



[Legislação Correlata - Lei Complementar 1044 de 02/04/2025](#)

[Legislação Correlata - Portaria 46 de 01/04/2025](#)

## **LEI Nº 6.744, DE 07 DE DEZEMBRO DE 2020**

[\(Regulamentado\(a\) pelo\(a\) Decreto 43804 de 04/10/2022](#)

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Distrito Federal e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

Art. 1º Esta Lei regula a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV no Distrito Federal, prevista nos [arts. 204 a 208 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), em consonância com os princípios e diretrizes estabelecidos na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, no Estatuto da Cidade, no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, na legislação de uso e ocupação do solo e nas demais legislações afetas à matéria.

Art. 2º O EIV constitui instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do poder público para habilitação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicas ou privadas, em área urbana ou rural, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles.

§ 1º O EIV não pode ser aplicado para autorizar a implantação de empreendimentos e atividades em discordância com as normas urbanísticas, excetuando-se aqueles objeto do instrumento de compensação urbanística.

§ 2º O certificado de viabilidade de vizinhança é o documento que autoriza e orienta a habilitação de projetos e a emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento para os casos previstos nesta Lei.

§ 3º O EIV deve ser examinado pela Comissão Permanente de Análise do EIV – CPA/EIV.

Art. 3º São objetivos da aplicação do EIV:

I – abordar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária da área de estudo e suas proximidades;

II – assegurar o respeito ao interesse coletivo quanto aos limites do parcelamento, do uso, da ocupação do solo e do desenvolvimento econômico para garantir o direito à qualidade de vida e ao bem-estar da população;

III – identificar, qualificar, estimar, analisar e prever a presença de impacto ou risco de dano que possa ser causado pela implantação de empreendimento ou atividade;

IV – proteger e valorizar a paisagem urbana e o patrimônio cultural distrital e brasileiro, em especial o conjunto urbanístico de Brasília;

V – possibilitar a inserção harmônica do empreendimento ou da atividade no seu entorno, de modo a promover a sustentabilidade e o desenvolvimento econômico, preservando os interesses gerais e coletivos;

VI – definir medidas para prevenir, eliminar, minimizar e compensar os efeitos adversos de empreendimento ou atividade com risco à saúde, à segurança e ao bem-estar da população;

VII – assegurar a democratização dos processos decisórios, por meio da participação da população na avaliação da viabilidade dos empreendimentos ou atividades sujeitos a EIV;

VIII – garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;

IX – garantir a mobilidade urbana e a previsão de infraestrutura adequada à inserção do empreendimento.

X – prever e mitigar os impactos da geração de tráfego, bem como adequar a demanda por transporte público decorrente do empreendimento. ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

## **CAPÍTULO II DA APLICAÇÃO DO EIV**

Art. 4º A apresentação do EIV e a emissão do certificado de viabilidade de vizinhança são pré-requisitos para:

I – aprovação de projeto específico de cada Área de Dinamização e Polo Multifuncional definido no PDOT;

II – aprovação de Operação Urbana Consorciada;

III – habilitação de projeto arquitetônico de empreendimento público ou privado, quando enquadrado nos critérios do Anexo Único desta Lei;

IV – aprovação de grandes intervenções viárias objeto de licenciamento ambiental, desde que deliberado pela CPA/EIV, mediante análise do grau de complexidade da intervenção.

§ 1º O EIV deve viabilizar o empreendimento e resultar em soluções que visem, ao máximo, à superação dos impactos, sendo exigidas medidas de mitigação e compensação de impactos, nos termos do Capítulo IV.

~~§ 2º Quando o empreendimento apresente uso original e coeficiente básico, nos termos da legislação vigente, deve ser adotado procedimento específico, conforme regulamento, no que se refere ao conteúdo do estudo e das medidas mitigadoras e compensatórias. ([Parágrafo Revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).~~

§ 3º A critério do Estado, o EIV pode ser elaborado coletivamente para 2 ou mais empreendimentos, desde que demonstrada a viabilidade de análise junto ao órgão responsável pelo planejamento urbano, conforme regulamento.

~~§ 4º Fica facultada ao interessado a elaboração do EIV de parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais.~~

§ 4º Fica facultada ao interessado a elaboração do EIV de parcelamento do solo, condomínio urbanístico, condomínio de lotes e casos que necessitem da elaboração de plano de ocupação, na forma da legislação vigente. ([Parágrafo Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

Art. 5º Para fins de enquadramento em EIV, nos termos do art. 4º, III, o cálculo do porte da edificação varia conforme a sua localização e a natureza da atividade definidas no Anexo Único, da seguinte forma:

I – para empreendimentos localizados na Zona A no zoneamento de Demanda de Transporte Individual, deve-se observar o limite de enquadramento da respectiva zona;

II – para empreendimentos localizados na Zona B no zoneamento de Demanda de Transporte Individual, deve-se observar o limite de enquadramento da respectiva zona;

III – para atividades da categoria 1, o cálculo do porte do empreendimento equivale à área total de construção, excetuando-se áreas destinadas à garagem;

IV – para atividades da categoria 2, o cálculo do porte do empreendimento equivale à área total de construção, excetuando-se áreas destinadas à garagem, e somando-se as áreas destinadas a piscinas, quadras de esportes, áreas de recreação e pátio de manobras;

V – para atividades da categoria 3, o cálculo do porte equivale à área total de construção.

