

LEI Nº 2051, DE 06/01/2003 - Pub. O Fluminense, de 07/01/2003



**DEFINE OS  
EMPREENDIMENTOS E  
ATIVIDADES QUE DEPENDERÃO  
DE ELABORAÇÃO DE ESTUDO  
PRÉVIO DE IMPACTO DE  
VIZINHANÇA (EIV/RIV) E DISPÕE  
SOBRE SUA ELABORAÇÃO E  
ANÁLISE, NOS TERMOS DO  
ESTATUTO DA CIDADE (LEI  
FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE  
JULHO DE 2001).**

A Câmara Municipal de Niterói Decreta e eu Sanciono e Promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** Dependirão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), a serem submetidos à análise, aprovação de projeto para obtenção de licenciamento ou autorização de construção ou funcionamento nos órgãos municipais competentes, os seguintes empreendimentos e atividades privados ou públicos:

I - assistência médica sem internação, laboratórios de análises clínicas e patológicas, instalações radiológicas, de radioterapia, quimioterapia e quimioterapia, clínicas veterinárias com internação ou guarda de animais, serviços de diversões, tais como boliches, restaurantes, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica, creches, estabelecimentos de ensino pré-escolar, de Ensino Fundamental e não seriados, tais como cursos de línguas, dança, música, artes marciais, academias de ginástica, com área construída computável (ACC) igual ou superior a dois mil e quinhentos metros quadrados (2.500m<sup>2</sup>);

II - estabelecimentos de ensino médio, superior e técnico-profissionalizantes e cursos preparatórios com área construída computável (ACC) igual ou maior a cinco mil metros quadrados (5.000m<sup>2</sup>);

III - centros culturais, museus, entrepostos, armazéns, depósitos, centros comerciais, shopping centers, lojas de departamentos, supermercados e hipermercados, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável (ACC) igual ou superior a dez mil metros quadrados (10.000m<sup>2</sup>);

IV - assistências médicas com internação com área construída computável (ACC) igual ou superior a quinze mil metros quadrados (15.000m<sup>2</sup>);

V - cinema, teatro, locais de culto e auditório com Área Construída Computável acima de cinco mil metros quadrados (5000m<sup>2</sup>);

VI - escritórios para prestação de serviços e meios de hospedagem em geral, exceto hotéis-residência, residenciais com serviço ou similares, com Área Construída Computável acima de vinte e cinco mil metros quadrados (25.000m<sup>2</sup>);

VII - edificações ou grupamento de edificações com uso comercial ou misto, individual ou coletivo, e, com área edificável computável igual ou superior a vinte mil metros quadrados (20.000m<sup>2</sup>);

VIII - edificações ou grupamento de edificações com uso residencial e hotéis-residência, residenciais com serviço ou similares com área edificável computável igual ou superior a vinte e cinco mil metros quadrados (25.000m<sup>2</sup>);

IX - edifícios garagem com área total construída (ATC) igual ou superior a trinta mil metros quadrados (30.000m<sup>2</sup>);

X - garagens de veículos de transportes coletivos, de cargas, transportadoras ou táxis, com área total construída (ATC) igual ou superior a quatro mil metros quadrados (4.000m<sup>2</sup>) ou com área de terreno (AT) igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000m<sup>2</sup>);

XI - loteamentos e condomínios com declividade média acima de trinta por cento em, pelo menos, cinquenta por cento de sua área e com área de terreno (AT) igual ou superior a cinquenta mil metros quadrados (50.000m<sup>2</sup>) e loteamentos e condomínios com área de terreno (AT) superior a cento e cinquenta mil metros quadrados (150.000m<sup>2</sup>);

XII - clubes recreativos ou desportivos com área de terreno (AT) de até vinte mil metros quadrados;

XIII - edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, com área total construída (ATC) igual ou superior a quatro mil metros quadrados (4.000m<sup>2</sup>) ou com área de terreno (AT) igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000m<sup>2</sup>) e atividades industriais enquadradas como de médio e alto potencial poluidor conforme MN-050 da FEEMA, com qualquer área;

XIV - empreendimentos com uso extraordinário destinado a esportes e lazer, tais como parques temáticos, autódromos, estádios e complexos esportivos;

XV - empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a trinta mil metros cúbicos;

XVI - intervenções e empreendimentos que constituam objeto de uma operação urbana consorciada;

XVII - terminais rodoviários, metroviários e hidroviários;

XVIII - túneis, viadutos, garagens subterrâneas, vias expressas rodoviárias e metroviárias.

§ 1º A aprovação e licenciamento de edificações unifamiliares fica isenta da elaboração do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV.

§ 2º A aprovação e licenciamento de edificações não enquadradas no art. 1º desta Lei, deverá ser submetida à avaliação setorial de órgãos municipais competentes, quando se enquadrarem nas situações estabelecidas no Anexo I, devendo preencher os formulários contidos nos Anexos II e III, todas partes integrantes desta Lei.

§ 3º O Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV será exigido para aprovação de projetos de modificação ou ampliação sempre que a área a ser ampliada for maior do que 30% da área de projeto que se enquadre em quaisquer das disposições deste artigo.

