

A PERTINÊNCIA E DELIMITAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA EM FACE DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL QUANTO AO DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO SUSTENTÁVEL MUNICIPAL

Yasser Ramadan
Aluno do Curso de Direito-FEB
yramadr@hotmail.com

Resumo

O trabalho em tela visa demonstrar instrumentos que objetivam retificar as distorções do crescimento urbano. Assim, o Estatuto da Cidade prevê como um de seus recursos mais importantes o estudo de impacto de vizinhança (EIV), cuja regulamentação é obrigatória para todos os municípios brasileiros, conforme os artigos 36 e 37 da Lei n. 1.0257/01. Já o Estudo Prévio de Impacto Ambiental é um mecanismo de Política Nacional do Meio Ambiente (Lei 6.938/81), disciplinado em nível constitucional (artigo 225, § 1º, IV, de CF) por ser um importante mecanismo de controle administrativo preventivo. A Lei n. 1.0257/01 regula o uso da propriedade urbana a favor do bem social coletivo, bem como tem o condão de ordenar o pleno desenvolvimento da cidade, garantindo a sustentabilidade das cidades. Nesse sentido, o presente estudo analisa como deve ser a relação entre o EIV e o EIA quanto ao desenvolvimento sócio-econômico dos municípios brasileiros.

Palavras-chave: Estatuto da Cidade, EIV, EIA, Plano Diretor, Desenvolvimento Sustentável no meio ambiente urbano.

Introdução

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de gestão urbano-ambiental e tem sentido somente se for lidado com o Plano Diretor e com os demais instrumentos existentes. É congruente ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA) quanto à

avaliação dos impactos, mas se conturba significativamente quanto a objetivos. O EIV se designa aos projetos de cunho habitacionais, institucionais ou comerciais, públicos ou privados, para os quais não há a necessidade de EIA (quando precisa de EIA, não se aceita o EIV). A relação dos referidos Estudos (EIV e EIA) é de realmente de suma importância para o planejamento sustentável dos municípios brasileiros, bem como na proteção do meio ambiente como bem jurídico tutelável.

A grande importância desta pesquisa é analisar o Estudo de Impacto de Vizinhança, esclarecendo sua pertinência, conteúdo temático, equipe técnica responsável, bem como suas relações com o Estudo de Impacto Ambiental quanto ao desenvolvimento sócio-econômico municipal.

1. A Constituição Federal, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/01) e o Impacto de Vizinhança com o escopo no Desenvolvimento Sustentável no meio ambiente urbano.

JACOBI destaca a sustentabilidade como uma das maiores problemáticas deste século, assumindo um papel central na cogitação em torno das dimensões do desenvolvimento econômico sustentável e das alternativas que se configuram:

O quadro socioambiental que caracteriza as sociedades contemporâneas revela que o impacto dos humanos sobre o meio ambiente está causando impactos cada vez mais complexos, tanto em termos quantitativos quanto qualitativos. O conceito de desenvolvimento sustentável surge para enfrentar a crise ecológica, sendo que pelo menos duas correntes alimentaram este processo. Uma primeira que tem relação com aquelas correntes que desde a economia influenciaram mudanças nas abordagens do desenvolvimento econômico, notadamente a partir dos anos 70. Um exemplo desta linha de pensamento é o trabalho do Clube de Roma publicado sob o título de “Limites do Crescimento” em 1972, onde se argumenta de forma catastrofista que, para alcançar a estabilidade econômica e ecológica se propõe o congelamento do crescimento da população global e do capital industrial, mostrando a realidade dos recursos limitados, indicando um forte viés para o controle demográfico¹.

¹ JACOBI, Pedro Roberto. **Meio ambiente e sustentabilidade: Meio Ambiente e Sustentabilidade**” In: CEPAM. **O Município no Século XXI**. São Paulo: CEPAM, 1999, p. 175-184.

É nesse contexto que nasce o Estatuto da Cidade, na qual se identificam quais são os empreendimentos ou atividades que necessitam da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, havendo a participação popular na sua formulação, execução e acompanhamento dos planos, programas ou projetos de desenvolvimento urbano.

Portanto, é claro e evidente que o desenvolvimento urbano também ocorre mediante as construções de edificações e de instalações de atividades em elevados portes nas áreas urbanas.

Com base nesta problemática, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) prevê que os municípios brasileiros devem definir quais empreendimentos e quais atividades de iniciativas privadas ou públicas dependerão da elaboração e formação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EPIV). O estudo mencionado terá como força de tarefa identificar os impactos negativos e positivos dos empreendimentos ou atividades a serem criadas, implantadas, possibilitando as sugestões de soluções quanto à forma de contrabalançar, maneira de exceção e tipo de prevenção dos eventuais impactos negativos e até o conteúdo de analisar e estruturar os impactos positivos. Estes impactos podem se enquadrar em presunção relativa sobre os ruídos de sons, tecnologia do solo, iluminação, ventilação e tudo mais que possa prejudicar a qualidade de vida daqueles que vivem em tornos destes empreendimentos.

O Estatuto da Cidade aplica-se instruções gerais da política urbana, temas de interesse social que condiz o uso e gozo de fruição da propriedade em atividade defensiva dos interesses coletivos e difusos, a inconstância ambiental e a promoção do pleno desenvolvimento das funções sociais das urbes.

O Estatuto da Cidade se tornou uma injunção de um meio ambiente mágico, criando a garantia do direito a cidades sustentáveis. As cidades sustentáveis são garantias de cunho inédito no jus positivismo brasileiro, esta posição marca um momento histórico, pois, torna-se um importante direcionamento destinado a orientar e localizar a política de desenvolvimento urbano em proveito da dignidade da pessoa humana e seus destinatários.

Contudo, apesar de ter sido acrescido os institutos de direitos difusos, em especial, os ambientais; o Estatuto da Cidade organizou o meio ambiente artificial ampliando verticalmente seus bens tutelados, que doutrinadores e magistrados acreditam ser insuficientes sem a participação democrata, pois mesmo em face da tutela

material e processual dos direitos apontados não se acaba frente aos direitos materiais individuais. Outra questão preponderante se prende ao elo de fato que o Plano diretor, apontado como um quebra-cabeça para instalar e conjecturar o meio ambiente artificial não consagrando em seus mandamentos uma maior participação da população.