§ 1º O enquadramento em EIV ocorre sempre que o resultado do cálculo do porte de que trata o caputiguale ou ultrapasse o respectivo limite estabelecido no Anexo Único.

§ 2º Para fins de licenciamento de obras com mais de uma atividade ou uso, o enquadramento em EIV dá-se pela equação  $AE = \sum F_n \times A_n$ , em que:

I – AE – área de enquadramento: equivale ao somatório do resultado da multiplicação do fator de conversão pela área da edificação segundo sua categoria de atividade;

II –  $F_n$  – fator de conversão: definido na coluna correspondente do Anexo Único;

III –  $A_n$  – área da edificação por natureza de atividade: calculada nos termos dos incisos III, IV e V do caput.

§ 3º O empreendimento cujo resultado da área de enquadramento seja igual ou superior a 40.000 metros quadrados para o tipo A, e igual ou superior a 45.000 metros quadrados para o tipo B, enquadra-se em EIV.

§ 4º O zoneamento de Demanda de Transporte Individual de que tratam os incisos I e II do caputtem como base a concentração de viagens desse modal no território, sendo definido conforme o regulamento e aprovado por ato do Poder Executivo. ([Regulamentado\(a\) pelo\(a\) Decreto 41772 de 03/02/2021](#)).

Art. 6º Não são objeto de EIV os empreendimentos de:

I – projeto arquitetônico de modificação com acréscimo de área inferior a 10% da área total de construção aprovada, sem alteração de atividade, no caso da primeira modificação após 4 de fevereiro de 2013;

II – projeto arquitetônico de modificação com acréscimo de área inferior a 30% da área de construção aprovada, quando o empreendimento já tiver sido objeto de EIV;

III – projeto arquitetônico de modificação de projeto, sem acréscimo ou com decréscimo de área, desde que mantidos o uso ou atividades licenciadas;

~~IV – parcelamento de interesse social e habilitação de projeto de arquitetura de interesse social situada em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;~~

IV – parcelamento de interesse social e habilitação de projeto de arquitetura de interesse social; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~V – projeto arquitetônico cujo parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais tenham sido objeto de EIV, quando do licenciamento urbanístico;~~

V – projeto arquitetônico cujo parcelamento do solo, condomínio urbanístico, projeto urbanístico com diretrizes especiais ou condomínio de lotes que tenham sido objeto de EIV, quando do licenciamento urbanístico; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

VI – parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais que já possuam estudo urbanístico, estudo ambiental ou plano de ocupação aprovados em 4 de fevereiro de 2013;

VII – entidades de assistência social e entidades religiosas de qualquer natureza;

VIII – áreas contempladas na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009.

IX – projeto arquitetônico que utilizar o coeficiente básico. ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

§ 1º O disposto no inciso V fica restrito a requerimento de habilitação de projeto de arquitetura e de licenciamento para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades inseridos em área cujo projeto urbanístico tenha sido aprovado em até 10 anos, contados da data da publicação do decreto de aprovação.

§ 2º O disposto no inciso V não se aplica aos parcelamentos do solo decorrentes de processos de regularização fundiária.

Art. 7º Na hipótese de empreendimento sujeito à exigência simultânea de elaboração de EIV e de outro instrumento de avaliação de impacto ambiental, eles podem ser incorporados em um único instrumento, desde que o conteúdo mínimo exigido em ambos seja contemplado.

§ 1º A avaliação dos casos enquadrados no caput é feita por comissão integrada por representantes dos órgãos responsáveis pela avaliação dos respectivos instrumentos, conforme regulamento.

§ 2º Nos casos previstos no caput, o Estudo de Impacto Ambiental e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA incorporam o conteúdo do EIV.

§ 3º Nos casos previstos no § 2º, estando incorporado o conteúdo do EIV, o Estudo de Impacto Ambiental e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA é aprovado pelo órgão competente, aplicando-se, a esses casos, o disposto no art. 6º, V. ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

### **CAPÍTULO III DA ELABORAÇÃO DO EIV**

#### **Seção I Do Termo de Referência**

~~Art. 8º O Termo de Referência – TR é o documento oficial elaborado pela CPA/EIV que tem por objetivo indicar os elementos mínimos necessários para nortear a elaboração do EIV e possibilitar a análise qualificada de todos os aspectos que compõem o estudo, conforme regulamento.~~

Art. 8º O Termo de Referência – TR é o documento oficial que tem por objetivo indicar os elementos mínimos necessários para nortear a elaboração do EIV e possibilitar a análise qualificada de todos os aspectos que compõem o estudo, observado o disposto no regulamento. ([Artigo Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~Parágrafo único. O TR deve apresentar conteúdo que aborde, no mínimo, as seguintes questões:~~

