



Ao

Excelentíssimo Senhor

RAFAEL DE ANGELI

Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara

Rua São Bento, 887 – Centro

14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Pelo presente, temos a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que regulamenta, no âmbito municipal, o procedimento de elaboração, apresentação, análise e deliberação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), em estrito cumprimento ao disposto no art. 185 e §2º da Lei Complementar nº 850/2014 – Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara (PDDPA).

O Plano Diretor, ao estabelecer a necessidade de estudos prévios para empreendimentos que possam gerar alteração urbanística efetiva ou potencial, impõe ao Município o dever de editar legislação específica definindo requisitos, escopo, conteúdo mínimo e procedimento administrativo para a adequada análise dos impactos na vizinhança. Trata-se de um comando normativo expresso, voltado a assegurar que a expansão urbana, pública ou privada, ocorra de maneira planejada, equânime e ambientalmente responsável.

A presente proposta atende exatamente a esse mandamento, instituindo um sistema moderno e tecnicamente qualificado capaz de identificar, avaliar e mitigar impactos urbanísticos relevantes, tais como adensamento populacional, demandas por equipamentos urbanos, uso e ocupação do solo, mobilidade, circulação viária, iluminação, ventilação, paisagem urbana, patrimônio cultural e natural, além de estabelecer critérios objetivos de contrapartidas, medidas mitigadoras e compensatórias proporcionais ao impacto identificado.

O texto consolida metodologias, parâmetros e definições essenciais ao correto processamento dos EIVs, incorporando boas práticas de planejamento territorial, critérios técnicos amplamente reconhecidos e diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), conferindo segurança jurídica aos empreendedores e transparência ao processo decisório da Administração.

Além disso, o projeto inova ao disciplinar a participação popular por meio da publicização prévia dos estudos, garantindo controle social e alinhamento às diretrizes nacionais de gestão democrática da cidade. Estabelece, também, regras claras para a atuação dos órgãos municipais envolvidos, prazos administrativos, mecanismos de complementação de informações e competência deliberativa do GRAPROARA, assegurando eficiência e racionalidade ao procedimento.



Importa ressaltar que a adoção de critérios objetivos para a determinação das contrapartidas – especialmente a contrapartida monetária destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – permite que os impactos sejam compensados de modo proporcional e transparente, garantindo investimentos voltados à infraestrutura, mobilidade urbana, qualificação ambiental e melhoria da qualidade de vida da população afetada.

Trata-se, portanto, de instrumento essencial ao planejamento urbano sustentável, à harmonização entre interesses privados e coletivos e à prevenção de conflitos decorrentes do uso inadequado do solo urbano. A regulamentação proposta cumpre integralmente o comando do Plano Diretor, alinha-se aos princípios da função social da propriedade e promove um ambiente normativo claro, estável e eficaz para o desenvolvimento urbano responsável em Araraquara.

Assim, tendo em vista a finalidade a que o Projeto de Lei Complementar se destinará, entendemos estar plenamente justificada a sua apresentação, por certo, irá merecer a aprovação desta Casa de Leis.

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO

Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Dispõe sobre o procedimento de elaboração e deliberação do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança exigidos para o licenciamento ou autorização dos empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que especifica, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º Esta lei complementar dispõe sobre o procedimento de elaboração e deliberação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) exigidos para o licenciamento ou autorização dos empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana que especifica, nos termos da Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara – PDPUA, especialmente o seu art. 185, § 2º, em conformidade com os ditames da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art.2º Para os fins desta lei, ficam definidos:

I - Empreendimento: construção, obra ou atividade a ser implementada no município com potencial de geração de impacto urbanístico e objeto de estudo do EIV/RIV.

II - Vizinhança: área de abrangência dos impactos da implantação do empreendimento, classificada em:

a) Vizinhança imediata: áreas, objetos e equipamentos diretamente sujeitos aos impactos primários da implantação do empreendimento, a qual deve abranger a quadra de localização do objeto e demais quadras lindeiras, no mínimo;

b) Vizinhança mediata: área na qual os impactos do empreendimento geram efeitos de segunda ordem, a qual deve contemplar, no mínimo, um raio de 300 m (trezentos metros) do empreendimento e a totalidade da Região de Planejamento por Bairros (RPB) onde está localizado o empreendimento;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): conjunto de procedimentos, técnicas, ensaios, levantamentos, estudos e avaliações desenvolvidos sob a responsabilidade de profissionais das diversas áreas de competências necessárias para compreensão plena dos impactos do empreendimento à vizinhança do local de implantação, ponderando-se em especial a realidade do local sem a existência do empreendimento e na ocorrência de sua implementação, relacionando-se detalhada e justificadamente todas as ações e métodos empregados, seus resultados, e, destacando-se as medidas potencializadoras, mitigadoras e compensatórias a serem adotadas no empreendimento;