O conceito de desenvolvimento sustentável para o doutrinador não é somente impacto de atividade socioeconômico no meio ambiente. Condiz-se com as conseqüências da relação na qualidade de vida e no bem-estar da sociedade, tanto no tempo presente quanto no presságio. A ideologia da criação da palavra Desenvolvimento Sustentável é um tripé, denominado a junção da atividade econômica, meio ambiente e bem-estar da sociedade

BALLESTEROS o Desenvolvimento sustentável foi abordado com a:

[..] Constituição Brasileira juntamente com as demais Constituições Latino-Americanas adotou um modelo de desenvolvimento particular: o desenvolvimento sustentável, o qual passou a se configurar com o princípio constitucional, indispensável a configuração de um Estado Constitucional Ambiental².

Isso nos mostra a preocupação de nos conscientizarmos com o meio ambiente em nossos Municípios, sendo primordial o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado a todos os cidadãos e tendo principalmente a proteção do Estado Democrático de Direito.

1.1 Qualidade ambiental da cidade: funções sociais e ambientais

O instrumento previsto constitucionalmente e ambientalmente para traçar e elaborar o conteúdo das funções sociais da cidade é o plano diretor, pois ele é essencial à política urbana à medida que deve especificar as exigências fundamentais a serem atendidas pelas cidades, determinando o tipo que cada urbe deve desempenhar para que se torne eficiente aos seus cidadãos.

Diante do exposto a Constituição Federal de 1988 incidiu, em seu artigo 182 "A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal". Ora,

² BALLESTEROS, Raul Branes. **El acceso a la justicia ambiental em America Latina**. In: Derecho Ambiental y Desarrollo Sostenible: El acceso a la Justicia Ambiental en America Latina. Cidade de Mexico, Mexico: Semanarp e Profería, 2000, p. 46.

quando a lei declara que os desenvolvimentos das funções são considerados sociais, estas devem ser relativas à sociedade como um todo. Jamais obter algum tipo de discriminação, quando do atendimento, de nenhuma das funções básicas da cidade.

Desta maneira, as cidades deverão crescer e assim obterão progresso, com suas funções sociais, devendo sempre cumprir os seus papéis em relação a todos os seus cidadãos, nos termos da Constituição Federal. Contudo, a municipalidade deverá agir de acordo com as diretrizes gerais fixadas em lei para que a democracia permaneça solucionando os demais problemas que envolvem os nossos municípios (Estatuto da Cidade).

Podemos destacar exemplos de cidades que buscam atingir suas funções sociais de maneiras diferentes. Uma cidade portuária como Santos/SP é diferente da cidade de Brasília/DF. A cidade de Brasília foi planejada para ser a capital federal brasileira. No entanto, a cidade de Santos foi feita para abrir os portos às navegações. Ambas têm o mesmo alvo: Excelentes condições de habitação, trabalho, circulação e recreação. E nessa atenção, os planos diretores internos municipais devem prever quais mecanismos urbanísticos serão sugeridos pelo Estatuto da Cidade em cada urbe.

No interior do meio urbano, existem elementos específicos que devem ser tratados de forma especial para que as funções ambientais das cidades sejam atendidas

Imaginemos o caso de um proprietário possuir um imóvel que contenha uma área verde, ou seja, área nativa, com algumas árvores pelo terreno, essa área deverá ser bem cuidada, preservada, para que cumpra sua função ambiental.

Um dos objetivos fundamentais da CF/88 é o bem estar de todos, direitos a uma sadia qualidade de vida a educação, a saneamento básico e é mormente dizer a um límpido meio ambiente.

Contudo, é importante ressaltar que as funções ambientais se dividem o Meio Ambiente em: Em (Meio Ambiente Natural, artificial, Cultural e do Trabalho³) identificadas pelas seguintes formas:

Meio ambiente natural: formado por todas as formas de vida e pelos meios em que sobrevivem, incluindo-se os elementos que são necessários para tal sobrevivência. Como exemplos de meio ambiente natural situado em área urbana podemos citar a Floresta de Tijuca, localizada no Rio de Janeiro e o Horto Florestal situado em São Paulo. Ambos possuem animais silvestres,

³ SANT'ANNA, Mariana Senna. **Estudo de impacto de vizinhança: instrumento de garantia de qualidade de vida dos cidadãos urbanos**. Belo Horizonte: Fórum, 2007, p. 85.

floresta nativa, água e demais elementos necessários para a forma de vida lá existentes;

Meio ambiente artificial: é formado por meio ambiente ou por elementos que tenham sofrido qualquer intervenção humana, cujo resultado seja a transformação de sua essência com o objetivo de torná-los úteis às necessidades humanas. Como exemplos de meio ambiente artificial se destaca os shoppings centers, restaurantes, parques de entretenimento, tais como Hopi Hari, em São Paulo;

Meio ambiente cultural: é formado tanto pelo meio ambiente natural, como pelo meio ambiente artificial, desde que tenha recebido valorização especial pela sociedade por suas características particulares. São ambientes que, com o tempo receberam valor especial. Como exemplos, se destaca a cidade de Ouro Preto, por suas características peculiares de cidade colonial e o Museu de Arte de São Paulo (MASP); Meio ambiente do Trabalho: é formado pelo ambiente de trabalho de cada um, deve ter boas condições, em razão de ser um dos ambientes que o cidadão mais frequenta durante a sua vida. Como exemplo desse ambiente, menciona um escritório de advocacia no centro de São Paulo ou até mesmo as ruas da cidade, para quem trabalha como gari.

No entanto, devemos se atentar que a realização das funções das propriedades ambientais certamente estará contribuindo para o adimplemento das funções sociais das cidades, presentes no Estatuto da Cidade. Isto porque a busca pela qualidade de vida e pelo bem-estar dos cidadãos é objetivo comum e primordial, tanto dos aspectos ambientais, como sociais de cada cidade. Ambos são seguros constitucionalmente de proteção. A cidade cumpre sua função ambiental quando garante a todos o meio ambiente urbano ecologicamente equilibrado, na existência de áreas verdes, arborização e equipamentos públicos, espaço de lazer transportes públicos, esgotamento sanitário, serviço de águas canalizadas, força, luz, pavimentação.

2. Estudo de Impacto de Vizinhança

O Estudo de Impacto de Vizinhança surgiu como instrumento de identificação, avaliação, modificação, estruturação, extinção e análises de impactos ocorridos no meio ambiente urbano devido ao neologismo de novas propostas de ocupação urbana.