§ 1º O TR deve apresentar conteúdo que aborde, no mínimo, as seguintes questões: ([Parágrafo Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~I – porte do empreendimento;~~

I – porte do empreendimento; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~II – tipo de atividade;~~

II – tipo de atividade; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~III – impacto na infraestrutura instalada;~~

III – impacto na infraestrutura instalada; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~IV – impacto na mobilidade urbana;~~

IV – impacto na mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~V – características físicas e ambientais da área e do entorno, com indicação das que devem ser obrigatoriamente preservadas;~~

V – características físicas e ambientais da área e do entorno, com indicação das que devem ser obrigatoriamente preservadas; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~VI – características do patrimônio material, imaterial, natural e paisagístico da área e do entorno, com indicação das que devem ser obrigatoriamente preservadas;~~

VI – características do patrimônio material, imaterial, natural e paisagístico da área e do entorno, com indicação das que devem ser obrigatoriamente preservadas; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~VII – dinâmica de emprego e renda no local e na sua área de influência;~~

VII – dinâmica de emprego e renda no local e na sua área de influência; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~VIII – aspectos relevantes que a CPA/EIV considere necessários para a realização do EIV.~~

VIII – aspectos relevantes que a CPA/EIV considere necessários para a realização do EIV. ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

§ 2º O TR deve ser elaborado pelo órgão responsável pelo planejamento urbano do Distrito Federal para posterior aprovação da CPA/EIV. ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

## **Seção II Do Conteúdo do EIV**

Art. 9º O EIV deve incluir o conteúdo necessário, a ser definido conforme regulamento, para análise dos dados nas várias fases de implantação do empreendimento, visando à identificação e avaliação de impactos relacionados aos seguintes temas:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização e desvalorização imobiliária;

V – mobilidade urbana;

VI – conforto ambiental;

VII – paisagem urbana, patrimônio natural e cultural;

VIII – qualidade do espaço urbano.

IX – geração de tráfego; ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

X – demanda por transporte público. ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

§ 1º O EIV deve abordar as medidas de mitigação e compensação em função dos efeitos dos impactos gerados para adequar e viabilizar a inserção do empreendimento, em harmonia com as condições do local pretendido e seu entorno, caso necessárias.

§ 2º O EIV deve incorporar custos estimados, cronograma e responsáveis pela implantação, planos e programas de monitoramento das medidas propostas, quando houver, e apresentar orçamento analítico das medidas mitigadoras e compensatórias, acompanhado do respectivo cronograma físico-financeiro de implantação, que deve ser atualizado trimestralmente, com base no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, calculado pela Fundação Getulio Vargas – FGV, ou outro fator de correção equivalente.

§ 3º A análise prevista das questões indicadas no caput deve abordar as transformações urbanísticas, os benefícios, ônus e problemas futuros relacionados à implantação da atividade ou empreendimento.

§ 4º O conteúdo do EIV de empreendimento enquadrado também em Polo Gerador de Viagens – PGV deve incorporar o conteúdo definido na [Lei nº 5.632, de 17 de março de 2016](#).

§ 5º Estudos urbanísticos, planos de ocupação e demais estudos técnicos aprovados para a área de inserção do empreendimento ou da atividade podem, a critério da CPA/EIV, ser aceitos, total ou parcialmente, como conteúdo do EIV.

§ 6º Caso o conteúdo do EIV apresentado não seja suficiente para avaliação dos impactos e definição das medidas mitigadoras e compensatórias, a CPA/EIV pode solicitar sua complementação.

~~§ 7º O EIV decorrente de empreendimento enquadrado na condição definida no art. 4º, § 2º, deve observar conteúdo e procedimento específico, conforme regulamento, resguardados os §§ 1º e 2º deste artigo. ([Parágrafo Revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).~~

§ 8º O estudo deve ser indeferido após 4 análises, caso não sejam sanadas todas as irregularidades apontadas pela CPA/EIV.

## **CAPÍTULO IV DAS MEDIDAS DE MITIGAÇÃO E COMPENSAÇÃO DE IMPACTOS**

## **Seção I Das Diretrizes Gerais**

Art. 10. As medidas de mitigação e compensação de impactos podem ser aplicadas de forma unitária ou cumulativa, e devem ser fixadas pelo EIV, com fundamento nas análises da CPA/EIV, que pode usar como base as contribuições oriundas do processo de consulta pública, considerando-se:

I – o porte do empreendimento e a proporcionalidade à gradação do dano ou impacto que venha a ser dimensionado;

II – a eliminação ou mitigação dos conflitos com os usos já implantados;

III – a inserção harmônica do empreendimento em seu entorno.

§ 1º A implantação das medidas de que trata o caput deve ser custeada pelo interessado, diretamente ou mediante contraprestação remunerada dos custos dos serviços e das obras a serem executadas pelo poder público, conforme regulamento.

§ 2º Quando a implementação das medidas de que trata o caput ocorrer de forma continuada, devem ser elaborados planos ou programas de monitoramento que especifiquem, no mínimo, a forma, a periodicidade e o prazo referente aos serviços.

