

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO SUSTENTÁVEL

## IMPACT OF NEIGHBOR AS SUSTAINABLE URBAN TOOL

**André Fagundes Lemos\***

**Walter dos Santos\*\***

### RESUMO

Este artigo objetiva examinar o Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) como um instrumento para o desenvolvimento cidadão sustentável em uma perspectiva doutrinária e legal. Estuda-se o Estatuto das Cidades previsto pela Constituição da República e regulamentado pela Lei n. 10.257/2001. Busca verificar a possibilidade de considerar o EIV como um instrumento fundamental e necessário para o desenvolvimento sustentável urbano e rural de forma que gere uma sadia qualidade de vida para as presentes e futuras gerações. Averiguam-se o novo regime ambiental brasileiro emanado pelo dispositivo constitucional de 1988 e a viabilidade de afirmar o bem ambiental como Fundamental à vida humana devendo para tanto cumprir o plano diretor exposto pelo Estatuto das Cidades. Este artigo é baseado em pesquisa bibliográfica, em livros, periódicos e sítios eletrônicos.

**Palavras-chave:** Estudo de impacto de vizinhança; Estatuto das cidades; Sustentabilidade.

\* Graduado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC/MG), especialista em Estudos da Criminalidade e Segurança Pública pelo Instituto Crisp – Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), especialista em Ciências Criminais pela Universidade Gama Filho (UGF). Mestre em Direito Ambiental e Desenvolvimento Sustentável pela Escola Superior Dom Helder Câmara (ESDHC). Bolsista da Fundação de Amparo à Pesquisa do estado de Minas Gerais (FAPEMIG). Correspondência para/Correspondence to: Rua Cleber Soares de Andrade, n. 57, Bairro Santa Mônica, Belo Horizonte/MG, 31525-390. E-mail: andrefagundes@ig.com.br.

\*\* Possui graduação em Direito pelo Centro Universitário Metodista Izabela Hendrix (UNIZABELA), graduação em teologia pelo Centro Universitário Metodista Izabela Hendrix (UNIZABELA) e graduação em Letras pela Sociedade Educacional e Cultural de Sabará (SOECS). Mestrando em Direito Ambiental e Desenvolvimento Sustentável pela Escola Superior Dom Helder Câmara (ESDHC). Mestrando em Ciência das Religiões pela Faculdade Unida de Vitória/ES (UNIDA). Correspondência para/Correspondence to: Rua São Paulo, n. 1336, Bairro Lurdes, Belo Horizonte/MG, 30170-131. E-mail: wallteressantos@yahoo.com.br.

#### ABSTRACT

This paper aims to study the Neighborhood Impact Study as a tool for sustainable city development in a legal and doctrinal perspective. Studies the Statute of the City provided by the Constitution and regulated by Law 10.257/2001. Aims to verify the possibility of considering the as a fundamental and necessary for the sustainable development of urban and rural way that generates a healthy quality of life for present and future generations. Inquires to the new environmental regime Brazilian emanated by the 1988 constitutional provision and the viability of the state as well as environmental Fundamental to human life must to meet both the master plan set forth by the City Statute. This article is based on literature, books, periodicals and electronic sites.

**Keywords:** Impact of neighbourhood; Statute of cities; Sustainability.

#### INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, as questões ambientais tornaram-se o centro de atenção das comunidades em todo o mundo, devido ao risco gerado pelo homem sobre o meio ambiente. Tratando-se de Brasil, um País com extensão territorial continental, essa preocupação ambiental não foi diferente, a ponto de determinados espaços territoriais (Floresta Amazônica brasileira, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal Mato-Grossense e a Zona Costeira) se tornarem patrimônios nacionais por disposição constitucional.

152

Em momentos do passado os modelos de administração ambiental, em especial o trato ao meio ambiente gerado pelo consumismo e o desenvolvimento econômico e social a qualquer custo, alocaram o interesse na preservação ambiental em segundo plano.

A visão retrógrada de preservação ambiental em que o homem era inserido em contraponto à natureza, devendo essa única e exclusivamente servir ao homem – que não fazia parte do meio ambiente – não mais persiste.

Observa-se que a Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB) de 1988 estipulou um capítulo próprio ao Meio Ambiente, devendo o Poder Público e a coletividade proteger o bem ambiental.

Nessa perspectiva, o art. 225 da Constituição Federal representa o marco jurídico da democracia e da institucionalização do Meio Ambiente como um Direito para as presentes e futuras gerações. Tal formulação trouxe grande evolução no campo da participação, bem como no da proteção ambiental, reconhecendo sua importância para a vida digna do ser humano.

No mesmo passo, os arts. 182 e 183 da Constituição trouxeram a necessidade de um plano diretor para a formulação das cidades brasileiras, tendo como um dos focos o desenvolvimento sustentável. Nesse diapasão, surge a Lei n. 10.257,

## Estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico sustentável

de 10 de julho de 2001<sup>1</sup>, denominada “Estatuto da Cidade”, com a finalidade de estabelecer diretrizes gerais da política urbana brasileira.

Entre vários instrumentos para fazer valer essa nova política de crescimento urbano, tem-se o Estudo de Impacto de Vizinhança tratado pelos arts. 36, 37 e 38 da referida lei.

Nesse propósito, o presente trabalho pretende analisar se o Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento do Direito Urbanístico voltado para o desenvolvimento sustentável. O método utilizado será o dedutivo e o tipo de pesquisa utilizada será o bibliográfico e documental.

