

**TERMO DE REFERÊNCIA TÉCNICO-OPERACIONAL  
PARA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)  
E DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)**

**Órgão responsável:** Instituto de Pesquisa, Planejamento e Licenciamento Urbano e Ambiental de Maceió – IPLAM

**Instância técnica:** Comissão Técnica Permanente de Avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança – CTP-EIV

**Fundamentação normativa:** Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 01/2026

**Natureza do documento:** Instrumento técnico-operacional orientador

**Abrangência:** Empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas sujeitos a EIV/RIV no Município de Maceió

**Versão:** 1.0

**Data de publicação:** fevereiro de 2026

## **ANEXO ÚNICO**

### **TERMO DE REFERÊNCIA TÉCNICO-OPERACIONAL PARA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)**

O presente Termo de Referência (TR) constitui instrumento técnico-operacional, estabelecendo o roteiro obrigatório para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV). O TR deverá ser interpretado e aplicado em estrita consonância com as diretrizes, os princípios, os parâmetros técnicos e os procedimentos previstos na referida Instrução Normativa, sem prejuízo de outras exigências técnicas formuladas pelo órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial, no exercício de sua competência.

#### **1. INTRODUÇÃO, IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

##### **1.1 Introdução do documento**

Apresentação sucinta dos objetivos do EIV/RIV, da metodologia adotada para o estudo, da delimitação das áreas de influência direta e indireta e da síntese dos principais resultados alcançados, conforme diretrizes metodológicas estabelecidas na Instrução Normativa.

A elaboração do EIV/RIV deverá adotar metodologia compatível com a natureza, o porte e a complexidade do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística, utilizando dados primários e secundários atualizados, fontes oficiais e levantamentos de campo, quando necessários, os quais deverão ser explicitados ao longo do estudo.

##### **1.2 Identificação do proponente**

- I – nome ou razão social;
- II – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- III – endereço completo;
- IV – telefone e endereço eletrônico (e-mail).

##### **1.3 Identificação do responsável técnico**

- I – nome ou razão social;
- II – CNPJ;
- III – registro no conselho profissional competente;

- IV – endereço;
- V – telefone e endereço eletrônico (e-mail);
- VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente à elaboração do EIV/RIV, nos termos da legislação profissional aplicável e da Instrução Normativa.

## **2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DA ATIVIDADE OU DA INTERVENÇÃO URBANÍSTICA**

O nível de detalhamento das informações e das análises apresentadas neste item deverá ser compatível com o porte, o potencial de impacto e a complexidade do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística, mantendo-se obrigatória a abordagem de todos os temas previstos neste Termo de Referência.

### 2.1 Identificação e descrição geral

- I – nome fantasia;
- II – CNPJ;
- III – Classificação Nacional de Atividade Econômica (CNAE);
- IV – localização geográfica, com endereço completo, coordenadas geográficas (latitude e longitude), planta de situação e identificação dos sistemas viários de acesso;
- V – área total do terreno e área construída, em metros quadrados (m<sup>2</sup>);
- VI – justificativa locacional, natureza e porte do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística;
- VII – objetivos econômicos e sociais;
- VIII – descrição do funcionamento interno e do atendimento ao público, quando aplicável;
- IX – demonstração de compatibilidade com a legislação urbanística e ambiental vigente, nas esferas municipal, estadual e federal;
- X – quadro estimativo da população prevista, discriminando população fixa (moradores e funcionários) e população flutuante (clientes, fornecedores e visitantes), quando aplicável;
- XI – quadro descritivo e quantitativo das dependências do empreendimento, contendo a identificação dos ambientes, usos e respectivas áreas, em metros quadrados (m<sup>2</sup>), quando aplicável;
- XII – quadro quantitativo dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos demandados pelo empreendimento ou por seus usuários e empregados, quando aplicável;
- XIII – mapa de delimitação da Área de Influência Direta (AID) e da Área de Influência Indireta (AI), conforme critérios definidos na Instrução Normativa.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA**

A caracterização das áreas de influência direta e indireta deverá considerar a situação urbana vigente no momento da elaboração do EIV/RIV, com base em dados atualizados e observados os critérios técnicos e territoriais estabelecidos na Instrução Normativa.

#### **3.1 Contextualização urbana**

I – contextualização histórica, urbana e cultural do bairro ou da área onde se insere o empreendimento, a atividade ou a intervenção urbanística;

II – quando houver a realização de entrevistas com moradores ou usuários das áreas de influência, deverá ser assegurada a identificação dos entrevistados mediante assinatura de termo de anuência, contendo dados de identificação e concordância com as declarações prestadas, vedado o anonimato;

III – identificação das normas jurídicas federais, estaduais e municipais incidentes, com destaque para aquelas relativas à proteção especial;

IV – identificação de planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação que incidam sobre a área de influência.

#### **3.2 Análise físico-territorial**

I – levantamento planialtimétrico, por meio de mapa topográfico, com identificação de desníveis;

II – identificação da orientação solar e dos ventos predominantes, com base em carta solar;

III – identificação da infraestrutura básica e dos serviços públicos disponíveis, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e mobilidade urbana;

IV – levantamento dos usos e ocupações existentes e em operação, apresentado em mapa georreferenciado;

V – levantamento dos equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e de lazer existentes, acompanhado de registro fotográfico.

#### **3.3 Perfil socioeconômico**

Diagnóstico socioeconômico da população residente nas áreas de influência, contemplando, no mínimo:

I – população (adensamento, gênero, faixa etária, cor ou raça);

II – habitação;

III – saúde;

IV – educação;

V – trabalho e renda.