IV - Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV): documento padronizado, em formato simplificado ou intermediário, elaborado sob responsabilidade de equipe profissional multidisciplinar do Empreendedor, em que se sintetiza as conclusões do EIV, apresentando a

relação de impactos positivos e negativos do empreendimento, bem como as medidas potencializadoras, compensatórias e mitigatórias a serem implementadas;

V - Contrapartida: conjunto de medidas a serem adotadas em razão do impacto ao ambiente urbano causado pela implantação de um empreendimento ou atividade.

VI - Medida Potencializadora: ações destinadas a potencializar os impactos positivos gerados pelo empreendimento;

VII - Medida Mitigatória: ações destinadas a eliminar ou reduzir os impactos negativos gerados pelo empreendimento, englobando ainda ações corretivas destinadas a reconstituir a vizinhança a condição prévia ao impacto gerado; e

VIII - Medida Compensatória: ações destinadas a repor à vizinhança, ou ao poder público, os ativos socioambientais perdidos em função dos impactos do empreendimento;

IX - Nível de Incomodidade de Atividade (NIA): parâmetro numérico definidos pelo Plano Diretor Municipal, indicativo do grau de impacto esperado de um determinado empreendimento em sua vizinhança;

X - Empreendedor: pessoa física, ou jurídica, responsável titular pela implementação do empreendimento;

XI - Termo de Compromisso: documento que oficializa a obrigação do Empreendedor em implementar as medidas potencializadoras, mitigadoras e/ou compensatórias exigidas ao empreendedor, resultantes da análise do impacto à vizinhança;

Art.3º Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) desenvolvidos pelos empreendedores por força desta lei complementar, sejam elas apresentadas por meio de EIV ou de RIV, deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras pertinentes, dos seguintes fatores mínimos:

I - Adensamento populacional;

II - Disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários;

III - Do uso e ocupação do solo;

IV - Da valorização ou desvalorização imobiliária;

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

VI - De critérios de conforto ambiental: de ventilação, impacto sonoro, vibracional, da qualidade do ar (incluso a produção de odores), térmico, de sombreamento e de iluminação;

VII - Da paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - Da definição das medidas potencializadoras, mitigadoras e compensatórias a serem adotadas na implementação do empreendimento; e

IX - Dos critérios de salubridade do entorno do empreendimento, expressos com base no licenciamento pela autoridade sanitária local, quando tal se fizer obrigatório ao empreendimento.



CAPÍTULO II

DA EXIGÊNCIA DO EIV

Art.4º A apresentação do EIV será requisito obrigatório aos processos de aprovação de empreendimentos, seja de construção, reforma, regularização ou ampliação, e ao licenciamento ou ampliação de atividades no município, cujo Nível de Incomodidade de Atividade seja considerado significativo, conforme definido pelo Anexo I do Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara - PDPUA (Lei Complementar nº 850, de 2014).

Parágrafo único. Para o licenciamento de reforma, regularização e/ou ampliação em que o aumento de área for inferior a 15% (quinze por cento) da área construída já licenciada, até o limite de 100m² (cem metros quadrados), não será exigida a reavaliação do impacto de vizinhança, desde que mantidas as mesmas atividades econômicas e, por conseguinte, mesmo Nível de Incomodidade de Atividade (NIA) no local.

Art.5º Aos empreendimentos e atividades considerados de pequeno porte, será permitido que se apresente o RIV Intermediário, em substituição ao EIV, em razão do caráter difuso e reduzido do impacto destes, entendidos como aqueles que possuem, conjuntamente, todas as seguintes características:

- I - Área construída igual ou inferior a 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados);
- II - Área de terreno inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- III - Testada da entrada principal do imóvel inferior a 50 metros (cinquenta metros);
- IV - Número de vagas de garagem inferior a 100 (cem) unidades;
- V - Ocupação total inferior a 200 (duzentas) pessoas/dia (considerando-se habitantes permanentes, funcionários, clientes e outros);
- VI - Fluxo de carga/descarga diária inferior a 5 movimentações;
- VII - Não se tratar de condomínio urbanístico, de qualquer uso.