Art. 11. Não são consideradas medidas de mitigação e compensação de impactos:

I – as obrigações pecuniárias provenientes da aplicação da outorga onerosa do direito de construir e da outorga onerosa de alteração de uso;

II – as obrigações previstas na lei específica que instituir a operação urbana consorciada, quando for o caso;

III – a implantação da infraestrutura necessária à obtenção do licenciamento edilício, conforme exigência do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE e demais legislações específicas.

## **Seção II Das Medidas de Mitigação**

Art. 12. As medidas de mitigação são aquelas destinadas a prevenir, reduzir ou evitar impactos adversos do empreendimento sobre sua área de influência, sendo exigidas para adequar o empreendimento ou a atividade ao meio ambiente urbano ou rural, sem prejudicar a população residente ou usuária da área e suas proximidades.

§ 1º As medidas mitigadoras a que se refere o caput podem ser de caráter socioeconômico, ambiental, de infraestrutura e de adequação de projeto.

§ 2º As medidas mitigadoras de adequação de projeto de arquitetura ou urbanismo podem contemplar ações:

I – de adequação dos parâmetros edíficos e urbanísticos, preservando-se o coeficiente básico e os usos da legislação urbanística afeta ao lote;

II – de adaptação do sistema viário e da circulação de veículos e pedestres;

III – que visam ao conforto e à preservação ambiental.

## **Seção III Das Medidas de Compensação**

Art. 13. As medidas de compensação são aquelas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados, devendo ser exigidas por danos não recuperáveis ou mitigáveis.

§ 1º As medidas de compensação podem contemplar o custeio direto ou indireto de ações relativas aos componentes do EIV, tais como:

I – implantação de paisagismo em área pública;

II – doação de áreas para implantação de equipamento comunitário ou habitação de interesse social;

III – preservação de bens de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

IV – qualificação, revitalização ou renovação de áreas comerciais e industriais em processo de decadência ou degradação;

V – implantação, urbanização e requalificação de área pública;

VI – implantação e manutenção de equipamento comunitário ou regional;

VII – implantação e manutenção de mobiliário urbano;

VIII – implantação de obras de arte e outros equipamentos urbanos;

IX – implantação de obras e serviços para facilitar a circulação de pedestres, ciclistas e portadores de necessidades especiais.

§ 2º As ações de compensação, quando realizadas de forma indireta, devem ocorrer por meio de contrapartida pecuniária definida conforme regulamento.

§ 3º No caso de compensação nos termos do § 2º, o recurso deve ser recolhido diretamente na conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – Fundurb.

Art. 14. Fica criada fonte de receita própria relacionada aos recursos pecuniários decorrentes da compensação de que trata o art. 13, § 3º, vinculada ao programa de trabalho e à dotação orçamentária recolhida diretamente na conta do Fundurb.

§ 1º Os recursos de que trata o caput devem ser movimentados pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, a partir de autorização da CPA/EIV, conforme resolução.

§ 2º O cumprimento da finalidade estabelecida no caput dá-se pelo desenvolvimento de estudos, pesquisas e projetos e pela realização de obras e serviços relacionados ao EIV a que o recurso esteja vinculado.

§ 3º Os recursos de que trata o caput possuem destinação exclusiva e não podem ser utilizados como suplementação orçamentária.

## **CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO EIV**

### **Seção I Da Participação Social**

Art. 15. Deve ser garantida a participação social no processo de aprovação do EIV por meio da realização de audiência pública única.

§ 1º A audiência pública deve ser convocada com antecedência de no mínimo 30 dias, sendo que seu edital de convocação deve ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal – DODFe em canais de comunicação acessíveis à população, de modo a garantir sua efetiva participação.

§ 2º O conteúdo do EIV deve ser apresentado pela equipe técnica responsável por sua elaboração.

§ 3º As sugestões e propostas advindas da audiência pública devem ser avaliadas pela CPA/EIV e subsidiar a elaboração de parecer final quanto à implementação da atividade ou do empreendimento objeto do EIV e à definição das medidas necessárias.

### **Seção II Da Aprovação do Estudo**

Art. 16. A CPA/EIV deve emitir relatório final com pronunciamento sobre as condições de viabilidade da atividade ou do empreendimento.

§ 1º O órgão responsável pelo planejamento urbano deve dar conhecimento ao interessado do relatório final da CPA/EIV.

§ 2º O relatório final da CPA/EIV deve ser submetido ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – Conplan para deliberação, quando se trate de EIV relativo aos casos detalhados no art. 4º, I e II.

§ 3º A aprovação do instrumento do EIV pelo órgão responsável pelo planejamento urbano ocorre por meio da emissão do certificado de viabilidade de vizinhança e, quando houver, pela assinatura do termo de compromisso.

Art. 17. Nos casos em que haja necessidade de medidas de mitigação e compensação de impactos, deve ser firmado termo de compromisso entre o interessado e o Distrito Federal, acompanhado de garantia, conforme regulamento, de 5% dos valores de responsabilidade do interessado, estimados com base no EIV.

