



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA – SDU01
DIVISÃO TÉCNICA DE GESTÃO URBANA – SDU01.07
SEÇÃO TÉCNICA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – SDU01.07.01

MANUAL PARA APRESENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

GUARULHOS – SP
Versão 6



SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	3
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO	4
DA COMPOSIÇÃO DO RELATÓRIO	5
1. Caracterização do empreendimento.....	5
2. Delimitação da área de influência do empreendimento, considerando entre outros aspectos	6
3. Caracterização dos Impactos	6
3.1. Aspectos demográficos e adensamento populacional	6
3.2. Uso e ocupação do solo	7
3.3. Valorização imobiliária	7
3.4. Geração de tráfego e demanda por transporte público	7
3.5. Ventilação e iluminação do entorno	7
3.6. Geração de ruídos, resíduos e outros efeitos sobre o meio ambiente, inclusive relativos à segurança	8
3.7. Aspectos socioeconômicos, ambientais, históricos, culturais, urbanísticos e arquitetônicos	8
3.8. Infraestrutura urbana e social instalada e as necessidades de sua ampliação, considerando os projetos governamentais previstos na área de influência.....	9
4. Identificação dos impactos negativos ou positivos, a serem causados pelo empreendimento ou atividade, bem como suas medidas corretivas ou potencializadoras	9
5. Ações propostas para mitigar e/ou compensar os impactos a serem gerados pelo empreendimento ou atividade	10
DA ENTREGA DO RELATÓRIO	12



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA – SDU01
DIVISÃO TÉCNICA DE GESTÃO URBANA – SDU01.07
SEÇÃO TÉCNICA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – SDU01.07.01

APRESENTAÇÃO

O Estatuto da Cidade, através da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, surgiu como uma ferramenta para estabelecer procedimentos e normas de ordem pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em benefício do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

Este Manual se dedica a orientar os profissionais e proprietários no esclarecimento do conteúdo exigido quanto ao desenvolvimento, elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, fundamentado na Lei Municipal nº 7.730 de 2019 que institui o Plano Diretor e da Lei Municipal 7.888 de 2021 que trata do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Guarulhos.

O EIV é um instrumento obrigatório de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, promovidas pelo poder público ou iniciativa privada, que possam alterar a qualidade de vida da vizinhança, e deverá ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, com a apresentação de medidas mitigadoras ou compensatórias dos impactos do empreendimento, conforme previsto nos artigos 91º e 92º da Lei Municipal nº 7.730 de 2019 e nos artigos 45º a 47º e 91º da Lei Municipal nº 7.888 de 2021.

A partir da publicação do Decreto nº 38.154 de 2021, foi criado o Grupo de Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU que é responsável pela expedição das Diretrizes Urbanísticas (DU). Na D.U., no campo das informações complementares, é apontado a obrigatoriedade de protocolar o pedido de análise do EIV, bem como haverá em anexo a definição das Áreas de Influência (AII/ AIM), de acordo com as legislações.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA – SDU01
DIVISÃO TÉCNICA DE GESTÃO URBANA – SDU01.07
SEÇÃO TÉCNICA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – SDU01.07.01

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

A abertura de processo deverá ser feita através dos Postos de Atendimento do Fácil ou através do e-mail: atendimentofacil@guarulhos.sp.gov.br.

Os documentos necessários para a abertura de processo administrativo, são:

- Requerimento padrão;
- Diretrizes urbanísticas;
- Procuração (quando necessário);
- Anotação de responsabilidade técnica, registro de responsabilidade técnica (ART/RRT);
- Cópia impressa colorida legível e arquivo digital em PDF do EIV (e-mail eiv.sdu@gmail.com)

Obs.: Quando se tratar de área ou imóvel cadastrado no INCRA, deverá apresentar o Levantamento Planialtimétrico.



