

## **A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA AVALIAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Adriana Cavalcanti de Albuquerque**<sup>1</sup>

[cavalcanti.adriana@gmail.com](mailto:cavalcanti.adriana@gmail.com)<sup>1</sup>

**Regina Dulce Barbosa Lins**<sup>2</sup>

[rdbl@fapeal.br](mailto:rdbl@fapeal.br)

---

### RESUMO

Este artigo discute a valorização imobiliária do solo urbano decorrente da urbanização promovida pelo poder público municipal e da implantação de empreendimentos privados, estabelecidos em lei específica, e as suas consequências para a cidade. O Estatuto da Cidade previu a elaboração de um Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, para implantação, na área urbana, de empreendimentos e atividades privadas ou públicas específicos. No entanto a aplicação do EIV exige a avaliação mínima de algumas questões urbanas, dentre elas a valorização imobiliária. A degradação dos recursos naturais, o caos nos centros urbanos e a mudança nas relações de vizinhança tem tornado cada vez mais necessária a avaliação dos impactos positivos e negativos à qualidade de vida da população, resultantes da implantação daqueles empreendimentos. As exigências fixadas na legislação urbanística municipal, a partir de um zoneamento onde são estabelecidos parâmetros de uso e ocupação do solo, tendem a concentrar certos usos em determinadas áreas. O EIV ratifica a função social da propriedade e da cidade, pois restringe o exercício do direito de propriedade, ressaltando a primazia dos interesses coletivos sobre os individuais. No entanto, resta um longo caminho a percorrer, e alguns desafios a vencer, entre eles os conflitos de interesse entre o mercado imobiliário e o planejamento urbano.

---

<sup>1</sup> Arquiteta, advogada, mestranda do programa de pós graduação em Dinâmicas do Espaço Habitado (DEHA), da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU), da Universidade Federal de Alagoas (UFAL);

<sup>2</sup> Professora associada 1, doutora em estudos urbanos, orientadora da autora DEHA/FAU/UFAL.

## INTRODUÇÃO

A perspectiva de aprofundar questões relativas ao EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA enseja enorme desafio pela instigante proposta que o instrumento apresenta em sua concepção e abrangência enquanto elemento fundamental da nova política urbana nacional.

Avaliar os itens constantes no artigo 37 do Estatuto da Cidade, previstos conforme menciona o texto legal, minimamente, como condição de colocar efetivamente em prática o EIV, parece-nos conduzir à reflexão sobre os processos de construção do espaço urbano, a fim de melhor compreendê-los, e, conseqüentemente, apontar uma saída para os problemas sócio-espaciais, buscando implementar o que se convencionou chamar de cidade sustentável.

Propõe-se aqui uma reflexão sobre a questão da valorização imobiliária do solo urbano, enquanto processo fundamental a ser incorporado na avaliação do EIV. A intenção é desvendar os interesses diversos, que estão em jogo, às vezes conflitantes às vezes comuns entre si, considerando os diferentes agentes no processo e vislumbrar as possibilidades e limitações da inserção do instrumento na vida das nossas cidades, não só no desenho das suas políticas urbanas, mas, também, e de fato, no processo de implementação daquelas políticas. O EIV cumprirá o papel que o Estatuto de Cidade lhe incumbiu?

## O ESTATUTO DA CIDADE E O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A Lei 10.257, de 10 de outubro de 2001, ESTATUTO DA CIDADE (EC), constitui-se em um marco expressivo no processo legislativo do país, ao regulamentar o capítulo sobre a política urbana nacional, previsto pela constituição federal brasileira. O texto final, daquela lei, representa o consenso de todos os setores envolvidos na produção do espaço urbano, e busca garantir os direitos à cidade, à propriedade e à gestão democrática.

Com o Estatuto aprofunda-se, então, a gênese de um direito urbano-ambiental dotado de institutos e características peculiares, pois permitem pela

primeira vez na história do país a construção de um conceito mais factível e, portanto, mais instrumental de cidade sustentável. Entende-se esta como aquela que apresenta condições de promover vários direitos, tais como o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, a melhores condições de mobilidade e acessibilidade, a serviços públicos, ao trabalho e ao lazer. Possibilita também o reconhecimento da dinamicidade e complexidade das cidades, devendo nesse contexto, por um lado incorporar necessidades urbanas e por outro estabelecer os limites para vida em sociedade.