O desenvolvimento do EIV deverá proporcionar ao poder público a maneira de analisar cautelosamente o empreendimento, discutir seu licenciamento com muitas minúcias e as medidas de atenuantes e compensatórias a serem aplicadas. Tanto na lei, como na vida prática o EIV, tem apresentado deficiências tanto na identificação dos impactos, como na sua avaliação, o que reduz a eficácia do mesmo.

O Estatuto da Cidade visa retificar distorções do crescimento urbano (Lei 10.257/01), prevê como um de seus instrumentos o Estudo de Impacto de Vizinhança

(EIV), cuja regulamentação é obrigatória para todos os municípios Brasileiros, conforme se atenta os artigos 36 e 37:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privadas ou públicas em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

No dizer de FIORILLO:

O EIV segue necessariamente os critérios impostos pelo artigo 225, § 1.º, da Constituição Federal, o que se traduz em instrumento de natureza jurídica constitucional. Daí ser despicienda por inconstitucional a primeira parte do artigo 36 do Estatuto da Cidade, que condiciona os empreendimentos e atividades privadas ou públicos sujeitos ao estudo à “lei municipal”, posto que a exigência do estudo se estabeleça, ainda que na forma da lei, para qualquer instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação ambiental.⁴

É importante aduzir que o aspecto cogente na elaboração do EIV não é voltado apenas aos particulares, mas também ao Poder Público, motivo pelo qual a exigência do estudo não visa restringir a liberdade do proprietário, mas adequar o empreendimento ao meio ambiente em que será inserido.

O predomínio do EIV faz refletir o empreendimento sobre a paisagem urbana; sobre as atividades humanas instaladas; sobre a movimentação de pessoas e mercadorias; e sobre os recursos naturais da vizinhança.

O Estudo do Impacto de Vizinhança é um instrumento preventivo, que tem como fim evitar o desequilíbrio no crescimento urbano e garantir condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

⁴ FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da Cidade comentado**: Lei 10.257/2001; Lei do Meio Ambiente Artificial. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005, p. 105.

O EIV, por exemplo, é instrumento para avaliar empreendimento de cunho local, municipal. Recentemente, na cidade de São Paulo, no bairro Alto de Pinheiros, foi exigido por uma sociedade de amigos do bairro o Estudo de Impacto de Vizinhança de um conjunto de edifícios a ser construído, sob a fundamentação de que o referido empreendimento popularizaria o bairro, ou seja, a chegada de moradores de padrão economicamente mais baixo. Nesse sentido, como resultado do referido procedimento de avaliação ambiental, houve a redução dos números de unidades (apartamentos), com o aumento de sua metragem⁵.

É importante destacar que o Estatuto da Cidade e o Estudo de Impacto de Vizinhança têm uma tremenda relação com o desenvolvimento sustentável municipal se atrelando a existência de um plano diretor municipal. O benefício que este plano diretor nos traz, é que ele trata dos problemas urbanos cuja solução é no campo local.

No EIV deve abordar obrigatoriamente, por estar previsto na lei federal⁶ avaliação de adensamento populacional, necessidade de equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, além da paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. A participação da comunidade é essencial para que o dispositivo legal seja densificado, pois se o grupo não se manifestar sobre o impacto que a edificação trará a lei não terá atingido seu objetivo.

Nesse sentido Caramuru Francisco leciona que:

[...] como norma geral que é, deveria ter relacionado um conjunto mínimo de atividades e de empreendimentos que exigissem, previamente, um estudo de impacto de vizinhança, mormente quando se sabe que, quanto maior o empreendimento ou atividade, maiores os interesses envolvidos e, lamentavelmente, o histórico das políticas urbanas em nosso país tem sido altamente desfavorável a qualquer discussão mais ampla a respeito de tais ações.⁷

É impossível não levar em conta que o EIV discorra sobre um projeto elaborado, que termine até a fase de anteprojeto, com sua implantação, deduzida a depender da atividade, por exemplo, (os usos de ocupação do solo permissivos terão sua licença condicionada à análise prévia).

⁵ FILHO, Cândido Malta Campos. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 4. Ed. São Paulo: Stúdio Nobel, 2001, p. 200.

⁶ SÉGUIN, Elida. **Estatuto da Cidade**. 2ª ed., Forense, Rio de Janeiro, 2005, p. 44-45.

⁷ FRANCISCO, Caramuru Afonso. **Estatuto da Cidade Comentado**. Editora Juarez de Oliveira, São Paulo, 2001, p. 98.

O autor quis nos transmitir que os empreendimentos são feitos em determinadas áreas, destinadas a operar transformações urbanísticas de formas estruturais, melhorias sociais e valorização de cunho ambiental, podendo ser utilizadas por proprietários, moradores de favelas, usuários permanentes e investidores privados, mas sempre sob a responsabilidade de coordenação do Poder Público municipal, e com a exigência do EIV para justificar, assim, a figura de construir um empreendimento na área urbana como na rural.

O EIV vai aplicar a inteligência de se realizar empreendimento todo correto, já com seu anteprojeto evidenciando situação, motivo, forma, implantação, elevações, estudos volumétricos e paisagísticos para compreensão do seu conjunto de operações na malha e paisagem urbana.

Assim, o Estudo de Impacto de Vizinhança não labora com alternativas locacionais. É composto sob medida padrão para um empreendimento ou atividade estabelecida numa área específica urbana. O que não ocorre com o Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), que ultrapassa a esfera do ambiente urbano municipal.

2.1 Plano Diretor com relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança

O Plano Diretor é a alusão que garantem a todos os cidadãos um lugar para morar, trabalhar e viver em comunidade, promovendo acesso à habitação, saneamento ambiental, transportes, serviços e equipamentos urbanos. Este é feito para sanar problemas que afligem os moradores das cidades Brasileiras, na forma de crescimentos de cidades desorganizadas, saneamentos básicos desequilibrados, indisponibilidade de habitação, transportes irregulares. Este órgão, nada mais é que um assistente em resolver problemas de municípios precários.

As autoridades competentes são equipes de uma prefeitura, em conjunto com representantes da sociedade, conduz o plano diretor através de um processo democráticos e participativos, que inclui ampla discussão no município para que todos possam participar e dar sua contribuição

Segundo o Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10257/01), que obriga aos municípios com mais de 20 mil habitantes a planejar seu desenvolvimento, com revisão num prazo Maximo de 10 anos.

