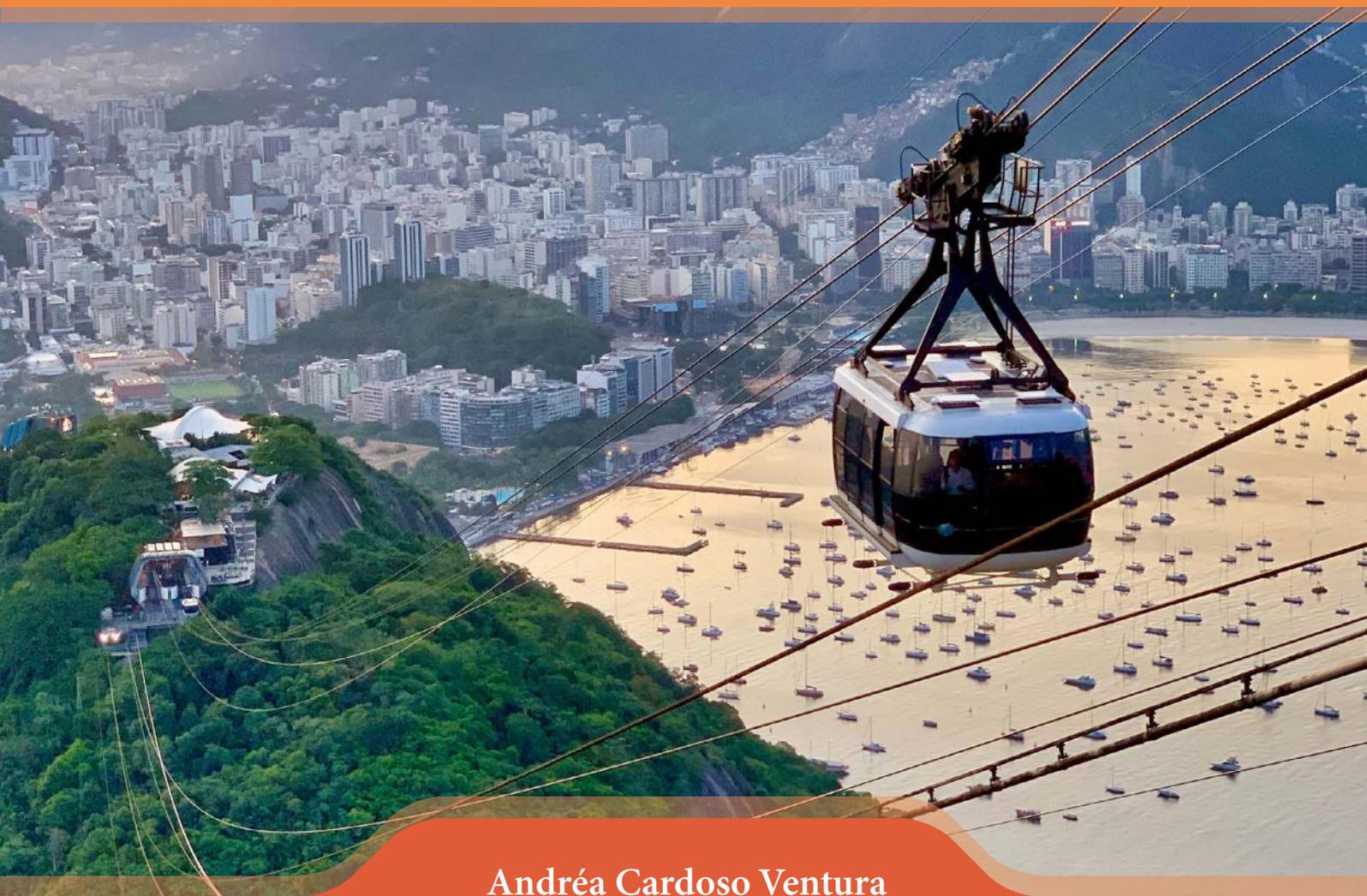




Gestão do Desenvolvimento Territorial



Andréa Cardoso Ventura

Estudo de Impacto de Vizinhança

Estudo de Impacto de Vizinhança

A large, stylized graphic of a leafy branch, rendered in a light orange color, occupies the left side of the cover. The leaves are simple, rounded shapes with visible veins, arranged along a central stem.

UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA
ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO
GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Andréa Cardoso Ventura

Estudo de Impacto de Vizinhança

Salvador
2020

UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA

Reitor: João Carlos Salles Pires da Silva

Vice-Reitor: Paulo César Miguez de Oliveira

Pró-Reitoria de Extensão Universitária

Pró-Reitora: Fabiana Dultra Britto

Escola de Administração

Diretor: Horacio Nelson Hastenreiter Filho.

Centro Interdisciplinar de
Desenvolvimento e Gestão Social

Tânia Maria Diederichs Fischer

Superintendência de Educação a

Distância -SEAD

Superintendente

Márcia Tereza Rebouças Rangel

Coordenação de Tecnologias Educacionais

Haenz Gutierrez Quintana

Coordenação de Design Educacional

Lanara Souza

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Presidente da Caixa
Nelson Antônio de Souza

Vice-Presidente Interino/ Diretor de
Habitação: Paulo Antunes de Siqueira

Superintendente Nacional SUHEN
Henrique Marra de Souza

Gerente Nacional GEHPA
André de Souza Fonseca

Gerente Executiva
Maria Emília Batista Cordeiro

Gerente Executiva Escola de Habitação
Ana Carolina Rabelo de Castro Matos

Gestão do Desenvolvimento Territorial

Coordenadora:

Profa. Tânia Maria Diederichs Fischer

Design Educacional: Agnes Bezerra Freire
de Carvalho; Coordenação Executiva:
Rodrigo Maurício Freire Soares; Supervisão
Acadêmica: Renata Lara Fonseca ;
Supervisão de Tutoria: Gizele Amorim
Conceição

Produção de Material Didático

Coordenação de Tecnologias Educacionais

CTE-SEAD

Núcleo de Estudos de Linguagens &

Tecnologias - NELT/UFBA

Coordenação

Prof. Haenz Gutierrez Quintana

Projeto gráfico

Prof. Haenz Gutierrez Quintana

Foto de capa:

Equipe de Revisão:

Eivalda Araujo; Julio Neves Pereira

Márcio Matos; Simone Bueno Borges

Equipe Design

Supervisão: Alessandro Faria

Editoração / Ilustração:

Amanda Fahel; Bruno Deminco; Felipe
Almeida Lopes; Luana Andrade; Michele
Duran de Souza Ribeiro; Rafael Moreno
Pipino de Andrade; Vitor Souza

Design de Interfaces:

Raissa Bomtempo; Jessica Menezes

Equipe Audiovisual

Direção:

Haenz Gutierrez Quintana

Produção:

Daiane Nascimento dos Santos; Victor
Gonçalves

Câmera, teleprompter e edição:

Gleyson Públio; Valdinei Matos

Edição:

Maria Giulia Santos; Sabrina Oliveira;

Videografismos e Animação:

Alana Araújo; Camila Correia; Gean
Almeida; Mateus Santana; Roberval
Lacerda;

Edição de Áudio/trilha sonora:

Mateus Aragão; Rebecca Gallinari

Sumário

Apresentação 07

Unidade 1 - O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento de planejamento urbano 09

1.1 Considerações sobre o EIV 09

1.1.1 O que é o EIV 11

1.1.2 O Papel do EIV no planejamento urbano 13

1.1.3 Impacto e Vizinhança: Entendendo os conceitos 17

1.2 Marcos Legais Relativos ao EIV 19

1.2.1 Constituição Federal 19

1.2.2 Estatuto da Cidade 21

1.2.3 Plano Diretor Municipal 23

1.3 Aspectos Fundamentais do EIV 25

1.3.1 Quem deve fazer o EIV 26

1.3.2 O papel do EIV no Processo de Licenciamento 30

Unidade 2 - Aprofundando a compreensão de Estudo de Impacto de Vizinhança 35

2.1 Elementos básicos da constituição de um EIV 35

2.1.1 Objetivos e Princípios do EIV 35

2.1.2 Medidas Mitigadoras e Compensatórias 37

2.2 O processo de elaboração do EIV 40

2.2.1 Procedimentos para Análise e Aprovação 42

2.2.2 Elementos mínimos de Composição 46

2.2.3 Diferenciando o "Impacto Ambiental" do Impacto de Vizinhança ... 48

2.3 Transparência e Publicização do Processo 52

2.3.1 Debates e Consultas Públicas 53

2.3.2 Casos Especiais 54

Referências 58



Esta obra está sob licença *Creative Commons CC BY-NC-SA 4.0*: esta licença permite que outros remixem, adaptem e criem a partir do seu trabalho para fins não comerciais, desde que atribuam o devido crédito e que licenciem as novas criações sob termos idênticos.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Sistema de Bibliotecas da UFBA

V468

VENTURA, Andréa Cardoso

Estudo de impacto de vizinhança / Andréa Cardoso Ventura. - Salvador:
UFBA, Escola de Administração; Superintendência de Educação a Distância,
2020.

59 p. : il.

ISBN 978-65-5631-001-5

1. Política habitacional. 2. Direito de Vizinhança. 3. Desenvolvimento habitacional.
4. Planejamento urbano. 5. Política urbana. I. Universidade Federal da Bahia. Escola
de Administração. II. Universidade Federal da Bahia. Superintendência de Educação a
Distância. III. Título.

Sobre a autora

Andréa Cardoso Ventura é professora adjunta da Escola de Administração da Universidade Federal da Bahia (UFBA). Possui pós-doutorado em Administração pela UFBA, universidade em que fez seu doutorado em Administração (2013), com doutorado-sanduiche em Engenharia Industrial realizado na UPM - Universidad Politécnica de Madrid (2012/2013), tendo como enfoque tecnologias sociais no semiárido baiano. Fez Mestrado em Administração (2008), também pela UFBA, e em Estudios Contemporaneos de América Latina (2009), pela UCM - Universidad Complutense de Madrid, sendo ambas as dissertações com estudo focado em conflitos socioambientais. A pesquisadora, que é graduada em Comunicação Social, habilitação em Relações Públicas, pela UNESP - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (1999) e em Direito, pela ITE - Instituição Toledo de Ensino (1996), também possui especialização em Marketing, pela Unifacs (2003). Atualmente, é coordenadora do Grupo de Pesquisa em Governança para Sustentabilidade e Gestão de Baixo Carbono, com pesquisas focadas em inovações e propostas de solução em busca do desenvolvimento sustentável. Foi coordenadora do Núcleo de Responsabilidade Social do Centro Universitário Jorge Amado (UNIJORGE) e vencedora do Prêmio Vale-Capes de Ciência e Sustentabilidade 2014, com a melhor tese em tecnologias socioambientais com ênfase no combate à pobreza. É pesquisadora colaboradora da Cátedra Unesco em Sustentabilidade.

Apresentação

Caro(a) aluno(a).

Bem-vindo à disciplina Estudo de Impacto de Vizinhança. Neste espaço de construção de conhecimentos, pretendo apresentar a você as principais temáticas referentes ao tema, para ajudá-lo(a) em seu processo de ensino-aprendizagem.

Talvez você ainda não tenha parado para refletir sobre a importância do tema que será aqui apresentado. Mas ele é de fundamental relevância para auxiliar na compreensão e possível minimização de conflitos de interesse que ocorrem em territórios urbanos. Sim, eu disse conflitos de interesse. Isto porque a forma de ocupação das cidades dialoga, durante todo o tempo, tanto com o interesse de cada indivíduo que possui um imóvel, como com o interesse da coletividade, que fará uso dos equipamentos que estão em volta ou próximos ao imóvel.

Procurei trazer até vocês, de uma maneira estruturada e de fácil compreensão, os principais conceitos relativos ao tema, as legislações a ele relativas, assim como exemplos, para facilitar a compreensão. Fiz isso por meio de explicações, quadros e outras imagens. Espero que tenha ficado a contento.

Sugiro que, para facilitar sua incursão na disciplina, procure se colocar no papel de um gestor municipal. O gestor terá que tomar decisões relevantes sobre como ajudar a construir sua cidade. A cidade está sempre se reconstruindo, não é mesmo? A cada novo empreendimento é necessário realizar-se uma análise de quais são os efeitos do empreendimento, ou até mesmo de uma atividade, na vizinhança que irá recebê-lo. Para isso, existem instrumentos de apoio ao gestor. Um deles é, justamente, o Estudo de Impacto de Vizinhança, para o qual convido agora a conhecer.

Boa leitura e excelentes reflexões!

Profa. Dra. Andréa Cardoso Ventura

UNIDADE 1 - O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO



Figura: Planejamento Urbano

Nesta Unidade, vamos entender o que é o Estudo de Impacto de Vizinhança e compreender o seu papel enquanto instrumento de planejamento urbano, em busca da construção de uma cidade sustentável. Também iremos apresentar quais são os principais conceitos relativos a esse tipo de Estudo e quais são as normas que o impactam.

