



## **PROJETO CIDADE EM DEBATE**

### **Do Estudo de Impacto de Vizinhança e de sua impostergável regulamentação e implementação no Município de Curitiba: análise comparativa e recomendações<sup>1</sup>**

Thiago de Azevedo Pinheiro Hoshino (Coordenador)  
Fabiana Wütrich  
Alessandra Jacobovski  
Arthur Faggion  
Jonatas Becher  
Mariana Marques Auler

Novembro/2014

A presente Nota Técnica, formulada no âmbito do Projeto *Cidade em Debate* (UFPR/UP/MPPR), explora a figura do Estudo de Impacto de Vizinhança com o objetivo de qualificar o processo de revisão obrigatória do Plano Diretor de Curitiba (Lei n. 11.266/2004) e sistematizar elementos para a regulamentação deste instrumento em esfera municipal.

Os resultados apresentados a seguir são fruto de pesquisa colaborativa realizada, ao longo do ano de 2014, por equipe multidisciplinar composta por estudantes de diversos níveis, professores e técnicos. A partir de metodologia histórico-comparativa, foram identificados os principais nós críticos do atual cenário do licenciamento de empreendimentos de impacto, bem como as soluções encontradas por distintas legislações para enfrentá-los. Ao final, enumeram-se, especificamente, conclusões e recomendações ao Município de Curitiba.

---

<sup>1</sup> A primeira parte desta Nota Técnica foi apresentada na X Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales "Desequilibrios regionales y políticas públicas. Una agenda pendiente", 5 a 7 de novembro de 2014, Córdoba, Argentina.

## 1. INTRODUÇÃO

O processo de urbanização no Brasil sofreu forte aceleração a partir da década de 1970, quando praticamente metade da população brasileira residia em áreas urbanas. Segundo dados do censo de 2010, este percentual passou para aproximadamente 85% da população<sup>2</sup>. Esta tendência irreversível, ao menos no médio prazo, trouxe consigo um conjunto de desafios estruturais. Neste contexto, o *direito à cidade* conclamado por Henri Lefebvre (1901-1991) desde os anos 1960<sup>3</sup> apresenta-se ainda bastante pertinente. No seu discurso, tal projeto era pensado como o direito à apropriação coletiva do espaço da cidade, como lugar de encontro, troca, realização, garantindo a todos a qualidade de vida urbana e suas benesses.

Passadas duas décadas do texto seminal de Lefebvre, seu conceito foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183, associado à universalização do acesso a equipamentos e serviços urbanos, tais como moradia, educação, lazer, saúde, cultura, saneamento, transporte, etc. e à garantia de condições dignas de existência. Outros dois princípios norteadores da política urbana no país foram assentados neste capítulo: (i) a gestão democrática, no sentido de abertura para a participação direta da população nas decisões sobre o planejamento e os destinos da cidade; e (ii) a função social da propriedade urbana, com a primazia dos interesses difusos e coletivos sobre os individuais de cunho patrimonial.

Imbuída deste espírito, a aprovação da Lei nº 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade, teve por finalidade precisamente fomentar “o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”<sup>4</sup>. Ao estabelecer estas condicionantes, o Estatuto reforça a busca por cidades socialmente justas e ambientalmente sustentáveis como seu principal objetivo. E, com vistas a cumpri-lo, foram definidos instrumentos urbanísticos, os quais podem ser subdivididos em três grupos: (i) instrumentos de indução do desenvolvimento urbano; (ii) instrumentos de regularização fundiária; (iii) instrumentos de democratização da gestão urbana.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) faz parte do terceiro grupo de ferramentas, pois consolida um novo modelo de gestão pública ao incorporar a participação direta da população nos processos de licenciamento de grandes empreendimentos com potencial de afetar a vida e dinâmica urbanas, direta ou indiretamente. Desta forma, ao tornar mais inclusivo, transparente e polifônica a atividade administrativa, permitindo o envolvimento da

---

<sup>2</sup> Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

<sup>3</sup> LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: 2ª Ed. Editora Centauro, 2001 [1968].

<sup>4</sup> Lei nº 10.257/01, Art. 1, parágrafo único.

comunidade impactada, o EIV “consagra o ‘Direito de Vizinhança’ como parte integrante da política urbana, condicionando o direito de propriedade”<sup>5</sup>.

Em um município como Curitiba, que se encontra, oficialmente, totalmente urbano<sup>6</sup>, a regulamentação deste instrumento, conforme previsto na legislação federal, aflora urgente, uma vez que o zoneamento, como estratégia tradicional do ordenamento territorial, cuja função é orientar o uso e a ocupação do solo urbano, já não se mostra capaz de prever e mediar todos os potenciais conflitos de vizinhança emergentes, assim como não logra acusar com precisão a reação e capacidade de absorção de impactos de determinadas áreas da cidade.

## **2. LINEAMENTOS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

### **2.1. Função e características do instrumento**

Sob esta ótica, o EIV busca ultrapassar as limitações do modelo convencional de planejamento urbano (plano diretor, zoneamento urbano e lei de uso e ocupação do solo) ao estabelecer que determinados tipos de empreendimentos necessitam de análise mais pormenorizada para subsidiar o processo de licenciamento ambiental e condicionar sua eventual aprovação a um universo de medidas adaptativas, mitigadoras, compensatórias e hoje, fala-se também, potencializadoras (pretendo otimizar de impactos positivos).

Conquanto os resultados do estudo, a rigor, não anulem o âmbito de discricionariedade administrativa do gestor, não há dúvida de que lhe impõem emolduramento específico e reduzem as opções viáveis, intensificando a obrigação de motivação técnica de suas decisões:

A limitação da discricionariedade administrativa é evidente, pois, como é fácil de perceber, o Estudo Prévio de Impacto Ambiental serve para oferecer uma análise técnica dos efeitos que decorrerão da implantação do projeto. Vale observar que o Estudo Prévio de Impacto Ambiental deve oferecer uma visão abrangente das consequências e, uma vez que tais elementos tenham sido fornecidos aos administradores, caberá ao governo realizar um balanço entre todas as opções, consideradas, inclusive, aquelas de natureza socioeconômica. A vinculação existe, na medida em que a Administração Pública deverá levar em conta ao realizar a sua decisão pela implantação ou não do projeto, os elementos que constem do Estudo Prévio de Impacto Ambiental e do seu relatório de impacto sobre o meio ambiente. (...) O limite da discricionariedade administrativa, portanto, está em decidir no

---

<sup>5</sup> BRASIL. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Brasília: Instituto Pólis, 2001, p.199.

<sup>6</sup> Segundo dados do IPPUC, disponíveis em: [www.ippuc.org.br](http://www.ippuc.org.br)

âmbito das questões suscitadas pelo estudo de impacto. Criou-se, destarte, um balanceamento à discricionariedade da administração pública. (...).<sup>7</sup>

A Lei 10.257/2001 dedica três artigos (36 ao 38) para definir as diretrizes de implementação. Segundo o art. 36, cabe ao município estipular, através de lei específica, os tipos de empreendimentos e/ou atividades, privadas ou públicas, que merecerão sua aplicação. Essa regulamentação local posterior reconhece e reafirma a diversidade de realidades urbanas existentes no país, oportunizando a cada comunidade avaliar suas características e necessidades, dentro da moldura e do escopo desenhados pelo legislador federal.

Já o art. 37 disciplina o conjunto mínimo de aspectos que devem ser analisados previamente à implantação dos empreendimentos classificados como geradores de impacto:

Art. 37. 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

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

O rol elencado não é taxativo, permitindo à municipalidade, se assim julgar pertinente, ampliar este conjunto, incluindo novos itens. Por fim, o art. 38 esclarece sobre a distinção entre o EIV e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), salientando que o primeiro não substitui o segundo, que é, a rigor, mais abrangente e regido por normas federais de cunho ambiental, mesmo anteriores ao Estatuto da Cidade (Resolução CONAMA nº 01/86). Nesse sentido, a independência entre esses instrumentos não apenas reflete a separação de competências atualmente vigente para os processos de licenciamento urbanístico (a cargo do município) e ambiental (conduzidos nas esferas federal e estadual, via de regra), como também intenta uma renovação na própria perspectiva analítica sobre impacto urbano, mais condizente com as bases atuais sobre as quais se assentam a noção de direito à cidade. Trata-se, assim, de um giro copernicano na própria concepção do instituto jurídico da *licença urbanística*, já não

---

<sup>7</sup> ANTUNES, Paulo Bessa. Natureza Jurídica do Estudo Prévio de Impacto Ambiental. In: MILARÉ, Édís e MACHADO, Paulo Affonso Leme (Orgs.). **Direito ambiental: tutela do meio ambiente**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011 (Coleção doutrinas essenciais, v. 4), p. 185.

mais como exteriorização de um direito adquirido dos particulares, mas expressão do interesse público e social na produção do espaço urbano, sujeito a ponderada análise prévia:

Dessa forma, não se pode olvidar que caracterizar a licença urbanística como ato vinculado e unilateral reconhecedor de um direito prévio, declaratório de condições pré-existent, como era feito tradicionalmente (SILVA, 2010, P. 434-436), é assaz simplista frente aos desafios exigidos pela necessidade de aplicação dos princípios da prevenção e precaução no Estado Socioambiental. Nessa condição, *a licença urbanística se transforma em ato administrativo complexo, tendo uma fase cogente, que é a avaliação do impacto (...)* Assim, pelas razões expostas, percebe-se, além do que foi dito, que gradualmente as licenças de construção e alvarás irão atingir o mesmo nível de complexidade urbano-ambiental que as licenças ambientais, sendo conferidas em face do caso concreto e conforme condicionantes adrede especificadas, bem como tendo eficácia *rebus sic stantibus* (CAPPELLI; MARCHESAN, STEIGLEDER, 2008, p. 68-71), constituindo-se em verdadeiro ato administrativo *sui generis*.<sup>8</sup>

Igual juízo ventilam os autores no campo do direito ambiental contemporâneo:

(...) o direito declarado pela licença ambiental, em regra, jamais se estabiliza, ou seja, é sempre condicionada ao grau de poluição permitido pelo direito. Os direitos, em regra, são passíveis de aquisição definitiva, mas existem alguns que não o são. Dentre esses, na maioria das vezes, o sistema não prevê o direito, mas permite à Administração decidir se o institui ou não, hipóteses em que o ato administrativo instituidor recebe doutrinariamente o nome de autorização. Em raríssimos casos, o próprio sistema prevê direitos não passíveis de aquisição definitiva. O direito declarado pela licença ambiental, concluiu-se, é uma dessas hipóteses: está subordinado constantemente à proibição de poluição não tolerada, é um direito *rebus sic stantibus*.<sup>9</sup>

O Estudo de Impacto de Vizinhança, postula-se, é engrenagem central dessa nova maquinaria administrativa. Porém, no que consiste este “estudo”? Como caracterizar o “impacto” que é seu objeto? E qual a abrangência da “vizinhança” onde o mesmo ocorre?

## 2.2. Os conceitos de “vizinhança”, “impacto urbano” e “área de influência”

Segundo Pillotto, Santoro e Freitas, a noção de “vizinhança” pode ser associado “à ideia de região localizada perto ou ao redor de um local; arredor, cercania, imediação; situação do que é contíguo ou limítrofe; conjunto de pessoas que habitam lugares vizinhos”<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> ARGENTA, Graziela e ZANETI JÚNIOR, Hermes. **O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): Alternativas Dogmáticas para sua Eficácia Imediata e Autoaplicabilidade.** In: Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico, v. 49, ago/set 2013, pp. 25-26.

<sup>9</sup> MARTINS, Ricardo Marcondes. **Regime Jurídico da Licença Ambiental.** In: MILARÉ, Édís e MACHADO, Paulo Affonso Leme (Orgs.). Op. cit., p. 223.

<sup>10</sup> PILOTTO, Angela Seixas; SANTORO, Paula Freire e FREITAS, José Carlos de. **Estudo de Impacto de Vizinhança: desafios para sua regulamentação frente ao caso de São Paulo.** Artigo apresentado no VII Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico. Oficina 4: Aplicabilidade dos Instrumentos de Política Urbana. São Paulo, 2013, p. 09.

Ainda, os autores anunciam o conceito de “**vizinhos urbanos**”, que remonta à obra de Antônio Cordeiro, diferenciando-os dos **vizinhos civis**. Ao passo que estes seriam os mais próximos, em relação de contiguidade, aqueles são “os que ocupam ou utilizam uma localidade ou região pouco mais distante, não adjacente, mas dentro do âmbito de propagação dos usos, obras e atividades impactantes, onde as interferências nocivas repercutem”<sup>11</sup>.

Não obstante, o emprego contemporâneo das categorias **Área de Influência Direta e Indireta** promove um elastecimento do termo “vizinhança”, o qual, em última instância, poderia ser aplicado a toda a área urbana de um município, a depender do alcance dos impactos gerados por determinado empreendimento (impactos estes relacionados, no mínimo, aos aspectos contidos no art. 37 do Estatuto). Portanto, é antes a dimensão e a escala dos efeitos sócio-espaciais produzidos que definem a abrangência do estudo a ser desenvolvido, equiparando o conceito de “vizinhos urbanos” a todos os direta ou indiretamente afetados, o que transforma este num tópico especialmente nevrálgico dos Estudos de Impacto:

A definição de vizinhança/área de influência é um aspecto relevante da regulamentação de EIV/RIV, que deveria constar da lei, mencionando a quem cabe a definição da área de influência e que critérios deve-se ser observar. É desejável que a Prefeitura, e não o empreendedor, fique responsável por definir a área de influência de cada empreendimento no processo de licenciamento, tendo em vista as características específicas deste, da região onde estará localizado e a abrangência que o impacto pode ganhar. De outra forma, esta definição pode ser realizada pelo empreendedor, no âmbito do EIV, sendo sujeita a avaliação pelo órgão licenciador, que pode alterá-la, se achar necessário. A área de influência também deve refletir as escalas de análise. É muito comum que os EIVs utilizem dados municipais, muito genéricos, que não permitem a avaliação do impacto em uma escala local.<sup>12</sup>

Diante da diversidade de portes e de usos que estes projetos podem abrigar, parece desaconselhável padronizar de antemão tanto os possíveis impactos diretos e indiretos como sua amplitude. Isso porque a intensidade e o tipo de impacto gerado na vizinhança decorre da relação entre o empreendimento e a resiliência do meio que o receberá. Com efeito, não se pode pensar no Estudo de Impacto de Vizinhança fora do quadro geral da ordenação territorial e do planejamento urbano, entendido o zoneamento como instrumento de equacionamento preventivo de impactos e de concertação antecipada da convivência. Ademais, o EIV ganha em centralidade, na medida em que a tendência atual é de se fomentarem zonas de uso misto, sem exclusividade de uso e, logo, com maiores conflitos.

É razoável, portanto, que a própria legislação delimite um raio mínimo de abrangência a ser adotado em todos os Estudos de Impacto de Vizinhança, mas jamais um parâmetro

---

<sup>11</sup> PILOTTO, Angela Seixas; SANTORO, Paula Freire e FREITAS, José Carlos de. Idem, p. 09.

<sup>12</sup> PILOTTO, Angela Seixas; SANTORO, Paula Freire e FREITAS, José Carlos de. Idem, p. 11.

máximo fixo, posto que o grau de espraiamento dos efeitos benéficos e deletérios de cada empreendimento é muito particular. Na mesma linha, despropositado limitar o valor das medidas (adaptativas, mitigadoras, compensatórias, potencializadoras, etc.) a serem estipuladas a um percentual do custo do empreendimento, como fazem alguns municípios.

### **3. ANTECEDENTES E HISTÓRICO EM CURITIBA**

#### **3.1. Panorama da evolução legislativa municipal (1975-2011)**

Para se compreender o processo atual de licenciamento em Curitiba, faz-se necessário apresentar, primeiramente, o histórico da legislação municipal nas áreas ambiental e urbana referentes aos procedimentos de licenciamento para grandes empreendimentos e/ou atividades com potencial de impactar o seu entorno.

A primeira menção ao “direito de vizinhança” na legislação municipal aparece na lei nº 5.234/75, que dispõe sobre o zoneamento urbano e substitui a anterior (Lei nº 4.199/72). Na lei é garantida à vizinhança de um lote que deseje transformar ou modificar o seu alvará de uso para comercial ou industrial, o direito de se manifestar contra essa alteração a fim de preservar o interesse da coletividade (Art. 13). De modo geral, para subsidiar a análise de usos permissíveis, o diploma cria parâmetros mais restritivos, analisando a adequação do uso que se pretende instalar e/ou modificar a zona ou setor em questão e ainda gerenciar os possíveis conflitos com o entorno.

Somente na década de 1990 a questão do impacto gerado pela implantação de grandes empreendimentos surge novamente na legislação municipal, em norma que dispõe sobre política de proteção, conservação e recuperação do meio ambiente (Lei nº 7.833/91). O Art. 8 trata da necessidade de elaboração de *estudo prévio de impacto ou análise de risco* para atividades de qualquer natureza que, durante seu processo de instalação e/ou operação, possam causar danos ao meio ambiente. Ainda, prevê a necessidade de equipe multidisciplinar para elaboração do estudo e a realização de audiência pública.

