

O **Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV** é o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à **identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança** de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que permaneceriam sem essa ação.

O **Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV** tem por objetivo permitir que a implantação de empreendimentos ou atividades geradores de impactos **garanta a qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades**, conforme preconiza a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município.

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade incidentes na qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, bem como a especificação das providências necessárias para evitar ou superar seus efeitos prejudiciais.

Ficam obrigados a apresentar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV:

I. os empreendimentos ou atividades constantes do Anexo I;

II. as atividades licenciadas portuárias e/ou retroportuárias desconformes, conforme legislação referente ao ordenamento do uso e da ocupação do solo.

Para a elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, deverá ser considerada a área de influência de no mínimo 300 m (trezentos metros) na área insular e de 2.000 m (dois mil metros) na área continental, em relação às divisas do terreno onde será implantado o empreendimento ou a atividade.

ANEXO I - Empreendimentos ou Atividades obrigados a apresentar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV

Discriminação	Limites
Loteamentos em geral, exceto as áreas de regularização fundiária	todos
Edifícios ou conjuntos plurihabitacionais, inclusive “flat-service” ou “apart-hotel”	N > 200
Edifícios destinados à prestação de serviços	ATC > 20.000 m ² ou ATT > 10.000 m ²
Edifícios de uso comercial	ATC > 30.000 m ²
Oficinas mecânicas, comércio e depósito de resíduos e sucatas metálicas e não metálicas (ferro-velhos), de materiais recicláveis (ecopontos) e atividades poluentes ou não relacionadas com a triagem, transbordo e reciclagem de materiais	ATT > 5.000 m ²
Atividades portuárias e retroportuárias permitidas nas zonas portuárias e retroportuárias	ATT > 20.000 m ²
Edifícios de uso industrial	ATC > 10.000 m ²
Presídios, Cemitérios, Necrotérios	todos
Atividades portuárias e retroportuárias desconformes	todas
Extração e /ou beneficiamento de minerais	todos

Em edifícios de uso misto, será computada a soma de cada item previsto para cada uso.

ATC = área total construída

ATT = área total de terreno

N= número de unidades

Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - **EIV** para os empreendimentos ou atividades **será obrigatório** nos seguintes casos:

I. para a **aprovação de novos empreendimentos**;

II. para a **licença de localização e funcionamento de novas atividades**;

III. para a **aprovação ou licença de localização e funcionamento de atividades com mudança de uso conforme**, em imóveis regularmente existentes, com ou sem acréscimo de área;

IV. para **aprovação de reforma com acréscimo de área** em empreendimentos ou atividades regularmente existentes e conformes, **desde que a área acrescida ultrapasse 5% (cinco por cento) da área existente** regulamentada anteriormente a publicação desta lei complementar, considerando-se para efeito do cálculo da porcentagem referida os acréscimos cumulativos;

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - **EIV** para os empreendimentos ou atividades **será obrigatório** nos seguintes casos:

V. para **aprovação de reforma com acréscimo de área** em empreendimentos ou atividades regularmente existentes e conformes, **com uso de shopping center, hipermercado e varejão, universidade, centro de convenções e pavilhão de feiras e exposições, comércio atacadista e atividades portuárias e/ou retroportuárias, desde que a área acrescida ultrapasse 5% (cinco por cento)** da área existente regulamentada anteriormente a publicação desta lei complementar, considerando-se para efeito do cálculo da porcentagem referida os acréscimos cumulativos;

VI. **para a primeira renovação**, após a publicação desta lei complementar, da licença de localização e funcionamento **das atividades licenciadas portuárias e/ou retroportuárias desconformes**, conforme legislação referente ao ordenamento do uso e da ocupação do solo.

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – **EIV**, deverá conter as seguintes atividades técnicas:

- I. diagnóstico da área de influência** do empreendimento ou da atividade a ser implantada;
- II. descrição dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento ou da atividade**, considerando o projeto, suas alternativas, os horizontes de tempo de incidência dos impactos e indicação dos métodos, técnicas e critérios adotados para sua identificação, quantificação e interpretação;
- III. apresentação das medidas mitigadoras e compensatórias** para minimizar o impacto causado pelo empreendimento ou atividade a ser implantada.

