

MBA Governança e Inovação no Serviço Público - UniAnchieta  
Módulo Eletivo: Produção de Conteúdo em Pesquisa e Inovação

Trabalho de Conclusão de Curso

Kalinca Andréa Timponi Ritoni RA 2305001

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e suas  
Contrapartidas: Garantindo Adequações Urbanísticas  
e Benfeitorias em Jundiaí em tempos de baixa  
arrecadação.

Jundiaí – SP

2024

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e suas Contrapartidas: Garantindo Adequações Urbanísticas e Benfeitorias em Jundiaí em tempos de baixa arrecadação.

Kalinca Andréa Timponi Ritoni

## RESUMO

Este artigo tem como objetivo analisar como as contrapartidas dos EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança podem ser utilizadas para promover melhorias urbanísticas e benfeitorias no Município de Jundiaí, especialmente em um contexto de recursos limitados.

Palavras-chave: Estudo. Impacto. Benfeitorias. Recurso.

## ABSTRACT

The aim of this article is to analyse how the counterparts of EIVs - Neighbourhood Impact Studies - can be used to promote urban improvements in the municipality of Jundiaí, especially in a context of limited resources.

### 1. Introdução

Estudo de Impactos de Vizinhança também conhecido como EIV, é a ferramenta que serve como meio preventivo a danos ambientais na vizinhança, assim compreendida os residentes no local do empreendimento e seu entorno, bem como aqueles que ali transitam<sup>1</sup>.

Em vários países existe a preocupação em minimizar os impactos negativos sobre a ocupação através de diferentes regulamentos e maneiras de controle, pudemos observar esses processos na Austrália, Canadá, Estados Unidos, Reino Unido e União Europeia.

A diferença entre estudos de impacto de vizinhança e estudos ambientais, é que o EIV deve ser realizado pelo poder público, além de sua licença de autorização baseia-se no alvará municipal de construção, ampliação ou funcionamento<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Notícias Secovi-PR. [www.secovipr.com.br](http://www.secovipr.com.br).

<sup>2</sup> Omega 7. Master Ambiental – Consultoria Ambiental.

No Brasil a preocupação tomou forma no Estatuto da Cidade, lei nº 10.257/2001 art. 38, o EIV não substitui a elaboração e a aprovação do estudo prévio de impacto ambiental<sup>3</sup>.

A função principal do EIV é identificar e analisar os impactos de vizinhança em uma determinada ocupação urbana, seja visual, sonora ou ambiental. Portanto, necessita-se haver as características do empreendimento, como sua área de influência, os possíveis impactos e medidas para evitar a sua perpetuação e inércia. Os resultados são apresentados em relatórios de impactos de vizinhança<sup>4</sup>.

A análise desses relatórios compete ao poder municipal, e possuem como foco central os impactos urbanísticos e os impactos na infraestrutura causados pelo empreendimento. Os danos sofridos pelo meio físico, em suma maioria não são considerados, quando são, é avaliado a intervenção no meio biológico ou na paisagem natural.

## 2. Desenvolvimento

O elevado e acelerado crescimento das cidades brasileiras em níveis de adensamento populacional e de expansão de ocupação dos espaços, durante o séc. XX, promoveu diversos conflitos no meio urbano, como a irregularidade de ocupação do solo, surgimento de submoradias, ocupação de áreas de preservação ambiental, entre outros<sup>5</sup>. Por conta disso, foi necessário a criação de ações de ordem pública e de interesse social para que o meio ambiente seja mais preservado dentro do perímetro urbano<sup>6</sup>.

O EIV promove diversos benefícios de ordem social e visual na cidade, entre esses: “Maior segurança ao empreendimento, evitando riscos futuros e contribuindo para o planejamento e melhoria do projeto. Conciliar eventuais conflitos com a vizinhança. Contribui para a aprovação do empreendimento. Estabelecer condições ou contrapartidas para o funcionamento de empreendimento. Apresentar propostas de adequações necessárias para a defesa ambiental, viabilizando o empreendimento”.<sup>7</sup>

De acordo com estatuto da cidade, art. 37 da Lei nº 10.257/2001, o EIV deve ser executado de modo que contemplar ambos os efeitos, seja positivo ou negativo, de um empreendimento.

Para Prof. Dr. José Augusto de Lollo, ocorre deficiência quanto a implementação da lei nos municípios, pelo fato de que tal lei ter apenas caráter normativo, servindo como base para elaboração de leis municipais que abrangem o

---

<sup>3</sup> Estatuto da Cidade – Lei 10257/01, Presidência da República. Jusbrasil.

<sup>4</sup> Lollo, José Augusto de; Rohm, Sérgio Antonio (2005). Estudos Geográficos: Revista Eletrônica de Geografia.