§ 1º Deve ser apresentada garantia para cada medida definida no termo de compromisso, conforme regulamento, antes do início de sua implementação, com valor correspondente ao total do orçamento do seu projeto.

§ 2º A garantia de que trata o § 1º deve ser devolvida ao interessado após a execução das medidas correspondentes, conforme atestadas pela CPA/EIV.

§ 3º A elaboração e a assinatura do termo de compromisso devem ser providenciadas pelo Distrito Federal previamente à emissão da licença de obras.

§ 4º As medidas mitigadoras são consideradas cumpridas quando integralmente executadas, independentemente do valor aplicado.

§ 5º É dispensada a necessidade de celebração do termo de compromisso de que trata o caput, nos casos em que o interessado seja órgão da administração direta do Distrito Federal.

§ 6º Nos casos em que seja dispensada a necessidade de celebração do termo de compromisso, o interessado deve iniciar a execução da construção em prazo definido, conforme regulamento, sob pena de revogação do certificado de viabilidade de vizinhança.

§ 7º Não se aplica o disposto no § 6º às hipóteses estabelecidas no art. 4º, I, II e IV.

Art. 18. O extrato do certificado de viabilidade de vizinhança e o termo de compromisso devem ser publicados no DODF.

Art. 19. O EIV é válido enquanto o certificado de viabilidade de vizinhança estiver válido ou enquanto o termo de compromisso estiver em cumprimento.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica quando haja alteração do projeto.

Art. 20. A habilitação e o licenciamento devem respeitar as disposições contidas no certificado de viabilidade de vizinhança e no termo de compromisso.

Parágrafo único. Os órgãos, as entidades ou as concessionárias devem ser comunicados quanto à habilitação ou licenciamento do empreendimento ou da atividade, para conhecimento e acompanhamento da implementação das medidas de mitigação e compensação, conforme as respectivas competências.

Art. 21. A emissão da carta de habite-se final fica condicionada à declaração dos órgãos competentes de que foram implementadas todas as medidas de mitigação e compensação, conforme regulamento.

Parágrafo único. Excetuam-se do caput medidas de caráter contínuo em que o cronograma exceda a data de emissão da carta de habite-se ou da licença de funcionamento, devendo ser indicado executor para acompanhar o seu cumprimento.

## **CAPÍTULO VI DOS PRAZOS E DA VALIDADE DO EIV**

Art. 22. Os prazos para as respostas aos requerimentos relativos aos procedimentos do processo do EIV são:

I – emissão do TR: 10 dias após solicitação;

II – análise do EIV: 60 dias após apresentação do estudo e pagamento da taxa de análise;

III – emissão e aprovação do relatório final pela CPA/EIV: 45 dias após a audiência pública, caso não haja exigências dela decorrentes;

IV – deliberação do relatório final pelo Conplan, quando for o caso: 30 dias após submissão àquele colegiado.

§ 1º Os prazos indicados neste artigo podem ser prorrogados por igual período, mediante justificativa e aviso ao interessado.

§ 2º A partir da emissão do TR, o interessado tem 90 dias para apresentar o EIV, podendo o prazo ser prorrogado por igual período, mediante solicitação, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano.

§ 3º Quando se trate de EIV elaborado ou contratado pela administração pública, o prazo para apresentação do EIV é de 180 dias, podendo ser prorrogado por igual período, mediante solicitação do interessado, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano.

§ 4º O interessado pode interpor recurso administrativo ao relatório final, no prazo de 15 dias após sua emissão.

Art. 23. O certificado de viabilidade de vizinhança tem validade de 1 ano, contado da sua publicação.

§ 1º Nos casos do art. 4º, I, II e IV, o certificado de viabilidade de vizinhança tem validade de 4 anos.

§ 2º O prazo de validade pode ser prorrogado por igual período, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano, mediante solicitação fundamentada do interessado.

§ 3º Pode ser exigida pela CPA/EIV a atualização de dados ou informações do EIV aprovados para análise da prorrogação do certificado de viabilidade de vizinhança.

~~§ 4º Após a habilitação do projeto de arquitetura, o interessado tem o prazo de 1 ano, prorrogável por igual período, nos termos dos §§ 2º e 3º, para obter a licença de obras, sob pena de revogação do certificado de viabilidade de vizinhança.~~

§ 4º Após a expedição do certificado de viabilidade de vizinhança, sob pena de revogação, o interessado tem o prazo de 1 ano, prorrogável por igual período, nos termos dos §§ 2º e 3º, para obter a licença de obras. [\(Parágrafo Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024\)](#)

§ 5º Nos casos em que não se formalize termo de compromisso, o interessado tem o prazo de 1 ano, prorrogável por igual período, nos termos dos §§ 2º e 3º, para iniciar a execução da construção após a emissão da licença de obras, sob pena de revogação do certificado de viabilidade de vizinhança.

§ 6º Não se aplica o disposto no § 5º às hipóteses estabelecidas no art. 4º, I, II e IV.