1.1 Considerações Gerais sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança

A consolidação das normas legais brasileiras referentes ao dever do governo municipal de planejar a cidade foi um processo lento. Como relembra Da Cruz (2013), o processo iniciou-se em 1979, com a publicação de legislação federal sobre parcelamento do solo urbano (Lei n. 6.766). Posteriormente, veio a Constituição Federal, de 1988, até chegar, em 2001, à publicação da Lei Federal de n. 10.257, mais conhecida como Estatuto da Cidade. O Estatuto representa um importante marco do novo Direito Urbanístico Brasileiro.

Observe que foram necessárias mais de duas décadas para que estas normas estivessem consolidadas em prol das cidades e da sociedade brasileira. Até então, em princípio cada cidade poderia regular suas questões de crescimento e de uso de espaço de acordo com sua própria conveniência. Com isso, nem sempre a população em geral saía ganhando. Muitas vezes, apenas o interesse dos grandes proprietários, alinhado com a vontade dos próprios governantes, determinava como a cidade iria “evoluir”.

Conforme afirma o Ministério da Cidade (BRASIL, 2016, p.5), “a produção do espaço urbano é um processo constante e que traz consequências para as relações socioculturais, econômicas e políticas”. Como você deve imaginar, essas consequências são ampliadas a depender do tipo de empreendimento e da atividade a ser desenvolvida nessa produção. Todo tipo de empreendimento ou atividade a ser desenvolvida no espaço urbano

interfere diretamente na dinâmica urbana e impacta, de maneira positiva ou negativa, a qualidade de vida dos moradores e cidadãos.

Por essa razão é que foi instituído o Estatuto da Cidade. Essa lei estabelece diversos instrumentos para ordenamento das cidades. Seu objetivo é a busca pelo equilíbrio entre os interesses particulares e os interesses da coletividade. Assim, o Estatuto tem como objetivo estabelecer normas de ordem pública e interesse social, buscando regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.



Figura 01 - Relação Ambiente Urbano e Meio Ambiente
Fonte: Pixabay

realizar seus EIV, caso sejam considerados empreendimentos com porte suficiente para tanto. Trata-se de uma necessidade que atinge a todos os atores.

Entre tais instrumentos de planejamento e gestão urbana encontra-se o Estudo de Impacto de Vizinhança, que chamaremos, de agora em diante, de EIV. Trata-se de um procedimento prévio e obrigatório para se obter licenças ou autorizações para construções, ampliações ou funcionamento de determinados tipos de empreendimentos, sejam eles públicos ou privados. Veremos mais adiante quais são os tipos de empreendimento (ou de atividades) para os quais a realização do EIV é obrigatória.

Mas, antes de seguir adiante, peço que observe com atenção algo que eu disse no parágrafo anterior. Tanto empreendimentos públicos quanto privados são obrigados a

1.1.1 O que é o Estudo de Impacto de Vizinhança

O EIV consiste, basicamente, no estudo detalhado dos impactos que determinado empreendimento gera ao seu entorno. Tais impactos, que podem ser positivos ou negativos, estão diretamente relacionados ao porte ou às atividades que serão realizadas pelo empreendimento.

Como você pode supor, nem todo impacto é negativo. A construção de um shopping, por exemplo, pode trazer diversos impactos positivos para a cidade. A geração de emprego e renda durante a construção e após ela, a atração de turistas e a movimentação da economia local são apenas alguns dos possíveis impactos. No entanto, você consegue imaginar possíveis impactos negativos da construção do mesmo empreendimento? Agora mesmo estou pensando no aumento da intensidade de tráfego no local, na possível supressão de matas ou rios, no achatamento do comércio de pequenos empreendedores....

Talvez você esteja pensando que os exemplos de impacto que estou trazendo vão além de efeitos na cidade enquanto estrutura urbana. O objetivo é exatamente esse! Ampliar a nossa forma de ver as cidades e seu desenvolvimento!

Mas, voltemos ao EIV. Entre todos os demais instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade, o EIV destaca-se por atuação preventiva. Ou seja, ele deve ser realizado antes da autorização de uma construção, de uma reforma ou até mesmo de alteração do tipo de atividade que passará a ser realizada em um determinado imóvel.

O EIV funciona como ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico. Ele é um instrumento complementar às regras de parcelamento, uso e ocupação do solo. Esse estudo é direcionado aos gestores municipais, para ser utilizado no processo de tomada de decisão.

Através da análise dos possíveis impactos do empreendimento, o EIV tem então, entre seus principais objetivos:

- a) evitar desequilíbrios no crescimento das cidades;
- b) garantir condições mínimas de qualidade urbana; e
- c) zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos (BRASIL, 2016).



Figura 02 - Contrastes de classes
Fonte: Pixabay

Falaremos mais detalhadamente sobre os objetivos mais tarde. Nesse momento, é importante termos em mente que, para poder alcançar estas finalidades, é necessário que o empreendedor realize contribuições ao Poder Público Municipal, concedendo a ele informações e análises.

De posse destes dados, o Poder Público Municipal pode decidir sobre a concessão de licença para a construção de um empreendimento ou funcionamento de uma atividade. O Poder Público poderá, ainda, condicionar esta licença à implantação de medidas compensatórias, como veremos posteriormente. Assim, o EIV é fundamental para garantir que, uma vez conhecidos os impactos previstos para o empreendimento, sejam traçadas as diretrizes que os minimizem (caso sejam negativos), proporcionando melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança.

Por essas razões, o EIV “se apresenta como um instrumento necessário e fundamental para o desenvolvimento sustentável das cidades” (BRASIL, 2016, p. 5). Ele também é uma importante ferramenta de planejamento urbano. Isto porque, trata-se de uma prática permanente de gestão urbana, voltada ao bem estar da população e à proteção dos interesses difusos – ou seja, interesses que estão acima da individualidade, sendo conferidos à coletividade - dos cidadãos.

Pesquisadores como Souza e Akaoui (2015, p. 542) afirmam o EIV é um instrumento de política urbana que tem como objetivo “contribuir

para a regulação o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”. Nesse sentido, o EIV representa um instrumento de mediação entre os interesses privados dos empreendedores e os interesses públicos, ou coletivos, de garantir a qualidade de vida de quem mora ao redor da obra.

Mas... antes de adentrarmos mais no EIV propriamente dito, precisamos compreender melhor alguns conceitos-chave que se relacionam com nosso estudo.

1.1.2. O papel do EIV no Planejamento Urbano

Como já informei anteriormente, o EIV é considerado um importante instrumento de planejamento urbano. Então, para compreendê-lo em sua totalidade, nada melhor do que começar entendendo melhor o próprio conceito de planejamento urbano, não é mesmo? Em seguida, falaremos sobre o conceito de impacto, de vizinhança, dos marcos legais que regulam o EIV...

O planejamento urbano

A ONU estima que seis em cada 10 pessoas do mundo deve morar em áreas urbanas até o ano de 2030. No entanto, veja que há aqui um contrassenso: as cidades ocupam apenas 2% do total da terra no mundo. No entanto, elas consomem 60% da energia, emitem 70% dos gases poluentes e geram 70% dos resíduos sólidos existentes no planeta (ONU, 2018). E esse processo de urbanização tende a aumentar... Dessa forma, o bom planejamento urbano é imprescindível.

SAIBA MAIS!

Quer compreender melhor como a ONU avalia o crescimento das áreas urbanas e sua projeção nos próximos anos? Leia a breve matéria disponível em <https://www.unric.org/pt/actualidade/31537-relatorio-da-onu-mostra-populacao-mundial-cada-vez-mais-urbanizada-mais-de-metade-vive-em-zonas-urbanizadas-ao-que-se-podem-juntar-25-mil-milhoes-em-2050>

No Brasil, por exemplo, entende-se que a urbanização ocorrida a partir do século XX foi muito acelerada. Entre os anos de 1960 e 2010, a proporção de brasileiros vivendo em cidades passou de 44% para 84%. A grande maioria das pessoas do Brasil vive em áreas urbanas! Com tal crescimento, hoje temos a quarta maior população urbana do mundo, com mais de 190 milhões de pessoas. Os países com população urbana mais numerosa do que a nossa são China, Índia e Estados Unidos (EM MOVIMENTO, 2018).

O problema é que, na grande maioria das vezes, o crescimento ocorre de maneira desordenada. Não há um planejamento efetivo de como o aumento na concentração de edificações nas cidades irá ocorrer, e muito menos sobre como os espaços destinados para a população em geral serão considerados no processo.

A grande questão a ser considerada, quando se analisa a importância da realização de planejamento urbano, é que o interesse público deve ser maior do que o interesse privado. Para Marins (2004), o urbanismo tem uma missão social, que é a de assegurar à população melhores condições de vida. Por essa razão, não é possível que o desenvolvimento das cidades fique submetido à decisão (ou omissão) exclusiva do administrador público. Há necessidade de definição prévia e clareza quanto aos valores e princípios que regem cada cidade.

Por razões que me parecem óbvias, essa decisão não deve ficar nas mãos de poucas pessoas. A cidade deve ser pensada por todos e para todos. Claro que obter a opinião e o consenso de todos os cidadãos em torno dos rumos da cidade é uma tarefa praticamente impossível. E, justamente pensando em permitir a maior participação possível nessa tarefa, é que foram criados os instrumentos participativos de planejamento urbano.

Provavelmente o mais importante destes instrumentos é o Plano Diretor, estabelecido pelo Estatuto das Cidades. Esse Plano é obrigatório para todas as cidades com mais de 20 mil habitantes. Para elaborar essa ferramenta de gestão urbana, o município é obrigado a realizar consultas públicas para compreender a visão de seus cidadãos. Além disso, eles devem ser revisados a cada dez anos.

Os Planos Diretores foram criados para estabelecer diretrizes de ocupação do solo urbano, determinando os tipos de atividades a serem desenvolvidas em cada região da cidade. Até mesmo a altura das edificações permitidas em cada uma destas regiões é tratada neste Plano. É nele também que são definidas questões como mobilidade, gestão ambiental, entre outros itens.



Figura 03 - Plano Diretor
Ilustração: Amanda Fahel

Na opinião de Da Cruz (2013, p. 30), é justamente a garantia de participação popular na elaboração dos Planos que vai assegurar a eficácia do planejamento urbano. Mas, para isso, “deve haver uma população esclarecida, fiscalizadora, opinante, reivindicadora”.

Muito provavelmente por esta razão, ou seja, essa necessidade de que a população tenha características específicas para poder participar efetivamente, que Souza (2004) afirma que os níveis de consistência das experiências de participação popular no planejamento urbano das cidades são muito variados. Para o autor, exemplos como o planejamento de Porto Alegre, no Rio Grande do Sul, considerado uma referência nacional, é uma exceção à regra. Na esmagadora maioria das cidades, as experiências não passam de conselhos com participação “consultiva”, mas sem direito real de voto. Não são “deliberativas”. Ou ainda, há aquelas experiências de simples consulta popular, mas sem que esta opinião emitida seja realmente levada em consideração na tomada de decisões.

Para que os cidadãos possam efetivamente participar dos processos decisórios, é necessário que tenham conhecimento efetivo (informações fidedignas e em quantidade suficiente) sobre as situações em análise. A população precisa conhecer os detalhes do empreendimento, quais são os impactos previstos, como eventuais efeitos negativos para a cidade serão mitigados... Somente a partir desse conhecimento, poderiam opinar realmente. E, é claro, esta opinião deve ser levada em consideração no

momento da decisão final sobre autorizar ou não o empreendimento ou atividade. Ou ainda sobre quais serão as condições estabelecidas para que esta autorização ocorra.

Há ainda outro desafio importante a ser considerado. Apesar da importância de se realizar um planejamento urbano adequado em qualquer cidade, infelizmente há, no Brasil, uma grande falta de preparo e até mesmo de conhecimento técnico e jurídico entre os governantes municipais e seus técnicos. Esta ausência de maior capacitação dificulta a concretização e consolidação das normas e princípios constitucionais urbanísticos. Em outras palavras, não há, em termos gerais, uma “gestão urbana profissional, responsável” (DA CRUZ, 2013, p. 27).

Como todos sabemos, com raras exceções, são contínuas as ocupações e urbanizações realizadas de maneira desordenada, sem planejamento. Os governantes vão simplesmente permitindo o surgimento de meiga empreendimentos, ou vão eles mesmos realizando obras grandiosas, sem um planejamento adequado. Não há um processo de se pensar, de fato, a cidade para o futuro. Isto resulta no surgimento de diversos novos problemas e novas demandas nos espaços urbanos.

Entre os problemas apontados, podemos citar a necessidade de deslocamento de pessoas para outros bairros e até mesmo cidades vizinhas, o sobrecarregamento do tráfego, transtornos na circulação de ar e luminosidade, entre tantos outros.

ATENÇÃO!

No Direito Ambiental brasileiro, o ambiente é entendido sobre seus quatro aspectos: natural, caracterizado por todas as formas de vida e seu meio, artificial, correspondente às intervenções humanas no meio natural, cultural, incluindo patrimônio histórico e cultural e do trabalho, relativo ao ambiente do trabalho.

1.1.3. Impacto e Vizinhança: entendendo os conceitos

Conforme bem observa o Ministério da Cidade (BRASIL, 2016), dois conceitos são fundamentais para a compreensão e aplicação do EIV: impacto e vizinhança. São tão imprescindíveis nesta disciplina, que fazem parte do próprio nome de nosso instrumento de planejamento urbano, não é mesmo?!

