REGULAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DE GRANDE IMPACTO E LICENCIAMENTO URBANÍSTICO AMBIENTAL

1. Estudo de Impacto de Vizinhança

A propriedade urbana é limitada por uma variedade de regras urbanísticas, a fim de que sua utilização atenda aos objetivos estabelecidos em nosso ordenamento jurídico. Com o objetivo de fazer com que o uso dessa propriedade esteja de acordo com a legislação, portanto, é essencial que o proprietário se submeta ao zoneamento, bem como aos índices urbanísticos impostos.

Essas limitações ao exercício do direito de propriedade têm o objetivo de resguardar não só os interesses do proprietário, mas, principalmente, o interesse coletivo no sentido de que as funções sociais das propriedades urbanas sejam atendidas, garantindo que as cidades sejam locais de convivência harmônica e saudável para a sociedade.

No entanto, em alguns casos, ainda que esses limites à liberdade do proprietário sejam estabelecidos em prol da coletividade, as medidas usuais impostas pelo regramento urbanístico não são suficientes para o zelo da qualidade de vida dos cidadãos urbanos.

Assim, "um projeto pode estar em conformidade com todas as normas urbanísticas e apto a receber a licença de construir mas mesmo assim ser potencial causador de distúrbios para o interesse coletivo, dadas as conseqüências geradas com sua implementação. (...) Estamos tratando de projetos de empreendimentos ou atividades de tal porte ou relevância que podem conturbar o equilibrado andamento de uma região com seu simples surgimento".[1]

Pelas características do projeto e da região em que a respectiva obra será realizada, seus distúrbios podem ocasionar impactos[2] que não justifiquem sua realização. Distúrbios relacionados aos mais diversos aspectos da vida urbana, ligados à garantia de que os cidadãos tenham uma vida digna, com qualidade, com bem-estar.

Por outro lado, sabemos que o desenvolvimento urbano também ocorre mediante a construção de empreendimentos e a instalação de atividades de grande porte nas áreas urbanas. Dessa maneira, tornou-se necessária a análise das melhores formas de conciliar os interesses relativos ao desenvolvimento e os interesses relativos à defesa do meio ambiente urbano, garantindo o crescimento sem custos extremamente elevados.

Essa forma de conciliação de interesses foi regrada pelo Estatuto da Cidade através da previsão de necessidade de elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, como condição de aprovação da construção ou ampliação de determinados empreendimentos e atividades.

2. Estudo de Impacto de Vizinhança como instrumento de planejamento urbano

O EIV é um instrumento da política urbana uma vez que está inserto no Estatuto da Cidade, lei federal que estabelece as diretrizes gerais da política urbana. A legislação não menciona expressamente que esse instrumento é de planejamento. Contudo, por suas características, podemos classificá-lo desta forma.

O EIV serve para a análise da viabilidade da construção, implantação e funcionamento de um empreendimento (ou atividade) em determinada área urbana. Mediante

---

[1] SOARES, Lucéia Martins, "Estudo de Impacto de Vizinhança", *Estatuto da Cidade (Comentários à Lei 10.257/2001)*, p. 294.

[2] "Impacto é um choque, uma modificação brusca causada por alguma força exterior que tenha colidido com algo. Sinteticamente, poderíamos dizer que o impacto ambiental é uma modificação brusca causada no meio ambiente". ANTUNES, Paulo de Bessa, *Direito Ambiental*, p. 225.

o exame dos aspectos indicados, minimamente, no Estatuto da Cidade e que poderão ser complementados pela legislação municipal, o EIV tem como alvo prever quais os impactos positivos e negativos que poderão trazer conseqüências à qualidade de vida daqueles que residem na vizinhança do empreendimento a ser implantado.

Para tanto, veremos mais adiante, o EIV deverá: (i) descrever as características do empreendimento; (ii) examinar a área de influência em que o empreendimento será implantado; (iii) identificar os possíveis impactos que ele poderá causar, para, enfim; (iv) indicar as medidas de prevenção, atenuação, potencialização ou compensação desses impactos. Após a apresentação do Estudo, o empreendimento (ou atividade) poderá ser indeferido, caso o Poder Público entenda que os impactos prejudicarão o bem-estar da população vizinha[3].

Os passos acima enumerados demonstram uma atuação planejada. O empreendedor deverá realizar o Estudo de acordo com esse processo de planejamento para que a Administração tenha controle dos empreendimentos e possa exercer a sua função planejadora, perante os objetivos legais, previstos na Constituição e no Estatuto da Cidade. "O Estatuto da Cidade, na verdade, cobre vácuos do ordenamento jurídico e oferece meios para que a Administração Pública comece a realizar o *planejamento urbano*. Sem planejar não há como se falar em crescimento urbano equilibrado. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, sem dúvida alguma, é um instrumento importante para este fim".[4]

Além dessas considerações, devemos lembrar que no processo de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, o Estatuto da Cidade prevê, dentre suas diretrizes, *audiências públicas 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* (art. 2º, XIII). Essas audiências públicas fazem parte de um processo de planejamento.

Nesse sentido, "a análise do empreendimento ou atividade resultante do EIV deverá ser discutida e aprovada no âmbito do sistema de gestão e *planejamento* estabelecido no Plano Direito para a respectiva cidade, o qual, obrigatoriamente, deverá contemplar a participação da população e/ou das associações representativas, e também a audiência da população afeta ou interessada."[5] (grifo nosso).

Assim, o EIV é um instrumento de planejamento local, subordinado ao Plano Diretor, o qual estabelece grande parte da atuação planejada do município. O EIV, por sua vez, auxilia no processo de planejamento de uma área específica, de um bairro, de uma vizinhança. Essa vizinhança deve participar ativamente no planejamento local, mediante a discussão em audiências públicas sobre os efeitos da implantação do empreendimento na sua vida. "Nota-se que a participação da sociedade foi considerada de extrema importância não só em situações de menor relevo, mas principalmente no assunto que lhe é mais pertinente: o planejamento urbano. Foi ela "convidada" a participar mais ativamente daquilo que surtirá mais efeito direto em seu cotidiano."[6]

---

[3] Nesse sentido, Lucéia Martins Soares afirma "De posse deste, o Poder Público poderá averiguar concretamente se o impacto gerado em seu entorno merecerá uma atuação administrativa (aumento na disponibilidade de serviços públicos, por exemplo) ou se esta, sendo necessária, não conseguira amenizar o impacto a ser sentido pela população que habita ao seu redor. Neste último caso a obra deverá ter seu projeto alterado ou, mesmo, indeferido pelo Poder Público", "Estudo de Impacto de Vizinhança", *Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257/2001)*, p. 297.

[4] SOARES, Lucéia Martins, "Estudo de Impacto de Vizinhança", *Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257/2001)*, p. 303.

[5] MENEGASSI, Jacqueline, OSORIO, Letícia Marques, "Do Estudo de Impacto de Vizinhança", *Estatuto da Cidade Comentado*, p. 245.

[6] SOARES, Lucéia Martins, "Estudo de Impacto de Vizinhança", *Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257/2001)*, p. 302.

3. Requisitos do Estudo de Impacto de Vizinhança

O Estudo de Impacto de Vizinhança – como um dos instrumentos do Estatuto da Cidade e, portanto, da política urbana - tem como objetivo a promoção do pleno desenvolvimento das funções sociais e ambientais da cidade e da propriedade para garantia da qualidade de vida dos habitantes urbanos.

Para tanto, constitui-se fundamental que, quando da sua elaboração, examine todas as questões relativas aos aspectos das funções sociais e ambientais da cidade, e, também, da propriedade objeto do empreendimento.

Minimamente, quanto aos aspectos sociais, devemos apontar os relativos à infra-estrutura básica para moradia, trabalho, circulação e recreação da população. Também deverão ser consideradas as questões referentes a *águas, agrotóxicos, áreas verdes e praças, atmosfera, bens e valores culturais, fauna, flora, atividades nucleares, rejeitos, ruídos e tráfego*. Aspectos das funções ambientais da cidade.

O Estatuto da Cidade menciona alguns requisitos para análise do EIV. Contudo, a própria redação do artigo 37 declara que esses requisitos deverão ser considerados como o conteúdo mínimo do Estudo de Impacto de Vizinhança. Se não vejamos: "*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*" (grifo nosso).

Entendemos, *s.m.j.*, que o legislador municipal poderá incluir outros requisitos específicos, além dos acima indicados, que considerar como necessários para o exame da questão. Lucéia Martins Soares concorda. "Pode-se dizer que a lista exposta no art. 37 poderia ser mais extensiva, detalhando outros parâmetros de enorme valia para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. Mas, não se pode deixar de lembrar que o *caput* do art. 37 é claro ao afirmar que o rol lá exposto não é limitativo, mas sim exemplificativo. O texto legal diz que "no mínimo" serão aqueles os elementos abordados no EIV."[7]

Além disso, os requisitos acima mencionados não estão contextualizados pela legislação federal. Entendemos que a legislação específica municipal deverá esclarecer em que momento no EIV esses pontos deverão ser tratados. No próximo tópico, falaremos das fases de elaboração do EIV. Assim, por exemplo, na fase de descrição do projeto, certamente esses requisitos deverão ser identificados. Na fase de avaliação dos impactos, por sua vez, os impactos relativos a cada um desses requisitos deverão também ser considerados e descritos.

Passamos a descrever cada um dos requisitos mínimos do EIV.

I – 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 infra-estrutura sanitária, etc. Ora, a densidade demográfica está diretamente relacionada à infra-estrutura 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 infra-estrutura, mas também aos incômodos da maior animação urbana, com suas movimentações e fluxos (quer por população

[7] "Estudo de Impactos de Vizinhança", *Estatuto da Cidade (Comentários à Lei 10.257/2001),* p. 300.

provisória originária de atividades e serviços ou comércios; quer por acréscimo de população permanente, decorrente do uso residencial).”[8]

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.”[9]

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.

II – 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.[10]

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.

III – 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.[11]

---

[8] MENEGASSI, Jacqueline, OSORIO, Letícia Marques, “Do Estudo de Impacto de Vizinhança”, *Estatuto da Cidade Comentado*, p. 241.

[9] MACRUZ, José Carlos, Perecer CEPAM nº 21.917, Processo FPFL nº 1731/02, p. 10.

[10] Nesse sentido, “a avaliação do impacto aqui deverá dar conta de responder sobre a necessidade de novos equipamentos em empreendimentos que promovem o adensamento ou ocupação de novas áreas, de forma a não sobrecarregar as áreas vizinhas”. MENEGASSI, Jacqueline, OSORIO, Letícia Marques, “*Do Estudo de Impacto de Vizinhança*”, *Estatuto da Cidade Comentado*, p. 241.

[11] “O zoneamento por si só não é capaz de mediar todos os conflitos de vizinhança, apesar de, em inúmeras cidades, ter sido capaz de garantir a proteção da qualidade de vida de alguns bairros – principalmente aqueles ocupados por residências unifamiliares em lotes grandes. Estes últimos podem comportar grandes empreendimentos que, mesmo atendendo aos requisitos da Lei, provocam profundos impactos nas vizinhanças: sobrecarga no sistema viário, saturação da infra-estrutura – drenagem, esgoto,

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 infra-estrutura previamente existente suportará o nível de interferência a ser aplicada no local.

Além disso, é preciso observar que os tipos de uso e de ocupação do solo podem revelar por si só se causarão impactos ao ambiente vizinho. O plano diretor de Porto Alegre, por exemplo, estabelece que alguns tipos específicos de uso - tais como centros comerciais, culturais, hospitais, instituições científicas e tecnológicas, postos de abastecimento e templos em geral - devem, obrigatoriamente, ser objeto do estudo de viabilidade urbanística, independentemente do porte e da zona em que estiverem planejados. Isso demonstra a importância que o tipo de uso tem, devendo ser alvo de exame detalhado[12].

IV – valorização imobiliária

A instalação de um empreendimento de grande porte tende a gerar valorização imobiliária, em razão da infra-estrutura 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.

Jacqueline Menegassi e Letícia Marques Osório, nesse diapasão, afirmam: "Mais um importante aspecto da verificação do cumprimento da função social da propriedade, a valorização imobiliária, especialmente a decorrente do investimento público ou da sua regulação (capacidade construtiva), tem no impacto de vizinhança um instrumento capaz de avaliar se o investimento público e valorização privada estão em conformidade com o princípio da redistribuição da renda urbana e do uso social."[13]

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. Ora, quanto mais utilizado, mas valorizado ficará o empreendimento e a área da vizinhança.

V – 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 conseqüências bastante freqüentes 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. Existem cidades, tais como São Paulo e Rio de Janeiro, por exemplo, em que o trânsito chega a fazer parte da programação de empresários, que utilizam o tempo parado nos congestionamentos para a leitura e análise de contratos, documentos, consulta à internet etc. Contudo, a maior parte da população apenas perde tempo e qualidade de vida, quando fica

---

energia elétrica, telefonia –, sombreamento e poluição sonora, entre outros", CYMBALISTA, Renato, "Estudo de Impacto de Vizinhança", http://www.polis.org.br

12 MENEGASSI, Jacqueline, OSORIO, Letícia Marques, "Do Estudo de Impacto de Vizinhança", *Estatuto da Cidade Comentado*, p. 242.

13 "Do Estudo de Impacto de Vizinhança", *Estatuto da Cidade Comentado*, p. 242.

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."[14]

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*."[15]

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 freqüentadores 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 freqüentadores 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 freqüentadores do empreendimento é essencial. Caso contrário, a falta de estacionamento poderá gerar um trânsito intenso, que prejudicará não só os freqüentadores 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.

Sobre esse tema, comenta José Carlos Macruz em parecer emitido pelo CEPAM. "No tocante à demanda por transporte público, imprescindível atentar para a suficiência do seu oferecimento na localidade existente, comparativamente à demanda gerada pelo empreendimento ou atividade implantada, ampliada ou posta em funcionamento. 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."[16]

VI – ventilação e iluminação

---

[14] Associação Internacional de Administradores Municipais, *Planejamento Urbano*, p. 128, *apud* SILVA, José Afonso da, *Direito Urbanístico Brasileiro*, p. 175.

[15] SILVA, José Afonso da, *Direito Urbanístico Brasileiro*, p. 225.

[16] Perecer CEPAM nº 21.917, Processo FPFL nº 1731/02, p. 11.

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.

Essas questões são tão relevantes que podemos inclusive citar alguns exemplos que dizem respeito a elas. A matrícula do Registro de Imóveis do Copacabana Palace - famoso hotel localizado no Rio de Janeiro - possui o registro de uma servidão de ventilação e iluminação. Mediante essa servidão, foi constituído um direito *erga omnes*, mediante o qual os construtores de imóveis vizinhos não poderão prejudicar a passagem de luz e ar da piscina do hotel, devendo manter a adequada distância entre os prédios vizinhos e o hotel.

Pelo mesmo motivo, 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.

A esse respeito, "não cabem aqui considerações sobre o espaço privado, mas, sim, a avaliação na escala da cidade, da garantia da separação mínima entre edificações, capaz de propiciar adequadamente insolação e ventilação para o espaço urbano. Relação altura x afastamento se configura centralmente nessa questão. O desafio na renovação do tecido consolidado se constitui a principal problemática. Enquanto o setor da cidade não se renova na totalidade, convivem contrariedades. Os limites de altura são os referenciais certamente mais problemáticos, nas áreas com capacidade de adensamento. Para residências locais, os espaços de participação. Cabe ao Poder Público garantir as condições para a qualidade ambiental."[17]

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Concordamos com José Afonso da Silva quando declara que "uma das falhas da Carta de Atenas foi seu desdém aos aspectos estéticos das cidades".[18] Talvez, como na época os urbanistas estavam procurando sair do campo estético para permear o funcional, esqueceram que aquele não deixa de ser importante, inclusive para o bem-estar do cidadão urbano.

"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". Não estamos tratando de uma estética gratuita, sem razão de ser. Pelo contrário, esta deverá estar inserta no contexto do desenvolvimento urbano e da qualidade de vida de seus habitantes, para que a paisagem urbana seja equilibrada e funcional.[19]

Nos termos do Decreto 15.364 do município de São Paulo, "*Paisagem urbana* é a vista do conjunto das superfícies constituídas por edificações e logradouros da cidade". Conforme esse conceito, a estética urbana se mostra, tanto nas construções, como nos logradouros urbanos. "Seus componentes fundamentais exteriorizam-se

---

17 MENEGASSI, Jacqueline, OSORIO, Letícia Marques, "Do Estudo de Impacto de Vizinhança", *Estatuto da Cidade Comentado*, p. 243.

18 *Direito Urbanístico Brasileiro*, p. 292.

19 SILVA, José Afonso da, *Direito Urbanístico Brasileiro*, pp. 292-293.

no *traçado urbano*, nas *áreas verdes* e *outras formas de arvoredos*, nas *fachadas arquitetônicas* e no *mobiliário urbano*, com suas várias espécies."[20]

Nesse sentido, todos esses componentes deverão ser observados quando da elaboração do projeto arquitetônico do empreendimento, bem como quando da elaboração do EIV.

A construção do *Shopping Pátio Higienópolis*, em São Paulo, é um exemplo positivo, tanto com relação à paisagem urbana, como com relação ao patrimônio cultural. A edificação do shopping foi projetada com uma fachada externa e com um estilo interno que acompanham a arquitetura local. Além disso, as casas tombadas que ficam situadas em terrenos contíguos ao shopping foram recuperadas para a instalação de lojas e outros estabelecimentos ligados ao empreendimento.

Como exemplo negativo, podemos citar o caso da cidade de Ouro Preto, em Minas Gerais. "Diversas edificações foram construídas sem atentar ou observar para sua arquitetura típica da época colonial, quebrando com a harmonia paisagística então reinante."[21]

4. Realização de um Estudo de Impacto de Vizinhança

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem como objetivo a verificação de questões múltiplas. Por isso, deve ser elaborado por uma equipe multidisciplinar, tal como a Resolução CONAMA 001/86 estabelece para o Estudo de Impacto Ambiental[22]. Considerando que diferentes secretarias técnicas deverão analisá-lo (EIV)[23], técnicos especializados nas diversas áreas envolvidas deverão também elaborá-lo.

Caberá a cada município estabelecer na legislação específica quais as secretarias e comissões que serão responsáveis pelo exame do EIV, bem como quais os responsáveis técnicos por sua elaboração.

Quanto às etapas de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, sugerimos as seguintes: 1. Descrição do projeto; 2. Descrição do ambiente na área de influência do projeto; 3. Determinação e avaliação dos impactos; 4. Proposição de medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias e potencializadoras[24]. Trataremos de cada uma delas a seguir.

---

20 SILVA, José Afonso da, *Direito Urbanístico Brasileiro*, pp. 294.

21 MACRUZ, José Carlos, Perecer CEPAM nº 21.917, Processo FPFL nº 1731/02, p. 12.

22 Artigo 7º. O estudo de impacto ambiental será realizado por equipe multidisciplinar habilitada, não dependente direta ou indiretamente do proponente do projeto e que será responsável tecnicamente pelos resultados apresentados.

23 Em Porto Alegre, "os órgãos municipais, por intermédio de comissões inter-órgãos [participam técnicos da SPM (Secretaria do Planejamento Municipal), SMMA (Secretaria Municipal do Meio Ambiente), DMAE (Departamento Municipal de Água e Esgoto), DEP (Departamento de Esgotos Pluviais), SMOV (Secretaria de Obras e Viação), SMT (Secretaria Municipal de Transportes) e a SMIC (Secretaria Municipal da Indústria e Comércio)] reúnem-se para avaliar se a proposição apresentada é viável, se contempla todos os aspectos necessários, se atende a legislação existente, bem como se é a melhor forma de aproveitamento do imóvel". PRESTES, Vanêsca Buzelato, "Plano Direito e Estudo de Impacto de Vizinhança", *RDA-37*, pp. 85-86.

Em São Paulo, a legislação do RIVI prevê que "A análise do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) e a verificação do atendimento às disposições do artigo 3º deverão ser efetuadas por Comissão, que funcionará junto à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB sob a coordenação de seu representante, composta por 3 (três) membros, na seguinte conformidade: 1 - 1 (um) titular e 1 (um) suplente, designados pelo Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano; II - 1 (um) titular e 1 (um) suplente, designados pêlo Secretário Municipal de Transportes; III - 1 (um) titular e 1 (um) suplente, designados pelo Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente (Art. 4º).

24 Essas etapas foram identificadas, similarmente, em algumas fontes de estudo, tais como: (i) doutrinas: RIBEIRO, Helena, "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento Urbano", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 768; MOREIRA, Antônio Cláudio Moreira Lima, "Avaliação dos Instrumentos de Intervenção Urbana", *Anais de Seminário Internacional, São Paulo, FAUUSP, 1993*;

1. Descrição do projeto

A descrição do projeto diz respeito não só ao empreendimento em funcionamento, mas também a toda a fase de construção e implantação do mesmo, uma vez que, desde a construção até o funcionamento, o empreendimento em análise poderá gerar impactos.

Essa descrição deverá ser fundamentada em dados conferidos pelo empreendedor, primeiramente, com relação às informações técnicas e, em seguida, com relação à área da vizinhança.

Na parte relativa à descrição da fase de construção e implantação do empreendimento, deve constar a localização detalhada do projeto, sua configuração e concepção física, métodos e cronograma de construção, procedimentos de funcionamento, requerimentos de energia e de água, vias de acesso, quantidade de tráfego gerada, forma dos transportes de material, tipos de obras e serviços de apoio, matérias-primas e insumos nas diversas fases do processo, natureza e quantidade de todas as emissões (sólidas, líquidas, gasosas, níveis de ruído e vibrações etc.), formas de controle de emissões, formas de deposição de resíduos, planos e programas de controle ambiente, possíveis acidentes e planos de emergência, custos do empreendimento, número de pessoas que trabalhará na implantação, empregos diretos e indiretos a serem criados nas mais diversas fases, rendas e impostos a serem gerados pela implantação do projeto, estimativa de vida útil do empreendimento, destino programado para o local após desativação de atividades e programas de recomposição da área. Em resumo, é preciso descrever todas as atividades e formas de desenvolvimento, os recursos utilizados e os produtos e resíduos que serão gerados em função das atividades. Quanto à descrição da parte relativa ao empreendimento instalado deverá conter a justificativa da escolha do projeto e do local de implantação, inclusive da necessidade de sua execução, indicando os benefícios econômicos, sociais, ambientais, ou de outra natureza, que possam existir em decorrência do projeto; alternativas tecnológicas e, também de localização do projeto. "O conhecimento de todas as medidas e resultados que o projeto desencadeará e de seus produtos é imprescindível para a fase posterior de identificação de impactos ambientais."[25]

Além do referido acima, devemos complementar a descrição do projeto com todos os requisitos mencionados no art. 37 do Estatuto da Cidade[26], considerando-se também pelo menos as fases de instalação e de funcionamento do empreendimento.

2. Descrição do ambiente na área de influência do projeto

A área de influência do empreendimento não será definida pelo órgão municipal, pelo empreendedor ou pela equipe técnica de elaboração do EIV. Pelo fato de existirem diversos aspectos relativos ao empreendimento que poderão causar impactos, é preciso levar em conta que a definição da *área de influência* será delimitada de acordo com a intersecção das localidades afetadas pelos aspectos impactantes. Dessa forma, considerando os requisitos mínimos do EIV, a área de influência do empreendimento como um todo, será definida quando a área de influência de cada um desses requisitos for delimitada.[27]

(ii) Lei Municipal nº 5.880, 07.01.2003 de Guarulhos/SP e (iii) Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) da Operação Urbana Faria Lima, São Paulo/SP. Nesse último, constam os seguintes tópicos genéricos, praticamente correspondentes aos ora apresentados: "*1. Caracterização da Operação Urbana Faria Lima; 2. Síntese Ambiental da Área de Influência; 3. Impactos e Medidas Mitigadoras; 4. Situação Ambiental Futura*".

25 RIBEIRO, Helena, "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento Urbano", *Curso de Gestão Ambiental*, pp. 768-769.

26 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.

27 MACHADO, Paulo Affonso Leme, *Direito Ambiental Brasileiro*, p. 208 e RIBEIRO, Helena, "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento Urbano", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 769.

"A delimitação empírica da "vizinhança" atingida ou afetada por determinado impacto apresenta várias dificuldades. Em primeiro lugar, a extensão da vizinhança varia conforme a natureza do impacto. Um mesmo empreendimento tem impacto sobre o tráfego em uma área determinada e tem impacto sobre a infra-estrutura em área diferente desta. Há, portanto, para a mesma fonte, varias áreas de influência, ou seja, várias vizinhanças, conforme a natureza da relação constitutiva do ambiente. Em segundo lugar, o impacto enfraquece com a distância da fonte do impacto. O problema é definir a distância em que o impacto é significativo, ou seja, a distância em que o impacto não consegue ser absorvido pelo ambiente. Em terceiro lugar, a capacidade de absorção de impactos varia conforme os grupos ou classes sociais atingidas. Certas classes podem ser muito exigentes com o significado da transformação da paisagem, e outras podem não se importar com isso. Certos grupos sociais podem ser muito exigentes quanto ao nível de ruído, que para outros seria suportável. Na solução desses problemas é impossível evitar uma grande dose de arbítrio."[28]

A área pode ser classificada entre: área de influência direta e área de influência indireta. Pode-se dizer que a área de influência direta é aquela que sofre os impactos diretos da implantação do empreendimento. Normalmente, esta área é a mais próxima do empreendimento. Com relação à área de influência indireta, é aquela que sofre as conseqüências indiretas da instalação de determinado empreendimento.[29]

Para vislumbrarmos melhor a questão, basta imaginarmos o impacto causado no tráfego viário próximo a um grande empreendimento. A área de influência direta de um empreendimento deve ser entendida como aquela que fica no mesmo quarteirão ou nas ruas do entorno do empreendimento. Sofrem impactos diretos aqueles que habitam ou trabalham nas ruas mais próximas. O impacto indireto diz respeito aos logradouros mais distantes. Pelo distanciamento do pólo gerador do tráfego, a área de influência indireta não é atingida diretamente, mas sofre conseqüências da mesma forma, mas em níveis menores.

A descrição da área de influência direta deverá ser bastante detalhada. Com relação à área de influência indireta, poderá ser menos aprofundada. Contudo, ambas devem ser demonstradas em plantas topográficas relativamente a cada um dos aspectos em análise. De qualquer forma, as razões da escolha dos limites da área de influência devem ser explicitadas de forma clara no EIV.[30]

Helena Ribeiro afirma que "a descrição da área de influência exige estudos bastante aprofundados. Baseia-se em dados secundários, quando existentes e disponíveis, e na literatura; em levantamentos de campo para coleta de dados primários, quando as informações não existem. (...) É essencial que as informações obtidas sejam referentes à área específica do projeto e não de alguma área similar para onde existam dados, uma vez que a singularidade de uma área é fator-chave para a identificação dos impactos."[31]

3. Determinação e avaliação dos impactos

Nos termos da Resolução CONAMA 001/86, "considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetem: I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população; II - as atividades

---

28 MOREIRA, Antônio Cláudio Moreira Lima, "Mega-projetos & Ambiente Urbano: Uma metodologia para elaboração de Relatórios de Impacto de Vizinhança", tese apresentada para obtenção do título de doutor junto à FAU-USP, em 1997, p. 23.

29 RIBEIRO, Helena, "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento Urbano", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 769.

30 RIBEIRO, Helena, "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento Urbano", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 769.

31 "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento Urbano", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 770.

sociais e econômicas; III - a biota; IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; V - a qualidade dos recursos ambientais" (art. 1º).

Entretanto, conforme bem frisado por Antônio Cláudio Moreira, esse conceito é muito amplo, podendo abranger diversos tipos de impactos, desde os mais intensos aos mais brandos. Após essa consideração, o autor incluiu em sua dissertação a definição de Murguel Branco que conceitua impacto ambiental como: "... uma poderosa influência exercida sobre o meio ambiente, provocando o desequilíbrio do ecossistema natural."[32] Por fim, Antônio Cláudio Moreira define como impacto ambiental "qualquer alteração produzida pelos homens e suas atividades, nas relações constitutivas do ambiente, *que excedam a capacidade de absorção desse ambiente*".[33] (grifo nosso).

Realmente, concordamos que os impactos devem ser vedados quando não forem passíveis de absorção pelo ambiente em que estiverem sendo gerados. Caso contrário, o desenvolvimento urbano não seria possível, pois o mínimo de impacto sempre existe. O que nos importa nesta fase do Estudo é o grau dos impactos produzidos.

Com relação aos impactos de vizinhança, é preciso lembrar que o Estatuto da Cidade se refere aos efeitos (ou seja, impactos) *positivos* e *negativos*[34].

Por impactos *positivos* entendemos aqueles que trazem benefícios à população vizinha ao empreendimento ou atividade. Por outro lado, por impactos *negativos*, entendemos aqueles que trarão malefícios, prejudicando a vizinhança do empreendimento.

Os impactos positivos, sem dúvida, servirão de argumentos a favor da aprovação do projeto, enquanto, os negativos, deverão ser minimizados ou compensados para que não resultem no indeferimento do empreendimento ou atividade.

Levando em conta os objetivos do EIV, entendemos que a avaliação dos impactos (tanto positivos como negativos) deverá considerar os aspectos das funções sociais e ambientais da cidade, para que tais funções tenham pleno desenvolvimento e para que a política urbana garanta a qualidade de vida dos habitantes urbanos.

Dessa forma, de maneira geral, entendemos, s.m.j., que os impactos relevantes serão aqueles que influenciarem, direta ou indiretamente, nas funções sociais e ambientais da cidade.

Muitos dos aspectos constantes destas funções sociais e ambientais estão previstos no rol de requisitos do art. 37 do Estatuto da Cidade. No entanto, o que importa é que a verificação seja o mais completa possível, para que os impactos negativos sejam evitados.

Na primeira fase do Estudo, anteriormente mencionada, o EIV incluirá a descrição do empreendimento. Na segunda, por sua vez, o estudo descreverá a área de influência direta e indireta do empreendimento. "Comparando-se a descrição do projeto com a do meio ambiente, procede-se à determinação dos impactos eventuais nas diferentes fases do empreendimento: planejamento, construção, funcionamento e desativação."[35]

Essa etapa representa a fase mais séria e relevante do Estudo de Impacto de Vizinhança. Será com base nas conclusões dessa fase de identificação dos impactos

---

32 BRANCO, Samuel Murguel, *O fenômeno Cubatão na visão do ecólogo*, *apud* MOREIRA, Antônio Cláudio Moreira Lima, "Mega-projetos & Ambiente Urbano: Uma metodologia para elaboração de Relatórios de Impacto de Vizinhança", tese apresentada para obtenção do título de doutor junto à FAU-USP, em 1997, p. 11.

33 MOREIRA, Antônio Cláudio Moreira Lima, "Mega-projetos & Ambiente Urbano: Uma metodologia para elaboração de Relatórios de Impacto de Vizinhança", tese apresentada para obtenção do título de doutor junto à FAU-USP, em 1997, p. 11.

34 "Art. 36. 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 (...)" (grifo nosso).

35 RIBEIRO, Helena, "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento Urbano", *Curso de Gestão Ambiental*, pp. 772.

que o empreendedor, o Poder Público e a população irão discutir e decidir sobre a viabilidade do empreendimento.

Antônio Cláudio M. L. Moreira, em texto denominado "*Análise Crítica de Relatórios de Impacto de Vizinhança*", critica os relatórios elaborados e apresentados à Prefeitura de São Paulo, entre 1990-1992, pelos empreendedores, com base na legislação municipal vigente. Se não vejamos: "Os critérios utilizados para identificar a ocorrência de impacto foram: a disponibilidade de redes de infra-estrutura, a similaridade do empreendimento com a volumetria e com as atividades humanas adjacentes, assim como a não geração de ruídos.

"Estes critérios não são satisfatórios ! A existência de infra-estrutura urbana nas imediações do empreendimento não é suficiente para caracterizar a ausência de impacto. É preciso verificar a capacidade desta infra-estrutura em face da demanda adicionada pelo empreendimento.

"A similaridade do empreendimento com as atividades vizinhas por si só, não caracteriza a ausência de transformações urbanísticas. Um grande empreendimento concorre com as atividades existentes pelo espaço, pelo mercado, pelos fornecedores e pelos recursos humanos, assim como atrai clientela, gera tráfego para as vias de acesso e gera estacionamento de veículos nas vias adjacentes. É preciso verificar qual o efeito da concorrência, da atração de clientela, da geração de tráfego e da demanda de estacionamento sobre as atividades urbanas adjacentes.

"A similaridade do empreendimento com a volumetria da vizinhança, por si sói, não caracteriza ausência de impacto sobre a paisagem urbana. Um grande empreendimento se destaca entre os demais edifícios compondo uma nova imagem. É preciso verificar qual é esta imagem comparativamente com a situação anterior.

"A ausência de ruídos de um empreendimento, por si só, não caracteriza a ausência de transformações urbanísticas. Um grande empreendimento atrai tráfego que, por sua vez, aumenta o nível de ruído e a emanação de gazes. É preciso verificar como isto afeta as atividades instaladas. É preciso, ainda, considerar as emanações de gazes e de calor, assim como os efluentes líquidos (esgotos) e sólidos (lixo), e verificar como isto afeta os recursos naturais e as atividades instaladas.

"A omissão e/ou tratamento inadequado das questões relativas ao ambiente urbano, na maioria dos relatórios de impacto de vizinhança avaliados, aponta para o descaso dos empreendedores em relação ao ambiente urbano. Isto ocorreu, no período de 1990-1992, pela ausência de legislação municipal específica."[36]

Para que isso não venha a ocorrer após a promulgação do Estatuto da Cidade, é essencial que os critérios de verificação dos impactos sejam bem estabelecidos pela legislação municipal.

Primeiramente, é de extrema importância que se considere os potenciais impactos do empreendimento em funcionamento, juntamente com as demais instalações existentes no local planejado. Não se pode verificar o real impacto de um empreendimento ou atividade por si só, sem considerar as demais variantes parte do cenário do futuro empreendimento. Nesse sentido, as leis municipais poderão incluir disposição que obrigue o empreendedor a considerar os impactos do empreendimento individualmente e no contexto de sua instalação.

Com exemplo, colacionamos a Lei Municipal de Guarulhos/SP (Lei nº 5.880/03) que determina os seguintes requisitos para estudo no capítulo sobre a avaliação do impacto do projeto: "a) a qualidade de vida dos moradores atual e *futura*; b) a qualidade urbanística e ambiental *e suas alterações*; (...)" (grifos nossos).

A determinação de que o empreendedor deve analisar a qualidade de vida *futura* e as *alterações* na qualidade urbanística e ambiental, levarão o empreendedor a

[36] Texto de "pôster" apresentado no VIII Encontro Anual da ANPUR, Porto Alegre, 1999.

considerar os impactos não só individualmente, mas em relação às atividades e infra-estrutura já instaladas.

Assim, desde seu projeto, passando pela preparação do terreno e instalação do canteiro de obras, por sua implementação ou construção, até seu funcionamento, os impactos deverão ser verificados. "Isso é necessário, pois os efeitos são totalmente diferentes em estágios variados. Vejamos o exemplo de uma linha de metrô: quando é divulgado seu traçado, começam a aparecer fortes impactos socioeconômicos, como valorização de imóveis, com conseqüente expulsão de grupos de menor renda; as desapropriações causam ansiedade e estresse, saída de grupos de moradores da área, mudança no perfil dos bairros; a demolição dos imóveis para dar lugar ao empreendimento causa ruído, poeira em suspensão, provável aparecimento de ratos e baratas saídas dos escombros. Gera, ainda, a vinda de trabalhadores de menor renda para a área com atração de comércio ambulante; a montagem do canteiro de obras estabiliza a moradia de trabalhadores temporários gerando esgoto, ruído, incômodo de vizinhança pela presença de um comércio voltado para esses trabalhadores etc. Já as atividades de construção de uma linha de metrô têm forte impacto no solo, na hidrogeologia, ocasiona ruídos e vibrações, gera intenso volume de ida e vinda, problemas no trânsito, provoca material em suspensão no ar etc. Por outro lado, com a linha pronta e em funcionamento, muitos daqueles impactos negativos temporários deixam de existir e cedem lugar a impactos positivos: melhoria do tempo de deslocamento das pessoas, reabilitação de vizinhanças degradadas, valorização imobiliária, diminuição do número de ônibus em circulação, com melhoria dos níveis de alguns poluentes. E também alguns negativos: aumento do fluxo de automóveis, substituição de usos residenciais por comerciais, expulsão de grupos sociais de renda mais baixa. Esse breve e incompleto rol de efeitos ilustra a diversidade de impactos e de suas magnitude e duração".[37]

Além disso, também consideramos relevante a observação de Helena Ribeiro quanto à classificação de impactos potenciais e suas características. A tabela colacionada[38] se refere ao EIA. Mas, poderá ser utilizada como base para elaboração de um EIV com as adequações necessárias, a saber:

CLASSIFICAÇÃO	TIPO
Em relação aos impactos	Benéficos ou prejudiciais (positivos ou negativos) Planejados ou acidentais Diretor ou indiretos Cumulativos ou simples
Em relação ao tempo de duração	Reversíveis ou irreversíveis Curto ou longo prazo Temporários ou contínuos
Em relação à área de abrangência	Local, Regional, Nacional, Internacional (regional ou global)
Em relação ao potencial de mitigação	Mitigáveis ou não-mitigáveis
Em relação a acidentes	Gravidade Probabilidade

A mesma autora também propõe uma tabela quanto aos tipos de impactos que cada ação deve causar. Dependendo do caso, podem ser diretos ou indiretos. Vejamos a tabela colacionada por Helena Ribeiro[39] para um Estudo de Impacto Ambiental. Obviamente, essa tabela deverá ser adequada para os impactos urbanos.

---

37 RIBEIRO, Helena, "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento Urbano", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 776.

38 WEITZENFELD H. *Manual básico sobre evaluación del impacto en el ambiente y la salud de acciones proyectadas*. México: Opas/OMS, 1996, *apud* RIBEIRO, Helena, in "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento Urbano", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 774.

39 "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento Urbano", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 775.

AÇÃO	IMPACTOS DIRETOS	IMPACTOS INDIRETOS
Desmatamento	Perda de biodiversidade	Redução da fauna silvestre Aumento de pragas
	Aumento da temperatura	Modificação dos regimes de vento e de chuvas
	Aumento da erosão	Turbidez da água Diminuição da fotossíntese Redução da ictiofauna Perda de renda

4. Proposição de medidas preventivas, mitigadoras, potencializadoras e compesatórias

As medidas de prevenção e mitigação são aquelas que de algum modo tentam prevenir, reduzir ou eliminar os efeitos negativos do empreendimento. A mitigação ou atenuação tem o objetivo de alterar algum ponto do projeto para a redução ou eliminação das más conseqüências ao meio ambiente urbano.

Normalmente, essas medidas, seja preventiva, mitigadora ou de potencialização, estão ligadas a investimentos no sistema viário. Esses investimentos, em última instância, beneficiam e valorizam – ou até mesmo viabilizam – os próprios empreendimentos, mas é preciso ir além para garantir plenamente a qualidade de vida dos cidadãos urbanos. "Assim, deve-se levar em conta impactos que ultrapassem aqueles sobre o sistema viário: ambientais (impermeabilização excessiva do terreno, aumento de temperatura), paisagísticos (impacto sobre paisagens de morro, dunas, vales, vista para frentes de água), econômicos (impactos sobre o comércio e serviços locais, ou sobre a produção de pequenos agricultores) e sociais (perda de emprego ou renda, sobrecarga de equipamentos públicos)."[40]

As medidas compensatórias são utilizadas quando, mesmo com a aplicação de medidas preventivas e mitigadoras, os efeitos negativos do empreendimento ou atividade permaneçam. Por exemplo, no caso da construção de um shopping em área que anteriormente possuía uma área verde. Caso o projeto do shopping tenha como prerrogativa o corte das árvores do terreno para sua construção, o Poder Público e a comunidade deverão requerer, em contra-partida, a construção de uma praça nas proximidades para que a supressão das árvores seja compensada por outra área verde, não prejudicando o lazer e a qualidade de vida da população.

Quanto às medidas de potencialização, referem-se exatamente à hipótese de existência de efeitos positivos que devem ser potencializados. Ora, no caso da construção de um metrô, por exemplo, a potencialização seria realizada com o incentivo ao uso do metrô pela população para a diminuição do tráfego existente.[41]

As formas de todas essas medidas deverão ser decididas pelos técnicos envolvidos na elaboração do EIV, bem como pelo Poder Público ou até mesmo pela população quando do exame do Estudo nas audiências públicas. O importante é que a legislação municipal estabeleça a obrigatoriedade de que o empreendedor considere estas medidas no EIV e preveja no orçamento do projeto os custos com as providências necessárias às respectivas instalações.

O art. 14 da minuta do Decreto regulamentador da Lei municipal de Guarulhos/SP (Lei nº 5.880/2003), declara "a licença de funcionamento para o empreendimento

---

40 CYMBALISTA, Renato, "Estudo de Impacto de Vizinhança", http://www.polis.org.br

41 RIBEIRO, Helena, "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento Urbano", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 778.

ou atividade somente será expedida se forem cumpridas todas as medidas compensatórias determinadas no relatório final apresentado pela comissão do EPIV."[42]

Concordamos com essa determinação e entendemos que os instrumentos legislativos municipais de outros municípios deverão seguir a mesma determinação. A garantia da compensação é essencial para que o EIV tenha resultados eficazes em relação aos seus objetivos.

Entretanto, caso não seja possível, por questão de prazo, que as medidas compensatórias sejam devidamente previstas antes da emissão da licença final, o empreendedor deverá responsabilizar-se, expressamente, pelas providências necessárias quanto às medidas compensatórias, mediante a assinatura de um Termo de Compromisso[43].

"Para exemplificar, trazemos à colação o caso de instalação de um hipermercado, do qual, após a apresentação dos estudos exigidos pelo município, a análise técnica e a realização da audiência pública, resultou a aplicação das seguintes medidas urbano-ambientais para mitigar e compensar os impactos gerados: a) abertura e pavimentação de uma avenida; b) pagamento do valor da desapropriação da área para implantação da avenida; c) reconstrução de canal sobre arroio que passava pela área do empreendimento; d) construção de creche para 60 crianças, que foi entre ao município equipada; e) separação e entrega de resíduos sólidos gerado no empreendimento nos galpões dos projetos de geração de renda do município; f) 40 pequenas lojas no empreendimento a serem ofertadas preferencialmente para comerciantes da região; g) comercialização da marca "sabor local", que integra projetos de economia local do município; h) contribuição com R$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) para projeto de apoio à economia local; i) contratação de 10% dos funcionários com mais de 30 anos.

"Todas as medidas decorreram de avaliação do impacto do empreendimento naquele local da cidade. Trata-se de área de comércio de rua tradicional e significativo, por isso as medidas com ênfase no impacto na economia local. O termo de compromisso foi firmado em outubro de 1999, e o hipermercado entrou em funcionamento no ano seguinte. Todas as medidas foram cumpridas, sendo que o município segue monitorando as que são permanentes".[44]

5. Tramitação perante os órgãos municipais

Como já referido anteriormente, o EIV deverá ser elaborado por uma equipe multidisciplinar de técnicos especialistas em todos os assuntos que envolverem o estudo. Da mesma forma, a equipe que deverá analisar o EIV também deverá ser formada por especialistas que tenham capacidade de examinar a veracidade das informações e conclusões iniciais do trabalho apresentado para licenciamento.

Em Porto Alegre, o Decreto 11.978/1998[45] estabelece que a análise dos impactos seja efetuada pelo grupo de trabalho intersecretarias, cuja composição básica compreende a SMIC (Secretaria Municipal da Indústria e Comércio), a SMSM (Secretaria Municipal do Meio Ambiente), a SPM (Secretaria do Planejamento Municipal), SMT (Secretaria Municipal de Transporte), SMF (Secretaria Municipal da Fazenda) e, por fim, o Gabinete do Prefeito.

---

42 Por EPIV, entende-se Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

43 "Este termo é um ato administrativo que integra a licença a ser expedida sendo requisito para expedição desta. É fruto da concertação administrativa e tem em seu conteúdo mecanismos jurídicos que podem buscar o cumprimento judicial das exigências para a instalação do empreendimento ao longo do tempo". PRESTES, Vanêsca Buzato, "Plano Direito e Estudo de Impacto de Vizinhança", *RDA-37*, p. 88.

44 PRESTES, Vanêsca Buzelato, "Plano Direito e Estudo de Impacto de Vizinhança", *RDA-37*, p. 88.

45 Estabelece a obrigatoriedade da apresentação de estudo de impacto para empreendimentos do varejo, com área de venda contínua superior a 2000m^2.

Em Guarulho/SP, por sua vez, a minuta do Decreto regulamentador da Lei nº 5.880[46] também refere que "Os representantes do Poder Executivo Municipal que comporão o corpo técnico serão os técnicos efetivos da comissão acrescidos dos *técnicos das Secretarias pertinentes aos impactos de maior relevância a serem analisados no EPIV*" (art. 7º) (grifo nosso).

Com a finalidade de proporcionar segurança jurídica, é importante que apenas uma secretaria municipal seja a responsável pelo recebimento do EIV e emissão do parecer final quanto à emissão ou não de licença.

Em São Paulo, por exemplo, a Secretaria responsável pelo recebimento do RIVI, nos termos do Decreto 36.613/1996, é a Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB (art. 3º).

Considerando que o EIV tem como finalidade obter uma licença urbanística para construção e funcionamento de empreendimentos e atividades específicas, entendemos que o trâmite do EIV deverá seguir, similarmente, o processo de pedido de uma licença urbanística. Vale lembrar que o EIV foi estabelecido pelo Estatuto da Cidade, devendo ser incluído nos planos diretores, cujos municípios entenderem pertinente. As devidas adequações ao processo de tramitação do EIV até a expedição final da licença urbanística ou indeferimento da mesma, deverá ser regulamentado pela legislação municipal competente.

A lei municipal deverá indicar quais os empreendimentos e atividades que dependerão do Estudo de Impacto de Vizinhança para aprovação. Uma vez constantes do rol de empreendimentos e atividades dependentes do EIV, os interessados deverão entrar com o pedido de licença, juntamente, com o respectivo Estudo.

A legislação municipal poderá estabelecer que o empreendedor recolha uma taxa quando do pedido de licença mediante entrega do EIV.[47] A licença é instrumento do poder de polícia. Dessa forma, para que a polícia administrativa verifique o atendimento dos requisitos urbanísticos necessários é preciso o recolhimento da respectiva taxa.

Recebido o pedido, o órgão competente analisa se todos os dados e informações, bem como os documentos requeridos na legislação competente, estão inclusos no processo respectivo. Pendente algum documento ou informação, será necessário que o órgão responsável pelo recebimento do EIV emita uma nota de devolução, com as respectivas exigências a serem cumpridas pelo empreendedor para a complementação do que for necessário.

Com base no princípio da motivação[48], cabe ressaltar que todos os documentos elaborados pela Administração Pública devem ser devidamente justificados, ou seja, com inclusão dos motivos fáticos e das referências legais que deram base à decisão prolatada.

Obedecidos todos os requisitos formais - que deverão ser estabelecidos na legislação municipal pertinente -, o projeto do empreendimento e respectivo EIV deverão ser recebidos pela secretaria responsável.

A comissão técnica formada para o exame do EIV deverá se organizar de forma que cada uma das secretarias envolvidas seja responsável pela verificação específica do assunto de sua especialidade.

---

[46] Determina a obrigatoriedade da apresentação do estudo prévio de impacto de vizinhança (EPIV) para concessão de licença, autorizações e alvarás aos empreendimentos de impactos públicos, privados ou por operações consorciadas e dá outras providências.

[47] CF, Art. 145. (...) II – "A União, os Estados e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos: (...) II – taxas, em razão do exercício do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos a sua disposição".

[48] "O princípio da motivação determina que a autoridade administrativa deve apresentar as razões que a levaram a tomar uma decisão. "Motivar" significa explicar os elementos que ensejaram o convencimento da autoridade, indicando os fatos e os fundamentos quer foram considerados". FERRAZ, Sérgio e DALLARI, Adilson Abreu, *Processo Administrativo*, p. 58.

Além disso, consideramos de suma importância que a comissão técnica resolva todas as dúvidas quanto ao empreendimento em estudo. Para tanto, a legislação deverá prever a possibilidade de a comissão pedir complementações ao EIV com informações faltantes ou esclarecimentos necessários.

Nos termos da lei municipal de Niterói (Lei 2.050/2003, art. 5º), *v.g*. "Durante o prazo da análise técnica do EIV/RIV, que deverá ser de, no máximo noventa dias contados da data de anexação do respectivo estudo ao processo, caberá ao órgão municipal competente:

"I – exigir esclarecimentos e complementação de informações ao empreendedor, quando necessário, nos primeiros trinta dias do prazo de análise técnica estipulado no *caput* deste artigo; II – disponibilizar documentos integrantes do EIV/RIV para consulta pública após sua aceitação; III – receber manifestações por escrito; IV – realizar audiências públicas, sempre que solicitado de acordo com o §2º deste artigo[49].

"§ 1º - As exigências ao empreendedor a que se refere o inciso I deste artigo suspenderão o prazo para análise técnica até que as mesmas sejam devidamente atendidas no prazo de noventa dias, findo o qual o projeto será indeferido, salvo quando a comissão julgar pertinente a prorrogação do prazo".

Após a apreciação do EIV pela comissão técnica, deverá ser feita audiência pública, ocasião em que a comunidade deverá opinar e auxiliar nas conclusões preliminares do empreendimento.

Com base na conclusão das análises pela comissão técnica, incluindo-se os resultados das audiências públicas, deverá ser elaborado parecer sobre o deferimento, deferimento condicional ou indeferimento da licença para a implantação do empreendimento.

Nos termos do artigo 6º da Lei Municipal de Niterói/RJ, *v.g.*, a análise técnica deverá ser consolidada em parecer técnico conclusivo, no prazo de noventa dias, contendo, no mínimo: "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 de licença ou autorização do empreendimento ou da atividade em questão".

É essencial que a legislação municipal esclareça todos os requisitos que deverão constar do parecer conclusivo do EIV. Isso garantirá a segurança jurídica do procedimento.

As medidas exigidas para expedição de licença, como referido anteriormente, poderão ser objeto de Termo de Compromisso, que deverá ser firmado pelo empreendedor para que a licença seja expedida. Esse Termo servirá como objeto de controle do processo de licença, pois o licenciamento somente permanecerá válido na hipótese de as responsabilidades descritas no Termo serem todas cumpridas.

A Lei Municipal de Niterói/RJ determina que o EIV deve ser analisado em noventa dias, podendo esse prazo ser suspenso nos primeiros trinta dias, em caso da necessidade de esclarecimentos. Como estamos tratando de um processo específico, cuja Lei Federal (Estatuto da Cidade) não determina um prazo mínimo ou máximo de análise, o legislador municipal deverá estipular os prazos de tramitação do EIV, de acordo com o interesse público.

---

[49] A Lei Municipal de Niterói estabelece que "A audiência pública será realizada, de acordo com regulamentação municipal específica, *sempre que o órgão municipal julgar necessário* (...)" (grifo nosso). Entretanto, entendemos que a audiência pública deve ser convocada em todos os casos, uma vez que é diretriz do Estatuto da Cidade. (art. 2º, XIII). Logicamente, para que as audiências públicas contem com quorum representativo da comunidade interessada, a legislação municipal deverá prever o número mínimo de interessados que deverá requerer a confirmação da audiência.

"O tempo é uma dimensão inseparável do processo. Há mesmo certa tensão dialética entre os dois vocábulos: o tempo razoável possibilita a plena realização de todos os princípios processuais; o exíguo a dificulta; o excessivo a frustra e frustra o próprio processo. Celeridade e precipitação se espreitam, reciprocamente. No reverso da moeda, a morosidade esfacela a respeitabilidade do processo, quando não o próprio direito ou interesse nele em jogo."[50]

Com base no comentário dos autores, consideramos realmente importante que o legislador municipal analise a questão com cuidado para estabelecer o prazo de tramitação do EIV.

Nesse sentido, consideramos relevante colacionar a experiência de Porto Alegre/RS, quanto ao primeiro empreendimento analisado com base no Decreto Municipal 11.978/1998.

"Deste processo extraímos alguns aprendizados. (...) O segundo é que as cidades precisam ter regras. Os empreendedores negociam, atendem ao que é solicitado, desde que as regras e os processos de aprovação sejam claros e evitem a *morosidade*. Não foi o nosso caso para o empreendimento relatado. O grande desgaste foi a morosidade, porque, como era o primeiro, estávamos em um processo interno de aprendizagem que levou um tempo para se acomodar. Hoje já estamos em outro estágio. Não tão eficaz quanto deveria, porém também não tão moroso e desencontrado como já foi". (grifo nosso)[51]

6. Participação da população na tomada de decisões – audiências públicas

Uma das diretrizes constantes do Estatuto da Cidade é a realização de 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, construído, o conforto ou a segurança da população (art. 2º, XIII).

Sobre essa diretriz, Carlos Ari Sundfeld comenta que "toda intervenção individual potencialmente desequilibradora deve ser previamente comunicada (inciso XIII), estudada, debatida e, a seguir, compensada. Esse conceito está na base da instituição do *Estudo de Impacto de Vizinhança* que vincula o exercício do direito individual de propriedade à sua compatibilidade com a situação geral da cidade – e não apenas aos limites individuais à construção, impostos abstratamente pela lei."[52]

Além dessa diretriz, que se refere especificamente aos empreendimentos com potencial de degradação do ambiente construído, o Estatuto da Cidade prevê, genericamente, que a gestão da cidade seja realizada de forma democrática.

Assim, estabelece o art. 43 do Estatuto da Cidade que "para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos: I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal; II – debates, audiências e consultas públicas; III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal; IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano".

"A plena realização da gestão democrática é, na verdade, a única garantia de que os instrumentos de política urbana introduzidos, regulamentados ou sistematizados pelo Estatuto da Cidade (...) não serão meras ferramentas a serviço de

---

50 FERRAZ, Sérgio e DALLARI, Adilson Abreu, *Processo Administrativo*, p. 39.

51 PRESTES, Vanêsca Buzelato, "Plano Direito e Estudo de Impacto de Vizinhança", *RDA-37*, p. 89.

52 "O Estatuto da Cidade e suas diretrizes gerais", *Estatuto da Cidade (Comentários à Lei 10.257/2001)*, p. 55.

concepções tecnocráticas, mas, ao contrário, verdadeiros instrumentos de promoção do direito à cidade para todos, sem exclusões."[53]

Realmente, para que o direito à cidade seja garantido em todas as suas direções e dimensões, ou seja, para todas as camadas sociais e em relação a todos os tipos de direitos urbanos (tais como habitação, trabalho, circulação, lazer, entre outros) é preciso que a população participe da gestão de sua própria cidade.

Frase dita por André Franco Montoro, à época Governador do Estado de São Paulo, em visita (21.11.1984) ao Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal, atual Fundação Faria Lima, – CEPAM, menciona que "Ninguém mora na União, ninguém mora no Estado, todos moram no Município".

Essa passagem ressalta a importância do município, levando-nos também a considerar a relevância da localidade, ou seja, quanto mais localizada a decisão, melhor será seu resultado.

Em relação ao EIV, pelo fato de a comunidade conviver no local do empreendimento (ou atividade) a ser instalado, tem maior conhecimento da estrutura da vizinhança, bem como dos problemas e soluções que poderão surgir.

O conhecimento da vizinhança é essencial para o processo participativo de gestão. Esse processo deverá aproveitar as informações conferidas pela população para promover o desenvolvimento local, impulsionando o aproveitamento das propriedades em prol do interesse público. "Governar para as peculiaridades, impulsionando suas potencialidades de desenvolvimento local, atuando de maneira específica diante dos processos de exclusão e às necessidades da população, necessita atenção às características de cada região e instrumentos que possibilitem a diversidade na gestão territorial com respeito à cidadania, e nos limites do cumprimento da função social da propriedade e da cidade".[54]

Um exemplo de que a opinião pública tem bastante força e que sua pressão resulta em soluções favoráveis à qualidade de vida da população é o do Shopping Higienópolis, em São Paulo. Nesse caso, pelas características do empreendimento, o RIVI previsto na legislação paulista não precisaria ser elaborado, como de fato não foi. Contudo, "a pressão da população – sob o argumento da preservação de dois casarões situados no terreno do empreendimento e do impacto de tráfego que o shopping center geraria – obteve do empreendedor uma série de contrapartidas relacionadas à qualidade paisagística (restrições a anúncios publicitários, manutenção de áreas verdes próximas, restauração dos casarões, recuo em relação às ruas), às características do próprio empreendimento (diminuição do número de garagens e do tamanho do próprio empreendimento), aos sistemas circulatórios (automação da semaforização, garantia de prioridades aos pedestres, implementação de linhas de micro-ônibus de apoio ao público)."[55] Hoje em dia, a vizinhança é freqüentadora assídua do shopping e é nítida sua aprovação do empreendimento.

Quanto mais a população participa e opina em sua própria gestão, maior é o seu comprometimento com as decisões tomadas e com seu respectivo controle. Ainda que os resultados não sejam totalmente favoráveis às opiniões de alguns, a população acaba por se sentir parte do empreendimento e responsável por seu controle, o que é positivo para toda a cidade. "Do ponto de vista social a participação resulta numa maior satisfação das necessidades sociais e numa crescente utilização efetiva dos recursos à disposição de uma determinada comunidade (...) para o grupo usuário, ela representa uma maior sensação de ter influenciado o processo de tomada de decisões do projeto e uma maior consciência das conseqüências das

---

53 BUCCI, Maria Paula Dallari, "Gestão Democrática da Cidade", *Estatuto da Cidade (Comentários à Lei 10.257/2001)*, p. 324.

54 MENEGASSI, Jacqueline, OSORIO, Letícia Marques, "*Do Estudo de Impacto de Vizinhança*", Estatuto da Cidade Comentado, pp. 251-252.

55 CYMBALISTA, Renato, "Estudo de Impacto de Vizinhança", http://www.polis.org.br

decisões tomadas (...) para o projetista, ela representa informações mais relevantes e atualizadas do que antes era possível obter."[56]

Com as audiências públicas, cria-se a oportunidade de que a população emita suas preocupações, opiniões, necessidades etc., tornando-se parte integrante da decisão final. Dessa forma, os valores do público são conhecidos e entendidos pelo empreendedor, pelos técnicos da comissão decisória, o que possibilita que aspectos que talvez não fossem considerados, passem a ser a partir das audiências públicas. Nesse processo decisório, os interesses coletivos e difusos devem prevalecer diante dos privados e individuais. "Portanto, a participação da comunidade não se limita a informá-la sobre o projeto e sim informá-la e receber suas reações quanto ao projeto, conhecer suas preocupações e necessidades, seus valores, bem como sugestões de melhorias para a atividade proposta."[57]

Contudo, é preciso ter em mente que a audiência pública não tem caráter decisório. Muito pelo contrário, todos os integrantes da comissão técnica, bem como o empreendedor, devem ser convidados a participar, devendo receber cópia de atas das audiências, com o escopo básico de conhecer as preocupações e interesses da comunidade para considerá-los na decisão final.

As funções básicas dos grupos ou indivíduos participantes das audiências públicas poderão ser previstas na legislação municipal que regulamentar as audiências de discussão do EIV, com a finalidade de garantir a ordem e a transparência. Com inspiração na doutrina de Helena Ribeiro[58], indicamos a seguir o papel que cada participante da audiência pública deverá ter.

a) ao empreendedor e ao grupo de consultores que elaborou o EIV caberão as explicações e justificativas do projeto e do estudo de impacto de vizinhança, descrevendo as metodologias utilizadas os principais impactos e justificar suas conclusões;

b) aos especialistas técnicos do setor público ou privado e aos representantes de universidades e institutos de pesquisa caberão as opiniões e pareceres objetivos sobre os dados apresentados, as metodologias escolhidas e as conclusões formuladas no EIV;

c) ao público em geral e às organizações não-governamentais caberão os comentários às informações fornecidas no EIV, assim como sugestões quanto às soluções apresentadas nas conclusões do Estudo;

d) à comissão técnica municipal responsável pelo recebimento do EIV, bem como pela emissão de parecer final, caberá o oferecimento de uma audiência justa e transparente. Essa comissão também deverá integrar os resultados da discussão ao processo decisório. Caberá, ainda, à comissão verificar se todas as informações solicitadas, seja na Lei específica, seja durante o processo de análise do EIV, foram fornecidas. Deverá assegurar-se de que as metodologias utilizadas foram adequadas, de que todos os problemas foram enfrentados e de que as conclusões são válidas e bem dimensionadas.

7. Considerações finais relativas ao Estudo de Impacto de Vizinhança

O Estudo de Impacto de Vizinhança foi normatizado na tentativa de conciliar os interesses desenvolvimentistas do cenário civilizado e os interesses relativos à preservação do meio ambiente urbano para garantia da qualidade de vida dos cidadãos.

---

[56] SANOFF, H, *Participatory design in focus, Architecture & comportment / architecture & behavior*, 1998, 28, *apud* SERRA, Geraldo Gomes, "Questão Urbana e Participação no Processo de Decisão", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 717.

[57] RIBEIRO, Helena, "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 784.

[58] "Estudo de Impacto Ambiental como Instrumento de Planejamento", *Curso de Gestão Ambiental*, p. 786.

Existem diversos requisitos e procedimentos que deverão que ser observados na busca da aplicação do EIV com a finalidade de atingir esses objetivos.

Para tanto, o legislador municipal deverá ser bastante atento ao estabelecer todas as normas de instituição do Estudo nos municípios.

A Administração como um todo deverá se esforçar para que a tramitação desse instrumento seja tratada com a maior seriedade, levando-se em conta os interesses e direitos particulares e coletivos. Deverá agir com cautela e, ao mesmo tempo, com eficiência, para que os resultados do processo de análise e conclusão do estudo atinjam seus objetivos primordiais.

Os empreendedores, por sua vez, deverão agir com comprometimento para que os resultados do EIV sejam os mais próximos da realidade. A equipe multidisciplinar contratada deverá ser formada por técnicos competentes. Os impactos identificados deverão ser devidamente informados e as medidas preventivas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias, uma vez estabelecidas, deverão ser efetivamente realizadas.

A população, por fim, tem a prerrogativa de se envolver diretamente na gestão da sua cidade, mais especificamente, na gestão de seu bairro. Para tanto, deverá ser devidamente informada das audiências públicas, devendo se empenhar na discussão para que os melhores resultados sejam garantidos.

O meio ambiente e os cidadãos urbanos têm sofrido as conseqüências de atitudes não planejadas. Dentre outros instrumentos, o Estudo de Impacto de Vizinhança é uma das formas que poderá auxiliar na realização dos objetivos preconizados na Constituição Federal: o bem-estar e a qualidade de vida dos cidadãos urbanos.