§1º Poderá ser solicitado ao empreendedor, a qualquer momento, que apresente o EIV que deu origem ao RIV, caso se entenda durante o procedimento de análise que, apesar de presente as características do caput, tratar-se de empreendimento de alta complexidade, ou, que apresente impactos diretos à vizinhança.

§2º A população do empreendimento será calculada conforme critérios de mensuração previsto pela NBR9.077/2025, ou outra que a venha substituir.

CAPÍTULO III

DA ELABORAÇÃO DO EIV

Art.6º O EIV deverá ser elaborado considerando-se todas as fases do empreendimento (preliminares, implantação, ocupação e pós ocupação) devendo conter, no mínimo, as informações que seguem:



I - informações e documentação de comprovação da responsabilidade técnica da equipe profissional responsável pelo documento;

II - caracterização do local de intervenção, descrevendo:

- a) dados do empreendedor;
- b) o título da propriedade ou de justa posse do imóvel;
- c) dados da localização geográfica do empreendimento;
- d) dados sobre a atividade do empreendimento, em especial quanto a população permanente e transitória, características dos produtos e serviços, geração de resíduos e, movimentação e armazenagem;

e) caracterização da edificação em que se instalará o empreendimento, com fornecimento de projeto aprovado ou em tramitação no setor competente, em caso de edificação existente, incluir idade e estado de conservação aparente, comprovado por fotografia;

f) informações sobre vagas ou áreas de carga e descarga do empreendimento e existência de estacionamento;

III - caracterização da vizinhança imediata, considerando:

- a) zoneamento local, conforme legislação vigente.
- b) foto ou, quando não for possível, representação gráfica da fachada do empreendimento e da vizinhança imediata.
- c) mapa de gabarito de edificações da vizinhança imediata do empreendimento;
- d) mapa de uso do solo e atividades dos imóveis da vizinhança, contendo a classificação dos respectivos níveis de impacto;

IV - caracterização da vizinhança mediata, contemplando:

- a) viabilidade de implantação expedida pelo DAAE;
- b) anteprojeto urbanístico do empreendimento, contendo pré-dimensionamento da infraestrutura urbana e sua integração a estrutura existente, aprovada pelos órgãos competentes, no que couber.
- c) descrição das características socioeconômicas, histórico-culturais e ambientais;
- d) mapa de uso do solo e atividades dos imóveis, contendo a classificação dos respectivos níveis de impacto;
- e) gabarito e locação das edificações, inclusive do empreendimento.
- f) mapa da infraestrutura viária da vizinhança imediata do empreendimento;

V - avaliação do impacto do projeto no meio urbano, considerando:

a) avaliação de impactos na vizinhança relativos a critérios do ambiente urbano, abrangendo: ventilação e qualidade do ar, geração de tráfego, adensamento populacional, impacto sonoro, vibracional, térmico, sombreamento e iluminação, e, escoamento de águas pluviais;

b) avaliação dos impactos sobre condições socioeconômicas da vizinhança, em especial do impacto ao funcionamento dos empreendimentos existentes e na geração de emprego e renda e da valorização imobiliária.

c) avaliação dos impactos socioambientais, em especial quanto a disponibilidade e atual situação dos equipamentos públicos de Saúde, Educação e Lazer da vizinhança.

d) Avaliação do impacto ao Patrimônio Histórico Cultural e ao Patrimônio Ambiental do município.

VI - Matriz de impactos e proposta de medidas potencializadoras, mitigadoras e, caso estritamente necessário, de eventuais medidas compensatórias.

§1º Poderão ser solicitados esclarecimentos e estudos adicionais aos descritos no caput, caso seja julgado necessário pelo GRAPROARA.

§2º Excepcionalmente, para licenciamento de atividade em construção existente, poderá ser aceito croqui representativo do imóvel elaborado nos mesmos termos de projeto para aprovação/regularização no município.

§3º Será fornecido pelo município um Termo de Referência para a elaboração do RIV Intermediário, a ser disponibilizado aos interessados no portal de serviços do município;

§4º Aos empreendimentos em que for facultado por esta lei complementar à apresentação apenas do RIV Intermediário, este deverá atender, no mínimo os incisos I, II, III e VI do caput deste artigo.

§5º Qualquer que seja a forma de apresentação da documentação, deverão ser realizadas em texto dissertativo e desenhos, conforme padrão da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), representando o uso máximo da capacidade do empreendimento com todos os equipamentos, veículos, áreas de circulação, acessos e demais componentes dentro e fora do terreno, de forma a evidenciar a possibilidade real da atividade pretendida ser realizada conforme proposto pelo empreendedor.