DA COMPOSIÇÃO DO RELATÓRIO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

O Estudo de Impacto de Vizinhança do Empreendimento deverá ser elaborado de acordo com a estrutura do roteiro dos itens 3.1 a 3.8 deste Manual, com base na Área de Influência e de acordo com as características do Empreendimento, sua atividade e seus objetivos.

Deverá ser realizada uma análise sintética e objetiva, possuir linguagem clara com o emprego de materiais gráficos em escala adequada e a inclusão de documentos e elementos sempre que necessário com o objetivo de permitir a compreensão do público em geral e dos vários atores da equipe multidisciplinar que o avaliará.

Somente serão submetidos a análise do GTAU-EIV os relatórios que contiverem as condições mínimas para análise contidas abaixo

1. Caracterização do empreendimento

O Estudo deverá apresentar a caracterização do empreendimento, procurando demonstrá-lo de forma clara e objetiva, contendo:

- a) Identificação do local a ser implantado o empreendimento. Neste tópico deverá ser descrito o endereço do empreendimento, com a(s) respectiva(s) inscrição(ões) cadastral(is), indicação de bairro bem como as características físicas da região do entorno, destacando pontos de referência, principais acessos etc. Essa descrição deverá vir ilustrada com mapeamento em escala adequada para a clara identificação do mesmo.
- b) Uma breve descrição da atividade a ser desenvolvida, dos objetivos do empreendimento, suas justificativas e principais expectativas a serem atingidas com a sua implantação;
- c) A descrição do Projeto abrangendo as características físicas da(s) edificação(ões), com os respectivos projetos de implantação, indicando metragem quadrada de construção, quadro de áreas, número de pavimentos, blocos e suas atividades, capacidades específicas em geral, vagas de estacionamento, estimativa da população fixa e flutuante para o período implantação e de operação/ funcionamento, etc.

Neste tópico deverão ser destacados os aspectos relevantes a serem avaliados no EIV em função da atividade a ser desenvolvida, bem como no que tange ao período de implantação como volumes de cortes e aterros, cronograma de obra, canteiro de obras, metodologia construtiva, estimativa de funcionários fixo e flutuante, fluxo de veículos da obra e da fase de operação;



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA – SDU01
DIVISÃO TÉCNICA DE GESTÃO URBANA – SDU01.07
SEÇÃO TÉCNICA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – SDU01.07.01**

- d) Identificação dos Responsáveis pelo Estudo, bem como pelos elementos técnicos que o compõem como projetos, relatórios, laudos etc. Todos os documentos técnicos deverão vir assinados digitalmente e com as respectivas responsabilidades técnicas comprovadas por anotações nos conselhos de classe;
- e) Deverão ser apresentados os números e status dos processos que estão tratando das autorizações, licenças, alvarás e etc., do empreendimento, bem como os respectivos projetos, Laudos, Termos, Certidões etc., e que possam subsidiar a análise do EIV.

2. Da Delimitação da área de influência do empreendimento

A área de influência mediata e imediata do empreendimento é de fundamental importância para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. Nelas estarão os elementos que serão objetos de avaliação dos impactos promovidos em decorrência do empreendimento, seja em sua implantação como em sua operação, e definidas as possíveis ações de mitigação e compensação.

Sua delimitação é definida pelo Grupo Técnico de Análises Urbanísticas – GTAU-EIV, e constará em anexo em todas as Diretrizes Urbanísticas cujos empreendimentos se enquadrarem com exigência de EIV de acordo com as legislações municipais.

3. Caracterização dos Impactos

Conforme o disposto no art. 37 do Estatuto da Cidade, apresentamos abaixo o conteúdo mínimo a ser explorado e estudado dentro da área de influência para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, no qual serão analisados e elencados os pontos positivos e negativos sob a luz da implantação e da operação do empreendimento com o intuito de equilibrar o crescimento urbano, o planejamento municipal, minimizar os conflitos no uso e ocupação do solo e preservar a qualidade de vida dos moradores e trabalhadores.