O EC, no entanto, é um instrumento legal que contém um potencial, sua implementação depende de leis municipais, portanto, para que o instrumento se torne efetivo, necessitar-se-á do empenho dos mesmos grupos de interesses que lutaram para dar-lhe existência, garantindo-se, assim, sua implementação, de fato, no cotidiano de nossas cidades.

De acordo com o INSTITUTO POLIS, 2002, as inovações contidas na lei, que foram tratadas como *instrumentos de política urbana*, situam-se em três campos: i) *instrumentos de indução do desenvolvimento urbano*, – um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística para induzir formas de uso e ocupação do solo; ii) *instrumentos de regularização fundiária*, – tratam da ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas; iii) *instrumentos de democratização da gestão urbana*, trazem uma nova estratégia de gestão que incorpora a idéia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade.

Dentre os instrumentos inovadores apontados pelo EC, chama-se atenção para o instrumento de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que se insere na categoria de *instrumento de democratização da gestão urbana*, e que traz em seu conceito uma nova forma de disciplinar as relações de vizinhança, garantindo um sentido de gestão democrática para a cidade, além buscar a possibilidade de se estar construindo uma cidade sustentável.

O que se pretende, com a aplicação deste instrumento, é definir objetivamente os efeitos positivos e negativos, à qualidade de vida da população residente na área onde localizar-se-á determinado empreendimento ou atividade.

Com a implementação do EIV, o licenciamento de certos empreendimentos não mais se restringirá à observância, única, dos parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para àquela área, mas considerará, também, outras atividades já implantadas e as condições urbanas reais existentes, naquela área da cidade, para absorver o que se pretende implantar.

A pretensão do instrumento é avaliar o impacto que a implantação de certos empreendimentos e atividades causariam em determinada área da cidade, através da análise, conforme Art. 37 do EC, minimamente, questões como: *adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demandas por transporte público; ventilação e iluminação; e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural*, devendo, também, prever a publicidade do processo, garantindo o conhecimento do projeto e a participação da população interessada, nas decisões, por meio de Audiências Públicas, questão esta não prevista objetivamente no texto de lei do EC, ficando, a cargo da legislação municipal regulamentar.

Estes aspectos relacionados, todos de importância indiscutível nas dinâmicas do espaço urbano, encontram-se em duas categorias: em alguns aspectos é possível dimensionar, e, portanto, avaliar concretamente o aspecto assinalado, como por exemplo o adensamento populacional; já outros, como a paisagem urbana, por exemplo, são aspectos genéricos, que não são passíveis de dimensionamento, e então, sua análise necessitará está com seus parâmetros devidamente definidos, para que não incorra em apenas possibilidades. Todos os aspectos a serem avaliados deverão partir da premissa que gerou o instrumento, garantindo, como já foi assinalado antes, a função social da propriedade, o direito de vizinhança e a participação da sociedade nas decisões.

O Estatuto da Cidade deixou a cargo dos municípios a elaboração de lei que definirá quais empreendimentos estarão sujeitos à avaliação proposta pelo instrumento, garantindo, deste modo, que se considere a realidade peculiar de cada localidade.

A origem do EIV coincide com o fim da ditadura no Brasil, no final da década de 60, quando surgem novas práticas de participação popular, através de

movimentos sociais urbanos. Nesta época, constrói-se um amadurecimento da organização social, centrado na qualidade da vida urbana. Novas práticas de participação popular criam um ambiente propício para o surgimento de novos instrumentos capazes de privilegiar a dimensão da vida cotidiana, do bairro, e incorporar a participação direta dos moradores nas decisões sobre as alterações urbanas (SOUZA, 2002).

Do texto do Estatuto da Cidade, que institui o EIV, conforme aponta PRESTES (2003), – *“surgem vários elementos para análise.”* Segundo a autora, o primeiro ponto seria definir quais empreendimentos e atividades urbanas deveriam ser sujeitos ao EIV. Esta definição traz a obrigação da avaliação de atividades urbanas, não só pela atividade em si mesma, mas, também, a realidade local de cada município, o local de sua implantação, para que possam ser verificados os impactos sócio-econômicos, impactos no patrimônio histórico-cultural, impacto nos recursos hídricos.

