

**Pontifícia Universidade Católica de São Paulo**  
**PUC/SP**

Maria de Fátima de Santana Borges

**A IMPORTÂNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**NA SUSTENTABILIDADE DAS CIDADES**

Especialização em Direitos Difusos e Coletivos

São Paulo  
2014

**Pontifícia Universidade Católica de São Paulo**

**PUC/SP**

Maria de Fátima de Santana Borges

**A IMPORTÂNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
NA SUSTENTABILIDADE DAS CIDADES**

Monografia apresentada à Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como parte das exigências para aprovação no Curso de Especialização em Direitos Difusos e Coletivos, sob a orientação da Professora Doutora Valéria Theodoro Ramos.

São Paulo

2014

**Dedico este trabalho aos meus filhos, Beatriz e Antônio, pelo sentido que dão à minha vida.**

## **AGRADECIMENTOS**

**Agradeço**, a minha orientadora Professora Valéria Theodoro Ramos, pela atenção e paciência durante toda a orientação deste trabalho.

**Agradeço**, as Professoras Valéria Theodoro Ramos e Clarissa Ferreira Macedo D'Isep, pelas brilhantes aulas ministradas e que transformaram o meu olhar sobre os Direitos Difusos e Coletivos, despertando em mim uma paixão e uma nova forma de pensar e interpretar todo o ordenamento jurídico.

**Agradeço**, por fim, ao Ministério Público do Maranhão pela concessão da licença para realização deste curso de especialização.

## RESUMO

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento de política urbana específico para avaliar e buscar soluções para os impactos gerados pelas edificações ou atividades no espaço urbano. A sua utilização é fundamental para o crescimento ordenado do espaço urbano e o atendimento da função social da propriedade e da função socioambiental da cidade.

Criado há mais de 13 anos, com o advento do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), o Estudo de Impacto de Vizinhança ainda é um instrumento de pouca repercussão social. Existem, inclusive, espaços urbanos em que, por omissão legislativa, seu uso não é obrigatório.

Por isso há a relevância de trabalhos desta natureza, para analisar a **importância do Estudo de Impacto de Vizinhança na sustentabilidade das cidades** e relatar experiências positivas da utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança e danos coletivos gerados pela falta de utilização desse instrumento.

Seguindo essa linha, o presente estudo contém: breve exposição sobre a evolução histórica do Direito Urbanístico; comentários sobre ordem urbana, cidade sustentável e impacto de vizinhança; notas sobre a definição, o conteúdo mínimo e a natureza jurídica do Estudo de Impacto de Vizinhança; análise comparativa entre o Estudo e o Relatório de Impacto de Vizinhança; e, por fim, o relato, em situações concretas, das consequências da utilização e da não utilização desse instrumento.

Palavras-Chave: Estudo de Impacto de Vizinhança.

## **ABSTRACT**

The Neighborhood Impact Study is a specific instrument of the urban politics. It was created to estimate and search solutions for the impacts begotten by the edifications or activities in the urban environment. Its use is essential for the growth of the urban space and for the social function requirement and social-environmental function of the cities.

Since over thirteen years, by the founding of The Statute of the City (Federal Law n. 10.257/01), the Neighborhood Impact Study is still an instrument with little social repercussion. There are even urban spaces that, because of the legislative omissions, do not consider it obligatory.

The importance of this Project its analyze **the importance of the Neighborhood Impact Study for the sustainability in cities**, and tell good experiences with the use of the Neighborhood Impact Study and the collective damages begotten by the lack of using that instrument.

Following this line, this Project includes: a brief presentation about the historic evolution of the Urbanistic Law; comments about urban factors, sustainable cities and neighborhood impact; notes about the definition, the minimum content and the judicial nature of the Neighborhood Impact Study; benchmarking between the study and the report of the Neighborhood Impact; and, finally, the report, in practical situations, of the consequences from the use or non-use this instrument.

Key-words: Neighborhood Impact Study.

