público promover, de forma eficaz, a redução dos impactos gerados nas cidades, bem como a redução das desigualdades espaciais. Possibilitar a transformação adequada e compatível ao desenvolvimento das cidades, em seus mais diversos aspectos, garante qualidade de vida à população e às gerações vindouras.

Durante a pesquisa, verificou-se a importância de um suporte tecnológico, com geoprocessamento e Sistema de Informações Geográficas (SIG), além de um cadastro técnico eficiente, qualificado e atualizado. Tudo isso com a finalidade de facilitar as pesquisas e o conhecimento da realidade do município, bem como agilizar a execução das tarefas de planejamento urbano de forma confiável. Uma base de dados com mapas temáticos, específicos para as análises referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança, com o propósito de evitar e controlar os incômodos gerados pela aglomeração de atividades incompatíveis, seria um importante instrumento para a aplicação do PL proposto neste estudo. Esses documentos poderiam auxiliar no conhecimento da densidade das atividades, para ajudar na elaboração do estudo.

O Setor de Fiscalização e Alvarás, hoje ligado diretamente à Secretaria da Fazenda do município, apresenta um trabalho voltado ao incentivo de novos empreendimentos; porém, às vezes isso ocorre através de alvarás provisórios, sem o devido controle necessário e sem vinculação ao Setor de Urbanismo. Essa vinculação ao Setor de Urbanismo é extremamente necessária, considerando que, apesar de o setor de aprovação de projetos controlar também as atividades e o zoneamento municipal, é o setor de alvarás que fornece a autorização para o

funcionamento de atividades, tanto em prédios novos como também em edificações antigas, e essas atividades podem alterar sua localização. Logo, é esse setor que realizará o maior controle quanto à necessidade da exigência do EIV, cabendo ao Setor de Urbanismo analisar o estudo em si, para definir as medidas atenuantes dos impactos gerados.

Dentro desse processo, é importante destacar a importância da participação pública, através da disponibilização do Estudo de Impacto de Vizinhança em meios eletrônicos e, até mesmo, publicações em meios de veiculação local. Também é fundamental a possibilidade da realização das audiências públicas, pois, através delas, a população poderá analisar a atividade a ser implantada na vizinhança, bem como seus impactos, podendo manifestar-se quanto à conveniência ou não do empreendimento, além de avaliar as medidas mitigadoras e compensatórias propostas no processo. Assim sendo, salienta-se a importância de um trabalho junto à comunidade local, para que essa entenda a importância da participação popular no processo como um todo, desde sua formulação, execução e acompanhamento, para que exerça, também, um papel fiscalizador, com o intuito de verificar o cumprimento dos compromissos compensatórios.

Na busca de incluir os diferentes setores da prefeitura nesse processo de pesquisa, observou-se a importância de qualificar o corpo técnico de servidores públicos municipais, para que possam aplicar o EIV de forma adequada. O quadro enxuto de servidores, em que grande parte não é servidor de carreira, dificulta a aplicação de instrumentos urbanísticos, dentre os quais está o EIV, disponibilizados pelo Estatuto da Cidade aos municípios, para o desenvolvimento e qualificação urbana.

O Estudo de Impacto de Vizinhança como ferramenta de qualificação da cidade é um instrumento que, se bem utilizado, poderá ajudar os municípios de pequeno porte, que se encontram em crescimento, a corrigirem as distorções do crescimento urbano já existentes e, ao mesmo tempo, evitar maiores distorções ou problemas de vizinhança. O intuito do EIV é possibilitar que atividades de portes e/ou natureza excessivas ou diferentes das previstas para a zona de localização possam se instalar nas cidades e contribuir para o seu crescimento, de forma segura e equilibrada, reduzindo seus impactos e proporcionando melhoria na qualidade de vida da população, e não ser utilizado como inibidor das atividades.