Como por exemplo, no caso do município de Maceió, capital do Estado de Alagoas, o Plano Diretor, Lei nº 5.486 de 30 de dezembro de 2006, acrescentou, dadas as suas situações específicas: poluição ambiental e risco à saúde e à vida da população.

Mais uma vez, no caso do Plano Diretor da cidade de Maceió, sem prejuízo de outra lei municipal que trate da matéria em questão, antecipa-se a exigência de aplicação deste instrumento para a implantação de alguns empreendimentos e atividades, arrolados previamente no seu Art. 134, § 2º, tais como: aterro sanitário; cemitérios; postos de abastecimentos e de serviços para veículos; depósitos de gás liquefeitos; hospitais e casas de saúde; casas de culto e igrejas; estabelecimento de ensino; casas de festas, shows e eventos; gráficas; oficinas mecânicas, elétricas, serralharias e congêneres; academias de esportes; bares restaurantes e supermercados.

Será um grande desafio, para nossa Cidade, colocar em prática esta exigência legal. Primeiro, porque há a necessidade premente de estabelecer regras para operacionalizar o instrumento, de modo que de fato ele possa ser cumprido na totalidade de sua abrangência, segundo, porque o estabelecimento

destas regras interfere nos mais diversos interesses, tornando-se, desta forma uma discussão, também de cunho político, e terceiro, porque todo esse processo deverá garantir a participação da sociedade envolvida.

## A QUESTÃO DO CONCEITO DE VIZINHANÇA

Uma grande questão a ser superada nos desenvolvimentos dos desenhos possíveis de EIV é o que será tratado como vizinhança, para avaliação dos aspectos exigidos em lei, para implementação do instrumento.

De acordo com SOUZA ( 2002 ), o EIV *"pode embutir a idéia de vizinhança em dois sentidos. O primeiro, como entidade social, unidade identitária a partir do local de moradia; o segundo, como corpo de objetos, unidade espacial limitada, em que a edificação ou atividade vai se introduzir."*

Entretanto, de acordo com ROCCO (2006), *"quando tratamos do espaço da vizinhança, temos muito mais presente a relação espacial, já que o vizinho, via de regra, é aquele que está definido em relação à identificação de um objeto ou de uma localidade. Isto é, a definição de vizinhança não possui autonomia por si só, visto que só o é em referência a alguém ou a alguma coisa."*

Baseado nas definições acima, complementa-se que além de considerar vizinhança sob o ponto de vista espacial, é mister considerar as relações de interesses que este processo produz, aqueles dos titulares dos prédios confinantes, os vizinhos propriamente ditos, aprofundando necessariamente a compreensão sobre o campo dos interesses envolvidos.

Ainda, de acordo com ROCCO (2006), *"para efeito das relações individuais derivadas dos conflitos de vizinhança, o termo vizinhança vai além da noção de propriedades confinantes. Ele se estende àqueles vizinhos que, mesmo afastados, se sentem prejudicados..."* É, também, oportuno lembrar que as questões relativas a vizinhança que inicialmente encontram-se inseridas no campo do direito privado, interessam ao direito público sob o ponto de vista dos interesses da coletividade.

O EIV, de acordo com SOUZA (2002), é inovador porque incorpora dentre outras idéias, a da *"vizinhança como unidade espacial, associada à participação*

*popular como garantia do direito de vizinhança e a vizinhança como materialidade, isto é área edificada no entorno da atividade a ser licenciada".*

Como conseqüência, incorporam-se as relações de vizinhança no âmbito dos territórios das cidades, ou seja, considera-se ao discutir este instrumento, precisamente, a influência que a vizinhança possui quanto à qualidade de vida da população em um determinado espaço territorial, repercutindo, também, na própria valorização do imóvel. (CAMARGO,2005).

O Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, lei complementar que se encontra ainda em tramitação na Câmara de Vereadores, quando trata do Título III – Do Estudo de Impacto de Vizinhança, não estabeleceu nenhuma definição para o que deverá ser considerado como vizinhança na avaliação do seu EIV, nem tampouco fornece alguma diretriz para tanto.

No entanto, legislações similares em outras cidades brasileiras, como à exemplo de Niterói ( Lei nº 2.050/2003 ) arriscaram definir vizinhança para os seus EIVs, como a área de até 100 (cem) metros a partir dos limites do terreno onde será implantado o empreendimento objeto de avaliação. Diferente é o caso do município de Guarulhos (Lei nº 5.880/2003 ), que deixou a prerrogativa desta definição para cada caso a ser avaliado (ROCCO, 2006).