Trata-se de conceitos complementares, que possibilitam delimitar a base territorial do EIV. A partir da consideração do tipo e do porte do empreendimento ou da atividade que pretende ser desenvolvida em um município, os possíveis impactos a ele associados e as características na área onde será implementado(a) é que serão definidas sua aprovação, ou não, e também se haverá a necessidade de adoção de medidas mitigatórias ou compensatórias.

Impacto

No que tange ao conceito de impacto, é preciso estarmos atentos ao fato de que toda e qualquer atividade é, em alguma medida, geradora de impacto. Esse impacto pode ser entendido como a mudança gerada no local e seu entorno, seja ela positiva ou negativa. Essa mudança pode ser de naturezas diversas: social, econômica, ambiental, urbanística, entre outras.

Para as finalidades do EIV, são considerados especificamente os impactos que afetam a qualidade de vida da população urbana, gerando “incomodidade significativa”. Estranhou o termo? O nível de incomodidade é compreendido como o grau de impacto causado. Está relacionado ao tipo, ao porte e ao local onde o empreendimento ou atividade será desenvolvido, considerando o incômodo que irá causar à cidade e a seus cidadãos.

Cabe, assim, a cada município, conforme sua realidade local e dinâmica urbana, definir quais empreendimentos ou atividades têm potencial para causar impactos relevantes em seu território. Entre esses impactos estão, por exemplo:

- aumento do consumo de recursos naturais, como água e energia elétrica;
- transtornos no sistema viário da região;

- aumento da emissão de esgoto;
- poluição sonora;
- poluição atmosférica;
- poluição do solo e da água;
- transtornos à infraestrutura urbana.

Vizinhança

Já o conceito de vizinhança é entendido como “o conjunto de pessoas, edificações e atividades compreendidas em uma mesma base territorial que possa ser atingido ou beneficiado pelos efeitos de empreendimentos” (BRASIL, 2016, p. 14). Importante estarmos atentos para o fato de que a esse conceito é flexível.

Vamos compreender melhor. Se o empreendimento analisado é um imóvel, a vizinhança é representada pelos vizinhos imediatos. Mas, se o assunto for transporte urbano, por exemplo, a vizinhança expande-se, passando a ser composta pelas comunidades por onde o transporte vai transitar. Já se a atividade a ser considerada for o abastecimento de água, a vizinhança pode ser a totalidade da bacia hidrográfica territorialmente envolvida.

A figura abaixo, elaborada por Luana Kallas, permite exemplificar esta questão.

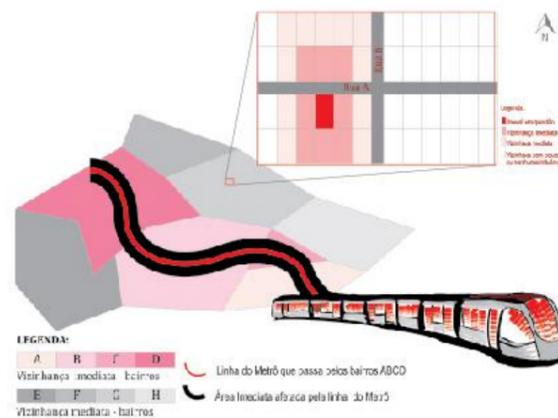


Figura 04 - Vizinhança Mediata e Imediata

Fonte: <http://www.pixabay.com/>

Vejam que, na parte de cima da figura, é apresentada a vizinhança de um determinado imóvel. Um lote, caracterizado em vermelho. É possível verificar o que seria considerada a vizinhança imediata, mais proximamente atingida, e também a mediata, que está próxima, mas já um tanto distanciada do lote. Não diretamente afetada por ele.

Já na parte inferior da figura é possível observarmos a representação de uma linha de metrô que, por razões óbvias, é de maior porte que um lote. A vizinhança da linha de metrô contém bairros inteiros em seu raio de impacto imediato (ou seja, diretamente afetado pela linha) ou mediato (afetado, de maneira mais indireta).

Diante dessas realidades distintas, é necessário observarmos que a extensão da vizinhança varia conforme a natureza do impacto (tráfego, infraestrutura, paisagem etc.). Assim, como visto na figura, um mesmo empreendimento pode ter áreas de influência diversas; várias vizinhanças. Isto irá variar de acordo com a natureza da relação do empreendimento com o ambiente.

Outra questão importante a ser observada é que, o impacto do empreendimento ou da atividade enfraquece com a distância. Se o impacto for muito grande e se tratar de uma proximidade também alta, a distância será um fator extremamente relevante para se definir a necessidade de mitigação. É muito difícil, em casos como esse, que o impacto seja simplesmente absorvido pelo ambiente.

1.2 Marcos Legais Relativos ao EIV

1.2.1 Constituição Federal

Uma das importantes contribuições trazidas pela Constituição Federal, de 1988, é impor ao Poder Público Municipal a obrigação de planejar o desenvolvimento da política urbana. Isto é realizado com o objetivo de garantir a qualidade de vida dos habitantes de cada cidade ou município.

A Constituição trabalha a ideia de que a propriedade não corresponde somente a um direito individual. Ela é também um direito coletivo, difuso, que sujeita a sua disponibilidade a fins sociais ou de justiça social. Essa visão de propriedade é encontrada no artigo 5º, incisos XXII e XXIII. Para

poder garantir esses direitos, o Poder Público, além de impor restrições e limitações ao uso da propriedade, também pode impor limites à sua utilização, nos casos em que assim julgar pertinente.

Além disto, o inciso IV do Artigo 225 da Constituição Federal exige expressamente o Estudo Prévio de Impacto Ambiental, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente. Efetivamente, o artigo 225 trata do “direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”. Ele afirma que, para assegurar a efetividade desse direito, o Poder Público deve realizar diversas ações; entre elas, a exigência do EIV.

A obrigação da realização do EIV, estabelecida pelo Poder Público, é sustentada pelo chamado Princípio da Função Social da Propriedade. Trata-se de um dos pilares da ordem jurídica brasileira no que tange ao urbanismo, estabelecida pela Constituição de 1988.

SAIBA MAIS!

Para saber mais sobre a função social da propriedade, acesse e leia o artigo “Caracterização da função social da propriedade urbana, disponível em <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/ecoreg/article/view/25971/19382> <http://www.egov.ufsc.br/portal/conteudo/caracteriza%C3%A7%C3%A3o-da-fun%C3%A7%C3%A3o-social-da-propriedade-urbana>

A função social da propriedade é um princípio constitucional com força normativa (DA CRUZ, 2013). O Artigo 5o, em seu inciso XXII, garante o direito de propriedade. No entanto, logo em seguida, o inciso XXIII do mesmo artigo afirma que esta propriedade tem o dever de cumprir a sua função social.

A própria Constituição afirma, em seu artigo 182, parágrafo segundo que: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”, considerado um instrumento básico para o desenvolvimento local e expansão urbana.

Assim, é função da propriedade assegurar a qualidade de vida, a justiça social e o desenvolvimento das atividades econômicas, com respeito às

diretrizes da Política Urbana. Este princípio é absorvido pelo Estatuto da Cidade.

1.2.2. Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade, estabelecido pela Lei Federal n. 10.25, de 2001, prevê, entre outras questões, a obrigatoriedade de os municípios exigirem o EIV. O EIV é considerado por esta legislação como um importante instrumento de análise e controle das questões de políticas públicas urbanas. Isso porque tem, entre suas funções, informar à gestão municipal sobre as repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, sempre levando em consideração o equilíbrio entre o interesse individual e coletivo.

Esse instrumento jurídico “regula o uso da propriedade urbana a favor do bem social coletivo, garantindo o direito às cidades sustentáveis” (BRASIL, 2016, p. 19). Cabe ao Poder Público Municipal controlar e ordenar o crescimento das cidades. Ele é quem deve determinar quando, como e onde cada empreendimento deve ser edificado, de maneira a melhor satisfazer o interesse público. As razões para essas decisões podem ter como base questões funcionais, econômicas, sociais, ambientais ou até mesmo estéticas.

É uma lei inovadora que possibilita o desenvolvimento de políticas urbanas com a aplicação de instrumentos de reforma urbana voltados a promover a inclusão social e territorial nas cidades brasileiras, considerando os aspectos urbanos, sociais e políticos das cidades.

Importante observar que o EIV não faz parte do rol de instrumentos listados no artigo 42 do Estatuto da Cidade, que dependem de previsão expressa no Plano Diretor (que será abaixo detalhado). No entanto, o Conselho Nacional das Cidades (ConCidades), por meio da Resolução n. 34, de 1o de julho de 2005, recomenda que o Plano Diretor determine “critérios para a aplicação do instrumento estudo de impacto de vizinhança” (Art. 3o, inciso II).

O Art. 36 do Estatuto da Cidade estabelece que é de responsabilidade das leis municipais a determinação dos critérios técnicos que definem quais os empreendimentos exigem o EIV.

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. (BRASIL, 2001)

De acordo com o art. 37 do mesmo Estatuto, o EIV “será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população”. Essa análise deverá incluir, no mínimo:

1. O uso e a ocupação do solo, que pode ser entendido como aquilo que pode ou não ser construído em determinado local, assim como o tamanho das construções;
2. O patrimônio natural e cultural, referente às áreas que são de importância preservacionista ou histórica;
3. Os equipamentos urbanos e comunitários, definidos na Lei n. 6.766, de 1979, que trata sobre parcelamento de solo urbano, e os coloca como parâmetros para a verificação do atendimento da função social da cidade. Incluem equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. E também referem-se aos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde e lazer;
4. A análise dos impactos quanto ao adensamento populacional, ou seja, ligados ao fenômeno de concentração populacional ou de edifícios em determinadas áreas da cidade;
5. A valorização imobiliária, área extremamente valorizada no Brasil e que impacta a todos que querem comprar, vender ou alugar;
6. Alterações em ventilação e iluminação, visto que o adensamento dos imóveis reflete diretamente na quantidade e qualidade destes itens;
7. A geração de tráfego e demanda por transporte público;
8. A paisagem urbana em geral, entendida como a forma em que se organizam o trânsito dos carros, fluxo de pedestres, indústrias, edifícios, poluição sonora e do ar, vegetação e outros elementos do perímetro urbano.

Observou quais são os elementos mínimos a serem analisados em um EIV? São muitos! É fundamental que você os analise e reflita sobre eles, um a um.

Esses elementos mínimos são muitos e variados porque a instalação de empreendimentos podem trazer impactos em muitas áreas, como vimos anteriormente. Já parou para pensar se é possível realizar uma hierarquização dos elementos? Qual deles seria o mais importante a ser considerado? Confesso que tenho dificuldades para fazer isso. Na realidade, entendo que isto irá variar muito, de acordo com: a cidade, o empreendimento ou atividade em si mesmo, a vizinhança em que for ser instalado ou pretenda funcionar...

Na opinião de Prestes (2003, p. 1), um dos grandes desafios para os gestores públicos está, justamente, em superar a visão fragmentada das análises sobre os impactos de um empreendimento. Ela afirma, por exemplo, que “um mesmo curso d’ água, que é manancial para quem trabalha com recursos hídricos, é corpo receptor para quem trabalha com águas servidas (esgoto)”. Ou ainda que “a danceteria que é ponto de encontro de jovens é fonte de poluição sonora insuportável para a vizinhança das imediações”. E os exemplos não param por aí: “o shopping que gera emprego e movimentação na cidade, também ocasiona grande congestionamento, porque não possui vias adequadas a sua acessibilidade”. Desta forma, é necessário que todas as áreas do conhecimento que interferem no processo de aprovação urbanística e ambiental busquem ir além da visão fragmentada de análises.

Especificamente no tocante ao uso e ocupação do solo, é interessante observar o que afirma Takeda (2013). Para a autora, a rígida observação sobre as formas de organizar o uso e realizar a ocupação têm direta relação como: a) organizar o território, potencializando as aptidões, as compatibilidades, as contiguidades, as complementariedades, de atividades; b) controlar a densidade populacional e a forma de ocupação do solo pelas construções; c) otimizar os deslocamentos e melhorar a mobilidade; d) evitar as incompatibilidades entre funções da cidade; e) eliminar possibilidades de desastres ambientais; e f) preservar o meio ambiente e a qualidade de vida.

Ao determinar os elementos mínimos que devem ser observados pelo EIV, temos que notar que ele representa um importante instrumento de diagnóstico. Por meio dele, é possível o poder municipal realizar uma análise detalhada do empreendimento a ser construído, tomando por base diversos elementos fundamentais à qualidade de vida no ambiente urbano.

1.2.3 Plano Diretor Municipal

O Plano Diretor é definido como instrumento básico de orientação para a política urbana de desenvolvimento e de ordenamento de um município. De acordo com Pinheiro (2012), é possível afirmar, de modo simplificado, que o planejamento urbano no Brasil é expresso por meio de suas normas e os planos. As normas são expressas nas leis urbanísticas. Já os planos, entre eles aqueles conhecidos como Planos Diretores, refletem, as diferentes práticas de planejamento.