MUKAI entende plano diretor como: “Instrumento legal que visa propiciar o desenvolvimento urbano (portanto, da cidade) do Município, fixando diretrizes objetivas (metas), programas e projetos para tanto, em horizonte de tempo determinado”.⁸

Já MEIRELLES menciona que: “É o complexo de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global e constante do Município desejado pela comunidade local”.⁹

Um dos fatores mais importantes que o Plano diretor incide no EIV é o ato de planejar a gestão, no controle de novos loteamentos, na ocupação de vazios urbanos e no uso e ocupação dos territórios tanto urbanos quanto rurais.

Outra forma de vermos o plano diretor com influencia no EIV se aplicando aos municípios, é definir como será o crescimento da cidade, determinar uso e formas de ocupação e promover intervenções sobre os territórios e principalmente estudar e delimitar instrumentos urbanísticos e definições do uso do solo, como o objetivo de solucionar conflitos entre usos urbanos incompatíveis com a proteção ambiental.

O Estatuto da Cidade, por sua vez, estende a obrigatoriedade da elaboração do Plano Diretor a municípios não abrangidos pelo texto constitucional:

Art. 41. O Plano Diretor é obrigatório para cidades:

I - com mais de vinte mil habitantes;

II - integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III - onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no §º 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV - integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V - inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividade.

O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, que também inclui o plano plurianual, diretrizes orçamentárias e orçamento anual participativo. Portanto, os investimentos anuais devem considerar o Plano Diretor, o que, apesar de óbvio, este que define o crescimento urbano, usualmente não acontece nas cidades brasileiras.

2.2 Fundamentação legal sobre a obrigatoriedade da regulamentação em lei municipal do Estudo de Impacto de Vizinhança.

⁸ MUKAI, Toshio. **Estatuto da cidade**. São Paulo: Saraiva, 2001, p. 33.

⁹ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**. 10ª ed. São Paulo: Malheiros, 1998, p. 403-404.

Agora, em relação à fundamentação legal sobre a obrigatoriedade da regulamentação em lei municipal do Estudo de Impacto de Vizinhança, temos os seguintes artigos 32, 33 e 42, II, ambos da Lei Federal nº 10.257/01:

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para a aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada, contendo no mínimo:

V Estudo de Impacto de Vizinhança

SILVA concretiza que as operações urbanas consorciadas, de acordo com o artigo 32, § 1º Estatuto da Cidade foi lançada em:

São Paulo como um instrumento destinado a solucionar o problema das favelas. Seu regime jurídico consta da Lei nº 10.209, de 9.12.1986, segundo a qual os proprietários de terrenos ocupados por favelas ou núcleos poderão requerer, à Prefeitura, a modificação dos índices e característica de uso e ocupação do solo do próprio terreno ocupado pela favela, ou de outros, de sua propriedade, desde que se obriguem a construir e a doar, à Municipalidade, habitações de interesse social para a população favelada.¹⁰

O doutrinador quis nos transmitir que as operações urbanas consorciadas constituem mecanismo de intervenção em determinadas áreas, destinadas a operar

¹⁰ SILVA, José Afonso da. **Direito Ambiental Constitucional**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 330.

transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, podendo ser utilizadas por proprietários, moradores de favelas, usuários permanentes e investidores privados, mas sempre sob a coordenação do Poder Público municipal, a justificar, assim, a figura do consórcio.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

II – disposições requeridas pelos artigos. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – vetado

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

O artigo 25 e 26, direito de preempção tratam-se do chamado direito de preferência conferido ao Poder Público Municipal, para adquirir imóvel urbano objeto

de alienação onerosa entre particulares, que está incluído no Plano Diretor com influencia no EIV/RIVI e desde que observadas às necessidades do Poder Público em adquirir áreas para atender:

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Já, o artigo 28 ao 30 ressalta que a outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso, o Poder Público poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida do beneficiário, essa contrapartida, que será o dinheiro, será aplicado nas finalidades do artigo 26, como por exemplo na regularização fundiária, na constituição de programas e projetos habitacionais e etc.

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

O Estatuto da Cidade ainda prevê que:

se estiver previsto em lei municipal, baseada no plano diretor, o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer também o direito de construir em outro local ou aliená-lo (art. 35), quando o bem de raiz for considerado necessário para fins de preservação e encerrar interesses histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.¹¹

O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer o direito de construir o imóvel, se este, estiver previsto em lei municipal, baseado no plano diretor de determinada urbe. Ocorre quando o imóvel for considerado necessário para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de preservação, e também na medida de que o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural e quando servir a programas de regularização fundiários, pode o Poder Público autorizar que o proprietário construa ou venda o direito de construir em outro local a fim de preservar as características do bem e da política urbana.

3. Estudo de Impacto Ambiental (EIA)

O Estudo Prévio de Impacto Ambiental é realizado pelas três esferas de governos (Municipal, Estadual e Federal), submetido aos ditames da Resolução nº 01/86 do Conselho Nacional Meio Ambiente (CONAMA).

¹¹ FREITAS, Vladimir Passos de. **A Constituição Federal e a efetividade das normas ambientais**. São Paulo: R.T., 2000, p. 10.

É bom salientarmos que o estudo de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto Ambiental são instrumentos de realização dos princípios de prevenção e precaução, não tem finalidade alguma de impedir o desenvolvimento das atividades econômicas e sociais. O controle preventivo destes dois mecanismos requerem uma atuação conjunta do poder público, da sociedade civil, da comunidade científica, que devem se harmonizar em objetivo único, que é aliar o desenvolvimento social e econômico à preservação do meio ambiente à preservação do meio ambiente e da própria espécie humana.

No dizer de MIRRA, o Estudo de Impacto Ambiental é:

Condição para o licenciamento de obras e atividades potencialmente causadoras de “significativa degradação do meio ambiente” e não de qualquer empreendimento degradador. Toda atividade ou obra sujeita o estudo de impacto ambiental está também sujeita o licenciamento¹².

Cabe ressaltar que o Estudo de Impacto Ambiental é exigido pelo Poder Público, tendo o Licenciamento Ambiental como premissa maior na Administração Pública, usando e gozando de atribuições e expedindo documentos (licenças) como instrumento probatório de que atividades estão sendo fiscalizadas e que cada licença ambiental é feito um novo Estudo de Impacto Ambiental.

O EIA integra o processo de licenciamento ambiental. O conteúdo deste estudo é obrigar a administração, que não pode conceder uma licença a despeito do EIV.