§6º Caso o empreendimento não possua projeto aprovado ou em trâmite de aprovação que represente fidedignamente a realidade do imóvel, poderá excepcionalmente ser aceito a apresentação de croqui de implantação contendo no mínimo as seguintes informações:

- I - Área construída;
- II - Área de cobertura Vegetal;
- III - Área permeável (com indicação do elemento utilizado);
- IV - Soluções de drenagem

CAPÍTULO IV DA DELIBERAÇÃO DO EIV

Art.7º O empreendedor que, no bojo do processo de licenciamento, autorização ou aprovação de instalação de empreendimento, demandar da emissão de

parecer sobre o EIV, deverá apresentá-lo, conjuntamente aos demais documentos e comprovantes de quitação das taxas pertinentes, no respectivo processo iniciado pelo sistema oficial de protocolos da Prefeitura Municipal, por meio digital.

Art.8º Uma vez recebido, o processo será publicizado no site da prefeitura pelo prazo de 15 (quinze) dias para coleta de contribuições da sociedade, e posteriormente distribuído aos órgãos pertinentes pelas análises de sua especialidade, cabendo-lhes se manifestar no processo por meio de parecer substanciado e devidamente motivado.

§1º É dispensada a publicização dos processos referentes à empreendimentos de pequeno porte, os quais serão mantidos para consulta pública mediante solicitação à repartição competente da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

§2º Cabe à repartição da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano responsável pela análise do EIV o encaminhamento do processo aos órgãos pertinentes, indicando quais os aspectos a serem avaliados nos documentos e, se pertinente, complementar as informações prestadas pelo empreendedor.

Art.9º Durante a análise técnica dos estudos sobre o impacto do empreendimento, os órgãos competentes poderão exigir esclarecimentos, alterações e complementação de informações diretamente ao empreendedor quanto aos documentos e projetos apresentados, dos quais o interessado terá prazo de 30 (trinta) dias corridos para resposta, prorrogável mediante justificativa fundamentada e apresentada anteriormente do vencimento do prazo, a critério exclusivo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. O não atendimento tempestivo ao prazo previsto no caput, implicará no indeferimento sumário do procedimento, com seu correspondente arquivamento.

Art. 10. A apreciação dos documentos deverá estar concluída no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de distribuição, podendo tal prazo ser motivadamente prorrogado.

§1º As exigências de esclarecimentos e de complementação realizados nos termos desta lei, suspendem o prazo de aprovação, cuja contagem reiniciará após o seu atendimento integral pelo empreendedor.

§2º O decurso dos prazos de que trata esta lei complementar sem a deliberação ou decisão por parte dos órgãos municipais competentes não implica emissão tácita, nem autoriza a prática de ato que dela dependa ou decorra.

Art. 11. Uma vez prestadas todas informações necessárias a deliberação sobre o EIV apresentado no processo, este será colocado para deliberação do GRAPROARA, qual deverá expedir seu parecer, que poderá ser:

I - Indeferimento, com as devidas justificativas legais que baseiam a reprovação da Avaliação do Impacto de Vizinhança;

II - Deferimento, acompanhado da emissão do selo de aprovação pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, com validade máxima de 01 ano, prorrogável por igual período mediante solicitação anterior ao vencimento pelo empreendedor.

Parágrafo único. Para processos em que seja permitida a apresentação somente do RIV, como dos empreendimentos de pequeno porte, poderá a Secretaria de



Desenvolvimento Urbano decidir diretamente sobre o processo, sem a necessidade de submissão ao GRAPROARA.

CAPÍTULO V

DA DETERMINAÇÃO DAS CONTRAPARTIDAS AO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 12. Visando proporcionar a participação popular no processo de deliberação das medidas mitigadoras e compensatórias ao impacto de vizinhança, o Poder Executivo Municipal deverá requerer, independente da aplicação de outras medidas, a aplicação de medida compensatória monetária, a ser direcionada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUMDU), determinada pela fórmula a seguir:

$$CP = 0,02 \times C_C \times A_C \times F_A \times F_I$$

Onde:

CP = Valor da Contrapartida Monetária;

C_C = Custo por m² de construção;

A_C = Área computável do empreendimento;

F_A = Fator atividade (0,05 quando referente a implantação de atividade de pequeno porte em edificação existente; 1,0 para demais empreendimentos)

F_I = Fator de Impacto.