## REFERÊNCIAS

- AUDIBERT, Pauline. **O uso dos institutos jurídicos e políticos do estatuto da cidade como financiador do desenvolvimento urbano**: estudo de caso para a Cidade de Carlos Barbosa. 2012. Monografia (Especialização em Cidades: Gestão Estratégica do Território Urbano) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2012.
- BENÉVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 1999.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 05 set. 2022.
- BRASIL. **Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 05 set. 2022.
- BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano diretor participativo**: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos. Brasília: Ministério das Cidades, 2004. *E-book*. Disponível em: <https://polis.org.br/wp-content/uploads/2020/03/Plano-Diretor-Participativo-1.pdf>. Acesso em: 05 set. 2022.
- BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). **O que é o Conama**. Brasília: Conama, 2018. Disponível em: <http://conama.mma.gov.br/o-que-e-o-conama>. Acesso em: 29 nov. 2022.
- FERNANDES, Edesio. O Estatuto da Cidade e a ordem jurídico-urbanística. *In*: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia (orgs.). **O Estatuto da Cidade Comentado**. Brasília: Ministério das Cidades, 2010. *E-book*. Disponível em: [https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/PULICCOMPLETAPORT\\_alt.pdf](https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/PULICCOMPLETAPORT_alt.pdf). Acesso em: 20 nov. 2022.
- GHESLA, Susiê. **Atividades urbanas**: um parâmetro de planejamento urbano para o desenvolvimento de cidades brasileiras. 2021. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2021. Disponível em: [http://www.repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/9804/Susi%c3%aa%20Ghesla\\_.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://www.repositorio.jesuita.org.br/bitstream/handle/UNISINOS/9804/Susi%c3%aa%20Ghesla_.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 05 out. 2022.
- GOOGLE Earth website. *In*: GOOGLE Earth. [S. l.], c2022. Disponível em: <http://earth.google.com/>. Acesso em: 04 nov. 2022.
- HUMBERT, Georges Louis Hage. O estudo de impacto de vizinhança como instrumento de proteção ao meio ambiente cultural. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 11, n. 927, 16 jan. 2006. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7794/o-estudo-de-impacto-de-vizinhanca-como-instrumento-de-protacao-ao-meio-ambiente-cultural>. Acesso em: 23 set. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). API CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas: API e documentação. Brasília: IBGE, c2022. Disponível em: <https://servicodados.ibge.gov.br/api/docs/CNAE?versao=2>. Acesso em: 22 out. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Panorama**: São Sebastião do Caí. Brasília: IBGE, 2010. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/sao-sebastiao-do-cai/panorama>. Acesso em: 13 ago. 2022.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2013.

KLEIN, Renato. Carne enlatada. *In*: FATO Novo. São Sebastião do Caí, 22 ago. 2018. Disponível em: <https://fatonovo.com.br/blogs/historias-do-vale-do-cai/carne-enlatada/>. Acesso em: 12 out. 2022.

KRAFTA, Romulo. **Análise espacial urbana**: aplicações na Região Metropolitana de Porto Alegre. Porto Alegre: UFRGS, 2014.

LEITE, Carlos; AWAD, Juliana. **Cidades sustentáveis, cidades inteligentes**. Porto Alegre: Bookmann, 2012.

LERNER, Jaime. Frase. *In*: O EXPLORADOR. [S. l.], 6 nov. 2020. Disponível em: <https://www.oexplorador.com.br/a-maior-atracacao-de-uma-cidade-e-a-qualidade-de-vida-dos-seus-moradores-jaime-lerner-arquiteto-e-urbanista/>. Acesso em: 12 dez. 2022.

MARICATO, Erminia. O Estatuto da Cidade Periférica. *In*: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anaclaudia (orgs.). **O Estatuto da Cidade Comentado**. Brasília: Ministério das Cidades, 2010. *E-book*. Disponível em: [https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/PULICCOMPLETAPORT\\_alt.pdf](https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/PULICCOMPLETAPORT_alt.pdf). Acesso em: 20 nov. 2022.