Em 1997 o município institui o Relatório Ambiental Prévio (RAP) “como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento ambiental” (Art. 1), através do decreto nº 838/97. O RAP, ainda vigente em Curitiba<sup>13</sup>, é o principal instrumento utilizado no processo de

---

<sup>13</sup> Para informações complementares sobre o instrumento ver subitem 3.2.2.

licenciamento de atividades e/ou empreendimentos que possam causar impactos (negativos) ao meio ambiente, sistema viário ou à comunidade de modo geral.

O conceito de “direito de vizinhança” com o objetivo de garantir que seja preservado o interesse da coletividade é novamente empregado em diversas circunstâncias na lei que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 9.800/00), desde atividades cuja natureza possa causar incômodo à vizinhança até solicitações de alteração de alvará de uso (transferência, modificação ou cassação) para atividades potencialmente incômodas, perigosas. Em tese, a manifestação da vizinhança contrária à permanência da atividade também pode gerar a cassação do alvará. No entanto, é praticamente inexistente a exigência de elaboração de RAP, sendo obrigatória sua elaboração apenas para implantação de empreendimentos de qualquer porte na denominada Zona de Contenção (Z-CON), desde que atenda a algum dos usos permissíveis previstos no QUADRO XXII, anexo à lei.

O instrumento também comparece de modo mais fragmentário nos Decretos Municipais 188/00 e 488/01, os quais estabelecem que empreendimentos de qualquer natureza, a serem implantados em alguma das vias que compõem os Setores Especiais do Sistema Viário Básico, e com área construída igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup>, dependerão de RAP. Já o Decreto nº 673/02, que cria o Setor Especial do Parque Natural Municipal Tanguá, dispõe sobre a necessidade de elaboração de EIA ou RAP para subsidiar o licenciamento de empreendimentos de significativo impacto nos setores definidos pelo seu art. 4º.

A Lei nº 11.266/2004, que visou a adequar o Plano Diretor Municipal aos ditames do Estatuto da Cidade recepcionou, expressamente, a figura do EIV, disciplinado no Capítulo VII por meio de quatro artigos. Ainda que o texto apresentado seja bastante similar ao original do Estatuto, dois itens merecem destaque: (i) o Plano Diretor furtou-se a classificar, quanto às características e/ou tipologias, os empreendimentos sujeitos a EIV, deixando, expressamente, a regulamentação a cargo de lei específica posterior (art. 79); e (ii) foram incluídos, para além do conteúdo mínimo estatutário, itens<sup>14</sup> referentes à análise de empreendimento que já eram previstos para o RAP. Três anos mais tarde, o EIV foi instituído como instrumento de análise para licenciamento das estações de telecomunicação (Decreto Municipal nº 702/07), adotando, porém as mesmas diretrizes estampadas na Lei Municipal nº 11.266/04 (Art. 80).

Digna de nota, outrossim, a constituição da Comissão de Avaliação da Legislação Urbanística, por meio do Decreto Municipal nº 349/08, tendo por função “avaliar e propor as adequações da legislação correlacionada com a Lei nº 11.266/2004” (art. 1º), ou seja,

---

<sup>14</sup> Estes itens são apresentados no item 3.2.2.



regulamentar os instrumentos propostos no Estatuto da Cidade para possibilitar a efetiva aplicação das políticas e diretrizes estabelecidas pela normativa federal. Dentre as adequações necessárias previstas está a avaliação e proposta para a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, segundo o art. 3, V, 'g'. Por fim, destaca-se o Decreto Municipal nº 1.819/11, que trata do Sistema de Licenciamento Ambiental, o qual também alude à regulamentação dos instrumentos de licenciamento ainda carentes de lei específica, como é caso do EIV, concedendo ao Poder Público prazo de 90 dias para tanto, prazo já há muito extrapolado.

### **3.2. O EIV em face dos demais instrumentos de avaliação de impacto**

Frente a este panorama, importa resgatar o comentário de Cymbalista<sup>15</sup> sobre a diversidade de instrumentos, de maior ou menor idade, aplicados anteriormente à edição do Estatuto da Cidade por certos municípios, com finalidades e, amiúde, também nomenclaturas, semelhantes (Relatório de Impacto de Vizinhança, Estudo de Viabilidade Urbana, etc<sup>16</sup>). Parte deles já se achava instituída formalmente, outros eram realizados como fruto casuístico e espontâneo da “pressão direta de moradores das redondezas de futuros empreendimentos”. Experiências precedentes são, igualmente, os estudos para tratamento de Pólo Gerador de Tráfego (DENATRAN, 2001). Clarificar seus contornos, por óbvio, é essencial para delimitar o espaço de identidade e de funcionalidade do Estudo de Impacto de Vizinhança, inclusive averiguando a necessidade ou não de manutenção dos instrumentos que lhe antecedem.

#### **3.2.1. Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**

A Lei Federal nº 6.938/81 conforma a avaliação de impacto ambiental como um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente (Art. 9, inciso III), que mais tarde seria transformado efetivamente no Estudo de Impacto Ambiental (EIA) pela Resolução CONAMA nº 01/86. O documento compreende impacto ambiental como (art. 1º):

(...) 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, afetam: I. a saúde, a segurança e o bem-estar da população; II. as atividades sociais e econômicas; III. a biota; IV. as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; V. a qualidade dos recursos ambientais.

---

<sup>15</sup> Cymbalista, R. **Estudo de Impacto de Vizinhança**. Boletim Dicas Instituto Pólis: nº 192, 2001.

<sup>16</sup> Esse ajuste e aprimoramento é muito particular em cada Município, conformam as pesquisas. Vide: PEGORARO, Denise Bonat. **A implementação institucional do Estudo de Impacto de Vizinhança e as práticas consolidadas de outros estudos de impacto**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Sul: Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre, 2010.

O conteúdo mínimo que o estudo deve considerar é abordado no art. 6º:

Art. 6º - O estudo de impacto ambiental desenvolverá, no mínimo, as seguintes atividades técnicas:

I. diagnóstico ambiental da área de influência do projeto, completa descrição e análise dos recursos ambientais e suas interações, tal como existem, de modo a caracterizar a situação ambiental da área, antes da implantação do projeto, considerando:

a) o meio físico - o subsolo, as águas, o ar e o clima, destacando os recursos minerais, a topografia, os tipos e aptidões do solo, os corpos d'água, o regime hidrológico, as correntes marinhas, as correntes atmosféricas;

b) o meio biológico e os ecossistemas naturais - a fauna e a flora, destacando as espécies indicadoras da qualidade ambiental, de valor científico e econômico, raras e ameaçadas de extinção e as áreas de preservação permanente;

c) o meio socioeconômico - o uso e a ocupação do solo, os usos da água e a socioeconomia, destacando os sítios e monumentos arqueológicos, históricos e culturais da comunidade, as relações de dependência entre a sociedade local, os recursos ambientais e a potencial utilização futura desses recursos. (...)

Em princípio, portanto, caberia ao EIA abarcar os diversos aspectos urbanísticos implicados nos licenciamentos ambientais. Contudo, reconhece-se que, historicamente, este viés foi menosprezado ou subdimensionado nas avaliações de impacto ambiental, seja pela frouxidão das regras nacionais (que não discriminam de modo pormenorizado os elementos que integrariam o “meio socioeconômico”), seja por uma deficiência de perspectiva dos próprios órgãos de licenciamento e das equipes técnicas contratadas para os serviços de consultoria, as quais nem sempre dispõem de profissionais habilitados na área de urbanismo<sup>17</sup>.

A literatura atesta outras distinções de relevo entre o EIV e o EIA-RIMA, conquanto não se rechace a possibilidade de sua exigência concomitante e/ou complementar:

O EIV não é suficiente para dispensar a elaboração de um EIA nos casos em que este se aplica, muito embora seja possível a utilização concomitante dos dois instrumentos na avaliação urbanística e ambiental do empreendimento. Comparados os dois estudos, o EIV é menos complexo quanto ao objeto de análise, restrito aos impactos urbanos. Atente-se, porém, que o EIV não corresponde a um EIA/RIMA reduzido, pois não exige a metodologia de análise e rito de aprovação nos mesmos moldes, muito embora possam ser utilizados. O EIV é bastante específico para avaliar e solucionar os impactos gerados pela edificação ou atividade na vizinhança, de modo que a análise parte do projeto para o meio, e não o contrário, como se

---

<sup>17</sup> Por vezes, e a despeito na nova exegese legal, esses aspectos continuam sendo negligenciados nos próprios Estudos de Impacto de Vizinhança, para o que atentam Lollo e Röhm: “Mesmo com os pressupostos adequados, a forma de conduzir as análises também é determinante para que se obtenham resultados fidedignos. O levantamento dos dados determina a qualidade da informação a ser tratada, e a segurança na análise define a confiabilidade dos resultados para fins de alternativas e medidas mitigadoras e compensatórias. (...) Em boa parte dos casos, as análises se restringem a aspectos relacionados ao sistema viário, os impactos geralmente são resolvidos por investimentos do poder público que acabam por viabilizar e valorizar os empreendimentos. Além disso, boa parte considera como área de influência apenas a quadra na qual o imóvel se encontra ou, no máximo, as quadras adjacentes, deixando de considerar os impactos presentes em outras áreas.” (LOLLO, José Augusto e RÖHM, Sérgio Antonio. **Aspectos negligenciados em Estudos de Impacto de Vizinhança**. In: Estudos Geográficos, Rio Claro, pp. 40-41, Dezembro – 2005).

propõe o EIA/RIMA, cujo diagnóstico ambiental determinará até mesmo a localização do empreendimento. (...) O EIV, por sua vez, não objetiva as licenças ambientais do empreendimento, mas as edículas e de funcionamento a cargo do poder público municipal (alvará de construção, carta de habite-se, autorização de funcionamento, concessão de uso, entre outros) e, portanto, o departamento de análises urbanas do município é o órgão competente para sua apreciação. Note-se que, conforme discutido acima, o EIV é um documento integrante do processo de aprovação do projeto, de modo que sua elaboração só será oportuna caso se refira não a um estudo preliminar, mas a um anteprojeto arquitetônico e urbanístico, em fase avançada de detalhamento, cujo resultado subsidiará a finalização do projeto executivo.<sup>18</sup>

No que toca às atribuições para o licenciamento ambiental e aprovação dos EIAs, a Lei Federal nº 6.938/81 estabeleceu, *ab ovo*, a União e os Estados como entes competentes. O quadro se alterou com a edição da Resolução nº 237/1997 do CONAMA, a qual, em seu artigo 6º, franqueou a municipalização do processo nos casos de empreendimentos de mero impacto local<sup>19</sup> ou, ainda, mediante convênio entre Município e o órgão estadual responsável<sup>20</sup>. Tal possibilidade foi ampliada com a emergência da Lei Complementar nº 140/2011, que desfraldou os requisitos para a efetivação dessa delegação de competências. A lei federal recebeu normatização, no Estado do Paraná, pela Resolução n. 88/2013 do Conselho Estadual do Meio Ambiente – CEMA, contendo critérios, procedimentos e tipologias para licenciamento ambiental municipal de atividades, obras e empreendimentos (Anexo 1). Atente-se que essa relação consolida uma noção de *impacto local* de grande valia para subsidiar um primeiro desenho da regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Desta prerrogativa se vale, ainda hoje, o Município de Curitiba autorizado a manejar também o EIA-RIMA, com lastro em termo de Convênio de Cooperação Técnica firmado com o Governo do Paraná<sup>21</sup>, por meio da Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos - SEMA, com a interveniência do Instituto Ambiental do Paraná – IAP.

---

<sup>18</sup> VENCESLAU, Luciana Sampaio. **INFORMAÇÃO TÉCNICA Nº 156/08 - 4a CCR: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. Descrição. Aplicabilidade. Diferenças entre EIV e EIA/RIMA.** Brasília: Ministério Público Federal: 4ª Câmara de Coordenação e Revisão (Meio Ambiente e Patrimônio Cultural), 2008, p. 05.

<sup>19</sup> Conforme tipologia definida pelos respectivos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente, além dos empreendimentos localizados em unidades de conservação instituídas pelo Município (exceto Áreas de Proteção Ambiental – APAs).

<sup>20</sup> Art. 6º - *Compete ao órgão ambiental municipal, ouvidos os órgãos competentes da União, dos Estados e do Distrito Federal, quando couber, o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades de impacto ambiental local e daquelas que lhe forem delegadas pelo Estado por instrumento legal ou convênio.*

<sup>21</sup> Para maiores informações sobre este mecanismo e demais experiências similares, conferir: MOTTA, Diana Meirelles da Motta e PÊGO, Bolívar (Orgs.) **Licenciamento Ambiental para o Desenvolvimento Urbano: avaliação de instrumentos e procedimentos.** Rio de Janeiro: IPEA, 2013. Disponível em: [http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/livro\\_licenciamento\\_ambiental.pdf](http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/livro_licenciamento_ambiental.pdf)

### 3.2.2. Relatório Ambiental Prévio (RAP)

Instituído no município de Curitiba como instrumento de licenciamento ambiental em 1997, através do Decreto Municipal n. 838/97, o RAP é de obrigatória elaboração para licenciamentos de uma série de atividades e/ou empreendimentos enunciados no art. 2º:

I - obras de saneamento, tais como sistemas de abastecimento de água, sistemas de esgoto sanitário, sistemas de drenagem, dragagem e limpeza ou desobstrução de rios, listados no Art. 3º, da Resolução 05/88 - CONAMA;

II - extração de minérios, inclusive os de classe II, definidos no Código de Mineração;

III - projetos de parcelamento do solo (loteamentos e desmembramentos) com área de 50 a 100ha (cinquenta a cem hectares);

**IV - empreendimentos comerciais e de serviços, que devido ao seu porte, natureza ou área de localização, possam representar alteração significativa sobre o meio ambiente;**

V - cemitérios;

VI - crematórios.

Sem embargo, conforme documento divulgado pelo IPPUC<sup>22</sup>, que contém dados da Secretaria Municipal de Meio Ambiente referentes aos 54 RAPs exigidos no período de quinze anos (1997-2012), todos os empreendimentos analisados inserem-se no item IV<sup>23</sup>.

Embora a coordenação e o trâmite do relatório seja de responsabilidade da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA), outros órgãos municipais relacionados ao planejamento e gestão urbana são aptos a solicitar a elaboração de RAP para subsidiar o licenciamento de empreendimentos e/ou atividades que possam gerar significativo impacto sobre o meio urbano, sendo eles: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC); Secretaria Municipal de Urbanismo através do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU)<sup>24</sup> ou Urbanização de Curitiba S.A. (URBS)<sup>25</sup>. O art. 5º do decreto enumera os itens que compõem o conteúdo mínimo a ser agregado aos relatórios de impacto ambiental, que, conforme mencionado no subitem 2.1., foram também recepcionados pelo art. 80 da Lei nº 11.266/04, que dispõe sobre a adequação do Plano Diretor ao Estatuto da Cidade:

---

<sup>22</sup> CURITIBA/IPPUC. **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV: estudos para a regulamentação do EIV no município de Curitiba**. Apresentação ao CONCITIBA. Coordenação do Uso do Solo, IPPUC. 2012. Disponível em: [http://concitiba.ippuc.org.br/anexos/EIV-8RE\\_Concitiba.pdf](http://concitiba.ippuc.org.br/anexos/EIV-8RE_Concitiba.pdf) Informações complementares sobre o processo de licenciamento, tais como: (i) quantos empreendimentos apresentados obtiveram licença; (ii) quantos foram negados; ou ainda (iii) quantos tiveram que realizar algum ajuste quanto as medidas mitigadoras e/ou compensatórias, não foram incluídas no documento elaborado pelo IPPUC.

<sup>23</sup> Os empreendimentos mais analisados foram: hipermercados, shoppings, universidades, sedes administrativas e edifícios comerciais.

<sup>24</sup> Decreto Municipal nº 838/97, Art. 4o.

<sup>25</sup> A URBS foi incluída na relação através do Decreto Municipal nº 897/05.

- I - descrição detalhadas do projeto ou empreendimento, inclusive com as plantas preliminares ou anteprojeto;
- II - delimitação das áreas de influência direta do empreendimento e descrição detalhada das suas condições ambientais;
- III - identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, se for o caso;
- IV - medidas de controle ambiental e/ou medidas compensatórias adotadas nas diversas fases, citadas no inciso III.

O diploma impõe, ainda, que o relatório seja elaborado por equipe multidisciplinar (art. 6º); que se dê publicidade ao RAP quando protocolado na SMMA (art. 7º); e que o mesmo não tenha o condão de substituir o EIA/RIMA, nas hipóteses de empreendimentos e/ou atividades previamente definidas pela Resolução CONAMA nº 01/86 (art. 11).

Apesar do histórico do instrumento, o qual não pode ser desconsiderado como importante antecedente do EIV, o RAP apresenta fragilidades críticas, tais como:

(i) o texto do item IV do art. 2 é bastante subjetivo e permite interpretações divergentes, o que não contribui para a clareza das obrigações a que estão sujeitos os particulares, podendo dar azo a arbitrariedades ou eventuais contestações judiciais;

(ii) ao atribuir a responsabilidade da elaboração do relatório ao empreendedor - principal interessado na sua pronta aprovação – gera-se ambiente desfavorável à isenção técnica e perde-se a garantia da imparcialidade da análise e diagnóstico contidos no estudo;

(iii) embora a publicidade dos relatórios esteja prevista, não há alusão às formas de questionamento, participação e eventual contestação por parte da comunidade como um todo.