### MEIO AMBIENTE

Da mesma forma que outras constituições modernas, a CRFB de 1988 atentou-se para o meio ambiente de forma diversificada ao destinar um capítulo próprio para o instituto que é considerado por muitos como um bem indispensável para a vida das presentes e futuras gerações. Nessa seara, o meio ambiente pode ser elevado à categoria de indispensável à sadia qualidade de vida digna do ser humano. O próprio *caput* do art. 225 da Constituição afirma ser o meio ambiente essencial à sadia qualidade de vida e por este fato é dever do poder público e da coletividade defendê-lo e preservá-lo.

Nesse sentido, Carvalho (2008, p. 1267):

Verifica-se inicialmente que o direito ao meio ambiente se relaciona com o próprio direito à vida do qual é uma manifestação (...).

Trata-se, contudo, de direito à sadia qualidade de vida em todas as suas formas, e não simplesmente de direito à vida.

153

### Conceito de meio ambiente

Conceituar determinado instituto é matéria enormemente complexa, vez que, ao contrário de instruir o acadêmico acerca do assunto a ser tratado, por vezes acaba-se dificultando a compreensão do instituto trabalhado.

Existem conceitos úteis e inúteis que são aqueles que servem apenas enredar a compreensão do objeto de estudo. Destarte, os conceitos legais, apesar de por vezes serem insuficientes, podem orientar para a busca de conceitos doutrinários mais adequados.

Para Silva (2007, p. 228):

---

<sup>1</sup> BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial*, Brasília, 11 jul. 2001.

Assim, é possível afirmar que o conceito de meio ambiente é um conceito construído culturalmente em uma dada sociedade num determinado momento histórico. E o momento histórico no Brasil do processo constituinte foi um momento de redemocratização, no qual movimentos sociais e populares trouxeram à baila um conjunto de reivindicações, dentre as quais a inserção no texto constitucional de um capítulo garantindo a todos o direito ao meio ambiente sadio. Entende-se, portanto, que o meio ambiente sadio corresponde ao conjunto de elementos, espaços e meio que regem, influenciam e condicionam a própria vida.

O art. 3º da Lei n. 6.938/81<sup>2</sup>, que dispõe sobre a Política Nacional de Meio Ambiente, aduz: “Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por: I – meio ambiente, o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”.

De igual teor é a conceituação de meio ambiente pela Resolução n. 306/2002, do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), que em seu inciso XII do Anexo I, que trata das definições, expõe: “Meio ambiente: conjunto de condições, leis, influência e interações de ordem física, química, biológica, social, cultural e urbanística, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”.

Percebe-se que o conceito da resolução amplia a definição do meio ambiente para abarcar as interações de ordem cultural e urbanística. Tal conceito é cômputo com a nova ordem constitucional por ser a resolução após a Constituição Federal de 1988.

154

Apesar disso, o conceito emanado pela Lei n. 6.938/81 foi de suma importância à época, uma vez que não havia uma preocupação ambiental robusta naqueles tempos. José Afonso da Silva (2009, p. 20) define como “(...) interação do conjunto de elementos naturais, artificiais e culturais que propiciem o desenvolvimento equilibrado da vida em todas as suas formas”. O autor expressa que deseja assumir uma concepção unitária do meio ambiente. A coisa se dá apenas com fins didáticos.

A esse respeito, Fiorillo (2009, p. 20) alerta:

(...) o termo *meio ambiente* é um conceito jurídico indeterminado, cabendo, dessa forma, ao intérprete o preenchimento do seu conteúdo. Assim, passaremos a classificar seus aspectos.

Primeiramente, cumpre frisar que é unitário o conceito de meio ambiente, porquanto todo este é regido por inúmeros princípios, diretrizes e objetivos que compõem a Política Nacional do Meio Ambiente. Não se busca estabelecer divisões estanques, isolantes, até mesmo porque isso seria um empecilho à aplicação da efetiva tutela.

<sup>2</sup> BRASIL. Lei n. 6.938, de 31 de Agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. *Diário Oficial*, Brasília, 2 set. 1981.

## Estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico sustentável

Pela conceituação de José Afonso da Silva, percebe-se que o autor define o meio ambiente em suas três esferas, que são naturais, artificiais e culturais. Frederico Augusto di Trindade Amado (2011) corrobora com este posicionamento que didaticamente pode-se definir como tripartite.

Em sentido contrário, Celso Antônio Pacheco Fiorillo (2009) e Luís Paulo Sirvinskias (2010) adotam uma posição quadripartite ao adotarem quatro vertentes, que são o meio ambiente cultural, o meio ambiente natural, o meio ambiente artificial e o meio ambiente do trabalho. Argumentam no sentido de que o último possui instrumentos próprios de proteção, como as Convenções da Organização Internacional do Trabalho, tendo inclusive capítulos próprios sobre o tema em suas obras. Fiorillo (2009) afirma que o meio ambiente do trabalho deve ser entendido em vertente separada pelo fato de que procura tutelar o homem – no local em que exerce seu labor – das intempéries.

Édis Milaré define como:

Em *linguagem técnica*, meio ambiente é a “combinação de todas as coisas e fatores externos ao indivíduo ou população de indivíduos em questão”. Mais exatamente, é constituído por seres bióticos e abióticos e suas relações e interações. Não é mero espaço circunscrito – é a realidade complexa e marcada por múltiplas variáveis.

No *conceito jurídico* mais em uso de meio ambiente podemos distinguir duas perspectivas principais: uma estrita e outra ampla.

Numa *visão estrita*, o meio ambiente nada mais é do que a expressão do patrimônio natural e as relações com e entre os seres vivos. Tal noção, é evidente, despreza tudo aquilo que não diga respeito aos recursos naturais.