OLIVEIRA, Claudia Alves de; ARAUJO JUNIOR, Miguel Etinger de. O estudo de impacto de vizinhança como instrumento de política pública urbana. *In*: CONSELHO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO (CONPEDI), 20., 2011, Vitória. Anais eletrônicos [...]. Vitória: Conpedi, 2011. Disponível em: [http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/bh/claudia\\_alves\\_de\\_oliveira.pdf](http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/bh/claudia_alves_de_oliveira.pdf). Acesso em: 08 set. 2022.

OPEN STREET MAP. Pesquisa. *In*: OPEN Street Map. [S. l.], c2022. Disponível em: <https://www.openstreetmap.org/#map=13/-29.5947/-51.3746&layers=HN>. Acesso em: 10 out. 2022.

PLURAL. **Estudo de revisão do Plano Diretor do município de São Sebastião do Caí**: 2018-2020. Canoas: Plural Consultoria em Planejamento Territorial, 2020.

PRINZ, Dieter. **Planificación y configuración urbana**. 3. ed. Naucalpan: Gustavo Gili, 1986.

SAMPAIO, Luciana. **Estudo de Impacto de Vizinhança**: sua pertinência e delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais. 2005. Monografia (Especialização em Direito Ambiental e Desenvolvimento Sustentável) – Universidade de Brasília, Brasília, 2005.

SANTOS, Carlos Nelson F. **A cidade como um jogo de cartas**. Rio de Janeiro: Universitária, 1988.

SÃO LEOPOLDO. **Lei Municipal nº 9.041, de 12 de agosto de 2019**. Institui o Plano Diretor Municipal - PDM e o Sistema de Planejamento Territorial e Gestão Participativa do Município de São Leopoldo. São Leopoldo, RS: Prefeitura de São Leopoldo, 2019. Disponível em: <https://www.saoleopoldo.rs.gov.br/?template=abreAnexos&arquivo=10946&nomeArquivo=LEI%209041-2019-PDM&categoriaDownload=1>. Acesso em: 03 nov. 2022.

SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ. **Lei Municipal nº 2.802, de 09 de outubro de 2006**. Altera, atualiza e consolida a legislação sobre o Plano Diretor Municipal e estabelece as diretrizes e proposições de desenvolvimento do município e dá providências. São Sebastião do Caí, RS: Gabinete do Prefeito, 2006. Disponível em: <https://saosebastiaoocai.cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=7938&cdDiploma=200628028#>. Acesso em: 05 nov. 2022.

SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ. **Projeto para implantação do condomínio de lotes**. São Sebastião do Caí: Prefeitura Municipal, 2022a.

SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ. **Projeto para a implantação de condomínio multifamiliar vertical**. São Sebastião do Caí: Prefeitura Municipal, 2022b.

SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ. **Lista de bens para Inventários em estudo**. São Sebastião do Caí: Prefeitura Municipal, 2022c.

SCHVASRBERG, Benny *et al.* **Estudo de Impacto de Vizinhança**: caderno técnico de regulamentação e implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade. Brasília: Universidade de Brasília, 2016. *E-book*. Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/CAPACIDADES4.pdf>. Acesso em 03 set. 2022.

SERVIÇO BRASILEIRO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS (SEBRAE). **Como conseguir o alvará de funcionamento**. Rio de Janeiro: Sebrae, 2022. Disponível em: <https://www.sebrae-sc.com.br/blog/alvara-de-funcionamento>. Acesso em: 29 nov. 2022.

TOMANIK, Raquel. **Estudo de impacto de vizinhança e licenciamento urbanístico-ambiental**: desafios e inovações. 2008. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2008. Disponível em: <https://repositorio.ufscar.br/bitstream/handle/ufscar/4245/2450.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 22 out. 2022.

UEZ, Fabíola. **Estudo aplicado de EIV para o Município de São Leopoldo**. 2015. Monografia (Especialização em Cidades: Gestão Estratégica do Território Urbano) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2015.