<sup>5</sup> Matoso, Felipe Pereira; Ferreira, Gabriel Luis Bonora Vidrih. Revista Jurídica Direito, Sociedade e Justiça.

<sup>6</sup> da Costa, Dahyana Siman Carvalho. Revista do Curso de Direito do UNIFOR.

<sup>7</sup> Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – Consultoria Ambiental.

estudo de impacto de vizinhança. Todavia, a maioria dos municípios brasileiros não criam tais complementos, apenas repetem os princípios existentes da Lei 10.257/2001, gerando diversas consequências, como: “Para o meio ambiente: é visto a degradação ambiental, elevadas taxas de poluição e contaminação da flora; população vizinha: a falta de detecção prévia impede a adoção de medidas cautelosas, de modo que a população é exposta aos efeitos nocivos da implementação do empreendimento; população em geral: ao extrapolar a sua área de influência, os impactos causados pelo empreendimento pode afetar, em geral, todo o município: a priorização de recursos à minimizar esses impactos, causa uma elevada demanda de orçamentos, os quais muitas vezes inviabiliza outros investimentos da população em geral”.

Nosso objetivo é analisar como as contrapartidas dos EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança podem ser utilizadas para promover melhorias urbanísticas e benfeitorias no Município de Jundiaí, especialmente em um contexto de recursos limitados.

No Município de Jundiaí, o Estudo de Impacto de Vizinhança é tratado na Lei 9.321/2019 detalhado no artigo 123, onde estão os critérios para análise dos empreendimentos e tipos de atividades que devem apresentar este relatório.

As benfeitorias de contrapartida ao empreendimento devem limitar-se a 5% do valor do empreendimento, em tempos de baixo orçamento e queda na arrecadação municipal, essas contrapartidas têm garantido a estruturação urbana na região que será afetada, todas voltadas sempre a educação, saúde, mobilidade urbana e trânsito.

De acordo com a verificação da regularidade orçamentária bem como ao estudo de análise de impacto, preconizados pelos artigos 16 e 17 da Lei Complementar Federal nº 101/00 – Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF.

Após a legislação municipal podemos observar o quantitativo dos processos de Estudo de Impacto de Vizinhança, esses processos também podem ser localizados no site da Prefeitura onde constam além da localização as unidades habitacionais e qual foram as benfeitorias e contrapartidas atribuídas ao Município.

ANO	Unidades EIV
2011	01
2012	22
2013	29
2014	25
2015	25
2016	49
2017	12
2018	28
2019	20
2020	15
2021	23
2022	14
2023	17
2024 (30/05/2024)	09

O levantamento acima foi preparado para esse artigo sobre arquivos disponível na Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Mensalmente é contabilizado os valores em contrapartida atribuídos em pecúnia no Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT, como apresentamos no balancete abaixo.



FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL - FMDT  
LEI Nº 8.663/2016 - ART. 515  
EXTRATO DE BALANCETE DO MÊS DE MAIO DE 2024

RECEITA	VALORES ARRECADADOS		ORÇADO	DIFERENÇA
	NO MÊS	NO ANO		
1000.00.00.00.00.000 - Receitas Correntes				
1321.01.01.01.01.045 - Rec.Op.Financ./FMDT	89.753,88	457.214,62	10.000,00	447.214,62
1900.00.00.00.00.000 - Outras Receitas Correntes				
1911.01.01.01.01.004 - Multas por Auto de Infração / FMDT	26.097,95	89.787,08	10.000,00	79.787,08
1911.01.03.01.01.001 - Dívida Ativa NãoTributária deOutras Receitas/Multa por Auto de Infração/FMDT	23.893,45	172.320,82	5.000,00	167.320,82
1911.01.04.01.01.001 - Multa e Juros de Mora D.A/Multa por Auto de Infração/FMDT	11.798,19	65.981,70	5.000,00	60.981,70
2000.00.00.00.00.000 - Receitas de Capital				
2900.00.00.00.00.000 - Outras Receitas de Capital				
2999.99.01.01.01.005 - Ressarcimento em Pecunia/FMDT	-	-	10.000,00	(10.000,00)
2999.99.01.01.01.006 - Outorga Onerosa do Direito de Construir/FMDT	12.224,39	29.504,64	10.000,00	19.504,64
2999.99.01.01.01.007 - Pagto.em Pecunia/EIV/RIT - Lei 9321/19, Art.22 - XI	-	101.700,00	-	101.700,00
2999.99.01.01.01.008 - Pagto. em Pecunia/AEUC/Lei 9321/19, Art.22 - IncisoVIII	-	-	-	-
2999.99.01.01.01.009 - Pagto. em pecunia/AUEC/Lei 8663/16, Art.227/FMDT	-	-	-	-
<b>SOMA</b>	<b>163.767,86</b>	<b>916.508,86</b>	<b>50.000,00</b>	<b>866.508,86</b>

