

ASPECTOS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NA PROTEÇÃO AMBIENTAL DO MUNICÍPIO¹

Sílvia Regina dos Santos Martini²

RESUMO: O meio ambiente está no centro das preocupações da sociedade contemporânea. Neste contexto, não menos preocupante é a situação das cidades brasileiras, onde aglomerações humanas têm grandes dificuldades em conciliar desenvolvimento urbano e qualidade de vida. Mais do que nunca, os administradores públicos municipais estão se obrigando a conciliar gestão urbana e gestão ambiental. Diante deste cenário, surgiu a Lei 10.257/2001, autodenominada Estatuto da Cidade, introduzindo e/ou regulando importantes instrumentos urbanísticos e ambientais na busca de um desenvolvimento sustentável e respeito à função socioambiental da propriedade urbana. Destaca-se, no presente trabalho, o estudo prévio de impacto de vizinhança, cujo principal objetivo é prever a existência de incômodos que uma construção ou uso de propriedade particular possa causar na circunvizinhança antes que o Poder Público local conceda a respectiva licença ou autorização. O trabalho visa a analisar, portanto, aspectos relevantes deste inovador e precioso instrumento que poderá mudar o atual cenário das cidades cinzentas, estressantes e com péssimas qualidade de vida para seus habitantes, obrigando a uma gestão pública que torne a cidade um ambiente mais humanizador e saudável para as presentes e futuras gerações.

Palavras-chave: Meio ambiente urbano – Município – danos ambientais – Estatuto da Cidade – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

INTRODUÇÃO

A sociedade está inserida de forma mais intensa em meios regionalizados, como é o caso da cidade, que é uma organização viva, dinâmica, com suas diversificadas partes em permanente interação. Esta cidade, hábitat da sociedade moderna, é palco de inevitáveis e complexos problemas (exclusão social, marginalização, violência, poluição, *stress*), uma vez que a qualidade da vida urbana continua a ser um desafio para o século que inicia.

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, pode mudar a “cara das cidades” ao disciplinar institutos de Direito Urbanístico, sobretudo em nível municipal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana. Considerada uma verdadeira revolução jurídica, suas diretrizes e normas destinam-se à ordenação do espaço urbano com observância da proteção ambiental.

O referido Estatuto, além de preocupar-se com um maior planejamento dos centros urbanos, dedicou harmônica atenção às questões ambientais, com a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico paisagístico e arqueológico e, ainda, com a ordenação do uso do solo de forma a evitar a poluição e a degradação ambiental, inclusive fornecendo novos e importantes instrumentos, como serve de exemplo o estudo de impacto de vizinhança, que merecerá detida análise neste trabalho, instrumento este importado de países cuja urbanização está avançada e vem sendo desenvolvida há bastante tempo, como é o caso da Espanha³.

¹ Monografia submetida como requisito para obtenção do título de Especialista em Direito, área de concentração em Advocacia Municipal, sob orientação do Ms. Professor Paulo Régis Rosa da Silva.

² Advogada, Ex-estagiária da Assessoria Jurídica da METROPLAN, Ex-aluna da Pós-Graduação da UFRGS no Curso de Especialização em Advocacia Municipal II.

³ ZAGO, Lívia Maria Armento Koenigstein. Uma leitura do Estatuto da Cidade. Revista de Direito Administrativo, Rio de Janeiro, n 225, p.327-341.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS-AMBIENTAIS PREVISTOS NO ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade, em seu artigo 4º, muniu o município de importantes instrumentos de política urbana. Segundo Diógenes Gasparini: “Instrumentos para essa lei são todos os meios capazes, conjunta ou individualmente, de propiciar a execução da política urbana.”⁴

Referidos instrumentos são fundamentais para que se alcance a, tão pregada, função social da propriedade, a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes da urbanização e a primazia do interesse público sobre o privado nas ações relativas à política urbana.

A “Lei básica da urbes”⁵ cita, também, importantes “instrumentos urbanísticos-ambientais”⁶, tais como: o zoneamento ambiental, o tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano, o estudo prévio de impacto ambiental e o estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Tais instrumentos darão ênfase ao planejamento com indutores do desenvolvimento e da expansão urbana, objetivando alcançar o equilíbrio social e ambiental, tendo, entretanto, no plano diretor, o seu representante máximo.⁷

No presente trabalho daremos especial atenção ao EIV – estudo de impacto de vizinhança.

ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

O Estatuto da Cidade inovou ao disciplinar o estudo prévio de impacto de vizinhança – EIV – cujo objetivo é o de “garantir e esgotar o debate prévio sobre todas as influências que a inovação pretendida em determinado imóvel pode provocar nos seus arredores”.⁸ Ou seja, temos um instrumento jurídico inovador, que aliado aos anseios da população, pode produzir diferenças significativas nas formas de organização respeitosa do espaço urbano. Sabemos perfeitamente que não bastam novas leis, estas precisam ser eficazes, e a eficácia de uma lei está vinculada às possibilidades de efetivação de tal lei na sociedade. A lei sozinha, é claro, não resolverá os históricos problemas urbanos. Todavia, com o Estatuto da Cidade, os municípios têm a oportunidade de cumprir da melhor maneira, e ativamente, seu papel de sujeitos de formulação, implementação e avaliação da política urbana.

Segundo Lucélia Martins Soares:

Estudo de Impacto de Vizinhança é um destes instrumentos que permitem a tomada de medidas preventivas pelo ente estatal a fim de evitar o desequilíbrio no crescimento urbano e garantir condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis, principalmente nos grandes centros.⁹

Portanto, o EIV justifica-se diante exatamente da nova ótica que necessitamos ter sobre o direito de propriedade, não mais absoluta e de forma predominantemente privada. Nesse aspecto, o impacto causado pelo uso e ocupação de um imóvel pode gerar direitos (na verdade um dever) ao Poder Público, derivados da obrigação de exigir o cumprimento da função social da propriedade urbana.

⁴ GASPARINI, O Estatuto da Cidade, p. 16.

⁵ Expressão utilizada por Dallari e Ferraz (Estatuto da Cidade, comentários à Lei Federal 10.257/200, p. 20).

⁶ Comentários do Cento de Apoio Operacional de Defesa do Meio Ambiente do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul. Of. CAO/Cível Circ. 011-01, de 15 de outubro de 2001.

⁷ FREITAS, *Dos interesses...*

⁸ Revista de Direito Ambiental, n. 23/122.

⁹ In: DALLARI; FERRAZ, op. cit., 287-303.

Salienta a autora que embora o objetivo do EIV seja “limitar” a liberdade do proprietário em prol do entorno, estabelecendo condições e requisitos para que a obra não lese de qualquer forma o interesse coletivo, elas não são suficientes a evitar transtornos que podem advir tão-só do surgimento da obra ou atividade nova, ou seja, um projeto pode estar em conformidade com toda as normas urbanísticas e apto a receber a licença de construir, mas mesmo assim ser potencial causador de distúrbios para o interesse coletivo, dadas as conseqüências geradas com sua implementação.¹⁰

Desta forma, uma obra ou atividade nova, ou até mesmo a ampliação de uma obra já existente, ainda que em conformidade com a legislação urbanística, pode gerar distúrbios e/ou constrangimentos em razão de sua dimensão (empreendimentos ou atividades de tal porte ou relevância que podem conturbar o equilibrado andamento de uma região) ou, simplesmente, por estar em determinado local, acabando (em desrespeito ao zoneamento preestabelecido pelo plano diretor) por gerar problemas quanto aos serviços públicos básicos e/ou alteração radical na vida dos munícipes que residem no entorno.¹¹

Relevante o fato de que as construções urbanas passaram por um longo período da nossa história tendo apenas preocupações de ordem econômica, pouco se preocupavam os grandes empresários quanto ao impacto das “grandes” construções na vida diária de importante segmento da sociedade brasileira, estamos nos referindo às classes baixas, que, em muitas cidades, foram extremamente sufocadas por estes empreendimentos.

É imprescindível, pois, uma maior efetividade do poder de polícia das construções. Nesse sentido, oportuna a definição de Hely Lopes Meirelles: “Polícia das construções se expressa pelo controle técnico-funcional da edificação individual e pelo ordenamento urbanístico da cidade”.¹²

Em nome da coletividade e do bem-comum cabe ao Poder Público opor justas limitações ao direito de uso e construção na propriedade particular. Com este propósito, a Administração Pública pode condicionar o exercício de direitos individuais em prol de um interesse público relevante. E, aqui, encaixam-se os ensinamentos de Meirelles de que ninguém adquire direito contra o interesse público.

O EIV possibilitará, portanto, que o Poder Público exerça esse poder de polícia das construções e também do uso do imóvel particular de forma mais efetiva. E, diante do devido planejamento, decida se o local é adequado, o uso é tolerável no que diz respeito aos interesses individuais da circunvizinhança, bem como no que se refere ao previamente estabelecido no plano diretor.