## ANEXO A - PROJETO DE LEI ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Projeto de Lei nº XX

Define os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e dispõem sobre sua elaboração e análise, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257, de julho de 2001).

Art. 1º Ficam criados critérios para regulamentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), estabelecendo as atividades que dependerão do Termo de Aprovação do Relatório do impacto de Vizinhança (RIV).

§1º Caberá ao Órgão Municipal, responsável pelo Planejamento Urbano, a responsabilidade pela análise e aprovação do EIV/RIV.

§2º A aprovação pelos órgãos competentes da Administração Municipal será realizada após parecer favorável emitido pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, que poderá, juntamente com o órgão municipal responsável pelo Planejamento Urbano, solicitar estudos complementares e medidas mitigadoras aos impactos avaliados.

Art. 2º O EIV será aplicado em todo o território municipal, tanto em zona urbana quanto em zona rural.

§1º. Em zona rural será exigido EIV quando o empreendimento for considerado de natureza perigosa, incômoda ou nociva e for considerada de grande porte, conforme anexo VIII – B do Plano Diretor Municipal.

§2º. O EIV, para zona rural, deverá ser apresentado como condição para o licenciamento ambiental.

Art. 3º. Para aprovação do EIV/RIV, será necessário protocolar o mesmo, juntamente com RRT/ART do responsável técnico pelo estudo.

§1º O EIV deverá ser elaborado por arquiteto ou engenheiro civil e por equipe multidisciplinar, quando for o caso, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação e se responsabilizarão pelas informações, resultados e conclusões apresentadas no RIV.

Art. 4º O EIV/RIV será executado de forma a contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de soluções, para as seguintes questões:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização ou desvalorização imobiliária;
- V. Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental;
- VI. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VII. Serviços públicos, incluindo consumo de água e de energia, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes, assim como drenagem de águas pluviais;
- VIII. Equipamentos institucionais;
- IX. Sistemas de circulação e transporte, incluindo, entre outros: tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de pessoas, demanda por transporte público;
- X. Ventilação e iluminação;
- XI. Poluição sonora e do ar;
- XII. Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno; e
- XIII. Geração de resíduos sólidos da construção civil e demolição.

Art. 5º O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para a aprovação de projeto, no que couber:

I. Execução de melhorias na infraestrutura urbana em relação à rede física, através da qual o Poder Público ou a concessionária alcança ao cidadão o serviço e/ou o abastecimento, tais como:

- a) ampliação de redes, tais como: água, gás, esgoto pluvial, esgoto sanitário, eletricidade, iluminação pública;
- b) área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em proporção compatível com as demandas geradas pelo empreendimento, tais como: educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer; e
- c) ampliação e/ou adequação da estrutura viária, sinalização e mobiliário urbano, tais como: faixas de aceleração e desaceleração, faixas de pedestres, paradas de transporte público, semaforização, pavimentação de vias, realização ou adequação do passeio público, sinalização viária (vertical e horizontal) incluindo a identificação dos logradouros, arborização, posteamento, bem como adequações ao acesso do loteamento, quando for o caso.

II. Proteção acústica mediante o uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos gerados pelas atividades a serem desenvolvidas;

III. Recuperação ambiental da área e preservação dos elementos naturais considerados de interesse paisagístico;

IV. Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos considerados de interesse histórico, artístico ou cultural;

V. Criação de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional;

VI. Criação de habitações de interesse social; e

VII. Construção de equipamentos sociais.

§1º Poderá o município aceitar pecúnia como forma de minimização de impactos gerados, total ou parcialmente, conforme análise do EIV e valor a ser estipulado pelo município, desde que haja interesse público.

§2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso Urbanístico - TCU pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Executivo Municipal, antes da finalização do mesmo.