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – **EIV**, deverá ser apresentado de forma objetiva e adequada à sua compreensão, e as informações devem ser traduzidas **em linguagem acessível, ilustradas por mapas, cartas, quadros, gráficos** e demais técnicas de comunicação visual, de modo que se possam entender as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências de sua implementação.

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, do empreendimento ou atividade a ser implantado **deverá contemplar as seguintes questões existentes na área de influência:**

I. adensamento populacional;

II. equipamentos urbanos e comunitários;

III. uso e ocupação do solo;

IV. valorização ou desvalorização imobiliária;

V. sistemas de circulação e transporte adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais, incluindo estudo do sistema viário arterial e coletor de acesso;

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, do empreendimento ou atividade a ser implantado **deverá contemplar as seguintes questões existentes na área de influência:**

- VI.** áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental;
- VII.** serviços públicos, incluindo consumo de água, gás, telefone e energia elétrica, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes, assim como drenagem de águas pluviais;
- VIII.** produção de resíduos, poluição sonora, atmosférica, conforto ambiental;
- IX.** impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;
- X.** acessibilidade e mobilidade de pessoas com deficiência.

Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV

A análise do pedido de aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, do empreendimento ou atividade será efetuado pela Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança – COMAIV, que será a responsável pela emissão do parecer aprovando ou indeferindo o pedido.

Concluída a análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, o empreendedor será convocado para assinar o Termo de Responsabilidade de implantação das medidas mitigadoras e compensatórias relatadas pela Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança- COMAIV.

No Termo de Responsabilidade deverão estar relacionadas todas as medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser executadas pelo empreendedor para minimizar o impacto, acompanhado do prazo para sua implantação.

Após a assinatura do Termo de Responsabilidade, a Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança - COMAIV, aprovará o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

Conforme preconiza a Lei nº 10257/2001 – Estatuto da Cidade, a implantação de empreendimentos ou atividades com efeito potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população serão objeto de audiência do Poder Público Municipal e da população interessada.

Fica criada a Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança – **COMAIV** – com a seguinte **composição**, a ser coordenada pelo primeiro membro:

- I - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano**;
- II - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação**;
- III - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Infraestrutura e Edificações**;
- IV - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Serviços Públicos**;
- V - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Meio Ambiente**;
- VI - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Saúde**;
- VII - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Educação**;
- VIII - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Finanças**;
- IX - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Segurança**;
- X - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Assuntos Portuários e Marítimos**;
- XI - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Cultura**;
- XII - 01 (um) representante da Companhia de Engenharia de Tráfego de Santos - **CET-SANTOS**;
- XIII - 01 (um) representante da **Secretaria Municipal de Defesa da Cidadania**.

Os demais órgãos municipais serão convidados a colaborar com a Comissão Municipal de Análise de Impacto de Vizinhança – COMAIV, quando necessário, conforme as peculiaridades do projeto e características da área.

O **Atestado de Conformidade de Infraestrutura Urbana e Ambiental** tem como finalidade **comprovar** que os serviços de **fornecimento de água, esgoto e energia elétrica** do município **atendem a demanda** do empreendimento ou atividade a ser implantado, assim como o **sistema viário existente, não causando impacto na infraestrutura urbana**, além de **garantir a qualidade ambiental** referente à **emissão sonora, térmica, das águas, do solo e do ar**.