A matéria, que recebeu a disciplina do Estatuto da Cidade é de natureza puramente administrativa, sendo desnecessária sua regulamentação por lei federal.¹³ Contudo, o Estatuto da Cidade, na preocupação de não tornar mera retórica os comandos da Lei,

(...) dedica uma seção ao ‘Estudo de Impacto de Vizinhança’, trazendo o reconhecimento definitivo, pelo ordenamento jurídico, da necessidade de conciliar os direitos do proprietário de construir e usar com o direito de propriedade dos vizinhos, bem como compatibilizar o desenvolvimento econômico e urbano com uma melhor qualidade de vida. Assim, a obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento junto ao Poder Público municipal fica, nos moldes do que dispuser a legislação municipal, vinculada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança.¹⁴

¹⁰ In: DALLARI; FERRAZ

¹¹ Ibidem, loc. cit.

¹² MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 2.ed. São Paulo: RT, 1966. p. 96.

¹³ MUKAI, Toshio. *Estatuto da Cidade*. Anotações à Lei n.10257, de 10.07.2001. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 31.

¹⁴ GUIMARÃES JÚNIOR, Revista de Direito Ambiental n23, p.110-124

Destacamos, que uma elaboração correta, com respeito aos comandos legais exigidos pelo Estatuto da Cidade, bem como a participação séria e comprometida da comunidade local, proporcionará um documento apto a detectar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade pretendidos. Ou seja, “(...) o EIV deverá ser tomado como parâmetro para toda e qualquer discussão sobre a repercussão de determinado uso ou construção para os proprietários do entorno”.¹⁵

Dessa forma, as questões de vizinhança, delineadas de forma coletiva no Estatuto da Cidade, portanto, em sintonia com as atuais necessidades urbanas, podem influenciar e, em alguns casos, solucionar muitas demandas privadas ou coletivas nessa matéria, e, assim, haverá desnecessidade de grande número de futuras ações cujas conseqüências serão previamente diagnosticadas através da elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança.

Não é demais frisarmos a necessidade de se ter bem presente que tanto o Poder Público quanto os munícipes não podem mais restringirem-se a uma visão individualista do direito de vizinhança, uma vez que:

As questões de vizinhança – assim como as relações de consumo, ambientais e outras – ganharam nova dimensão com as profundas mudanças verificadas no século recém-findo. Os conflitos têm agora uma abrangência maior, já não se restringem ao avanço dos ramos de uma árvore ou a goteira deitada sobre o imóvel confinante.¹⁶

Os conflitos de vizinhança, portanto, à semelhança de outras áreas do Direito, ultrapassam os limites do Direito Privado para serem vistos sob uma ótica transindividual. É o caso, por exemplo, de uma associação de moradores de bairro que pode, invocando o direito de vizinhança, opor-se ao uso ou edificação de modo nocivo, ou seja, que venham a provocar sacrifício da segurança, sossego e saúde dos moradores das proximidades.

O EIV é, sem dúvida, um instrumento que permite um efetivo controle do meio ambiente urbano, tendo como protagonistas principais o poder público local e seus munícipes, objetivando, assim, prever as repercussões que determinado empreendimento gerará na região em que será implantado.

CARACTERÍSTICAS DO EIV

Muito embora, a própria lei tenha criado uma sigla ao estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), não incluindo nesta a abreviação da palavra “prévio”, trata-se de um estudo preliminar, ou seja, que antecede à licença ou autorização para uso ou construção em imóvel urbano. Isso significa dizer que qualquer licença ou autorização do Poder Público local para construção, ampliação ou funcionamento só será concedida pelo município mediante prévia apresentação do estudo, demonstrando que o tal empreendimento atende ao interesse público.

Observamos, também, pelo que dispõe o Estatuto em análise, que o EIV é um instrumento típico reservado a avaliar os impactos que uma determinada construção, ampliação ou funcionamento de empreendimento poderá causar no entorno.

Pelo fim que visa, o estudo prévio de impacto de vizinhança obrigatoriamente deverá demonstrar, o mais claro possível, a repercussão que a implantação do empreendimento trará à vida e à atividade das pessoas que vivem em seu entorno, bem como estimar seus efeitos sobre a infra-estrutura pública do local.¹⁷ Trata-se de um instrumento que buscará um grande debate sobre os eventuais efeitos ou uso de um imóvel, buscando oferecer segurança aos interessados, sob vários aspectos.

¹⁵ Ibidem, loc. cit.

¹⁶ GUIMARÃES JÚNIOR, op. cit., p. 110-124.

¹⁷ SOARES, In: DALLARI; FERRAZ, p. 287-303.

Para tanto, a lei¹⁸ municipal definirá quais atividades públicas ou privadas sujeitar-se-ão a tal instrumento. Desta forma, concluímos, desde já, que, diferente do estudo de impacto ambiental em que uma prévia avaliação, a avaliação de impacto ambiental (AIA) – dirá da necessidade ou não deste instrumento (EIA), no estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), a legislação municipal enumerará as situações que dependerão de prévio estudo.