São numeras as atividades e obras privadas que devem se sujeitar a prévia elaboração do Estudo de Impacto Ambiental. O entendimento que a Resolução do Conama prevê no seu artigo 2º, é que o licenciamento de atividade moderadora do meio ambiente, tais como indica no seus incisos é que essa relação de atividades listadas é meramente explicativas, mas todos os empreendimentos devem obrigatoriamente se submeter ao estudo.

O enorme efeito, na disciplina do conteúdo do EIA, legislador impôs requisitos mínimos a serem considerados, tais como: Diagnóstico ambiental da área de influência do projeto: faz se uma exposição das interações dos fatores ambientais, físicos, biológicos, socioeconômicos, demonstrando métodos para sua análise, com o objetivo de descrever as inter-relações entre os componentes bióticos, abióticos a ser

¹² MIRRA, Álvaro Luiz Valery. **Impacto ambiental**: aspectos da legislação brasileira. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2002, p. 33.

afetado pelo empreendimento. Análise dos impactos ambientais: essa fase se destina-se a apresentação de análise, dos prováveis impactos ambientais ocorridos nas fases de planejamento, implantação, sobre os meios físicos e biológicos. O resultado dessa análise constituirá um prognóstico da qualidade ambiental da área de influência do empreendimento. Definição de medidas mitigadoras: Encontra-se aqui minimizar os impactos contrários a influencia do projeto e da análise que for demonstrada, se classificando quanto a sua natureza preventiva ou corretiva, avaliando-se inclusive a eficiência do equipamento de controle de poluição. O fator ambiental a que se destinam, sendo físicos, biológicos e socioeconômicos.

O Estudo de Impacto Ambiental pressupõe o controle preventivo de danos ambientais. Uma vez constatado o perigo ao meio ambiente, deve-se ponderar sobre os meios de evitar ou minimizar os prejuízos decorrentes da catástrofe ambiental ou social que irá ocorrer.

O papel importantíssimo que o EIA tem a zelar é tornar efetivo o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, exigível para a instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação ao meio ambiente, conforme o (artigo 225, § 1º, IV da CF).

3.1 Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)

O Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), como sendo um dos mecanismos da Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA), precisa do EIA para adquirir o licenciamento ambiental, que apresenta uma série de procedimentos específicos, inclusive realização de audiência pública, e envolve diversos segmentos da população interessada ou afetada pelo empreendimento.

Sempre que à atividade de uma empresa ter um impacto sobre o meio ambiente, a empresa para poder se instalar, precisa apresentar ao órgão competente os documentos de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). No estado de São Paulo, este órgão é a Fundação Estadual de Proteção Ambiental (FEPAM).

O EIA/RIMA deverá ser apresentado de acordo com o Termo de Referência, que constitui um documento de orientação quanto aos procedimentos a serem seguidos

na elaboração do mesmo, previamente acordado entre a FEPAM e a equipe contratada pelo empreendedor para a elaboração deste.

Não se pode confundir Estudo de Impacto Ambiental (EIA) com Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). Como dispõe Machado:

O estudo é de maior abrangência que o relatório e o engloba em si mesmo. O Estudo de Impacto Ambiental compreende o levantamento da literatura científica e legal pertinente, trabalhos de campo análises de laboratório e a própria redação do relatório¹³.

O processo de licenciamento de qualquer atividade potencialmente danosa ao meio ambiente deve ser precedida do EIA e do RIMA.

FIORILLO explica que a finalidade de como presidir o EIA/RIMA, por isso constata-se:

A existência de um relatório de impacto ambiental tem por finalidade tornar compreensível para o público o conteúdo do EIA, porquanto este é elaborado segundo critérios técnicos. Assim, em respeito ao princípio da informação ambiental, o RIMA deve ser claro e acessível retratando fielmente o conteúdo do estudo, de modo compreensível e menos técnico¹⁴.

O licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, depende da elaboração do EIA/RIMA tais como:

- estradas de rodagem com 2 (duas) ou mais faixas de rolamento;
- ferrovias;
- portos e terminais de minério, petróleo e produtos químicos;
- aeroportos, conforme definidos pelo inciso I, artigo 48, do Decreto Lei n.º 32, de 18 de novembro de 1966;
- oleodutos, gasodutos, minerodutos, troncos coletores e emissários de esgotos sanitários;
- linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230 KW;
- obras hidráulicas para exploração de recursos hídricos, tais como: - - abertura de canais para navegação, drenagem e irrigação, retificação de cursos d'água,
- abertura de barras e embocaduras, transposição de bacias, diques;
- extração de combustível fóssil (petróleo, xisto, carvão);

¹³ MACHADO, Paulo Afonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores, 2003, p. 96.

¹⁴ FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da Cidade comentado**: Lei 10.257/2001: Lei do meio ambiente artificial. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 68.

O EIA é um conjunto de análises que estuda todos os possíveis impactos ambientais decorrentes da instalação ou ampliação de uma atividade. Sobre a sua empresa, ou seu ecossistema. São avaliados desde a localização do projeto do projeto quanto ao comprometimento do lençol freático ou proximidade de uma APA até dados de emissões aéreas do projeto, ou programas de disposição de resíduos perigosos. O RIMA é o documento final que reúne os dados do EIA, apresentado à agência do meio ambiente do estado no qual se localiza a empresa.

Ainda, na etapa do EIA-RIMA, é realizado o planejamento ambiental, onde através de programas e planos, são propostas medidas ambientais mitigadoras e compensatórias, preventivas e de monitoramento para os impactos ambientais potenciais indesejáveis (Stamm, 2003). Por último é elaborado o RIMA, documento em linguagem acessível ao público que deve apresentar todos os estudos realizados obtidos no EIA, de modo que se possa entender claramente as consequências ambientais do projeto e suas alternativas, comparando as vantagens e desvantagens de cada uma delas.

Assim, finalizando-se todo o EIA-RIMA, este deve ser protocolizado nos órgãos ambientais competentes e disponibilizado ao público sendo considerado um prazo para a análise do documento. Dessa forma passa-se para a próxima etapa do processo de Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), a chamada audiência pública, em que o EIA-RIMA será apresentado e discutido em data marcada pelo próprio órgão responsável pelo licenciamento do empreendimento.

4. Estudo de Prévio Impacto Ambiental (EPIA) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA)

No dizer de MIRRA, o EIA é condição para o licenciamento de obras e atividades potencialmente causadoras de “significativa degradação do meio ambiente”¹⁵ e não de qualquer empreendimento degradador. Toda atividade ou obra sujeita o estudo de impacto ambiental está também sujeita a licenciamento ambiental.