Em geral, os planos partem de um diagnóstico sobre a cidade, em que se busca conhecer seus problemas e suas potencialidades. A partir daí, são traçados os objetivos e as estratégias (de curso, médio e longo prazos) para transformar positivamente sua realidade.

Ele se tornou obrigatório para os municípios com mais de 20.000 habitantes após a aprovação do Estatuto da Cidade. Em realidade, conforme o artigo 41 do Estatuto, o Plano Diretor é obrigatório para: (a) municípios com mais de vinte mil habitantes; (b) municípios integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; (c) para aqueles onde o Poder Público Municipal pretenda utilizar o parcelamento ou edificação compulsórios, o IPTU progressivo e a desapropriação nos termos do § 4º do art. 182 da Constituição Federal; (d) para os integrantes de áreas de especial interesse turístico; e (e) para os municípios inseridos na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

SAIBA MAIS!

Para saber mais sobre os Planos Diretores e seu papel no planejamento estratégico municipal leia o artigo disponível em <http://www.scielo.br/pdf/%0D/rap/v41n2/05.pdf>

Todos os Municípios obrigados a elaborar o Plano Diretor também deverão elaborar seus respectivos Planos de Mobilidade Urbana. Isto é estabelecido na Lei n. 12.587/2012, chamada de Lei da Mobilidade Urbana. O artigo 24, parágrafo primeiro desta lei, afirma que, a forma como se dará a mobilidade irá ser definida de acordo com princípios, como o do desenvolvimento sustentável e da equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros, em prol, dentre outros objetivos, da promoção do acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais.

Em municípios com população inferior a 20.000 habitantes, onde não é exigida por lei a elaboração de Plano Diretor, o EIV pode ser instituído por regulamentação específica. Nesses casos, ele irá funcionar como instrumento de gestão urbana local, auxiliando no estabelecimento de práticas de análise urbanística.

Pinheiro (2012), no entanto, apresenta uma grande diferença entre os Planos Diretores Tradicionais (representados pelo Plano Diretor

de Desenvolvimento Integrado (PPDI) e pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PPDU)) e os Planos Diretores Participativos, trazidos pelo Estatuto da Cidade, e que representariam “um pacto da sociedade para o ordenamento e a gestão do território”.

Para o autor, é importante verificarmos que os planos tradicionais, geralmente elaborados por técnicos especializados e apresentados na forma de documentos técnico-administrativos, contém um extenso diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região. Também estabelecem normas e diretrizes para todas as políticas públicas que impactam a cidade, incluindo algumas que fogem à alçada do município, como as que de política macroeconômica e transporte metropolitano, por exemplo.

Para ele, o novo conceito de Plano Diretor, o participativo, começou a ser discutido justamente no momento de elaboração do Estatuto da Cidade. Esse novo modelo de Plano Diretor deveria ser orientado por três eixos:

- Inclusão territorial: buscando assegurar aos pobres o acesso a terra urbanizada e bem localizada, incluindo a segurança da posse da moradia.
- Justiça social: que implica em uma distribuição mais justa dos custos e dos benefícios do desenvolvimento urbano.
- Gestão democrática: onde é proposta uma participação cidadã na concepção, execução e fiscalização da política urbana.

Nesse novo formato, o Plano Diretor deixa de ser visto como um documento técnico para passar a ser visto como um processo político. Esse processo envolve a mobilização da cidadania para discutir e estabelecer um pacto conjunto de projeto de desenvolvimento da cidade.

1.3 Aspectos Fundamentais do EIV

Nesta parte de nossa disciplina, pretendo esclarecer alguns aspectos fundamentais sobre o EIV, que já devem estar pairando como possíveis dúvidas, como por exemplo: Quando alguém informa que, para um empreendimento a ser construído ou reformado dentro de uma cidade, será obrigatório realizar um estudo de impacto, em quem você pensa? Será que visualiza logo o próprio governo municipal, quando vai construir um novo viaduto, por exemplo? Ou será que vem a sua mente os proprietários

de um shopping center, que passará a ter milhares de pessoas circulando em sua área diariamente?

Vamos tratar de buscar compreender quem é, de fato, obrigado a elaborar um estudo desta natureza e qual o seu papel no processo de licenciamento de empreendimentos e atividade.

1.3.1 Quem deve fazer o EIV

Inicialmente, como já dissemos, qualquer atividade de porte mais expressiva (por exemplo um shopping center, uma discoteca, uma nova avenida...), desenvolvida em uma área urbana, gera impactos nas suas imediações, na sua vizinhança. Ocorre que, alguns dos empreendimentos e atividades interferem tão fortemente na dinâmica urbana, ou seja, causam uma incomodidade tão significativa, que as normas de uso e ocupação do solo não são suficientes para evitar os conflitos decorrentes de sua implantação.

Isso porque, a depender da dimensão e caráter do empreendimento, suas interferências podem impactar diretamente a qualidade de vida dos moradores e usuários da vizinhança. Entre os exemplos destas interferências, podem ser citados o aumento do tráfego e do barulho, alterações microclimáticas, por conta da retirada de árvores ou canalização de rios, ou ainda alterações significativas no valor da terra. Em realidade, já falamos anteriormente sobre exemplos de tipos de impactos, não é mesmo?! Importante notar que esses impactos podem ocorrer durante as obras de construção ou reforma, também, após o início das atividades do empreendimento. E uma cidade não poderá ser sustentável se não levar em consideração tais impactos.

Em realidade, como você já deve ter percebido, a realização de um bom planejamento urbano é fundamental para que tenhamos cidades sustentáveis. Para Souza e Akaoui (2015, p. 541), o EIV é justamente um dos instrumentos de política urbana que busca atender às “expectativas de justiça social concentradas no ‘direito às cidades sustentáveis’”. Ele também é muito importante para o atendimento de aspirações da população, como as que contribuíram para o reconhecimento da função social da propriedade na ordem jurídica nacional.

Já ouviu falar nesse conceito de cidades sustentáveis? Ele compreende

aquelas cidades em que há a adoção de uma série de diretrizes que permitem com que haja uma melhor gestão da zona urbana, a fim de prepará-la para as gerações futuras.

Assim, o objetivo principal de uma cidade sustentável é garantir que as políticas públicas que respeitem e preservem o meio ambiente, e que estejam sempre pensando no futuro, visando ao bem comum.

SAIBA MAIS!

Quer conhecer um pouco mais sobre Cidades Sustentáveis?
Acesse o link <http://www.mma.gov.br/cidades-sustentaveis.html>
ou ainda <https://www.cidadessustentaveis.org.br/>

Mas, voltemos a falar sobre os tipos de empreendimentos que deve realizar o EIV a fim de colaborar para o atingimento de cidades sustentáveis. São diversos os exemplos de empreendimentos que podem causar grandes impactos urbanísticos e ambientais e que, por conta disto, têm a aprovação condicionada ao EIV. Shoppings ou estações de metrô, por exemplo, e até mesmo presídios são de tipos de empreendimentos que possuem potencial de impactar fortemente a valorização imobiliária e a circulação de carros e pedestres. Ou seja, são exemplos de empreendimentos que, em curto e médio prazo, podem modificar não somente as características de uso e ocupação do solo, mas também perfil socioeconômico da população moradora da área.

Como bem apresentado no Caderno Técnico sobre Estudo de Impacto de Vizinhança (BRASIL, 2016), complementados por outros exemplos encontrados na literatura, de modo geral, sugere-se a elaboração de EIV para:

- a) Empreendimentos geradores de fluxos significativos de pessoas e veículos. Exemplos: estações rodoviárias, shopping centers, hipermercados, centros de compras e lazer, centrais de abastecimento, hospitais, loteamentos urbanísticos com mais de 100 unidades, estádios esportivos, indústrias de médio e grande porte, edifícios comerciais de grande porte, garagens de ônibus, feiras de exposições comerciais, tecnológicas e agropecuárias;
- b) Atividades desenvolvidas no meio urbano causadoras de poluição

visual (Centros de diversões, como autódromos, hipódromos e estádios esportivos) ou sonora (no caso de uma casa de shows, templos religiosos e até mesmo transportadoras, por exemplo) e que causem possíveis emissões químicas e radioativas (a exemplo de um laboratório químico, depósitos de materiais explosivos, incineradoras de produtos tóxicos);

c) Empreendimentos e atividades de grande e médio porte propostos em área de maior sensibilidade, como os sítios históricos e locais de especial interesse ambiental (ou próximos a estas áreas);

d) Linhas e torres de alta tensão, transformadores, torres e estações de telefonia celular e rádio;

e) Sistemas de tratamento de esgotos, aterros sanitários, estações de abastecimento de água;

f) Empreendimentos que requeiram, por sua natureza ou condições, análise ou tratamento específico por parte do Poder Público Municipal, conforme dispuser a legislação de uso e ocupação do solo, a exemplo de cemitérios e crematórios e postos de combustível.

Conforme determinado no artigo 36 do Estatuto da Cidade, a legislação municipal deve discriminar as atividades e empreendimentos sujeitos à apresentação de EIV para obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

Além do tipo do empreendimento, o seu porte também pode exigir a realização do EIV. Vejamos alguns exemplos:

a) Empreendimentos localizados em grandes áreas, entre 15.000 e 25.000m²;

b) Empreendimentos que possuam grande área construída – em média, áreas superiores a 10.000 m²;

c) Edificações não residenciais que possuam grande área construída – média superior a 3.000 m²;

d) Edificações não residenciais com área de estacionamento para veículos superior a 8.000,00 m² ou com mais de 400 vagas destinadas a estacionamento de veículos;

e) Edificações que se destine ao uso mistos possuam área construída

destinada ao uso não residencial maior que 5.000 m²;

f) Empreendimentos destinados ao uso misto (ou seja, comercial e residencial, por exemplo) com área construída superior a 20.000,00 m²;

g) Empreendimentos que resultem de desmembramentos de áreas com mais de 15.000 m² independentemente da área implantada e da área construída.

h) Parcelamentos do solo vinculados na figura de desmembramento, que origem lote com área superior a 10.000,00 m² ou quarteirão com dimensão superior a 200,00 m;

i) Empreendimentos que resultem de desmembramentos de áreas de imóveis em áreas de preservação ambiental, independentemente da atividade implantada e da área construída.

j) Empreendimentos que se destinem ao uso residencial e possuam mais de 120 (cento e vinte) unidades em alguns municípios, chegando a 300 unidades em outros.

Um ponto muito importante a ser observado é que, ainda que os critérios de tipo e porte sejam centrais, é necessário lembrar que a noção de impacto não pode ser definida de forma dissociada do território. Assim, são as características de cada área da cidade que irão definir, de fato, se o empreendimento ou atividade trará impactos à área. Os contextos municipais são muito distintos. Assim, é necessário um esforço de análise mais aprofundado sobre a realidade urbana local.

Uma casa de festas ou boate, por exemplo, podem ser consideradas atividades fortemente impactantes em área residencial. Mas, se forem instaladas em setores de uso predominantemente não residencial, podem não oferecer impacto algum.

Para realizar esta análise, alguns municípios utilizam o conceito de nível de incomodidade, classificando o potencial de incômodo em relação à hierarquia viária (BRASIL, 2016). Nesse tipo de metodologia, empreendimentos em vias locais são considerados de alto nível de incomodidade, em vias secundárias de médio nível de incomodidade (admitindo, portanto, usos mistos e de médio porte), e, em vias principais, de baixo nível de incomodidade (aceitando comércio e serviços de maior porte).

O fato é que, independentemente da metodologia escolhida pelo município para parametrizar seus impactos, recomenda-se a construção de quadro que relacione porte, tipo e localização dos empreendimentos para definir a exigência do EIV e subsidiar a regulamentação municipal.

Importante deixar claro que, conforme explica o mesmo Caderno Técnico (BRASIL, 2016), todos os casos omissos nas normas poderão ser objeto de consulta ao órgão de planejamento e gestão territorial. O órgão será responsável por analisar a compatibilidade e a necessidade do EIV.

1.3.2 O Papel do EIV no Processo de Licenciamento

De acordo com o Ministério das Cidades (BRASIL, 2016), há duas correntes de pensamento diversas sobre o papel do EIV no processo de licenciamento.

1. A que defende a ideia de que o Estudo poderia impedir a implantação ou funcionamento de determinado empreendimento. Isto ocorreria se fosse constatado a possibilidade de um impacto importante no local, ainda que admitido nas legislações de ordenamento urbano. Tal impacto deveria ser constatado por meio do resultado análises realizadas e da manifestação da vizinhança.

2. A que entende o EIV como um mecanismo atrelado exclusivamente à legislação municipal de ordenamento territorial. Para os defensores desta corrente, é de responsabilidade desta legislação definir os parâmetros de uso e ocupação de cada porção do solo urbano. Desta forma, não caberia ao EIV decidir o que poderia ou não ser implantado. O Estudo seria responsável tão somente por determinar a forma de se implantar determinado empreendimento.

Em qualquer das duas interpretações, os estudos entendem que o EIV incorpora o olhar ampliado ao processo de aprovação de projetos. Ou seja, o EIV permite um olhar “do lote para fora”, passando a incluir dimensões de análise de natureza urbanística que levam em consideração os efeitos de cada empreendimento no território. Passa-se a considerar a integração do empreendimento ao tecido urbano como um todo. Integra-se, à análise, as vocações e formas de uso de cada território do município.