Numa *concepção ampla*, que vai além dos limites estreitos fixados pela Ecologia tradicional, o meio ambiente abrange toda a natureza original (natural) e artificial, assim como os bens culturais correlatos. Temos aqui, então, um detalhamento do tema: de um lado, com o *meio ambiente natural*, ou físico, constituído pelo solo, pela água, pelo ar, pela energia, pela fauna e pela flora; e, do outro, com o *meio ambiente artificial* (ou humano), formado pelas edificações, equipamentos e alterações produzidas pelo homem, enfim, os assentamentos de natureza urbanística e demais construções.

Sirvinskias (2012, p. 21) ao tratar do conceito de meio ambiente, apresenta-o como o do art. 3, inciso I, da Lei n. 6.938/81 e indaga:

Registre-se que o conceito legal de meio ambiente não é adequado, pois não abrange de maneira ampla todos os bens jurídicos protegidos. É um conceito restrito ao meio ambiente natural. Assim, “o conceito de meio ambiente não se reduz ao ar, água, terra, mas deve ser definido como o conjunto das condições de existência humana, que integra e influencia o relacionamento entre os homens, sua saúde e seu desenvolvimento.

*Rev. Fac. Dir. Sul de Minas, Pouso Alegre, v. 29, n. 2: 151-172, jul./dez. 2013*

O meio ambiente natural também chamado de físico ou abiótico é constituído por diversos elementos, entre eles estão o solo, subsolo, águas, fauna e flora; todos tutelados como recurso ambiental pelo art. 3º, inciso V, da Lei n. 6.938/81 ao ressaltar que são “recursos ambientais: a atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo, os elementos da biosfera, a fauna e a flora”.

O meio ambiente artificial também chamado de antrópico é aquele que resultado da ação antropogênica não incorporando os bens de valor histórico e cultural, vez que estes pertencem ao meio ambiente cultural, muito bem disciplinado pelo art. 216<sup>3</sup> da CRFB.

O meio ambiente do trabalho, apesar da discussão doutrinária em que se insere, pode ser entendido como o local de labor dos seres humanos, independentemente de contraprestação pecuniária, devendo ser um ambiente sadio, condizente com os padrões mínimos de salubridade e areação, entre várias outras exigências. Pode-se retirar tal raciocínio do art. 200, inciso VIII, do mesmo diploma legal, quando exhibe que “Ao sistema único de saúde compete, além de outras atribuições, nos termos da lei: (...) VIII – colaborar na proteção do meio ambiente, nele compreendido o do trabalho”, de acordo com o art. 225<sup>4</sup> da CRFB

<sup>3</sup> Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

- I – as formas de expressão;
- II – os modos de criar, fazer e viver;
- III – as criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV – as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V – os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

<sup>4</sup> Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

§ 1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:

- I – preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas;
- II – preservar a diversidade e a integridade do patrimônio genético do País e fiscalizar as entidades dedicadas à pesquisa e manipulação de material genético;
- III – definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção;
- IV – exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade;
- V – controlar a produção, a comercialização e o emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente;

## Estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico sustentável

tutela o meio ambiente de maneira única ao expor que “Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”.

A ilustre professora Beatriz Souza Costa em sua obra *Meio ambiente como direito à vida: Brasil, Portugal, Espanha* traz a lume um conceito seccionado em dois aspectos ao proferir que “meio ambiente é o conjunto de elementos naturais e artificiais partilhados com seres humanos e não humanos, necessários ao desenvolvimento e sobrevivência dessas espécies de forma harmônica e solidária”.

E o explica para melhor compreensão:

É um conjunto amplo, como não poderia deixar de ser, em que pesem dois aspectos: o meio ambiente natural e o meio ambiente artificial, ou humano. O primeiro composto pelos bens ambientais: ar, água, solo, animais e plantas. O segundo é composto pelo homem, ciência e tecnologia. São dois aspectos que devem, no entanto, ser compartilhados no âmbito de seus limites (COSTA, 2010, p. 57).

Carvalho (2008, p. 1267) conceitua nos seguintes termos:

Por meio ambiente deve-se entender o complexo de relações entre o mundo natural e os seres vivos. Ecologia consiste no domínio científico que se dedica aos estudos dessas relações. Ecossistema é o conjunto de relacionamentos mútuos entre determinado meio ambiente e a flora e a fauna e os micro-organismos que nele habitam, e que incluem fatores de equilíbrio geológico, atmosférico, meteorológico e biológico, sendo os mais ameaçados os ecossistemas de água doce, terras alagadiças, recifes de coral, ilhas oceânicas, áreas de clima mediterrâneo, florestas úmidas tropicais, dentre outros.

157

VI – promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente;

VII – proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais a crueldade.

§ 2º Aquele que explorar recursos minerais fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público competente, na forma da lei.

§ 3º As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.

§ 4º A Floresta Amazônica brasileira, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal Mato-Grossense e a Zona Costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais.

§ 5º São indisponíveis as terras devolutas ou arrecadadas pelos Estados, por ações discriminatórias, necessárias à proteção dos ecossistemas naturais.

§ 6º As usinas que operem com reator nuclear deverão ter sua localização definida em lei federal, sem o que não poderão ser instaladas.

*Rev. Fac. Dir. Sul de Minas, Pouso Alegre, v. 29, n. 2: 151-172, jul./dez. 2013*

A CRFB de 1988 foi o primeiro texto a trazer um capítulo próprio para dispor sobre o meio ambiente. Nas constituições anteriores a expressão meio ambiente nunca fora empregada e como sempre estava incluído em capítulos que tratavam de outros temas. Percebe-se que nunca existiu uma preocupação robusta ou era no máximo uma preocupação secundária.

No que tange ao Direito Urbanístico, a Constituição de 1988 trouxe a previsão em dois artigos, quais sejam, os arts. 182<sup>5</sup> e 183<sup>6</sup>. Tal previsão será estudada nos capítulos posteriores.