CRUZ salienta que diferente do EPIA (Estudo prévio de impacto ambiental) previsto no artigo 225, § 1.º, IV, da Constituição Federal, exigível somente nos casos em que haja efetiva degradação do meio ambiente, a Lei n.º 20.257/2005, criou o EIV, voltado para o ambiente urbano, que será exigível em qualquer caso, independente da

¹⁵ ib idem, p.33..

ocorrência ou não de significativo impacto de vizinhança, visto que o estudo contempla os efeitos positivos ou negativos do empreendimento ou atividades privados ou públicos, quanto à qualidade de vida da população residente na área urbana ou proximidades, incluindo o exame das seguintes questões, nos termos do artigo 37 da já mencionada lei:

- a) Adensamento populacional;
- b) Equipamentos urbanos e comunitários;
- c) Uso e ocupação do solo;
- d) Valorização imobiliária;
- e) Geração de tráficos e demanda por transporte público.¹⁶

Já o EPIA, a ser solicitado deverá atender, no mínimo, as seguintes requisitos técnicos, de acordo com o artigo 6.º da Resolução CONAMA n.º001/1986, a saber:

- a) Diagnóstico ambiental da área de influencia do projeto;
- b) Meio físico;
- c) Meio biológico
- d) Meio sócio-econômico;
- e) Análise dos impactos ambientais do projeto e de suas alternativas;
- f) Definição das medidas mitigadoras;

4.1 Diferenças do EIV com o EIA em questões Ambientais

A distinção destes é que o EIV, agora regulado pela Lei 10257/01 (Estatuto da Cidade). É um requisito prévio para a concessão de licenças e autorizações municipais e não da licença ambiental, que em regra é de âmbito Estadual, são ponderados os efeitos positivos e negativos do empreendimento proposto essencialmente quanto à qualidade de vida da população residentes na área e suas proximidades. São analisadas no EIV a seguintes questões: adensamento populacional, ventilação e iluminação, paisagem urbana.

Segundo MACHADO o Estudo de Impacto Ambiental é um procedimento público. Desta forma não é possível entender-se como tal um estudo privado efetuado por uma equipe multidisciplinar sob encomenda do proponente do projeto, uma vez que é imprescindível a intervenção inicial do órgão público ambiental desde o início do procedimento. Assim, pode-se observar no artigo 10 da Resolução CONAMA n.º 237/1997, o qual apresenta os procedimentos para o licenciamento ambiental, bem

¹⁶ CRUZ, Rita de Cássia Sapia Alves da. A Cidade e os seus ruídos. In: _____. **A cidade e seu estatuto**. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2005, p. 309.

como a apresentação de documentos, projetos e estudos ambientais pertinentes, inserindo-se o EIA,

de acordo com o estabelecido na Resolução CONAMA n.º001/1986.¹⁷

No EIA, o campo da análise é mais amplo. Aplicam-se aos parcelamentos urbanos as restrições de edificação relativas às Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas e delimitadas pela lei 4771/65 (Código Florestal) e pela resolução 04/85 do Conama. O EIA somente será necessário ao momento que extrapolar a esfera municipal prejudicando a fauna e a flora.

SILVA entende que o estudo de impacto tem por objeto avaliar as proporções das possíveis alterações que um empreendimento, público ou privado, pode ocasionar ao meio ambiente. Trata-se de um meio de atuação preventiva, que visa a evitar as conseqüências danosas, sobre o ambiente, de um projeto de obras, de urbanização ou de quaisquer atividades.

O EIV não trabalha com alternativas locais. Não é um pressuposto do EIV. É feito sob medida para um empreendimento ou atividade estabelecido numa área determinada. E para onde serão feitos os estudos de vizinhança, diferentemente do EIA/RIMA, que extrapola a esfera do ambiente urbano. O EIV trabalha com a escala humana. A cidade é o habitat do homem.

4.2 Semelhanças do EIV com o EPIA

FERNANDES sustenta que com a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, tanto o Estudo Prévio de Impacto Ambiental quanto o estudo prévio de impacto de vizinhança foram erigidos como instrumentos da política urbana (artigo 4.º, VI).¹⁸

O Estudo de Impacto de Vizinhança como o Estudo de Prévio Impacto Ambiental são solicitados objetivando um aperfeiçoamento das análises de custo/benefício de um empreendimento. De acordo com o determinado art 37 do Estatuto da Cidade, o EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos da atividade quando a qualidade de vida da população residente nas áreas próximas e suas proximidades. Já o EPIA deve ser exigido de empreendimentos que modifiquem ou

¹⁷ MACHADO, Paulo Afonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores., 2003, p. 208.

¹⁸ FERNANDES, Paulo Victor. **Impacto ambiental doutrina e jurisprudência**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005, p. 118..

alterem substancialmente e negativamente, causando prejuízos externos a fauna e a flora, as águas, ao ar e a saúde humana. Portanto, é inequívoca a semelhança entre ambos, a elaboração do EIV, não substitui a solicitação e aprovação do estudo prévio de impacto ambiental, requeridos nos termos da legislação ambiental ou seja um depende do outro. Entretanto, não pretende discutir se são ou não semelhantes, o objetivo é demonstrar que são instrumentos de defesas do meio ambiente urbano. Assim ambos institutos são instrumentos que contribuem para o planejamento e desenvolvimento sustentável urbano, concretizando dessa forma a função social da propriedade urbana, como estabelece a nossa Lei Maior.¹⁹

Aduz ainda ANTUNES, que o EIA passou a ser exigido pelos órgãos ambientais para a implantação de Shopping Centers, condomínios e outros empreendimentos semelhantes. Tais Estudos de Impacto, de acordo com os seus termos de referencia, normalmente, têm por objetivo investigar os assuntos relacionados como conteúdo mínimo do EIV. O autor relata que o EIV é um instrumento mais do que suficiente para que se avaliem os impactos gerados por uma nova atividade a ser implantada em área urbana – não se tratando de atividade industrial, e que o EIV nada mais é do que um EIA para áreas urbanas e, concluir ser completamente destituída de lógica ou razão a obrigatoriedade de ambos os estudos.²⁰

5. Cidades com o EIV regulamentado

5.1 São Paulo

A cidade de São Paulo computa-se com a regulamentação deste instrumento desde o ano de 1994, quando foi instituído o Decreto n° 34.713, que adéqua o EIV com o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI). Verifica-se a natureza de regulamentação:

Art 1°- São considerados como de significativo impacto ambiental ou de infra-estrutura urbana os projetos de iniciativa pública ou privada, referentes à implantação de obras de empreendimentos cujo uso e área de construção compatível estejam enquadrados nos seguintes parâmetros:

- I - industrial - igual ou superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);
- II - institucional - igual ou superior a 40.000 m² (quarenta mil metros

¹⁹ SILVA, José Afonso. **Direito Ambiental Constitucional**. São Paulo: Malheiros Editores, 2004, p. 206.