~~§ 7º Quando se trate de EIV elaborado pela administração pública, de forma direta ou indireta, os prazos previstos nesta Lei podem ser prorrogados, mediante solicitação e avaliação pela CPA/EIV~~

§ 7º Quando se tratar de EIV elaborado pela administração pública, de forma direta ou indireta, os prazos previstos nesta Lei podem ser prorrogados, mediante solicitação e avaliação pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal. [\(Parágrafo Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024\)](#)

## **CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES E DAS COMPETÊNCIAS**

Art. 24. Compete ao interessado, público ou privado:

I – elaborar e apresentar o EIV;

II – cumprir as exigências;

III – prestar esclarecimentos e complementar informações no curso da análise técnica do EIV;

IV – implementar as medidas de mitigação e compensação de impactos e, quando necessário, do respectivo plano ou programa de monitoramento;

V – cumprir as condições e as medidas estabelecidas e ajustadas com o órgão responsável pelo planejamento urbano, quando necessárias. Parágrafo único. As despesas relativas às obrigações elencadas nos incisos do caput devem ser custeadas pelo interessado.

VI – organizar, coordenar e custear a realização da audiência pública de EIV, conforme definido no regulamento. [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024\)](#)

Art. 25. Compete à equipe técnica ou ao profissional que elaborou o EIV a responsabilidade acerca das informações, dados e demais elementos apresentados no EIV, sobre os quais o interessado deve estar ciente.

Art. 26. Compete ao órgão responsável pelo planejamento urbano:

I – encaminhar à CPA/EIV os processos relativos aos empreendimentos e às atividades sujeitos a EIV;

II – prestar suporte técnico à CPA/EIV;

III – disponibilizar para consulta de qualquer interessado os documentos relativos ao EIV;

IV – realizar audiência pública de EIV, conforme rito previsto em legislação específica;

V – revisar os procedimentos administrativos de análise e aprovação de EIV;

VI – aprovar o instrumento do EIV e emitir o certificado de viabilidade de vizinhança, conforme relatório final da CPA/EIV;

VII – elaborar o termo de compromisso, quando haja necessidade de implantação de medidas mitigadoras e compensatórias;

VIII – dar publicidade aos documentos aprovados pela CPA/EIV e aos demais atos praticados;

IX – publicar o extrato do certificado de viabilidade de vizinhança e o termo de compromisso no DODF.

X – verificar a conformidade do EIV com os requisitos exigidos para sua elaboração; ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

XI – examinar a consistência técnica do EIV; ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

XII – avaliar o cumprimento das recomendações ou ajustes definidos pela CPA/EIV. ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

Parágrafo único. A audiência pública realizada na forma do art. 24, VI, deve ser acompanhada, na forma do regulamento, por representante do Poder Executivo, a quem cabe atestar a conformidade dos procedimentos e da ata. ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

Art. 27. Compete à CPA/EIV:

~~I – elaborar o TR;~~

I – aprovar o TR previsto no art. 8º ou indicar ao proponente as correções necessárias para a sua adequação à legislação e ao TR; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~II – verificar a conformidade do EIV com os requisitos exigidos para sua elaboração;~~ ([Inciso Revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

~~III – examinar a consistência técnica do EIV;~~ ([Inciso Revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

IV – solicitar esclarecimentos e complementação das informações apresentadas;

V – recomendar ou exigir ajustes;

VI – acompanhar a audiência pública;

VII – recomendar a dispensa de elaboração de EIV quando for julgado que todos os elementos necessários estão contemplados em estudos existentes;

VIII – emitir parecer sobre o EIV do projeto submetido à sua consideração, recomendando o aceite ou a rejeição do documento pela autoridade competente, de modo parcial ou total;

IX – emitir recomendações acerca da adequação do projeto e das medidas de prevenção, recuperação, mitigação ou compensação a serem adotadas, quando for o caso;

~~X – manifestar-se quanto à prorrogação da validade do certificado de viabilidade de vizinhança;~~ ([Inciso Revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

XI – manifestar-se quanto aos recursos;

XII – emitir o relatório final;

XIII – realizar outras atribuições definidas no regulamento desta Lei.

Parágrafo único. A CPA/EIV deve ser composta por órgãos, entidades e concessionárias, respeitadas suas respectivas competências, conforme regulamento.

## **CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES**

Art. 28. Considera-se infração toda ação ou omissão que importe na inobservância dos preceitos desta Lei ou de seu regulamento, especialmente:

I – apresentar projeto, plano, estudo, memorial descritivo ou outro documento ou informação que induza o agente público a erro de análise sobre a necessidade de exigência ou dispensa de EIV;

II – apresentar dados, informações e levantamentos incorretos no EIV;

III – omitir dados, informações e levantamentos no EIV, de forma culposa ou dolosa;

IV – descumprir medidas de prevenção, recuperação, mitigação ou compensação, recomendações e condicionantes para implantação das atividades e dos empreendimentos objeto de EIV.

Parágrafo único. O infrator é obrigado a indenizar e reparar os danos causados a terceiros, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis na ocorrência das infrações previstas neste artigo.