A avaliação dos itens previstos no Art. 37 do EC, para implantação de um empreendimento, quanto à extensão dos impactos causados, encontrará as mesmas áreas de abrangência ? Há que se considerar que os aspectos a serem avaliados, nem todos são passíveis de dimensionamento ou quantificação, restando concluir que sob alguns, poder-se-á ter uma dimensão ou quantificação precisa e, sob outros, não, o que se conclui que a área a ser atingida provavelmente, também, não será a mesma, e assim como será considerada a vizinhança para a implantação do empreendimento em questão, e encontrar soluções atenuantes e/ou mitigadores de impactos negativos possíveis, garantindo, o direito de vizinhança que o instrumento se propõe?

A AVALIAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO EIV

Entre os itens a serem avaliados no EIV, conforme a regra do art. 37 do Estatuto da Cidade, está a valorização imobiliária. Ressalta-se que este instrumento legal estabeleceu como deveres do Estado: a promoção da justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, a tarefa de recuperar, para toda a sociedade, a valorização resultante de obras públicas, entendendo que a recuperação social da valorização do solo obtida como resultado de investimentos públicos deve ser operada para garantir a efetivação da função social da propriedade. Deste modo, quando aqueles que construíram o EC estabeleceram alguns de seus instrumentos objetivavam a recuperação social da valorização do solo, através de contrapartidas dos proprietários ou empreendedores, no entanto é necessário lembrar que não se trata apenas de uma questão técnica sob o aspecto do planejamento urbano ou direito urbanístico, mas também, e relevantemente, política.

O Estatuto da Cidade estabelece em seu Art. 2º., inciso VI, d, que *“a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*

*[...] IX – Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;*

*XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbano.” [...]*

Portanto, pode-se afirmar que as normas gerais do direito urbanístico e do planejamento urbano no Brasil objetivam, entre outras coisas, combater o uso do solo inadequado ou excessivo em relação à infra-estrutura urbana existente, bem como a instalação de novos empreendimentos ou atividades de impacto sem previsão da mencionada infraestrutura.

Todas as diretrizes estabelecidas pelo EC orientam-se na recuperação social da valorização do solo, partindo da premissa de que os incrementos de valor de uma propriedade urbana que derivam de ações do poder público não devem ser apropriados pelos proprietários individualmente.

O que o poder público objetiva recuperar, refere-se à valorização experimentada pelos terrenos no processo de urbanização, ou seja, aos

acréscimos da renda econômica da terra, usualmente considerados como posteriores ao momento de aquisição da terra por um determinado proprietário. Trata-se, portanto, da valorização territorial ocorrida na constância da propriedade. (FURTADO,2003)

As razões que levam ao entendimento de que esse incremento no valor do solo deve ser devolvido à comunidade baseiam-se na idéia de que *“cada um deve ser recompensado apenas pelo seu esforço”*, e então, qualquer incremento no valor da terra que não é originado deste esforço, não seria merecido. *“A base ética para a recuperação de parcelas desse valor é a de que, ao contrário do “valor” original (preço de aquisição) que foi pago pelo proprietário, o incremento de valor da terra, ou parte dele, é recebido de forma gratuita por ele, sendo alheio ao seu esforço.”* (FURTADO,2003).

Quais as formas através das quais o Poder Público em suas ações, ou seja na política pública, promove a valorização imobiliária do solo urbano de modo direto ou indireto ?

Pode-se dizer que a forma direta de promover a valorização do solo urbano acontece com a construção de obras públicas. Não podemos, no entanto, afirmar que toda obra pública promova a valorização do solo. Existem obras, que ao contrário, promovem sim, a desvalorização dos terrenos perante o mercado imobiliário. Como exemplo recente, a Prefeitura de Maceió inaugurou um viaduto no bairro do Centro, e esta intervenção passou a criar dificuldades no acesso e estacionamento de alguns pontos comerciais ali existentes. Será, então, que essa intervenção incrementou valor aos terrenos na redondeza ?