§1º O F_I a ser aplicado ao empreendimento é resultante do produto da multiplicação dos Critérios de Análise apurados da análise do Impacto de Vizinhança decorrente do empreendimento, conforme constantes do Anexo I.

§2º O C_C será apurado em razão do Custo Unitário Básico da construção no estado de São Paulo (CUB/SP), na ausência de previsão da tipologia do empreendimento, poderá ser empregado o custo de reedição da obra, apurado segundo índices oficiais, e, em último caso, preços de mercado.

§3º Quando se tratar de construção nova, poderá ser concedida carência, para início dos pagamentos, de até 12 (doze) meses a contar da data de emissão do Alvará de construção.

§4º O valor devido poderá ser parcelado em até 06 (seis) pagamentos mensais, desde que o prazo final de pagamento não extrapole o prazo de conclusão da implantação do empreendimento.

Art. 13. Como conversão da medida compensatória monetária e compensação das medidas indicadas pelo EIV para tratamento dos impactos gerados pelo empreendimento, poderá o poder público solicitar em troca, em proporção ao valor estimado:

I - doação de terreno ou de equipamento comunitário necessários para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento ou atividade;

II - medidas no âmbito da construção civil que eliminem ou mitiguem impactos relacionados a critérios de conforto ambiental e salubridade, conforme incisos IV IX do art. 3º desta lei;



III - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como a recuperação ambiental da área;

IV - cotas de emprego para a população local e cursos de capacitação profissional, dentre medidas similares;

V - construção de equipamentos de infraestrutura urbana ou comunitários no entorno do empreendimento ou em outras áreas da cidade, incluso infraestrutura viária e de transporte público, conforme demanda.

Parágrafo único. Uma vez constatado, de forma fundamentada e mediante perícia técnica pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Araraquara, a inadequação das medidas de que trata o caput deste artigo, poderão ser indicadas a adoção de outras medidas complementares, em termos e condições definidos pelo GRAPROARA.

Art. 14. Mediante solicitação do empreendedor e a exclusivo critério da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, a adoção de medidas compensatórias ao empreendimento poderá ser convertida na doação de materiais, serviços e equipamentos necessários as atividades de planejamento e controle do ambiente urbano.

Parágrafo único. Caso seja permitida a conversão, esta deverá ser realizada acrescida de orçamento sem a inserção de BDI e, se houver saldo remanescente, o mesmo deverá ser direcionado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUMDU).

Art. 15. Sempre que houver a necessidade de realização de medidas não monetárias, deverá ser elaborado Termo de Compromisso, a ser firmado entre a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e o Empreendedor, definindo-se os prazos e valores estimados para a implementação das medidas, com encerramento em data anterior à de conclusão da implantação do empreendimento.

§1º Para a implantação de condomínios urbanísticos, poderá ser concedido prazo adicional de até 24 (vinte e quatro) meses, após a implantação do empreendimento, para cumprimento das medidas não monetárias contempladas no Termo de Compromisso, mediante solicitação do empreendedor acompanhada do caucionamento de 50% do valor estimado das medidas postergadas, a critérios da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

§2º O descumprimento reiterado das condições previstas no Termo de Compromisso pelo empreendedor será objeto de cancelamento sumário da aprovação do empreendimento e passível de suspensão do direito à aprovação de novos empreendimentos até que sanada a situação.

Art. 16. O descumprimento pelo Empreendedor na realização das contrapartidas previstas ensejará no cancelamento do Termo de Compromisso e revogação da autorização de implantação do empreendimento, e sujeito a cobrança de multa de 5% sobre o valor da contrapartida descumprida, acrescida de juros e correção monetária conforme previsão do código tributário municipal.

CAPÍTULO VI

CONSIDERAÇÕES FINAIS



Art. 17. Caberá ao GRAPROARA o esclarecimento e regulamentação de eventuais conflitos e omissões à presente lei complementar, realizados pela expedição de Instruções Normativas e Circulares.

Parágrafo único. Visando facilitar os procedimentos, poderá a Secretaria de Desenvolvimento Urbano indicar Modelos para o RIV Simplificado e Intermediário bem como para o EIV.

Art. 18. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 20 de fevereiro de 2026.

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO
Prefeito Municipal



ANEXO I

Critérios de Análise e apuração do Fator de Compensação

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo evidenciar os impactos potenciais e efetivos resultantes da implantação de um novo Empreendimento, em todas as suas fases, propondo-se medidas que busquem mitigar, ou potencializar quando conveniente, os efeitos dos impactos identificados, buscando-se com isso a garantia de uma cidade mais justa e sustentável para todos.