Art. 29. Sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis, as infrações às normas indicadas no art. 28 devem ser submetidas, isolada ou cumulativamente, às seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

III – perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais concedidos por órgão ou entidade do Distrito Federal;

IV – perda ou suspensão da participação em linhas de financiamento em estabelecimentos oficiais de crédito do Distrito Federal.

§ 1º A advertência deve indicar o prazo para regularização da situação, sob pena de aplicação de multa e demais sanções previstas nesta Lei.

§ 2º As sanções previstas nos incisos I e II devem ser aplicadas pela fiscalização dos órgãos, entidades e concessionárias competentes.

§ 3º Quando se trate de incidência de infração relativa ao EIV, na fase de instrução, análise e definição da viabilidade ou não, o órgão responsável pelo planejamento urbano pode aplicar a sanção prevista no inciso I.

§ 4º As sanções previstas nos incisos III e IV devem ser aplicadas por meio de ato declaratório de perda, restrição ou suspensão pela autoridade administrativa ou financeira que concedeu os benefícios, incentivos ou financiamentos, mediante comunicação do órgão responsável pela fiscalização.

Art. 30. As multas pelas infrações previstas nesta Lei devem ser aplicadas ao proprietário do empreendimento ou estabelecimento, quando os termos da advertência não forem atendidos no prazo estipulado.

§ 1º As multas devem ser aplicadas de acordo com a gravidade da infração e conforme a área do empreendimento, no valor-base de:

I – R\$ 10.000,00 por infração prevista no art. 28, I, II e III;

II – R\$ 20.000,00 por infração prevista no art. 28, IV.

§ 2º As multas aplicadas aos empreendimentos constantes do art. 4º, I, II e IV, devem ser calculadas com base nos valores definidos no § 1º, multiplicados pelo índice k, referente à área da poligonal do empreendimento

objeto da infração, de acordo com os seguintes valores:

I – até 20 hectares:  $k=1$ ;

II – acima de 20 hectares e até 40 hectares:  $k=2$ ;

III – acima de 40 hectares e até 60 hectares:  $k=3$ ;

IV – acima de 60 hectares:  $k=4$ .

§ 3º As multas aplicadas aos empreendimentos constantes do art. 4º, III, devem ser calculadas tomando-se por base os valores definidos no § 1º, multiplicados pelo índice  $k$ , referente à relação da área do empreendimento objeto da infração com as áreas mínimas definidas no Anexo Único, de acordo com o seguinte:

I – se a área do empreendimento for igual ou exceder a área mínima em até 10%:  $k=1$ ;

II – se a área do empreendimento exceder a área mínima entre 10% e 50%:  $k=2$ ;

III – se a área do empreendimento exceder a área mínima entre 50% e 100%:  $k=3$ ;

IV – se a área do empreendimento exceder a área mínima em mais de 100%:  $k=4$ .

§ 4º As multas devem ser aplicadas em dobro e de forma cumulativa, se ocorrer má-fé, dolo, reincidência ou infração continuada.

§ 5º Considera-se infração continuada a manutenção do fato ou da omissão após 30 dias da aplicação da multa anterior.

§ 6º No caso de infração continuada, a multa deve ser aplicada até cessar a infração.

§ 7º Considera-se reincidente o infrator autuado mais de 1 vez no período de 12 meses, pela mesma infração, após o julgamento definitivo do auto de infração originário.

§ 8º Ao responsável técnico pela obra ou pela elaboração do EIV, a multa, quando cabível, corresponde a 50% do valor aplicado como multa ao proprietário.

§ 9º Não se aplica a multa prevista no § 8º quando o responsável técnico comunicar previamente a irregularidade à autoridade competente.

§ 10. Nos empreendimentos que tiverem mais de 1 atividade, o índice  $k$  disposto no § 3º é definido considerando o percentual resultante da relação da área de enquadramento, calculada nos termos definidos no art. 5º, § 2º, com o limite definido no art. 5º, § 3º.

Art. 31. Deve ser aplicada, simultaneamente à sanção prevista no art. 30, § 4º, a sanção de perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais e a de perda ou suspensão da participação em linhas de financiamento em estabelecimentos oficiais de crédito do Distrito Federal.

Art. 32. As multas devem ser recolhidas em parcela única diretamente na conta do Fundurb.

Art. 33. Para aplicação de qualquer das sanções previstas nesta Lei, são respeitados os princípios do contraditório, da ampla defesa, da razoabilidade e da proporcionalidade.

## **CAPÍTULO IX DAS TAXAS DE EIV**

Art. 34. Fica instituída a taxa de análise de EIV.

§ 1º A taxa de análise tem por base o valor de R\$ 1.460,00 e deve ser paga antecipadamente à prática de qualquer ato ou atividade sujeita à sua incidência.