### Conceito de meio ambiente no direito comparado

Em Portugal, a conceituação do meio ambiente é feita de forma ampla da mesma forma que no Brasil. A eminente autora supramencionada cita em sua obra dois autores portugueses com entendimentos diversos. O primeiro, Fernando dos Reis Condesso, na obra *Direito do ambiente*, entende o meio ambiente (para os portugueses seria apenas ambiente) como “um sistema constituído por diferentes elementos, fenômenos e processos naturais, sociais e culturais, que condicionam, num dado lugar e momento, a vida e o desenvolvimento dos or-

<sup>5</sup> Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento ou edificação compulsórios;

II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

<sup>6</sup> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.



### Estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico sustentável

ganismos”. Por sua vez o art. 66<sup>o7</sup> da Constituição portuguesa impõe que “todos têm direito a um ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado e o dever de o defender”.

Em crítica a este posicionamento e ao próprio artigo da Constituição portuguesa é o entendimento de Antunes *apud* Costa (2010, p. 82): “Por ambiente deve-se então entender o conjunto de bens naturais e culturais relevantes para a qualidade de vida ecológica e existencial da pessoa humana”.

Costa (2010, p. 82), explica:

Diverge o autor quanto aos conceitos de ambiente descritos tanto na Constituição como na lei, por entender que são conceitos restritivos. Conclui Antunes que a Lei Maior e a Lei Ordinária simplesmente reduzem o conceito de ambiente à qualidade de vida e omitem os contornos ecológicos que existem na noção de ambiente.

Na Espanha, diz-se médio ambiente, no entanto alguns autores entendem como conceitos equivalentes e, portanto, designam o meio ambiente apenas pela terminologia ambiente. Assim como no Brasil, existem conceitos amplos e restritos que dependem do ponto de vista de cada autor. A Constituição espanhola é silente ao conceito e elementos integrantes do meio ambiente, ficando encarregado os doutrinadores e a jurisprudência encarregados de solver tal matéria.

Corroborando, Losso (2011, p. 333):

<sup>7</sup> Artigo 66º (Ambiente e qualidade de vida)  
1. Todos têm direito a um ambiente de vida humano, sadio e ecologicamente equilibrado e o dever de o defender.  
2. Para assegurar o direito ao ambiente, no quadro de um desenvolvimento sustentável, incumbe ao Estado, por meio de organismos próprios e com o envolvimento e a participação dos cidadãos:  
a) Prevenir e controlar a poluição e os seus efeitos e as formas prejudiciais de erosão;  
b) Ordenar e promover o ordenamento do território, tendo em vista uma correcta localização das actividades, um equilibrado desenvolvimento sócio-económico e a valorização da paisagem;  
c) Criar e desenvolver reservas e parques naturais e de recreio, bem como classificar e proteger paisagens e sítios, de modo a garantir a conservação da natureza e a preservação de valores culturais de interesse histórico ou artístico;  
d) Promover o aproveitamento racional dos recursos naturais, salvaguardando a sua capacidade de renovação e a estabilidade ecológica, com respeito pelo princípio da solidariedade entre gerações;  
e) Promover, em colaboração com as autarquias locais, a qualidade ambiental das povoações e da vida urbana, designadamente no plano arquitectónico e da protecção das zonas históricas;  
f) Promover a integração de objectivos ambientais nas várias políticas de âmbito sectorial;  
g) Promover a educação ambiental e o respeito pelos valores do ambiente;  
h) Assegurar que a política fiscal compatibilize desenvolvimento com protecção do ambiente e qualidade de vida.

Uma notória controvérsia encontrada dentre os juristas espanhóis diz respeito ao conceito jurídico de meio ambiente ou à extensão do que se considera meio ambiente. São encontradas posições que trazem o sentido amplo (com a inclusão de elementos históricos, culturais e sociais), e sentido estrito (considerado meramente o campo físico). A Constituição espanhola não traz um conceito de meio ambiente nem enumera os elementos que o integram. Deixa tal tarefa aos doutrinadores e à jurisprudência. Os doutrinadores divergem, principalmente, quanto à inclusão ou não na conceituação de meio ambiente, de elementos não físicos ou naturais. Daí a se encontrar quem defenda um conceito de meio ambiente “amplo” e outros que defendam um sentido “estrito”.

Nesse diapasão, Costa (2010, p. 89):

Ramón Martín Mateo, em seus trabalhos, usa a nomenclatura *ambiente* ou *médio* com sentidos equivalentes. Entende que a denominação *médio ambiente* definitivamente é uma redundância. Assinala que o conceito jurídico de ambiente não pode ser alargado, pois não haveria condições de o direito ambiental abarcar todas as áreas conexas. Por isso descarta o território global e objeto de ordenação e gestão. Com este ponto de vista, o autor conceitua ambiente como os elementos naturais de titularidade comum e as características dinâmicas, como a água e ar, que são veículos básicos de transmissão e fatores essenciais à existência do homem na terra. (Sic)

160

E continua:

Carlos Miguel Perales cita o conceito de meio ambiente de Moreno Trujillo, conclui, ao contrário de Mateo, que meio ambiente deve ter um entendimento amplo. Para o autor, meio ambiente é o conjunto de componentes naturais de determinada região e momento que representa o substrato físico da atividade de todo ser vivo e também suscetível a modificações das ações humanas. (COSTA, 2010, p. 89)

A Constituição da Espanha de 1978 traz a previsão dos direitos e deveres dos espanhóis no que tange ao meio ambiente e três dispositivos. Tal dispositivo é considerado uma novidade à época e teve sua inspiração na Convenção de Estocolmo de 1972.