Isso representa um avanço ao processo tradicional de licenciamento. Até

então, a visão considerada era uma análise voltada “do lote pra dentro”. Ou seja, a visão que acompanhava o processo de licenciamento avaliava, única e exclusivamente, o que seria feito dentro da área do empreendimento, sem se considerar o que e quem estava à sua volta.



Figura 05 - Exemplo de adensamento em cidades

Fonte: Pixabay

Assim, considerando-se o olhar ampliado que deve ser trazido ao processo de licenciamento, o EIV deve contemplar a análise e proposição de solução para diversas questões. Entre os aspectos a serem considerados durante a realização do Estudo estão:

- adensamento populacional: entendido como o aumento na taxa de crescimento de uma população regulada por sua densidade. Pode ser também considerado como o fenômeno de concentração populacional e/ou concentração de edificações em determinadas áreas das cidades (ou até mesmo nas cidades como um todo). Vide exemplo da imagem ACIMA;
- uso e a ocupação do solo: a forma de uso e ocupação de solo é definida por cada município, geralmente em legislação específica. É nela que se define como será o crescimento e a ocupação da estrutura urbana da cidade, assegurando às atividades e aos empreendimentos (públicos e privados) locais adequados para sua realização;
- valorização imobiliária: a valorização de um imóvel ocorre por diversos motivos. Um deles é o surgimento de novos empreendimentos em suas proximidades, melhorando a estrutura da região. O mesmo pode ser dito, em sentido contrário, sobre a desvalorização imobiliária;

- áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental: estas áreas, por si mesmas, já despertam (ou deveriam despertar) grande cuidado para não haver impactos negativos em seu entorno;
- equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica: é necessário verificar-se se a atividade ou o empreendimento a ser desenvolvido impactará os equipamentos;
- geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais: todo e qualquer tipo de impacto ambiental deverá ser avaliado. Este é um princípio mínimo na busca de uma cidade sustentável;
- equipamentos comunitários, como os de saúde e educação: é necessário avaliar se há equipamentos suficientes para atender à demanda gerada à partir do novo empreendimento ou atividade;
- sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- poluição visual, sonora, atmosférica e hídrica: se houver risco de qualquer tipo de poluição, é necessário avaliar como mitigar esse risco;
- vibração: que, a depender do nível de intensidade, pode comprometer, inclusive, as estruturas de prédios vizinhos;
- periculosidade: tanto no momento da construção ou reforma, quanto durante o funcionamento;
- riscos ambientais, de qualquer tipo ou intensidade;
- impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno: visto que, não necessariamente, o impacto seja positivo.

SAIBA MAIS!

Para saber mais sobre os equipamentos presentes nas cidades que devem ser objeto de EIV, sugiro a leitura do artigo “Os Equipamentos Urbanos e Comunitários no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança”.

Já que diversos aspectos relativos ao empreendimento poderão causar impactos, a delimitação da área de influência do empreendimento ou atividade em análise deve partir da intersecção das áreas afetadas pelos diferentes aspectos que poderão ser impactados. Assim, um mesmo

empreendimento poderá ter em análise áreas (vizinhanças mediatas ou imediatas) distintas.

Para poder determinar o tamanho da área de influência a ser analisada, deverão ser consideradas informações estatísticas já existentes para caracterizar a área de influência. Isso, claro, se já houver dados secundários existentes e disponíveis na literatura. Caso não existam essas informações, deverão ser feitos levantamentos de campo para coleta de dados primários.

Mas, atenção! As informações obtidas devem ser sempre referentes à área específica do projeto e não de alguma área similar para onde existam dados. A singularidade da área é fator-chave para a identificação dos impactos.

SÍNTESE DA UNIDADE

Nesta Unidade 1, foram apresentadas considerações gerais sobre o EIV, desde a criação do Estatuto da Cidade, por meio da Lei Federal de n. 10.257, de 2001. Vimos a importância do instrumento legal enquanto ordenador das cidades, especialmente porque todo tipo de empreendimento ou atividade desenvolvida no espaço urbano interfere diretamente na dinâmica das cidades e impacta, positiva ou negativamente, a qualidade de vida dos moradores e cidadãos.

Vimos que o EIV representa exatamente um instrumento de planejamento e gestão urbana, aplicado tanto a empreendimentos públicos quanto a privados. Lembramos que esse instrumento representa, basicamente, o estudo detalhado dos impactos (positivos ou negativos) que determinado empreendimento gera ao seu entorno. Sua atuação é preventiva.

Foi possível compreendermos que, entre os principais objetivos do EIV, está a garantia de condições mínimas de qualidade urbana e o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos. Após termos visto os principais conceitos e instrumentos ligados ao EIV, espero que vocês tenham compreendido os aspectos fundamentais a ele relacionados: quem deve elaborar esse instrumento, ou seja, os proponentes daqueles empreendimentos que podem causar grandes impactos urbanísticos e ambientais (a exemplo de shoppings, presídios, boates, entre outros); seu papel no processo de licenciamento de um empreendimento; os principais aspectos a serem considerados para a realização dos estudos.

UNIDADE 2 - APROFUNDANDO A COMPREENSÃO DE ESTUDO DE IMPACTO



Figura: Compreensão de estudo
Designed by @Freepik

Nesta segunda Unidade, aprofundaremos o conhecimento sobre quais são os objetivos e princípios norteadores de um EIV, assim como seus principais benefícios. Apresentarei as regras mínimas para sua realização e como se dá o processo, assim como trarei reflexões sobre as medidas compensatórias que poderão ser indicadas. Também trataremos sobre o processo e transparência do EIV, finalizando com uma distinção importante entre este tipo de Estudo e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

2.1 Elementos Básicos da Constituição de um EIV

É chegado o momento de aprofundarmos a compreensão do EIV como um instrumento efetivo de auxílio à gestão municipal. Para isso, passaremos a analisar alguns de seus principais elementos constituintes.

2.1.1 Objetivos e Princípios do EIV

Bem, acredito que, a esta altura de nossa disciplina, já esteja claro para você que a elaboração de um EIV tem como principal objetivo avaliar os possíveis impactos causados na área vizinha ao empreendimento que será construído (ou reformado ou ampliado). Ele também pode servir para analisar os possíveis efeitos de uma nova atividade que pretender passar a ser desenvolvida em um empreendimento já existente. No entanto, é imprescindível que você se lembre de que um impacto poder ser positivo ou negativo. Assim, ambas as categorias de impacto deverão ser observadas pelo Estudo.

Se um possível impacto do empreendimento ou atividade for positivo, a tendência de não haver problemas para sua aprovação é muito maior. No entanto, os eventuais efeitos positivos terão que ser confrontados com os

negativos, a fim de subsidiar o Poder Público Municipal em seu processo de decisão.

Um outro objetivo extremamente relevante do EIV é o de indicar as ações mitigadoras e compensatórias que deverão ser executadas pelo empreendedor, para reduzir a possibilidade da ocorrência de riscos e prejuízos ambientais na área de entorno do empreendimento. Através destas ações, é possível que o empreendedor controle os impactos negativos do empreendimento sobre o planejamento urbano e ambiental, para minimizar prejuízos ambientais e danos urbanísticos e na área de entorno do empreendimento.

É importante observar-se, também, que o EIV é um instrumento utilizado para que seja possível mediar os interesses dos empreendedores e o direito à qualidade urbana dos moradores do seu entorno. Sua elaboração auxilia na realização de adequações e melhorias nos projetos, antes de sua aprovação pelo poder público. Ou seja, trata-se de um importante instrumento para subsidiar a tomada de decisões tanto por parte do poder público quanto dos empreendedores.

Já que estamos falando em melhorias a serem realizadas em momento anterior à aprovação de um projeto, vamos aproveitar para esclarecer uma questão. A realização do EIV segue ao menos dois princípios básicos: prevenção e da precaução (DA CRUZ, 2013).

O princípio da precaução está subentendido da própria Constituição Federal. Trata-se de um princípio norteador de diversos tratados ou convenções internacionais sobre meio ambiente e direitos humanos, dos quais o Brasil é signatário.

Esse princípio pode ser entendido como a obrigação de agir ou decidir sempre a favor da qualidade de vida e do meio ambiente, sempre que houver a possibilidade de um dano irreversível. Mesmo que não haja certeza científica da ocorrência do dano, se houver risco potencial considera-se o mais prudente (ou precavido) atuar, mesmo diante da incerteza.

Já o princípio da prevenção é utilizado diante da existência de informação e conhecimentos suficientes sobre possíveis impactos. Nesse caso, os riscos são conhecidos. O conhecimento existente acerca do risco deve ser utilizado como parâmetro na implantação (ou justificativa para a não aceitação) de um empreendimento ou atividade. O mesmo é válido para a não aceitação de um empreendimento. O correto, nesses casos, é prevenir e antecipar-se aos problemas.

Para Cruz (2013), esses dois princípios são identificados, ainda que não textualmente, no Estatuto da Cidade. Mais precisamente no o artigo 2o.

2.1.2 Medidas Mitigadoras e Compensatórias

Já falamos algumas vezes, no decorrer da disciplina que, se durante a realização do EIV, for identificado que o empreendimento ou atividade trará impactos negativos à vizinhança, o Estudo deverá prever medidas para mitigar esses riscos ou então formas de compensar a sua ocorrência. “A lógica compensatória e de equilíbrio entre ônus e benefícios é um princípio básico do EIV” (BRASIL, 2016, p. 50).

É importante termos em mente que, apesar de falarmos em “medidas mitigadoras e compensatórias”, as condições a serem estipuladas pelo Poder Público Municipal para o licenciamento do empreendimento podem ser de várias ordens: medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras. O tipo de medida a ser proposta se relaciona diretamente ao impacto decorrente do tipo de empreendimento, considerando seu porte e atividade a ser desenvolvida. Além disso, a carga prevista para o impacto deverá ser parte da simulação da incomodidade esperada, a partir dos fatores e ações geradores de efeitos em determinada área de influência.

Mas afinal, o que é uma ação mitigadora? Ela é entendida como a mitigação, ou seja, a capacidade de neutralizar, superar ou reverter os impactos negativos. Em outras palavras, se fala em adoção de medidas mitigadoras ou preventivas nos casos em que é possível alterar algum ponto do projeto para reduzir ou eliminar eventuais consequências negativas ao ambiente urbano.

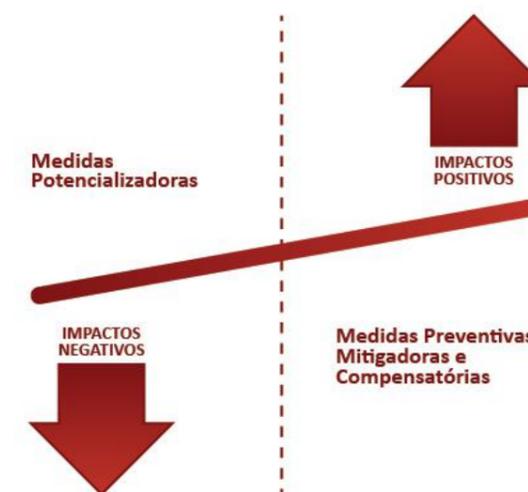


Figura 01 - Relação Ambiente Urbano e Meio Ambiente

Ilustração: Amanda Fahel

Já as medidas compensatórias são aquelas utilizadas quando, mesmo com a aplicação de medidas preventivas e mitigadoras, os efeitos negativos do empreendimento ou atividade irão permanecer. Nesses casos, será necessário que os responsáveis pelo empreendimento promovam formas de compensar os impactos causados. Isso será realizado por meio de ações que promovam resultados capazes de produzir equivalência entre perdas e ganhos para o bairro e a comunidade.

No entanto, falei acima de um outro tipo de medida: a de potencialização. Elas se referem à hipótese de existência de efeitos positivos do empreendimento ou da atividade que será ali desenvolvida. Nesses casos, sempre que possível, os efeitos devem ser otimizados, ampliados.

Como bem destaca o Ministério das Cidades (BRASIL, 2016), é que não obstante o fato de os aspectos negativos merecerem maior atenção nos conteúdos do EIV, é necessária uma análise que contraponha aspectos positivos. Possíveis questões a serem consideradas é se houve, por exemplo, estímulo à economia local, geração de emprego e renda e o aumento na arrecadação de impostos.

Dessa forma, é imprescindível uma análise apurada da relação risco-benefício. Essa relação quase sempre está envolvida no processo de implantação de atividade ou empreendimento impactante. Assim, os potenciais pontos positivos e negativos devem ser destacados, tendo sempre um olhar ampliado sobre suas implicações. A busca deverá ser sempre “sobre soluções viáveis e pactuadas para a cidade e seus diversos segmentos sociais” (BRASIL, 2016, p 51).

Este mesmo Caderno Técnico sobre o EIV traz como exemplo um empreendimento que irá obrigar a transferência da população local para outro(s) setor(es) da cidade. Vamos imaginar que isso foi necessário porque, naquele espaço será necessária a construção de um autódromo, ou quem sabe de um hospital.