Art. 6º. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá conter:

- I. Informações urbanísticas (IU) fornecidas pelo órgão competente;
- II. Situação e localização, com clara indicação de acessos;
- III. Atividades previstas;
- IV. Descrição dos espaços edificados, cobertos ou descobertos e os usos previstos nos mesmos;
- V. Descrição da infraestrutura existente no local e atestado da possibilidade de atendimento das demandas de água e energia elétrica, emitidos pelos fornecedores desta; e
- VI. Análise das questões indicadas no Art. 4º.

§1º O município poderá solicitar complementação das informações apresentadas, quando necessário.

§2º Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) deverão ser assinados pelo empreendedor e por seus responsáveis técnicos, sendo solidariamente responsáveis pela veracidade das informações fornecidas.

§ 3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

§ 4º A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 7º. Dependerão de EIV/RIV as atividades privadas ou públicas listadas na tabela 01 – anexo I desta lei, em que a classificação de uso será através do CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) correspondente.

Art. 8º. As atividades listadas na tabela 01 – anexo I, quando localizadas na Zona Industrial, descrita no Plano Diretor, poderão ser dispensadas do EIV/RIV, desde que não estejam contidas em Zonas Industriais dentro da Zona Residencial.

Parágrafo único. A área de uso industrial situada em área residencial poderá ser expandida em um raio máximo de até 100 (cem) metros, conforme mapa do plano diretor, mediante estudo de impacto de vizinhança.

Art.9º. A Licença de Construção e/ou Alvará de Localização/Funcionamento Definitivo para atividades condicionadas a EIV/RIV, conforme tabela 01 – anexo I, somente serão emitidos após a apresentação do Termo de aprovação do EIV/RIV.

Art.10º. Ao estabelecimento já consolidado, será demandado EIV, quando:

I - Houver mudança de porte da atividade e a mesma passar a se enquadrar na tabela 01 – anexo I;

II – Houver ampliação da área construída e a mesma passar a se enquadrar na tabela 01 – anexo 1;

Parágrafo único. As edificações industriais consolidadas, enquadradas como perigosas ou com área construída superior a 5.000,00 m<sup>2</sup>, deverão apresentar EIV dentro do prazo de 1 (um) ano da publicação desta lei.

Art. 11º. Ao município cabe, se julgar necessário, o direito de solicitar o EIV/RIV a qualquer atividade que julgar necessário enquanto causador de impacto, mesmo não listadas na tabela 01.

Art. 12º. Durante o prazo da análise técnica do EIV/RIV, caberá ao órgão municipal competente:

I – Exigir esclarecimentos e complementações de informações ao requerente, quando necessário;

II – Receber manifestações por escrito;

III – Realizar audiências públicas.

§1º Em caso de falta de procura do processo no período de 90 dias, o mesmo será arquivado.

§2º A necessidade da realização de audiência pública poderá ser requerida somente pelo órgão municipal.

§3º Em casos que houver necessidade de audiência pública, a mesma será realizada a expensas do requerente.

Art. 13º. Fica criada a taxa de análise do EIV/RIV, no valor de 50 URM, realizada pelo Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano, tendo sido recolhida previamente.

§1º A taxa de análise independe da aprovação do respectivo EIV/RIV.

§2º No caso de arquivamento do processo, conforme art. 11, parágrafo 1º, para que seja reativado deverá ser paga nova taxa de análise.

Art. 14º. Quanto à validade do EIV/RIV, este terá sua validade condicionada à vigência da mesma e com prazo de validade de 01 (um) ano, a contar da data de aprovação, podendo ser revalidada a qualquer tempo, mediante análise do setor competente.

Art. 15º. Fica instituído o Termo de Compromisso Urbanístico – TCU, cujo objetivo é garantir a execução das medidas compensatórias, compatibilizadoras e/ou mitigatórias dos impactos gerados à vizinhança, por meio da fixação de obrigações e condicionantes técnicas, que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo executor da atividade potencialmente impactante.