Contudo, podemos inferir que esta inovação trazida pelo Estatuto da Cidade, por se tratar de matéria administrativa, ao ser analisada pelo Poder Legislativo local para criação de lei definidora dos casos que necessitarão do EIV, deverá ter como norte as situações que geralmente, sob a ótica da realidade local, geram conflitos, uma vez que a lei não estabeleceu critérios fixos para todos os municípios. Deixando-se em aberto eventuais futuros enquadramentos, pois a vida moderna é extremamente dinâmica.

Segundo Lucélia Martins Soares¹⁹, cada município terá condições de averiguar que tipos de empreendimentos podem gerar um distúrbio de grande porte no entorno a ponto de exigir sua intervenção na prestação de serviços públicos ou, ao contrário, impedir que o projeto siga em frente, com a denegação da competente licença. Tudo isso levando em consideração seu espaço territorial e as características a ele inerentes.

Embora questões mínimas devam ser observadas pelas legislações municipais (adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural), previstos no art. 37 do Estatuto, importante que se atente para impactos sobre a infra-estrutura urbana, sobre a paisagem e o ambiente e sobre a estrutura socioeconômica nas atividades não residenciais. Não podemos esquecer, também, que a opinião da população diretamente afetada pelo empreendimento será de vital importância na busca de uma harmonia dos espaços urbanos.

Entende a autora citada, ainda, que a dimensão da construção em combinação com sua finalidade formam um binômio capaz de mensurar ou, pelo menos indicar, um possível impacto no local da obra e seu entorno, suficiente a requerer a intervenção pública – daí a exigência do Estudo, que comprovará concretamente. Como aquela dimensão deverá ser fixada por cada Lei Municipal, cada uma levará em consideração as características do local (cidade) onde estarão presentes os elementos que genericamente podem levar ao planejamento público desejado.²⁰

Desse modo, no que diz respeito às construções, o binômio dimensão da construção e finalidade pode servir de parâmetro ao legislador municipal na criação da lei que definirá, frente à realidade local, os empreendimentos que necessitarão do prévio estudo de impacto de vizinhança. Entretanto cabe-nos esclarecer que nos grandes centros urbanos – como é o caso de São Paulo – às vezes, este binômio pode não ser suficiente para demonstrar o índice de impacto de vizinhança como almejado pelo Poder Público. Embora não haja outra solução senão considerar o critério genericamente – até porque será veiculado por lei –, cada região da cidade apresenta características diferentes, o que levará a um maior ou menor impacto na implantação de determinado empreendimento.²¹

¹⁸ Como muito bem adverte Lucélia Martins Soares, não será possível disciplinar sobre a matéria via decreto, portaria ou qualquer ato proveniente do Executivo local. Restou claro que haverá necessariamente a participação do Legislativo na fixação das características daqueles empreendimentos submetidos àquelas exigências (op. cit., p. 287-303).

¹⁹ In: DALLARI; FERRAZ, op. cit., p. 287-303.

²⁰ Ibidem, loc. cit.

²¹ Observação feita por Lucélia Martins Soares (op. cit., p. 287-303), em nota de rodapé, p. 296. A autora, ainda, exemplifica com a construção do *shopping center* no Bairro Higianópolis, região residencial na cidade de São Paulo e com índice de ocupação populacional bastante alto. “Com certeza a construção do mesmo empreendimento em local menos povoado traria menos

3/1/2014 C:\BKP GLADIS\gladis\Backup Gladis\Meus documentos\EIV\bibliografia\textos ORIGINALS\metroplanrs.doc
5/11

Na visão de Marcos Maurício Toba²², a experiência paulista pode, também, ser de fundamental importância no momento que a questão for levada para a órbita dos debates legislativos. Ora, se uma definição de área em metros quadrados para tais empreendimentos de grande monta for pequeno, o EIV será exigido em muitas situações; a contrario sensu, uma área mínima muito grande para que se necessite da realização do EIV pode esvaziar o instituto, constituindo fraude aos próprios objetivos da Lei Federal 10.257. Assim ocorreu em São Paulo, por volta de 1990, o APROV (Departamento de Aprovação de Edificações) definia discricionariamente um empreendimento com potencial de significativa repercussão ambiental como aquele que não fosse residencial e que contasse com mais de 20.000m². Mais tarde, em 1992, o Decreto 32.329/92, ao regulamentar o novo Código de Obras e Edificações do município (Lei 11.228/92), complementou tal definição de “Empreendimento do Impacto Ambiental e Urbano” como: “I – a edificação residencial com área computável superior a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados); II a edificação destinada a outro uso, com área compatível superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados)”.