E assim disciplina a Constituição espanhola em seu art. 45:

Artículo 45.

1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.
2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

## Estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico sustentável

3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado<sup>8</sup>.

### O ESTATUTO DA CIDADE

A Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB) de 1988 em seu Título VII, que trata “Da Ordem Econômica e Financeira” dispôs, em seu Capítulo II intitulado “Da Política Urbana”, sobre dois artigos de extrema importância para o presente estudo, quais sejam, os arts. 182 e 183. Referidos artigos foram regulamentados pela Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, sendo denominada tal diploma legislativo como “Estatuto da Cidade”. Referido Estatuto estabelece diretrizes gerais da política urbana dando também outras providências.

Segundo Sirvinskas (2012, p. 664):

Essa lei dispõe sobre as diretrizes gerais da política urbana, estabelece normas de ordem pública, de interesse social, e regula o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (parágrafo único do art. 1 do citado Estatuto).

Em uma leitura atenta do instituto, percebe-se uma preocupação com questões ambientais principalmente referentes ao meio ambiente urbano em que, em última análise, busca-se um meio ambiente equilibrado. A política urbana trazida pela lei atenta para o fato de que a propriedade urbana deve exercer uma função social, função esta que é de observação compulsória também para as propriedades rurais por disposição constitucional.

Nesse sentido:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

<sup>8</sup> (Tradução) Artigo 45.

1. Todos têm o direito de desfrutar de um ambiente adequado para o desenvolvimento da pessoa, bem como o dever de preservá-lo.

2. As autoridades públicas devem assegurar a utilização racional de todos os recursos naturais de forma a proteger e melhorar a qualidade de vida, a preservação e recuperação do meio ambiente, contando com uma indispensável solidariedade coletiva.

3. Para aqueles que violarem o disposto no número anterior, nos termos que a lei fixar estabelecer-se-ão sanções penais ou, eventualmente, administrativas e obrigação de reparar os danos.

André Fagundes Lemos / Walter dos Santos

A lei, ao tratar da política urbana, busca a criação de cidades sustentáveis com o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e das propriedades urbanas. De acordo com Sirvinskas (2012, p. 665):

Entende-se por cidade sustentável o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações (art. 2º, I, do Estatuto).

A política urbana tem a finalidade de evitar o crescimento desordenado que cause danos ao meio ambiente, de forma que o uso desordenado dos bens imóveis bem como a poluição e degradação ambiental sejam mitigados.

Os objetivos traçados pela política urbana apresentada pelo Estatuto das Cidades estão presentes no art. 2º<sup>9</sup>, incisos I a XVI.

162

- <sup>9</sup> Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
- I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
  - II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
  - III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
  - IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
  - V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
  - VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
    - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
    - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
    - c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
    - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
    - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
    - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
    - g) a poluição e a degradação ambiental;
    - h) a exposição da população a riscos de desastres
  - VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
  - VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município do território sob sua área de influência;
  - IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

*Rev. Fac. Dir. Sul de Minas, Pouso Alegre, v. 29, n. 2: 151-172, jul./dez. 2013*

### Estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico sustentável

Na 12ª seção do Capítulo II da lei, inovou-se com a criação do estudo de impacto de vizinhança (EIV), tratado pelos arts. 36, 37 e 38. A lei de cada município deverá determinar quais empreendimentos e atividades, sejam públicos ou privados, desde que em área urbana, devem obrigatoriamente realizar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EPIV) para a obtenção de licença ou autorização de construção, alteração ou funcionamento.

Segundo o art. 37 do referido diploma, o EIV deverá ser executado de maneira que contemple os efeitos benéficos e maléficos dos empreendimentos ou atividades em relação à qualidade de vida populacional residente na área objeto do estudo e em suas proximidades. A análise é efetuada acerca das seguintes questões:

- Adensamento populacional.
- Equipamentos urbanos e comunitários.
- Uso e ocupação do solo.
- Valorização imobiliária.
- Geração de tráfego e demanda por transporte público.
- Ventilação e iluminação.
- Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Na mesma linha, todos os documentos integrantes do EIV devem ser públicos, disponíveis para consulta de qualquer pessoa interessada. A lei ainda ressalta, em seu art. 38, que a elaboração do EIV não dispensará a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), de acordo com a legislação ambiental pertinente.

163

---

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

*Rev. Fac. Dir. Sul de Minas, Pouso Alegre, v. 29, n. 2: 151-172, jul./dez. 2013*

## Instrumentos da política urbana

A Lei n. 10.257/2001 apresenta em seu art. 4º<sup>10</sup> diversos instrumentos que são utilizados para fazer valer a política urbana supramencionada. Tais instrumentos são regidos por legislação própria, não podendo contrariar os princípios traçados pelo Estatuto das Cidades. Deve-se observar que, caso os instrumentos previstos neste artigo demandem dispêndio de recursos públicos municipais, tais recursos deverão ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

- <sup>10</sup> Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
- I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
  - II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
  - III – planejamento municipal, em especial:
    - a) plano diretor;
    - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
    - c) zoneamento ambiental;
    - d) plano plurianual;
    - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
    - f) gestão orçamentária participativa;
    - g) planos, programas e projetos setoriais;
    - h) planos de desenvolvimento econômico e social;
  - IV – institutos tributários e financeiros:
    - a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
    - b) contribuição de melhoria;
    - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
  - V – institutos jurídicos e políticos:
    - a) desapropriação;
    - b) servidão administrativa;
    - c) limitações administrativas;
    - d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
    - e) instituição de unidades de conservação;
    - f) instituição de zonas especiais de interesse social;
    - g) concessão de direito real de uso;
    - h) concessão de uso especial para fins de moradia;
    - i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
    - j) usucapião especial de imóvel urbano;
    - l) direito de superfície;
    - m) direito de preempção;
    - n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
    - o) transferência do direito de construir;
    - p) operações urbanas consorciadas;
    - q) regularização fundiária;
    - r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
    - s) referendo popular e plebiscito;
    - t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
    - u) legitimação de posse;
  - VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

## Estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico sustentável

Entre os instrumentos citados, defende-se como sendo o principal deles o Estudo de Impacto de Vizinhança, que é objeto deste trabalho.

