



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete
Comissão Permanente de Análise dos Estudos Prévios de Impacto
de Vizinhança

Roteiro - SEDUH/GAB/CPA-EIV

TERMO DE REFERÊNCIA MODELO - CPA/EIV
- EIV EDILÍCIO PADRÃO -
(ref. 001/2021)

1. ROTEIRO PARA ELABORAÇÃO DO RELATÓRIO DE EIV

A elaboração do Relatório de EIV deve obrigatoriamente seguir a seguinte estrutura:

- Informações gerais;
- Metodologias e procedimentos utilizados;
- Caracterização do empreendimento, indicando objetivos, descrição, justificativa e localização do projeto;
- Caracterização da vizinhança; com a descrição e diagnóstico das áreas de influência do empreendimento, considerando os itens elencados no termo de referência
- Identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes da implantação do empreendimento, ou por ela potencializado;
- Identificação das medidas mitigadoras ou compensatórias dos impactos, com justificativa e descrição dos efeitos esperados;
- Quadro resumo das medidas mitigadoras e compensatórias;
- Cronograma físico-financeiro para implantação das medidas.

Adicionalmente, deve-se observar a ABNT NBR 10719/2015, que especifica os princípios gerais para a elaboração e a apresentação de relatório técnico e/ou científico.

As análises relativas ao conteúdo do EIV devem considerar as áreas de influência a serem definidas seguindo os seguintes procedimentos:

- Área de Influência Direta – AID: área definida pelo entorno imediato do empreendimento, abrangendo o território inserido em faixa de 500 metros a partir dos limites do seu lote. As quadras que estiverem parcialmente inseridas na faixa de AID devem ser incluídas nas análises.
- Área de Influência Indireta – AI: área que está imediatamente após a AID, abrangendo o território inserido em faixa de 1.000 metros a partir da AID. As quadras que estiverem parcialmente inseridas na faixa de AI devem ser incluídas nas análises.

O conteúdo mínimo exigido para cada um dos itens está listado no roteiro a seguir, de modo que a não apresentação de algum elemento do conteúdo deste Termo de Referência - TR deve ser devidamente justificada.

Caso o conteúdo apresentado não seja suficiente para avaliação dos impactos e definição das medidas mitigadoras e compensatórias, a CPA/EIV pode solicitar sua complementação.

1. Informações gerais

1.1 Apresentar capa e folha de rosto contendo os quadros indicados abaixo:

- Capa:

Nº Processo EIV:	
Nº Processo de aprovação:	
Denominação do empreendimento:	
Endereço:	
Empreendedor/responsável legal:	
CPF/CNPJ:	
Endereço:	
Região Administrativa:	
Fone 1:	Fone 2:
Email 1:	Email 2:
CEP:	
Endereço para correspondência:	
Região Administrativa:	
CEP:	

- Folha de rosto:

Responsável técnico	
Nome/Razão social:	
CPF/CNPJ:	
Qualificação profissional:	
Registro profissional:	
Nº da RRT:	
Endereço:	
Região Administrativa:	
Fone 1:	Fone 2:
Email 1:	Email 2:
CEP:	
Endereço para correspondência:	
Região Administrativa:	
CEP:	
Assumo, sob as penalidades da Lei, que as informações apresentadas no EIV objeto desse documento são verídicas.	
Assinatura responsável legal:	
Assinatura responsável técnico:	
Local:	
Data:	

1.2 Apresentar documento de responsabilidade técnica do coordenador do estudo do EIV e todos técnicos responsáveis pela sua elaboração, devidamente registrados nos respectivos conselhos profissionais.

2. Metodologia e Procedimentos

Descrever, de forma objetiva, a metodologia utilizada e dos procedimentos adotados para elaboração do EIV, de modo que os impactos e suas respectivas mitigações e/ou compensações sejam consequência das análises apresentadas.

3. Caracterização do empreendimento

3.1 Descrever o projeto, com representação gráfica adequada à sua compreensão, apresentando justificativa e localização do empreendimento representado sobre base planialtimétrica, com indicação das áreas de influência definidas neste TR.

- 3.2 Apresentar o Memorial Descritivo deferido na Viabilidade Legal pela CAP/SEDUH.
- 3.3 Apresentar Estudo Preliminar protocolado na fase de Estudo Prévio pela CAP/SEDUH.
- 3.4 Apresentar Ficha de Polo Gerador de Viagens - PGV preenchida pela CAP/SEDUH.
- 3.5 Apresentar o histórico de licenciamento urbanístico e ambiental do empreendimento.
- 3.6 Descrever e quantificar a população fixa e flutuante do empreendimento.
- 3.7 Localizar o empreendimento em relação ao zoneamento do PDOT e ao Zoneamento Ambiental.