Suponhamos que a transferência foi realizada pela produção de novos lotes (ou seja, foi realizado o parcelamento do solo, por meio da criação de um novo loteamento em outra área) ou ainda pelo adensamento construtivo (foi criado um condomínio vertical, por exemplo).

Os autores do trabalho alertam que, sob a ótica da oferta de equipamentos urbanos e comunitários ao redor da nova área residencial que surgiu na cidade (seja um loteamento horizontal ou um condomínio vertical), haverá necessariamente um aumento de demanda por serviços públicos de saúde, educação, lazer, cultura e similares (BRASIL, 2016).

Nesse caso, se a ampliação dessa demanda por serviços essenciais tenha ocorrido devido ao adensamento populacional, podem ser adotadas medidas mitigadoras pelo empreendedor. Entre as possíveis medidas, por exemplo, estão a disponibilização de áreas ao poder público para construção de novos equipamentos (escolas, praças etc.) ou o fornecimento direto desses equipamentos pelo empreendedor.

Se o aumento da demanda decorrer da produção de novos lotes (loteamento ou desmembramento de áreas), devem ser destinados locais para a implantação de equipamento urbano e comunitário, assim como espaços livres de uso público. Os equipamentos deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista, conforme estabelecido pela Lei Federal n. 6.766/1979, referente ao parcelamento do solo urbano.

No que tange à infraestrutura pública, é muito provável que haverá surgimento de pressão sobre a infraestrutura já existente. Os sistemas de drenagem pluvial, de abastecimento de água, de esgotamento sanitários, de limpeza pública, entre outros, possivelmente serão afetados. Assim, caso o Estudo identifique que não há capacidade instalada (e momentaneamente ociosa) para atender esta demanda adicional, deve ser exigido do empreendedor o apoio à execução de obras e/ou fornecimento de equipamentos destinados a ampliar a oferta.

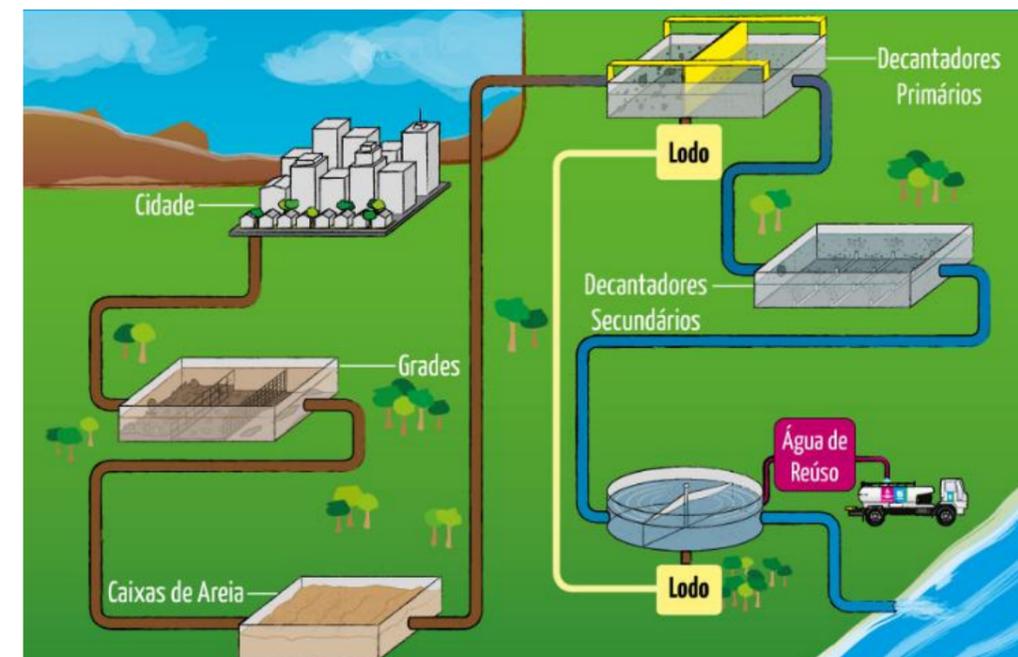


Figura 07 - Representação de tratamento de esgoto
Fonte: SABESP

A forma como cada uma das medidas será efetivamente realizada pelos responsáveis deverá ser decidida pelos técnicos envolvidos na análise do EIV pelo Poder Público Municipal. Não se pode esquecer, entretanto, que elas deverão ter como subsídio as opiniões trazidas pela população, no momento em que se estiver examinando o Estudo durante as audiências públicas e outros momentos de publicização das informações.

Talvez não seja demais lembrar que toda e qualquer medida a ser proposta (mitigatória, preventiva, compensatória ou potencializadora), não poderá perder de vista, jamais, os impactos efetivamente detectados durante o EIV. E deverão estar a eles relacionadas.

2.2 O Processo de Elaboração do EIV

Ainda que o conteúdo final do EIV seja definido caso a caso, em função do porte e do nível de impacto do empreendimento a ser instalado, há uma estrutura e também conteúdos mínimos que precisam constar do Estudo a ser elaborado. De acordo com o Ministério das Cidades (BRASIL, 2016), o escopo básico do EIV deve contemplar os seguintes pontos:

1. Caracterização do empreendimento: identificação, localização, objetivos e justificativas do empreendimento proposto.
2. Caracterização da vizinhança: definição e diagnóstico da área de influência do empreendimento, antes da sua implantação.
3. Caracterização dos impactos: identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos, decorrentes da instalação do empreendimento,. Esta análise deve considerar as dimensões listadas no artigo 37 do Estatuto da Cidade. Ou seja, deve considerar aspectos de:
 - a. adensamento populacional;
 - b. equipamentos urbanos e comunitários;
 - c. uso e ocupação do solo;
 - d. valorização imobiliária;
 - e. geração de tráfego e demanda por transporte público;

- f. ventilação e iluminação;
 - g. paisagem urbana;
 - h. patrimônio natural e cultural.
4. Caracterização das medidas mitigadoras: proposição de soluções e medidas mitigadoras ou compensatórias, quanto aos impactos negativos. Propostas de medidas potencializadoras dos impactos positivos. Necessárias justificativa e descrição dos efeitos esperados.

Exemplo de estudo de impacto sobre geração de tráfego



Figura 08 - Projeto Icarai (Operação de trânsito)

Fonte: Prefeitura de Niterói

Importante ter em mente que a fase mais relevante do EIV é a análise dos impactos. Será com base nas conclusões dessa fase que será tomada a decisão acerca da emissão do licenciamento do empreendimento, condicionada ou não à adoção de medidas especiais.

Para que a análise possa ser bem feita e amparada por requisitos iguais a todos os empreendedores (públicos e privados), é essencial que os critérios de verificação dos impactos sejam bem estabelecidos pela legislação municipal.

Além disto, como já mencionei anteriormente, outro aspecto importante a considerar é que os impactos decorrentes do empreendimento não podem ser analisados isoladamente das demais variantes do entorno. Todos os potenciais impactos do empreendimento, seja quando em funcionamento ou ainda em sua fase de construção, devem ser avaliados juntamente com as demais instalações existentes no local de implantação.

Exemplos de impactos considerados durante uma obra de construção de um condomínio

Fase da obra	Atividade	Emissão de Ruídos	Emissão de Material Particulado	Sistema viário	Geração de Resíduos Sólidos	Geração de Resíduos Perigosos
Serviços Preliminares	Demolição	#	#	#	#	#
	Terraplanagem	#	#	#	#	#
	Instalação	#	#		#	
Infra-estrutura	Escavações e contenções	#	#	X	#	
	Fundações	#	#		#	
Superestrutura	Estrutura	#	#	#	#	X
Vedações	Alvenarias	X	X	X	#	
	Esquadrias	X		X	X	
Cobertura e Proteção	Impermeabilização	X			X	#
	Telhado	X		X	#	
Sistemas Prediais	Sistemas Prediais	X	X		#	
Acabamento	Piso	X	#		#	#
	Pintura		#			#
Limpeza	Limpeza	#	#	X	#	

Aspectos mais relevantes

Fonte: Gomes (2016)

Outra questão muito importante é que, os tipos de impactos não terão necessariamente a mesma relevância em todos os EIV. A maior ou menor ênfase e aprofundamento particular, a ser considerada em relação a um ou mais impactos, será determinada pela combinação de duas variáveis: (i) o tipo e porte da atividade ou empreendimento e (ii) o contexto urbano, socioeconômico e cultural da cidade, do bairro e da área de implantação da atividade ou empreendimento.

2.2.1 Procedimentos para Análise e Aprovação

A elaboração de um EIV exige a realização da simulação de cenários do empreendimento no momento de sua construção ou já durante o seu funcionamento. É necessário testar-se, através destas simulações, quais seriam os impactos mais prováveis de ocorrer durante a construção ou durante o funcionamento e sua amplitude.

Para poder realizar isto, deve ser utilizada uma equipe multidisciplinar, para garantir olhares voltados a diversos aspectos desses cenários.

A coordenação dos trabalhos deve ficar por conta de profissional competente, que tenha registro de responsabilidade técnica. Isso porque, apesar de o EIV ser intitulado “estudo”, ele não consiste em um trabalho puramente teórico ou uma mera exigência burocrática. Trata-se de uma ferramenta importante para a tomada de decisões governamentais.

Sempre que possível, sua elaboração deve ser realizada anteriormente à aprovação, autorização de construção e licenciamento do empreendimento. Somente dessa forma, é possível analisar-se à fundo as consequências – positivas ou negativas – de sua implantação sobre a vizinhança (mediata e imediata) e orientar a prefeitura no julgamento do pedido de licença.

A realização do EIV previamente às licenças poderá garantir maior eficiência e eficácia no tocante à infraestrutura urbana a ser utilizada. Além disso, sendo necessário, poderão ser realizadas as alterações do projeto do empreendimento que permitam minimização de seus impactos à vizinhança.

No entanto, conforme autoriza a legislação, em casos excepcionais, o EIV pode também ser elaborado após o empreendimento já ter tido sua construção iniciada ou até mesmo ter sido integralmente implementado. Nesse caso, o Estudo passa a ter caráter de avaliação, para averiguar se, a partir da implementação do empreendimento, houve impactos na vizinhança.

SAIBA MAIS!

Para conhecer um exemplo de EIV elaborado, consulte o trabalho realizado por Gomes (2016).

Parte-se do pressuposto de que os impactos negativos de eventualmente causados à vizinhança não podem ser simplesmente considerados como “fato consumado”. Se forem constatados impactos negativos por meio do EIV, é possível, ainda, a adoção de medidas mitigadoras. Muitas vezes, a existência de fatos urbanos novos (como, por exemplo, novos pontos de engarrafamento), que passaram a ocorrer posteriormente à implantação do empreendimento, poderão ser considerados e sua constatação integralizada aos conteúdos do EIV.

Os procedimentos para análise e aprovação do EIV podem variar conforme o porte do município e a capacidade técnica instalada. No entanto, de modo geral, eles devem representar um ciclo, composto pelas seguintes etapas:

1. Verificação da compatibilidade do uso com a lei de zoneamento municipal;
2. Entrada da solicitação de análise;
3. Exigências de documentação;
4. Emissão de Termo de Referência,
5. Análise técnica;
6. Audiências e procedimentos de participação da comunidade;
7. Reprovação, aprovação integral ou parcial, com estabelecimento de condicionantes e contrapartidas;
8. Notificação de medidas preventivas, mitigatórias, compensatórias e/ou potencializadoras, com prazos e carta de aceite e compromisso;
9. Monitoramento e avaliação da implantação das medidas; e
10. Aprovação final, emissão da licença (ou certidão) e habite-se.

Importante observar que, a cada etapa do ciclo, há responsabilidades para os diferentes atores envolvidos. Veja, por exemplo, o ciclo proposto abaixo. Há atividades que são de responsabilidade exclusiva do empreendedor. Outras, da prefeitura. No entanto, há algumas em que há responsabilidades de ambos, a exemplo da pactuação das medidas condicionantes.