Lucélia Martins Soares²³, por sua vez, com muita propriedade, adverte que os empreendimentos enquadrados naqueles critérios não estarão necessariamente proibidos de ser implantados, mas sim dependerão de apresentação do referido estudo. De posse deste, o Poder Público poderá averiguar concretamente se o impacto gerado em seu entorno merecerá uma atuação administrativa (aumento na disponibilidade de serviços, por exemplo) ou se esta, sendo necessária, não conseguirá amenizar o impacto a ser sentido pela população que habita ao seu redor. Neste último caso, a obra deverá ter seu projeto alterado ou, mesmo, indeferido pelo Poder Público.

Vale apenas ressaltarmos, mais uma vez, que a participação da comunidade de cada município será de vital importância na definição do que serão os empreendimentos e atividades privadas que dependerão da elaboração do EIV. Somente com uma participação séria e consciente possibilitará que interesses minoritários, e muitas vezes exclusivamente políticos, predominem.

Consoante o disposto no art. 38 do Estatuto, o EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) nos casos em que este é legalmente exigido²⁴. O estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) é um novo instituto jurídico-ambiental para a obtenção das licenças edilícias²⁵, direcionado, portanto, ao meio ambiente urbano.

O referido Estudo é menos complexo que o estudo de impacto ambiental, o qual tem de contemplar análises do meio físico (que deve contemplar a bacia hidrográfica – via de regra não considerada), do meio biológico e do meio socioeconômico, entre outros requisitos ditados pelos arts. 6º e 9º da Resolução 1/86 do CONAMA.²⁶

Enquanto o EIV afeiçoa-se mais a empreendimentos e/ou atividades sem grande impacto no ambiente natural, mas com reflexos importantes na vida urbana, o

repercussão que a alcançada naquele bairro. Mas como o Estudo visa a demonstrar a adequação da obra ao local no qual será inserida, o oferecimento do maior número de detalhes da construção e da região é a melhor maneira de suplantar possíveis desvios”.

²² TOBA, Marcos Maurício. In: MEDAUAR, Odete; ALMEIDA. p. 153-174.

²³ In: DALLARI; FERRAZ, op. cit., p. 287-303.

²⁴ No entanto, ressalta Lucélia Martins Soares que em alguns casos é possível que o Estudo seja plenamente suficiente para embasar o outro, já que levam em consideração vários fatores semelhantes (op. cit., p. 287-303).

²⁵ Comentários dos Membros do Centro de Apoio Operacional de Defesa do Meio Ambiente do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, Of. CAO/Cível Circ. 011-01, de 15 de outubro de 2001.

²⁶ MARCHESAN, op. cit., p. 221-229.

EIA/RIMA é instrumento típico para o licenciamento de empreendimento e/ou atividade de significativo impacto ambiental no ambiente natural ²⁷.

Destarte, João Lopes Guimarães Júnior, fazendo uso das palavras de José Afonso da Silva, afirma que uma analogia com o Estudo de Impacto Ambiental ajuda a entender o caráter e a utilidade do EIV. Ambos revestem-se da mesma preocupação:

(...) avaliar as proporções das possíveis alterações que um empreendimento, público ou privado, pode ocasionar ao meio ambiente. Trata-se de um meio de atuação preventiva, que visa a evitar as conseqüências danosas, sobre o ambiente, de um projeto de obras, de urbanização ou qualquer atividade. ²⁸

Portanto, diante da coexistência destes dois institutos, embora com objetivos próprios, em alguns casos, bastará o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) para a constatação ou não de impactos. Até porque o EIA é mais complexo e abrangente. Contudo, não obstante à semelhança entre os institutos, o legislador finda quaisquer dúvidas ao estabelecer a necessidade do EIA/RIMA para o licenciamento ambiental – independente de uma eventual autorização, licença ou aprovação no âmbito urbanístico em que o EIV se coloca. ²⁹

Uma das semelhanças que podemos citar é quanto ao responsável pelos custos de ambos os estudos, pois tanto no EIV quanto no EIA, os custos referentes à realização dos estudos correm por conta dos interessados no empreendimento ou atividade.

Enfim, o Estatuto da Cidade, ao elevar o estudo prévio de impacto de vizinhança – juntamente com o estudo prévio de impacto ambiental – a instrumento de política urbana, deu-lhe estatura suficiente para ajudar a minorar os efeitos que a ocupação desordenada do espaço urbano legou às presentes e futuras gerações. ³⁰

Sublinhamos, ainda, que a lei expressamente prevê o Estudo para empreendimentos públicos ou privados, o que significa dizer que a obrigação de elaboração do estudo prévio de impacto de vizinhança – EIV – não é imposta apenas aos particulares, mas também ao Poder Público quando executar obras inseridas nas exigências da Lei Municipal. E quanto a esse detalhe adverte Lucélia Martins Soares ³¹ que isso é a maior prova de que o EIV é uma exigência que não visa a diminuir a liberdade do proprietário como na restrição ou na limitação administrativa, mas apenas adequar o empreendimento ao meio do qual fará parte, a cidade.