²⁰ ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental**. Rio de Janeiro: Editora Lúmen Júris, 2005, p. 356.

quadrados);

III - serviços / comércio - igual ou superior a 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados)

IV - residencial - igual ou superior a 80.000 m² (oitenta mil metros quadrados)

(...)

Art. 3º O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) deverá ser apresentado à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, instruído com os seguintes componentes:

I - dados necessários à análise da adequação do empreendimento às condições do local e do entorno: a) localização e acessos gerais; b) atividades previstas; c) áreas, dimensões e volumetria; d) levantamento planialtimétrico do imóvel; e) mapeamento das redes de água pluvial, água,

esgoto, luz e telefone no entorno do empreendimento; f) capacidade de atendimento pelas concessionárias das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone para a implantação do empreendimento; g) levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes localizados nas quadras limítrofes à quadra ou quadras onde o imóvel está localizado; h) indicação da zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo das quadras limítrofes, à quadra ou quadras onde o imóvel está localizado; i) indicação dos bens tombados pelo CONPRESP ou pelo CONDEPHAAT, no raio de 300 (trezentos) metros, contados do perímetro do imóvel ou dos imóveis onde o empreendimento está localizado.

II - dados necessários à análise das condições viárias da região: a) entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário; b) sistema viário e de transportes coletivos do entorno; c) demarcação de melhoramentos públicos, em execução ou aprovados por lei, na vizinhança; d) compatibilização do sistema viário com o empreendimento; e) certidão de diretrizes fornecida pela Secretaria Municipal de Transportes - SMT.

III - dados necessários à análise de condições ambientais específica do local e de seu entorno: a) produção e nível de ruído; b) produção e volume de partículas em suspensão e de fumaça; d) destino final do entulho da obra; e) existência de recobrimento vegetal de grande parte no terreno.

5.2 Rio de Janeiro

O Município do Rio de Janeiro apresenta uma regulamentação muito rígida do instrumento. É obrigatório o RIVI para os casos em que o EIV não cabe. Sendo assim, o essencial é o mecanismo simples como o Código de Obras ou o zoneamento. E, ainda, traz a implicação dos órgãos públicos pelo estudo, que serão analisados e mantidos pela verdade das informações contidas nos pareceres de cada empreendimento, no qual naturalmente provoca muitas críticas. Falta, portanto, modernizar e atualizar a Lei Orgânica Municipal do Rio de Janeiro, aprovada em 5 de abril de 1990, que dispõe em seu artigo 445:

Art. 445 - Qualquer projeto de edificação multifamiliar ou destinado à empreendimentos industriais ou comerciais, de iniciativa privada ou pública, encaminhado aos órgãos públicos, para apreciação e aprovação, será acompanhado de relatório de impacto de vizinhança, contendo, no mínimo, os seguintes aspectos de interferência da obra sobre:

- I - o meio ambiente natural e construído;
- II - a infra-estrutura urbana relativa à rede de água e esgoto, gás, telefonia e energia elétrica;
- III - o sistema viário;
- IV - o nível de ruído, de qualidade do ar e qualidade visual;
- V - as características socioculturais da comunidade.

Parágrafo único - Os órgãos públicos afetos a cada item que compõem o relatório de impacto de vizinhança responsabilizar-se-ão pela veracidade das informações contidas nos respectivos pareceres.

Em, seu artigo anterior, explica os casos nos quais realmente cabem a aplicação do EIV:

Art. 444 - A autorização para implantação de empreendimentos imobiliários e industriais com a instalação de equipamentos urbanos e de infra-estrutura modificadores do meio ambiente, por iniciativa do Poder Público ou da iniciativa privada, será precedida de realização de estudos e avaliação de impacto ambiental e urbanístico.

§ 1º - A responsabilidade administrativa para a realização do estudo, contratado após licitação, é do órgão a que compete a autorização, cabendo o ônus do contrato a quem postular.

§ 2º - O relatório será submetido à apreciação técnica da administração.

§ 3º - É garantido o direito de acesso ao relatório, em audiências públicas, e de sua contestação às entidades representativas da sociedade civil.

O procedimento de aprovação do EIV beneficia o colóquio entre empreendedores e municípios, permitindo que estes tenham como exigir em compensação a decorrência de impactos causados no meio urbano. A lei do EIV, apesar de se exibir em alguns municípios brasileiros, o impacto de vizinhança já era aplicado a uma série de empreendimentos e atividades. Baseando-se, em outros instrumentos, como a regulamentação de Pólos Geradores de Tráfego (PGT) e os Estudos de Impactos Ambientais (EIA).

6. Desenvolvimento sócio-econômico sustentável do Município, com relação aos instrumentos Urbanísticos.

A Preservação ambiental é uma das grandes prioridades dos governos do mundo e envolve questões diversas, como conservação da natureza, manutenção dos recursos naturais e melhoria da qualidade de vida nas cidades.

Esses itens relacionam-se entre si e faz parte do chamado “desenvolvimento sustentável”, expressão que resume a política de garantir o progresso em harmonia com o ambiente.

De acordo com CAVALCANTI, desenvolvimento sustentável é o “equilíbrio entre tecnologia e ambiente, relevando-se os diversos grupos sociais de uma nação e também dos diferentes países na busca da equidade e justiça social”.²¹

Em decorrência disto foi proposto pelo Comitê preparatório a Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e (CMMAD) da Organização das Nações Unidas “É aquele que atende às necessidades presentes sem comprometer a possibilidade de que as gerações futuras satisfaçam as suas próprias necessidades”..

Os seres Humanos são o centro da preocupação para que tenhamos um direito a uma vida saudável e produtiva com equilíbrio.

Com a criação do Estatuto da Cidade na lei 10257/2001, estabeleceu no art 41 o instrumento democrático (Plano Diretor) que não é mais como um simples instrumento da lei de uso e ocupação solo, e sim um grande indutor do desenvolvimento sustentável do Município, mas este, quando foi criado, foi para mostrar a população que viria um recente mecanismo para que seja sanado os problemas urbanos, (EIV), exemplificado na sua própria lei nº 20257/05, para que não aja mais processos moratórios e sim rapidez e agilidade para auxiliar a sociedade interessada.