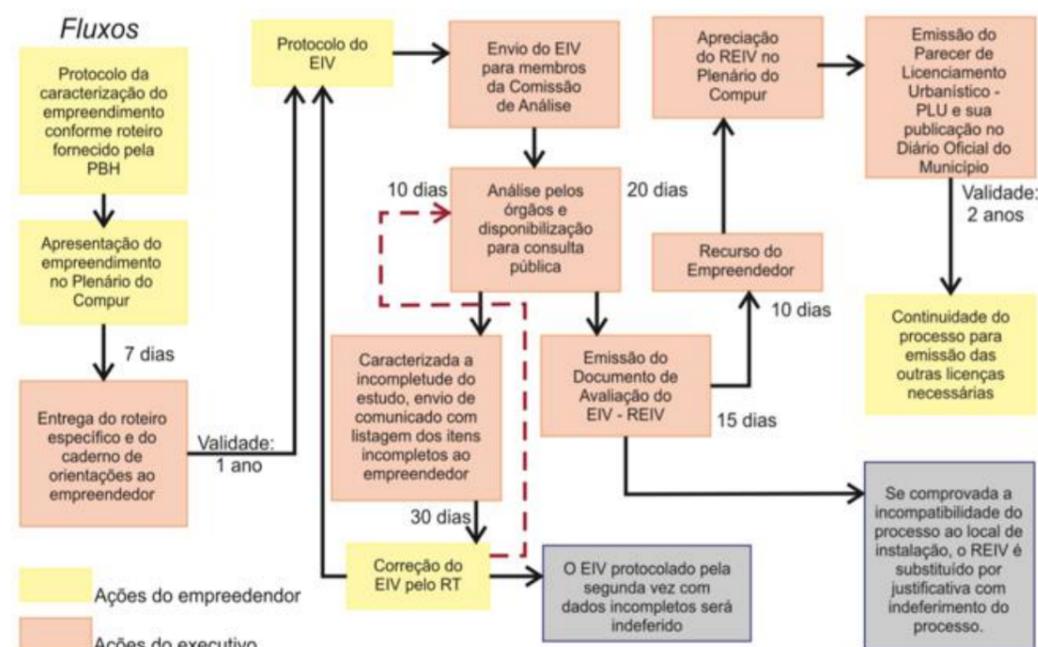
Descrição de um Ciclo de Realização de EIV

Ciclo do EIV		
ETAPAS	ATIVIDADES CONDUTORAS	RESPONSÁVEL
1. Apresentação do projeto	1.1) Consulta prévia; 1.2) Protocolo e caracterização do empreendimento; 1.3) Divulgação do empreendimento; 1.4) Emissão do Termo de Referência;	Empreendedor Empreendedor Empreendedor/ Prefeitura Prefeitura
2. Elaboração e análise do EIV	2.1) Elaboração do EIV com base no TR emitido pelo município e o empreendedor elabora o EIV e o apresenta à Administração Pública; 2.2) A prefeitura disponibiliza os estudos para análise técnica e consulta popular; 2.3) A prefeitura promove discussão pública com a população em audiência ou outro instrumento de fomento da gestão participativa; 2.4) O poder público promove a análise e aprovação do EIV pelos órgãos competentes, se couber; 2.5) O poder público e o empreendedor pactuam as medidas condicionantes para aprovação do empreendimento.	Empreendedor Prefeitura Prefeitura Prefeitura (se couber) Prefeitura/Empreendedor
3. Monitoramento do EIV	3.1) Implantação das medidas condicionantes pelo empreendedor; 3.2) Avaliação do cumprimento das medidas estabelecidas; 3.3) Aprovação final do empreendimento e emissão das licenças e autorizações para o seu funcionamento.	Empreendedor Empreendedor Prefeitura

Fonte: Gomes (2016, p. 61)

Abaixo, é possível ver a representação do ciclo, conforme proposto pela cidade de Belo Horizonte. Veja que, nesta proposta, já estão estipulados, inclusive, prazos para cada uma das etapas. Isso facilita muito o acompanhamento das ações a serem realizadas e monitoradas.

Fluxo de Tramitação do EIV em Belo Horizonte



Fonte: Brasil (2016, p. 54)

2.2.2. Elementos Mínimos de Composição

Independentemente da forma como o município escolher regulamentar a elaboração de um EIV (lei, decreto...), esta regulamentação deverá abordar, no mínimo, os seguintes itens:

a) “os tipos de impacto que deverão ser analisados pelo EIV, sendo incluídos, minimamente, aqueles estipulados pelo Estatuto da Cidade, e outros de critério do município;

b) os empreendimentos e atividades sujeitos ao EIV, sendo recomendada a inclusão de quadro, tabela ou mapa que relacione os portes e tipos de empreendimentos de impacto a sua localização no município;

c) os critérios para definição da área de influência, ou seja, da vizinhança;

d) os critérios para a proposição de medidas, equipamentos ou procedimentos a serem utilizados para a mitigação dos impactos negativos de cada fase do empreendimento, sejam eles de natureza preventiva, corretiva ou compensatória;

e) os papéis e competências dos atores envolvidos na elaboração e análise do EIV, a exemplo da prefeitura municipal, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (ou órgão similar) e empreendedores

envolvidos;

f) as formas e instrumentos para controle social e participação da sociedade civil nos processos de análise e aprovação do EIV” (BRASIL, 2016, p. 25).

Além disto, é necessário ter claro que, caso necessário, o município pode complementar a norma principal com a edição de decreto municipal e portarias. O eventual decreto a ser criado pode regulamentar o procedimento operacional de aplicação do EIV, trazendo esclarecimentos de pontos como o arranjo institucional e fluxos de tramitação dos processos, prazos para análise e solicitações, formas de monitoramento das medidas mitigadoras exigidas, entre outros. O estabelecimento do fluxo é muito importante para dar transparência a todo o processo.

Um quadro-resumo da legislação pertinente ao EIV pode ser visto no quadro abaixo.

Quadro-resumo dos conteúdos da legislação municipal			
PLANO DIRETOR	LEI ESPECÍFICA	DECRETO	PORTARIA
<p>Critérios para a aplicação do EIV (*): empreendimentos ou atividades sujeitas a EIV (tipo, porte e localização); (**)</p> <p>Critérios para definição da área de influência; (**)</p> <p>Critérios para definição do conteúdo do EIV de acordo com empreendimento/atividade; (**)</p>	<p>Critérios para a aplicação do EIV: empreendimentos ou atividades sujeitas a EIV (tipo, porte e localização); (**)</p> <p>Critérios para definição da área de influência; (**)</p> <p>Critérios para definição do conteúdo do EIV de acordo com empreendimento/atividade; (**)</p> <p>EIV no processo de licenciamento;</p> <p>Critérios para a definição de medidas mitigadoras;</p> <p>Sistema de participação e controle social.</p>	<p>Definição de impacto de vizinhança;</p> <p>Critérios para a aplicação do EIV(*): empreendimentos ou atividades sujeitas a EIV (tipo, porte e localização); (**)</p> <p>Critérios para definição da área de influência; (**)</p> <p>Conteúdo do EIV de acordo com empreendimento/atividade; (**)</p> <p>Prazo para cumprimento das obrigações;</p> <p>Competências e atribuições.</p>	<p>Quadro para apoio à definição do conteúdo do EIV relacionado a localização/atividade/empreendimento;</p> <p>Metodologia para a definição de medidas mitigadoras;</p> <p>Metodologia para a definição da área de influência;</p> <p>Equipe técnica exigida para elaboração dos estudos do EIV.</p>

Fonte: Brasil (2016, p. 26)

Como você deve ter observado, a realização de um EIV não é um processo simples. Muito pelo contrário. É bastante complexo. No entanto, sua utilização é necessária para:

- lidar com interesses difusos, ou seja, interessantes relativos a direitos que estão acima dos indivíduos, sendo relativos a um grupo de pessoas generalizado;

- garantir uma gestão democrática e transparente, envolvendo diversos atores interessados no processo; e
- realizar uma análise bastante precisa sobre os riscos versus os benefícios de determinado empreendimento.

Quando bem realizado, o EIV pode funcionar como um estudo de natureza técnica, um instrumento de mediação de conflitos e um instrumento para implementar os objetivos da política urbana municipal, simultaneamente.

A realização do EIV permite que tanto o poder público quanto a comunidade possam ter conhecimento mais embasado, para poder negociar alterações nos projetos propostos. Dessa forma, pode-se buscar melhorias na qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

2.2.3 Diferenciando o “Impacto Ambiental” do “Impacto de Vizinhança”

Na opinião de Souza e Akaoui (2015), desde sua criação, o EIV, instrumento de estudo dos impactos de uma obra à sua vizinhança, guarda estreita relação com o EIA, ferramenta de Estudo de Impactos Ambientais. Ambos possuem íntima relação com o ato de emissão de licenças e autorizações, que estejam sob a responsabilidade do poder público. Tanto o EIV quanto o EIA procuram analisar os efeitos positivos e negativos de determinado empreendimento ou atividade, e definirá, se necessário, alternativas para fazer frente a esses impactos: as chamadas medidas de compensação e de mitigação.

ATENÇÃO!

O EIV possui sua inspiração no Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA). Esta relação foi discutida desde o projeto de lei original do Estatuto da Cidade, em 1989.

Assim, EIV e EIA são caracterizados como instrumentos de política urbana. No entanto, como esclarecem os autores, o EIA, além de fazer parte do gênero “avaliação de impactos ambientais”, também faz parte dos instrumentos da Política Nacional de Meio Ambiente (PNMA).

Importante observarmos que, embora o EIV não esteja contido entre os instrumentos da PNMA, cada vez mais a perspectiva ambiental está inserida em questões ligadas ao parcelamento e ordenamento urbano. Assim, para Beltrão (2013, p. 103), pode-se inferir que o EIV “consiste em uma espécie de avaliação de impacto ambiental, próprio para áreas urbanas”.

Vejam os que apresenta o artigo 37 do Estatuto da Cidade. Nele, os “impactos de vizinhança” são considerados como os efeitos positivos e negativos de empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades. Essa análise toma como base dimensões essencialmente urbanas, a exemplo de: adensamento populacional, disponibilidade de 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.

Já os “impactos ambientais” são tratados em outros ordenamentos. O artigo 1 da Resolução Conama Nº 01/86 os apresenta como:

Qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causadas por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:

I – a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

II – as atividades sociais e econômicas;

III – a biota;

IV – as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;

V – a qualidade dos recursos ambientais.

De modo geral, é possível afirmar que os impactos de vizinhança são impactos que se relacionam ao ambiente urbano, e os impactos ambientais referem-se ao meio ambiente de modo geral, inclusive às áreas antropizadas (BRASIL, 2016), ou seja áreas onde há ocupação do homem, exercendo atividades sociais, econômicas e culturais sobre o ambiente.

Ainda que os instrumentos não se confundam, entende-se que a cidade é um meio ambiente, representado como um espaço criado e construído pelos homens para viver e exercer suas atividades. Assim, os efeitos, sejam eles positivos ou negativos, produzidos por determinado empreendimento ou atividade, sobre a qualidade de vida da população, são impactos ambientais sobre os componentes do meio ambiente construído.

Sugere-se, inclusive, que, no âmbito de uma política de planejamento e gestão urbano-ambiental integrada, sempre que possível, as recomendações

técnicas das duas áreas (EIV e EIA) sejam sintetizadas em um documento único (BRASIL, 2016). Desta forma, é possível oferecer maior confiabilidade aos processos de aprovação de projetos e complementaridade entre licenciamento urbanístico e ambiental de atividades. Assim, nos casos em que o empreendimento em área urbana seja objeto de licenciamento ambiental, recomenda-se incorporação das dimensões dos estudos relativos aos impactos de vizinhança àqueles relativos aos de impacto ambiental, produzindo-se um documento único.

ATENÇÃO!

“Um impacto de vizinhança pode ser considerado um impacto ambiental, mas nem todo impacto ambiental é um impacto de vizinhança” (BRASIL, 2016, p. 84).

Outra questão importante a ser considerada. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de EIA, quando a legislação ambiental assim o exige. Isto é esclarecido pelo artigo 38 do Estatuto da Cidade.

Da Cruz (2013) faz referência à discussão já resolvida, entre doutrinadores, sobre a exclusão de um ou de outro, conforme as peculiaridades de cada caso. Ela relembra que o EIA é necessário ao licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, como projetos urbanísticos acima de cem hectares ou em áreas de relevante interesse ambiental. Por esta razão, em muitos casos, mesmo no âmbito da cidade há a competência federal.

Segundo a autora, a necessidade de definir uma nova classe de impactos (os de impacto à vizinhança) surgiu porque a legislação ambiental brasileira que trata dos impactos ambientais limitou a obrigatoriedade de realização de Estudos de Impacto Ambiental a empreendimentos urbanos de dimensões significativas (grandes conjuntos habitacionais e aeroportos, por exemplo), ou típicos de áreas rurais ou suburbanas (rodovias, ferrovias, barragens, exploração de bens minerais, entre outros).

Por esta razão, os impactos decorrentes de ocupações urbanas de menor expressão (como supermercados, shopping centers, grandes edifícios comerciais ou residenciais), mas que representam alterações significativas nas condições do meio ambiente urbano necessitavam de alternativas apropriadas de caracterização e análise. Isto foi resolvido pelo EIV.

Como afirma Da Cruz (2013), para o cumprimento das finalidades do

Estatuto da Cidade, ambos os instrumentos devem ser considerados. Os dois são referentes aos aspectos ambientais quanto à localização, instalação, operação e ampliação de uma atividade ou empreendimento. Para reforçar tal entendimento, a autora faz referência à própria Constituição Federal, quando afirma:

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: (...) 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.

O quadro abaixo apresenta sinteticamente a distinção entre os instrumentos.

EIV x EIA		
--	EIV	EIA
<i>O que é?</i>	Instrumento de Política Urbana	Instrumento de Política Ambiental
<i>Base legal</i>	Art. 182 da CF Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade Plano Diretor e legislação específica do município	Art. 225, §1º IV da CF Lei 9.638/1981 - Política Nacional do Meio Ambiente Resolução Conama Nº 01/86.
<i>Quem exige o estudo?</i>	Poder Público Municipal.	Órgãos do SISNAMA - federal, estadual e municipal.
<i>Qual licença ou autorização se baseia em sua aprovação?</i>	Licença urbanística e alvará municipal de construção, ampliação ou funcionamento.	Licença Ambiental Prévia, de Instalação ou de Operação.
<i>Conteúdo mínimo</i>	Determinado pela legislação municipal, com base no artigo 37 do Estatuto da Cidade.	Definido na Resolução Conama nº 01/86, art. 6º.