#### **3.4 Paisagem cultural e patrimônio natural e histórico**

A caracterização da paisagem cultural e do patrimônio natural e histórico deverá abranger, no mínimo:

I – caracterização ambiental do terreno, com indicação da existência de arborização

e cobertura vegetal, quando houver;

II – estimativa de supressão vegetal, quando houver;

III – nos casos de supressão de vegetação arbórea, indicação da quantidade de espécies a serem suprimidas e da destinação ou aproveitamento do material lenhoso;

IV – identificação de restrições ambientais no entorno do imóvel, apresentada em mapas georreferenciados, quando houver;

V – identificação de corpos hídricos, apresentada em mapas georreferenciados, quando houver;

VI – identificação de bens tombados ou protegidos, edificadas ou naturais, nas esferas municipal, estadual e federal, apresentada em mapas georreferenciados e registros fotográficos, quando houver.

#### **4. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA**

A análise dos impactos de vizinhança deverá identificar, caracterizar e avaliar, de forma integrada, os impactos positivos e negativos decorrentes da implantação e do funcionamento do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística, nas respectivas áreas de influência direta e indireta.

A avaliação deverá considerar as transformações urbanas, sociais, ambientais e territoriais induzidas, sendo realizada de maneira qualitativa e, sempre que tecnicamente viável, quantitativa, contemplando, no mínimo, os seguintes aspectos:

I – Adensamento populacional: análise das alterações na densidade demográfica e na dinâmica populacional das áreas de influência, decorrentes da atração de novos moradores, usuários, trabalhadores ou frequentadores, avaliando a capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente.

II – Equipamentos urbanos e comunitários: avaliação da capacidade instalada e da demanda adicional gerada pelo empreendimento sobre equipamentos e serviços públicos e comunitários, tais como saúde, educação, assistência social, segurança, lazer, cultura e demais serviços de interesse coletivo.

III – Uso e ocupação do solo: análise da compatibilidade do empreendimento com os usos existentes e previstos na legislação urbanística, bem como dos efeitos sobre a morfologia urbana, padrões construtivos, gabarito, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e conflitos de uso e ocupação.

IV – Valorização imobiliária: avaliação dos impactos do empreendimento sobre a dinâmica imobiliária local, incluindo alterações nos valores dos imóveis, processos de adensamento induzido, pressão sobre o mercado habitacional e potenciais efeitos de segregação socioespacial.

V – Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público: análise dos impactos sobre o sistema viário e de transportes, considerando a geração e atração de viagens, os fluxos de tráfego motorizado e não motorizado, a oferta e a demanda por transporte público, acessibilidade universal e segurança viária.

VI – Conforto ambiental, térmico, lumínico e acústico: avaliação das alterações nas condições ambientais locais, incluindo sombreamento, ventilação, ilhas de calor, iluminação natural e artificial, níveis de ruído e vibração, bem como seus efeitos sobre o bem-estar da população do entorno.

VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural: análise dos impactos sobre a paisagem urbana, os elementos naturais, os bens culturais e o patrimônio histórico protegido ou de interesse coletivo, considerando aspectos visuais, simbólicos, ambientais e de integração com o contexto urbano.

## **5. MEDIDAS ATENUANTES E COMPENSATÓRIAS**

As medidas atenuantes e compensatórias deverão ser propostas de forma diretamente vinculada aos impactos identificados, sendo obrigatória sua sistematização por meio do preenchimento do Quadro-Síntese de Medidas Atenuantes e Compensatórias.

O Quadro-Síntese deverá conter, no mínimo, os seguintes campos:

I – fase de ocorrência do impacto (implantação, funcionamento ou inexistente);

II – meio afetado (físico, biótico ou antrópico);

III – descrição da medida de adequação;

IV – classificação da medida (atenuante ou compensatória);

V – prazo de implementação;

VI – custo estimado;

VII – resultados previstos.

Na hipótese de inexistência de determinado impacto, o campo “fase de ocorrência” deverá ser preenchido como “inexistente”, vedada a exclusão de linhas.

Este item deverá conter, obrigatoriamente, a descrição textual detalhada das medidas propostas, com a devida fundamentação técnica, podendo ser acompanhada de imagens ilustrativas, exemplos ou esquemas explicativos, quando pertinentes, observadas as diretrizes estabelecidas na Instrução Normativa.

## **6. CONCLUSÕES E REFERÊNCIAS**

I – apresentação das conclusões técnicas do EIV/RIV, contendo a síntese dos principais impactos de vizinhança identificados, a avaliação de sua relevância e a análise da adequação, suficiência e coerência das medidas atenuantes e compensatórias propostas;

II – indicação das referências bibliográficas, cartográficas, gráficas e normativas utilizadas na elaboração do estudo, incluindo normas técnicas, mapas, tabelas, gráficos, fotografias e demais fontes relevantes que subsidiaram as análises e conclusões apresentadas.

## **7. IMAGENS E ANEXOS**

I – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico pela elaboração do EIV/RIV;

II – peças gráficas, mapas e imagens que subsidiem e comprovem as análises realizadas, tais como plantas, cortes, fachadas, perspectivas, diagramas, mapas temáticos e registros fotográficos;

III – documentação complementar eventualmente exigida pelo órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial, nos termos da Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026, quando necessária à adequada compreensão, análise e validação do estudo.