2

DESPESA	Dotação Atual	Valores Empenhados		A Empenhar	Valores Pagos	
		No Mês	No Ano		No Mês	No Ano
10.01 - Unidade Gestão de Infraestrutura e Serviços Públicos						
015.451.186.1500 - Implantação de Sistemas de Macro e Microdrenagem						
4.4.90.51.00 - Obras e Instalações						
5502 - Fundo Municipal de Desenv. Territorial - FMDT	6.212.466,83	-	6.212.466,82	0,01	-	-
11.01 - Unidade Gestão de Planej. Urbano e Meio Ambiente						
015.451.186.2418 - Orientação p/Regularização Combate ao Surgimento de Novos Parc. Irregulares						
3.3.90.38.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica						
5502 - Fundo Municipal de Desenv. Territorial - FMDT	50.000,00	-	-	50.000,00	-	-
54.01 - Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS						
016.244.200.8545 - Auxílio Moradia						
3.3.90.48.00 - Outros Auxílios Financeiros a Pessoas Físicas						
5502 - Fundo Municipal de Desenv. Territorial - FMDT	-	-	-	-	-	-
<b>SOMA</b>	<b>6.262.466,83</b>	<b>-</b>	<b>6.212.466,82</b>	<b>50.000,01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

BR 2024.05.01 - 20:55:00

BR 1000 - Saldo Atual DE -

**Figura 01 - Arrecadação Administração Direta**  
Período (Jan/24 a Fev/24)



Figura 01 - Arrecadação Administração Direta Período (Jan/24 a Fev/24) Informamos que até o término do mês de janeiro consumamos uma frustração na receita de 14,51% em relação ao projetado para o período, o que representa um montante R\$ 98,57 mi, mantida as condições atuais teremos um arrefecimento de R\$ 529,28 mi no ano, devendo nesse cenário aplicarmos os dispositivos previstos no art. 9º da Lei Complementar Federal nº 101/00, detalhada no âmbito municipal pelo art. 36 da Lei Municipal nº 9.975/23 (LDO 2024) e art. 11 do Decreto nº 33.621/2023 (Decreto de Execução).



## GOVERNO E FINANÇAS

### INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA UGGF/UGAGP Nº 01, DE 05 DE OUTUBRO DE 2023.

JOSÉ ANTONIO PARIMOSCHI, Gestor da Unidade de Governo e Finanças (UGGF), e SIMONE ZANOTELLO DE OLIVEIRA, Gestora da Unidade de Administração e Gestão de Pessoas (UGAGP), no uso de suas atribuições legais, com base no art. 9º, da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000, visando à recondução das metas de resultado primário;

RESOLVEM baixar as seguintes INSTRUÇÕES:

Art. 1º Os órgãos da Administração Direta, Autarquias dependentes e Fundações do Município de Jundiá, deverão adotar medidas imediatas e prudentiais de redução de despesas com custeio, no período de outubro a dezembro de 2023, observado o contingenciamento orçamentário que será informado pela UGGF.

§ 1º. Caberá aos gestores municipais suspender as aquisições de bens e serviços e contratações de obras financiadas com recursos próprios, cujas solicitações de compras ou licitações estejam em andamento, para que sejam avaliadas e reprogramadas de acordo com as disponibilidades orçamentária e financeira.

§ 2º. Somente poderão ter seguimento as contratações estritamente necessárias para o atendimento de serviços e obras essenciais à população, após avaliação da UGGF, adequando-se os cronogramas de execução à condição e à capacidade definida pela arrecadação do município.

§ 3º. As obras que estão em andamento, financiadas com recursos de fontes de operações de crédito, ou recursos vinculados, não devem sofrer interrupção.

§ 4º. Todas as Solicitações de Compras de materiais de estoque, deverão passar por prévia aprovação do Departamento de Suprimentos e Logística da UGAGP, que promoverá análises de consumo e de estoque físico já existente.

Art. 2º Para redução das despesas determinadas no art. 1º desta Instrução Normativa, será constituído um Comitê Executivo formado pelos gestores, adjuntos e por servidores da UGAGP e da UGGF, com o objetivo avaliar e aprovar as medidas propostas sob o aspecto da essencialidade, da abrangência do atendimento, da conveniência e da economicidade.