Mas, existem várias obras públicas que incrementam valor ao solo urbano: obras de infra-estrutura como esgotamento sanitário, canalização de água, gás, fornecimento de energia elétrica, pavimentação de vias; implantação de equipamentos urbanos como praças, canteiros, instalação de serviços como posto de saúde, escola, polícia, etc...-

Outra forma do Poder Público incrementar valor ao solo é através da legislação urbanística, e aqui também o EIV, quando define índices e parâmetros construtivos, através do zoneamento do solo, gerando áreas de maior ou menor

interesse na cidade, e conseqüentemente, áreas de maior valorização e áreas de menor valorização.

Acontece que tais ações não ocorrem desimpedidas da intervenção de outros setores. Os interesses econômicos das sociedades capitalistas intervêm exercendo pressão sobre o Poder Público para que a legislação também atenda aos seus interesses, e que se pode dizer, está dentro do esperado, e aí, mais uma vez ratifica-se a relevância das questões políticas, e não só técnicas que vão está em jogo, na implementação do EIV.

De fato, é mister que as legislações procurem atender aos interesses gerais, para que ela acompanhe o dinamismo das cidades em toda sua complexidade, mas não poderá está à mercê dos interesses da minoria privilegiada.

Outra forma, através da qual o Poder Público promove a valorização imobiliária é através do licenciamento de obras. Toda vez que é autorizada a implantação de empreendimento privado na cidade, o município poderá estar contribuindo com a valorização do solo, no entanto, só nos casos previsto em lei, é que será exigido a avaliação do empreendimento pelo EIV.

No caso específico de Maceió, não foi previsto pelo Plano Diretor de Maceió, e nem está no Código de Urbanismo e Edificações em aprovação na Câmara de Vereadores, a avaliação pelo EIV de empreendimentos residenciais, embora seja possível verificar que a implantação de tais empreendimentos provoque uma interferência em pelo menos boa parte dos itens constante do Art. 37 do Estatuto da Cidade. Neste caso o EIV estará coerente com as premissas pelas quais foi criado ?

Existem, também, licenciamentos que podem produzir as menos-valias urbanas, como é o caso de aterros sanitários, cemitérios, depósitos de gás, postos de abastecimentos de veículos, no entanto, a existência de tais equipamentos faz parte das necessidades reais das cidades. Como será possível incorporar esta necessidade aos objetivos do EIV? Quais espaços na cidade serão adequados para implantação de tais equipamentos, de modo a garantir os objetivos da função social da cidade e o direito de vizinhança, que o EIV se propõe ?

A produção de menos-valias urbanas pode não representar ônus apenas para o proprietário da terra, pois se já houver investimentos públicos na área, tais como provisão de infra-estrutura, por exemplo, o ônus também se reverte para o Poder Público, que terá os serviços públicos à disposição da população, enquanto poderá não existir demanda suficiente para aquela área deixando-os assim ociosos enquanto outras partes da cidades não o possuem.

É neste sentido que o instrumento do EIV, passa a ser peça importante no controle do uso do solo urbano, e, principalmente, na questão da garantia do cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

## O MERCADO IMOBILIÁRIO COMO AGENTE DA VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO

O mercado imobiliário é um importante agente na produção e consumo do espaço urbano. Em escalas distintas atua em todas as partes da cidade, mas é entre os grupos mais bem remunerados que encontra espaço para se expressar de modo mais abrangente.

As ações desse mercado, próprias do sistema capitalista, transformam o solo urbano em mercadoria, assim como também a habitação. O solo urbano representa um capital fixo que se valoriza através de algumas condições, i) localização/acessibilidade; ii) existência de serviços e infra-estrutura básica; iii) classe social que poderá ocupá-la. (Os Agentes Privados Envolvidos na Produção do Espaço Urbano, S.R.) Apresenta-se então um panorama dos interesses de cada um dos agentes acima mencionados.

No trabalho desenvolvido por BAHIANA, (S.R.), é apresentada uma análise da perspectiva de estudo do uso do solo urbano de alguns autores, os quais se propõem a apresentar quais são os atores que operam no mercado de terras, como funcionam e quais são seus interesses.

Verifica-se, então que este mercado possui atores ou agentes cuja denominação pode variar, mas serão sempre os mesmos em qualquer processo de produção capitalista imobiliária.

Na realidade de Maceió, observa-se a atuação dos seguintes agentes no mercado imobiliário: o proprietário do solo, a indústria da construção civil, o corretor imobiliário, o comprador/usuário, e o arquiteto e o engenheiro. A partir deles estabelecem-se inúmeras articulações objetivando a produção de imóveis, e, conseqüentemente, a produção do espaço urbano.