Para avaliação da magnitude dos efeitos levantados pelo EIV, emprega-se no município uma metodologia baseada na mensuração do Fator de Impacto do empreendimento, índice numérico determinado com base em 10 critérios de avaliação, conforme descrições e pesos apresentados a seguir:

C1. ADENSAMENTO POPULACIONAL

A implantação de novos empreendimentos pode promover o adensamento de uma região, seja diretamente, pela construção de novas unidades habitacionais, ou indiretamente, com a criação de um polo de atração de ocupação do território, sendo observado neste critério as contribuições do empreendimento no cumprimento da função social da propriedade urbana, evitando-se vazios urbanos, utilização excessiva ou subutilização, e a periferização da ocupação urbana.

Avaliação: Melhora (0,90), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,15).

C2. DEMANDA DE EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

A expansão urbana gera a demanda por equipamentos urbanos e comunitários, sendo necessário se avaliar os impactos que a implantação do empreendimento irá gerar sobre a demanda da estrutura existente considerando-se o nível de comprometimento atual.

Avaliação: Melhora (0,95), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,15).

C3. ADEQUAÇÃO AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Avaliar como o empreendimento adequa-se ao uso e ocupação do solo planejado no Plano Diretor Municipal bem como em relação a situação de fato da vizinhança onde será implementado.

Avaliação: Adequado (1,0), ou, Impacta (1,10).

C4. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Observar o potencial de um empreendimento alterar significativamente o valor dos imóveis da vizinhança, seja pela depreciação ou valorização imobiliária, avaliando-se como esta alteração impacta na consolidação e renovação da vizinhança, ou, quando excessiva, no êxodo dos moradores locais.

Avaliação: Neutro (1,0), ou, Impacta (1,10).

C5. TRÁFEGO E DEMANDA E TRANSPORTE PÚBLICO

Avaliação da adequação do empreendimento à capacidade da estrutura local para fornecimento de soluções de mobilidade em tipos e quantidades suficientes, incluindo-se a avaliação do mobiliário urbano.

Avaliação: Melhora (0,95), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,10).

C6. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

A promoção da impermeabilização do solo e elevação de edificação para a implantação do empreendimento possui potencial de impactar a qualidade da ventilação e iluminação da vizinhança, sendo avaliado neste critério os efeitos do empreendimento em relação a formação de ilhas de calor, na circulação dos ventos e no sombreamento da vizinhança.

Avaliação: Melhora (0,90), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,10).

C7. PAISAGEM URBANA

Avaliação da harmonização do empreendimento com a paisagem urbana de seu entorno, observando-se em especial questões relativa à fachada, testada e gabarito das edificações. Avalia-se, também neste critério, as contribuições do empreendimento em relação a adoção de soluções de drenagem sustentável, manutenção de áreas verdes e permeáveis, e arborização urbana.

Avaliação: Melhora (0,95), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,15).

C8. PATRIMÔNIO NATURAL

Análise do potencial do empreendimento na geração impactos ao patrimônio natural do ambiente urbano, seja pela geração de resíduos contaminantes ou em volume excessivo, poluição atmosférica, ruídos, odor, e, vibração.

Avaliação: Melhora (0,95), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,10).

C9. PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL

Avaliação de como o empreendimento contribui com a preservação e divulgação dos patrimônios histórico-culturais do município.

Avaliação: Melhora (0,95), Neutro (1,0), ou, Impacta (1,10).

C10. EFICÁCIA DAS MEDIDAS

Avaliação do potencial das medidas propostas pelo empreendedor em neutralizar impactos negativos gerados pelo empreendimento ao ambiente urbano, bem como de maximizar eventuais impactos positivos.

Avaliação: Positiva (0,95), Adequada (1,0), ou, Insuficiente (1,10).

Uma vez concluída a análise do EIV, o valor do Fator de Impacto é determinado pela multiplicação dos pesos das avaliações obtidas em cada um dos critérios de análise, conforme fórmula abaixo:

$$\text{fator de impacto} = C1 * C2 * C3 \dots C9 * C10$$

O Fator de impacto serve como balizador da determinação das contrapartidas compensatórias ao empreendimento pela municipalidade, podendo, ainda, haver a demanda pela adoção de medidas para mitigação direta dos impactos observados no EIV.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 68EA-F997-32A9-A4EA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO (CPF 074.XXX.XXX-30) em 23/02/2026 10:07:27 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/68EA-F997-32A9-A4EA>