O Atestado de Conformidade de Infraestrutura Urbana e Ambiental **será exigido** para os empreendimentos ou atividades em que **não há obrigatoriedade da apresentação do EIV**, e que se enquadram nas condições seguintes:

Do Atestado de Conformidade de Infraestrutura Urbana e Ambiental

Empreendimentos/Atividades	DECLARAÇÕES		MANIFESTAÇÕES	
	SABESP	CPFL	CET	SEMAM
Edifícios de uso plurihabitacional inclusive "flat-service" ou "apart-hotel" com mais de 80 (oitenta) unidades	X	X	X	-
Edifícios de uso de prestação de serviços com mais de 3 (três) pavimentos ou com mais de 1.500 m ² de área construída	-	X	X	-
Edifícios de uso comercial com mais de 1.000 m ² de área construída	-	X	X	-
Edifícios de uso industrial com mais de 1.000 m ² de área construída	X	X	X	X
Atividades portuárias e retroportuárias	X	X	X	X



Além dos empreendimentos ou atividades da tabela anterior, **independentemente do número de unidades, do número de pavimentos, da área construída e da área de terreno, deverão possuir manifestação do órgão ambiental municipal:**

- estabelecimentos destinados a atividades com música a exemplo de clubes e casas noturnas, chopperias, pizzarias, discotecas, restaurantes e bares;
- estúdios de som;
- templos religiosos;
- atividades recreativas, esportivas, sociais, culturais;
- bufês;
- postos de serviços e de abastecimentos de veículos, lava-rápidos, troca de óleo;
- lojas ou depósitos de tintas e resinas ou de outros materiais tóxicos, químicos e inflamáveis;
- comércio e depósito de resíduos e sucatas metálicas e não metálicas (ferro-velhos), de materiais recicláveis (ecopontos) e atividades poluentes ou não relacionadas com a triagem, transbordo e reciclagem de materiais;

Do Atestado de Conformidade de Infraestrutura Urbana e Ambiental

- atividades de caráter industrial;
- estabelecimentos educacionais;
- academias de ginástica;
- oficinas mecânicas e de funilaria;
- clínicas veterinárias com internação de animais, hotéis de animais, entre outros em que houver a permanência de cães e gatos, pet-shops;
- marcenarias, serralherias e marmorarias;
- estabelecimentos que possuam fonte de calor não elétrica;
- hospitais e maternidades.

O **Atestado de Conformidade de Infraestrutura Urbana e Ambiental** será considerado **atendido** quando no processo administrativo referente ao pedido de aprovação do projeto arquitetônico constar:

I. **documento expedido pela companhia de fornecimento de água**, pela coleta e tratamento de esgoto de que **as redes existentes comportam a demanda gerada** pelo empreendimento ou atividade;

II. **documento expedido pela companhia de fornecimento de energia elétrica** de que a **rede existente comporta a demanda gerada** pelo empreendimento ou atividade;

III. **manifestação técnica favorável da** Companhia de Engenharia de Tráfego de Santos - **CET-SANTOS**, com as especificações das intervenções necessárias no sistema viário, **acompanhada de termo de compromisso de implantação das mesmas**, elaborado pela CET e assinado pelo proprietário do empreendimento ou pelo responsável legal pela atividade a ser exercida;

IV. **manifestação técnica favorável do órgão municipal do meio ambiente**, para os empreendimentos ou atividades.

Das Infrações e Penalidades

No caso de descumprimento do disposto nesta lei complementar, deverão ser adotadas as seguintes providências administrativas, impondo-se ao infrator às **penalidades** adiante discriminadas:

- I. **multa**;
- II. **embargo das obras**, serviços ou instalações;
- III. **embargo ou cassação da licença** de localização e funcionamento da atividade ou do empreendimento.

As **multas** aplicáveis aos proprietários ou aos possuidores do imóvel, à pessoa física e/ou à pessoa jurídica e/ou ao locatário do imóvel **serão**:

- I. **R\$ 10.000,00** (dez mil reais) por **não apresentar** o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – **EIV** para a renovação da licença de localização e funcionamento das **atividades licenciadas portuárias e/ou retroportuárias desconformes**;
- II. **R\$ 10.000,00** (dez mil reais) por **não implantar as medidas mitigadoras e/ou compensatórias** previstas nesta lei complementar nos empreendimentos e atividades que estejam em uso ou funcionamento;
- III. **R\$ 2.000,00** (dois mil reais) por **não atender a intimação** expedida pelo órgão competente da Prefeitura.

O valor arrecadado com as multas será destinado ao **Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município – FUNDURB**.