§ 4º O Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV também será exigido para aprovação de projetos ou ampliações mesmo que a área a ser ampliada seja menor do que 30%, quando o projeto existente, aprovado após a entrada em vigor desta Lei, acrescido da área de ampliação, passar a se enquadrar nas metragens estabelecidas em qualquer das disposições deste artigo.

§ 5º O Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - (EIV/RIV) será exigido mesmo que o empreendimento ou atividade esteja sujeito ao estudo prévio de impacto ambiental (EIA/RIMA), requerido nos termos da legislação ambiental.

**Art. 2º** Para efeito desta Lei, entende-se por:

Ambiente urbano: relações da população e das atividades humanas, organizadas pelo processo social, de acesso, apropriação e uso e ocupação do espaço urbanizado e construído.

Área construída computável (ACC): área total construída descontada da área de garagem;

Área total construída (ATC): soma das áreas de todos os pavimentos;

Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV): documento que apresenta 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 existiriam sem essa ação;

Impacto ambiental: qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e o equilíbrio do seu ecossistema causada por determinado empreendimento ou atividade, que afetem a biota; a qualidade dos recursos naturais ou dos Patrimônios Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico ou Arqueológico; as condições estéticas, paisagísticas e sanitárias; as atividades sociais e econômicas, a saúde, a segurança e o bem estar na vizinhança;

Impacto de vizinhança: significativa repercussão ou interferência que constitua impacto no Sistema Viário, impacto na infraestrutura urbana ou impacto ambiental e social, causada por um empreendimento ou atividade, em decorrência de seu uso ou porte, que provoque a

deterioração das condições de qualidade de vida da população vizinha, requerendo estudos adicionais para análise especial de sua localização, que poderá ser proibida, independentemente do cumprimento das normas de uso e ocupação do solo para o local;

Impacto na infraestrutura urbana: demanda estrutural causada por empreendimentos ou atividades, que superem a capacidade das concessionárias nos abastecimentos de energia, água, telefonia, esgotamento sanitário ou pluvial, requerendo análise especial, conforme definição do art. 80, da Lei nº 1.470, de 11 de dezembro de 1995 (Lei de Uso e Ocupação do Solo);

Impacto no Sistema Viário: interferência causada por Pólos Geradores de Tráfego (PGT) da categoria "P2", sendo estas as que, em decorrência de suas atividades e porte de suas edificações, atraem ou produzem grande número de viagens e/ou trânsito intenso, gerando conflitos na circulação de pedestres e veículos em seu entorno imediato, requerendo análise especial, conforme definição do art. 78, da Lei nº 1.470, de 11 de dezembro de 1995 (Lei de Uso e Ocupação do Solo);

Impacto sobre a morfologia urbana: edificações cuja forma, tipo ou porte, implique em conflito com a morfologia natural ou edificada local, conforme definição do art. 54, da Lei nº 1.470, de 11 de dezembro de 1995 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) medidas compatibilizadoras: destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, rede de serviços públicos e infraestrutura; medidas compensatórias: destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

Medidas mitigadoras: destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.

Relatório de impacto de vizinhança (RIV): relatório sobre as repercussões significativas dos empreendimentos sobre o ambiente urbano, apresentado através de documento objetivo e sintético dos resultados do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), em linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais;

Unidade de Vizinhança: porção do território no interior das sub-regiões de planejamento definidas e mapeadas pela Lei 1.157 de 29.12.1992 - Plano Diretor;

Vizinhança: imediações do local onde se propõe o empreendimento ou atividade considerada uma área de até cem metros a partir dos limites do terreno.

**Art. 3º** O EIV/RIV deverão ser elaborados de forma a permitir a avaliação dos impactos benéficos e dos adversos que um empreendimento ou atividade causará na sua vizinhança, 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;

VIII - nível de ruídos;

IX - qualidade do ar;

X - vegetação e arborização urbana;

XI - capacidade da infraestrutura de saneamento.

**Art. 4º** O EIV/RIV deverão conter, no mínimo, os itens abaixo, contemplando as questões relacionadas no art. 3º desta Lei:

I - apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo indicação de:

localização;

atividades previstas;

áreas, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;

levantamento plani-altimétrico do terreno;

mapeamento das redes de água pluvial; água, esgoto, luz e telefone no perímetro do empreendimento;

indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no Sistema Viário.

II - descrição da área de vizinhança e da respectiva população residente, indicando no mínimo:

levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes, localizados na área de vizinhança, conforme definida nesta Lei;

indicação das zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo na área de vizinhança, conforme definida nesta Lei;

indicação dos bens tombados a nível municipal, estadual e federal, na fração urbana e no raio de 100 (cem) metros contados do perímetro do imóvel ou imóveis onde o empreendimento está localizado.

III - compatibilização com planos e programas governamentais, com a legislação urbanística e ambiental e com a infraestrutura urbana e o Sistema Viário na área de vizinhança, contemplando no mínimo os seguintes aspectos:

demarcação de melhoramentos públicos, em execução ou aprovados por lei na vizinhança;

certidão de diretrizes referentes à adequação ao Sistema Viário fornecida pelo órgão municipal competente;

demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos, de abastecimento de energia elétrica, declarada pela respectiva concessionária do serviço.

V - identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de implantação, operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo no mínimo:

destino final do material resultante do movimento de terra;  
destino final do entulho da obra;  
existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno;  
produção e nível de ruído.

V - definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;

VI - elaboração de programas de monitoramento dos impactos e da implementação de medidas mitigadoras.

§ 1º O órgão municipal competente, responsável pela análise e aprovação do EIV/RIV, expedirá instrução técnica (IT) com a definição dos requisitos necessários à elaboração do EIV/RV, de acordo com a natureza específica do empreendimento ou atividade, no prazo máximo de trinta dias a partir da protocolização do projeto para aprovação.

§ 2º Constará da instrução técnica (IT), a indicação do número de exemplares do EIV/RIV necessários para análise pelo órgão municipal competente e a serem entregues aos órgãos públicos que tiverem relação com o empreendimento ou atividade.

§ 3º O EIV/RIV deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação, que se responsabilizará pelas informações, resultados e conclusões apresentadas.

§ 4º O órgão municipal competente verificará a adequação do EIV/RIV à instrução técnica (IT) expedida e deliberará sobre sua aceitação, num prazo máximo de dez dias a partir da sua entrega.

**Art. 5º** Durante o prazo da análise técnica do EIV/RIV, que deverá ser de, no máximo, noventa dias contados da data de anexação do respectivo estudo ao processo, caberá ao órgão municipal competente:

I - exigir esclarecimentos e complementação de informações ao empreendedor, quando necessário, nos primeiros trinta dias do prazo de análise técnica estipulado no caput deste artigo;

II - disponibilizar os documentos integrantes do EIV/RIV para consulta pública após sua aceitação;

III - receber manifestações por escrito;

IV - realizar audiências públicas, sempre que solicitado de acordo com o disposto no § 2º deste artigo.

§ 1º As exigências ao empreendedor a que se refere o inciso I deste artigo suspenderão o prazo para análise técnica até que as mesmas sejam devidamente atendidas no prazo de noventa dias, findo o qual o projeto será indeferido, salvo quando a comissão julgar pertinente a prorrogação do prazo.

§ 2º A audiência pública será realizada, de acordo com regulamentação municipal específica, sempre que o órgão municipal competente julgar necessário ou por outros órgãos públicos municipais, por mais de cinco organizações não governamentais constituídas há mais de um ano com sede no Município de Niterói e documentação atualizada ou por requerimento de, no mínimo, cem cidadãos comprovadamente residentes, um por domicílio, titulares de imóveis na vizinhança do empreendimento ou da atividade em análise.

**Art. 6º** A análise técnica deverá ser consolidada em parecer técnico conclusivo, no prazo estipulado no caput do art. 5º desta Lei, contendo, no mínimo:

- I - caracterização do empreendimento, atividade e da respectiva área;
- II - legislação aplicável;
- III - análise dos impactos ambientais previstos;
- IV - análise das medidas mitigadoras e compensatórias propostas;
- V - análise dos programas de monitoramento dos impactos e das medidas mitigadoras;
- VI - conclusão sobre a aprovação, proibição ou determinação de exigências, se necessário, para concessão da licença ou autorização do empreendimento ou da atividade em questão.

**Art. 7º** (Vetado).

**Art. 8º** Caberá ao Conselho Municipal competente a apreciação dos recursos referentes às medidas compatibilizadoras e compensatórias para a adequação as condições locais.

**Art. 9º** Dar-se-á publicidade dos seguintes procedimentos da análise técnica, através de publicação no Diário Oficial do Município e de disponibilização em página oficial da Prefeitura na rede mundial de computadores - INTERNET:

- I - aceitação do EIV/RIV e endereço, local e horários para sua consulta pública;
- II - prazo de análise estipulado pelo órgão ambiental competente;
- III - convocação de audiências públicas, quando for o caso;
- IV - aviso de disponibilidade do parecer técnico conclusivo.

**Art. 10.** O empreendedor, público ou privado, arcará com as despesas relativas a:

I - elaboração do EIV/RIV e fornecimento do número de exemplares solicitados na instrução técnica (IT) e de versão digital dos documentos com vistas à sua disponibilização na página oficial da Prefeitura na rede mundial de computadores - INTERNET;

II - cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV/RIV;

III - acesso público aos documentos integrantes do EIV/RIV e dos procedimentos de sua análise;

IV - realização de audiências públicas;

V - implementação das medidas mitigadoras e compensatórias e dos respectivos programas de monitoramento;

VI - cumprimento das exigências, quando necessário, para concessão da licença ou autorização.

**Art. 11.** As instruções técnicas e formulários complementares necessários para a elaboração do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, assim como os procedimentos de análise especial previstos na Lei 1.470/1995 deverão ser normalizadas no prazo de 90 dias contados da aprovação da presente Lei, sem prejuízo da aplicação das suas normas aos empreendimentos que nelas se enquadrarem.

**Art. 12.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Niterói, 06 de janeiro de 2003.

Godofredo Pinto

Prefeito

[Download: Anexos](#)