### **3.2.3. Estudo de Pólo Gerador de Tráfego (PGT)**

Voltado precipuamente ao gerenciamento de alguns aspectos da mobilidade nos centros urbanos, o PGT foi conceituado e recomendado pelo Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN) em 2001, com o objetivo de proporcionar análise de grandes empreendimentos com potencial de atrair ou produzir elevado número de viagens, “causando reflexos negativos na circulação viária em seu entorno imediato e, em certos casos, prejudicando a acessibilidade de toda a região, além de agravar as condições de segurança de veículos e pedestres”<sup>26</sup>. De certa forma, os seus primórdios já se achavam esboçados no art. 93 do Código de Trânsito Brasileiro (Lei Federal n. 9.503/1997):

Art. 93. Nenhum projeto de edificação que possa transformar-se em pólo atrativo de trânsito poderá ser aprovado sem prévia anuência do órgão ou entidade com

---

<sup>26</sup> BRASIL/DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO. **Manual de procedimentos para o tratamento de polos geradores de tráfego**. Brasília: DENATRAN/FGV, 2001, p. 08.

circunscrição sobre a via e sem que do projeto conste área para estacionamento e indicação das vias de acesso adequadas.

Sucintamente, após apreciação da legislação urbanística e ambiental de Curitiba, é possível aferir que o município caracteriza como virtualmente sujeito ao Estudo de PGT qualquer empreendimento, independente da atividade, que apresente uma área de construção igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup>, desconsiderando dados importantes como, por exemplo, número de vagas de estacionamento, utilizado como parâmetro de análise pelo município de São Paulo, ou de unidades, utilizado em Belo Horizonte empreendimentos de uso residencial.

### 3.2.4. Quadro-síntese comparativo

Do exposto, a tabela abaixo busca sistematizar algumas das principais características dos instrumentos mobilizados pelo Município de Curitiba, em face dos elementos mínimos integrantes dos Estudos de Impacto de Vizinhança, revelando dissonâncias comparativas:

ITEM	PRINCIPAIS COMPONENTES DO EIV	RAP	PGT
1.	Analisar a capacidade/dimensionamento das redes de infraestrutura e/ou concessionárias de serviços públicos.	X	
2.	Analisar a existência e a capacidade de atendimento de equipamentos urbanos e comunitários no entorno.	X	
3.	Avaliar a adequação do empreendimento e/ou atividade aos usos e ocupações previstas para os lotes vizinhos, assim como as possíveis alterações nestes padrões decorrentes da sua implantação.	X	
4.	Analisar os possíveis impactos nas condições de ventilação, iluminação, insolação, radiação e luminosidade causadas pela implantação do empreendimento no microclima da vizinhança.	X	
5.	Analisar a valorização imobiliária gerada pelo empreendimento nos lotes do entorno.		
6.	Realizar estudo viário que contemple: geração de tráfego, estudos de fluxos de pedestre e veículos, demanda por transporte coletivo, etc.	X	X
7.	Verificar a compatibilidade do novo empreendimento com a paisagem urbana, patrimônio natural ou cultural.	X	
8.	Contemplar os possíveis impactos positivos e negativos da implantação do empreendimento na qualidade da vida da população residente na área e seu entorno, inclusive adensamento populacional		
9.	Propor medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias para os possíveis impactos negativos.	X	X

**Tabela 01 – Aspectos integrantes do EIV analisados pelos instrumentos utilizados pelo Município de Curitiba. Fonte: Legislação municipal e Termos de Referência do RAP.**

O RAP, que na prática já funciona como uma espécie incompleta de Estudo de Impacto de Vizinhança em Curitiba, apresenta com ele muitos pontos em comum. Porém, do ponto de vista do seu conteúdo, desconsidera importantes aspectos relacionados à dinâmica econômica da área, por exemplo, que podem gerar significativos impactos em termos de valorização imobiliária dos lotes do entorno, até mesmo gentrificação (itens 5 e 8). No caso do PGT, a insuficiência do instrumento é nítida, restringindo sua análise aos aspectos viários e a possíveis mitigações e/ou compensações afetas ao tema, ou seja, apenas excepcionalmente operando um conceito mais amplo e atualizado de mobilidade urbana.

### 3.3. Carências identificadas no cenário atual

A problematização do cenário supra descrito revela uma série de insuficiências, desconpassos e sobreposições dos instrumentos em vigor para subsidiar o licenciamento de empreendimentos de impacto, reforçando a urgência de revisão e atualização de procedimentos, perspectivas e parâmetros. Inicialmente, é de se destacar a utilidade de *compatibilização e integração entre os licenciamentos urbanístico e ambiental*<sup>27</sup>, impreterível, sobretudo, nos casos de competência municipal plena para sua realização, matéria que não pode ser olvidada pelo novo Plano Diretor em construção. De maneira esquemática, sistematizam-se as demais deficiências identificadas em três eixos: a) déficit de **segurança jurídica**; b) déficit de **consistência técnica** e; c) déficit de **gestão democrática**:

a) a ausência de regulamentação municipal do instrumento provoca insegurança jurídica, pois nem os empreendedores, nem os munícipes em geral sabem exatamente em que situações é obrigatória a apresentação de estudos de impacto, sob quais critérios serão apreciados, que tipo de medidas serão demandadas a partir deles ou qual o seu trâmite dentro do universo de secretarias e órgãos intervenientes. Tal obscuridade pode dar azo à arbitrariedade e a decisões pouco transparentes, além de fomentar dúvidas e incertezas no ambiente da própria Administração Pública<sup>28</sup>. Um dos desdobramentos relevantes disso é que, conforme informações prestadas pela

---

<sup>27</sup> Lacuna sinalizada pela literatura há já algum tempo. Cide: PRESTES, Vanêska Buzelato. **A necessidade de compatibilização das licenças ambiental e urbanística no processo de municipalização do licenciamento ambiental**. In: CARVALHO, Ana Lúcia Soares et al. Temas de direito urbano-ambiental. Belo Horizonte: Fórum, 2006. / AVZARADEL, Pedro Curvello Saavedra Avzaradel **Compatibilização dos Estudos de Impacto Ambiental e Urbanístico e Sua Relevância para a Gestão de Riscos**. In: Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico, n. 16, fev/mar. 2008.

<sup>28</sup> A própria Operação Urbana Consorciada “Linha Verde”, instituída pela Lei Municipal n. 13.909/2011, é exemplo disso. Embora o art. 33, V, do Estatuto da Cidade exija expressamente Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança para esse tipo de intervenção urbana, apenas em janeiro de 2012, depois de sua aprovação, foi elaborado EIA-RIMA (vide *website* da operação: <http://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/cepac-eiarima/573>).

própria Secretaria Municipal de Meio Ambiente (Anexo 2), apenas cinco RAPs foram exigidos pelo Município no período 2012-2014;

b) a utilização exclusiva do PGT e do RAP, em detrimento do Estudo de Impacto de Vizinhança nos moldes contemporâneos é sintoma de defasagem em face da compreensão contemporânea do que seja impacto urbano. O primeiro é extremamente limitado, não adotando o conceito integral de mobilidade vigente na Lei Federal n. 12.587/2012, ao passo que o segundo apresenta um viés preponderante de meio ambiente natural e não contempla todos os aspectos urbanísticos exigidos pelo art. 37 do Estatuto da Cidade. Na prática, o círculo vicioso se repete: perspectivas restritivas conduzem a diagnósticos precários e estudos com pouca consistência técnica que são, por sua vez, traduzidos em medidas adaptativas, mitigadoras ou compensatórias com baixa efetividade, subdimensionando as externalidades negativas dos empreendimentos. Esses custos sociais e ambientais não contabilizados dificultam, ao final, a qualidade de vida urbana de maneira difusa e impõem sérios entraves ao próprio esforço de planejamento, ao produzir interferências e incomodidades em áreas, muitas vezes, já consolidadas e ao deixar um passivo a ser futuramente arcado pelos cofres públicos, onerando desnecessariamente a toda a coletividade;

c) o déficit de informação se expressa na falta de publicidade dada aos processos de licenciamento e nos percalços que tem de contornar o cidadão para obter acesso aos seus documentos e resultados, cerceando o controle social<sup>29</sup>. Tampouco existe definição sobre as formas e espaços de participação da população afetada na interpretação e no direcionamento dos estudos de impacto. A comunidade residente ou usuária do entorno dos empreendimentos, hoje, pode nem mesmo ser consultada sobre tais questões. Ademais, o Conselho da Cidade de Curitiba – CONCITIBA não goza, entre suas competências, de prerrogativa para intervir nos licenciamentos ou apreciar suas sugestões e conclusões. Essa conjuntura repercute num monopólio do discurso técnico, incompatível com o novel modelo de gestão democrática da cidade.

Destarte, é patente a necessidade de adequada regulamentação e implementação do instituto para superar os impasses apontados. A moldura genérica para essa normatização está dada pelas diretrizes nacionais do Estatuto da Cidade, contudo, é substancial a lacuna a ser preenchida pelo Município, que deverá fazer opções teóricas e políticas de vulto. Assim, é útil

---

<sup>29</sup> Tal dificuldade foi experimentada no desenrolar da própria pesquisa que embasou este documento. Para compreender melhor o formato do licenciamento urbano no Município de Curitiba buscou-se, junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, obter acesso ao catálogo de Relatórios Ambientais Prévios já realizados e seus respectivos processos administrativos. O intuito era o de dissecar o instrumento, verificando como se dá a elaboração dos projetos pelo empreendedor e – principalmente – qual o trato da Administração Pública em sua análise. Assim, o Projeto Cidade em Debate formalizou pedido de acesso a tais dados. Em resposta, foram disponibilizados três RAPs (alegadamente, em função do volume dos documentos). Ocorre que a referida Secretaria apresentou tão somente o estudo elaborado, e não o procedimento em sua integralidade, impedindo que se apreciassem quais foram as exigências feitas e qual o trâmite interno. Diante disso, foi protocolado sob o n. 01-098219/2014, em 02/10/2014, novo requerimento fundado na Lei de Acesso à Informação, havendo retorquido a SMMA, na data 21/10/2014, só poder disponibilizar “1 material de um empreendimento por vez” (Anexo 2). Restaram, portanto, evidenciados os obstáculos para o acesso aos licenciamentos e estudos, quando os mesmos deveriam integrar a transparência ativa do Município.



colacionar outras experiências, fracassadas e exitosas, de conformação do EIV, não para reproduzi-las *tout court*, mas para sinalizar as adaptações necessárias ao contexto local.

#### 4. ANÁLISE COMPARATIVA DA LEGISLAÇÃO REGULAMENTADORA

Na esteira dessas percepções vestibulares, realizou-se levantamento abrangente da legislação regulamentadora dos Estudos de Impacto de Vizinhança, em 32 (trinta e dois) municípios brasileiros, conjugando duas escalas de análise. A primeira, com ênfase quantitativa, teve por objetivo verificar o percentual de capitais estaduais, incluindo-se, nesta listagem, o Distrito Federal, que empregam o EIV, com esta nomenclatura e nos termos previstos pelo Estatuto da Cidade. Os casos de municípios que seguem utilizando instrumentos análogos, porém, anteriores à Lei 10.257/2001 foram considerados na categoria “*EIV não regulamento*”, a não ser quando se tenham promovido as adaptações normativas necessárias, como no exemplo de Porto Alegre, discriminado adiante. Ainda neste quesito, cumpre destacar que, situados por pesquisa jurisprudencial nos bancos de dados eletrônicos dos Tribunais de Justiça Estaduais, consideramos como *regulamentado* o instituto quando a as normas municipais fixam o rol de empreendimentos de impacto de licenciamento especial obrigatório, embora não haja, de fato, consenso entre as Administrações sobre qual o nível de detalhamento legal que se requer para tornar o EIV efetivamente aplicável.

Este critério, embora paute uma parcela significativa dos precedentes compilados, não limita a atuação propositiva do Poder Judiciário. Nota-se uma tendência contemporânea em direção ao alargamento do controle jurisdicional, com fulcro nos *princípios da prevenção e da precaução*, permitindo invocar, no caso concreto, *diretamente* as regras do Estatuto da Cidade sobre Estudo de Impacto de Vizinhança, ainda quando a inércia legislativa dos municípios não tenha produzido regulamentação local. Essa inflexão é perceptível tanto na judicatura estadual quanto federal, pavimentando novo paradigma de aplicação da norma:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LIMINAR - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LICITAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO DE PRESÍDIO - REQUISITOS PARA CONCESSÃO DA CAUTELA LIMINAR. A construção de presídio é empreendimento de obra pública que causa impacto ambiental e de vizinhança, enquadrando-se nas exigências da Lei n° 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e no art. 225, inciso IV, da CF. É, pois, de cautela, a concessão da liminar para estas providências. Recurso provido.

(...)

Bem salientado ainda é o aspecto legal da Lei n° 10.257/01 (Estatuto da Cidade), cuja previsão de estudo de impacto de vizinhança, decorrente dos artigos 36 a 38,

não está subsumido à legislação local, uma vez que a omissão desta não exclui aquela.

(...)

Assim, não parece comportar maiores debates sobre disposições meramente administrativas e de cunho regulamentar, quando há expressa previsão constitucional e legal federal, que exigem a cautela ora almejada pela agravante, sendo cabível a suspensão dos atos administrativos de licitação pública e de execução das obras da unidade prisional de Caiuá, para que venham a compor o respectivo procedimento a realização dos estudos prévios de impacto ambiental (EIA) e de vizinhança (EIV), além da consulta popular da área urbana diretamente afetada pelo empreendimento oficial, nesse complexo compreendendo-se não só o município como a comarca, já que compõem o mesmo conglomerado urbano.

(TJSP. 1ª Câmara de Direito Público. AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 334.282-5/5-00. Rel.: Des. Danilo Panizza. Julgamento: 10 de fevereiro de 2004)

EMENTA: AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSTRUÇÃO DE PENITENCIÁRIA. EXIGÊNCIA DE EIA/RIMA E EIV. RESOLUÇÃO CONAMA N.º 01/1986. LEI N.º 10.257/01. A Resolução CONAMA n.º 01/1986, que trata dos critérios para a exigência do EIA/RIMA, não elenca como uma das atividades para a qual a realização do estudo de impacto ambiental e seu relatório são indispensáveis a construção de penitenciária. Embora tal rol não seja taxativo, necessário considerar que o órgão competente já analisou os efeitos ambientais da obra, exigindo a realização do Plano de Controle Ambiental. Do ponto de vista do impacto na vizinhança, inquestionável que a construção da penitenciária causa profundas modificações naquele ambiente, tornando imperiosa a realização do EIA a fim de garantir a preservação da qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, conforme previsto no art. 37 do Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/01).

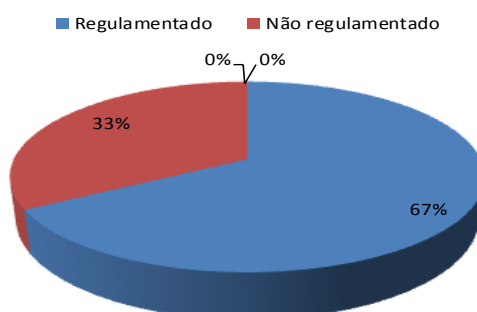
(...)

Confessando a ausência, as contra-razões do agravo do Estado do Paraná, argumentam que o EIV não é exigível face a ausência de lei municipal prevendo. Incorreto o argumento. Ainda que o próprio Estatuto da Cidades estabeleça que lei municipal definirá quais empreendimentos e atividades, privados ou públicos, dependerão de estudo prévio de impacto de vizinhança, a ausência deste diploma legal, por inércia do legislativo municipal, não deve afastar a importância do referido estudo. A legislação federal quando prevê a lei municipal para regular as hipóteses de exigência, impõe uma obrigação aos legislativos municipais quanto a necessidade de atenção ao ponto. Não elimina, não condiciona, todavia, o inegável direito das comunidades de resguardarem os atributos inerentes ao direito de vizinhança, e a reclamarem, perante os órgãos autorizadores de empreendimentos potencialmente lesivos à comunidade, a observância dos seus preceitos. Sendo instrumento de organização da políticas de urbanização dos espaços municipais (Lei 10257/01, art. 4º, VI), poderia e deveria, na ausência de lei municipal, ter sido exigida como questionamento técnico do próprio licenciamento havido. O que não se pode é, sem estudos técnicos, permitir construção dessa natureza em espaço municipal que se mostre evidentemente inadequado, no presente e notoriamente, no futuro desenvolvimento urbano. (...) Ao contrário, impõe-se tratar a questão com objetividade técnica, aos fins de empregar o dinheiro público da melhor forma possível, e em benefício de todas as gerações futuras de munícipes, dada a permanência da obra ao longo dos anos junto a comunidade local. Deste modo, penso que é, no caso em análise, pertinente a realização do EIV, como complemento do licenciamento já realizado, a ser concluído anteriormente ao início da obra de construção da penitenciária estadual em Cruzeiro do Oeste/PR.