Art. 3º Deverão ser reavaliados e postergados, quando houver necessidade:

I – Novos contratos de locação de imóveis e de locação de veículos;

II – Termos aditivos que impliquem em acréscimo de objeto, no tocante a contratos de prestação de serviços, consultorias, execução de obras ou aquisições;

III – Reajustes contratuais que impliquem em acréscimo da despesa, devendo os órgãos da Administração Direta, Autarquias e Fundações propor ao Comitê Executivo redução por meio de negociação dos reajustes de pedidos anteriores a essa data, após reconhecimento de sua aplicabilidade;

IV – A contratação de cursos, seminários, simpósios e outras formas de capacitação e treinamento de servidores públicos, que demandem pagamento de inscrição ou passagens aéreas (nacional ou internacional);

V – Aquisição de móveis, equipamentos e outros materiais permanentes, exceto àqueles destinados à manutenção de serviços essenciais

Art. 5º As cotas para gastos com horas extras por Unidade de Gestão, fixadas no início de 2023, serão reduzidas em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. Eventuais horas extras realizadas pelos setores relacionados aos serviços não essenciais somente poderão ser autorizadas mediante compensação, observadas as regras do Manual de Gerenciamento de Frequência, aprovado pelo Decreto Municipal nº 26.915, de 27 de abril de 2017.

Art. 6º As horas extras constantes em Banco de Horas já existentes

deverão ser compensadas até 31 de dezembro de 2023, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo único. Não ocorrendo a compensação no prazo estipulado no caput deste artigo, a UGAGP encaminhará ofício ao gestor da Unidade de Gestão, informando os servidores da sua unidade que, no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, deverão regularizar a compensação, nos termos do §3º do art. 45 do Manual de Gerenciamento de Frequência, aprovado pelo Decreto nº 26.915, de 2017.

Art. 7º Ficam proibidas novas contratações e reposições no exercício de 2023, à exceção de profissionais de áreas finalísticas de serviços essenciais de saúde, assistência social e educação, condicionados à aprovação da UGGF e disponibilidade de recursos orçamentários e financeiros.

Parágrafo único. Ficam vedadas também as substituições de cargos e de funções de confiança, salvo em casos excepcionais, mediante justificativa do Gestor da Unidade de lotação do servidor a ser substituído quanto à necessidade da medida para garantir o adequado desempenho das competências legais do órgão municipal.

Art. 8º Todos os órgãos da Administração Direta, Autarquias e Fundações deverão adotar medidas emergenciais para a redução de pelo menos 20% (vinte por cento) das contas de consumo de água, energia elétrica, telefonia, combustível e impressão, por meio de ações de otimização de recursos.

Parágrafo único. Os órgãos que não conseguirem promover a redução da despesa prevista no caput deste artigo deverá propor outra redução como forma de compensação para atingimento da meta estabelecida.

Art. 9º Casos omissos a esta Instrução serão dirimidos em conjunto pela UGAGP e UGGF.

Art. 10. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

JOSÉ ANTONIO PARIMOSCHI  
Gestor da Unidade de Governo e Finanças

SIMONE ZANOTELLO DE OLIVEIRA  
Gestora da Unidade de Administração e Gestão de Pessoas

### 3. Considerações Finais

Assim consultamos os processos e empreendimentos analisados através de Estudo de Impacto de Vizinhança do Município de Jundiaí, estão todos georeferenciados, onde podemos acompanhar as contrapartidas, estágios dos processos e implantações.

Os mapas temáticos Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV buscam ampliar a transparência da informação de interesse público, e trazem a localização georeferenciada dos empreendimentos imobiliários da cidade que foram analisados ou estão em processo de análise por este instrumento urbanístico. Também é possível emitir um relatório para o empreendimento selecionado com dados do empreendimento, status do protocolo e dados da contrapartida. O EIV é um instrumento de política urbana, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), previsto no Plano Diretor de Jundiaí e regulamentado pelo Decreto Municipal nº 26.716/2016. Para maiores informações, acesse [aqui](#).

Dentre meus quase 30 anos na Administração Pública como servidora de carreira, em diversos cargos administrativos depois de graduada em Administração de Empresas, sempre na área de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e agora como Analista de Planejamento, Gestão e Orçamentos, a certeza que tenho é que devemos implementar projetos de inovação e melhorias nos processos dos governos, buscando um sentido de propósito de mudança na vida das pessoas.

Contribuindo assim com a alternativa de busca de recursos para implementação de políticas públicas, servindo para o bem público. São os aspectos pelo bem coletivo que nos mantém motivados, engajados e ainda acreditando no serviço público em sua excelência.

## REFERÊNCIAS

Lei 10.257/01 – Estatuto das Cidades.

Lei 9.321/2019 – Plano Diretor do Município de Jundiaí.

Lei 10.127/24 – Revisão do Plano Diretor de Jundiaí.

Instrução Normativa 01 UGGF/UGAGP de 05/10/2023.

[www.jundiai.sp.gov.br](http://www.jundiai.sp.gov.br)

## AUTOR

A autora é graduada em Administração de Empresas, servidora de carreira desde 1996 na Prefeitura do Município de Jundiaí, na Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente como Analista de Planejamento, Gestão e Orçamento, desempenhando função na Gestão de Orçamento e Gestão de Contratos.

Acompanha os recursos de fonte própria e captação de recursos através de convênios e fundos de contrapartida.