Deverá ser apresentada a identificação e a avaliação dos impactos positivos e negativos, decorrentes da instalação do empreendimento, considerando a análise do disposto no art. 37 do Estatuto da Cidade

3.1. Aspectos demográficos e adensamento populacional

Deverão ser apresentados os dados demográficos, em habitantes por quilômetro quadrado (hab./km²), destacando faixa etária e população por gênero do bairro ao qual o empreendimento este inserido bem como do Município como um todo.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA – SDU01
DIVISÃO TÉCNICA DE GESTÃO URBANA – SDU01.07
SEÇÃO TÉCNICA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – SDU01.07.01

Deverá ser desenvolvido estudo do incremento populacional direto e indireto acarretado em virtude da implantação do empreendimento sobre os dados demográficos apurados, considerando as estimativas da população fixa e flutuante do empreendimento no período de implantação e no período de operação, bem como as possíveis induções de desenvolvimento no entorno e suas consequências no aspecto demográfico. Por fim deverá ser elaborada uma análise comparativa dos dados do adensamento populacional antes e depois do empreendimento.

Obs.: Para os empreendimentos com objetivo de locação (sem uso definido), para a fase de operação, deverá ser elaborada uma análise sobre a estimativa da população fixa e flutuante do empreendimento no período de operação.

3.2. Uso e ocupação do solo

Neste item deverá ser apresentado o mapa de localização do empreendimento com a classificação do macrozoneamento, zoneamento e das atividades de operação.

Deverá apresentar imagem do Google Earth de 2 períodos, de aproximadamente 10 anos, com intervalo mínimo de 5 anos cada, para comparação, somente área de influência.

Analisar nas áreas influência o que o empreendimento poderá estimular ou não quanto às características da macrozona e do zoneamento em que se localiza, considerando os usos permitidos pelas leis atuais e demonstrando em quais aspectos o empreendimento trará mais qualidade de vida na vizinhança.

3.3. Valorização imobiliária

Na valorização imobiliária deverá ser descrito de maneira sucinta se haverá a valorização ou desvalorização imobiliária com a implantação do empreendimento na área de influência. Também é importante citar os benefícios e/ou implicações que podem ocorrer no desenvolvimento econômico e social.

3.4. Geração de tráfego e demanda por transporte público

Na geração de tráfego deverá ser apresentado o Relatório de Impacto de Trânsito – RIT ou o estudo de tráfego das vias de acesso ao empreendimento, bem como os projetos e/ ou Termos tratados junto a STMU.

Quanto ao transporte público deverão ser apresentados os meios de acesso ao empreendimento, tais como: pontos e linhas de transporte por meio de ônibus e trens, terminais de ônibus e pontos de taxi, bem como a estimativa de funcionários que utilizarão esta mobilidade urbana, nas fases de implantação e de operação/ funcionamento.



3.5. Ventilação e iluminação do entorno

Para o estudo de ventilação deverá ser apresentado a implantação do empreendimento e o sentido dos fluxos de correntes de ventos no mesmo, através de representação gráfica e análise textual.

O estudo de iluminação/ sombreamento, deverá indicar os Solstícios e Equinócios de Verão e Inverno, dos períodos da manhã e tarde, através de representação gráfica, considerando as características construtivas e questões geográficas e topográficas, e ainda, apresentar análise textual.

3.6. Geração de ruídos, resíduos e outros efeitos sobre o meio ambiente, inclusive relativos à segurança

Para o estudo da geração de ruídos deverá ser apresentado o laudo técnico de ruído, a certidão de aferimento do aparelho utilizado e a anotação de responsabilidade técnica específica vinculado ao laudo. Deverá ser apresentado no mínimo 3 pontos de medição em locais diferentes e próximos ao empreendimento, sendo um deles obrigatoriamente no acesso de veículos ao empreendimento a ser implantado, e ainda a tabela de comparação entre os resultados sonoros obtidos e os limites da NBR 10.151/19, com análise textual.