Parágrafo único. Com a formalização do TCU, fica condicionado ao executor da atividade potencialmente impactante a possibilidade de minimizar, adaptar, recompor, corrigir ou compensar possíveis efeitos negativos causados ao entorno.

Art. 16º. O TCU deverá ser submetido à apreciação da assessoria jurídica do município.

Parágrafo único. No TCU deverá constar, obrigatoriamente:

- a) Nome e qualificação das partes compromissadas ou dos respectivos representantes legais;
- b) Descrição do seu objeto;
- c) Prazo de vigência do compromisso;
- d) Descrição detalhada do que será mitigado e/ou compensado;
- e) Previsão de sanções por descumprimento e rescisão;
- f) Foro competente para dirimir eventuais litígios entre as partes;
- g) Data, local e assinatura das partes e responsável técnico;

h) Nome, número do documento de identidade (RG ou CPF/CNPJ) e assinatura de duas testemunhas.

Art. 17º. Caberá à autoridade máxima do Órgão Municipal responsável pelo Planejamento Urbano do município firmar o TCU, bem como atestar seu integral cumprimento, ouvidas as unidades técnicas competentes.

Art. 18º. O TCU produzirá efeitos legais a partir de sua celebração e possui força de Título Executivo Extrajudicial, nos termos do artigo 585, VII da Lei Federal nº 5.869/73 (Código de Processo Civil) e desta Lei.

Art.19º. O requerente estabelecerá no EIV/RIV medidas mitigatórias, compensatórias ou compatibilizadoras, relativas aos impactos negativos causados pelo empreendimento ou atividade. Estas serão analisadas pelo executivo municipal, que poderá aceitar as medidas estabelecidas, se forem compatíveis aos efeitos negativos gerados, ou poderá estabelecer outras medidas que entenda mais adequadas.

Art. 20º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 21º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos XX dias do mês de XX de 20XX.

## ANEXO B - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

<b>TABELA 01 - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</b>	
<b>ATIVIDADE</b>	<b>PORTE</b>
Estabelecimentos de clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres, com guarda de animais;	AC ≥ 100,00 m <sup>2</sup>
Bares, bilhares, restaurantes, e congêneres sem música ao vivo;	AC ≥ 100,00 m <sup>2</sup> e/ou POP ≥ 100 pessoas
Estabelecimentos de diversões, tais como: clubes sociais, boates, salões de baile, boliches, estúdio de música, escola de dança, salões de festas, locais de ensaio de escola de samba, estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica e congêneres;	QUALQUER PORTE
Estabelecimentos de ensino, tais como: ensino fundamental, creches, maternais, pré-escolas e congêneres;	AC ≥ 500,00 m <sup>2</sup>
Estabelecimentos de ensino, tais como: universidades, faculdades e congêneres;	AC ≥ 500,00 m <sup>2</sup>
Academias de ginástica ou academias de esportes e congêneres;	AC ≥ 100,00 m <sup>2</sup> e/ou POP ≥ 150 pessoas
Escolas de línguas e cursos profissionalizantes e congêneres;	AC ≥ 500,00 m <sup>2</sup>
Supermercados, hipermercados, mercados, minimercados, mercearias, padarias;	AV ≥ 300,00 m
Entrepósitos, armazéns de estocagem, depósitos, galpões de reciclagem de resíduos sólidos;	AC ≥ 1.000,00 m <sup>2</sup>
Centros comerciais, shopping centers, lojas de departamentos, pavilhões de feiras e exposições;	AV ≥ 500,00 m <sup>2</sup>
Estabelecimentos assistenciais de saúde;	AA ≥ 500,00 m <sup>2</sup>
Hospitais;	QUALQUER PORTE
Cinemas, teatros, estádios, casas de shows e congêneres;	QUALQUER PORTE
Templos religiosos e congêneres;	QUALQUER PORTE
Edificações em altura ou grupamento de edificações com uso não residencial, residencial ou misto, tais como: condomínios de salas comerciais verticais ou horizontais, <i>coworkings</i> , escritórios para prestação de serviços, condomínios multifamiliares verticais ou horizontais, quitinetes, hotéis-residência, hospedagem em geral-residenciais, com serviço ou similares;	POP ≥ 200 pessoas e/ou ≥ 80 unidades
Edifícios-garagens ou mistos (prevalência do uso como garagem) e áreas de terras destinadas a estacionamentos de veículos de passeio;	≥ 200 vagas
Tratamento de veículos, tais como: polimento, chapeamento, pintura, oficina mecânica, elétrica automotiva para instalação de som, lavagem e congêneres fora de Zona de Comércio e Serviço de Grande Porte (ZCSG) e Zona Industrial (ZI);	QUALQUER PORTE
Transportadoras ou empresas com frota veicular pesada e utilitários, garagens de veículos de transportes coletivos, garagens para veículos de cargas;	AT ≥ 2.500 m <sup>2</sup>
Condomínios de lotes/ Condomínios Urbanísticos;	QUALQUER PORTE
Loteamentos;	AT ≥ 50.000,00 m <sup>2</sup> e/ou ≥ 100 unidades