A grande importância deste é fortalecer e diversificar a base econômica no município, ampliar a capacidade e a geração de trabalhos, protegerem o patrimônio nacional e cultural e promover a integração e a igualdade social

Trazemos a colação a cidade de Colina, sendo que esta comporta 17 mil habitantes a 19 mil aproximadamente, e tem um grande cultivo da cultura de cana de açúcar. Pessoas que vem de todos os Estados Brasileiros, para cortar cana; fazem com

²¹ CAVALCANTI, C. **Desenvolvimento e natureza**: estudos para uma sociedade sustentável. São Paulo, Cortez Editora, 1995, p. 429.

que gerem impacto sócio- econômico, desestruturando a sociedade e o aspecto de desemprego.

Assim, não há que se falar em atividade econômica sem que se caminhe, paralelamente a idéia do desenvolvimento sustentável, em direção à defesa do meio ambiente, o que está patente no artigo 170, da Constituição Federal, devendo ser solicitado estudos ambientais necessários a implantação de atividades ou obras modificadoras do meio ambiente.

6. Conclusão

O EIV é um instrumento de gestão urbano-ambiental e somente tem sentido se articulado com o Plano Diretor e com os demais instrumentos existentes. Assemelha-se ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA) quanto à avaliação dos impactos, mas diverge significativamente quanto a objetivos. O EIV se destina aos projetos habitacionais, institucionais ou comerciais, públicos ou privados, para os quais não há a obrigatoriedade de EIA (quando cabe EIA, dispensa-se o EIV). A relação dos referidos Estudos (EIV e EIA) é de fundamental importância para o planejamento sustentável dos municípios brasileiros, bem como na proteção do meio ambiente como bem jurídico tutelável.

O Estudo de Impacto de Vizinhança, objeto do presente trabalho, tem-se revelado de suma importância para a democratização das decisões tomadas pelo Município em questões que afetam direta ou indiretamente a sua população, ainda que em parte.

Toda forma de controle precisa encontrar em seu escopo, razões tais que a justifiquem, e sobretudo é imprescindível que tenha caráter imperativo. Com relação ao processo de análise dos impactos de vizinhança, a consideração cuidadosa das peculiaridades de cada empreendimento avaliado e da vizinhança considerada, bem como dos limites da mesma podem tornar o processo mais eficiente.

É de suma importância também que as exigências na elaboração dos Estudos sejam tais que não criem embaraços desnecessários à realização de obras que na maioria dos casos trazem benefícios à cidade, mas que sejam meios idôneos de avaliação dos aspectos negativos e positivos advindos de sua implementação.

Frise-se, por oportuno que esse importante instrumento deve auxiliar na tomada de decisões por parte do poder público e não se tornar um instrumento a mais que reflete intensa burocratização.

Estudos de Impacto de Vizinhança bem elaborados e, portanto, contendo diagnóstico mais confiável da questão, permitirão ao poder público segurança na imposição de medidas corretivas e compensatórias, bem como a exigência de adoção de técnicas de monitoramento dos impactos.

O Estudo de Impacto de Vizinhança e o Estudo de Impacto Ambiental para fins de desenvolvimento aplicam realizações de empreendimentos na seara municipal, conforme a legislação ambiental, como condição sine qua non para o planejamento urbano municipal, além de presenciar a participação da população no planejamento urbano municipal, em especial diagnosticam e previnam atividades que tenham potencialidade de causar dano ao meio ambiente (observância dos princípios da prevenção e precaução).

Referencias Bibliográfica

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental**. Rio de Janeiro: Editora Lúmen Júris, 2005.

BALLESTEROS, Raul Branes. **El acceso a la justicia ambiental em America Latina**. In: Derecho Ambiental y Desarrollo Sostenible: El acceso a la Justicia Ambiental en America Latina. Cidade do Mexico, Mexico: Semanarp e Profería, 2000.

CAVALCANTI, C. **Desenvolvimento e natureza: estudos para uma sociedade sustentável**. São Paulo, Cortez Editora, 1995.

CRUZ, Rita de Cássia Sapia Alves da. A Cidade e os seus ruídos. In: _____. **A cidade e seu estatuto**. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2005.

FERNANDES, Paulo Victor. **Impacto Ambiental doutrina e jurisprudência**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

FILHO, Cândido Malta Campos. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 4. Ed. São Paulo: Stúdio Nobel, 2001.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da Cidade comentado: Lei 10.257/2001: Lei do meio ambiente artificial**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

_____. **Estatuto da Cidade comentado:** Lei 10.257/2001; Lei do Meio Ambiente Artificial. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. **Estatuto da Cidade Comentado.** Editora Juarez de Oliveira, São Paulo, 2001.

JACOBI, Pedro Roberto. **Meio ambiente e sustentabilidade:** Meio Ambiente e Sustentabilidade” In: CEPAM. **O Município no Século XXI.** São Paulo: CEPAM, 1999.

MACHADO, Paulo Afonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro.** São Paulo: Malheiros Editores, 2003.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro.** 10^a ed. São Paulo: Malheiros, 1998.

MIRRA, Álvaro Luiz Valery. **Impacto ambiental:** aspectos da legislação brasileira. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2002.

MUKAI, Toshio. **Estatuto da cidade.** São Paulo: Saraiva, 2001.

RIBEIRO, Wagner Costa. **A ordem ambiental internacional.** São Paulo: Editora Contexto, 2001.

SANT’ANNA, Mariana Senna. **Estudo de impacto de vizinhança: instrumento de garantia de qualidade de vida dos cidadãos urbanos.** Belo Horizonte: Fórum, 2007.

SÉGUIN, Elida. **Estatuto da Cidade.** 2^a ed., Forense, Rio de Janeiro, 2005.

SILVA, José Afonso. **Direito Ambiental Constitucional.** São Paulo: Malheiros Editores, 2004.

STAMM, Hugo Roger. **Método para Avaliação de Impacto Ambiental(AIA)em Projetos de Grande Porte: Estudo de Caso de uma Usina Hidrelétrica.** Florianópolis: Tese (Doutorado em Engenharia de Produção Universidade Federal de Santa Catarina), 2003.

TOSTE, André. Entrevista, nov. 2004. Disponível em: <<http://www.uff.br/cienciaambiental/dissertacoes/MADavid.pdf>>. Acesso em: 10 mar. 2008.