### Princípios relevantes da política urbana relacionados ao meio ambiente

Usualmente a definição de princípio seria a de início de algo, fase inicial ou seu fundamento, no entanto, juridicamente, não seria este o entendimento adotado. De maneira jurídica, os princípios são mandamentos nucleares de um sistema; base fundamental do ordenamento jurídico são os critérios orientadores da formação e aplicação das normas jurídicas. Eles seriam os pilares que sustentam a ciência jurídica, sendo que deles decorre todo o sistema jurídico.

Nesse sentido, Sampaio (2003, p. 45):

Princípios são enunciados deônticos que sedimentam e cristalizam valores e políticas no ordenamento jurídico (princípios formais e materiais). Denominam-se também princípios as normas técnico-operacionais do sistema jurídico que orientam mais diretamente as operações estruturais sistêmicas (princípios funcionais ou operacionais). Uns e outros podem vir expressos ou implícitos. Em sistemas jurídicos que valorizam exageradamente a fonte legislativa de direito quase nada sobra escondido por trás das palavras. Outras vezes, por conveniências e flexibilidade, deixam de ser explicitados, embora componham a rotina e práxis jurídicas.

Sendo os princípios os alicerces do sistema jurídico vigente, sua violação seria extremamente grave. Os princípios jurídicos como um todo são um reflexo da cultura sociojurídica de determinada sociedade em determinado lapso temporal de sua história. O conteúdo principal seria formado pelos valores arraigados nessa sociedade. Elevando-se os princípios à categoria de normas jurídicas, serviriam de fundamento para o ordenamento jurídico e atuariam como vetor da construção e aplicação das demais normas. Ivan Luiz da Silva confirma ao dizer que “os princípios refletem a cultura sociojurídica de uma sociedade em um dado momento (ou no decorrer) de sua história”.

Nesse diapasão, dois importantes princípios relacionados à política urbana se entrelaçam com o estudo do meio ambiente: o princípio da informação e o princípio do desenvolvimento sustentável.

O princípio da informação, nos dizeres de Sampaio (2003, p. 76):

(...) tem natureza coletiva e ocupa um lugar central nos Estados democráticos. Quando a informação se refere à situação, disponibilidade e qualidade dos recursos naturais, bem como sobre políticas,

*Rev. Fac. Dir. Sul de Minas, Pouso Alegre, v. 29, n. 2: 151-172, jul./dez. 2013*

André Fagundes Lemos / Walter dos Santos

medidas e decisões que tenham por objeto tais recursos, torna-se ainda importante a sua afirmação, não só para que todos tomem ciência do estado, das propostas e execuções de manejo de seu entorno natural, construindo e renovando uma “opinião pública ambiental informada”, mas, sobretudo, para que possam contribuir de maneira efetiva e consciente nos processos decisórios que venham a gerar efeitos sobre a natureza. É por isso que alguns autores especializam um “direito à informação ambiental”, qualificado como direito de quarta geração.

O termo desenvolvimento sustentável, apesar de ter conhecimento mundial no relatório da Organização das Nações Unidas denominado “Relatório Brundtland”, nos anos 1980, surgiu na década de 1970. A expressão se consagrou na ECO-92, sendo assim transformada em princípio. Sua pretensão é conciliar o desenvolvimento socioeconômico mundial com a preservação do meio ambiental de forma global em busca da melhoria da qualidade de vida do ser humano.

No sentir de Sirvinskis (2012, p. 141):

Sustentabilidade, em outras palavras, tem por finalidade buscar compatibilizar o atendimento das necessidades sociais e econômicas do ser humano com a necessidade de preservação do ambiente. Visa-se, com essa conciliação, assegurar a manutenção de todas as formas de vida na Terra, inclusive a humana. Busca-se, por meio desse princípio, melhorar a qualidade de vida, respeitando a capacidade de suporte dos ecossistemas. Objetiva-se, com isso, a diminuição da miséria, da exclusão social e econômica, do consumismo, do desperdício e da degradação ambiental.

166

## SUSTENTABILIDADE

Uma terminologia muito utilizada por todos, principalmente pelas indústrias que utilizam bens ambientais como matéria-prima dos produtos criados ou por aquelas que causam danos ambientais, mesmo que em mínima proporção, é a prática sustentável ou sustentabilidade.

Tem se utilizado muito as expressões “selos verdes” ou “marketing verde” para categorizar essa ou aquela instituição como sustentável. A finalidade é de demonstrar que, apesar de explorar os bens ambientais, estes são utilizados de forma equilibrada tendo em vista as futuras gerações. Percebe-se que ser sustentável tornou-se politicamente correto, no entanto discute-se se o fato de apenas seguir as normas ambientais já configura a prática sustentável.

Ao conceituar a sustentabilidade, deve-se iniciar expondo que ela é um princípio constitucional, nesse sentido:

*Rev. Fac. Dir. Sul de Minas, Pouso Alegre, v. 29, n. 2: 151-172, jul./dez. 2013*



## Estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico sustentável

(...) trata-se do princípio constitucional que determina, independentemente de regulamentação legal, com eficácia direta e imediata, a responsabilidade do Estado e da sociedade pela concretização solidária do desenvolvimento material e imaterial, socialmente inclusivo, durável e equânime, ambientalmente limpo, inovador, ético e eficiente, no intuito de assegurar, preferencialmente de modo preventivo e precavido, no presente e no futuro, o direito ao bem-estar físico, psíquico e espiritual, em consonância homeostática com o bem de todos (FREITAS, 2011, p. 40).