§ 2º A taxa de análise de EIV tem por base o valor definido no § 1º, multiplicado pelo índice  $y$ , referente à área da poligonal do empreendimento constante do art. 4º, I, II e IV, consideradas as seguintes faixas de cobrança:

I – até 10 hectares:  $y=2$ ;

II – acima de 10 hectares e até 20 hectares:  $y=3$ ;

III – acima de 20 hectares e até 30 hectares:  $y=4$ ;

IV – acima de 30 hectares e até 40 hectares:  $y=5$ ;

V – acima de 40 hectares e até 50 hectares:  $y=6$ ;

VI – acima de 50 hectares e até 60 hectares:  $y=7$ ;

VII – acima de 60 hectares:  $y=8$ .

§ 3º A taxa de análise de EIV deve ser cobrada tomando-se por base o valor definido no § 1º, multiplicado pelo índice  $y$ , referente à área de construção pretendida para os empreendimentos constantes no art. 4º, III, consideradas as seguintes faixas de cobrança:

I – até 5.000 metros quadrados:  $y=1$ ;

II – acima de 5.000 metros quadrados e até 10.000 metros quadrados:  $y=2$ ;

III – acima de 10.000 metros quadrados e até 15.000 metros quadrados:  $y=3$ ;

IV – acima de 15.000 metros quadrados e até 20.000 metros quadrados:  $y=4$ ;

V – acima de 20.000 metros quadrados e até 40.000 metros quadrados:  $y=5$ ;

VI – acima de 40.000 metros quadrados:  $y=6$ .

§ 4º O recolhimento da taxa prevista no caput não isenta a cobrança dos valores correspondentes a outros procedimentos.

Art. 35. A taxa de análise do EIV inclui o exame do estudo, a emissão de pareceres e relatórios e a listagem de exigências.

Parágrafo único. A partir da segunda listagem de exigências para correção ou complementação de informações previstas no TR, é cobrada nova taxa no valor de 50% da cobrada inicialmente, exceto quando for relativa a itens não listados anteriormente.

Art. 36. Ficam instituídas as taxas de emissão de TR e de atestado de viabilidade, as quais devem ser recolhidas previamente às respectivas emissões.

§ 1º O valor-base das taxas indicadas no caput é de R\$ 291,00.

§ 2º O atestado de viabilidade, referido no art. 46 da Lei nº 5.022, de 4 de fevereiro de 2013, corresponde ao certificado de viabilidade de vizinhança.

§ 3º A cobrança de taxa para emissão do TR a que se refere o caput aplica-se apenas ao empreendimento que demandar análise específica, divergente do padrão previamente aprovado pela CPA/EIV.

Art. 37. Todas as taxas de EIV devem ser recolhidas em parcela única diretamente na conta do Fundurb.

## **CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 38. Deve constar dos editais de licitação da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap a informação sobre a necessidade de elaboração de EIV para os casos definidos nesta Lei.

Art. 39. Esta Lei não se aplica aos empreendimentos e às atividades com licença de construção ou de funcionamento válidas e emitidas até a data de sua publicação.

§ 1º Considera-se novo requerimento, com aplicação desta Lei, a implementação de atividade não prevista nas licenças mencionadas no caput.

§ 2º (VETADO)

Art. 40. Aos processos administrativos para licenciamento de edificações, bem como aos demais processos instaurados em decorrência deles, iniciados até a data de publicação desta Lei, aplicam-se as regras e procedimentos definidos na Lei nº 5.022, de 2013.

§ 1º Fica facultado ao proprietário ou ao titular do direito de construir, no prazo máximo de 90 dias, a contar da data de publicação desta Lei, optar pelas regras e procedimentos desta Lei.

§ 2º Os processos a que se refere o caputdevem ter prioridade em relação aos demais casos previstos nesta Lei.

Art. 41. Os valores previstos nesta Lei devem ser atualizados anualmente pelo mesmo índice que atualizar os valores expressos em moeda corrente na legislação do Distrito Federal.

Art. 42. São nulos os licenciamentos de qualquer natureza realizados sem a observância das disposições contidas nesta Lei, com exceção das hipóteses previstas nos arts. 39 e 40.

Art. 43. O poder público deve regulamentar esta Lei no prazo de 60 dias, contados de sua publicação.

Art. 44. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a [Lei nº 5.022, de 2013](#).

Art. 45. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, observado, no que se refere às taxas, o [art. 128, III, da LODF](#).

Parágrafo único. As taxas e regras dispostas no Capítulo VII da Lei nº 5.022, de 2013, permanecem vigentes até a data do início da cobrança das taxas instituídas nesta Lei.

**Brasília, 07 de dezembro de 2020**

**133º da República e 61º de Brasília**

**IBANEIS ROCHA**

O anexo único consta no DODF.

Este texto não substitui o publicado no DODF nº 230 de 09/12/2020

[Este texto não substitui o publicado no DODF nº 230, seção 1, 2 e 3 de 08/12/2020 p. 15, col. 1](#)

[Este texto não substitui o publicado no DODF nº 231, seção 1, 2 e 3 de 09/12/2020 p. 1, col. 1](#)

[Este texto não substitui o publicado no DODF nº 231, seção 1, 2 e 3 de 09/12/2020 p. 1, col. 1](#)