O proprietário do solo, que objetiva valorizar suas terras, constrói para alugar, para vender a terceiros, ou parcela essas terras transformando-as em loteamentos, e as comercializa. Em qualquer das hipóteses, a terra foi transformada em mercadoria. Observa, em alguns casos, a dinâmica do mercado, retém a terra aguardando os benefícios da expansão urbana e a sua conseqüente valorização.

Sob a ótica do instrumento do EIV, qual implicação que este agente teria no processo, considerando seu interesse na valorização de suas terras ?

A indústria da construção civil constitui-se em importante agente neste processo. Sob o ponto de vista da economia, gera um grande volume de recursos investidos, ao gerar empregos diretos e indiretos em setores afins

Uma das parcerias que contribui para a valorização da terra é a que o construtor estabelece com o proprietário do terreno, pois aquele ao invés de lançar mão de parte de seus recursos financeiros na compra do lote e/ou gleba, ele acorda o pagamento com o proprietário em unidades construídas, habitacionais e/ou comerciais, cujo preço total supera o preço original da terra comprada, havendo assim um incremento substancial . Esta tem sido uma prática constante na construção de grandes empreendimentos habitacionais verticais, na cidade Maceió.

A ação dos corretores de imóveis perante o mercado imobiliário nada mais é a de colocar quem quer comprar frente a quem quer vender, servindo apenas de intermediário nessa negociação, ganhando um percentual por isto, mas não gerando qualquer riqueza. Atuam, também, avaliando imóveis, em razão disso conhecem bem o comportamento do mercado imobiliário, o que os torna relevantes no processo, justamente por disporem de informações atualizadas

sobre a evolução do mercado, possibilitando previsões para futuros empreendimentos.

Em Maceió, verifica-se que é a indústria da construção civil, junto com os corretores de imóveis cuidam, também, da promoção do empreendimento imobiliário, em busca dos futuros compradores que garantirão o andamento do empreendimento.

Dentre os agentes do mercado imobiliário, indústria da construção civil junto com os corretores imobiliário, representam uma grande força na direção da produção do espaço urbano.

Em recente entrevista com um construtor da cidade de Maceió, ele afirmou que para implantação de um empreendimento de grande porte sempre antecede uma pesquisa de mercado. Segundo ele a pesquisa considera três questões importantes: (i) ponto (localização) - vocação do terreno; (ii) preço e (iii) diferenciação – que fica sob a responsabilidade do arquiteto através do projeto.

Perguntamos se a pesquisa de mercado considerava as condições urbanas locais, referentes a infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos instalados, mobilidades/acessibilidade, e o mesmo afirmou de modo vago que sim, mas não conseguiu aprofundar a discussão de questões relativas aos itens mencionados. Isto pode significar que os representantes da indústria da construção civil, bem como os corretores de imóveis, com os quais fazem parcerias não têm noção dos impactos que suas obras causam no espaço urbano, e não poderia ser diferente, já que até o momento o poder público não cobrou destes setores contrapartidas para suprir as demandas extras exigidas por seus empreendimentos, considerando a realidade da cidade de Maceió.

Outro agente que se observa neste processo é o comprador/usuário da cidade que busca a satisfação da necessidade da casa própria, agregada à localização que permita o acesso à educação, lazer, transporte, etc. Quais poderiam ser as expectativas deste agente no processo de avaliação do EIV ? Seria possível afirmar que esse agente é o detentor do direito de vizinhança, que o instrumento se propõe a proteger?

Ressalte-se aqui que a ação dos agentes do mercado imobiliário formal, que é aquele de que se está tratando, não atenderá a demanda de toda a sociedade, pelo simples fato de que só uma minoria privilegiada terá acesso às ofertas e poderá pagar o valor de compra do produto ofertado.

Ao arquiteto e ao engenheiro, enquanto agentes nesse processo, cabe transformar idéias em projetos viáveis, que além de atender às legislações urbanísticas, atenda, também a um orçamento pré-estabelecido, ofereça um diferencial, e, principalmente garanta a viabilidade do negócio. Desse modo, quando o arquiteto encontra-se nesta posição estará ratificando os interesses das classes mais favorecidas na construção do espaço urbano. Quais poderiam ser as expectativas deles neste processo ? Dever-se-ia esperar uma postura puramente tecnicista ?