Percebe-se que a Sustentabilidade é um termo usado para definir as atuações e/ou atividades humanas que tendem a suprir as presentes necessidades humanas sem comprometer a vida e o bem-estar das futuras gerações. A sustentabilidade se relaciona de forma direta ao desenvolvimento econômico e social da humanidade sem que esta sinta a necessidade de degradar o meio ambiente, devendo utilizar os recursos naturais de forma preservacionista para que se garanta a vida no futuro.

Freitas (2011, p. 41) corrobora ao expor que “(...) o desenvolvimento sustentável não é mais uma contradição em termos, tampouco se confunde com o delírio do crescimento econômico como fim em si”.

A prática sustentável garante a médio e longo prazo um planeta em boas condições para o desenvolvimento das diversas formas de vida, inclusive a humana. Assegura a preservação dos bens ambientais necessários para a vida digna das próximas gerações, possibilitando manuseio sustentável dos recursos naturais e proporcionando a dignidade humana futura.

Nesse sentido, podem ser citadas algumas ações sustentáveis:

- Utilização dos recursos vegetais de florestas e matas de forma controlada, garantindo o replantio sempre que necessário.
- Preservação total de áreas verdes não destinadas à exploração econômica.
- Ações que visem o incentivo à produção e ao consumo de alimentos orgânicos, pois estes não degradam a natureza por não utilizar agrotóxicos, além de serem mais benéficos à saúde dos seres humanos.
- Exploração dos recursos minerais de forma controlada, racionalizada e com planejamento.
- Uso de fontes limpas e renováveis de energia para diminuir o consumo de combustíveis fósseis (referida ação apresenta duplo benefício, primeiro porque busca preservar as reservas de recursos minerais; segundo porque tende a diminuir a poluição atmosférica).
- Conscientização pessoal e empresarial com a finalidade de se reciclar e buscar formas alternativas de utilização dos resíduos sólidos (aqui se

percebem dois benefícios com essa ação, primeiro porque gera renda familiar; segundo porque, ao se diminuir a quantidade de resíduo sólido, possibilita-se a diminuição da utilização dos recursos ambientais.

- Desenvolvimento da gestão sustentável nas instituições para diminuir o desperdício de matéria-prima e desenvolvimento de produtos com baixo consumo de energia.
- Conscientização social em prol de atitudes voltadas para o consumo controlado de bens ambientais, evitando ao máximo o desperdício. Adoção de medidas que visem a não poluição dos recursos hídricos, assim como a despoluição daqueles que se encontram impróprios para o homem.

No entanto, deve-se ter em mente os dizeres do ilustre professor José Claudio Junqueira Ribeiro, em palestra realizada na Escola Superior Dom Helder Câmara, denominada “A desgovernança mundial da sustentabilidade”, proferida pelo renomado professor José Eli da Veiga, ao expor que: “Não se pode confundir sustentabilidade com cumprimento de normas ambientais. As empresas não podem se caracterizar como sustentáveis simplesmente por cumprir referidas normas. É necessário algo a mais”.

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO INSTRUMENTO DE DIREITO URBANÍSTICO PARA O DESENVOLVIMENTO CIDADINO SUSTENTÁVEL**

A partir da segunda metade do século XX, o Brasil presenciou uma crescente elevação do seu processo de industrialização e, conseqüentemente, de urbanização. Isso porque, no mesmo momento em que se industrializava, a população deixa de ser majoritariamente rural para tornar-se eminentemente urbana, devido ao processo de migração.

Dessa forma, os centros industriais onde se concentravam as indústrias, o comércio e conseqüentemente os empregos passam a receber um enorme número de trabalhadores vindos dos mais diversos rincões brasileiros em busca de melhores condições de trabalho e de qualidade de vida.

Com essa grande concentração de pessoas, surge uma maior interferência na ocupação do solo produzindo impactos diversos, impactos negativos sobre o seu entorno. Referidos impactos imiscuíram-se também de forma direta na vida e dinâmica urbana.

Tornaram-se comuns problemas conseqüentes das chuvas ao longo dos meses do ano em várias regiões do país. Enchentes, desmoronamentos, destruição e vidas ceifadas em conseqüência dos fortes temporais. Em outras regiões altas temperaturas, ausência de chuva e fome faziam parte da rotina local. Diversas explicações surgiram, mas as causas dessas tragédias não se revelam

### Estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico sustentável

apenas pela compreensão da lógica dos fenômenos naturais. As explicações são mais complexas, e um olhar mais atento ao processo de conformação dos aglomerados urbanos se faz necessário para se esboçar uma compreensão mais ampla.

Para evitar o crescimento desordenado e conseqüentemente o dano ambiental, surge por determinação constitucional o Estatuto da Cidade, por meio da Lei Federal n. 10.257/2001.

Referido diploma legislativo previu o Estudo de Impacto de Vizinhança, que pode ser definido como um novo instrumento de mediação entre os interesses privados dos empreendedores, que garante o direito à qualidade de vida digna de quem mora ou transita no entorno das obras potencialmente degradantes, bem como o direito ao meio ambiente equilibrado.

O EIV pode ser definido como um instrumento de proteção ambiental e da qualidade de vida das pessoas que exige estudos e informações técnicas relativas a identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de empreendimentos ou atividades potencialmente deteriorantes, para aqueles que pretendem empreender. Referido instrumento apresenta o resultado de uma análise sobre quais seriam as condições locais com ou sem o empreendimento pretendido.