Portanto, o objetivo do EIV é garantir o equilíbrio do entorno. E, uma vez que a lei não especificou expressamente se a obrigação, prevista no art. 36, de elaboração do referido estudo se dirige apenas aos empreendimentos comerciais ou se os residenciais também se inseririam naquela sujeição, podemos concluir, outrossim, que esses últimos, quando causarem impacto na região (v.g. um condomínio grande), estão sujeitos à elaboração de EIV. Assim, o que definirá se a obra residencial tem potencial para gerar impacto e, portanto, se sujeitar àquela obrigação são os critérios definidos por cada legislação municipal.

O EIV vem a ser um importante requisito para o licenciamento urbanístico de grandes empreendimentos. E seu objetivo deve ser o estudo das repercussões desta obra, edificação ou atividade sobre: a paisagem urbana da vizinhança, as atividades humanas nela instaladas, a movimentação de pessoas e mercadorias na vizinhança, a infra-estrutura urbana da vizinhança (água, esgoto, energia elétrica, drenagem,

²⁷ *Revista de Direito Ambiental*, 23:110-124.

²⁸ GUIMARÃES JÚNIOR, op. cit., p. 111-124.

²⁹ TOBA, op. cit., p. 153-174.

³⁰ *Ibidem*, loc. cit.

³¹ SOARES, op. cit., p. 287-303.

comunicações, vias, etc.), os recursos naturais da vizinhança (ar, água, solo, vegetação, silêncio, etc.).³²

Havemos de ressaltar, ainda, que o parágrafo único do art. 37 determina a publicidade dos documentos que acompanham o EIV. Devendo os interessados ter acesso a tais documentos.

Segundo Diogens Gasparini:

(...) não se trata de publicidade na imprensa oficial a determinada por esse parágrafo, não necessitando de publicação do Diário Oficial do Município. Ademais, o órgão público responsável por essa divulgação, a nosso ver, deverá destacar um servidor com pleno conhecimento do EIV, do empreendimento a ser executado ou da atividade a ser implantada, para dar aos interessados os esclarecimentos solicitados, sob pena de não alcançada a publicidade desejada pelo Estatuto da Cidade.³³

Além disso, o interessado poderá solicitar certidão (cujos custos ficarão a cargo do interessado) fornecida pelo município.

Mais uma vez, portanto, o Estatuto da Cidade previu a participação consciente e ativa da população, acompanhando os novos rumos do perfil estatal. Resta à população fazer valer o seu direito utilizando as ferramentas a sua disposição.

PONDERAÇÕES FINAIS SOBRE A TEMÁTICA

Sem dúvida, a preocupação com a implantação de planos diretores, zoneamentos urbanos e respeito às regras urbanísticas, de forma séria, será um grande passo para a transformação desse precioso – e, em muitos casos, caótico – espaço: o urbano.

Para tanto é preciso que o município desempenhe com toda força seu poder de polícia ambiental, com atentos olhos da população interessada, que fiscalizará através dos mecanismos próprios. E, ainda, que na ânsia de desenvolvimento, este Ente não sopesse mais interesses políticos em detrimento da qualidade de vida local.

As licenças e autorizações concedidas pelo Ente municipal deverão ser amplamente debatidas e estudadas para que cada propriedade cumpra sua função social em favor de um meio ambiente urbano agradável, menos estressante e, enfim, resguardando esse relevante bem para as futuras gerações.

É neste contexto que se insere a importância do estudo prévio de impacto de vizinhança, possibilitando um prévio debate das influências que o uso e/ou construção em propriedades particulares causarão ao entorno.

Todavia, necessário que o Poder Público municipal avalie, no momento de conceder licença ou autorização para uso, obra e/ou empreendimento, não só as regras urbanísticas do município, mas também o impacto no entorno, no que diz respeito à vizinhança, uma vez que uma obra pode estar em perfeita sintonia com as regras urbanísticas, mas em prejuízo da coletividade que habita a circunvizinhança de tal empreendimento.

³² MOREIRA, Antônio Cláudio M. L. Relatório de impacto de vizinhança. *Sinopses*, n. 18, p. 24, dez. 1992.

³³ GASPARINI, op. cit., p. 19-20.