Desmembramentos;	ALR $\geq$ 10.000,00 m <sup>2</sup> QR $\geq$ 200,00 m <sup>2</sup>
Clubes recreativos ou desportivos e empreendimentos com uso destinado a esportes e lazer, tais como: parques temáticos, autódromos, complexos esportivos, piscinas, zoológicos;	QUALQUER PORTE
Edificações ou grupamento de edificações com uso industrial;	AC $\geq$ 1000,00 m <sup>2</sup>
Terminais rodoviários, metroviários e hidrovários, aeroportos, heliportos, heliportos e congêneres;	QUALQUER PORTE
Obras de infraestruturas, tais como: túneis, viadutos, garagens subterrâneas independentes, vias expressas rodoviárias, metroviárias e ferroviárias;	QUALQUER PORTE
Postos de abastecimento de combustíveis e empreendimentos com revenda e estocagem de gás engarrafado;	QUALQUER PORTE
Estabelecimentos prisionais, casas de detenção e congêneres;	QUALQUER PORTE
Usinagem de concreto, asfalto e congêneres; locais com depósito/ extração de areia, brita, pedra, aterro e congêneres;	QUALQUER PORTE
Estocagem e venda de materiais explosivos e pirotécnicos e campos de tiro;	QUALQUER PORTE
Cemitérios, necrotérios, crematórios, capelas funerárias e congêneres;	QUALQUER PORTE
Aterros sanitários;	QUALQUER PORTE
Marcenarias, serralherias, funilarias, marmorarias e congêneres;	QUALQUER PORTE
Qualquer atividade enquadrada como de natureza diferente da adequada para a zona de localização;	QUALQUER PORTE
Qualquer atividade enquadrada como perigosa, mesmo que não conste acima listada.	QUALQUER PORTE

## DEFINIÇÕES

**POP** - POPULAÇÃO; números e pessoas para as quais uma edificação, ou parte dela, é projetada. Para efeitos dessa lei,

o cálculo populacional deverá ser feito de acordo com a NBR 9077/2001.

**AA** - ÁREA DE ATENDIMENTO; área de construída de consultórios e salas de procedimentos, excluindo-se área administrativa, de funcionários e estoque.

**AC** - ÁREA CONSTRUÍDA; soma das áreas computáveis e não computáveis de todos os pavimentos.

**AT** - ÁREA DE TERRENO; área total do lote.

**AV** - ÁREA DE VENDA; é a área do empreendimento destinada à comercialização/exposição das mercadorias, excluindo-se área de estoque e de funcionários.

**ALR** - ÁREA DE LOTE RESULTANTE; é a área de cada lote posterior ao desmembramento da área maior.

**QR** - QUADRA RESULTANTE; é a área total da quadra, somadas as áreas dos lotes nela existentes.