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança tem por objetivo promover que a implantação de empreendimentos ou atividades geradoras de impactos garanta a qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, conforme preconiza a Lei.

Nos arts. 36<sup>11</sup>, 37<sup>12</sup> e 38<sup>13</sup> desta lei, determina-se que o estudo seja elaborado pelo empreendedor, sendo analisado e aprovado pelo poder público. De maneira

169

<sup>11</sup> Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos 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.

<sup>12</sup> 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.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

<sup>13</sup> Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

André Fagundes Lemos / Walter dos Santos

geral, todos os municípios brasileiros têm introduzido a obrigatoriedade do EIV em seus planos diretores.

Por meio do estudo, é possível controlar os efeitos do planejamento urbano e ambiental do empreendimento, propondo ações mitigadoras e compensatórias que minimizem os danos ambientais e descontroles urbanísticos. Logo, o EIV é considerado um instrumento significativo de análise e controle das questões de políticas públicas urbanas. O objetivo do EIV é democratizar a tomada de decisão sobre os grandes empreendimentos das cidades, sugerindo adequações e melhorias ao projeto.

A lei municipal deverá definir os empreendimentos e atividades privadas ou públicas em áreas urbanas que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EPIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal (art. 36 do Estatuto). (SIRVINSKAS, 2012, p. 667)

O estudo de impacto apresenta as vantagens de definir propostas de adequações necessárias para a defesa ambiental, viabilizando o empreendimento e direcionando os ajustes necessários na infraestrutura, a fim de melhorar ou minimizar os impactos gerados.

170

Mas a principal relação atinente ao EIV em defesa do meio ambiente na garantia do desenvolvimento sustentável dá-se quanto aos impactos ambientais gerados pelo próprio empreendimento. Isso porque referido estudo deverá prever, entre outros requisitos:

- A destinação adequada dos efluentes sanitários.
- A redução do consumo de água potável.
- O equacionamento da poluição por águas pluviais.
- A impermeabilização do solo.
- A destinação correta dos resíduos sólidos gerados pelo empreendimento.
- A reserva de área verde quando for o caso.
- As adequações das áreas de carga e descarga.
- Solução para o sistema viário, de forma a conceder condições de segurança e conforto.

## CONCLUSÃO

Pode-se afirmar que, somente a partir da década de 1960 com a industrialização do Brasil e o deslocamento em massa da população do meio rural para o meio urbano, iniciou-se uma preocupação com o planejamento urbano local.

*Rev. Fac. Dir. Sul de Minas, Pouso Alegre, v. 29, n. 2: 151-172, jul./dez. 2013*

## Estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico sustentável

Isso se deu por razões de diversas ordens, mas a que despontou se deu em relação aos prejuízos ambientais ocasionados pelo crescimento urbano desordenado.

No entanto, somente a partir da CRFB de 1988 a preocupação ambiental se apresentou de forma contundente. O art. 225 elevou o meio ambiente à categoria de direito fundamental à sadia qualidade de vida humana.

Percebendo-se que não haveria vida digna em um meio ambiente urbano desordenado, a própria constituição trouxe em seus arts. 182 e 183 a necessidade de criação de um plano diretor que ordenasse o crescimento local.

Entre diversos e diferentes instrumentos, tem-se o Estudo de Impacto de Vizinhança a ser regido por legislação local.

Destarte, somente após a implementação de referido instituto, pode-se falar em desenvolvimento sustentável, haja vista que sem sua existência haveria apenas um desenvolvimento desordenado que não atenderia ao disposto no art. 225.

Nesse sentido, conclui-se que O EIV é um instrumento para o desenvolvimento cidadão sustentável.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988.
- CARVALHO, Kildare Gonçalves. *Direito constitucional*. 14. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.
- COSTA, Beatriz de Souza. *Meio ambiente como direito à vida: Brasil, Portugal, Espanha*. Belo Horizonte: Editora O Lutador, 2010.
- ESPAÑA. Constituição (1978). *La Constitución española*. Congreso. Disponível em: <<http://www.congreso.es/consti/>>.
- FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. *Curso de direito ambiental*. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- FREITAS, Juarez. *Sustentabilidade: direito ao futuro*. Belo Horizonte: Fórum, 2011.
- LOSSO, Marcelo Ribeiro. Tutela do meio ambiente na Espanha. *Revista Veredas do Direito*, Belo Horizonte: Escola Superior Dom Helder Câmara, v. 7, n. 13/14, p. 331-361, 2010.
- MORAES, Alexandre. *Direito constitucional*. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2002.
- MUKAI, Toshio. *Direito urbano e ambiental*. 4. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2010.
- PINTO, Victor Carvalho. *Direito urbanístico: plano diretor e direito de propriedade*. 3. ed. São Paulo: RT, 2011.
- PORTUGAL. Constituição (1976). *Constituição da República Portuguesa*. Assembleia Constituinte. Disponível em: <<http://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx>>.
- SAMPAIO, José Adércio Leite; WOLD, Cris; NARDY, Afrânio. *Princípios de direito ambiental: na dimensão internacional e comparada*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

*Rev. Fac. Dir. Sul de Minas, Pouso Alegre, v. 29, n. 2: 151-172, jul./dez. 2013*

André Fagundes Lemos / Walter dos Santos

SILVA, Ivan Luiz da. *Princípio da insignificância no direito penal*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2011.

SILVA, José Afonso da. *Direito ambiental constitucional*. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

SIRVINSKAS, Luís Paulo. *Manual de direito ambiental*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

Data de recebimento: 18/06/2013

Data de aprovação: 15/04/2014