(TRF-4. AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2009.04.00.025328-8/PR, Relator: MÁRCIO ANTÔNIO ROCHA, Data de Julgamento: 20/07/2009, QUARTA TURMA)

Em suma, dispõe-se, hoje, de parâmetros hermenêuticos para nutrir o controle judicial da omissão ou dos equívocos e distorções da própria regulamentação municipal dos Estudos de Impacto de Vizinhança, devendo prevalecer a lógica segundo a qual *enquanto não se edite norma municipal que enraíze e modele o instrumento em nível local, tampouco se poderão aprovar/liberar quaisquer empreendimentos de potencial impacto*, invertendo o ambiente de liberalidade com que o poder de política administrativa é exercido, no mais das vezes.

Feitas as devidas ponderações e ressalvas, constatou-se que das 27 (vinte e seis) capitais brasileiras, 18 (dezoito) regulamentaram<sup>30</sup>, ainda que parcialmente, o Estudo de Impacto de Vizinhança, enquanto as outras nove<sup>31</sup> (Curitiba inclusa) permanecem sem ele ou com instrumentos anteriores não totalmente compatíveis com a nova lógica estatutária:



**Figura 01: Utilização do EIV nas capitais.**  
Fonte: Leis Municipais

Um caso de especial relevo é a experiência do Município de Porto Alegre com o denominado Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU. Segundo Vanêsa Buselato Prestes:

Porto Alegre tem tradição na análise dos impactos de empreendimentos no meio urbano. Desde o Plano Diretor de 1979 adotou um instrumento denominado EVU - Estudo de Viabilidade Urbanística. O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) é um anteprojeto onde são analisadas as interferências urbanas do empreendimento em si e no entorno. Constitui-se em um estudo prévio realizado pelo empreendedor, à luz da legislação e do regramento pré-existente, para apresentação de um projeto.<sup>32</sup>

<sup>30</sup> Maceió (AL), Macapá (AP), Manaus (AM), Salvador (BA), Brasília (DF), Vitória (ES), Goiânia (GO), Cuiabá (MT), Campo Grande (MS), Belo Horizonte (MG), Belém (PA), João Pessoa (PB), Recife (PE), Teresina (PI), Porto Alegre (RS), Florianópolis (SC), Aracaju (SE) e Palmas (TO).

<sup>31</sup> Rio Branco (AC), Fortaleza (CE), São Luís (MA), Natal (RN), Porto Velho (RO), Boa Vista (RR), Curitiba (PR), São Paulo (SP), Rio de Janeiro (RJ). Registre-se que São Paulo se utiliza ainda de instituto anterior ao EIV, porém similar, chamado Relatório de Impacto de Vizinhança, enquanto, em Natal, a Lei Municipal n. 4.619/1995 cria o Relatório de Impacto de Vizinhança, mas não foi, até onde se pôde aferir, alterada a partir dos novos preceitos do Estatuto da Cidade. Ambos os casos foram, portanto, considerados sem regulamentação.

<sup>32</sup> PRESTES, V. B. **Plano Diretor e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**. Texto produzido para a V Conferência das Cidades, promovida pela Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara de Deputados em conjunto com o Ministério das Cidades, realizada nos dias 02, 03 e 03 de dezembro de 2013, p. 07.

Como o instrumento data ainda da década de 70, a emergência progressiva de novos crivos legais e de outras demandas sociais, implicou no seu aperfeiçoamento, de modo que, conquanto inicialmente focado nos impactos sobre o sistema viário, passou a agregar, em sua análise, dimensões ambientais e demais elementos do meio urbano.

O EVU acha-se, hoje, disposto na legislação local, no Capítulo V do Sistema de Planejamento instituído pela Lei Complementar n. 434/99 e no Plano Diretor Municipal, atualizado pela Lei Complementar nº 646/10. A apresentação de EVU é necessária para projetos de construções que provoquem impacto na cidade (art. 57, LC nº 434/99). Assim, no ano de 2012, foi editada a Lei nº 695/2012, que regulamenta a utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança como um dos estudos que compõem o EVU, harmonizando-os.

Destarte, nota-se que o Município de Porto Alegre, apesar de possuir instrumental similar há longa data, incorporou os novos padrões e aspectos próprios do EIV, como é o caso da valorização imobiliária, reafirmando que é possível regulamentar e aplicar os novéis instrumentos de política urbana sem descartar o acúmulo prévio e a experiência local consolidada, compatibilizando-os para uma gestão urbana mais democrática e sustentável. Tal exemplo, a nosso entender, deve servir de norte para a revisão do Plano Diretor de Curitiba.

Este apanhado sustenta, nos marcos da primeira geração de Planos Diretores, uma forte tendência de recepção e regulamentação do Estatuto da Cidade, no que tange ao EIV, pelos ordenamentos jurídicos, ao menos, das grandes metrópoles (seja diretamente no Plano Diretor, como se pôde averiguar em algumas situações, seja em sede de lei específica subsequente). Trata-se, neste quesito, de um indicador de atraso do Município de Curitiba em relação à maioria das capitais brasileiras. Muitas delas, como se dá em São Paulo<sup>33</sup>, embora tenham sido contabilizadas como não dispo de EIV, já deram início à necessária revisão/adequação legislativa, num louvável esforço de remodelagem institucional.

Superada a leitura inicial de contexto, incursionamos em exploração qualitativa da legislação vigente, visando a obter alternativas para sanar os três nós críticos posicionados, referentes à segurança jurídica, à consistência técnica e à gestão democrática nos Estudos de Impacto de Vizinhança. Nesta fase, investigaram-se os parâmetros de aplicação<sup>34</sup> do instrumento em 32 (trinta e dois) municípios, quais sejam, além das vinte e sete capitais mencionadas, as cidades de Niterói<sup>35</sup>, São José dos Pinhais, Paranaguá, Maringá, Londrina e

---

<sup>33</sup> Haja vista o Projeto de Lei Municipal n. 414/2011, que visa dispor sobre o “Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIVI”.

<sup>34</sup> Conforme previsão legal e infra-legal dos municípios (leis, normativas internas, protocolos administrativos, portarias, resoluções, etc.) e não a partir de levantamento de dados da gestão pública.

<sup>35</sup> A opção pela inclusão de Niterói deveu-se à alusão reiterada da literatura especializada a esta experiência.

Araucária, buscando-se assimilar, na medida do possível, uma variedade controlável de escalas, regiões geográficas e dinâmicas político-administrativas no Estado do Paraná. Mesmo quando não integralmente regulamentado o EIV, parte dos critérios e/ou procedimentos encontram-se, amiúde, pré-definidos, os quais foram aproveitados na tabulação abaixo. Para tanto, alinhavaram-se as questões conflituosas mais recorrentes em três eixos estruturantes: **a) conteúdo do estudo e fatores de impacto; b) critérios para exigibilidade e hipóteses de cabimento; c) devido processo administrativo e gestão democrática.**

#### 4.1. Conteúdo do estudo e fatores de impacto

No que concerne à abrangência temática dos Estudos de Impacto de Vizinhança, o principal aspecto de regulamentação observado é o elenco de fatores de impacto a serem aferidos. Percebe-se, aqui, dois grupos de Municípios. O primeiro limita-se a reproduzir os sete itens que constam do art. 37 do Estatuto das Cidades, e é composto pelos municípios de João Pessoa, Goiânia e Belo Horizonte. Todas as demais legislações acrescem ou detalham os elementos previstos pela lei federal<sup>36</sup>, organizados por recorrência, no quadro abaixo:

<b>ASPECTOS ADICIONAIS A SEREM ANALISADOS PELO EIV PARA ALÉM DAQUELES PREVISTOS NO ART. 37 DO ESTATUTO DAS CIDADES (LEI 10.257/2001)</b>		
<b>Aspectos</b>	<b>Recorrência (nº de Municípios)</b>	<b>Municípios</b>
Impactos envolvendo a poluição sonora e/ou a poluição visual	14	Aracaju, Salvador, Fortaleza, Vitória, Teresina, Recife, Rio de Janeiro, Niterói, Paranaguá, Araucária, Maringá, Londrina, Belém e Rio Branco.
Impactos socioeconômicos da população residente dentro da área ou no entorno do empreendimento	10	Fortaleza, Vitória, Teresina, Recife, Paranaguá, Maringá, Londrina, Araucária, Rio Branco, Cuiabá.
Impactos envolvendo a geração de resíduos sólidos	9	Aracaju, Fortaleza, Vitória, Salvador, Porto Velho, Londrina, Araucária, Paranaguá e Maringá.
Impactos envolvendo a poluição hídrica e atmosférica, ou efluentes líquidos e gasosos	7	Fortaleza, Vitória, Salvador, Paranaguá, Maringá, Londrina e Araucária.
Periculosidade do empreendimento e/ou riscos ambientais	7	Fortaleza, Vitória, Maringá, Londrina, Paranaguá, Araucária e Rio Branco.
Vibrações	6	Fortaleza, Vitória, Paranaguá, Maringá, Araucária e Londrina.

<sup>36</sup> Lei específica n.º 3058/2002 de Aracaju, a Lei específica n.º 695/2012 de Porto Alegre, o Decreto n.º 544/2013 de Paranaguá, o Decreto n.º 79/2012 de Maringá, o Plano diretor de Florianópolis (Lei n.º 482/2014), a Lei específica n.º 29/2004 de Macapá, e a Lei específica n.º 231/2011 de Cuiabá. Art. 3º O RIV será elaborado de forma a mensurar, simular cenários e qualificar os impactos associados à instalação de empreendimento.

Movimento de terras e produção de entulhos	4	Aracaju, Teresina, Natal e Paranaguá.
Impactos envolvendo o tráfego de bicicletas e pedestres	3	Fortaleza, Vitória e São Paulo.

**Tabela 02 – Outros aspectos previstos para análise de empreendimentos e/ou atividades para além do previsto no Art. 37, Estatuto da Cidade. Fonte: Leis Municipais.**

A clareza do estabelecimento desses elementos mínimos é fundamental para se assegurar a qualidade e a consistência técnica dos Estudos de Impacto de Vizinhança, sem prejuízo de posterior detalhamento por via de Termos de Referência<sup>37</sup> ou normativa específicas melhor sintonizadas com cada modalidade de empreendimento e suas expectativas de impacto. A estratégia dos *Termos de Referência*, contudo, se permite um aperfeiçoamento progressivo e contínuo a partir do acúmulo de experiência do próprio município, no decorrer do tempo, com os licenciamentos urbanísticos, não pode tornar-se documento de tamanha mutação e instabilidade que venha a ser alterado pontualmente para beneficiar ou onerar de forma direcionada determinados projetos em razão de seus proponentes, em ofensa aos princípios da moralidade administrativa e da impessoalidade. A despeito disso, nada impede que sejam exigidos EIVs Simplificados para determinadas modalidades de empreendimento de baixo nível de impacto, o que terá de ser objeto de definição legal, igualmente.

Cabe lembrar a existência de impactos sinérgicos ou cumulativos, conforme a inserção do empreendimento, suas relações com o entorno e com outros projetos. Neste, como em outros quesitos, o atual Plano Diretor de São Paulo (Lei Municipal n. 16.050/2014) trouxe importantes inovações, qual se depreende do art. 151, §4º, X:

Art. 151. A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

(...)

§ 3º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:

(...)

<sup>37</sup> “O termo de referência é um instrumento que serve tanto para a Administração Pública, como para o empreendedor. Assim é, na medida em que a complexidade de determinados estudos exige que a própria Administração Pública se prepare para examiná-los e, neste sentido, o termo de referência serve como um orientador na constituição das equipes que serão encarregadas de oferecer um parecer conclusivo sobre o Estudo Prévio de Impacto Ambiental.” (ANTUNES, Paulo Bessa. Op. Cit., p, 188)

II - **definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos** de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

(...)

§ 4º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre **a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área** e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:

(...)

**X - o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes.**

Do comando deduz-se, também, que os impactos devem ser mensurados não somente em face da população residente, mas também dos *usuários esporádicos e circulantes* na área, o que enseja aferição quanto a eventos e práticas culturais (festividades, por exemplo, cerimônias religiosas tradicionais, etc.) eventualmente afetadas pela nova atividade ou empreendimento. Outra novidade que merece referência é a possibilidade de definição de *medidas intensificadoras* com relação aos impactos positivos, abandonando a clássica percepção reativa/remediadora do instrumento.

#### **4.2. Critérios para exigibilidade de EIV e hipóteses de cabimento**

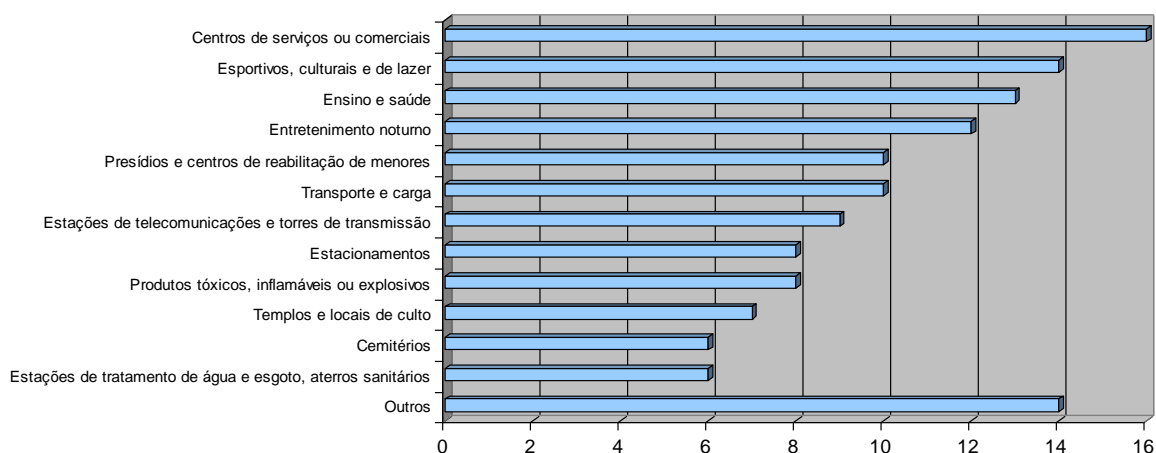
Outro tópico notoriamente controvertido presente na legislação analisada diz respeito ao rol de obras, empreendimentos e atividades obrigatoriamente sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança. Emerge do material compilado a incorporação de três modelos distintos, em geral aplicados simultaneamente, para esse filtro: definição por meio da *tipologia*, isto é, da natureza urbanístico-funcional dos empreendimentos; definição por *porte* do empreendimento, conjugando critérios de *volume, quantidade, grau de circulação, número de viagens induzidas*, etc.; definição por *impacto*, articulando cláusulas gerais e abertas.

No primeiro caso, as hipóteses de exigibilidade do estudo variam consideravelmente entre os municípios perquiridos. Muitas delas aparecem apenas uma única vez. Contudo, alguns dos empreendimentos possuem um núcleo comum de identidade, podendo ser agrupados em uma mesma designação genérica<sup>38</sup>. Entre estes, optou-se por discernir as

---

<sup>38</sup> 1) Equipamentos esportivos, culturais e de lazer, incluindo parques urbanos, autódromos, circos, etc.; 2) Equipamentos de ensino e saúde; 3) Empreendimentos de entretenimento noturno, como casas de show, discotecas, bares, etc.; 4) Equipamentos de transporte e carga, incluindo rodoviárias, ferrovias, portos, aeroportos, etc.; 5) Atividades com manejo de produtos tóxicos, inflamáveis ou explosivos; 6) Centros de serviços ou comerciais, incluindo *shoppings*; 7) Estações de tratamento de água e esgoto, aterros sanitários e relacionados; 8) Cemitérios; 9) Templos e locais de culto em geral; 10) Estacionamentos; 11) Estações de telecomunicações e torres de transmissão e congêneres; 12) Presídios, complexos penitenciários e centros de reabilitação; 13) Outros (aqui, ressaltamos, em especial, empreendimentos habitacionais como grandes incorporações, loteamentos de porte significativo e condomínios fechados).

hipóteses com média e alta recorrência na legislação, entendidas como aquelas que surgem de seis a dezesseis vezes:



**Figura 02: Recorrência de empreendimentos sujeitos a EIV por categoria.**

**Fonte: Leis Municipais**

Há que se complementar este elenco com empreendimentos habitacionais de certa magnitude, tanto incorporações imobiliárias *strictu sensu* como parcelamentos do solo para fins urbanos, e, com especial ênfase, os chamados “condomínios fechados”, por ainda não encontrarem disciplina legal cristalina. A jurisprudência vem, nesses casos, exigindo a elaboração de Estudos de Impacto Ambiental e Estudos de Impacto de Vizinhança, suprindo as falhas da legislação municipal, quando esta ignore ou possa ferir a principiologia constitucional e nacional da política urbana, conforme se depreende do julgado a seguir:

EMENTA: AÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE - DIREITO AMBIENTAL – LEI MUNICIPAL Nº 6.151/08 - CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM – CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS - INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL – PARTICIPAÇÃO POPULAR - INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL - RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL E ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL – LEI MUNICIPAL INCONSTITUCIONAL - PROCEDÊNCIA.