A partir do panorama que foi descrito, questiona-se: e o Estado? Qual a atitude que ele adota diante dessa indução de construção urbana promovida pela classe dominante e o mercado imobiliário ?

Observa-se que o Estado, através de seus gestores municipais escolhe investir exatamente nos locais de interesse das camadas de mais alta renda. Realizando enormes investimentos em infra-estrutura urbana, principalmente no sistema viário, (Villaça, 1986), e com isso abre perspectivas para a especulação imobiliária, confirmando os setores de crescimento da cidade, de interesse da classe dominante.

Vale salientar mais uma vez, que a implementação do EIV nas realidades urbanas das cidades brasileiras não estará permeada apenas do caráter técnico que a questão encerra, mas, estarão sempre presente os interesses políticos, quase sempre conflitantes como desafio para sua concretização como instrumento que se propôs ser.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O que parece ser de fato a questão, é que este instrumento, como outros previstos pelo Estatuto da Cidade, pretende equilibrar as forças existentes

no processo de formação do tecido urbano, buscando garantir o que se costumou denominar de cidade sustentável, entretanto, para cumprir tal propósito, existe sim, um grande desafio. Conforme apresentado, os agentes privados modeladores do solo urbano vêem a cidade sob o ponto de vista da busca do lucro, à curto prazo primordialmente. Embora, em posições distintas nesse processo, brigam por seus interesses específicos, mas todos defendem um interesse comum: o aumento do preço da terra e quanto podem ganhar com isso.

*“Esta mercadoria "sui generis", a terra, tem um preço que é definido pela propriedade, pela capacidade de pagar dos seus compradores e não pela sua produção. Desta mercadoria se obtém renda”.* (FURTADO, 2003)

A questão que devemos considerar é que para que o EIV cumpra, de fato sua função social e devolva à sociedade os incrementos de valor adquiridos pelo solo urbano a partir da valorização imobiliária, não poderá perder de vista a questão da participação popular nas decisões, assim como também o direito de vizinhança.

A gestão democrática das cidades, através da participação popular nas tomadas de decisões, bem como o direito de vizinhança que restringe o direito de propriedade, para alcançar sua função social, são questões que parecem estar acima de qualquer interesse técnico ou político envolvido na implementação do EIV, e portanto, a garantia de que este instrumento de fato poderá cumprir sua função.

#### BIBLIOGRAFIA:

**BAHIANA**, L.C.C., Agentes Modeladores e Uso do Solo Urbano. texto mimeografado, S.R.

**BARCELLOS**, Vicente Quintella. Unidade de Vizinhança: Notas Sobre Sua Origem, Desenvolvimento e Introdução No Brasil. Programa de Pós-Graduação, FAU – UNB.

**CAMARGO, R.**, O Estudo de Impacto de Vizinhança no Estatuto da Cidade, In: [www.fbde.org.br/estudos.html-31k](http://www.fbde.org.br/estudos.html-31k), Belo Horizonte, acessado em 20 de setembro de 2005.

**CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO de 2002**

**CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988**

**CYMBALISTA, R.**, Estudo de Impacto de Vizinhança, In: [www.polis.or.br/publicacoes/dicas/181349.html-17k-Resultado Adicional](http://www.polis.or.br/publicacoes/dicas/181349.html-17k-Resultado_Adicional), São Paulo, acessado em 20 de setembro de 2005.

**DE AMBROSIS, C.**, Recuperação da Valorização Imobiliária decorrente da Urbanização, in: <http://cepam.sp.gov.br>, São Paulo, acessado em 02 de novembro de 2006.

**ESTATUTO DA CIDADE**, Guia para implementação pelos Municípios e Cidadãos, Brasília: Instituto Polis, 2002, p.198-199

**OLIVEIRA, I. C. E.**, Estatuto da cidade: para compreender..., Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

**FERRARA, I.D.**, Ver a Cidade, Editora Nobel, São Paulo, 1988, pg 55-57.

**FURTADO, F.**, Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas: reunindo os conceitos envolvidos, in: [http://www.polis.org.br/obras/arquivo\\_167.pdf](http://www.polis.org.br/obras/arquivo_167.pdf), São Paulo, acessado em 29 de outubro de 2006.