Para a disposição de resíduos em geral deverá atender ao Decreto 25.754/2008 referente ao Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos apresentando o número do Processo Administrativo que trata do Plano do empreendimento e sua futura capacidade de geração e coleta de resíduos sólidos por categorias.

Para os efeitos do meio ambiente, quando couber, deverão ser apresentados: os tipos de emissões atmosféricas, bem como, produção e destinação de efluentes.

3.7. Aspectos socioeconômicos, ambientais, históricos, culturais, urbanísticos e arquitetônicos

a) Aspectos socioeconômicos: Além dos aspectos já apresentados no item 3.1, deverão ser apresentados os dados do Censo populacional da área de influência ou do bairro ao qual o empreendimento está inserido, classificado por sexo, faixas etária e socioeconômica, assim como as vulnerabilidades e a qualidade de vida, por meio de textos e figuras. Sugerimos o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social - IPVS, como parâmetro, que é o indicador criado pela Fundação SEADE.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA – SDU01
DIVISÃO TÉCNICA DE GESTÃO URBANA – SDU01.07
SEÇÃO TÉCNICA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – SDU01.07.01

b) Ambientais: deverá ser informado a caracterização ambiental considerando os meios físicos (geologia, hidrogeologia, geomorfologia, pedologia, processos minerários e recursos hídricos) e bióticos (áreas de restrição ambiental, caracterização da flora e fauna, parecer técnico da avaliação de risco em áreas contaminadas – CETESB), bem como demais licenças cabíveis ao empreendimento.

Ainda dentro deste estudo, deverá ser indicado a existência de Unidades de Conservação (UC's) e compensações ambientais, incluindo seus projetos e termos de compromissos aprovados pela Secretaria do Meio Ambiente.

c) Históricos e Culturais: deverá ser verificada a existência de sítios arqueológicos e de bens tombados nas áreas de influência, bem como na região do empreendimento destacando o seu posicionamento geográfico e seu distanciamento.

No caso do empreendimento confrontar com bem tombado em qualquer esfera de governo, deverá apresentar as referidas anuências. Quanto aos empreendimentos confrontantes com os bens tombados pelo município de Guarulhos, conforme o disposto no § 3º do artigo 39 da Lei Municipal nº 6.573/09, o empreendedor deverá apresentar anuência do Conselho de Patrimônio Histórico, Artístico, Ambiental e Cultural (CPHAAC) através da Secretaria de Cultura.

d) Urbanísticos e Arquitetônicos: relatar as características urbanísticas e arquitetônicas das construções dentro das áreas de influência (AIM e AII) nos quesitos porte e padrão construtivo, considerando a dinâmica de construção horizontal e/ou vertical, bolsões de núcleos habitacionais com população de baixa renda e outros elementos essenciais à análise do entorno do empreendimento.

Apresentar uma descrição dos usos predominantes nas áreas de influência (AIM e AII), com percentual de cada tipo, tais como: residencial, comercial, industrial, equipamentos públicos, templos e outros, textual e mapeamento das informações.

Apresentar relatório fotográfico das vias e construções do entorno mostrando as características dos imóveis, pavimentação, calçada, guias e iluminação pública.

3.8. Infraestrutura urbana e social instalada e as necessidades de sua ampliação, considerando os projetos governamentais previstos na área de influência

3.8.1. Deverão ser apresentadas as cartas de diretrizes e manifestações das concessionárias responsáveis pelo fornecimento de energia, gás, abastecimento de água, sistema de esgoto, telefonia, bem como anuências e projetos aprovados junto aos órgãos responsáveis



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA – SDU01
DIVISÃO TÉCNICA DE GESTÃO URBANA – SDU01.07
SEÇÃO TÉCNICA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – SDU01.07.01

pela iluminação pública e redes de drenagem, e demais infraestruturas necessárias para a instalação e operação do empreendimento, deverá ser elaborada análise textual e mapeamento das informações quando necessário.