I. A LEI MUNICIPAL EM DEBATE POSSUI EVIDENTE INTUITO DE REGULAR QUESTÃO ESSENCIALMENTE AFETA À POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, UMA VEZ QUE OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS SÃO UMA REALIDADE INEGÁVEL EM NOSSO ESTADO, SENDO CADA VEZ MAIS CORRIQUEIROS OS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS DESTA ESPÉCIE, NÃO SENDO DIFERENTE NO MUNICÍPIO DE CACHEIRO DE ITAPEMIRIM. OCORRE QUE TAL NATUREZA DE TEMA LEGAL (POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO), EXIGE, POR DISPOSIÇÃO CONSTITUCIONAL EXPRESSA, A PARTICIPAÇÃO POPULAR NA SUA FORMULAÇÃO, O QUE NÃO FORA RESPEITADO NO CASO CONCRETO.



(...)

III. DADA A SUA NATUREZA PRINCIPIOLÓGICA (NORMA-PRINCÍPIO) DECORRENTE MESMO DO TEXTO CONSTITUCIONAL ESTADUAL E FEDERAL, REVELA-SE CLARO QUE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL HAVERIA DE CONSIDERAR PREVIAMENTE À APROVAÇÃO DOS PROJETOS, A PROTEÇÃO AMBIENTAL, DADA A POTENCIALIDADE DEGRADANDE DA ATIVIDADE POR ELA REGULADA, BEM COMO, ASSEGURAR O MEIOS DE INFORMAÇÃO PERTINENTE, POR MEIO DA IMPOSIÇÃO DE PRÉVIO RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL, ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL, IMPACTO DE VIZINHANÇA E ETC. NÃO SE VENDO ESSE CUIDADO NECESSÁRIO NO TEXTO DA LEI 6.151/08 DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, REVELA-SE A SUA DESCONFORMIDADE COM A BASE PRINCIPIOLÓGICA PREVISTA EM TEXTO CONSTITUCIONAL.

(TJES. Tribunal Pleno. AÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 0000597-53.2012.8.08.0000 (100120005978). Rel.: Des. Maurílio Almeida de Abreu. Julgado em 20/09/2012)

Para além do enquadramento tipológico, contudo, é comum que se componha a natureza do empreendimento com recorte de porte, como nos exemplos: *“empreendimentos de uso misto com área construída não residencial superior a X m<sup>2</sup>”*; *“empreendimentos para fins industriais com área construída superior a x m<sup>2</sup>”*; *“empreendimentos para fins residenciais com área construída superior a x m<sup>2</sup> ou com mais de x unidades habitacionais ou com mais de x vagas de estacionamento”*; *“empreendimentos localizados em terrenos com área superior a x hectares”*; *“empreendimentos de qualquer uso, cuja área de estacionamento ultrapasse x m<sup>2</sup>”*; *“empreendimentos habitacionais a partir de X unidades produzidas”*, *“empreendimentos que ocupem um quarteirão urbano”*, entre outros.

A eles somam-se outras **cláusulas genéricas**, baseadas, via de regra, na espécie de impacto que se espera ser causado pelo empreendimento. Transcrevemos algumas delas:

- i. Indústrias potencialmente ou efetivamente causadoras de ruídos, emissão de gases, massa construída ou exacerbação da mobilidade;
- ii. Empreendimentos que representam polos de atração e geradores de tráfego;
- iii. Empreendimentos de qualquer atividade conflitante com o uso residencial;
- iv. Empreendimentos potencialmente ou efetivamente poluidores;
- v. Empreendimentos que tenham repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana;
- vi. Empreendimentos que afetem o patrimônio cultural, artístico ou histórico do município;
- vii. Empreendimentos que modifiquem substancialmente a qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;
- viii. Empreendimentos de caráter urbano a serem estabelecidos na área rural;

Conquanto instaurem certa margem de subjetivismo no enquadramento a ser dado pelo órgão licenciador e seus agentes, o que se pretende com as cláusulas gerais é uma abertura ou maior flexibilidade do catálogo de empreendimentos, tornando-o **não taxativo (isto é, tornando-o *numerus apertus*)**, e por conseguinte, passível de aferição caso a caso, diante das vicissitudes e complexidades individuais. Uma última forma de filtragem cinge-se às modalidades de *intervenção* sujeitas a EIV (construção, ampliação, instalação, modificação, operação e mesmo desativamento, em alguns casos, de atividades/empreendimentos).

Em certo sentido, estes aspectos configuram o nó górdio da regulamentação dos Estudos de Impacto de Vizinhança, na medida em que condicionam e interferem diretamente no exercício do direito de explorar a propriedade imobiliária e no direito de livre iniciativa, angariando árida resistência de alguns setores. Novamente, é forçoso reconhecer que a configuração desse “filtro” está umbilicalmente jungida às tendências e aos padrões de urbanização locais. Contudo, é possível generalizar algumas preocupações quanto a **usos desaconselháveis do instrumento** coletados pela pesquisa, como para dificultar ou inviabilizar conjuntos habitacionais de interesse social ou como ferramenta de manutenção de monopólios na área de comércio e serviços vicinais, asfixiando o surgimento de atividades concorrentes. Esse desvirtuamento deve ser combatido e evitado.

O EIV tampouco deve degenerar-se em expediente **discriminatório**. Se é fato que templos religiosos, por exemplo, guardam potencial de impactos na vizinhança, demandando equacionamento, seu licenciamento não pode servir de pretexto ao Poder Público ou a particulares para inviabilizá-los por razões de foro íntimo alheias à ordem urbanística<sup>39</sup>.

Por fim, algumas experiências inovadoras têm sinalizado um alargamento do escopo do EIV, implementando-o como requisito de *reserva de consistência* e de *motivação técnica* sempre que se aneem promover **alterações parciais do zoneamento** ou **expansões de perímetro urbano**<sup>40</sup>, o que, igualmente, tem de ser disposto expressamente em lei.

### **4.3. Devido processo administrativo e gestão democrática**

Uma terceira dimensão problemática da regulamentação dos Estudos de Impacto de Vizinhança trata da sua guarida dentro do *devido processo administrativo*, cada vez mais plasmado como *devido processo participativo*, contemplando as garantias de publicidade,

---

<sup>39</sup> O contrário é, notadamente, verdadeiro: a nosso ver, impertinentes as tentativas de excluir, *a priori*, qualquer templo religioso da exigência de EIV, a exemplo do teor do Projeto de Lei n. 7.265/2002, de autoria do Deputado Federal Lincoln Portela.

<sup>40</sup> É a elaboração, no mínimo, de EIA-RIMA e EIV parecem mesmo ser preceito ínsito ao *Projeto de Expansão Urbana* de que trata o art. 42-B do Estatuto da Cidade, em inserção promovida pela Lei 12.608/2012.

acesso à informação e contribuição efetiva na decisão pública. As normas comparadas buscam, com os mais variados esquemas de participação e arranjos institucionais, romper com a tecnocracia e a arbitrariedade na interpretação e no encaminhamento dos resultados do EIV, passando a contar com a presença de outros sujeitos, como residentes no entorno dos empreendimentos e trabalhadores e acentuando o vetor da democracia deliberativa.

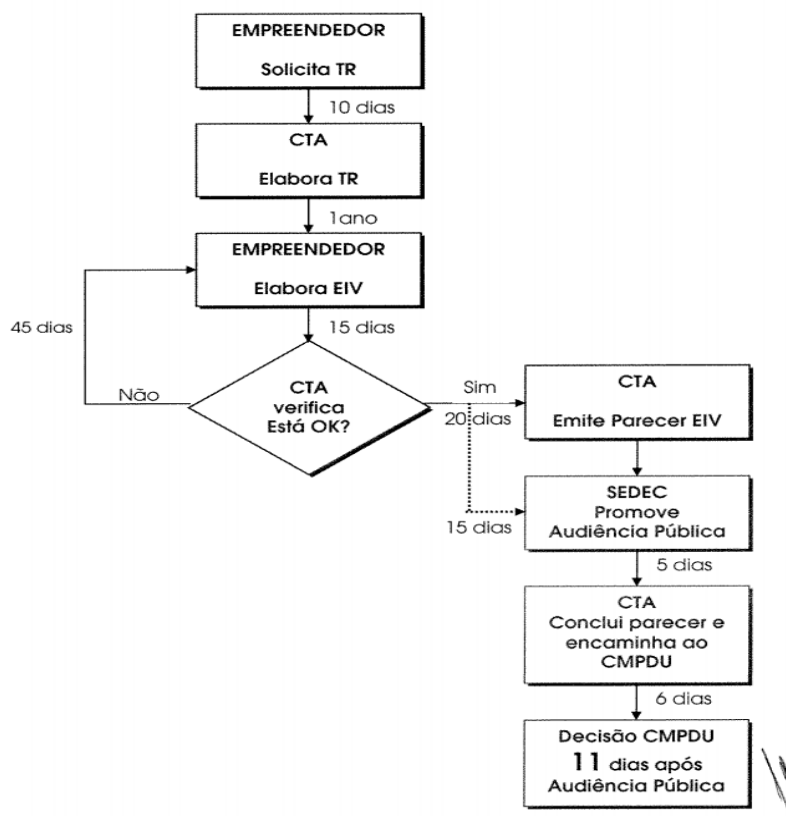
Há consenso na literatura sobre a necessidade de oferecer condições e espaços públicos para manifestação, sobretudo, da população direta ou indiretamente impactada. Neste sentido, Rocco assevera que “de nada vale a instituição do Estudo de Impacto de Vizinhança sem a garantia de participação popular no processo de sua avaliação”<sup>41</sup>.

Com este enfoque, a análise comparativa e exploratória da legislação regulamentadora, aponta como elementos relevantes para que seja assegurada a democracia com segurança jurídica nos EIVs, em apertada súmula: a) a clareza quanto às etapas da tramitação (local de protocolo, órgãos de análise, espaços de manifestação ou participação direta, instâncias deliberativa e recursal); b) aos procedimentos para a realização e validade das audiências públicas; c) e publicidade/ acesso aos documentos e informações produzidos.

Inicialmente, de se salientar que a maioria dos municípios analisados optou pela indicação de um único órgão para a coordenação de todo o processo do EIV, em geral vinculado a Secretarias de Urbanismo, Desenvolvimento Urbanos, Planejamento e congêneres. Se, por um lado pode haver o temor de se engessar demasiadamente os seus trâmites com normatização demasiado minuciosa, por outro, pondera-se que a transparência dos fluxos administrativos fazem parte das garantias jurídicas dos cidadãos e viabilizam maior controle social. Compõem esse roteiro não apenas as etapas e prazos, mas também os agentes da estrutura municipal com possibilidade de intervenção no processo e a demarcação de sua esfera de competência, com previsão de quais atos estão eles aptos a promover. Nesta seara são dignos de nota a Lei Municipal n. 5.022/2013 de Brasília e, especialmente, o Decreto 14.243/2009, que regulamenta o EIV em Vitória – ES, o qual ostenta o fluxograma infra:

---

<sup>41</sup> ROCCO, Rogério. **Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumentos de garantia do direito às cidades sustentáveis**. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006, p. 216.



**Figura 03: Fluxograma de Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança.**  
**Fonte: Decreto nº 14.243/09, Vitória-ES.**

Além do aspecto procedimental, algumas legislações trazem já detalhamento sobre os padrões para a elaboração do EIV. Tal é o caso de Brasília e Paranaguá, por exemplo<sup>42</sup>.

Destaca-se também, como importante fator da técnica legislativa a presença de **disposições sobre casos omissos e eventuais recursos da decisão**. Exemplo disso são os casos de divergência entre a população, o Poder Público e o empreendedor sobre a subsunção legal do empreendimento, sua área de influência, as espécies e graus de impactos gerados, as medidas estipuladas, etc. Alguns municípios elegeram instâncias colegiadas, como o Conselho de Desenvolvimento Urbano de Niterói (art. 8º, da Lei 2051/2003), para administrar e solucionar essas discordâncias. Seja a deliberação definitiva tomada em conselhos ou por gestor individual, é imprescindível a clareza dos **critérios para formulação e motivação da decisão**. Trata-se, aqui, de ampliar o sentido da *responsabilidade* (*‘accountability’*) do Administrador, incorporando a noção de *responsividade* (*‘responsiveness’*) como imperativo de fornecer respostas fundamentadas e individualizadas para os questionamentos e

<sup>42</sup> Vide, em especial, Sessões II e III do Decreto nº 544/2013 de Paranaguá e Capítulo V da Lei 5.022/2013 de Brasília.

proposições dos cidadãos. Nesse sentido, cita-se a experiência de Paranaguá (Lei 2.822/2007<sup>43</sup>).

Constatou-se ainda, que uma minoria das legislações estabelece **prazo** para análise e deliberação do EIV. O prazo é uma informação e garantia relevante para os empreendedores, vez que diminui a possibilidade de tramitações mais lentas ou ágeis de acordo com a conveniência do poder público e sua relação com o agente privado postulante. Dentre as que indicam prazos para o procedimento administrativo destaca-se Paranaguá, Brasília e Niterói.

Indisputável a centralidade das **audiências públicas**<sup>44</sup>, também nessa regulamentação, mormente quanto aos aspectos: a) **momento de realização** (antes da tomada de decisão pelo poder público e após a publicização dos documentos integrantes do EIV); b) **formas de convocação** (notificação individual dos moradores/proprietários do entorno, publicação em diário oficial, sítio virtual do município, jornal de grande circulação ou ainda afixação de convocatórias na região do empreendimento ou de placa no próprio lote); c) **local de**

---

<sup>43</sup> Art. 8º - O EIV deve ser apresentado, junto com o projeto, ao órgão municipal competente, o qual, em seguida, levará o documento ao conhecimento da população, através de audiência pública, na qual será facilitada a compreensão por linguagem acessível e ilustrada, de modo a possibilitar o entendimento das vantagens e desvantagens, bem como as consequências da implantação do empreendimento.

§ 1º - O EIV deverá ser afixado em local público, durante o prazo mínimo 30 (trinta) dias antes da data designada para a audiência pública.

§ 2º - Cabe à administração municipal a convocação da audiência pública, através de publicação no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação local, no prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias antes da realização da audiência.

§ 3º - Deve ser lavrada uma ata sucinta da audiência pública, anexando-se todos os documentos que forem entregues ao presidente dos trabalhos durante a sessão.

Art. 9º - Após a audiência pública, o órgão municipal competente deverá remeter os autos do licenciamento ao Conselho Municipal do Plano Diretor, para que este emita seu parecer acerca da aprovação do empreendimento, desaprovação ou aprovação com condicionantes.

Art. 10 - O órgão municipal competente deve apresentar o relatório final acerca do estudo de impacto de vizinhança, no qual deve constar sua conclusão, baseada nos autos do EIV, nas atas da audiência pública e no parecer do Conselho do Plano Diretor, optando pela execução, pela execução condicional ou pela não execução do empreendimento.

§ 1º - O relatório final, referido nesse artigo, deve ser consolidado em parecer técnico conclusivo, contendo, no mínimo:

I- caracterização do empreendimento e da vizinhança;

II- legislação aplicável;

III - análise dos impactos ambientais previstos;

IV- análise das medidas mitigadoras e compensatórias propostas;

V- análise dos programas de monitoria, métodos, impactos e das medidas mitigadoras.

<sup>44</sup> Hoje, caracterizadas como direito público subjetivo de participação dos cidadãos urbanos: “No caso do descumprimento dos preceitos legais, durante a elaboração do Plano Diretor pelo Poder Executivo e da própria realização dos Estudos de Impacto de Vizinhança, na construção de empreendimentos urbanos de grande impacto, as entidades de grupo e os cidadãos poderão fazer uso no âmbito do Poder Judiciário dos instrumentos de participação popular para o controle judicial dos atos administrativos. No caso, as entidades arroladas no artigo 5º da Lei nº 7.347/85 estarão autorizadas a promover Ação Civil Pública, nos termos do artigo 53 do Estatuto da Cidade, visando a responsabilizar os agentes públicos e privados que violaram os preceitos básicos da Lei Federal nº 10.257/01 e o cidadão, de acordo com o artigo 1º da Lei n. 4.717/65, poderá promover ação popular, pleiteando a nulidade de ato lesivo ao patrimônio público do município.” (MENCIO, Mariana. **Regime jurídico da audiência pública na gestão democrática das cidades**. Belo Horizonte: Fórum, 2007, p. 159)

**realização** (com maior imparcialidade e acessibilidade possíveis, conferindo-se preferência ao menor deslocamento dos sujeitos/comunidades impactados); d) **linguagem e forma de apresentação do estudo** (em relatório ou síntese consolidada<sup>45</sup>); e) **formato, funções/papéis dos atores e etapas de desenvolvimento da audiência**<sup>46</sup>; f) **quórum e modo de deliberação**; g) **formas de registro e documentação da audiência**.