Fonte: Brasil (2016, p. 85)

2.3 Transparência e Publicização do Processo

O Estatuto da Cidade estabelece, por meio de seu artigo 2º, inciso II, a obrigatoriedade de publicização e a disponibilização a qualquer interessado, de todos os documentos e estudos relativos ao EIV. Desta forma, amplia a transparência do ato de licenciamento dos empreendimentos, possibilitando a abertura de canais de diálogo com a sociedade.

A obrigatoriedade está ligada à diretriz de criação de políticas urbanas que preconizam a gestão democrática. Isso ocorre 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.

A publicidade exigida no EIV segue a mesma linha daquela prevista para os Estudos de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA). Esta exigência é trazida no artigo 37 do Estatuto da Cidade.

Art. 37 (...) 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. (BRASIL, 2001)

No entanto, diferentemente do que ocorre no Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), o Estatuto da Cidade não estabelece a necessidade da vinculação do EIV a um relatório específico. O RIMA tem como função resumir os resultados das análises feitas no EIA. Mas não há, na lei federal, a obrigatoriedade de um Relatório de Impacto de Vizinhança.

O município pode exigir um Relatório de Impacto de Vizinhança, se achar conveniente. Ou ainda, com o objetivo de simplificar o processo de licenciamento, pode exigir a apresentação dos resultados do EIV.

O fato é que, independente da opção do município por esta exigência ou não, para fins de garantir a compreensão da população quanto ao seu conteúdo, a legislação municipal deve regulamentar que a linguagem do EIV deva ser de fácil compreensão pela comunidade interessada.

Além da publicidade obrigatória, é fundamental que a população seja chamada a participar do procedimento de tomada de decisão. De acordo com o Caderno Técnico sobre a implantação de EIV (BRASIL, 2016), ainda que não exista uma obrigação legal específica nos artigos que tratam do EIV no Estatuto da Cidade, entende-se que, como instrumento de planejamento

urbano, o processo de elaboração do EIV deva seguir as determinações previstas nos incisos II e XIII do art. 2º do Estatuto da Cidade:

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:

[...]

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.

[...]

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.

(BRASIL, 2001)

A necessidade de participação popular na análise do EIV estaria ligada, justamente, ao fato de que as pessoas que habitam a região são aquelas que mais conhecem a área. Sendo assim, são as pessoas mais habilitadas para contribuir com as críticas necessárias para a elaboração do Estudo.

2.3.1 – Debates e Consultas Públicas

O Estatuto da Cidade prevê, em seu artigo 43, inciso II, a realização de debates, audiências e consultas públicas junto à população da cidade. Tais procedimentos são formas de participação popular no processo administrativo. Eles têm o objetivo de buscar garantir a gestão democrática das cidades. Sendo assim, é muito importante que sejam incluídos na regulamentação do EIV.

A legislação municipal pode prever a realização de audiências obrigatórias em casos específicos. Por exemplo, se o município considerar importante, pode regulamentar que, a depender da natureza, porte ou localização do empreendimento, as escutas à população tenham que ser realizadas. O município pode prever, ainda, que esta realização se dará sempre que for solicitada por uma entidade da sociedade civil, pelo Ministério Público, ou por um número pré-estabelecido de cidadãos.

É extremamente relevante considerar que a clareza e qualidade dos processos participativos, além de melhorar a agilidade e efetividade do

EIV, pode prevenir conflitos e questionamentos em torno do seu resultado. Por essa razão, conforme afirma do Ministério das Cidades (BRASIL, 2016), é importante esclarecer os papéis dos diferentes agentes que estão tradicionalmente envolvidos nesse processo:

1. O empreendedor e seus responsáveis técnicos: responsáveis pela apresentação e justificativa do projeto e do EIV, descrevendo as metodologias utilizadas e resultados encontrados, sempre atendendo à legislação pertinente e as peculiaridades de cada empreendimento.

2. Os técnicos do setor público, especialistas de universidades ou de temas específicos relativos à natureza do empreendimento ou atividade: incumbidos de realizar avaliações e emitir pareceres sobre os dados apresentados, sobre as metodologias escolhidas e ainda sobre as conclusões trazidas no EIV. Seu papel é de zelar pelo atendimento à legislação pertinente.

3. A vizinhança e a comunidade em geral (organizada ou não): a ela cabe o direito ao livre debate e questionamento das informações fornecidas no EIV. Também podem opinar sobre as propostas e recomendações acerca dos problemas e soluções formuladas nos resultados do Estudo.

4. A autoridade pública: tem responsabilidade oficial por promover a tramitação e aprovação do EIV, assim como de aprovar ou condicionar o empreendimento ou atividade. Cabe ao Poder Público Municipal o recebimento e verificação de documentos e informações, a garantia da tramitação do EIV, da publicização de documentos e promoção de audiência e outros métodos participativos. Tem, também, a responsabilidade de emissão de parecer final, sempre assegurando a legalidade e legitimidade de todo o processo.

2.3.2 Casos Especiais

Nunca é demais reforçar que, visto ser a realização do EIV uma obrigação do município, nos casos em que a lei assim o obriga, o seu não cumprimento acarreta sanções. Se o gestor municipal deixa de exercer sua competência de ordenação da cidade e ocorrer lesão ao patrimônio público em virtude da omissão (dolosa ou culposa), a responsabilização do agente público é prevista na Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.249/92).

Além disso, há de se observar, ainda, alguns casos específicos sobre a aplicação do EIV. São eles:

a) Atividades esporádicas ou temporárias

Não são apenas empreendimentos ou edificações permanentes que serão objeto de EIV. Algumas atividades e empreendimentos considerados impactantes, mesmo que tenham caráter temporário ou provisório, devem ser analisados.

Entre os exemplos dessa categoria podem ser incluídas instalações, feiras, eventos culturais e esportivos, pavilhões de exposição, dentre outras. Tais atividades geralmente geram incômodos e impactos de vizinhança. E, é claro, dependem de autorização do poder público para sua realização.

A exigência de EIV, nesses casos, pode ajudar a prevenir conflitos futuros, porque, com um Estudo dessa natureza, é possível indicar antecipadamente os possíveis impactos e existentes, assim como formas de mitigação ou compensações.

ATENÇÃO!

“Um impacto de vizinhança pode ser considerado um impacto ambiental, mas nem todo impacto ambiental é um impacto de vizinhança” (BRASIL, 2016, p. 84).

b) Impactos cumulativos

É possível, ainda, que o município exija a realização de EIV para empreendimentos ou atividades com impactos cumulativos. São considerados casos de “impactos cumulativos” aqueles onde novos impactos se somam ao de outros empreendimentos existentes anteriormente, aumentando o volume indesejado de os efeitos negativos na região de sua implantação.

Um exemplo de impactos cumulativos seria o de um Shopping Center que pretende se instalar próximo a uma universidade. Esses dois tipos de empreendimento representam grandes indutores de tráfego em uma região.

Outro exemplo de situação de impacto cumulativo é em grandes projetos urbanos, que agregam um conjunto de empreendimentos ou atividades, como, por exemplo, uma Operação Urbana Consorciada. Esse instrumento urbanístico, considerado como um caso excepcional na Lei de Uso e Ocupação do Solo, é utilizado para requalificar uma área da cidade ou ainda para implantar ou ampliar infraestruturas urbanas anteriormente instaladas. Os casos geralmente ocorrem em áreas da cidade onde haja interesse imobiliário com demanda acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística.

Nesses casos, o município pode aprovar o projeto, desde que condicione aos empreendedores contrapartidas específicas. As contrapartidas serão mais bem definidas a partir da realização de um EIV.

Vale destacar que os custos para tratamento dos impactos cumulativos não necessariamente terão de ser assumidos de forma integral pelo último empreendedor (aquele que propôs a última alteração). Caso se verifique que diversas atividades contribuem, na mesma ou em distintas medidas, para o impacto, as ações a serem realizadas para sua minimização serão de responsabilidade compartilhada.

SÍNTESE DA UNIDADE

Como visto no decorrer da segunda Unidade, o EIV pode ter como principal objetivo tanto a avaliação dos possíveis impactos a serem causados na área de entorno ao empreendimento que será construído, reformado ou ampliado, como para analisar os possíveis efeitos que uma nova atividade a ser realizada em um local podem causar na vizinhança. Sua realização permitirá ao poder público analisar as condições de sua aprovação ou recusa. Além disso, as informações colhidas através de sua realização servirão para indicar eventuais ações mitigadoras e compensatórias a serem executadas pelo empreendedor. Há de se recordar, ainda, o potencial do EIV para mediar os interesses entre empreendedores e moradores do entorno, utilizando sempre os princípios da prevenção e da precaução.

Conseguimos ainda verificar as possíveis medidas a serem tomadas caso seja identificado que o empreendimento ou atividade trará impactos negativos à vizinhança: elas podem ser mitigatórias, quando visam atenuar esses riscos, ou compensatórias, quando buscam formas de reparar a sua

ocorrência. Além disso, há a possibilidade de o Poder Público estabelecer medidas preventivas, que reduzam a chance de ocorrência de riscos, ou até mesmo providências para potencializar impactos positivos.

Outra questão importante abordada na Unidade foi a estrutura de um EIV e seus conteúdos mínimos (como caracterização do empreendimento e da vizinhança; identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos e proposição de soluções e medidas mitigadoras ou compensatórias, quanto aos impactos negativos, ou ainda potencializadoras dos impactos positivos. Os procedimentos para análise e aprovação dos estudos, que devem ser realizados por uma equipe multidisciplinar, também foram apresentados, a exemplo daqueles voltados à transparência e publicização do processo.

REFERÊNCIAS

BELTRÃO, Antônio F. G. **Direito Ambiental**. 4.ed., Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Estudo de Impacto de Vizinhança**: caderno técnico de regulamentação e implementação. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Vol. 4. SCHVARBERG, Benny, MARTINS, Giselle C. e CAVALCANTI, Carolina B. (Org.). Brasília: Universidade de Brasília, 2016.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. **Lei 10.257**, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 07 mai. 19

DA CRUZ, Evelyn Fernandes. **Os Equipamentos Urbanos e Comunitários no Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança**. Caderno Gestão Pública, ano. 2, n. 1, jan-jun 2013.

EM MOVIMENTO. **Brasil busca recuperar “tempo perdido” em planejamento urbano**. Publicado em 18/06/2018. Disponível em <https://g1.globo.com/especial-publicitario/em-movimento/noticia/brasil-busca-recuperar-tempo-perdido-em-planejamento-urbano.ghtml>. Acesso em 22 mai. 2019.

GOMES, Viviane Antunes. **Estudo de Impacto de Vizinhança**: construção de edifício multifamiliar. Araxá, 2016.

MARINS, Vinicius. **O Estatuto da Cidade e a constitucionalização do Direito Urbanístico**. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 223, 16 fev. 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/4806>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

ONU – Organização das Nações Unidas. 2018 **Revision of World Urbanization Prospects** (Perspectivas da Urbanização Mundial). 2018. Disponível em <https://population.un.org/wpp/>. Acesso em 15 abr. 2019

SOUZA, Marcelo Lopes de. Participação Popular no Planejamento Urbano e na Gestão Orçamentária Municipal no Brasil: um balanço e algumas questões. In: Fundação Konrad Adenauer. **Participação Cidadã**: novos conceitos e metodologias. Fortaleza: Expressão Gráfica e Editora, 2004.

SOUZA, Luciano Pereira de e AKAOUI, Fernando Reverendo Vidal.

Estudos de Impacto de Vizinhança e sua Aplicabilidade Diante da Ausência ou Insuficiência de Regulamentação por Lei Municipal. In: SALEME, Edson Ricardo, LEITE, Flávia Piva Almeida e GAIO, Daniel (Coord.). **Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. Florianópolis: CONPEDI, 2015.

PINHEIRO, Otilie Macedo. **Plano diretor e gestão urbana**. Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração, UFSC; Brasília: CAPES, UAB, 2012. 128p.

PRESTES, Vanêsa Buzelato. **Plano Diretor e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**. Texto produzido para a V Conferência das Cidades, promovida pela Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara de Deputados em conjunto com o Ministério das Cidades, realizada nos dias 02, 03 e 03 de dezembro de 2003.

TAKEDA, Tatiana. **Uso e Ocupação do Solo Urbano**. Publicado em JurisWay em 27/11/2013. Disponível em https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=12363. Acesso em 10 mai. 19

Estudo de Impacto de Vizinhança

Talvez você ainda não tenha parado para refletir sobre a importância do tema que será aqui apresentado. Mas ele é de fundamental relevância para auxiliar na compreensão e possível minimização de conflitos de interesse que ocorrem em territórios urbanos. Sim, eu disse conflitos de interesse. Isto porque a forma de ocupação das cidades dialoga, durante todo o tempo, tanto com o interesse de cada indivíduo que possui um imóvel, como com o interesse da coletividade, que fará uso dos equipamentos que estão em volta ou próximos ao imóvel.



PROEXT
PRO-REITORIA DE EXTENSÃO



Escola de Administração
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA

