



Universidade Federal
do Rio de Janeiro

Escola Politécnica

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: ANÁLISE DAS LEGISLAÇÕES DOS MUNICÍPIOS DO RIO DE JANEIRO E DE NITERÓI

Bruna Camila Pereira da Silva

Projeto de Graduação apresentado ao Curso de Engenharia Ambiental da Escola Politécnica, Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Engenheiro.

Orientador: Jorge Henrique Alves Prodanoff

Rio de Janeiro

Abril de 2016

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: ANÁLISE DAS LEGISLAÇÕES
DOS MUNICÍPIOS DO RIO DE JANEIRO E DE NITERÓI

Bruna Camila Pereira da Silva

PROJETO DE GRADUAÇÃO SUBMETIDO AO CORPO DOCENTE DO CURSO DE ENGENHARIA AMBIENTAL DA ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO COMO PARTE DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A OBTENÇÃO DO GRAU DE ENGENHEIRO AMBIENTAL.

Examinado por:

Prof. Jorge Henrique Alves Prodanoff

Prof^a. Monica Pertel

Biólogo Camilo Pinto de Souza

RIO DE JANEIRO, RJ – BRASIL

ABRIL de 2016

Silva, Bruna Camila Pereira da

Estudo de Impacto de Vizinhança: Análise das
Legislações dos Municípios do Rio de Janeiro
e Niterói / Bruna Camila Pereira da Silva - Rio de Janeiro:
UFRJ/ Escola Politécnica, 2016.

VIII, 68 p.; 29,7 cm

Orientador: Jorge Henrique Alves Prodanoff

Projeto de Graduação – UFRJ/ Escola Politécnica/
Curso de Engenharia Ambiental, 2016.

Referências Bibliográficas: p. 66-68.

1. Estudo de Impacto de Vizinhança 2. Relatório
de Impacto de Vizinhança 3. Legislações I. Prodanoff,
Jorge Henrique Alves. II. Universidade Federal do Rio de
Janeiro, Escola Politécnica, Curso de Engenharia
Ambiental. III. Estudo de Impacto de Vizinhança:
Análise das Legislações dos Municípios do Rio de
Janeiro e de Niterói

Agradecimentos

Agradeço à Deus por me dar saúde e força para enfrentar as dificuldades que aparecem pelo caminho. Ao meu anjo da guarda por sempre me proteger e guiar.

Agradeço à Deus por ter colocado na minha vida pais maravilhosos, Mônica e Edison. Sempre me apoiaram, incentivaram e lutaram por mim. Se hoje estou me formando em uma grande universidade, em um curso de engenharia, é graças a eles primeiramente que me deram os meios para eu conseguir. Estiveram presentes em toda a minha vida acadêmica, ouvindo cada reclamação (e olha que foram muitas), cada boa notícia, comemorando cada conquista e puxando a orelha e incentivando quando preciso. Mãe e Pai, amo vocês demais e quero que sempre façam parte da minha vida pois vocês são os meus melhores amigos, as pessoas que mais amo e que mais admiro no mundo todo, obrigada por tudo.

Agradeço ao meu orientador Professor Prodanoff por ter me recebido como orientanda e por ter dado todo apoio e incentivo que precisei.

Ao Biólogo Camilo Souza, experiente no assunto, obrigada pelas suas orientações e indicações.

Agradeço as secretárias do DRHIMA que sempre me trataram com muito respeito e carinho, Tânia e Ronilda, muito obrigada.

Agradeço imensamente a todos os professores que me serviram de exemplo e contribuíram para a minha formação e construção de caráter, guardo todos na memória com grande carinho, em especial: Carlos Denys Cattete (me fez amar ecologia), Alcides Geraldo da Conceição (“química é amor!”), Max, Eduardo e Sílvio (pelas excelentes aulas particulares), aos vários professores do Curso Miguel Couto do Tanque que me mostraram que dá pra aprender e se divertir ao mesmo tempo (Supimpa, Eduardo Vicente, Joca, Wilson, Paulo Rosa, Alfredo, de Paula). Aos professores da UFRJ agradeço por todo o conhecimento passado e cada aprendizado que tive.

Não posso deixar de agradecer a Professora Mônica Pertel, sem dúvida ela foi primordial para a minha formação e serei sempre grata a ela. Não somente sou grata como também a admiro pelo seu empenho, profissionalismo e competência. Fico feliz de termos ela como professora da nossa universidade e não tenho dúvidas de que ela também será importante no caminho de muitos outros alunos.

Agradeço aos meus colegas de faculdade que tornaram a estadia no fundão mais prazerosa e divertida, que compartilharam provas terríveis e trabalhos de arrancar os cabelos, em especial à Aliandra Gonzaga, Caio Sant’anna, Lea Piumbim e Henrique Brantes que são pessoas com quem mais me identifiquei.

E eu não poderia deixar de agradecer aos meus queridos cães e gatos que alegrem os meus dias, amo cada um deles.

Resumo do Projeto de Graduação apresentado à Escola Politécnica/ UFRJ como parte dos requisitos necessários para a obtenção do grau de Engenheiro Ambiental.

Estudo de Impacto de Vizinhança: Análise das Legislações dos Municípios do Rio de Janeiro e de Niterói

Bruna Camila Pereira da Silva

Abril/2016

Orientador: Jorge Henrique Alves Prodanoff

Curso: Engenharia Ambiental

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) apresentam algumas semelhanças com o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (RIMA) tais como: devem ser elaborados por equipe multidisciplinar habilitada e os relatórios devem estar à disposição dos interessados e devem ser apresentados de forma objetiva e adequada a sua compreensão. O EIA é um estudo maior, mais complexo e para empreendimentos de dimensões significativas enquanto que o EIV surgiu da necessidade de definir uma nova classe de impactos (impactos de vizinhança) decorrentes de ocupações urbanas de menor expressão espacial, mas que representam alterações significativas nas condições do meio ambiente urbano.

Portanto, o Estudo de Impacto de Vizinhança têm um foco mais urbanístico, pautado nos princípios da função social da cidade e da propriedade urbana, tendo como finalidade mediar os interesses entre os empreendedores urbanos, os gestores públicos e os cidadãos, permitindo a tomada de medidas mitigadoras ou compensatórias a fim de minimizar os impactos negativos gerados pelo crescimento urbano, tendo então o objetivo de garantir cidades mais sustentáveis.

O Estatuto da Cidade (Lei Nº 10.257/01) traz o EIV como instrumento da Política Urbana Nacional e trata especificamente dele em seus artigos 36 à 38, definindo que o Poder Público Municipal é quem estabelecerá os casos em que será necessário o EIV para a obtenção de licença ou autorização de atividades de construção, ampliação ou funcionamento.

O presente trabalho tem por objetivo elencar e analisar as legislações que tratam do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e demais legislações pertinentes ao assunto, focando nos municípios do Rio de Janeiro e de Niterói e desta forma, agregar conhecimento e facilitar o entendimento do público sobre o assunto, contribuindo para a divulgação do instrumento ainda desconhecido por muitos.

Palavras-chave: Estudo de Impacto de Vizinhança, Relatório de Impacto de Vizinhança, Legislações

Abstract of Undergraduate project presented to POLI/UFRJ as a partial fulfillment of the requirements for the degree of Environmental Engineer.

Neighborhood Impact Study: Analysis of the Laws of Municipalities of Rio de Janeiro and Niterói

Bruna Camila Pereira da Silva

April/2016

Advisor: Jorge Henrique Alves Prodanoff

Course: Environmental Engineering

The Neighborhood Impact Study (EIV) and their respective Neighborhood Impact Report (RIV) have some similarities to the Environmental Impact Assessment (EIA) and the Environmental Impact Report (RIMA) such as: should be prepared by a qualified multidisciplinary team and reports should be available to interested parties and should be presented objectively and appropriately to understanding. The EIA is a larger study, more complex and related to large enterprises while EIV arose from the need to define a new class of impacts (neighborhood impacts) arising from urban occupations of lower spatial expression, but represent significant changes in conditions the urban environment.

Therefore, the Neighborhood Impact Study have a more urban focus, based on the principles of social function of the city and urban property, with the purpose to mediate the interests between urban entrepreneurs, public administrators and citizens, allowing for action mitigation or compensatory measures to minimize the negative impacts generated by urban growth, so with the aim of ensuring more sustainable cities.

The City Statute (Law No. 10,257 / 01) brings the EIV as an instrument of policy National Urban and deals specifically with him in Articles 36 to 38, stating that the Municipal Government is who determines the cases in which the EIV will be necessary for obtaining license or permit building activities, expansion or operation.

This study aims to list and analyze the laws dealing with the Neighborhood Impact Study (EIV) and other relevant legislation to the subject, focusing on the municipalities of Rio de Janeiro and Niterói and thus add knowledge and facilitate understanding of public on the subject, helping to spread the instrument still unknown to many.

Keywords: Neighborhood Impact Study, Neighborhood Impact Report, Laws

Sumário

1. Introdução	1
1.1. Apresentação do Tema	1
1.2. Objetivos	3
1.2.1. Geral.....	3
1.2.2. Específicos	3
1.3. Metodologia.....	3
1.4. Estrutura do Trabalho.....	4
2. Estudo de Impacto de Vizinhança	5
2.1. Conceito de EIV	5
2.2. Descrição dos Requisitos Mínimos do EIV	11
2.3. Conclusões do EIV	12
2.4. Benefícios do EIV.....	13
2.5. Responsável Técnico e Equipe Técnica.....	13
2.6. Elaboração Elementar de um Estudo de Impacto de Vizinhança.....	22
3. EIV e EIA	22
4. Aspectos Legislativos.....	25
4.1. Âmbito Federal.....	26
4.1.1. Constituição da República Federativa do Brasil de 1.988	26
4.1.2. Lei Nº 10.406/02 – Código Civil	28
4.1.3. Lei Nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade	29
4.1.4. Lei Nº 9.605/98 - Lei dos Crimes Ambientais	32
4.1.5. Lei Nº 6.938/81 – Política Nacional de Meio Ambiente.....	32
4.1.6. Lei Nº 7.347/85 – Estudo Elementar da Ação Civil Pública	34
4.2. Âmbito Estadual	35
4.2.1 Decreto Nº 44.820/14.....	35
4.3. Âmbito Municipal	36
4.3.1. Município do Rio de Janeiro.....	36
4.3.1.1. Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro	36
4.3.1.2. Lei Complementar Nº 111/11 – Plano Diretor	38
4.3.1.3. Lei Complementar N.º 90/08	40
4.3.1.4. Projeto de Lei Complementar Nº 105/2015	41
4.3.1.5. Lei Complementar Nº 101/09	42
4.3.2. Município de Niterói	45

4.3.2.1. Lei Orgânica do Município de Niterói.....	45
4.3.2.2. Lei Nº 1.157/92 alterada pela Lei Nº 2.123/04 - Plano Diretor	46
4.3.2.3. Lei Nº 2.051/03.....	49
4.3.2.4. Lei Nº 3.061/13.....	54
5. Análise Crítica	57
6. Conclusão	63
7. Recomendações	64
8. Glossário.....	65
9. Referências Bibliográficas	66

LISTA DE FIGURAS:

Figura 1: Matriz de Impacto	21
-----------------------------------	----

LISTA DE TABELAS:

Tabela 1: Requisitos mínimos do EIV	62
---	----

1. Introdução

1.1. Apresentação do Tema

A partir da década de 1960, a preocupação com os índices de poluição e a degradação ambiental tornaram-se mais presentes em todo o mundo. Como exemplo de um marco para as questões ambientais em âmbito internacional, temos a obra *Silent Spring* (Primavera Silenciosa) da Rachel Carson, publicada em 1962 que contribuiu para alertar os países sobre os impactos das atividades humanas no meio ambiente.

A população urbana cresceu significativamente com o processo de industrialização das cidades a partir do século XIX. Como o crescimento das cidades a princípio foi desordenado, logo surgiram os impactos negativos (doenças, poluição sonora, poluição hídrica, desmatamento e outros) provocados principalmente pela falta de infraestrutura, gerando assim a necessidade de planejamento urbano e de leis que orientassem essa questão, tais como as Leis Orgânicas Municipais e os Planos Diretores das cidades.

No Brasil, os primeiros projetos a desenvolver estudos de impacto ambiental, ainda na década de 1970 foram: as construções das barragens de Sobradinho em 1972 e de Tucuruí em 1977. Nestes casos, a implantação da AIA ocorreu pela exigência de instituições multilaterais de financiamento, como por exemplo, o Banco Mundial (NASCIMENTO,2013). A partir dessas experiências, o Poder Público brasileiro passou a buscar instrumentos para o controle preventivo de determinadas atividades potencialmente poluidoras, tais como o Licenciamento Ambiental e as Avaliações de Impacto Ambiental, que foram implementados através da Lei Nº 6.938/81, conhecida como Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA).

A legislação ambiental brasileira ao tratar de impactos ambientais limitou a obrigatoriedade de realização de Estudos de Impacto Ambiental (EIA) e elaboração de Relatórios de Impacto sobre o Meio Ambiente (RIMA) a determinados empreendimentos urbanos de dimensões significativas (Resolução CONAMA Nº 001, de 23 de janeiro de 1986, artigo 2º) surgindo à necessidade de definir uma nova classe de impactos (impactos de vizinhança) decorrentes de ocupações urbanas de menor expressão espacial, mas que representam alterações significativas nas condições do meio ambiente urbano, exemplos: supermercados, shopping centers, grandes edifícios comerciais ou residenciais.

Os impactos negativos sobre o meio ambiente artificial (aquele construído pelo ser humano) causados por obras ou empreendimentos públicos ou privados identificados nas etapas de instalação, operação e desmobilização das atividades tornam-se cada vez mais relevantes, pois interferem na qualidade de vida da vizinhança e tornam o desenvolvimento da região urbanizada insustentável.

O Estatuto da Cidade (Lei Nº 10.257/01), que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da Política Urbana e dá outras providências. Define, em seu artigo 4º, inciso VI, o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento da Política Urbana Nacional e trata especificamente do EIV, em seus artigos 36 à 38.

De acordo com o artigo 36, é o Poder Público Municipal, sob a forma de lei municipal, quem estabelecerá os casos em que será necessário o Estudo de Impacto de Vizinhança para a obtenção de licença ou autorização de atividades de construção, ampliação ou funcionamento que sejam de sua competência.

O Estatuto da Cidade, em seu artigo 37, trouxe o conteúdo mínimo que deve compor o EIV, sendo ele: *adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.*

Consta no Estatuto que o Estudo de Impacto de Vizinhança deve ter ampla publicidade e deve ser dada a garantia de acesso aos seus documentos por qualquer interessado, sendo portanto um instrumento de controle social e democrático.

Como já mencionado, Ambiente e Vizinhança são dois conceitos distintos e que devem ter instrumentos próprios para a avaliação dos impactos gerados por atividades ou empreendimentos. O Estudo de Impacto de Vizinhança têm um foco mais urbanístico, pautado nos princípios da função social da cidade e da propriedade urbana. Por essa razão, o artigo 38 do Estatuto da Cidade prevê que o Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental.

De acordo com o proposto no Estatuto da Cidade, cada município deve elaborar sua lei municipal sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança cujo escopo e exigências variam conforme a sua realidade local. Dessa forma, alguns municípios já estão mais avançados no assunto, como é o caso de Niterói que já possui a Lei

Municipal Nº 2.051, de 06/01/2003 (define os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV/RIV) e dispõe sobre sua elaboração e análise) e tem os municípios cujas leis ainda estão em tramitação como é o caso do Rio de Janeiro com o seu Projeto de Lei Complementar Nº 105/2015.

A maioria das vezes se vê projetos tendenciosos e elaborados para benefício dos interesses do empreendedor, não contendo aspectos importantes em seu texto. No entanto, quando bem elaborado, esse estudo é benéfico não só para o município como para o empreendedor, pois pode apresentar informações que antes não eram conhecidas e que tornam o local inadequado à atividade sendo mais vantajoso para o empreendedor buscar alternativas para solucionar a questão ou até mesmo buscar um outro local.

O Estudo de Impacto de Vizinhança portanto, tem como finalidade mediar os interesses entre os empreendedores urbanos, os gestores públicos e os cidadãos, permitindo a tomada de medidas mitigadoras ou compensatórias a fim de minimizar os impactos negativos gerados pelo crescimento urbano, tendo então o objetivo de garantir cidades mais sustentáveis.

1.2. Objetivos

1.2.1. Geral

Analisar as legislações que tratam do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nos municípios do Rio de Janeiro e de Niterói.

1.2.2. Específicos

- Agregar conhecimento e facilitar o entendimento do público sobre o assunto.
- Contribuir para a divulgação do instrumento ainda desconhecido por muitos.
- Comparar o conteúdo presente nas leis.

1.3. Metodologia

O presente trabalho, visando atingir os objetivos já estipulados, foi realizado com base na análise das leis federais, estaduais e municipais disponíveis em meios

eletrônicos oficiais do Poder Público, em extensa pesquisa bibliográfica, tendo como principal referência o livro Estudo de Impacto de Vizinhança: Instrumento de Garantia do Direito Às Cidades Sustentáveis, do autor Rogério Rocco e monografias, dissertações de mestrado e artigos publicados, todos referenciados na bibliografia ao final do trabalho.

O foco do trabalho no município do Rio de Janeiro se justifica por ser o local onde resido, fornecendo um conhecimento mais aprofundado dos requisitos necessários para o licenciamento de empreendimentos e atividades no município onde pretendo exercer minha profissão. Já o foco no município de Niterói se justifica pela proximidade com o Rio de Janeiro e por ter uma legislação mais antiga e completa sobre o assunto.

1.4. Estrutura do Trabalho

O presente projeto de graduação encontra-se estruturada em nove capítulos.

No presente capítulo, capítulo 1, fez-se uma introdução em que foi apresentado o tema do trabalho, sua relevância e importância na atualidade, quais são os objetivos gerais e específicos e a metodologia adotada neste projeto de graduação.

No capítulo 2 são definidos conceitos, apresentam-se os requisitos mínimos do EIV, a que empreendimentos e atividades o estudo se aplica, seus benefícios, as responsabilidades técnicas e as conclusões que podem ser geradas pelo EIV.

No capítulo 3, faz-se uma comparação entre o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Estudo de Impacto Ambiental e delimita-se as abrangências e características principais.

No capítulo 4, faz-se uma análise aprofundada das legislações pertinentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança, elencando em subcapítulos as legislações em âmbito federal, estadual e municipal. É apresentado em que nível de implementação se encontra o EIV nos municípios de Niterói e do Rio de Janeiro.

No capítulo 5 faz-se uma análise crítica sobre o assunto.

Nos últimos capítulos 6, 7 e 8, apresentam-se as conclusões sobre o tema discutido, as recomendações e um glossário com conceitos fundamentais ao entendimento do estudo.

2. Estudo de Impacto de Vizinhança

2.1. Conceito de EIV

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento para que se possa fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno. É elaborado previamente à emissão das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos privados ou públicos em área urbana.

De modo geral, o Estudo de Impacto de Vizinhança é elaborado para empreendimentos habitacionais, institucionais ou comerciais, públicos ou privados que não estão sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto Ambiental, mas que causam significativo impacto no meio urbano (SAMPAIO, 2005).

Cada interferência na utilização ou ocupação de um determinado lote urbano produz impactos sobre seu entorno, podendo interferir diretamente na vida e na dinâmica urbana de outros. Quanto maior for o empreendimento, tanto maior será o impacto que ele produzirá sobre a vizinhança.

A função fiscalizatória, de prevenção e precaução do EIV garante a avaliação das obras e das atividades que possam, potencialmente, causar danos ao meio ambiente.

Os resultados do estudo são apresentados em Relatórios de Impacto de Vizinhança e suas conclusões poderão subsidiar a aprovação do empreendimento, estabelecendo condições ao seu funcionamento e determinando medidas compensatórias ou impedir sua implementação.

2.2. Descrição dos Requisitos Mínimos do EIV

a) Adensamento Populacional

Dependendo do número de pessoas concentradas em determinada área, a cidade poderá ou não garantir boas condições de moradia, de trabalho, de circulação, de lazer, de infraestrutura sanitária, etc. A densidade demográfica está diretamente relacionada à infraestrutura urbana local.

Assim, o fornecimento de equipamentos e serviços públicos, necessários para a garantia da qualidade de vida da população local dependerá do adensamento populacional que o empreendimento causar.

Por esse motivo, certamente o objeto de análise do impacto de vizinhança se refere ao adensamento que gera sobrecarga a infraestrutura, mas também aos incômodos da maior animação urbana, com suas movimentações e fluxos (quer por população provisória originária de atividades e serviços ou comércios; quer por acréscimo de população permanente, decorrente do uso residencial).

Com relação aos impactos causados pelo aumento sazonal do adensamento populacional, podemos citar o exemplo de algumas cidades litorâneas como as do litoral norte e sul do Estado de São Paulo, que não conseguem, pelas mais variadas razões, atender à demanda, temporária, em períodos de férias, causando transtornos como a falta de água, comprometendo não só os turistas, como também aqueles que lá residem.

Relativamente ao impacto causado pelo aumento de população decorrente do uso residencial, podemos considerar a implantação de condomínios de prédios em áreas urbanas já suficientemente adensadas.

Por essas e outras razões, o adensamento populacional e suas conseqüências deverão ser bem verificados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, para que os respectivos impactos não prejudiquem nem a população vizinha já instalada nem a população que vier a se instalar na área quando da implantação do empreendimento.

b) Equipamentos Urbanos e Comunitários

Nos termos da Lei 6.766/1979, “consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado” (Art. 5º, parágrafo único). A mesma Lei determina que “consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares” (Art. 4º, parágrafo 2º).

Dependendo do adensamento populacional e do tipo de empreendimento, o Estudo de Impacto de Vizinhança deverá verificar quais desses equipamentos deverão ser instalados ou ter sua capacidade aumentada, de acordo com o que o empreendimento ou a atividade vierem a ocasionar.

A qualidade de vida da população deverá melhorar ou pelo menos ser preservada com a instalação do empreendimento ou da atividade objeto do Estudo. Para tanto, os impactos deverão ser analisados profunda e especificamente para que tais objetivos sejam alcançados.

c) Uso e Ocupação do Solo

O zoneamento é o instrumento típico de planejamento urbano que determina quais tipos de uso e de ocupação do solo podem ser instalados em cada zona urbana de forma mais adequada. Além disso, estabelece índices urbanísticos também com a finalidade de promover a utilização adequada de um imóvel. Quando falamos do Estudo de Impacto de Vizinhança, tratamos de tipos de empreendimentos e de atividades de grande porte, que, ainda que estejam em zonas permitidas, podem causar impactos prejudiciais à vizinhança.

Dessa forma, o EIV deverá verificar se a zona de instalação do empreendimento permite o uso e a ocupação pretendidos, devendo avaliar também se os incômodos e impactos da atividade serão ou não compatíveis com o zoneamento pré-estabelecido, bem como se a infraestrutura previamente existente suportará o nível de interferência a ser aplicada no local.

Além disso, é preciso observar que os tipos de uso e ocupação do solo podem revelar por si só se causarão impactos ao ambiente vizinho.

d) Valorização Imobiliária

A dinâmica da economia local modifica-se com a instalação de um empreendimento, com maior ou menor intensidade, conforme a sua natureza. “É muito importante tanto para o empreendedor quanto para o morador de uma edificação que seu imóvel esteja em uma situação de valorização”.

A instalação de um empreendimento de grande porte tende a gerar valorização imobiliária, em razão da infraestrutura envolvida em sua instalação e funcionamento. Caso isso não aconteça, é muito provável que o imóvel objeto do empreendimento não esteja cumprindo com o seu papel ou talvez esteja impedindo a adequada utilização dos imóveis vizinhos.

Na medida em que a valorização imobiliária é indicativa do cumprimento das funções social e ambiental da propriedade, o EIV deverá analisá-la para verificar se o empreendimento está de acordo com os objetivos do Estatuto da Cidade.

O Estudo deve avaliar se o investimento público e valorização privada estão em conformidade com o princípio da redistribuição da renda urbana e do uso social. O empreendimento objeto do EIV não poderá resultar na concentração de renda ou na desigualdade social. Muito pelo contrário. Tanto o empreendimento em si, como os investimentos feitos em prol de sua instalação, deverão incentivar a socialização da área do entorno, o que acarretará na valorização imobiliária. Quanto mais utilizado, mas valorizado ficará o empreendimento e a área da vizinhança.

O aspecto social também deve ser considerado, uma vez que a excessiva valorização imobiliária pode ocasionar um fenômeno chamado de gentrificação, isto é, quando a especulação imobiliária empurra as camadas mais pobres da sociedade para a periferia, um efeito negativo em longo prazo para toda a cidade.

e) Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Este é um dos pontos mais importantes do EIV, pois a geração de tráfego e a demanda por transporte público, sem dúvida, são consequências bastante frequentes quando da instalação de um empreendimento ou atividade de grande porte.

A circulação é considerada como uma das funções básicas da cidade. O direito de ir e vir é resguardado pela Constituição (art. 5º LXVIII) e de alguma forma o trânsito intenso – hoje em dia comum nos grandes centros – nos impede de exercermos esse direito de forma plena. A maior parte da população apenas perde tempo e qualidade de vida, quando fica estacionada em meio ao mar de carros que se forma nas avenidas das grandes cidades diariamente.

As questões da geração de tráfego e da demanda por transporte público fazem parte do sistema viário urbano. Sobre essa questão devemos dizer que este sistema determina, em grande parte, a facilidade, a convivência e a segurança com que o povo se locomove através da cidade; estabelece o tamanho das quadras; constitui um canal para luz e ar, bem como para instalações das redes aéreas e subterrâneas. Nenhum outro elemento da composição material da cidade é tão permanente quanto suas ruas.

Dentro do gênero sistema viário, existe o sistema específico dos transportes urbanos, que “será o conjunto de meios e atividades destinados a conduzir pessoas e

coisas de um ponto a outro dentro do perímetro urbano ou metropolitano e sua extensão suburbana. Constitui o lado dinâmico do sistema viário urbano, ainda que no seu conceito urbanístico se tenha que incluir também as paradas e estacionamentos, porquanto, tal como o direito fundamental de locomoção incluir o ir, o vir e o ficar, o conceito jurídico de circulação também envolve o movimento e a inércia, que lhe correspondem: o deslocamento e o estacionamento.

Todo tipo de empreendimento ou nova atividade instalada gera tráfego, bem como demanda por transporte público e também por estacionamento. Ainda que minimamente, a demanda tende sempre a aumentar, uma vez que o número de frequentadores da região terá aumentado com a nova instalação.

Dessa forma, faz-se necessária a verificação de quais as medidas necessárias para que, mesmo com o aumento do número de frequentadores da vizinhança, o tráfego, a insuficiência de transporte público e a falta de estacionamento não venham a resultar em condições precárias de circulação.

Por essa razão, para que essa situação não piore nas cidades grandes e não surjam nos centros urbanos menores, é preciso planejar. E, nesse caso, mediante o devido estudo prévio, que deverá não só estudar os tipos de via de circulação do entorno, como também quais as medidas que o próprio empreendimento deverá tomar com relação à questão. Por exemplo, a criação de um estacionamento com número de vagas suficiente para o número de frequentadores do empreendimento é essencial. Caso contrário, a falta de estacionamento poderá gerar um trânsito intenso, que prejudicará não só os frequentadores do empreendimento, como toda a vizinhança.

Outra questão diz respeito à sinalização e também aos semáforos. A falta de sinalização adequada e o mau funcionamento ou a falta de semáforos também podem causar trânsito. Essas questões também deverão ser tratadas pelo EIV.

A construção e funcionamento de um shopping center, além de fatalmente aumentar o trânsito na região, podem ensejar o oferecimento de uma maior quantidade, por exemplo, de ônibus, por parte da Administração Municipal. Isto deve ser sopesado sempre, uma vez que o impacto no meio ambiente urbano é considerável.

A segurança dos condutores de veículos e pedestres deve ser pensada ao planejar um empreendimento com ocupação permanente, que comumente atraem

fluxo constante de pessoas. A sinalização e localização de acessos, assim como respeito à acessibilidade devem ser verificados no projeto.

f) Ventilação e Iluminação

O ser humano precisa respirar e receber a iluminação direta do sol. Essas questões estão ligadas à saúde humana, portanto, à qualidade de vida dos habitantes urbanos.

Como referido no tópico anterior, dentro da questão do sistema viário, é preciso prever vias de circulação que garantam a passagem de luz e ar suficientes para a boa convivência daqueles que circulam nas vias urbanas.

As cidades litorâneas têm regramentos específicos quanto à altura e demais índices urbanísticos de suas edificações para garantir a ventilação e a iluminação nas praias.

Dessa forma, quando falamos de empreendimentos de grande porte na área urbana, também deveremos nos atentar para essas questões. Esses empreendimentos deverão ser construídos de forma a garantir que a passagem de luz e ar entre eles e as edificações próximas sejam suficientes.

Deve-se analisar os materiais que são utilizados para construir, o formato e orientação solar. Problemas na ventilação, por exemplo, desencadeiam fenômenos como ilhas de calor.

g) Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

A boa aparência das cidades surte efeitos psicológicos importantes sobre a população, equilibrando, pela visão agradável e sugestiva de conjuntos e de elementos harmoniosos, a carga neurótica que a vida citadina despeja sobre as pessoas que nelas hão de viver, conviver e sobreviver. A estética deverá estar inserida no contexto do desenvolvimento urbano e da qualidade de vida de seus habitantes, para que a paisagem urbana seja equilibrada e funcional.

A paisagem urbana significa que a cidade deve observar padrões estéticos. Ou seja, desde a forma, altura, disposição às fachadas das construções devem estar harmonizadas, trazer uma boa aparência, o que inclui a preservação de ambientes naturais, envolvendo o próprio panorama geral da cidade.

Por isso, a estética urbana aborda o patrimônio natural e cultural. Entende-se patrimônio não necessariamente bens que sejam tombados, mas sim que retratem algum aspecto da história ou da cultura de um povo.

A estética urbana se mostra, tanto nas construções, como nos logradouros urbanos. Seus componentes fundamentais exteriorizam-se no traçado urbano, nas áreas verdes e outras formas de arvoredos, nas fachadas arquitetônicas e no mobiliário urbano, com suas várias espécies.

Portanto, o EIV analisa inclusive a forma com que uma edificação modifica a imagem que se tinha antes do local e se esta imagem se relaciona à memória afetiva do povo sobre o local, o que transformaria ou impactaria a própria identidade.

Muitas vezes, a resistência da população com relação a determinado empreendimento, pode estar relacionada a fatores afetivos e patrimoniais que chegam a inviabilizar um empreendimento ou provocar mudanças em seu projeto.

2.3. Conclusões do EIV

As conclusões do Estudo de Impacto de Vizinhança poderão aprovar a instalação do empreendimento ou atividade, estabelecendo condições ou contrapartidas para seu funcionamento, ou poderão impedir sua realização.

A contrapartida a ser oferecida pelo empreendimento, em troca da possibilidade de sua realização, pode ser de várias ordens, relacionando-se à sobrecarga que ele provocará: no caso de adensamento populacional, poderão ser exigidos áreas verdes, escolas, creches ou algum outro equipamento comunitário; no caso de impacto sobre o mercado de trabalho, poderão ser exigidos postos de trabalho dentro do empreendimento, ou iniciativas de recolocação profissional para os afetados; no caso de empreendimento que sobrecarregue a infraestrutura viária poderão ser exigidos investimentos em semaforização e investimentos em transportes coletivos, entre outros (ALMEIDA, 2006).

O Estudo de Impacto de Vizinhança poderá também exigir alterações no projeto do empreendimento, como diminuição de área construída, reserva de áreas verdes ou de uso comunitário no interior do empreendimento, alterações que garantam para o território do empreendimento parte da sobrecarga viária, aumento no número de vagas de estacionamento, medidas de isolamento acústico, recuos ou alterações

na fachada, normatização de área de publicidade do empreendimento etc (CYMBALISTA, 2001).

O Estudo de Impacto de Vizinhança não pode impedir totalmente a realização de alguns empreendimentos de importância para todo o município. Empreendimentos como cemitérios, aterros sanitários, terminais de ônibus, e outros que realizam serviços fundamentais para o funcionamento de qualquer cidade, correm o risco de sofrer repúdio de todas as regiões em que venham a ser instalados (CYMBALISTA, 2001). O grande desafio no caso do Estudo de Impacto de Vizinhança, portanto, é conseguir chegar a uma equação satisfatória entre os ônus e os benefícios de cada empreendimento, visando a sua vizinhança imediata, mas também, se for o caso, o conjunto da cidade.

A exigência de Estudos de Impacto de Vizinhança embute também o risco de abuso por parte da própria sociedade civil. Algumas sociedades de bairro, principalmente em regiões de elite – historicamente beneficiadas pelas restrições na legislação urbanística – podem instrumentalizar de forma perversa esse tipo de recurso. Um exemplo recente é de um conjunto de edifícios a ser construído no Alto de Pinheiros, bairro de São Paulo. Neste caso, a sociedade de amigos do bairro protestou contra o empreendimento, sob o argumento excludente de que ele “popularizaria” o bairro. Como um dos resultados da pressão, o empreendimento reduziu o número de unidades e aumentou sua metragem, evitando assim uma suposta ameaça à qualidade de vida do bairro, decorrente da chegada de moradores de padrão econômico supostamente mais baixo.

Outra questão a ser tratada refere-se aos prazos e procedimentos referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança. Estes devem ser estabelecidos e cumpridos, de maneira que os procedimentos ocorram em prazos conhecidos e administráveis pelo empreendedor. A partir do momento em que o empreendedor compra o terreno, está contabilizando prejuízos decorrentes da não aplicação dos recursos no mercado financeiro. Prazos excessivamente longos de tramitação de Estudos de Impacto de Vizinhança podem desestimular investimentos nas cidades e fomentar a ciranda financeira.

2.4. Benefícios do EIV

- Corrobora para a aprovação do empreendimento;

- Oferece um conjunto de dados e informações que possibilitaram a contrapartida adequada para o funcionamento do respectivo empreendimento;
- Estabelece parâmetros para a viabilização de ações concretas que tenham como objetivo de salvaguarda o ambiente atingido;
- Contribui para o estabelecimento das reformas necessárias para a viabilidade e implantação do empreendimento;
- Entrar em consonância com os Estudos de Impacto Ambiental.

2.5. Responsável Técnico e Equipe Técnica

O artigo 11 da Resolução CONAMA Nº 237/97 aborda que os estudos ambientais deverão ser feitos por profissionais legalmente habilitados.

Art. 11 – Os estudos necessários ao processo de licenciamento deverão ser realizados por profissionais legalmente habilitados, às expensas do empreendedor.

Parágrafo único – O empreendedor e os profissionais que subscrevem os estudos previstos no caput deste artigo serão responsáveis pelas informações apresentadas, sujeitando-se às sanções administrativas, civis e penais.

2.6. Elaboração Elementar de um Estudo de Impacto de Vizinhança

Sendo o Estudo de Impacto de Vizinhança um trabalho técnico que deve ser apresentado ao Poder Público para ser avaliado e condicionante da obtenção de licença ou autorização para a implantação, construção e operação de empreendimentos ou atividades estipuladas pela lei municipal, é necessário que siga um roteiro de elaboração, sendo exemplificado abaixo o roteiro elaborado pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá:

I. Informações Gerais

- a) Identificação do empreendimento;
- b) Identificação e qualificação do empreendedor (nome ou razão social, endereço completo, telefone e e-mail dos responsáveis legais e pessoas de contato);
- c) Identificação do profissional responsável técnico pelo EIV/RIV (nome, endereço, telefone, e-mail, ART).

II. Caracterização do Empreendimento

a) Descrição da Edificação ou Grupamento de Edificações

Apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo indicação de:

- Nome do empreendimento;
- Localização e dimensões do empreendimento (área total, área parcelada, área construída, área institucional, área verde);
- Certidão de registro imobiliário atualizada;
- Compatibilização do projeto com o plano diretor do município e legislação ambiental e urbanística;
- Justificativa da localização do empreendimento do ponto de vista urbanístico e ambiental;
- Áreas, dimensões, volumetria, pilotis, afastamentos, altura e acabamento da edificação projetada;
- Taxa de impermeabilização e as soluções de permeabilidade;
- Levantamento plani-altimétrico do terreno;
- Mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone na área de influencia;
- Indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário;
- Taxa de ocupação no terreno, coeficiente de aproveitamento e o número de vagas de automóveis geradas;
- Cálculo da outorga onerosa.

b) Descrição do Parcelamento

Descrição do parcelamento do solo proposto ou em processo de implantação acompanhada de projeto e demais documentos necessários à análise ambiental, de modo a permitir avaliar a qualidade da alternativa técnica adotada para o empreendimento, do ponto de vista ambiental e socioeconômico, apresentando também:

- Quadro estatístico da distribuição de áreas propostas para o empreendimento, apresentando as áreas destinadas ao domínio público (sistema viário, áreas verdes, áreas institucionais) e áreas de propriedade particular (lotes, áreas remanescentes);
- Descrição do projeto e suas alternativas tecnológicas e locacionais, especificando para cada uma delas nas fases de construção e operação, a área de influência, as matérias-primas e mão-de-obra, as fontes de energia, os processos e técnicas operacionais, os prováveis efluentes, emissões, resíduos de energia e os empregos diretos e indiretos a serem gerados;
- Volumetria e localização dos acessos e saídas de veículos e pedestres; quantidade de viagens gerada e sua distribuição pelo sistema viário de acesso;
- Nível de ruído gerado (quantidade, qualidade, distribuição temporal);
- Efluente de drenagem de águas pluviais gerado (quantidade, distribuição temporal, local de lançamento);
- Detalhamento das ações em cada etapa de implantação do projeto, incluindo cronograma detalhado e ampliações e expansões previstas;

III. Delimitação da Área de Vizinhança

A delimitação da área de vizinhança dependerá do tamanho do empreendimento, da atividade que será desenvolvida e do local de implantação, podendo ser reduzida a três diferentes áreas:

- Extensão das vias públicas que circunscrevem o empreendimento considerado, para avaliação de impactos sobre as redes de serviços públicos;

- Extensão das vias públicas que circunscvem o empreendimento considerado e a extensão das vias de acesso até os “nós” de tráfego mais próximos, para avaliação de impactos sobre os sistemas viário e de transporte público;
- Quadra do empreendimento, mais as vias públicas lindeiras e os imóveis lindeiros a estas vias públicas, para avaliação de impactos sobre paisagem, sobre atividades humanas instaladas, e sobre os recursos naturais.

IV. Caracterização da Área de Vizinhança

A caracterização da área de vizinhança, e da respectiva população residente, deverá conter no mínimo:

- Mapas e plantas com indicação da área de vizinhança;
- Mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone da área de influência;
- Levantamento plani-altimétrico do terreno;
- Projeto arquitetônico;
- Levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes;
- Indicação das zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo na área de vizinhança;
- Indicação da legislação de uso e ocupação do solo;
- Avaliação da valorização imobiliária no entorno imediato com a implantação do empreendimento;
- Indicação de cursos d'água no entorno do empreendimento num raio de 100m;

- Indicação das características do espaço urbano na vizinhança do empreendimento (população, densidades, taxa de motorização, uso e ocupação do solo, estratificação social), e indicação das tendências de evolução deste espaço urbano;

- Indicação dos equipamentos públicos de infraestrutura urbana disponíveis na vizinhança (água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado, etc), bem como das tendências de evolução desta infraestrutura;

- Indicação do sistema viário e de transportes da vizinhança (identificação das vias, hierarquização das vias, sentido do tráfego, modos de transportes existentes, itinerários das linhas, principais destinos atendidos, terminais, pontos de parada), bem como das tendências de evolução destes sistemas;

- Indicação do sistema de drenagem de águas pluviais da vizinhança (guias, sarjetas e galerias na vizinhança imediata; vales secos, córregos e rios na área de influência), da capacidade deste sistema, bem como das tendências de evolução do sistema de drenagem;

- Interpretação da paisagem local (gabaritos, morfologia do terreno, movimentos de terra, tipologia urbana, eixos visuais, panorâmicas, compartimentações) e das tendências de evolução desta paisagem;

- Demarcação de melhoramentos públicos aprovados por lei previstos na vizinhança do empreendimento;

- Indicação dos bens tombados patrimoniais, edificados e naturais nas esferas municipal, estadual e federal na área de estudo, especialmente na fração urbana e no raio de 300m contados do perímetro do imóvel;

- Indicação dos usos permitidos pela legislação municipal nas vizinhanças do empreendimento.

V. Avaliação do Impacto na Infraestrutura Urbana

- Demonstração da compatibilidade do sistema viário e de transportes, da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento, com a quantidade de viagens geradas pelo empreendimento;
- Indicação de entradas e saídas de veículos no empreendimento;
- Demanda por transporte público e identificação do sistema de transporte coletivo existente;
- Demonstração da compatibilidade do sistema de drenagem, existente na vizinhança imediata e na área de influência do empreendimento, com o aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais gerado pela impermeabilização da área de intervenção;
- Demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos; de abastecimento de energia elétrica declarada pela respectiva concessionária do serviço através de certidão;
- Indicação das transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento na vizinhança imediata e na área de influência do empreendimento (adensamento, uso e ocupação do solo, estratificação social, atração de pessoas, oferta de trabalho, valorização imobiliária, etc);
- Inserção da obra na paisagem da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento (gabaritos, topografia, tipologias, eixos visuais, panorâmicas, compartimentações, espaços livres);
- Equipamentos urbanos e comunitários;
- Escolas públicas e postos de saúde na área de vizinhança;
- Impacto sobre a morfologia urbana avaliando forma, tipo, porte, volumetria e acabamento da edificação projetada em relação ao existente na área de vizinhança;

- Impacto sobre o micro-clima no entorno imediato do empreendimento, verificando as condições de aeração, qualidade do ar e sombreamento.

VI. Avaliação do Impacto Ambiental na Área de Vizinhança

- Síntese dos resultados de diagnóstico ambiental da área de influência do projeto;
- Descrição dos prováveis impactos ambientais da implantação e operação de atividades, considerando o projeto, suas alternativas, os horizontes de tempo de incidência dos impactos, indicando os métodos, técnicas e critérios adotados para sua identificação e interpretação;
- Caracterização da qualidade ambiental futura da área de influência, comparando as diferentes situações da adoção do projeto e suas alternativas, bem como, da sua não realização;
- Descrição do efeito esperado das medidas mitigadoras previstas em relação aos impactos negativos, mencionando aqueles que não puderem ser evitados e o grau de alteração esperado;
- O programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos, indicando os responsáveis por sua execução;
- Recomendações quanto à alternativa mais favorável (conclusões e comentários de ordem geral);
- As medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias e quando for o caso, elaborar programas de monitoramento dos impactos e da implementação de medidas mitigadoras.

VII. Sistema Construtivo do Empreendimento

Deverão ser apresentadas, no mínimo, as seguintes informações sobre as etapas de construção ou implantação do parcelamento:

- Descrição das ações de limpeza do terreno, remoção de vegetação, terraplenagem (corte/aterro), área de bota-fora, etc;
- Localização, dimensionamento e atividades a serem desenvolvidas no canteiro de obras;
- Destino final do material resultante do movimento de terra;
- Destino final do entulho da obra;
- Existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno;
- Estimativa de quantificação de mão-de-obra empregada;
- Origem e estimativa de quantificação dos materiais que serão utilizados, as rotas de transportes e as condições de estocagem;
- Localização e caracterização das áreas de bota-fora;
- Estimativa da área total a ser desmatada, para implantação do projeto;
- Esclarecimentos sobre como será feito o atendimento aos futuros moradores pelos serviços públicos de educação, saúde, segurança e por transporte coletivo;
- Manifestação da empresa concessionária de energia elétrica sobre a capacidade de atendimento à demanda a ser gerada pela implantação do loteamento;
- Estudo para o sistema de drenagem pluvial, identificando as prováveis sub-bacias de drenagem e os dispositivos destinados à disposição de energia.

VIII. Matriz de Impactos

O EIV deverá conter uma Matriz de Impactos que trate de forma sintética da apresentação e dimensionamento dos impactos identificados no levantamento sistêmico, realizado com o objetivo de permitir uma compreensão das alterações impostas no meio ambiente natural e construído segundo uma visão global, abrangendo as inter-relações dos vários aspectos estudados, as consequências impactantes e as medidas para compensá-las ou mitigá-las.

A Figura 1 ilustra uma Matriz de Impacto de Vizinhança retirada do Manual para Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança do Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá.

I.T.	Ação	Elemento impactado	Impacto potencial	Classificação				Medidas mitigadoras	Observações
				P/N	Abr.	Int.	Tem		
Adensamento populacional									
Vegetação e arborização	Paisagismo								
	Arborização								
Infra-estrutura	Esgotam. sanitário								
	Energia elétrica								
	Telefone								
	Coleta de lixo								
	Abastecimento de água								
	Equip. comunitários								
	Saúde e educação								
Sistema viário	Drenagem								
	Capacidade das vias								
	Circulação de pedestres								
	Entrada e saída								
	Geração de viagens								
Fases da obra	Transporte público								
	Sistema viário								
	Destino final de aterro								
	Entulho da obra								
	Cobertura vegetal								
	Ruído								
	Esgotamento sanitário								
Morfologia urbana	Qualidade do ar								

Figura 1: Matriz de Impacto.

Fonte: IPDSA,2008.

3. EIV e EIA

De acordo com ROCCO (2009), o impacto é uma ação que incide sobre um sistema natural ou artificial causando algum desequilíbrio. Pode-se dizer que o impacto ambiental é a alteração do equilíbrio do ecossistema natural e o impacto de vizinhança é a alteração do ecossistema artificial, isto é, construído pelo homem nas cidades, é um impacto urbanístico.

Com o Estatuto da Cidade a análise da licença urbanística passa a contar com um elemento inovador e democrático, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), haja vista que permite à sociedade participar da avaliação de impactos urbanísticos que a construção, a ampliação e o funcionamento de empreendimentos e atividades possam causar à ordem urbanística.

O EIV tem natureza eminentemente técnica, produzida com base em diagnósticos das áreas potencialmente afetadas pelas atividades propostas, assim como com a análise dos efeitos diretos e indiretos, positivos e negativos, das obras e do funcionamento propriamente considerado na vizinhança e no ordenamento urbanístico. O EIV deve incluir alternativas de localizações e o conjunto de medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos gerados.

O RIV (Relatório de Impacto de Vizinhança) deve ser elaborado com um resumo das análises do estudo, escrito em linguagem popular e de forma que seja compreensível e acessível a qualquer cidadão independentemente de formação técnica ou profissional. O RIV é o documento que servirá de consulta à população e de fundamento para a requisição de agendamento de audiência pública.

Tanto o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) devem considerar em sua avaliação a influência na bacia hidrográfica (Política Nacional de Recursos Hídricos, aprovada pela Lei Federal Nº 9.433/97) que passa a ser considerada unidade de planejamento para as políticas públicas.

EIV e EIA são instrumentos inspirados na mesma preocupação, avaliar as proporções das possíveis alterações que um empreendimento, público ou privado, pode ocasionar ao meio ambiente. Ambos os estudos são meios de atuação preventiva, que visam evitar as consequências danosas, sobre o meio ambiente, de um projeto de obras, de urbanismo ou de qualquer atividade.

As atividades sujeitas à elaboração prévia do EIA encontram-se definidas nas resoluções CONAMA 01/06 e CONAMA 237/97 e em leis estaduais e municipais enquanto o EIV é aplicável somente aos casos especificados de forma diferenciada em cada lei municipal.

Estas atividades são sujeitas a elaboração do EIA definidas na resolução CONAMA 01/86:

- I - Estradas de rodagem com duas ou mais faixas de rolamento;
- II - Ferrovias;
- III - Portos e terminais de minério, petróleo e produtos químicos;
- IV - Aeroportos, conforme definidos pelo inciso 1, artigo 48, do Decreto-Lei nº 32, de 18.11.66;
- V - Oleodutos, gasodutos, minerodutos, troncos coletores e emissários de esgotos sanitários;
- VI - Linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230KV;
- VII - Obras hidráulicas para exploração de recursos hídricos, tais como: barragem para fins hidrelétricos, acima de 10MW, de saneamento ou de irrigação, abertura de canais para navegação, drenagem e irrigação, retificação de cursos d'água, abertura de barras e embocaduras, transposição de bacias, diques;
- VIII - Extração de combustível fóssil (petróleo, xisto, carvão);
- IX - Extração de minério, inclusive os da classe II, definidas no Código de Mineração;
- X - Aterros sanitários, processamento e destino final de resíduos tóxicos ou perigosos;
- XI - Usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária, acima de 10MW;
- XII - Complexo e unidades industriais e agroindustriais (petroquímicos, siderúrgicos, cloroquímicos, destilarias de álcool, hulha, extração e cultivo de recursos hídricos);
- XIII - Distritos industriais e zonas estritamente industriais - ZEI;
- XIV - Exploração econômica de madeira ou de lenha, em áreas acima de 100 hectares ou menores, quando atingir áreas significativas em termos percentuais ou de importância do ponto de vista ambiental;

XV - Projetos urbanísticos, acima de 100ha. ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA e dos órgãos municipais e estaduais competentes;

XVI - Qualquer atividade que utilize carvão vegetal, em quantidade superior a dez toneladas por dia.

ALMEIDA (2002) apresenta várias definições de EIA, sendo algumas apresentadas abaixo:

- É considerado como o conjunto de métodos e técnicas (relacionado com o conhecimento técnico e científico sobre o ambiente, a ação e suas inter-relações) visando sempre fornecer informações pertinentes à tomada de decisões quanto aos referidos projetos e programas.
- É o estudo das prováveis mudanças nas características sócio-econômicas e biofísicas do ambiente que possam resultar de uma ação já proposta ou em curso.
- Segue em síntese as seguintes etapas: Entender a ação proposta e o ambiente a ser afetado; determinação dos possíveis impactos sobre o ambiente; apresentação das prováveis consequências ambientais da ação proposta determinando um processo de decisão fundamentado.

O EIV é uma ferramenta de que dispõe a sociedade brasileira para garantir o exercício do direito às cidades sustentáveis, uma vez que se torna participante ativa nos processos de gestão e deliberação urbanística.

No EIV as relações de vizinhanças não podem ser somente resumidas aos aspectos de moradia, circulação, paisagem e infra-estrutura pública, mas também considerar a economia local que igualmente é impactada de forma positiva ou negativa pelas novas intervenções estando necessariamente incluída na avaliação.

Cymbalista (2001) ressalta que a aplicação do EIV implica em muitos riscos e deve ser feita de forma cuidadosa. Normalmente as exigências de medidas mitigadoras ou compensatórias – as contrapartidas, o legado – resumem-se a complementações que não só beneficiam e valorizam – ou até mesmo viabilizam – os próprios empreendimentos. O autor entende que deve-se levar em conta vários impactos: ambientais, paisagísticos, econômicos, sociais e viários.

Segundo Rocco (2009), o EIV tem por fim avaliar os impactos urbanísticos de determinado empreendimentos ou atividades sobre a delimitação espacial do seu entorno e sobre a sociedade como um todo, tendo em vista a análise de quesitos tais quais o adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

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

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

O artigo 37 do Estatuto da Cidade traz os requisitos mínimos que devem estar presentes no EIV e a resolução CONAMA 01/86 que disciplina os procedimentos relacionados à exigência de realização do EIA demonstra uma repetição de abordagens (meio físico, meio biológico e meio socioeconômico) e são ambos inspirados pela mesma preocupação de avaliar as proporções das possíveis alterações que um empreendimento público ou privado pode ocasionar ao meio ambiente. Trata-se de um meio de atuação preventiva (EIA/EIV) que visa a evitar as consequências danosas sobre o ambiente de um projeto de obras de urbanização ou de qualquer atividade.

4. Aspectos Legislativos

O presente capítulo tem como objetivo elencar e analisar as legislações aplicáveis à questão do Estudo de Impacto de Vizinhança, considerando a relevância do estudo no processo de licenciamento de empreendimentos e atividades.

4.1. Âmbito Federal

4.1.1. Constituição da República Federativa do Brasil de 1.988

A constituição de 5 de outubro de 1.988, conhecida como Constituição Cidadã, trouxe alguns mecanismos que asseguram a participação do cidadão exercendo seus direitos.

Serão elencados alguns artigos que configuram o exercício da cidadania, tecendo-se alguns comentários.

Art. 1º, II – Um dos fundamentos do Estado Democrático é o exercício da cidadania.

Art. 5º, LXXII – O cidadão é parte legítima para propor Ação Popular que vise a anulação de ato lesivo público ao meio ambiente entre outros.

Art. 29º - A Lei Orgânica regerá o Município atendendo aos princípios da Constituição Federal e os seguintes preceitos:

XII - As associações representativas da população cooperarão no planejamento municipal.

XIII – A iniciativa popular de cinco por cento do eleitorado poderá constituir projeto de lei de interesse do Município, da cidade ou de bairros.

Art. 170 - Nos princípios gerais da atividade econômica dois incisos são ressaltados para a pesquisa:

III – A função social da propriedade – A partir de 1988 a propriedade passou a ter um valor de acordo com a sua utilização e consequente influência para a sociedade. Até então o proprietário usava, gozava e dispunha contra todos sem nenhuma oposição. Poderia até tê-la de forma improdutiva, subutilizada, esperando enriquecimento da área.

VI - Outro princípio da atividade econômica é a defesa do meio ambiente observando-se o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação que veio influenciar no Código de Defesa do Consumidor.

Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano será executada pelo Poder Público municipal conforme diretrizes gerais do Estatuto das Cidades que veio anos depois a ser discutido, votado e tornado lei. A política de desenvolvimento urbano torna obrigatória a criação de um plano diretor para as cidades com mais de vinte mil habitantes, sendo o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Estabelece a função social da propriedade urbana quando atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade, expressas no plano diretor, sendo que o Poder Público municipal poderá exigir que o proprietário promova o seu adequado aproveitamento, não deixando a propriedade urbana sem edificação, subutilizada ou sem utilização.

Art. 183 - A consequência do abandono da propriedade pode ser a sua posse por alguém por cinco anos com a aquisição do domínio, se não houver oposição do proprietário (usucapião urbano).

Art. 225 – Artigo incluso no Capítulo VI da Constituição Federal que trata do meio ambiente. O artigo dispõe que cabe à coletividade e ao Poder Público o dever de defender o meio ambiente e preservá-lo. Cabe ao Poder Público o estudo prévio de impacto ambiental quando da instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de degradação do meio ambiente. Prevê a publicação do estudo ambiental para análise pública. Prevê sanções penais e administrativas aos causadores de lesões ambientais, independentemente da obrigação de reparar os danos ambientais causados com a obra ou atividade econômica. Faz menção também à necessidade de lei federal para a definição da localidade onde serão instaladas as usinas que operem com reator nuclear.

Pode-se concluir sobre a Constituição Federal do Brasil que:

- A percepção de que a responsabilidade de proteção ao meio ambiente fica compartilhada entre o cidadão e o Poder Público.
- Há nova significação da função social da propriedade.
- Houve a indicação da necessidade de criação de um Estatuto da Cidade tornando o equilíbrio ambiental um fundamento da Constituição.
- Houve também a necessidade de um estudo prévio de impacto ambiental para instalação de um empreendimento.

- Estes preceitos marcaram a Constituição Federal de 1.988 na perspectiva da sustentabilidade ambiental.

4.1.2. Lei Nº 10.406/02 – Código Civil

A Lei Nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, institui o Código Civil e possui artigos que são importantes no presente trabalho de preocupação ambiental que serão elencados a seguir:

Art. 53 - Esse artigo disciplina a organização das associações para fins não econômicos, tais como as associações de moradores, que são fundamentais na participação do diálogo com o Poder Público.

Art. 927 - Trata da obrigação de indenizar dispondo que aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem fica obrigado a reparar o dano. Haverá a obrigação de reparar, independentemente de culpa, quando a lei especificar ou quando a atividade implicar risco para outrem.

Art. 1228 - Esse artigo ratifica a função social da propriedade expressa pela Constituição Federal de 1.988, dispondo no parágrafo primeiro que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as finalidades econômicas urbanas e sociais e de modo a preservar a flora, a fauna, as belezas naturais e o equilíbrio ecológico, bem como evitar a poluição do ar e das águas.

Art. 1277 - Trata dos direitos de vizinhança dando direito ao proprietário de um prédio de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que ali habitam provocadas pela vizinhança. A proibição das interferências considera a natureza da utilização, a localidade do prédio atendidas as normas que distribuíram ou organizaram as edificações em zonas e os limites ordinários de tolerância entre os moradores da vizinhança. Não prevalece esse direito quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o causador pagará uma indenização cabal. Os proprietários podem exigir a redução da interferência ou a sua eliminação quando, for possível.

O proprietário pode levantar a construção que lhe aprouver, salvo o direito da vizinhança e os regulamentos administrativos.

Conclui-se que esse código facilitou a participação popular ao disciplinar as associações de moradores. Ele também condicionou o direito de propriedade a uma função social dispondo o seu exercício ao interesse mais coletivo e deu condições de

defesa ao proprietário de impedir as interferências. Houve a prevalência do interesse público ao direito de propriedade individual, à luz do meio ambiente em que estiver localizado.

4.1.3. Lei Nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade

A Lei Nº 10.257 de 10 de Julho de 2001, autodenominada Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e da outras providências.

Uma diretriz da Política Urbana expressa no Estatuto da Cidade é o estímulo à utilização nos parcelamentos urbanos e nas edificações urbanas de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos ambientais.

O Estatuto da Cidade estabelece que a lei municipal, baseada no Plano Diretor, poderá delimitar área para intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados com o objetivo de alcançar em uma área várias transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental. Esse ato de integração entre a sociedade e Poder Público é chamado de operação consorciada. Essa operação poderá prever a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizem tecnologias visando à redução de impactos ambientais.

Essa operação urbana consorciada conterà, entre outros requisitos, o estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) além de uma contrapartida pelos investidores privados, proprietários, usuários permanentes pelos benefícios usufruídos pelas medidas de modificações de índices e características de parcelamento, o uso e ocupação do solo e subsolo, regularização de construções em desacordo com a legislação vigente e a recepção de incentivos.

O Estatuto da Cidade estabelece que a política urbana é norma de ordem pública e interesse social, regulando o uso da propriedade urbana em prol do bem estar coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como o equilíbrio ambiental.

O objetivo da política urbana é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana mediante diretrizes gerais.

O Artigo 36 do Estatuto da Cidade dispõe que a lei municipal definirá o empreendimento e as atividades privados ou públicos em áreas urbanas dependendo 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.

De acordo com Rocco (2009), o artigo, ao exigir a realização do estudo para construção, faz referência a novos empreendimentos, já para ampliação, se refere àquelas obras já existentes e que aumentarão a área anteriormente ocupada e a capacidade de funcionamento e contempla os empreendimentos em funcionamento que por algum motivo ainda dependem de alvará do Poder Público municipal.

Ao incumbir o Poder Público municipal o estabelecimento dos casos que será necessário o EIV, parte-se da ideia de que tais assuntos serão melhor dirimidos, sobretudo, em âmbito municipal, pois desse modo é possível extrair a realidade fática e jurídica de determinada localidade. Trata-se de uma aproximação da estratégia de pensar globalmente e agir localmente (ROCCO, 2009).

Em seguida, o artigo 37 dispõe que o EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área impactada e suas proximidades. O EIV inclui a análise das seguintes questões:

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

Aos documentos do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança se dará publicidade para consulta por qualquer interessado.

O artigo 38 institui que o EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) nos termos da legislação ambiental.

O Estatuto da Cidade estabelece que o plano diretor aprovado por lei municipal é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. A função

social da propriedade urbana atenderá às exigências de ordenamento da cidade expressas no plano diretor, atendendo às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas. A lei do Plano Diretor deverá ser revista a cada dez anos. Será garantida a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e associações representativas da comunidade e também a publicidade e acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos para constituir o plano diretor. Haverá também um sistema de acompanhamento e controle.

A Lei Nº 12.608 de 2012 introduziu importantes modificações no Capítulo III do Estatuto da Cidade quanto ao Plano Diretor referentes aos municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamento de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos perigosos. Assim, a lei 12.608 estabeleceu:

- a) Mapeamento dessas áreas suscetíveis de degradação/desastre.
- b) Planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastres.
- c) Medidas de drenagem urbana.
- d) Diretrizes para regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares.
- e) Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda.

O artigo 43 do Estatuto da Cidade prevê uma gestão democrática da cidade utilizando os instrumentos:

- I – Órgão colegiados de política urbana
- II – Debates, audiências e consultas públicas
- III- Conferências sobre assuntos de interesse urbano
- IV- Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Pode-se concluir que o Estatuto da Cidade ao regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal estabeleceu diretrizes gerais da política urbana, expôs os

instrumentos necessários da política urbana e também a exigência da criação de um plano diretor democrático para sustentabilidade da cidade, exigindo condições salutaras para o exercício da cidadania, ou seja, o bem estar de todos, exigindo uma função social do uso da propriedade em prol de toda a vizinhança, de toda a comunidade.

4.1.4. Lei Nº 9.605/98 - Lei dos Crimes Ambientais

A Lei Nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 (Lei dos Crimes Ambientais) dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas lesivas ao meio ambiente e das outras providências.

É importante citar alguns crimes contra a administração ambiental e consequente análise:

Art. 56- Esse artigo teve a sua redação determinada pela lei 12305 de 2010 que instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos e estabelece que aquele que produzir, processar, embalar, importar, exportar, comercializar, fornecer, abandonar, transportar, armazenar, guardar, ter em depósito ou usar produto ou substância nuclear ou radioativa, tóxica, perigosa ou nociva a saúde humana ou ao meio ambiente em desacordo com as exigências estabelecidas em lei ou nos seus regulamentos sofrerá uma pena de reclusão de até quatro anos e multa.

Art. 66- Fazer o funcionário público afirmação falsa ou enganosa, omitir a verdade, sonegar informações ou dados técnicos e científicos em procedimento de autorização ou de licenciamento ambiental sofrerá uma pena de reclusão de até três anos e multa.

Art. 69-A- Elaborar ou apresentar estudo (EIV/EIA) ou relatório ambiental falso ou enganoso, inclusive por omissão sofrerá uma pena de reclusão de até seis anos e multa.

A lei trata também de atenuantes e agravantes de pena que poderão diminuir ou aumentar as penas cominadas.

4.1.5. Lei Nº 6.938/81 – Política Nacional de Meio Ambiente

A Lei Nº 6.938/81 de 31 de Agosto de 1981 dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação e das outras providências.

Essa lei objetiva a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida visando assegurar condições ao desenvolvimento socioeconômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana (BRASIL, 1981).

O artigo 6º trata do sistema nacional do meio ambiente (SISNAMA) constituído pelos órgãos e entidades da união, dos estados, do distrito federal e dos municípios, bem como as fundações instituídas pelo Poder Público, responsáveis pela proteção e melhoria da qualidade ambiental.