4. Caracterização da vizinhança

Descrever e analisar as áreas de influência do empreendimento, considerando os seguintes itens:

4.1 Dados Populacionais e Socioeconômicos

Apresentar diagnóstico socioeconômico da AI, apresentando informações relativas ao trabalho, emprego e renda, faixas etárias e sexo, arranjos domiciliares, escolaridade.

4.2 Uso e ocupação do solo

4.2.1 Situar a poligonal do empreendimento no mapa da AII, indicando: (1) os cursos d'água e áreas úmidas, (2) a vegetação, (3) as Áreas de Preservação Permanente - APP, (4) as faixas não parceláveis e (5) caracterização dos solos quanto à susceptibilidade de erosão.

4.2.2 Caracterizar o uso e ocupação do solo da AII, através de levantamento da (1) volumetria dos imóveis, (2) dos usos, (3) das atividades e (4) das construções existentes.

4.3 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural, Histórico, Artístico e Cultural

4.3.1 Avaliar as relações morfológicas do empreendimento com o entorno na AID, com relatos fotográficos.

4.3.2 Avaliar a interferência do empreendimento com a legislação de Preservação do Patrimônio Histórico, Paisagístico e Cultural.

4.4 Conforto Ambiental

Apresentar caracterização do conforto ambiental urbano na AID, observando aspectos de (1) sombreamento, (2) formação de ilhas de calor, (3) radiação solar, (4) ventilação e (5) arborização do lote e do espaço público.

4.5 Espaço público, circulação e transporte

4.5.1 Caracterizar na AII: (1) o traçado do sistema viário hierarquizado e (2) a rede cicloviária, quando existir.

4.5.2 Analisar as condições operacionais do sistema viário, da circulação de pedestres e das ofertas de transporte coletivo na AID, abordando: (1) capacidade das vias, volumes de tráfego e os níveis de serviço; (2) análise dos principais segmentos cruzamentos, interseções e retornos; (3) capacidade de escoamento para os horários de pico; (4) memória de cálculo demonstrando a viabilidade do sistema de controle de acesso adotado para o empreendimento; (5) avaliação da necessidade de faixa de acumulação para acesso de veículos ao lote, (6) quadro/tabela com a estimativa de viagens geradas e atraídas pelo empreendimento alocadas espacialmente por modais de deslocamento, diária e em período de pico.

4.5.3 Avaliar na AID, qualitativamente e quantitativamente, aspectos relativos a: (1) calçadas, passeios e rampas; (2) mobiliários urbanos; (3) travessias de pedestres; (4) pontos de parada e de embarque e desembarque ao empreendimento, (5) rotas de acessibilidade, (6) os acessos ao empreendimento; (7) a arborização das principais rotas.

4.5.4 Apresentar levantamento das rotas-desejo de veículos, pedestres, ciclistas.

4.5.5 Apresentar levantamento das linhas do transporte público coletivo na AID, em termos de ocupação, frequência e distâncias de caminhada aos abrigos e pontos de parada.

*** Observações:

a. Deve-se considerar os níveis de impacto previstos na fluidez e na segurança do trânsito, e os seguintes cenários: situação atual; situação futura com o empreendimento implantado e em operação.

b. A caracterização deve ocorrer por meio de dados primários, com representação gráfica adequada à compreensão da realidade local, podendo ser complementada por dados secundários.

c. Caso o empreendimento esteja localizado na Zona A no Zoneamento de Demanda de Transporte Individual, segundo critérios estabelecidos no Decreto nº 41.772, de 03 de fevereiro de 2021, a AID neste item 4.5 deve ser expandida em 100 metros.

4.6 Infraestrutura e Serviços Públicos

4.6.1 Caracterizar os sistemas de infraestrutura urbana na AII.

4.6.2 Apresentar as cartas-resposta das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade de atendimento (CEB, CAESB, NOVACAP, OI).

4.6.3 Elaborar inventário da estrutura do pavimento empregado no sistema viário limdeiro ao lote:

4.6.3.1 Identificar as vias públicas pavimentadas a serem utilizadas durante a execução das obras de implantação do empreendimento e previsão de sua recuperação, caso necessário;

4.6.3.2 Apresentar plano de requalificação do pavimento após a execução da obra, prevendo um serviço de pavimentação com vida útil de 10 anos, analisado pela NOVACAP.

4.6.4 Apresentar levantamento e locação dos equipamentos públicos comunitários e urbanos implantados, bem como a disponibilidade de lotes destinados a esta categoria.

4.6.5 Avaliar a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos comunitários e urbanos em razão do incremento de demanda gerada pelo empreendimento.