Sugere-se, destarte, que a regulamentação municipal da matéria observe, ao menos, os contornos assentados pelo Conselho Nacional das Cidades nos arts. 7º e 8º da Resolução n. 25/2005 (que, embora destinada ao processo de elaboração de Planos Diretores, pode ser aqui analogicamente invocada) e no art. 8º da Resolução Recomendada n. 22/2006:

#### **Resolução CONCIDADES n. 25/2005**

Art.7º No processo participativo de elaboração do plano diretor a promoção das ações de sensibilização, mobilização e capacitação, devem ser voltadas, preferencialmente, para as lideranças comunitárias, movimentos sociais, profissionais especializados, entre outros atores sociais.

Art. 8º As audiências públicas determinadas pelo art. 40, § 4º, inciso I, do Estatuto da Cidade, no processo de elaboração de plano diretor, têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do Plano Diretor Participativo, e deve atender aos seguintes requisitos:

I – ser convocada por edital, anunciada pela imprensa local ou, na sua falta, utilizar os meios de comunicação

---

<sup>45</sup> Nesse quesito sobressaem o Plano Diretor e o decreto regulamentar do instrumento de Paranaguá (Art. 86, LC 17.511/08; art. 23, Dec. 544/13) e especialmente a legislação de Recife : *Lei 17.511/08: Art. 190 – [...] §1º Para a instalação de Empreendimentos de Impacto, os moradores dos lotes circundantes, confinantes e defrontantes serão necessariamente cientificados, através de publicação em Diário Oficial ou jornal de grande circulação e placa indicativa instalada no local, com informação sobre o empreendimento, às custas do requerente, para apresentar oposição fundamentada, no prazo de 15 (quinze) dias, a ser apreciada pelo órgão competente da municipalidade, nos termos da lei específica.*

*§2º Dar-se-á ampla publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do Relatório e Impacto de Vizinhança – RIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente para quaisquer interessados.*

<sup>46</sup> Neste mister, útil a orientação de Mariana Senna Sant’Anna sobre as atribuições de cada ator envolvido na audiência pública: “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 justificativas de suas conclusões; b. aos especialistas técnicos do setor público e 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 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.” (SANT’ANNA, Mariana Senna. **Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumento de garantia da qualidade de vida dos cidadãos urbanos**. Belo Horizonte: Fórum, 2007, p. 212-213)

de massa ao alcance da população local;

II – ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;

III – serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;

IV – garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;

V – serem gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, cujos conteúdos deverão ser apensados ao Projeto de Lei, compondo memorial do processo, inclusive na sua tramitação legislativa.

### **Resolução Recomendada CONCIDADES n. 22/2006**

Art. 8º Deverão ser avaliados de forma integrada no âmbito do Conselho da Cidade ou similar os resultados levantados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança e pelo Estudo de Impacto Ambiental, inclusive no que se refere às audiências públicas.

§ 1º Na inexistência de Conselho da Cidade ou similar a audiência pública torna-se a instância privilegiada para avaliação dos resultados levantados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança e pelo Estudo de Impacto Ambiental.

§ 2º As audiências públicas do EIV deverão ser realizadas com a finalidade de informar o público sobre o projeto e seus impactos e informar os responsáveis pela decisão como o proponente do projeto sobre as expectativas e eventuais objeções do público, de forma a que elas possam ser consideradas como critério da decisão.

§ 3º Os estudos e informações produzidos sobre o projeto devem estar disponíveis para qualquer habitante e cidadão interessados, devem ser divulgados em formas de comunicação e de divulgação com linguagem compreensível sobre os componentes técnicos e científicos para a população e devem ser entregues ou estar disponíveis para a população pelo menos 30 (trinta) dias antes da realização da audiência pública.

§ 4º A validade das audiências públicas do EIV para avaliação do projeto pela comunidade fica condicionada a forma de divulgação e de comunicação sobre a sua realização e sobre os assuntos do projeto que serão objeto de avaliação e demais condicionantes constantes na Resolução 25/2005 do Conselho das Cidades.

Na mesma esteira, o Decreto Federal n. 8.243/2014 serve como balizamento do regime jurídico das audiências públicas, devendo suas diretrizes, igualmente, ser incorporadas:

Art. 16. As audiências públicas devem observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

I - divulgação ampla e prévia do documento convocatório, especificado seu objeto, metodologia e o momento de realização;

II - livre acesso aos sujeitos afetados e interessados;

III - sistematização das contribuições recebidas;

IV - publicidade, com ampla divulgação de seus resultados, e a disponibilização do conteúdo dos debates; e

V - compromisso de resposta às propostas recebidas.

Todavia, apenas em parte das leis enfrentadas a audiência pública é caracterizada como obrigatória em todos os EIVs. Na grande maioria, a norma fornece **o elenco de legitimados** (pessoas físicas e/ou jurídicas) para requisitar a sua realização, associando-os, em geral, aos sujeitos impactados pelo empreendimento, ao menos diretamente. Os critérios são múltiplos: quantidade de assinaturas de residentes, trabalhadores e proprietários da área; solicitação de associações representativas; interesse dos conselhos de políticas públicas, entre outros. Refutamos, conforme já pavimentado, as normas que optaram por estabelecer critério espacial para tanto, p.ex. um raio de X metros do empreendimento, predeterminado.

Ainda nesse mister, é interessante firmar a **possibilidade de convocação de múltiplas audiências públicas** conforme a necessidade de mediação e negociação das questões mais controversas com a população local, dada a complexidade do empreendimento.

Quanto à publicidade dos documentos e informações produzidas, as estratégias de divulgação vão desde disponibilização dos documentos físicos em órgão municipal e a possibilidade de fornecimento de cópia a qualquer interessado (às expensas deste) até a remessa de cópias aos moradores e associações representativas da área impactada quando solicitado (às expensas do empreendedor). Tangencialmente, surge a questão de eventual sigilo dos documentos (abordada pela legislação do Município de Paranaguá<sup>47</sup>). Sem negar-se a reconhecer a **proteção ao segredo comercial, industrial e financeiro**, tal direito não pode servir de escusa para a não publicidade do documento, devendo haver o cuidado, por exemplo, de que quando caracterizados tais casos, o sigilo só incida sobre elementos de proteção da propriedade intelectual ou operações específicas, de caráter cada vez mais excepcional diante do fortalecimento da cultura da transparência na administração pública.

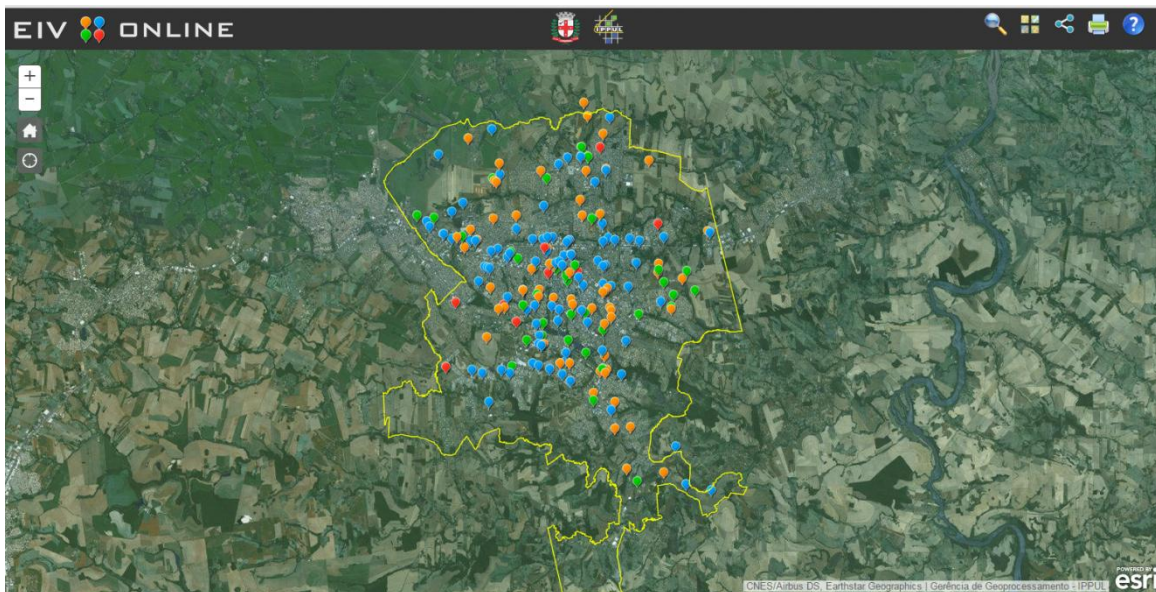
O uso de plataformas virtuais e de novos meios multimídia e interativos pode contribuir bastante para a disseminação desse material. Referenciamos, como emblemático, o portal mantido pelo Município de Londrina, intitulado “*EIV Online*”, contendo informações especializadas sobre todos os estudos em andamento e seus respectivos licenciamentos. O próprio *layout* do portal, reproduzido abaixo, contribui para essa interatividade:

---

<sup>47</sup> Art. 23 - Dar-se-á obrigatória publicidade ao EIV/ RIV. [...]

§ 4º - É assegurado o sigilo comercial, industrial, financeiro ou qualquer outro sigilo protegido por lei, bem como o relativo às comunicações internas dos órgãos e entidades governamentais.





**Figura 04: EIV Online.** Cada ponto destacado no mapa corresponde a um procedimento de licenciamento que demanda a elaboração de EIV. Fonte: Prefeitura Municipal de Londrina, <http://eivonline.londrina.pr.gov.br/>.

Logicamente, não se pode olvidar que todos esses expedientes geram custos que não podem ser suportados unicamente pelo Poder Público. Parte das leis averiguadas prevê como de responsabilidade do empreendedor o financiamento **das audiências e da publicização do EIV**, ainda quando sejam promovidas e organizadas, na prática, pelo ente licenciador.

## 5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Em face do exposto, conclui-se que, embora a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança não supra todos os gargalos contemporâneos existentes nos processos de licenciamento urbanístico-ambiental, ela permite atualizar significativamente a gestão territorial, imprimindo uma mudança de paradigma na postura da própria Administração Pública, no que toca à qualidade e à legitimidade de suas deliberações. A devida **regulamentação** do instrumento mostra-se *conditio sine qua non* para superar os déficits já registrados de **segurança jurídica, consistência técnica e participação** nas decisões sobre grandes empreendimentos e as formas de tratamento de seus efeitos na dinâmica da cidade.

Contudo, o bom funcionamento desse novo modelo de urbanismo democrático dependerá diretamente da operacionalidade e da robustez das normas que o instituírem. Para tanto, recomenda-se que as mesmas disciplinem, no mínimo, os seguintes aspectos:

## **1. Quanto à garantia da previsibilidade e da segurança jurídica**

1.1. Enumerar de modo objetivo os **empreendimentos públicos e privados obrigatoriamente sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança**, cruzando critérios de natureza das atividades/obras com variáveis de porte (aferido por volumetria, número de vagas, unidades habitacionais, etc.), localização no zoneamento urbano<sup>48</sup>, entre outros. Especial ênfase deverá ser dada ao enquadramento de empreendimentos multiuso e seus critérios de corte (simultaneamente habitacional e comercial, por exemplo). Há que se atentar para futuros acréscimos ou modificações, tais como reformas e ampliações desses empreendimentos, muitas vezes utilizados como subterfúgio para burlar a exigência legal de EIV, bem como licenciamentos fracionados, por fases ou com desmembramentos dos lotes. Recomenda-se recepcionar, além do conjunto de empreendimentos de maior recorrência, segundo supra elencado, a tipologia disposta na Resolução CEMA-PR nº 088/2013 (Anexo 1). Este rol, porém, não deve ser taxativo, ressaltando, por meio de cláusulas gerais e abertas, a possibilidade de inclusão de situações não nomeadamente previstas pela lei, mas potencialmente impactantes, desde que indicada(s) claramente a(s) autoridade(s) competente(s) para sua apreciação e para a instrução e resolução dos casos omissos;

1.2. Estipular de forma transparente os **procedimentos internos de tramitação** dos Estudos de Impacto de Vizinhança, consignando fluxos, prazos, etapas, atos e órgãos intervenientes responsáveis pela sua análise e aprovação. Preferencialmente, tais instâncias decisórias devem ser colegiadas, registrando todos os expedientes e motivando suas deliberações, além de viabilizar o contraditório e eventuais recursos administrativos;

1.3. Dispor expressamente sobre a **possibilidade de indeferimento do alvará de construção ou funcionamento ou de interpretação mais restritiva do que o zoneamento genérico da região** para a atividade pleiteada, nas hipóteses em que o Estudo de Impacto de Vizinhança constatar fundamentadamente sua inviabilidade técnica ou a interpretação posterior de seus elementos e alternativas pela população e pelos gestores desaconselhem fortemente sua implantação, sobretudo diante de bens irrepetíveis (como o patrimônio histórico-cultural) ou de danos incomensuráveis, pelo princípio da precaução<sup>49</sup>;

---

<sup>48</sup> Por esta razão, a classificação dos empreendimentos deve ser compatibilizada com a lista de atividades estabelecida na Lei de Uso e Ocupação do Solo, posto que se tratam de análises conjuntas e filtros sucessivos, visto que a mesma atividade pode ter impactos diversos de acordo com a realidade urbana na qual se insere.

<sup>49</sup> “Advirta-se que o EIV não é feito para viabilizar o projeto, de modo que uma das conclusões possíveis é a inviabilidade do empreendimento no local. Sendo a viabilidade uma questão inerente ao uso do solo e à expectativa da vizinhança é, portanto, uma das primeiras avaliações a serem feitas, a fim de evitar a realização e continuação desnecessária de estudos ambientais e urbanos, caso fique constatado, após análise de dados e consulta popular, que o empreendimento ou atividade não é viável no local pretendido. (...) A viabilidade atesta a possibilidade e não a garantia da execução do projeto, admitindo sua edificação no local escolhido, desde que

1.4. Definir os encarregados pela **fiscalização da execução das medidas mitigadoras, adaptativas, compensatórias e/ou potencializadoras** e pela aplicação das sanções por descumprimento (inclusive, a cassação/suspensão de licenças e alvarás, embargo de obras, multas, etc.). Para tanto é imprescindível a clara determinação do momento em que as medidas devem ser executadas, sendo recomendável que essas disposições sejam consolidadas em um cronograma vinculado à implantação do empreendimento. É indispensável realizar monitoramento do empreendimento, que poderá desvelar impactos a princípio não visualizados, ensejando a necessidade de **medidas complementares a posteriori**, adicionalmente às medidas estabelecidas no EIV inicialmente. Para tanto, a prática de licenças com prazo de vencimento e obrigação de renovação pode contribuir para a avaliação periódica da efetividade das medidas e do grau de impacto.

## **2. Quanto à garantia da consistência técnica e da qualidade dos estudos**

2.1. Estabelecer o **conteúdo mínimo** integrante dos Estudos de Impacto de Vizinhança, sobretudo no que diz respeito ao leque de aspectos técnicos a serem considerados – inclusive para além dos aspectos assentados no art. 37 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) –, prevendo os impactos sinérgicos/cumulativos de empreendimentos próximos<sup>50</sup>, mormente nas hipóteses de seu licenciamento simultâneo ou consecutivo, bem como os impactos “inversos”, tais como restrições supervenientes de uso, horário, etc., em função de características especiais demandadas por equipamentos públicos, como hospitais;

2.2. Delinear as metodologias para **delimitação da área de influência** do empreendimento e dimensionamento da população direta e indiretamente afetada, podendo a lei já fixar raio de abrangência *mínimo*, porém nunca máximo ou estanque. De se recomendar que tal delimitação seja levada a cabo, ao menos preliminarmente, pelo Poder Público;

2.3. Conformar o roteiro das medidas adaptativas (inclusive no que concerne a alternativas tecnológicas, locacionais e construtivas), mitigadoras e compensatórias, nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, assegurando o **nexo entre a natureza-intensidade dos danos/impactos gerados e a natureza-profundidade das medidas**

---

sejam atendidas as condicionantes a serem feitas ao longo do desenvolvimento do projeto. Atestada a viabilidade da atividade ou empreendimento, os demais itens poderão ser avaliados, e o projeto adequado às necessidades levantadas, sempre ouvida a comunidade. (...) Observe-se, entretanto, que os resultados do EIV podem concluir pela inviabilização do empreendimento no local, apesar da permissão dada pelo zoneamento.” (VENCESLAU, L. S. Op. cit., p. 10-13)

<sup>50</sup> Vale destacar que os custos para tratamento dos impactos cumulativos não necessariamente terão de ser assumidos de forma integral pelo último empreendedor. Caso se verifique que diversas atividade contribuem, na mesma ou em distintas medidas, para o resultado nocivo, é possível a formulação de Plano de Gestão de Impactos de responsabilidade compartilhada, conforme tem sido já a praxe inovadora de alguns municípios.