Assim, além de órgão e entidades locais, municipais, órgãos e entidades estaduais, o SISNAMA está constituído por um órgão consultivo e deliberativo (o Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA) e de órgãos executores (o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA) e do instituto Chico Mendes de conservação da biodiversidade – Instituto Chico Mendes, com redação determinada pela Lei 12.856/2013.

Dentro da Competência do CONAMA está a determinação quando julgar necessário de realização de estudos das alternativas e das possíveis consequências ambientais de projetos públicos ou privados, requisitando aos órgãos federais, estaduais e municipais, bem assim a entidades privadas, as informações indispensáveis para apreciação dos estudos de impacto ambiental, e respectivos relatórios, no caso de obras ou atividades de significativa degradação ambiental, especialmente nas áreas consideradas patrimônio nacional. (Lei 8.028/90 artigo oitavo, inciso II).

Dentre os instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente são citados: zoneamento ambiental, a avaliação de impactos ambientais, o licenciamento e a revisão de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras, as penalidades disciplinares ou compensatórias ao não cumprimento das medidas necessárias à preservação ou correção da degradação ambiental. A Lei Nº 12.651 de 25 de Maio de 2012 determina que o proprietário ou possuidor de imóvel, pessoa natural ou jurídica, pode por instrumento público ou particular ou por termo administrativo firmado perante órgão integrante do SISNAMA, limitar o uso de toda a sua propriedade ou de parte dela para preservar, conservar ou recuperar os recursos ambientais existentes, instituindo servidão ambiental. Está servidão ambiental encontra-se disciplinada no artigo nono.

A Lei Complementar Nº 140 de 8 de Dezembro de 2011 determinou uma nova redação para o *caput* do artigo décimo. Assim a construção, instalação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental dependerão de prévio licenciamento ambiental. O seu parágrafo primeiro exige a publicação no jornal oficial, bem como em periódico regional ou local de grande circulação, ou em meio eletrônico de comunicação dos pedidos de licenciamento sua renovação e a respectiva concessão.

O artigo 14 dispõe sobre a especificação de sanções aplicáveis as condutas e atividades lesivas daqueles transgressores que não cumprirem as medidas necessárias à preservação ou correção dos inconvenientes e danos causados pela degradação da qualidade ambiental.

A Política Nacional do Meio Ambiente constitui-se em importante documento que influenciará no ato de análise, avaliação, concessão de licença de obras ou atividades de significativa degradação ambiental.

4.1.6. Lei Nº 7.347/85 – Estudo Elementar da Ação Civil Pública

A Lei Nº 7.347/85 disciplina a ação civil pública por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, a bens de direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico e da outras providências.

Os danos morais e patrimoniais causados ao meio ambiente, a qualquer outro interesse difuso ou coletivo e à ordem urbanística (sendo esse último acrescido pelo Estatuto da Cidade) são causas de Ação Civil Pública. Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta lei objetivando evitar dano ao ambiente que seja irreversível (BRASIL, 1985).

Tem legitimidade para propor Ação Civil Pública e ação cautelar o Ministério Público e associação constituída há mais de um ano e que inclua em suas finalidades institucionais a proteção ao meio ambiente. Qualquer pessoa poderá e o servidor público deverá provocar a iniciativa do Ministério Público trazendo-lhe informações sobre fatos que constituam objeto da Ação Civil Pública e indicando-lhe os elementos de sua convicção.

Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz determinará o cumprimento da prestação da atividade devida ou a

cessação da atividade nova, sob pena de execução específica ou de cominação de multa diária.

A Lei Nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, o Código do Consumidor, traz também no artigo 81 e seguintes uma fonte de apoio para a Ação Civil Pública.

4.2. Âmbito Estadual

4.2.1. Decreto Nº 44.820/14

O Decreto Estadual Nº 44.820/14 dispõe sobre o Sistema de Licenciamento Ambiental (SLAM) e das outras providências.

O artigo 2º define que estão sujeitos ao licenciamento ambiental os empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como capazes sob qualquer forma de causar degradação ambiental.

O anexo 1 desse decreto traz os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental, atribuindo competência ao INEA de alterar o anexo 1 por Resolução.

O órgão ambiental licenciador poderá instar o empreendedor a requerer a licença ambiental no caso em que considerar o empreendimento ou atividade potencialmente poluidores, mesmo que não conste no anexo 1 ou cujo impacto ambiental seja classificado como insignificante.

O artigo 5º define licença ambiental como atos administrativos mediante os quais o órgão estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que devem ser atendidas para a localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos ou atividades considerados de efetiva ou potencialmente poluidores ou aqueles que, sob qualquer forma possam causar degradação ambiental.

Eis uma parte do anexo 1 com as atividades sujeitas ao licenciamento ambiental: Extração de minerais, agricultura e extração de vegetais e silvicultura, borracha, química, produtos farmacêuticos e veterinários. Em sua maioria são fábricas e grandes construções, ferrovias, barragens, produção e distribuição de energia, eletricidade e outras.

Assim, o decreto estadual definiu as atividades que estarão sujeitas ao estudo de impacto ambiental.

4.3. Âmbito Municipal

O Estatuto da Cidade destacou a necessidade de que os municípios brasileiros instituíam em lei a relação dos empreendimentos e atividades para as quais seja exigida a elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança como condicionante indispensável para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos.

Assim, de acordo com a realidade local, cada município irá realizar o conjunto de normas referentes às exigências de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, conteúdo, prazos e formas de realizações, os meios de publicidade e de participação da sociedade na avaliação dos impactos urbanísticos.

Muitos municípios brasileiros ainda não dispõem de estruturas públicas suficientes para o suporte das políticas ambientais, deixando as tarefas do licenciamento e da avaliação de impacto ambiental para os órgãos competentes estaduais. Entretanto, o Estatuto da Cidade dispõe que a avaliação de impactos urbanísticos insere-se na competência privativa dos municípios.

A análise da legislação municipal do município de Niterói e do município do Rio de Janeiro trará a realidade de como o estudo de impacto de vizinhança está sendo exigido para a concessão da licença urbanística.

4.3.1. Município do Rio de Janeiro

4.3.1.1. Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro

A Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro foi aprovada em 05 de abril de 1990, tendo recebido até o ano de 2014, 26 emendas. Nela, é reconhecido o direito de vizinhança e a necessidade de elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança para o licenciamento de obras, apresentando aspectos mínimos que devem constar no relatório.

Em seu artigo 436, é reconhecido o direito de vizinhança para o licenciamento de obras no município. Esse artigo assegura aos proprietários e moradores dos imóveis ao entorno, o direito de intervir, verificar e exigir adequações do projeto à legislação. Os interessados e os terceiros legalmente qualificados poderão manifestar-se a respeito do projeto através de uma consulta ao processo de licença. As associações de moradores poderão exercer o direito de vizinhança após assembleia

convocada para tratar desse assunto. Após expedição da licença, o Poder Público é obrigado a publicar edital do projeto licenciado para conhecimento de terceiros.

O artigo 444 exige a realização de estudos e avaliações de impacto ambiental e urbanístico para autorização de implantação de empreendimentos imobiliários e industriais com a instalação de equipamentos urbanos e de infraestrutura modificadores do meio ambiente. Esse estudo é de responsabilidade administrativa do órgão expedidor cabendo o ônus ao postulante, sendo garantido o acesso ao relatório em audiências públicas, e de sua contestação às entidades representativas da sociedade civil.

A Lei Orgânica Carioca, em seu artigo 445, avança na aproximação entre os campos ambiental e urbano, criando o instrumento que será instituído pelo Estatuto da Cidade, 11 anos mais tarde. Esse artigo assim dispõe:

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

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

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

A Lei Orgânica Carioca de 1990 já previa a necessidade do estudo de impacto de vizinhança (EIV) para projetos que trariam grandes impactos ambientais para toda a comunidade. Esse estudo é essencial para a organização urbana, verificando a viabilidade de infraestrutura, de sistema viário, dentre outros, garantindo um bem-estar e qualidade de vida para a população. Assim, se não houver condições urbanísticas adequadas, o projeto não poderá ser aprovado.

Em seu artigo 447, a lei expõe que o público terá acesso ao projeto na região administrativa em local de fácil acesso, obtendo informações esclarecedoras de suas características e seu conteúdo. O órgão público estabelecerá um prazo nunca inferior a vinte e cinco dias para que as associações de moradores se manifestem de forma documental, caso discordem de algo no projeto, sendo assim, realizada uma audiência pública obtendo informações suplementares.

No seu capítulo V, a Lei Orgânica trata da política urbana, apresentando o plano diretor como instrumento básico e parte integrante do processo de planejamento municipal, contendo diretrizes de uso e ocupação do solo, zoneamento, índices urbanísticos e áreas de especial interesse, articuladas com as econômico-financeiras e administrativas. O poder executivo é quem conduz as fases de discussão, elaboração e implementação do plano diretor sendo garantida a participação popular nessas fases.

A Lei Orgânica, em seu artigo 270 parágrafo 6º, dispõem que a elaboração e execução dos planos municipais obedecerão às diretrizes do plano diretor e terão acompanhamento e avaliação permanentes.

O artigo 454 da Lei Orgânica define que o plano diretor conterá disposições que assegurem a preservação do perfil das edificações de sítios e logradouros de importância especial para a fisionomia urbana tradicional da Cidade.

O artigo 488 exige a comprovação da existência de redes de esgoto sanitário e de estação de tratamento ou de lagoa de estabilização capacitadas para o atendimento das necessidades de esgotamento sanitário a serem criadas para a obtenção da licença de edificações.

4.3.1.2. Lei Complementar Nº 111/11 – Plano Diretor

A lei complementar número 111, de 1º de Fevereiro de 2011, dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor no Rio de Janeiro e dá outras providências.

O artigo 37 traz como um dos instrumentos de aplicação da política urbana de gestão do uso e ocupação do solo o Relatório de Impacto de Vizinhança.

O atual Plano Diretor trata especificamente do Relatório de Impacto de Vizinhança em seus artigos 99 à 102. O objetivo dessa seção XII é esmiuçar o que foi exposto no artigo 445 da Lei Orgânica Municipal do Rio de Janeiro.

No artigo 99, o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) é definido como o instrumento destinado à avaliação dos efeitos negativos e positivos decorrentes da implantação ou ampliação de um empreendimento, o que corresponde com o que foi estabelecido no artigo 37 do Estatuto da Cidade.

No RIV deve constar também, de acordo com o artigo 99, a identificação de medidas para a redução, mitigação ou extinção dos efeitos negativos o que anteriormente não era citado em lei. Esse instrumento abrange execução de obras e concessão de alvarás de funcionamento de atividades que importem em substancial aumento na circulação de pessoas e tráfego de veículos, ou em utilização massiva da infraestrutura, ou ainda naqueles que causem incômodos ambientais à população, a exemplo de emissões líquidas, sólidas, sonoras ou condições que impliquem em baixa capacidade de circulação do ar, entre outras, de forma a adequar o empreendimento à capacidade física e ambiental da região, tendo como exceção os templos religiosos de qualquer culto.

No artigo 100, o Plano diretor define que no Relatório de Impacto de Vizinhança para o município do Rio de Janeiro deve constar a definição dos limites da área impactada, assim como, a avaliação técnica quanto as interferências, a descrição das medidas mitigadoras, os procedimentos de controle e a análise da intensificação do uso e ocupação do solo, principalmente em relação à demanda por transporte público e tráfego viário. Os interessados poderão consultar os documentos integrantes do RIV no órgão competente do Poder Público Municipal.

Art. 100. O Relatório de Impacto de Vizinhança deverá conter:

I. Definição dos limites da área impactada em função do porte do empreendimento e/ou atividades e das características quanto ao uso e localização e condições de acessibilidade;

II. Avaliação técnica quanto às interferências que o empreendimento e/ou atividade possa causar na vizinhança;

III. Descrição das medidas mitigadoras dos impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento e/ou atividade e seus procedimentos de controle;

IV. Análise da intensificação do uso e ocupação do solo, a geração de viagens de pessoas e veículos motorizados ou não, relacionado à demanda por transporte público e tráfego viário.

O artigo 101 trata dos princípios que devem reger a apresentação e aprovação do RIV, sendo eles citados abaixo:

I - gestão Democrática da Cidade;

II - função sócio-ambiental da cidade e da propriedade;

III - planejamento Participativo;

IV - sustentabilidade urbano-ambiental e

V - justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes da urbanização.

O artigo 102 expõe os critérios que devem orientar o procedimento do RIV. Deve-se avaliar sustentabilidade, a pertinência e adequação da implantação do empreendimento, verificar a adequação do empreendimento nos termos do planejamento municipal e a exigência de medidas mitigadoras ou compensatórias do impacto criado.

4.3.1.3. Lei Complementar N.º 90/08

A Lei Complementar N.º 90 de 20 de maio de 2008 dispõe sobre as regras para o descomissionamento de atividades poluidoras e a aprovação de parcelamento de solo, edificação ou instalação de atividades em imóveis contaminados por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública.

Em seu artigo 3º, fica determinada a obrigatoriedade da elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o processo de descomissionamento de atividades poluidoras, devendo o estudo ser realizado apenas por profissionais ou empresas habilitados e devidamente credenciados no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura-CREA/RJ. A elaboração dos EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e o

proprietário do imóvel é quem arcara com os custos decorrentes da elaboração do EIV e da realização das medidas reparadoras, devendo o estudo contemplar os seguintes itens:

I - a caracterização e a quantificação de resíduos ou materiais depositados no solo e no subsolo ou armazenados no interior do imóvel;

II - o grau de contaminação e de risco ambiental derivado da deposição ou permanência dos respectivos materiais no imóvel;

III - as medidas e procedimentos de reparação da contaminação a serem adotadas pelo proprietário do imóvel; e

IV - as medidas e procedimentos de remoção de materiais armazenados no interior do imóvel.

4.3.1.4. Projeto de Lei Complementar Nº 105/2015

O Projeto de Lei Complementar Nº 105/2015 institui a aplicação do Estudo Prévio de Impacto de vizinhança – EIV e o seu respectivo Relatório – RIV, no município do Rio de Janeiro, e dá outras providências.

O capítulo I estabelece algumas definições, sendo finalmente diferenciado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), como citado abaixo:

I – Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV: documento de caráter técnico-científico, que se configura como instrumento auxiliar de política urbana, integrante do licenciamento municipal destinado à análise prévia dos efeitos e impactos negativos e positivos na área de influência do empreendimento ou atividade públicos ou privados, decorrentes da sua implantação, construção, ampliação, funcionamento, demolição ou descomissionamento, que deve conter o inteiro teor de todos os levantamentos, cálculos e estimativas, os impactos e as medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias;

II – Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV: documento de caráter informativo que deve conter, resumidamente, os elementos do EIV, com linguagem acessível à população, contemplando, no mínimo: a descrição do empreendimento ou atividade, as áreas de influência, seus impactos e as medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias;

O capítulo II que trata da Transparência e da Participação Pública do EIV-RIV dá publicidade aos documentos ficando disponíveis para consulta no órgão competente do Poder Executivo municipal e em sítio eletrônico por qualquer interessado. O órgão licenciador manterá banco de dados público podendo as informações serem utilizadas na elaboração de outros EIV-RIV ou decisões administrativas subsequentes.

O capítulo III institui a Comissão de Análise do EIV-RIV contendo um representante do Urbanismo, do Meio Ambiente e do Transportes e Circulação Viária, podendo ser integrado um representante de outros órgãos de competências que envolvam suas áreas

O capítulo IV define o EIV-RIV como um instrumento auxiliar de planejamento e monitoramento, de subsídio à tomada de decisão; traça os objetivos da aplicação do EIV-RIV; listando os empreendimentos e atividades sujeitos ao EIV-RIV em função de seu porte, localização e magnitude dos potenciais impactos; elencando os elementos mínimos para a sua composição; elaboração e análise do EIV-RIV com várias fases.

O capítulo V trata de penalidades e multas aplicadas sobre o requerente em caso de informações, dados e análises inverídicas e não cumprimento das medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias.

O capítulo VI estabelece que a elaboração e análise do EIV-RIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental e que os custos da elaboração do EIV-RIV, da realização da audiência pública e da execução das medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias correrão por conta do requerente da licença do empreendimento ou atividade.

É importante esclarecer que se trata de um projeto de lei, ainda não aprovado, não tendo portanto validade no momento, não havendo ainda uma regulamentação que possibilite a aplicação do instrumento da avaliação do impacto urbanístico com todas as suas implicações de elaboração, competência, etapas, custos operacionais, ônus ao requerente da licença e outras.

4.3.1.5. Lei Complementar Nº 101/09

A Lei Complementar Nº 101, de 23 de Novembro de 2009, do Município do Rio de Janeiro, modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação

Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro e dá outras providências.
(Porto Maravilha do RJ).

A Lei Complementar possibilitará ao Poder Público Municipal de realizar uma série de intervenções com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental da Região do Porto do Rio de Janeiro na Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU.

A lei não estabelece prazo de encerramento, mostra os princípios que nortearão a operação, as suas diretrizes, dispondo das seguintes ferramentas:

I - instituição de parcerias entre o Poder Público e o setor privado;

II - consórcios públicos;

III - utilização de instrumentos de mercado de capitais;

IV - instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro.

O artigo 28 ao tratar da Sustentabilidade Ambiental e Energética exige que a construção de edifícios multifamiliares, comerciais e de equipamentos culturais e desportivos nas áreas incluídas na presente Operação Urbana Consorciada adote padrões construtivos que propiciem:

I - economia no consumo de água e reaproveitamento de águas pluviais e servidas;

II - economia e/ou geração local de energias limpas;

III - uso de aquecimento solar;

IV - uso de “telhados verdes” e/ou reflexivos do aquecimento solar;

V - e projetos que maximizem a ventilação e iluminação natural;

VI - uso de materiais com certificação ambiental; e

VII - facilitação de acesso e uso do sistema cicloviário.

O artigo 33 dispõe que o Poder Público poderá utilizar os seguintes instrumentos além de outros previstos no Plano Diretor e no Estatuto da Cidade: Direito de Preempção (ou de preferência) e Estudo de Impacto de Vizinhança.

A criação da Operação Urbana Consorciada está sujeita à prévia elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para a implantação dos usos, em função

dos impactos gerados ao meio ambiente natural e construído, no patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

O EIV será executado de forma a qualificar e quantificar os impactos positivos e negativos da OUC, incluindo a análise no mínimo dos seguintes quesitos:

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

O EIV da OUC deverá contemplar os efeitos cumulativos e sinérgicos dos diversos empreendimentos e intervenções quanto:

I - à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades;

II - à sua relação com a rede estrutural de transportes e demais infraestruturas na Cidade do Rio de Janeiro; e

III - à sua relação com as demandas por transporte público, sistema viário e demais serviços na Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

O Poder Público fará a publicidade dos documentos integrantes do EIV ficando disponíveis para consulta em pelo menos cinco locais de acesso público para qualquer interessado. O EIV poderá indicar a necessidade de modificações no programa básico de ocupação da área e indicar ajustes em parâmetros urbanísticos. O Plano da OUC, o Programa Básico de Ocupação da Área e a implementação da cobrança das contrapartidas serão iniciadas somente após a conclusão e a aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança da OUC.

A prefeitura do Rio de Janeiro através dessa Lei Complementar 101 de 2009 está dando um salto de qualidade para as atuais e futuras gerações, mostrando a necessidade da consciência ambiental, realizando uma educação ambiental nos seus projetos, tornando-os sustentáveis a medida que coloca pilares como o reaproveitamento da água, com a utilização de energia limpa, com uso do

aquecimento solar, a ventilação e iluminação natural e o acesso ao sistema cicloviário. Esses quesitos encontram-se estabelecidos na elaboração dos Estudos de Impacto Ambiental expressos no artigo 35 dessa lei. Assim, preocupando-se com a conservação, proteção, economia de energia, busca de novas alternativas saldáveis de transporte, mobilidade, cria-se um projeto básico que deve ser seguido pelos empreendedores de grandes transformações imobiliárias. Assim, ao invés de punir após as construções, já mostra os quesitos saldáveis de proteção ambiental, de qualidade de vida que devem ser seguidos desde o início da realização de grandes projetos de transformação.

A Área Especial de Interesse Urbano (AEIU), a Operação Urbana Consorciada da Área Central do Rio de Janeiro mostra preocupação com a população de baixa renda atingida pelas intervenções urbanísticas. Assim, desenvolverá um programa que inclui entre outras providências a implantação de unidades habitacionais de interesse social e o incentivo ao desenvolvimento de processos participativos com a elaboração de planos de desenvolvimento sustentáveis locais para as comunidades afetadas.

Concluindo-se a análise do estudo da OUC podemos afirmar a direção objetiva da prefeitura preocupando-se com a criação de uma qualidade de vida para as comunidades, sem deixar de progredir, de desenvolver, transformar as áreas degradadas ou abandonadas como estava a área do porto do Rio de Janeiro no centro da cidade. Assim a prefeitura do Rio de Janeiro garante às gerações atuais e futuras o direito as cidades sustentáveis.

4.3.2. Município de Niterói

4.3.2.1. Lei Orgânica do Município de Niterói

A Lei Orgânica do Município de Niterói não dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, entretanto no Capítulo VII – do Urbanismo, da Política Urbana, do Meio Ambiente, da Pesca e da Política Agrícola e Agrária, traz uma gama de diretrizes objetivando coibir o impacto que o município de Niterói possa sofrer com obras irregulares ou atitudes ilícitas.

A lei orgânica trata a função social da cidade como o direito que o munícipe tem de acesso à moradia, transporte público, saneamento geral básico, energia elétrica, gás canalizado, iluminação pública, cultura, lazer e recreação, segurança, preservação, proteção e recuperação do patrimônio ambiental, arquitetônico e cultural e ter garantida a contenção de encostas e precauções quanto a inundações.

A lei orgânica define o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Integrado como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, do uso e ocupação do solo, servindo de referência para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município e expressando as exigências fundamentais de ordenação da Cidade. Estabelece alguns princípios: Dispor sobre zoneamento, parcelamento do solo, seu uso e ocupação, construções e edificações, proteção ao meio ambiente, licenciamento e fiscalização e parâmetros urbanísticos básicos, definir o zoneamento para atividades extrativas, industriais, residenciais, mistas e de serviços, através da utilização racional do território e dos recursos naturais através de controle de sua implantação e do seu funcionamento.

A Lei Orgânica ao tratar do meio ambiente no capítulo VII sessão três pretende criar o sistema municipal do meio ambiente para organizar, coordenar e integrar o órgão e entidades da administração pública direta e indireta com o fim de condicionar a implantação de instalações e atividades efetiva e potencialmente causadoras de significativas alterações do meio ambiente e da qualidade de vida à previa elaboração de Estudo de Impacto Ambiental, a que se dará publicidade, além de condicionar a expedição de licenças e alvarás e sistemas de concessão e permissão de serviços públicos à observância das normas estabelecidas pelo Sistema Municipal do Meio Ambiente.

A Lei Orgânica adota o princípio do poluidor-pagador devendo arcar com os custos de monitoramento, controle e recuperação das alterações do meio ambiente decorrentes do seu exercício infracional. Expõe finalmente as sanções administrativas das infrações à Legislação Municipal de proteção ao meio ambiente através de multas, embargo ou interdição e também casação do alvará de funcionamento.

Assim, a Lei Orgânica de Niterói traz uma imensa preocupação com o meio ambiente, mesmo não tratando diretamente do Estudo de Impacto de Vizinhança, traz instrumentos que podem ser usados pela comunidade para a garantia do direito às cidades sustentáveis.

4.3.2.2. Lei Nº 1.157/92 alterada pela Lei Nº 2.123/04 - Plano Diretor

O Plano Diretor de Niterói é um instrumento básico da política de desenvolvimento urbano prevendo a participação da coletividade orientando agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão da cidade. O Plano Diretor estabelece que o exercício de direito de propriedade dos bens imóveis atenderá a sua

função social subordinando os direitos de correntes da propriedade individual aos interesses da coletividade compatibilizando o direito de construir a função social com a capacidade de atendimento dos equipamentos e serviços públicos, com a preservação da qualidade do meio ambiente e do patrimônio cultural e com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança.

O artigo 8º considera os instrumentos do planejamento municipal. Dentre eles: o Estudo Prévio de Impacto Ambiental e o Estudo de Impacto de Vizinhança e a gestão orçamentária participativa. Prevê o controle social dos dispêndios de recursos por parte do Poder Público Municipal garantindo a participação da comunidade, movimentos e entidades da sociedade civil através de promoção de audiências públicas e debates, publicidade, acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos assim como a apreciação nos conselhos municipais competentes.

O Plano Diretor refere-se ao Estudo de Impacto de Vizinhança quando dispõe sobre a transferência do direito de construir (artigo 12) e sobre a operação urbana consorciada (artigo 13)(ROCCO, 2009). Nesse caso o novo texto alterado pela Lei Nº 2.123 de 2004 condiciona a aprovação de lei para a implementação da operação urbana consorciada à prévia elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e à aprovação do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança, havendo a previsão da elaboração dos dois documentos, que assumem papéis distintos.

É importante a definição que o artigo 13 traz sobre a Operação Urbana Consorciada como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

O artigo 16 define o direito de preempção conferindo ao Poder Público Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, que poderá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, ordenamento e direcionamento da expansão urbana dentre outras necessidades.

A Lei Nº 2.123 de 2004 deu nova redação ao artigo 17 da Lei Municipal Nº 1.157/92, que instituiu o Plano Diretor, dispondo dentre outras coisas sobre a

exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança. O legislador municipal adequou o plano municipal de 1992 aos novos preceitos do Estatuto da Cidade do ano de 2001, tornando o texto niteroiense atualizado, como segue abaixo:

Art. 17 - 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.

§ 1º - O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.
- VIII - nível de ruídos;
- IX - qualidade do ar;
- X - vegetação e arborização urbana;
- XI - capacidade da infraestrutura de saneamento.

Há no artigo citado a obrigação de publicidade dos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança para consulta por qualquer interessado, oportunizando a participação popular na decisão de concessão de licenças ou autorizações de construir, ampliar ou funcionar determinado empreendimento.

O artigo 94 indica sobre o projeto para o funcionamento de indústria, dispõe que para fins de concessão de licença de localização de indústrias, deverá ser considerado o potencial poluidor da indústria e o nível local de saturação dos poluentes no ambiente, a fim de resguardar a qualidade ambiental.

4.3.2.3. Lei Nº 2.051/03

A Lei Municipal de Niterói Nº 2.051 de 2003 define os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e dispõe sobre a elaboração e análise, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001).

Essa Lei anterior ao Plano Diretor de Niterói já dispunha sobre a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança para a obtenção de licenciamento ou autorização de construção ou funcionamento para os seguintes empreendimentos públicos ou privados:

I - assistência médica sem internação, laboratórios de análises clínicas e patológicas, instalações radiológicas, de radioterapia, quimioterapia e quimioterapia, clínicas veterinárias com internação ou guarda de animais, serviços de diversões, tais como boliches, restaurantes, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica, creches, estabelecimentos de ensino pré-escolar, de Ensino Fundamental e não seriados, tais como cursos de línguas, dança, música, artes marciais, academias de ginástica, com área construída computável (ACC) igual ou superior a dois mil e quinhentos metros quadrados (2.500m²);

II – estabelecimentos de ensino médio, superior e técnico-profissionalizantes e cursos com área construída computável (ACC) igual ou maior a cinco mil metros quadrados (5.000 m²);

III - centros culturais, museus, entrepostos, armazéns, depósitos, centros comerciais, shopping centers, lojas de departamentos, supermercados e hipermercados, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável (ACC) igual ou superior a dez mil metros quadrados (10.000m²);

IV - assistências médicas com internação com área construída computável (ACC) igual ou superior a quinze mil metros quadrados (15.000m²);

V - cinema, teatro, locais de culto e auditório com Área Construída Computável acima de cinco mil metros quadrados (5000m²);

VI - escritórios para prestação de serviços e meios de hospedagem em geral, exceto hotéis-residência, residenciais com serviço ou similares, com Área Construída Computável acima de vinte e cinco mil metros quadrados (25.000m²);

VII - edificações ou grupamento de edificações com uso comercial ou

misto, individual ou coletivo, e, com área edificável computável igual ou superior a vinte mil metros quadrados (20.000m²);

VIII - edificações ou grupamento de edificações com uso residencial e hotéis-residência, residenciais com serviço ou similares com área edificável computável igual ou superior a vinte e cinco mil metros quadrados (25.000m²);

IX - edifícios garagem com área total construída (ATC) igual ou superior a trinta mil metros quadrados (30.000m²);

X - garagens de veículos de transportes coletivos, de cargas, transportadoras ou táxis, com área total construída (ATC) igual ou superior a quatro mil metros quadrados (4.000m²) ou com área de terreno (AT) igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000m²);

XI - loteamentos e condomínios com declividade média acima de trinta por cento em, pelo menos, cinquenta por cento de sua área e com área de terreno (AT) igual ou superior a cinquenta mil metros quadrados (50.000m²) e loteamentos e condomínios com área de terreno (AT) superior a cento e cinquenta mil metros quadrados (150.000m²);

XII - clubes recreativos ou desportivos com área de terreno (AT) de até vinte mil metros quadrados;

XIII - edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, com área total construída (ATC) igual ou superior a quatro mil metros quadrados (4.000m²) ou com área de terreno (AT) igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000m²) e atividades industriais enquadradas como de médio e alto potencial poluidor conforme MN-050 da FEEMA, com qualquer área;

XIV - empreendimentos com uso extraordinário destinado a esportes e lazer, tais como parques temáticos, autódromos, estádios e complexos esportivos;

XV - empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a trinta mil metros cúbicos;

XVI - intervenções e empreendimentos que constituam objeto de uma operação urbana consorciada;

XVII - terminais rodoviários, metroviários e hidroviários;

XVIII - túneis, viadutos, garagens subterrâneas, vias expressas rodoviárias e metroviárias.

Essa Lei estabeleceu também a isenção do Estudo de Impacto de Vizinhança quando do licenciamento de edificações unifamiliares. O EIV e o seu respectivo

Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) serão exigidos mesmo que o empreendimento ou atividade esteja sujeito ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), requerido nos termos da legislação ambiental.

A lei de Niterói refere-se ao EIV e ao RIV de forma distinta, condicionando o licenciamento e autorização para a construção e funcionamento de empreendimentos e atividades à prévia elaboração e aprovação do Estudo e do Relatório de Impacto de Vizinhança. A distinção entre Estudo e Relatório está em total conformidade com as normas gerais do Estatuto da Cidade assim como apresenta a necessária analogia ao procedimento da avaliação de impacto ambiental, na forma do disposto pela Resolução CONAMA 01/86, que instituiu o Estudo de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente.

Assim o artigo 2º da lei, define alguns conceitos, dentre eles o de Estudo de Impacto de Vizinhança que é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação. O artigo também apresenta o conceito de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) que é o relatório sobre as repercussões significativas dos empreendimentos sobre o ambiente urbano, apresentado através de documento objetivo e sintético dos resultados do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), em linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais. Ao definir vizinhança como imediações do local onde se propõe o empreendimento ou atividade considerada uma área de até cem metros a partir dos limites do terreno, o legislador não considerou que essa definição precisa de cem metros não condiz com os efeitos dos impactos ambientais causados em seu local, em seu entorno (ROCCO, 2009). Cada atividade, empreendimento, obra provoca um grau de impacto diferente podendo atingir áreas de dimensões diferentes.

O artigo 3º esclarece os quesitos mínimos para a elaboração da avaliação de impactos (EIV/RIV) de forma a permitir a avaliação dos impactos benéficos e dos adversos que um empreendimento ou atividade causaram na sua vizinhança. A lei de Niterói reproduz a relação disposta no Estatuto da Cidade, acrescentando a análise do nível de ruídos, da qualidade do ar, da vegetação e arborização urbana e da capacidade da infraestrutura de saneamento.

O artigo 4º expõe os itens que comporão o EIV/RIV de forma didática, explicativa como se fosse um formulário que deve ser preenchido com dados informativos mínimos, assim expressos:

Art. 4º O EIV/RIV deverão conter, no mínimo, os itens abaixo, contemplando as questões relacionadas no art. 3º desta Lei:

I - apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo indicação de:

localização;

atividades previstas;

áreas, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;

levantamento plani-altimétrico do terreno;

mapeamento das redes de água pluvial; água, esgoto, luz e telefone no perímetro do empreendimento;

indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no Sistema Viário.

II - descrição da área de vizinhança e da respectiva população residente, indicando no mínimo:

levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes, localizados na área de vizinhança, conforme definida nesta Lei;

indicação das zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo na área de vizinhança, conforme definida nesta Lei;

indicação dos bens tombados a nível municipal, estadual e federal, na fração urbana e no raio de 100 (cem) metros contados do perímetro do imóvel ou imóveis onde o empreendimento está localizado.

III - compatibilização com planos e programas governamentais, com a legislação urbanística e ambiental e com a infraestrutura urbana e o Sistema Viário na área de vizinhança, contemplando no mínimo os seguintes aspectos:

demarcação de melhoramentos públicos, em execução ou aprovados por lei na vizinhança;

certidão de diretrizes referentes à adequação ao Sistema Viário fornecida pelo órgão municipal competente;

demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos, de abastecimento de energia elétrica, declarada pela respectiva concessionária do serviço.

IV - identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de implantação, operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo no mínimo:

destino final do material resultante do movimento de terra;

destino final do entulho da obra;

existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno;

produção e nível de ruído.

V - definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;

VI - elaboração de programas de monitoramento dos impactos e da implementação de medidas mitigadoras.

A instrução técnica traz a definição dos requisitos necessários a elaboração do EIV/RIV e de acordo com a natureza específica do empreendimento ou atividade será expedida pelo órgão responsável, no prazo de trinta dias a partir da protocolização do projeto para a aprovação. A instrução técnica indicará o número de exemplares de EIV/RIV a ser apresentado ao órgão municipal. O EIV/RIV será elaborado por uma equipe multidisciplinar com membros credenciados responsáveis pelas informações, resultados e conclusões apresentados. O órgão municipal verifica a adequação do EIV/RIV a instrução técnica e deliberará sob sua aceitação.

Durante o prazo (90 dias) para análise técnica do EIV/RIV caberá ao órgão competente:

- Exigir esclarecimentos e complementações.
- Disponibilizar os documentos para consulta pública para aceitação.
- Receber manifestações por escrito.

A participação da sociedade na audiência pública será realizada de acordo com regulamentação municipal específica, sempre que o órgão municipal competente julgar necessário ou por outros órgãos públicos municipais, por mais de cinco organizações não governamentais constituídas há mais de um ano com sede no Município de Niterói e documentação atualizada ou por requerimento de, no mínimo, cem cidadãos comprovadamente residentes, um por domicílio, titulares de imóveis na vizinhança do empreendimento ou da atividade em análise.

Publicidade dos documentos é exigência do Plano Diretor (alterado pela Lei 2.123 de 2004) que obriga a sua disponibilização para consulta no órgão competente. O diário oficial do município e a página oficial da prefeitura na rede mundial de computadores – INTERNET – são os meios de divulgação das informações, inclusive para convocação de audiências públicas.

O artigo 6º da lei dispõe sobre a análise técnica do estudo, com as seguintes exigências:

I - caracterização do empreendimento, atividade e da respectiva área;
II - legislação aplicável;

III - análise dos impactos ambientais previstos;

IV - análise das medidas mitigadoras e compensatórias propostas;

V - análise dos programas de monitoramento dos impactos e das medidas mitigadoras;

VI - conclusão sobre a aprovação, proibição ou determinação de exigências, se necessário, para concessão da licença ou autorização do empreendimento ou da atividade em questão.

Nota-se no inciso VI do artigo 6º que o órgão técnico pode aprovar a concessão da licença ou autorização do empreendimento ou atividade; pode proibir; pode determinar exigências.

Dentre os itens expostos, não foi apresentado os documentos recebidos nas audiências públicas. Entretanto, a participação da população manifestada nessas audiências provocam decisões dos técnicos exigindo que medidas mitigadoras e compensatórias sejam tomadas pelo empreendedor condicionando a aprovação do EIV/RIV que foi apresentado.

4.3.2.4. Lei Nº 3.061/13

A Lei Nº 3.061, de 3/12/2013 de Niterói autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Área Central de Niterói e da outras providências.

Para a instituição de Operação Urbana Consorciada (OUC) da Área Central de Niterói, a prefeitura observou a legislação do Estatuto da Cidade e a Lei Municipal que criou o Plano Diretor. Esse conjunto de intervenções que vão alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização da região central de Niterói impactará uma série de áreas vizinhas. Essa operação consorciada será coordenada pelo município e demais entidades da Administração Pública Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores. Observa-se assim uma coordenação do Poder Público com toda a vizinhança impactada.

A finalidade da OUC é promover a estruturação urbana da região central de Niterói e para tal deve seguir as seguintes diretrizes:

I – prioridade do transporte coletivo sobre o individual.

II – valorização da paisagem e do ambiente urbano.

III – valorização do patrimônio cultural material e imatereial.

IV – estímulo ao uso misto e adequado do atendimento econômico e social da população diretamente afetada na área da OUC Central.

V - promoção de ações por parte do Poder Público que viabilizem a destinação de imóveis para habitação de interesse social.

VI - transparência do processo decisório e de controle da OUC da Área Central, bem como adoção de medidas que assegurem a representação da sociedade civil.

Ao expor os instrumentos para a implantação da OUC da Área Central cita a instituição de parcerias entre o Poder Público e o setor privado; consórcios públicos, convênios de cooperação e/ou contratos de programas; Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC); criação de empresa estatal municipal para atuar como companhia de desenvolvimento de OUC da central.

O artigo 12 dessa lei trata do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança. Assim, em atenção ao disposto na Lei Municipal 2.051/03 e no Plano Diretor da Cidade traz no anexo IV o Relatório de Impacto de Vizinhança que resume o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV consubstanciado no conjunto dos estudos e informações técnicas relativos a identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos de vizinhança na OUC de Área Central.

A consulta ao anexo IV da Lei Nº 3.061 que trata do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) da operação urbana consorciada da área central de Niterói mostra os capítulos que constarão no RIV. Desse modo, o anexo contém complementações relativas ao Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV do Projeto de Operação Urbana

Consoiciada na Área Central de Niterói (“OUC”), solicitadas pela Secretaria Municipal de Urbanismos e Mobilidade em 22/07/2013 por meio do parecer no 163/2013 (Proc. 080/001596/2013).

Em síntese, o Município de Niterói necessita de uma transformação urbana estrutural, com maior diversificação de usos nas suas áreas, melhoria social e valorização ambiental para alçar a cidade a um novo patamar de urbanidade. Esse é o principal motivador da OUC e objeto deste RIV.

O RIV está estruturado em 10 capítulos, a saber:

Capítulo 1 - apresentação;

Capítulo 2 - contém a qualificação da Operação Urbana Consoiciada (OUC) e uma breve descrição das intervenções propostas;

Capítulo 3 - apresenta os planos e programas governamentais co-localizados, já propostos ou em andamento, na área de vizinhança;

Capítulo 4 - contempla a delimitação das áreas de vizinhança, diferenciadas de acordo com os meios físico, biótico e socioeconômico;

Capítulo 5 - apresenta o diagnóstico da área de vizinhança, confeccionado com base em informações extraídas de dados secundários e em visitas técnicas de campo;

Capítulo 6 - compreende a identificação e descrição dos impactos positivos e negativos que o conjunto de intervenções propostas trará para a área de vizinhança, durante a implantação das obras e após sua conclusão;

Capítulo 7 - apresenta os programas de monitoramento, como forma de mitigar os impactos identificados;

Capítulo 8 - relata o prognóstico ambiental da região central de Niterói sem e com a OUC;

Capítulo 9 - apresenta as conclusões do estudo; e

Capítulo 10 - apresenta a equipe técnica envolvida no estudo.

A OUC da Área Central de Niterói possibilita uma visão da importância público-privado integrando-se para o benefício de todos os cidadãos daquele local. Possibilita também o conhecimento de apresentação de um Relatório de EIV com seus componentes.

5. Análise Crítica

A criação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança surgiu da necessidade de se controlar mais eficientemente o uso e ocupação de determinado lote urbano, devido os impactos gerados sobre o seu entorno e na qualidade de vida dos habitantes. Antes do advento do Estatuto da Cidade, esse controle era exercido quase que exclusivamente pelo zoneamento urbano, que apesar de ser um importante instrumento de planejamento urbanístico, não é suficiente para resolver todas as dificuldades oriundas do convívio da vizinhança (CYMBALISTA, 2001). Por isso, o EIV vai poder auxiliar os municípios, complementando a atuação do zoneamento, no planejamento do uso e ocupação do solo urbano.

Como vimos anteriormente, o Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento que tem por objetivo garantir cidades mais sustentáveis e surge para promover a mediação de interesses entre os empreendedores, gestores públicos e os cidadãos, tendo portanto, como característica principal a democratização as decisões (ROCCO, 2009).

As deficiências encontradas nos estudos de impacto de vizinhança geralmente desenvolvidos no Brasil podem ser divididas em duas categorias: deficiências provenientes da legislação e deficiências decorrentes da forma de condução dos trabalhos.

A Lei Nº 10.257 de 2001, Estatuto da Cidade, não diferencia Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) e como visto anteriormente, são documentos diferentes com diferentes funções, bem como ocorre com o Estudo de Impacto Ambiental (AIA) e o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). Existe uma confusão entre EIV/RIV por parte de alguns autores e de municípios que adotaram em suas leis o termo relatório em vez de estudo, no entanto, o Estatuto a todo momento se utiliza do termo Estudo de Impacto de Vizinhança, não deixando brechas a outras interpretações.

O Estatuto da Cidade em seu artigo 36 estabelece que caberá a Lei Municipal definir os empreendimentos e atividades, públicos ou privados em área urbana, que

dependerão de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, a cargo do Poder Público Municipal.

Surge, portanto, a dificuldade de definir quais empreendimentos e atividades urbanas estarão sujeitas ao EIV, sendo necessário avaliar a atividade urbana não somente quanto ao seu gênero (alimentício, de entretenimento, comercial, residencial ou industrial) mas também quanto ao impacto que gera ou gerará a vizinhança. O fato da lei ter dado essa responsabilidade ao município foi muito criticado pelos juristas que defendem que o Estatuto deveria ter definido alguns empreendimentos mínimos que dependeriam de estudo para obtenção das licenças, de forma a proteger os interesses da vizinhança (ROCCO, 2009). Como exemplo, podemos citar as pressões para isentar os templos religiosos da necessidade de realização do EIV, apesar deste tipo de empreendimento ser uma potencial fonte geradora de ruídos e de tráfego de automóveis.

Ao estabelecer que atividades ou empreendimentos sujeitos ao EIV e que queiram se ampliar deverão realizar o estudo, visa-se avaliar se a ampliação pretendida é possível e se o entorno a comporta.

A lei federal também não estabelece a quem compete à elaboração do EIV, cabendo à legislação municipal essa definição que certamente dará a competência de elaboração do estudo ao empreendedor como ocorre com o Estudo de Impacto Ambiental, cabendo ao município a análise do mesmo.

No Capítulo I que trata das diretrizes gerais do Estatuto da Cidade, consta no artigo 2º, inciso 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. São empreendimentos que certamente necessitarão de Estudo de Impacto de Vizinhança, cabendo ao município por tanto a obrigação de estabelecer condições para a realização das audiências públicas.

O artigo 37 traz o conteúdo mínimo que deve conter o EIV para poder avaliar os efeitos sobre a vizinhança de determinado empreendimento que queira se estabelecer na região. A avaliação levará em conta as consequências sobre a ocupação do espaço urbano e a preservação do meio ambiente, podendo ser aprovado ou não o empreendimento e estabelecido condições ou contrapartidas para

o seu funcionamento tais como: investimentos em sinalizações, transporte coletivo, áreas verdes e outras. Portanto, o EIV pode gerar modificações no projeto tais como: diminuição da área construída, aumento de vagas para estacionamento, medidas de isolamento acústico, recuos ou alterações na fachada, dentre outras. Cabe ao município o estabelecimento de elementos complementares que deverão ser apresentados no Estudo de Impacto de Vizinhança.

O artigo 38 do Estatuto da Cidade prevê que a elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA) já que as questões enfatizadas no EIV têm uma preocupação eminentemente urbanística enquanto o EIA tem sido aplicado como instrumento de planejamento e localização de empreendimentos que possam causar significativo impacto ao meio ambiente. Com isso, conclui-se que ambiente e vizinhança são dois conceitos distintos e que devem ter instrumentos próprios para avaliação dos impactos a eles incorridos.

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento que para poder ser aplicado depende de regularização e detalhamento de suas intenções em lei municipal específica, o que ainda não ocorreu no Município do Rio de Janeiro embora já exista um projeto de lei que vise regulamentá-lo. Enquanto o EIV não for regulamentado, o instrumento encontrará dificuldades quanto a sua capacidade de ser implementado. É preciso também que a sociedade compreenda a importância de tal instrumento e incorpore-o de forma que se cumpram as suas finalidades.

No Município do Rio de Janeiro existia o Projeto de Lei nº 303/2001, de autoria do vereador Alexandre Cerruti, que tratava do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança. Este projeto era anterior ao Estatuto da Cidade e apesar de regulamentar o EIV, não definia os empreendimentos e atividades, públicos ou privados, em área urbana, que deveriam, conforme dispõe o artigo 36 do Estatuto da Cidade, apresentar o estudo previamente a implantação do empreendimento.

Atualmente tramita-se um novo projeto de lei complementar Nº 105/2015 que institui e disciplina a aplicação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, previsto como Relatório de Impacto de Vizinhança nos arts. 99 a 102 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011.

Acredita-se que lenta tramitação se deva a uma falta de interesse do poder legislativo e do poder executivo que teria que dispor de pessoal e de verba para analisar os EIV apresentados e da própria sociedade em se envolver em assuntos que

dizem respeito ao bem-estar da coletividade. Não se pode negar que os interesses especulativos dos grandes grupos imobiliários têm um papel primordial por trás desta lenta tramitação.

Já o Município de Niterói avançou no que diz respeito à implantação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança no Estado do Rio de Janeiro, após o advento do Estatuto da Cidade, com a edição da Lei nº 2.051, de 06 de janeiro de 2003, cuja finalidade, segundo sua ementa é definir “os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) dispondo sobre sua elaboração e análise, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001)”.

A Lei de Niterói faz a devida distinção entre EIV e RIV e enumera uma grande quantidade de empreendimentos e atividades sujeitas ao estudo e relatório de impacto de vizinhança. Além dos requisitos mínimos expressos no Estatuto da Cidade, a lei niteroiense acrescenta a análise do nível de ruídos, da qualidade do ar, da vegetação e arborização urbana e da capacidade da infraestrutura de saneamento. Apresenta também uma série de definições de conceitos utilizados no texto legal o que facilita a interpretação da norma por qualquer cidadão. No entanto, ao definir vizinhança, o legislador se equivocou ao restringi-la a uma área de até cem metros a partir dos limites do terreno (ROCCO, 2009), já que a vizinhança varia de acordo com a atividade e seus impactos. Contudo, a lei de Niterói é um dos textos mais completos sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança do estado do Rio de Janeiro.

Há empreendimentos que são considerados fundamentais para o funcionamento das cidades, mas que geralmente são repudiados pelos habitantes das regiões em que venham a ser instalados, tais como: cemitérios, aterros sanitários, terminais de ônibus e outros. O desafio do Estudo de Impacto de Vizinhança para tais empreendimentos é conseguir chegar a uma equação satisfatória entre os ônus e os benefícios de cada empreendimento, visando a sua vizinhança imediata, mas também, se for o caso, o conjunto da cidade.

A importância do Estudo de Impacto de Vizinhança ultrapassa o ressarcimento à cidade da sobrecarga sofrida com o investimento, pois grandes empreendimentos têm grande capacidade de gerar recursos para serem investidos no local.

Outra questão a ser tratada refere-se aos prazos e procedimentos referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança. Estes devem ser estabelecidos e cumpridos, de

maneira que os procedimentos ocorram em prazos conhecidos e administráveis pelo empreendedor. A partir do momento em que o empreendedor compra o terreno, está contabilizando prejuízos decorrentes da não aplicação dos recursos no mercado financeiro. Prazos excessivamente longos de tramitação de Estudos de Impacto de Vizinhança podem desestimular investimentos nas cidades e fomentar a ciranda financeira (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2002).

O EIV traz uma preocupação social e tenta reverter o processo de exclusão da população de baixa renda em relação à terra, habitação e infraestrutura ao exigir que sejam analisadas questões como o uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, equipamentos urbanos e demanda por transporte.

A elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança que não descrevem ou avaliam apropriadamente as condições do empreendimento, da vizinhança, ou os componentes passíveis de impacto, gera consequências ruins para a população vizinha e para o ambiente. A não identificação prévia de impactos de vizinhança significa a perda de uma grande oportunidade de exigir investimentos em medidas compensatórias do empreendedor responsável pela ocupação.

Os problemas decorrentes de falhas na legislação podem ser reduzidos com o maior detalhamento, por parte dos legisladores municipais, das exigências legais. Com relação ao processo de análise dos impactos de vizinhança, a consideração cuidadosa das peculiaridades de cada empreendimento avaliado e da vizinhança considerada, bem como dos limites da mesma, podem tornar o processo mais eficiente.

Quanto melhor o Estudo de Impacto de Vizinhança, contendo um diagnóstico mais confiável da questão, maior será a segurança do Poder Público na imposição de medidas corretivas e compensatórias, bem como a exigência de adoção de técnicas de monitoramento dos impactos.

A Tabela 1 mostra os requisitos mínimos exigidos para composição do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) na esfera federal e municipal, assim como a sua adequação ao plano diretor da cidade do Rio de Janeiro.

Ano	1990	2001	2011
ÂMBITO	Municipal	Federal	Municipal
Lei	Lei Orgânica do Rio de Janeiro	Estatuto da Cidade	Plano Diretor do Rio de Janeiro
Requisitos Mínimos do EIV	I - o meio ambiente natural e construído; II- infraestrutura urbana relativa à rede de água e esgoto, gás, telefonia e energia elétrica; III- o sistema viário; IV - o nível de ruído, de qualidade do ar e qualidade visual; V - as características socioculturais da comunidade.	I- adensamento populacional; II- equipamentos urbanos e comunitários; III- uso e ocupação do solo; IV- valorização imobiliária; V- geração de tráfego e demanda por transporte público; VI- ventilação e iluminação; VII- paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.	I- definição dos limites da área impactada; II- avaliação técnica quanto às interferências; III- descrição das medidas mitigadoras e seus procedimentos de controle; IV- análise da intensificação do uso e ocupação do solo, a geração de viagens de pessoas e veículos.

Tabela 1: Requisitos mínimos do EIV.

Fonte: Elaboração própria.

A elaboração da Tabela 1 teve como objetivos facilitar a visualização e análise dos requisitos mínimos necessários para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Para a cidade de Niterói, a Lei Nº 2.051 de 2003 apresenta como requisitos mínimos exigidos para composição do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) os estabelecidos pelo Estatuto da Cidade acrescentando os itens: VIII - nível de ruídos; IX - qualidade do ar; X - vegetação e arborização urbana; XI - capacidade da infraestrutura de saneamento. O Plano Diretor de 2004 estabelece os mesmos requisitos mínimos necessários para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentados pela Lei Nº 2.051.

As leis municipais são hierarquicamente inferiores às leis federais da mesma forma que o Plano Diretor é hierarquicamente inferior a Lei Orgânica. Portanto, para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) no município do Rio de Janeiro,

devemos considerar os requisitos presentes tanto no Estatuto da Cidade quanto na Lei Orgânica e no Plano Diretor. As leis terão requisitos similares que bastarão ser analisados uma única vez no estudo, tal como o impacto no sistema viário, mas terão requisitos que não foram exigidos em outras leis e que deverão ser apresentados no EIV, como por exemplo, a análise do nível de ruído exigida pela Lei Orgânica e a descrição das medidas mitigadoras exigida pelo Plano Diretor.

6. Conclusão

Pode-se constatar em diversas cidades brasileiras que os crescimentos desorganizados geraram conflitos e impactos de vizinhança tais como congestionamentos, poluição sonora e visual, poluição do ar e outros que interferem na qualidade ambiental e no bem-estar dos habitantes. Ao longo deste trabalho, foi apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), instrumentos de gestão urbana que possibilitam a modificação desse cenário desfavorável.

O EIV é um importante instrumento trazido pelo Estatuto da Cidade que visa à preservação da qualidade de vida nos centros urbanos. Como anteriormente explicado, o EIV objetiva a verificação dos reflexos ao entorno de determinada construção, instalação ou funcionamento de atividade ou empreendimento, servindo como instrumento de análise do projeto apresentado, fornecendo dados necessários à adoção das medidas mitigadoras que compatibilizarão o aproveitamento que se pretende dar à propriedade urbana considerando-se os interesses da coletividade. Porém o EIV é ainda um grande desconhecido, tanto para o poder público, quanto para a população, e muitas dúvidas rondam sua regulamentação.

O Estatuto da Cidade deu aos municípios o papel crucial de estabelecer as normas de instituição do Estudo e com isso, reverter o padrão excludente de desenvolvimento urbano no Brasil.

Para que os resultados do processo de análise e conclusão do estudo atinjam seus objetivos, é importante que todas as partes, administração, empreendedores e população, tratem com seriedade, eficiência e se envolvam na tramitação desse instrumento.

Os resultados do EIV devem ser os mais próximos da realidade, os impactos identificados deverão ser devidamente informados e as medidas preventivas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias, uma vez estabelecidas, deverão ser

efetivamente realizadas e a população deve ser devidamente informada das audiências públicas.

Deve-se, contudo, estar atento para que o instrumento criado para a defesa da coletividade, não seja utilizado de forma distorcida para defender interesses privados contrários ou favoráveis a determinado empreendimento.

Em relação aos municípios do Rio de Janeiro e Niterói, pôde-se constatar no presente trabalho que o município de Niterói tem uma legislação antiga e bastante aprofundada sobre o assunto, enquanto o município do Rio de Janeiro caminha a passos lentos, tendo um projeto de lei ainda não aprovado e portanto sem validade no momento, não havendo ainda uma regulamentação que possibilite a aplicação do instrumento da avaliação do impacto urbanístico com todas as suas implicações de elaboração, competência, etapas, custos operacionais, ônus ao requerente da licença.

Em suma, este trabalho buscou agregar conhecimento e facilitar o entendimento do público sobre o assunto, contribuindo para a divulgação de um importante instrumento da política urbana que ainda está surgindo em alguns municípios. Espera-se que o EIV possa tornar-se tão respeitado e difundido quanto o EIA e sirva a seus objetivos de trazer qualidade de vida e bem-estar aos habitantes das cidades concomitantemente promovendo a preservação do meio ambiente.

7. Recomendações

O assunto abordado neste trabalho é de grande complexidade, sendo possível aprofundá-lo em diversas outras questões como a capacidade do EIV de garantir justiça social, a relação do EIV com o direito de construir, com a função social da propriedade e outras. Portanto, o assunto não foi esgotado, tendo a possibilidade de ser explorado por outros estudiosos.

Para os estudiosos que visam realizar novos trabalhos sobre o assunto, recomendo a elaboração de estudos de caso, analisando se os critérios estabelecidos estão sendo cumpridos e se as medidas compensatórias são eficazes.

Seria interessante, para o futuro já que se trata de um instrumento ainda recente, a elaboração de um estudo que mostrasse os efeitos de se ter utilizado o EIV, as melhorias que a implementação de tal instrumento trouxe e em que pontos ele não foi satisfatório, para podermos com isso, aprimorar o instrumento e, por conseguinte termos cada vez mais os impactos de vizinhança reduzidos.

8. Glossário

A necessidade de conceituar alguns termos técnicos de direito urbanístico que serão utilizados no trabalho dando a sua devida explicação ao contexto ambiental.

- Impacto na infraestrutura urbana: demanda estrutural causada por empreendimentos ou atividades, que superem a capacidade das concessionárias nos abastecimentos de energia, água, telefonia, esgotamento sanitário ou pluvial.
- Impacto no sistema viário: interferências causadas por Pólos Geradores de Tráfego (PGT), sendo estas as que, em decorrência de suas atividades e porte de suas edificações, atraem ou produzem grande número de viagens e/ou trânsito intenso, gerando conflitos na circulação de pedestres e veículos em seu entorno imediato, requerendo análise especial;
- Impacto sobre a morfologia urbana: edificações cuja forma, tipo ou porte, implique em conflito com a morfologia natural ou edificada local;
- Medidas compatibilizadoras: destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, e de serviços públicos e infraestrutura;
- Medidas compensatórias: destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados;
- Medidas mitigadoras: destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados;
- Vizinhança: o somatório das áreas de influência direta e indireta e da população afetada, incluindo seus aspectos socioeconômicos e culturais, sujeito aos impactos potencial ou efetivamente gerados durante as fases de implantação, operação e descomissionamento do empreendimento ou atividade;

9. Referências Bibliográficas

ALMEIDA, Edir de. **Aspectos Gerais do Estudo de Impacto de Vizinhança**. Monografia (bacharel em direito) - Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2006.

ALMEIDA, J. R., 2002, **Ciências Ambientais**. 1 ed. Rio de Janeiro, Thex Editora.

BRASIL. **Constituição do (1988)**. Constituição [da] Republica Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal.

BRASIL. **Lei Nº 10.257, de 10 de Julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 10 Jul. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 20/12/2015.

BRASIL. **Lei Nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, 10 Jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 20/12/2015.

BRASIL. **Lei Nº 6.938, de 31 de Agosto de 1981**. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Brasília, 31 Ago. 1981. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6938.htm>. Acesso em: 22/12/2015.

BRASIL. **Lei Nº 7.347, de 24 de Julho de 1985**. Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e dá outras providências. Brasília, 24 Jul. 1985. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7347orig.htm>. Acesso em: 10/02/2016.

BRASIL. **Lei Nº 9.605, de 12 de Fevereiro de 1998**. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Brasília, 12 Fev. 1998. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9605.htm>. Acesso em: 22/12/2015.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. Estatuto da Cidade. **Guia para Implementação pelos Municípios e Cidadãos**. Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais para política urbana. Centro de Documentação e Informação. Coordenação de Publicações. Fontes de Referência: Legislação, nº 46, Brasília, 2002. Disponível em: <http://www.agenda21local.com.br/download/estatuto_cidade_2002.pdf> Acesso em 3 de dezembro de 2015.

CYMBALISTA, Renato. **Estudo de Impacto de Vizinhança**. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/634/634.pdf>>. Acesso em 07/03/2016.

Manual para Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança: Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá. Araxá, 2008. 11p.

NASCIMENTO, Thomeson de Souza. **Avaliação de Impacto Ambiental como Instrumento de Gestão de Usinas Hidrelétricas na Amazônia**. Disponível em: <<http://dissertacoes.poli.ufrj.br/dissertacoes/dissertpoli1149.pdf>>. Acesso em: 08/03/2016

NITERÓI (MUNICÍPIO). **LEI Nº 1.157, de 04 de Fevereiro de 1992**. Plano Diretor de Niterói Lei Nº 1.157 alterada pela Lei Nº 2.123. Disponível em: <http://www.pgm.niteroi.rj.gov.br/leis/lei/Lei_n1157_Plano_Diretor_Alterado_pela_Lei_2123.pdf>. Acesso em: 04/1/2016.

NITERÓI (MUNICÍPIO). **LEI Nº 2.051, de 06 de Janeiro de 2003**. Define os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e dispõe sobre sua elaboração e análise, nos termos do estatuto da cidade (Lei Federal Nº 10.257, de 10 de Julho de 2001). Disponível em: <<http://www.ceaam.net/ntr/legislacao/leis/2003/L2051.htm>>. Acesso em: 08/1/2016.

NITERÓI (MUNICÍPIO). **LEI Nº 3.061, de 04 de Dezembro de 2013. Autoriza o poder executivo a instituir a operação urbana consorciada da área central de Niterói e dá outras providências**. Disponível em: <<http://www.ceaam.net/ntr/legislacao/leis/2013/L3061.htm>>. Acesso em: 10/1/2016.

NITERÓI (MUNICÍPIO). **Lei Orgânica do Município De Niterói**. Disponível em: <<http://camaraniteroi.rj.gov.br/wp-content/uploads/2011/06/d1468437596e9428baa0ed5c3668b54901693749.pdf>>. Acesso em: 26/12/2015.

PEREZ, Fernanda de Moraes. **Regime Jurídico do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança**. Dissertação (mestrado em direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2008.

RIO DE JANEIRO (Estado). **Decreto Nº 44.820, de 02 de Junho de 2014**. Dispõe sobre o Sistema de Licenciamento Ambiental - SLAM e dá outras providências. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=270983>> Acesso em: 15/02/2016.

RIO DE JANEIRO (MUNICÍPIO). **Lei Complementar Nº 101, de 23 de Novembro de 2009**. Modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências. Disponível em: <<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/b39b005f9fdbe3d8032577220075c7d5?OpenDocument>>. Acesso em: 09/2/2016.

RIO DE JANEIRO (MUNICÍPIO). **Lei Complementar Nº 111, de 01 de Fevereiro de 2011**. Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp111.htm>. Acesso em: 28/12/2015.

RIO DE JANEIRO (MUNICÍPIO). **Lei Complementar Nº 90, de 20 de Maio de 2008.** Dispõe sobre as regras para o descomissionamento de atividades poluidoras e a aprovação de parcelamento de solo, edificação ou instalação de atividades em imóveis contaminados por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública. Disponível em: < <http://cm-rio-de-janeiro.jusbrasil.com.br/legislacao/892119/lei-complementar-90-08>>. Acesso em: 26/1/2016.

RIO DE JANEIRO (MUNICÍPIO). **Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro.** Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/lei-organica-rio-de-janeiro-rj>>. Acesso em: 23/12/2015.

RIO DE JANEIRO (MUNICÍPIO). **Projeto de Lei Complementar Nº 105, de 10 de Abril de 2015.** Institui a aplicação do estudo prévio de impacto de vizinhança – EIV e o seu respectivo relatório – RIV, no município do rio de janeiro, de dá outras providências. Disponível em: <<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1316.nsf/1ce2ce7b3cdf59b90325775900523a3f/a5608d9f6054592383257e22006830db?OpenDocument&ExpandSection=-3>>. Acesso em: 04/1/2016.

ROCCO, Rogério, 2009, **Estudo de Impacto de Vizinhança: Instrumento de Garantia do Direito às Cidades Sustentáveis.** 1 ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris.

SAMPAIO, Luciana. **Estudo de Impacto de Vizinhança: sua pertinência e delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais.** Monografia (Especialização) - Centro de Desenvolvimento Sustentável, Universidade de Brasília, Brasília, 2005.

VADE MECUM. 17. ed.. São Paulo: Saraiva, 2014. 2074 p.