Para tanto, ressaltamos dois aspectos de importância ímpar:

a) a necessidade de uma nova visão por parte do Poder Público municipal quanto ao direito de vizinhança, pois diante do princípio da função social da propriedade urbana, bem como do relevante interesse em jogo (meio ambiente), não se pode visualizar a propriedade da forma tradicionalmente individualista; e,

b) a compreensão da indispensável participação ativa da população interessada em evitar eventuais prejuízos causados pelo empreendimento a ser licenciado ou autorizado pelo Poder Público, inclusive no que diz respeito à elaboração da lei que estabelecerá critérios para o EIV (isto porque é o habitante do entorno quem sofrerá as consequências diretas das transformações e que pode, em grande parte das situações, alertar o Poder Público municipal quanto aos efeitos maléficos de eventuais empreendimentos ao meio ambiente e ao bem-estar dos que habitam naquele local).

Outrossim, é necessário, ainda, que os munícipes tenham um especial cuidado, participando na elaboração da lei específica das operações urbanas consorciadas, fazendo com que ela seja mais um “tijolo” na construção do meio em prol do coletivo. Necessário que não se permita uma inversão de valores no que diz respeito à qualidade do meio ambiente e aos interesses econômicos em jogo.

E, nesse ponto, reside, mais uma vez, a importância de um estudo tão específico como o de impacto de vizinhança, isto é, instrumento que permite o controle extremamente regionalizado do impacto ao meio ambiente e à coletividade local.

A sociedade, a partir do Estatuto da Cidade, está convocada a examinar com atenção suas práticas, renovando comportamentos e ações se necessário, pois muito trabalho se apresenta pela frente para todos os cidadãos.

Salienta-se, ainda, que o proprietário de empreendimentos sujeitos ao EIV deverá ter atenção à licença que eventualmente lhe tenha sido concedida mesmo com apontes negativos pelo pré-falado estudo, uma vez que a autorização ou licença concedida nestes casos será inválida e, portanto, suscetível de providências pelos interessados.

Portanto, é preciso consciência de que o Estatuto da Cidade foi um passo importante para a solução dos problemas urbanísticos e ambientais. Mas não é tudo. Se o município e seus cidadãos não aproveitarem este momento importante, então, pouco terá valido o esforço do legislador nacional, e arcarão com as consequências ambientais maléficas advindas do uso inadequado das cidades e seus espaços sobre o ser humano, criando, inclusive seqüelas abomináveis na espécie.

Destarte, urge que se dê “largada” à elaboração dos diplomas legislativos locais, e que o seja de forma séria e consciente, pois temos um longo caminho a percorrer na busca de um meio ambiente urbano equilibrado para as atuais e futuras gerações, conciliado com o necessário desenvolvimento.

Enfim, o município recebe, com o advento do Estatuto da Cidade, instrumentos capazes de realimentar sentimentos éticos, humanos, planejados, saudáveis, qualificados... tão imprescindíveis em um espaço essencial para o Homem moderno: o urbano. Em especial, diante dos objetivos do presente trabalho, o estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), que de uma forma mais particularizada poderá melhorar cada “pedaço” em prol de um todo harmônico, mudando, assim, a “cara” das cidades. Talvez não seja o EIV o mais indicado para a resolução dos problemas mais agudos existente na maioria das cidades brasileiras, entretanto, sua contribuição é de extrema relevância. Havendo seriedade e consenso entre população, governo e empresariado, pode-se fazer de cada pequeno espaço um mundo melhor, na busca da cidade perfeita. Afinal, a cidade ideal não é uma utopia!

REFERÊNCIAS

- AKAOUI, Fernando Reverendo. Apontamentos acerca da aplicação do Código Florestal em Áreas Urbanas e seu Reflexo no Parcelamento do Solo Urbano. In: MINISTÉRIO PÚBLICO DE SÃO PAULO. Temas de Direito Urbanístico 2. São Paulo: Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça Habitação e Urbanismo – CAOHURB, [s.d.].
- ALVES, Vilson Rodrigues. Uso nocivo da propriedade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.
- BENJAMIM, Antônio Hermam. VII Congresso Nacional do Ministério Público, 1987. Belo Horizonte. Estudo de impacto ambiental e Ministério Público, Livro Teses. Belo Horizonte, 1987.
- CALDEIRA, Jorge. et al. Viagem pela História do Brasil. 2. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1997.
- CAMARATTA, Lourdes. Estatuto da Cidade como instrumento da cidadania. Jornal APMPA – Associação dos Procuradores de Porto Alegre. Porto Alegre, n. 17, p. 5, dez. 2001.
- CANIVEZ, Patrice. Educar o Cidadão? Traduzido por Estela Abreu e Cláudio Santoro. São Paulo: PAPIRUS, 1991.
- CAPPELLI, Sílvia; PACHECO, João Carlos; MARONEZE, Gilmar Possa (coords). Comentários do Cento de Apoio Operacional de Defesa do Meio Ambiente do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul. Of. CAO/Cível Circ. 011-01, de 15 de outubro de 2001.
- CARVALHO, Cláudio Oliveira de. Políticas públicas e gestão urbana-ambiental. Revista de Direito Ambiental. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 26, p. 277-289, abr./jun. 2002..
- DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (coord). Estatuto da Cidade: Lei nº 10.257, de 10.07.2001. São Paulo: Malheiros, 2002.
- DERANI, Cristiane. Direito ambiental econômico. São Paulo: Max Liminad, 1997.
- FERRAZ, Antônio Augusto Mello Camargo, MILARÉ, Edis, MAZZILLI, Hugo N. O Ministério Público e a questão ambiental na Constituição. Revista Forense, Rio de Janeiro, 1986, 294: 157-158.
- FILHO, Marino Pazzaglini. Princípios constitucionais reguladores da administração pública. São Paulo: Atlas, 1999.
- FREITAS, José Carlos (coord). Ministério Público de São Paulo. Doutrina sobre habitação e urbanismo. Disponível em: <<http://www.mp.sp.gov.br/caohabitação/caohurb.htm>> Acesso em: 26 maio 2002.
- FREITAS, José Carlos de. 2º Congresso Brasileiro do Ministério Público de Meio Ambiente e 1º Encontro Regional do Instituto o Direito por um Planeta Verde, 2001. Canela. Equilíbrio Ambiental do Espaço Urbano, Preservação Ambiental e Ocupação do Espaço Urbano. Canela, 29-31 de agosto de 2001.
- FREITAS, José Carlos. Dos interesses metaindividuais urbanísticos. In: MINISTÉRIO PÚBLICO DE SÃO PAULO. Temas de direito urbanístico. São Paulo: Imprensa Oficial, 1999.
- GASPARINI, Diogenes. O Estatuto da Cidade. São Paulo: NDJ, 2002.
- GUIMARÃES JÚNIOR, João Lopes. Direito urbanístico, direito de vizinhança e defesa do meio ambiente urbano. In: Revista de Direito Ambiental. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 23, p. 110-124, jul./set. 2001.
- MACHADO, Paulo Affonso Leme. Direito ambiental brasileiro. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 1998.
- MARCHESAN, Ana Maria Moreira. Preservação ambiental e ocupação do espaço urbano à luz do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01). In: Revista do Ministério Público do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, n. 46, p. 221-229, 2002.
- MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de (coords). Estatuto da Cidade, Comentários. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.
- MEIRELLES, Hely Lopes. Direito administrativo brasileiro. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1966.
- MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro, 8. ed. São Paulo: Malheiros, 1996.
- MENDONÇA, Otávio. O meio ambiente na Constituição. In: MAUÉS, Antônio G. Moreira (org). Constituição e Democracia. São Paulo: Max Limonad, 2001. p. 231-244.
- MILARÉ, Édís. Direito do Ambiente. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.
- MILARÉ, Edis; BENJAMIN, Antônio Hermam. Estudo Prévio de Impacto Ambiental. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1993.
- MOREIRA, Antônio Cláudio. Relatório de impacto de vizinhança. Sinopse, n. 18, dez. 1992..
- MUKAI, Toshio. Estatuto da Cidade, Anotações à Lei Nº 10.257, de 10.07.2001. São Paulo: Saraiva, 2001.
- MUKAI, Toshio. O Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 10.07.2001). Revista de Direito Administrativo, Rio de Janeiro, n. 225, p. 343-348, jul./set. 2001.
- OLIVEIRA, Flávia de Paiva Medeiros de. Os Direitos de vizinhança e o meio ambiente. Revista de Direito Ambiental, São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 26, p. 290-296, abr./jun. 2002.
- OSÓRIO, Letícia M (org). Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2002.
- PRESTES, Vanêsa Buzelato. Enfim o Estatuto da Cidade. In: Jornal da Associação dos Procuradores do Município de Porto Alegre, n. 16, p. 7, ago. 2001.
- REVISTA de Direito Ambiental, São Paulo, Revista dos Tribunais, n. 23.

ROCHA, João Carlos de Carvalho. Estudo Prévio de Impacto Ambiental – questões e perspectivas. Revista do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, n. 27, p. 151, 1992.

SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo, 9. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1994.

SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1981.

SIRVINSKAS, Luis Paulo. Arborização urbana e meio ambiente – aspectos jurídicos. Revista de Direito Ambiental, n. 16, p. 192, out./dez. 1999.

TRINDADE, Antônio Augusto Cançado. Direitos Humanos e Meio-Ambiente. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1993.

ZAGO, Livia Maria Armentano Koenigstein. Uma leitura do Estatuto da Cidade. Revista de Direito Administrativo, Rio de Janeiro, n. 225, p. 327-341, jul./set. 2001.