**HARVEY, D.**, Condição Pós Moderna, Ed. Loyola, São Paulo, 1994, p.45-113.

**LEÃO BARROS, Sandra A .** Que Recorte Territorial Podemos Chamar de Bairro?: O caso de Apipucus e Poço da Panela no Recife, Revista de Urbanismo Nº 9. Março-2004.

**NEVES, A.**, Avaliação de Imóveis, in: <http://www2.dgpati.pt>, acessado em 30 de outubro de 2006.

**PIZA, M.L., SANTORO, P., e CYMBALISTA,R.**, Estatuto da Cidade: uma leitura sob a perspectiva da recuperação da valorização fundiária, in: [http://www.polis.org.br/obras/arquivo\\_167.pdf](http://www.polis.org.br/obras/arquivo_167.pdf), São Paulo ,acessado em 29 de outubro de 2006.

**PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE MACEIÓ**, Lei no. 5.486 de 30 de dezembro de 2006.

**PRESTES, V. B.,** Plano Diretor e Estudo de Impacto de Vizinhança(EIV), In: [www.camara.gov.br/internet/Eventos/sem\\_conf\\_Realizados/2003/conferencia\\_cidades\\_programacao.aspx-15k-ResultadoAdicional](http://www.camara.gov.br/internet/Eventos/sem_conf_Realizados/2003/conferencia_cidades_programacao.aspx-15k-ResultadoAdicional), Brasília, acessado em 29 de outubro de 2005.

**ROCCO, R.,** Estudo de Impacto de Vizinhança: Instrumento de Garantia do Direito às Cidades Sustentáveis, Editora Lúmen Júris, Rio de Janeiro, 2006.

**RODRIGUES, A M.,** Formas de especulação –Textos sobre especulação imobiliária -Texto III. Do livro: Moradia nas Cidades Grandes, Ed. Contexto, 1988, pg. 21-23, in: <http://www.cefetsp.br/edu/eso/geografia/textosgeo.html>, acessado em 30 de setembro de 2006.

**RODRIGUES, A M.,** Produção Social e Apropriação Individual –Textos sobre especulação imobiliária -Texto II. Do livro: Moradia nas Cidades Grandes, Ed. Contexto, 1988, pg. 20, in: <http://www.cefetsp.br/edu/eso/geografia/textosgeo.html>, acessado em 30 de setembro de 2006.

**SILVA, J.A.,** Direito Urbanístico Brasileiro, Editora Malheiros, São Paulo: Malheiros, 1995, p. 72.

**SILVA, M.F.P.S., e BASTOS, N.S.M.,** O Estudo de Impacto de Vizinhança e o Município: O Caso do Plano Diretor de Natal, In:II CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO – Avaliando o Estatuto da Cidade, Porto Alegre, 2002, p.461-478.

**SOUZA, M.J.N.** ,Novos Instrumentos de Reforma Urbana: possibilidades do Relatório de Impacto de Vizinhança. In: II CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO – Avaliando o Estatuto da Cidade, Porto Alegre, 2002, p. 479-502

**VILLAÇA, Flávio,** Espaço Urbano e Ideologia – texto do livro “ O que todo cidadão precisa saber sobre habitação”, Ed. Global, 1986, São Paulo, pg 101 a 103, in : <http://www.cefetsp.br/edu/eso/geografia/textosgeo.html>, acessado em 30 de setembro de 2006.

**VILLAÇA, Flávio,** Texto I - Produção do perto e do longe – Textos sobre especulação imobiliária -. Do livro: “O que todo cidadão precisa saber sobre habitação” pg 86 a 89, São Paulo, in:

<http://www.cefetsp.br/edu/eso/geografia/textosgeo.html>, acessado em 30 de setembro de 2006.

**VILLAÇA**, Flávio, Texto IV - Espaço Urbano e Estado – Textos sobre especulação imobiliária -. Do livro: "O que todo cidadão precisa saber sobre habitação" pg 98 a 101, São Paulo, in: <http://www.cefetsp.br/edu/eso/geografia/textosgeo.html>, acessado em 30 de setembro de 2006.

**VILLAÇA**, Flávio, Perspectivas do Planejamento Urbano no Brasil de Hoje, Campo Grande, junho de 2000. texto didático do acervo da FAU-UFAL, disponibilizado em disciplina do mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado, do curso de arquitetura da UFAL, Maceió, setembro de 2006.

\_\_\_\_\_, Os Agentes Privados Envolvidos na Produção do Espaço Urbano, S.R.