**implementadas.** A equação tempo/espaço é aqui fundamental: para assegurar a efetividade das medidas mitigadoras, em especial, é imprescindível que as mesmas sejam executadas *dentro* da área de influência direta e/ou indireta do empreendimento. A seu turno, as medidas compensatórias devem compreender também benesses sociais, como destinação para habitação popular. Importante que se dê prioridade à execução *in natura* das medidas, evitando sua conversão em pecúnia. Quando esta alternativa for a única viável, os recursos deverão compor fundo específico do empreendimento ou aplicar-se em fundos especiais públicos submetidos a controle social. Além disso, a matriz de impactos do EIV deverá indicar a progressividade das medidas correspondentes, no curto, médio e longo prazo, bem como aquelas de execução continuada, explicitadas em **cronograma físico-financeiro** que contenha indicadores e metas para seu acompanhamento e fiscalização. Eventualmente, espécies de cauções podem ser fixadas como garantia em caso de desídia do empreendedor. Tudo isso deverá ser assumido em instrumento formal, como Termo de Compromisso ou análogo firmado pelos responsáveis, inclusive pelos representantes do Município;

2.4. Exigir **multidisciplinaridade e adequada habilitação profissional** tanto na composição das equipes técnicas contratadas para a elaboração dos Estudos de Impacto de Vizinhança quanto na comissão de servidores municipais responsáveis pela sua apreciação. A quantidade, formação e experiência dos integrantes da consultoria poderá variar conforme o tipo de empreendimento avaliado e sua complexidade, porém isso deverá ser normatizado por meio de regimentos administrativos dos órgãos especializados ou, preferencialmente, em **Termos de Referência** tornados públicos e de amplo acesso, os quais balizem pormenorizadamente os parâmetros técnicos<sup>51</sup>, métodos consagrados e quadro profissional a serem atendidos, tanto nas modalidades convencional como simplificada de EIV;

2.5. Constituir cadastro público das pessoas jurídicas habilitadas para a prestação do serviço de consultoria para elaboração de EIV, com mecanismos de controle de qualidade e de ética profissional. Outrossim, assegurar maior **isenção e neutralidade da equipe técnica** por meio de contratação realizada diretamente pelo Município, às expensas do empreendedor<sup>52</sup>.

---

<sup>51</sup> Determinados tipos de impacto já encontram tratamento respaldado na praxe do campo profissional, por vezes mesmo normatizados, como é o caso da poluição sonora. Há parâmetros consagrados de avaliação de conforto acústico e dos níveis aceitáveis de ruído (vide a Resolução CONAMA nº 01/90 e a NBR 10.152).

<sup>52</sup> Sobre o tópico, comenta Bugalho: “Cuidava do assunto o artigo 7º da Resolução Conama 0001 de 1986, cuja redação era a seguinte: “O estudo de impacto ambiental será realizado por equipe multidisciplinar, não dependente direta ou indiretamente do proponente do projeto e que será responsável tecnicamente pelos resultados apresentados”. Referido dispositivo legal foi revogado pela Resolução Conama 237/97, passando a disciplinar a matéria no seu art. 11 e parágrafo único, que embora não se refira a *equipe multidisciplinar habilitada*, assinala que os estudos necessários ao processo de licenciamento deverão ser realizados por profissionais legalmente habilitados, à expensas do empreendedor, e que este e os profissionais que subscreverem tais estudos serão responsáveis pelas informações apresentadas, sujeitando-se às sanções

### 3. Quanto à garantia do direito à informação e à participação comunitária

3.1. Prever os locais e meios de **publicidade de todas as informações** relevantes dos licenciamentos de empreendimentos de grande impacto, em especial do conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança, adotando estratégias de comunicação e de divulgação com linguagem compreensível sobre seus componentes técnicos e científicos para a população, com opção de consulta virtual aos documentos e processos administrativos. Para a comunidade diretamente afetada, como vizinhos imediatos e proprietários de imóveis lindeiros, sugere-se envio de notificação por escrito, acompanhada do EIV completo ou, no mínimo, de relatório contendo a síntese do estudo, seus resultados e propostas. Outro método interessante de publicidade é a instalação de placas na área do próprio empreendimento dando conta da existência de processo de licenciamento na fase de elaboração de estudos. No caso específico do Município de Curitiba, e dos demais que dispõem desta ferramenta, a Guia Amarela/Consulta Amarela/Consulta Prévia também é *locus* interessante para concentrar tais informações, inclusive sobre as medidas estabelecidas na licença a serem executadas;

3.2. Discriminar os **mecanismos e instâncias de participação popular** no rito do EIV (Conselho da Cidade de Curitiba, audiências públicas, consultas, plebiscitos, mesas de diálogo, fóruns, etc.), bem como os momentos e a disciplina da intervenção de eventuais terceiros interessados (considerando que os impactos não são somente os *residentes*, mas também usuários e/ou circulantes na área), indicando as hipóteses de cabimento e os legitimados para sua convocação, sendo os custos suportados pelo empreendedor;

3.3. Regulamentar o **regime jurídico das audiências públicas** e demais espaços participativos, observando os princípios e diretrizes do Decreto Federal n. 8.243/2014, da Resolução n. 25/2005 e da Resolução Recomendada n. 22/2006 do Conselho Nacional das Cidades, disciplinando questões como: os locais de sua realização (atendendo aos parâmetros de rotatividade e acessibilidade), os requisitos e veículos para sua convocação, eventuais quóruns de presença e de ratificação pelos participantes, funções e papéis de cada ator envolvido (como explanação obrigatória e resposta aos questionamentos pela equipe técnica de elaboração do estudo), prazo hábil para disponibilização prévia dos materiais de subsídio, possibilidade de realização de novas audiências/reuniões para complementação dos debates, meios de registro (escrito, audiovisual, etc.) da presença e das discussões travadas, etc.;

---

administrativas, civis e penais.” (BUGALHO, Nelson. R. **Estudo Prévio de Impacto Ambiental**. MILARÉ, Édis e MACHADO, Paulo Affonso Leme (Orgs.). Op. cit., p.148)

3.4. Instituir regras e critérios para a incorporação, ponderação, aceitação e/ou rejeição das contribuições/objeções expostas pela população sobre o empreendimento na formação da vontade do Administrador Público, assentando o **grau de vinculação do gestor aos resultados das audiências** (caráter deliberativo ou meramente informativo/consultivo), devendo, de toda sorte, a decisão administrativa final ser motivada, acatando ou rebatendo específica e objetivamente os pontos de divergência (princípio da *responsividade*, que demanda respostas individualizadas) e oportunizando contraditório e recurso.

Todas as dimensões acima referenciadas **devem ser objeto do corpo do próprio Plano Diretor Municipal**, não havendo impeditivo quanto ao nível de detalhamento a que o diploma pode chegar. Os fatores técnicos que demandem o uso de outras linguagens de difícil recepção pela redação jurídica tradicional não necessariamente precisam comparecer no *texto da lei*, desde que este faça alusão expressa a seus anexos (quadros, matrizes, mapas).

Pesquisas recentes têm advertido para a mora dos Poderes Executivo e Legislativo na regulamentação dos instrumentos estampados no Estatuto da Cidade<sup>53</sup>, panorama do qual não destoa o Município de Curitiba. Por esta razão, convém que **o Plano Diretor seja o mais analítico e autoaplicável possível**, sem engessar a gestão pública, contendo em si os elementos suficientes para a operacionalização dos Estudos de Impacto de Vizinhança.

Logicamente, o refinamento de uma gama de parâmetros e arranjos institucionais depende de análises de dados, leituras complexas do contexto e do território, visando a equacionar as vicissitudes locais. Todavia, este argumento não se presta a justificar o estado de omissão que permanece já na segunda geração de Planos Diretores, uma vez que a realização de diagnósticos desse cunho é, precisamente, uma das etapas essenciais do processo de revisão obrigatório, sem prejuízo de ajustes e avaliações periódicos, como parte do Sistema de Acompanhamento e Controle albergado pelo art. 42, III da Lei 10.257/2001.

Como *ultima ratio* – o que reflete a imaturidade técnica dos órgãos responsáveis ou do estado da arte da discussão pública sobre o esqueleto básico da regulamentação do instituto – o Plano Diretor deverá, ao menos, prescrever o início imediato da consecução das pesquisas e debates necessários, preconizando **prazo razoável (pactuado entre a Administração e a sociedade e não superior a um ano, visto que já existem iniciativas estudo de modelagem da regulamentação desencadeadas) para a submissão, por parte do Prefeito Municipal,**

---

<sup>53</sup> SANTOS JÚNIOR, O. A.; MONTANDON, D. T. Síntese, desafios e recomendações. In O. A. Santos Júnior & D. T. Montandon (Orgs.) **Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles: IPPUR/UFRJ, 2011, pp. 27-56.

**de projeto de lei específico à Câmara de Vereadores.** Outrossim, dever-se-ão positivar as sanções aplicáveis ao gestor público, se extrapolados os limites temporais pré-fixados pela lei.

## **6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

### **LEIS E DECRETOS**

ARACAJÚ. Lei n.º 3058, de 28 de novembro de 2002. Regulamenta a Elaboração e a Aprovação do Relatório de Impacto de Vizinhança. Site Leis Municipais, 01 jan. 2013. Disponível em: <<https://www.leismunicipais.com.br/a/se/a/aracaju/lei-ordinaria/2002/305/3058/lei-ordinaria-n-3058-2002-regulamenta-a-elaboracao-e-a-aprovacao-do-relatorio-de-impacto-de-vizinhanca-riv-para-a-implantacao-de-empresendimentos-de-impactos-2002-11-28.html>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

ARAUCÁRIA. Lei n.º 5/2006. Institui o Plano Diretor, estabelece objetivos, instrumentos e ações estratégicas e dá outras providências para as ações de planejamento no município de Araucária. Leis Municipais, 26 out. 2006. Disponível em:<<https://www.leismunicipais.com.br/a/pr/a/araucaria/lei-complementar/2006/1/5/lei-complementar-n-5-2006-institui-o-plano-diretor-estabelece-objetivos-instrumentos-e-acoes-estrategicas-e-da-outras-providencias-para-as-acoes-de-planejamento-no-municipio-de-araucaria-2006-10-06-versao-original>>. Acesso em: 01 nov.2014.

BELÉM. Lei n.º 8655, de 30 de julho de 2008. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Belém, e dá outras providências. Site da Prefeitura de Belém. Disponível em:<[http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/Plano\\_diretor\\_atual/Lei\\_N8655-08\\_plano\\_diretor.pdf](http://www.belem.pa.gov.br/planodiretor/Plano_diretor_atual/Lei_N8655-08_plano_diretor.pdf)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

BELO HORIZONTE. Lei n.º 7165, de 27 de agosto de 1996. Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Site da Prefeitura de Belo Horizonte. Disponível em:<<http://www.rmbh.org.br/pt-br/repositorio/municipios/belo-horizonte/plano-diretor-de-belo-horizonte-lei-n-7165>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

BRASIL. Lei n.º 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. Site do Planalto, s/d. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6938.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm). Acesso em: 14 out. 2014.

BRASIL. Resolução CONAMA n.º 01, de 23 de janeiro de 1986. Dispõe sobre procedimentos relativos a Estudo de Impacto Ambiental. Site do Ministério do Meio Ambiente, s/d. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/port/conama/res/res86/res0186.html>. Acesso em: 14 out. 2014.

BRASIL. Lei n.º 9.503, de 23 de setembro de 1997. Institui o Código de Trânsito Brasileiro. Site do Planalto, s/d. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9503.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9503.htm). Acesso em: 14 out. 2014.

BRASIL. Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Site do Planalto, s/d. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10275.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10275.htm). Acesso em: 14 out. 2014.

BRASIL. Decreto Federal n. 8.243 de 23 de maio de 2014. Institui a Política Nacional de Participação Social - PNPS e o Sistema Nacional de Participação Social - SNPS, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2011-2014/2014/Decreto/D8243.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2014/Decreto/D8243.htm)

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 out. 1988. Site do Planalto, s/d. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm). Acesso em: 01 nov. 2014.

BRASÍLIA. Lei n.º 5022, de 04 de fevereiro de 2013. Dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV e dá outras providências. Site da Prefeitura de Brasília. Disponível em: [http://www.tc.df.gov.br/SINJ/DetalhesDeNorma.aspx?id\\_norma=73380](http://www.tc.df.gov.br/SINJ/DetalhesDeNorma.aspx?id_norma=73380)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

CAMPO GRANDE. Lei n.º 4349, de 22 de dezembro de 2005. Institui o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, e dá outras providências. Site da Prefeitura de Campo Grande. Disponível em: [http://www.pmcg.ms.gov.br/dlma/canaisTexto?id\\_can=5863](http://www.pmcg.ms.gov.br/dlma/canaisTexto?id_can=5863)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

CAMPO GRANDE. Decreto n.º 9817, de 11 de janeiro de 2007. Regulamenta a emissão de guias de diretrizes urbanísticas para empreendimentos geradores de impacto de vizinhança - GUIV, e dá outras providências. Site da Prefeitura de Campo Grande. Disponível em: [http://www.pmcg.ms.gov.br/dlma/canaisTexto?id\\_can=5863](http://www.pmcg.ms.gov.br/dlma/canaisTexto?id_can=5863)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

CUIABÁ. Lei n.º 150, de 29 de janeiro de 2007. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico de Cuiabá e dá outras providências. Site da Prefeitura de Cuiabá. Disponível em: [http://www.cuiaba.mt.gov.br/legislacao/lei\\_do\\_plano\\_diretor\\_2007.pdf](http://www.cuiaba.mt.gov.br/legislacao/lei_do_plano_diretor_2007.pdf)>. Acesso em 01 nov. 2014.

CUIABÁ. Lei n.º 231/2011. Uso, Ocupação e Urbanização do Solo. Site da Prefeitura de Cuiabá. Disponível em: [http://www.cuiaba.mt.gov.br/upload/arquivo/LUOUS\\_Lei\\_de\\_Uso\\_Ocupacao\\_Urbanizacao\\_do\\_Solo.pdf](http://www.cuiaba.mt.gov.br/upload/arquivo/LUOUS_Lei_de_Uso_Ocupacao_Urbanizacao_do_Solo.pdf)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

CURITIBA. Decreto n.º 838, de 18 de agosto de 1997. Institui o Relatório Ambiental Prévio no Município de Curitiba. Site Leis Municipais, 25 nov. 2011. Disponível em: <http://leismunicipa.is/imahp>. Acesso em: 14 out. 2014.

CURITIBA. Decreto n.º 188, de 03 de abril de 2000. Regulamenta o Art. 15º, § 1º, inciso V, da Lei n.º 9.800/00, dispõe sobre os Setores Especiais do Sistema Viário Básico e dá outras providências. Site IPPUC, s/d. Disponível em: [http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103\\_002\\_BR.pdf](http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103_002_BR.pdf). Acesso em: 14 out. 2014.

CURITIBA. Decreto n.º 488, de 12 de março de 2001. Estabelece condições especiais de ocupação nos locais que especifica e altera o contido no Quadro VII anexo ao Decreto n.º 188/00. Site IPPUC, s/d. Disponível em:



[http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103\\_002\\_BR.pdf](http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103_002_BR.pdf). Acesso em: 14 out. 2014.

CURITIBA. Decreto n.º 673, de 18 de setembro de 2002. Cria o Setor Especial do Parque Natural Municipal Tanguá e dá outras providências. Site IPPUC. Disponível em: [http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103\\_002\\_BR.pdf](http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103_002_BR.pdf). Acesso em: 14 out. 2014.

CURITIBA. Decreto n.º 702, de 2 de julho 2007. Institui o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV como instrumento de análise para licenciamento das estações de telecomunicações no Município de Curitiba. Site IPPUC, s/d. Disponível em: [http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103\\_002\\_BR.pdf](http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103_002_BR.pdf). Acesso em: 14 out. 2014.

CURITIBA. Decreto n.º 349, de 24 de abril de 2008. Institui, no âmbito do Município de Curitiba, a Comissão de Avaliação da Legislação Urbanística. Site Leis Municipais, 09 jun. 2008. Disponível em: <http://leismunicipa.is/plhkf>. Acesso em: 14 out. 2014.

CURITIBA. Decreto n.º 1.819, de 22 de novembro de 2011. Regulamenta os artigos 7º e 9º da Lei Municipal n. 7.833, de 19 de dezembro de 1991, trata do Sistema de Licenciamento no Município de Curitiba e dá outras providências. Site Normas Brasil, 29 nov. 2011. Disponível em: [http://www.normasbrasil.com.br/norma/decreto-1819-2011-curitiba\\_173727.html](http://www.normasbrasil.com.br/norma/decreto-1819-2011-curitiba_173727.html). Acesso em: 14 out. 2014.

CURITIBA. Lei n.º 4.199, de 8 de maio de 1972. Dispõe sobre zoneamento urbano de Curitiba e revoga os artigos 5º a 41 da lei n.º 2.828/66, o artigo 36 da lei n.º 2.942/66, e as leis n. 2.995/67 e 3.503/69. Site Leis Municipais, 09 nov. 2007. Disponível em: <http://leismunicipa.is/cmplg>. Acesso em: 14 out. 2014.

CURITIBA. Lei n.º 5.234, de 10 de dezembro de 1975. Modifica a lei n. 4.199/72 e dá outras providências. Site Leis Municipais, 14 nov. 2007. Disponível em: <http://leismunicipa.is/mhpfl>. Acesso em: 14 out. 2014.

CURITIBA. Lei n.º 7.833, de 19 de dezembro de 1991. Dispõe sobre a política de proteção, conservação e recuperação do meio ambiente e dá outras providências. Site da Prefeitura Municipal de Curitiba, s/d. Disponível em: <http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00086303.pdf>. Acesso em: 14 out. 2014.