3.8.2. Elaborar o levantamento e apresentar através de tabelas e mapas, os equipamentos públicos existentes nas áreas de influência do empreendimento, destinados a saúde, educação, cultura, esporte e lazer, áreas verdes e assistência social. Deverá apresentar mapeamento das distâncias entre o empreendimento e esses equipamentos públicos

3.8.3. Analisar as relações da infraestrutura urbana e social instalada nas áreas de influência considerando os projetos e programas governamentais, quando houver.

4. Identificação dos impactos negativos ou positivos, a serem causados pelo empreendimento ou atividade, bem como suas medidas corretivas ou potencializadoras

Apresentar um relatório e uma planilha sintetizada (modelo abaixo) com a análise do empreendedor dos estudos resultantes pela implantação do empreendimento ou atividade, elaborado com base nos itens 3.1 a 3.8, apontando seus impactos negativos e/ou positivos e apresentando, caso necessário, suas medidas corretivas ou potencializadoras nas áreas de influência dentre as medidas elencadas no item 5.

Nº	ITEM	IMPACTO	MITIGAÇÃO/ COMPENSAÇÃO	RESPONSÁVEL	PRAZO

5. Ações propostas para mitigar e/ou compensar os impactos a serem gerados pelo empreendimento ou atividade

Deverá ser apresentada a proposição de soluções e medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos negativos, bem como potencializadoras dos impactos positivos, causados pelo empreendimento ou atividade a ser implantada, com a justificativa e descrição dos efeitos esperados.

Como subsídio ao item 4, diante das análises e conclusões apresentadas, elencamos, de forma orientativa, algumas ações de mitigação e compensação dos impactos gerados pelo empreendimento ou atividade, que poderão ser propostas pelo empreendedor, conforme artigo 92 da Lei Municipal nº 7.730/2019, sendo:



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA – SDU01
DIVISÃO TÉCNICA DE GESTÃO URBANA – SDU01.07
SEÇÃO TÉCNICA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – SDU01.07.01**

- a) Doação de terreno ou imóvel edificado para instalação de equipamentos de educação, saúde, segurança, cultura e lazer;
- b) Doação de terrenos ou unidades habitacionais para fins de atendimento à população de baixa renda;
- c) Execução de melhorias e ampliação dos serviços de infraestrutura como água, gás, telefonia, energia elétrica, iluminação pública, limpeza pública, drenagem das águas pluviais, esgotamento sanitário e outros;
- d) Implantação e recuperação do mobiliário urbano;
- e) Ampliação e adequação da estrutura viária, e de mitigação dos impactos no tráfego;
- f) Preservação e recuperação do patrimônio paisagístico, histórico e cultural;
- g) Recuperação e/ou compensação ambiental da área e preservação dos elementos naturais;
- h) Criação de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional;
- i) Destinação de recursos para apoiar e dar suporte financeiros a projetos e programas de desenvolvimento e renovação urbana;
- j) Oferecimento de equipamentos e serviços visando acessibilidade de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA – SDU01
DIVISÃO TÉCNICA DE GESTÃO URBANA – SDU01.07
SEÇÃO TÉCNICA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – SDU01.07.01

DA ENTREGA DO RELATÓRIO

O Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá ser apresentado contendo:

- Capa;
- Índice;
- Lista de figuras, mapas, tabelas, fotos e códigos;
- Folhas numeradas;
- Anexos;
- Citações;
- Referências bibliográficas;
- Assinatura dos Responsáveis;
- Respeitar 1,5 cm de faixa livre na parte superior da folha;
- Furação destinada para arquivo fichero centralizado.

O Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser entregue de forma digital e físico:

Digital: através do e-mail eiv.sdu@gmail.com ou pelo Compact Disk (CD) protocolado através da Rede de Atendimento do Fácil.

Físico: relatório impresso colorido e legível, protocolado através da Rede de Atendimento do Fácil.