4.7 Valorização e desvalorização imobiliária

Identificar o valor médio do m² na AID do empreendimento e estimar o impacto no valor dos imóveis proveniente da implantação do empreendimento. Descrever e analisar os fatores que provocam a valorização ou desvalorização imobiliária.

4.8 Pesquisa de Campo

Apresentar pesquisa, com pelo menos 200 participantes, junto à população fixa e flutuante da AI, com a finalidade de subsidiar o diagnóstico das áreas sob influência do empreendimento. Devem ser abordados na pesquisa questões sobre os itens 4.3, 4.4, 4.5 e 4.6.

A pesquisa deve distinguir a população fixa e flutuante (usuários, trabalhadores e residentes) e apresentar comprovação fotográfica da realização da pesquisa.

Deverá ser entregue base de dados relativos à pesquisa de campo realizada.

5. Identificação e avaliação dos impactos

Indicar os impactos positivos ou negativos decorrentes da implantação do empreendimento, ou por ela potencializados, a partir da análise do conjunto das informações apresentadas, apontando o cenário de sua ocorrência: (1) cenário sem empreendimento; (2) cenário de implantação do empreendimento; (3) cenário de operação do empreendimento.

A identificação dos impactos deve ser subsidiada pelas análises relativas à caracterização do empreendimento e da vizinhança.

Os impactos identificados devem ser conceituados e avaliados segundo os seguintes aspectos:

- (1) impactos positivos e negativos; considerando os aspectos econômicos, social, culturais e ambientais;
- (2) diretos e indiretos;
- (3) imediatos e a médio e longo prazos;
- (4) temporários e permanentes;
- (5) grau de reversibilidade;
- (6) propriedade cumulativa ou sinérgica;
- (7) natureza da distribuição dos ônus e benefícios sociais relacionados ao impacto.

6. Identificação das medidas mitigadoras e compensatórias

Formular propostas de redução ou eliminação dos impactos negativos e de potencialização dos impactos positivos, considerando (1) o porte do empreendimento e a proporcionalidade à gradação do dano ou impacto que venha a ser dimensionado, (2) a eliminação ou mitigação dos conflitos com os usos já implantados; (3) a inserção harmônica do empreendimento em seu entorno.

A proposição de medidas deve contemplar os contextos observados na caracterização da vizinhança do empreendimento e observar os aspectos elencados neste TR observando-se os distintos cenários (sem empreendimento/implantação do empreendimento/ operação do empreendimento).

As medidas propostas devem ser sistematizadas em mapa/diagrama em tabela conforme modelo a seguir:

CENÁRIO	TIPO DE IMPACTO	NEGATIVO OU POSITIVO	DIRETO OU INDIRETO	IMEDIATO, MÉDIO OU LONGO PRAZO	TEMPORÁRIO OU PERMANENTE	GRAU DE REVERSIBILIDADE	PROPRIEDADE CUMULATIVA OU SINÉRGICA	DISTRIBUIÇÃO DE ÔNUS OU BENEFÍCIOS SOCIAIS

*** Observações:

- a. A proposição de medidas mitigadoras e compensatórias, sempre que possível, deve ocorrer dentro da área de influência do empreendimento e priorizar os aspectos definidos neste termo de

referência.

b. Não devem ser contabilizadas como medidas mitigadoras ou compensatórias: (1) as obrigações pecuniárias provenientes da aplicação da outorga onerosa do direito de construir e da outorga onerosa de alteração de uso; (2) as obrigações previstas na lei específica que instituir a operação urbana consorciada, quando for o caso; (3) a implantação da infraestrutura necessária à obtenção do licenciamento edilício, conforme exigência do COE/DF e demais legislações específicas.

c. Observar os aspectos elencados a seguir para a definição das medidas de mitigação e compensação dos impactos na *fase de implantação* do empreendimento:

- Enquadramento da edificação de acordo com a Lei nº 5.418/2014 que institui a Política Distrital de Resíduos Sólidos;
- Redução de danos e transtornos à população, no que se refere às emissões de particulado e gases, ruídos e tráfego de máquinas e equipamentos;
- Utilização de técnicas de construção sustentáveis e de diminuição de emissão de gases causadores do efeito estufa (GEE);
- Mitigação da retirada de cobertura vegetal, poeira, escoamento superficial e impermeabilização do solo;
- Proteção das nascentes, cursos d'água e lagoas existentes no local e seu entorno;
- Proteção ao patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico;
- Mitigação do incremento da impermeabilização do solo, com a utilização de pavimentação e tecnologias que favoreçam à permeabilidade;
- Mitigação dos efeitos do lançamento das águas pluviais em seus respectivos pontos, priorizando um sistema que garanta a máxima infiltração das águas pluviais no solo para recarga dos aquíferos, antes que atinja a rede coletora;
- Mitigação da destinação final dos resíduos sólidos gerados no processo de execução das obras, no canteiro de obras e demais instalações de apoio administrativo;
- Ajustes no sistema viário, priorizando a acessibilidade e a mobilidade;
- Adoção de soluções visando o conforto ambiental;
- Implantação de paisagismo em área pública;
- Doação da área do empreendimento para implantação de equipamento comunitário ou regional;
- Preservação de bens de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- Qualificação, revitalização ou renovação de áreas comerciais e industriais em processo de decadência ou degradação;
- Implantação, urbanização e requalificação de área pública;
- Implantação e manutenção de equipamento comunitário ou regional;
- Implantação e manutenção de mobiliário urbano;
- Implantação de obras de arte e outros equipamentos urbanos;
- Apresentação de plano de acesso e circulação com projeto de sinalização de trânsito temporário de obra, em conformidade com as normas de trânsito em vigor, em escala compatível com o objeto representado;
- Implantação de infraestrutura para pedestres que atendam as normas de acessibilidade que conectem o empreendimento à rede de transporte público de passageiros mais próxima (Terminais e/ou paradas) e equipamentos públicos essenciais;
- Implantação de infraestrutura de ciclomobilidade que conecte o empreendimento à rede de transporte público de passageiros mais próxima (Terminais e/ou paradas) e equipamentos públicos essenciais;
- Recuperação da infraestrutura urbana e espaço público degradado durante a implantação do empreendimento;
- Seguir orientações de Termos de Referência emitidos pela NOVACAP quando da elaboração dos projetos de drenagem e de pavimentação como medidas de mitigação e compensação;
- Outras ações avaliadas pertinentes pelo interessado.

d. Observar para a definição das medidas de mitigação e compensação dos impactos na *fase de operação* do empreendimento os aspectos elencados a seguir:

- Mitigação dos impactos referentes ao incremento de população;
- Garantia de atendimento à população estimada, por transporte coletivo e por equipamentos públicos e privados;
- Plano de ação para compensação dos valores com anuência dos proprietários dos lotes atingidos, caso constatada a desvalorização imobiliária;
- Plano de ação com medidas compensatórias para minimizar os impactos sociais dessa valorização, caso constatada a valorização imobiliária;
- Paisagismo e arborização dos espaços públicos de convívio, das áreas internas e externas do empreendimento, utilizando, preferencialmente, espécies nativas de cerrado, e sistemas sustentáveis de irrigação;
- Implantação de rotas acessíveis até os pontos de transporte público mais próximos, na circunscrição da AID;
- Mitigação por rearranjos, caso a capacidade ou rotas das atuais linhas de transporte público sejam afetadas;
- Planos ou programas de monitoramento dos impactos e implementação das Medidas Mitigadoras;
- Plano de requalificação do pavimento após a execução da obra, prevendo um serviço de pavimentação com vida útil de 10 anos, a ser analisado pela NOVACAP.

7. Quadro Resumo de medidas mitigadoras e compensatórias

Apresentar Quadro Resumo das medidas mitigadoras e compensadoras identificadas conforme modelo abaixo:

Nº DA MEDIDA	CARÁTER DA MEDIDA	PRAZO	DESCRIÇÃO	IMPACTO RELACIONADO	PLANO DE ACOMPANHAMENTO

Legenda:

- Caráter da medida: indicar se é mitigatória ou compensatória
- Prazo: indicar o prazo de conclusão da medida
- Descrição: descrever a medida
- Impacto relacionado: indicar o contexto de incidência, conforme item 4 deste TR
- Plano de acompanhamento: projetos a serem realizados

8. Cronograma físico-financeiro

8.1 Apresentar cronograma físico-financeiro demonstrando o custeio ao longo do tempo para todas as medidas de mitigação e compensação a serem adotadas pelo empreendedor.

O cronograma físico-financeiro deve ser atualizado trimestralmente até a aprovação final do EIV, com base no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, calculado pela Fundação Getulio Vargas – FGV, ou outro fator de correção equivalente, nos termos do art. 9º da Lei 6744/2020.

8.2 Apresentar Quadro Resumo Final, segundo modelo abaixo, para cada medida a ser executada.

ITEM	MEDIDAS DE MITIGAÇÃO	ELABORAÇÃO DO PROJETO	APROVAÇÃO DO PROJETO	EXECUÇÃO DA OBRA	VALOR ESTIMADO DA MEDIDA
		PRAZO	ÓRGÃO RESPONSÁVEL	PRAZO	