CURITIBA. Lei n.º 9.800, de 3 de janeiro de 2000. Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Curitiba e dá outras providências. Site IPPUC, s/d. Disponível em: [http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103\\_001\\_BR.pdf](http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103_001_BR.pdf). Acesso em: 14 out. 2014.

CURITIBA. Lei n.º 11.266, de 16 de dezembro de 2004. Dispõe sobre a adequação do Plano Diretor de Curitiba ao Estatuto da Cidade – Lei Federal n.º 10.257/01, para orientação e controle do desenvolvimento integrado do Município. Site IPPUC, s/d. Disponível em: [http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103\\_002\\_BR.pdf](http://www.ippuc.org.br/visualizar.php?doc=http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D103/D103_002_BR.pdf). Acesso em: 14 out. 2014.

FLORIANÓPOLIS. Lei n.º 482, de 17 de janeiro de 2014. Institui o Plano Diretor de Urbanismo do município de Florianópolis que dispõe sobre a política de desenvolvimento

urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão. Leis Municipais, 06 ago. 2014. Disponível em:<<https://www.leismunicipais.com.br/plano-diretor-florianopolis-sc>>. Acesso em: 01 nov.2014.

FORTALEZA. Lei n.º 062, de 02 de fevereiro de 2009. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências. Site da Prefeitura de Fortaleza. Disponível em:<[http://www.fortaleza.ce.gov.br/sites/default/files/pdp\\_com\\_alteracoes.pdf](http://www.fortaleza.ce.gov.br/sites/default/files/pdp_com_alteracoes.pdf)>. Acesso em: 01 nov.2014.

GOIÂNIA. Lei n.º 8646, de 23 de julho de 2008. Dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV. Leis Municipais, 08 fev. 2012. Disponível em:<<https://www.leismunicipais.com.br/a/go/g/goiania/lei-ordinaria/2008/864/8646/lei-ordinaria-n-8646-2008-dispoe-sobre-o-estudo-de-impacto-de-vizinhanca-eiv-e-respectivo-relatorio-de-impacto-de-vizinhanca-riv-de-que-trata-o-art-94-e-seus-respectivos-incisos-i-ii-e-iii-e-os-artigos-95-96-e-97-da-lei-complementar-n-171-de-29-de-maio-de-2007-plano-diretor-de-goiania-e-da-outras-providencias-2008-07-23.html>>. Acesso em: 01 nov. 2012.

JOÃO PESSOA. Lei n.º 054, de 23 de dezembro de 2008 . Adequa o Plano Diretor ao Estatuto das Cidades e Cria o Conselho da Cidade. Site da Prefeitura de João Pessoa. Disponível em:<<http://www.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/04/LC-054-DE-2008-Adequacao-do-Plano-Diretor-ao-Estatuto-da-Cidade.pdf>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

LONDRINA. Lei n.º 10.637, de 24 de dezembro de 2008. Institui as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina - PDPML e dá outras providências. Site da Prefeitura de Londrina. Disponível em:<[http://www.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/plano\\_diretor\\_participativo1/lei10637\\_0810.pdf](http://www.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/plano_diretor_participativo1/lei10637_0810.pdf)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

MACAPÁ. Lei n.º 29/2004. Lei do Uso e Ocupação do Solo do Município de Macapá. Site da Prefeitura de Macapá. Disponível em:<<http://www.macapa.ap.gov.br/arquivos/planodiretormacap/Lei%20do%20Uso%20e%20Ocupacao%20do%20Solo.pdf>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

MACEIÓ. Lei n.º 5593, de 08 de fevereiro de 2007. Institui o Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió, Estabelece o Zoneamento da Cidade de Acordo com os Parâmetros de Macrozoneamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Site Leis Municipais, 16 ago. 2010. Disponível em:<<https://www.leismunicipais.com.br/a/al/m/maceio/lei-ordinaria/2007/560/5593/lei-ordinaria-n-5593-2007-institui-o-codigo-de-urbanismo-e-edificacoes-do-municipio-de-maceio-estabelece-o-zoneamento-da-cidade-de-acordo-com-os-parametros-de-macrozoneamento-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-lei-n-5486-de-30-de-dezembro-de-2005-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

MANAUS. Lei n.º 672, de 04 de novembro de 2002. Regulamenta o Plano Diretor e Ambiental, estabelece diretrizes para o desenvolvimento da Cidade de Manaus e dá outras providências relativas ao planejamento e à gestão do território do Município. Site da Prefeitura de Manaus. Disponível em:<[http://www.cmm.am.gov.br/wp-content/uploads/2014/03/LEI\\_671\\_DE\\_04\\_11\\_2002.pdf](http://www.cmm.am.gov.br/wp-content/uploads/2014/03/LEI_671_DE_04_11_2002.pdf)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

MARINGÁ. Decreto n.º 79/2012. Disciplina a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, para a aprovação de empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental. Site da Prefeitura de Maringá. Disponível em:<[http://venus.maringa.pr.gov.br/arquivos/orgao\\_oficial/arquivos/oom%201652.pdf](http://venus.maringa.pr.gov.br/arquivos/orgao_oficial/arquivos/oom%201652.pdf)>. Acesso em: 01 nov.2014.

MARINGÁ. Lei n.º 632/2006. Cria o Plano Diretor do Município de Maringá. Site da Prefeitura de Maringá. Disponível em:<[http://www2.maringa.pr.gov.br/sistema/arquivos/geo/leis/lc\\_632\\_2006\\_plano\\_diretor\\_lei\\_consolidada.pdf](http://www2.maringa.pr.gov.br/sistema/arquivos/geo/leis/lc_632_2006_plano_diretor_lei_consolidada.pdf)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

NATAL. Lei n.º 082, de 21 de junho de 2007. Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal e dá outras providências. Site da Prefeitura de Natal. Disponível em:<[http://www.natal.rn.gov.br/\\_anexos/publicacao/dom/dom\\_20070623\\_especial.pdf](http://www.natal.rn.gov.br/_anexos/publicacao/dom/dom_20070623_especial.pdf)>. Acesso em: 01 nove. 2014.

NATAL. Lei n.º 4619, de 28 de abril de 1995. Dispõem sobre a regulamentação do procedimento para a análise do Relatório de Impacto de Vizinhança. Site da Prefeitura de Natal. Disponível em: <[https://www.google.com.br/search?client=ubuntu&channel=fs&q=instrumentos+de+ordenamento+urbano+natal+2009&ie=utf-8&oe=utf-8&gfe\\_rd=cr&ei=5ztVVPKVCKnE8gfHvYHYAQ](https://www.google.com.br/search?client=ubuntu&channel=fs&q=instrumentos+de+ordenamento+urbano+natal+2009&ie=utf-8&oe=utf-8&gfe_rd=cr&ei=5ztVVPKVCKnE8gfHvYHYAQ)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

NITERÓI. Lei n.º 1157, de 04 de fevereiro de 1992. Plano Diretor de Niterói. Site da Prefeitura de Niterói. Disponível em:<[http://www.pgm.niteroi.rj.gov.br/leis/lei/Lei\\_n1157\\_Plano\\_Diretor\\_Alterado\\_pela\\_Lei\\_2123.pdf](http://www.pgm.niteroi.rj.gov.br/leis/lei/Lei_n1157_Plano_Diretor_Alterado_pela_Lei_2123.pdf)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

PARANAGUÁ. Decreto n.º 544/2013. Regulamenta Estudo de Impacto de Vizinhança. Leis Municipais, 09 set.2013. Disponível em:<<https://www.leismunicipais.com.br/a/pr/p/paranagua/decreto/2013/54/544/decreto-n-544-2013-regulamenta-estudo-de-impacto-de-vizinhanca.html>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

PALMAS. 245, de 17 de fevereiro de 2012. Dispõe sobre a regulamentação e aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV na forma que especifica. Leis Municipais, 27 dez. 2012. Disponível em:<<https://www.leismunicipais.com.br/a/to/p/palmas/lei-complementar/2012/24/245/lei-coplementar-n-245-2012-dispoe-sobre-a-regulamentacao-e-aplicacao-do-estudo-de-impacto-de-vizinhanca-eiv-e-respectivo-relatorio-de-impacto-de-vizinhanca-riv-na-forma-que-especifica.html>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

PARANAGUÁ. Lei n.º 60, de 23 de agosto de 2007. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado,estabelece objetivos, instrumentos e diretrizes para as ações de planejamento no Município de Paranaguá e dá outras providências. Site da Prefeitura de Paranaguá. Disponível em:<<http://www.paranagua.pr.gov.br/conteudo/portal-da-transparencia/plano-diretor>>. Acesso em: 01 nov.2014.

PORTO ALEGRE. Lei n.º 695, DE 01 DE JUNHO DE 2012. Institui, no Município de

Porto Alegre, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Site da Prefeitura de Porto Alegre. Disponível em:< <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/cgi-bin/nph-brs?s1=000033118.DOCN.&l=20&u=%2Fnethtml%2Fsirel%2Fsimples.html&p=1&r=1&f=G&d=atos&SECT1=TEXT>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

PORTO VELHO. Lei n.º 311, de 30 de junho de 2008. Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Porto Velho e dá outras providências. Leis Municipais, 03 set. 2013. Disponível em:<<https://www.leismunicipais.com.br/plano-diretor-porto-velho-ro>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

RECIFE. Lei n.º 17511/2008. Promove a revisão do Plano Diretor do Município do Recife. Site da Prefeitura de Recife. Disponível em:<<http://www.legiscidade.recife.pe.gov.br/lei/17511/>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

RIO BRANCO. Lei n.º 1732, de 23 de dezembro de 2008. Institui o código de obras e edificações do município de Rio Branco e dá outras providências. Leis Municipais, 17 nov. 2011. Disponível em:<<https://www.leismunicipais.com.br/codigo-de-obras-rio-branco-ac>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

RIO DE JANEIRO. Lei n.º 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. Site da Prefeitura do Rio de Janeiro. Disponível em:<<http://portomaravilha.com.br/web/esq/legislacao.aspx>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

SALVADOR. Lei n.º 7400/2008. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador – PDDU 2007 e dá outras providências. Site da Prefeitura de Salvador. Disponível em:<[http://www.desenvolvimentourbano.salvador.ba.gov.br/lei7400\\_pddu/conteudo/texto/lei7400-08.htm](http://www.desenvolvimentourbano.salvador.ba.gov.br/lei7400_pddu/conteudo/texto/lei7400-08.htm)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS. LEI n.º 16, de 11 de novembro de 2005. Dispõe sobre o zoneamento, o uso e a ocupação do solo e sistema viário do município de São José dos Pinhais. Site da Prefeitura de São José dos Pinhais. Disponível em:<[http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2013/04/Lei-Complementar-16\\_2005-e-altera%C3%A7%C3%B5es.pdf](http://www.sjp.pr.gov.br/wp-content/uploads/2013/04/Lei-Complementar-16_2005-e-altera%C3%A7%C3%B5es.pdf)>. Acesso em: 01 nov. 2014.

SÃO PAULO. Projeto de lei n.º 688/2013. Aprova o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Site da Prefeitura de São Paulo. Disponível em:<<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/projeto-de-lei-com-links/>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

TERESINA. Lei n.º 3.565, de 20 de outubro de 2006. Dispõe sobre o Estudo Prévio do Impacto de Vizinhança – EPIV e dá outras providências. Diário Oficial [do Município de Teresina], Teresina, PI, n. 1124, 27 out. 2006. p. 61-62.

VITÓRIA. Decreto n.º 14243, de 26 de março de 2009. Regulamenta a elaboração, as formas de apresentação, a tramitação e os prazos de validade do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, estabelecido na Lei nº 6.705, de 13 de outubro de 2006. Site da Prefeitura de Vitória. Disponível em:<<http://sistemas.vitoria.es.gov.br/webleis/Arquivos/2009/D14243.PDF>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

VITÓRIA. Lei n.º 6705, de 13 de outubro de 2006. Institui o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e dá outras providências. Site da Prefeitura Municipal de Vitória. Disponível em: <<http://sistemas.vitoria.es.gov.br/webleis/consulta.cfm?id=167650>>. Acesso em: 01 nov. 2014.

## LIVROS E ARTIGOS

ARGENTA, Graziela e ZANETI JÚNIOR, Hermes. **O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): Alternativas Dogmáticas para sua Eficácia Imediata e Autoaplicabilidade.** In: Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico, n. 49, ago/set 2013, pp. 21-29.

ANTUNES, Paulo Bessa. Natureza Jurídica do Estudo Prévio de Impacto Ambiental. In: MILARÉ, Édís e MACHADO, Paulo Affonso Leme (Orgs.). **Direito ambiental: tutela do meio ambiente.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011 (Coleção doutrinas essenciais, v. 4), pp. 179-190.

AVZARADEL, Pedro Curvello Saavedra Avzaradel **Compatibilização dos Estudos de Impacto Ambiental e Urbanístico e Sua Relevância para a Gestão de Riscos.** In: Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico, n. 16, fev/mar. 2008.

BRASIL/DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO. **Manual de procedimentos para o tratamento de polos geradores de tráfego.** Brasília: DENATRAN/FGV, 2001.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos.** Brasília: Câmara dos Deputados/Instituto Pólis, 2001.

BUGALHO, Nelson. R. **Estudo Prévio de Impacto Ambiental.** In: MILARÉ, Édís e MACHADO, Paulo Affonso Leme (Orgs.). **Direito ambiental: tutela do meio ambiente.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011 (Coleção doutrinas essenciais, v. 4), pp.141-163.

CURITIBA/IPPUC. **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV: estudos para a regulamentação do EIV no município de Curitiba.** Apresentação ao CONCITIBA. Coordenação do Uso do Solo, IPPUC. 2012. Disponível em: [http://concitiba.ippuc.org.br/anexos/EIV-8RE\\_Concitiba.pdf](http://concitiba.ippuc.org.br/anexos/EIV-8RE_Concitiba.pdf)

CYMBALISTA, R. Estudo de Impacto de Vizinhança. **Boletim Dicas,** São Paulo, nº192, 2001. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/estudo-de-impacto-de-vizinhanca>

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** São Paulo: 2ª Ed. Editora Centauro, 2001 [1968].

LOLLO, José Augusto e RÖHM, Sérgio Antonio. **Aspectos negligenciados em Estudos de Impacto de Vizinhança.** In: Estudos Geográficos, Rio Claro, 3(2):31- 45, Dez/2005.

MARTINS, Ricardo Marcondes. **Regime Jurídico da Licença Ambiental.** In: MILARÉ, Édís e MACHADO, Paulo Affonso Leme (Orgs.). **Direito ambiental: tutela do meio ambiente.** São paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011 (Coleção doutrinas essenciais, v. 4), pp. 191-226.

MENCIO, Mariana. **Regime jurídico da ausências pública na gestão democrática das cidades**. Belo Horizonte: Fórum, 2007.

MOTTA, Diana Meirelles da Motta e PÊGO, Bolívar (Orgs.) **Licenciamento Ambiental para o Desenvolvimento Urbano: avaliação de instrumentos e procedimentos**. Rio de Janeiro: IPEA, 2013. Disponível em: [http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/livro\\_licenciamento\\_ambiental.pdf](http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/livro_licenciamento_ambiental.pdf)

PEGORARO, Denise Bonat. **A implementação institucional do Estudo de Impacto de Vizinhança e as práticas consolidadas de outros estudos de impacto**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Sul: Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre, 2010.

PILOTTO, Angela Seixas; SANTORO, Paula Freire e FREITAS, José Carlos de. **Estudo de Impacto de Vizinhança: desafios para sua regulamentação frente ao caso de São Paulo**. Artigo apresentado no *VII Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico. Oficina 4: Aplicabilidade dos Instrumentos de Política Urbana*. São Paulo, 2013 (mimeo).

PRESTES, Vanêska Buzelato. **A necessidade de compatibilização das licenças ambiental e urbanística no processo de municipalização do licenciamento ambiental**. In: CARVALHO, Ana Lúcia Soares et al. *Temas de direito urbano-ambiental*. Belo Horizonte: Fórum, 2006.

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

ROCCO, R. **Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumento de garantia do direito às cidades sustentáveis**. Editora Lumen Juris: Rio de Janeiro, 2009.

SANT'ANNA, Mariana Senna. **Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumento de garantia da qualidade de vida dos cidadãos urbanos**. Belo Horizonte: Fórum, 2007.

SANTOS JUNIOR, O. A.; MONTANDON, D. T. (orgs.) **Os planos diretores municipais pós Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011.

VENCESLAU, Luciana Sampaio. **Informação Técnica n. 156/08. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. Descrição. Aplicabilidade. Diferenças entre EIV e EIA/RIMA**. Brasília: Ministério Público Federal: 4ª Câmara de Coordenação e Revisão (Meio Ambiente e Patrimônio Cultural), 2008. Disponível em: [http://4ccr.pgr.mpf.mp.br/institucional/grupos-de-trabalho/encerrados/gt-zona-costeira/docs-zona-costeira/IT\\_156-08\\_EIV.pdf](http://4ccr.pgr.mpf.mp.br/institucional/grupos-de-trabalho/encerrados/gt-zona-costeira/docs-zona-costeira/IT_156-08_EIV.pdf)