## ÍNDICE GERAL

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>8</b>
<b>Capítulo 1 - Anotações sobre a Evolução Histórica do Direito Urbanístico</b> .....	<b>9</b>
<b>Capítulo 2 - Conceitos relacionados ao Estudo de Impacto de Vizinhança</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1. Ordem Urbanística</b> .....	<b>14</b>
<b>2.2. Cidade Sustentável</b> .....	<b>16</b>
<b>2.3. Impacto de Vizinhança</b> .....	<b>19</b>
<b>Capítulo 3 - Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança</b> .....	<b>24</b>
<b>3.1. Estudo de Impacto de Vizinhança</b> .....	<b>24</b>
<b>3.1.1. Definição</b> .....	<b>24</b>
<b>3.1.2. Conteúdo Mínimo</b> .....	<b>28</b>
<b>3.1.3. Natureza Jurídica</b> .....	<b>32</b>
<b>3.2. Relatório de Impacto de Vizinhança</b> .....	<b>33</b>
<b>Capítulo 4 - O Estudo de Impacto de Vizinhança na prática</b> .....	<b>36</b>
<b>4.1. Experiências positivas de utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança</b> .....	<b>36</b>
<b>4.2. Danos gerados pela não utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança</b> .....	<b>37</b>
<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>41</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	<b>43</b>
<b>ANEXOS</b>	
<b>ANEXO I</b> .....	<b>I</b>
(Reprodução parcial da legislação que estabelece o Plano Diretor dos municípios de Salvador, São Paulo e São Luís) .....	<b>I</b>
<b>ANEXO II</b> .....	<b>VIII</b>
(Anteprojeto de Lei que estabelece a implantação e regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança no município de São Luís) .....	<b>VIII</b>

## INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho é demonstrar, em linhas gerais, a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança no crescimento ordenado do espaço urbano, no atendimento da função social da propriedade e da função socioambiental da cidade.

Inicialmente, serão fornecidas noções sobre a evolução histórica do Direito Urbanístico, a fim de localizar o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança nesse ramo do Direito.

Em seguida, serão conceituados: ordem urbanística, cidade sustentável e impacto de vizinhança. São temas que facilitarão a compreensão da importância do Estudo de Impacto de Vizinhança no desenvolvimento de uma cidade sustentável.

O terceiro item deste trabalho trata do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança. Em relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança serão apresentados a definição, o conteúdo mínimo obrigatório e a natureza jurídica. Com base no conceito do Estudo de Impacto de Vizinhança, será definido em que consiste um Relatório de Impacto de Vizinhança e será realizada a relação entre os dois institutos jurídicos.

Por fim, serão expostas experiências positivas de utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança, com a citação de dois casos concretos e será relatada a situação de omissão legislativa municipal da cidade de São Luís/MA, em matéria de Estudo de Impacto de Vizinhança, fato gerador de inúmeros prejuízos à sustentabilidade do espaço urbano daquela capital brasileira.

## Capítulo 1 - Anotações sobre a Evolução Histórica do Direito Urbanístico

A fase embrionária das normas que versam sobre matéria urbanística foi o período Colonial do Brasil. Tratava-se de normas elementares, reflexo da simplicidade das cidades da época.

As cidades coloniais brasileiras, seguindo a tradição portuguesa, normalmente, eram compostas de uma parte baixa (destinada ao porto e ao comércio) e uma parte alta (destinada à moradia, à sede do governo e das ordens religiosas).

Com o passar dos anos, a população urbana das cidades brasileiras cresceu em proporção superior à população rural, ocorrendo o chamado “Fenômeno da Urbanização”. Esse fenômeno gerou o aumento e o agravamento dos problemas sociais urbanos. Com isso, o Direito passou a produzir normas jurídicas, a fim de solucionar os possíveis conflitos oriundos do crescimento rápido e desordenado das áreas urbanas.

No período Republicano Brasileiro, entre as décadas de 40 a 70 do século XX, foram promulgadas algumas normas jurídicas em matéria urbanística, com destaque para o Decreto n. 3.365/41<sup>1</sup>, popularizado sob o nome de “Lei Geral das Desapropriações”, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública; e a Lei Federal n. 6.766/79<sup>2</sup>, que regula o parcelamento do solo urbano.

O Direito reflete as necessidades e os anseios sociais. Foi do tripé dos fatos sociais: **CONCENTRAÇÃO POPULACIONAL – ESCASSEZ DE ESPAÇO – POLUIÇÃO**, que surgiu a maioria das normas que versa sobre Direito Urbanístico.

---

<sup>1</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 1181.

<sup>2</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 1386.

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, o Direito Urbanístico passou a ser reconhecido, de forma expressa no texto constitucional, como ramo do Direito, conforme o disposto no art. 24, I, da CF/1988<sup>3</sup>.

Na atualidade, o Direito Urbanístico se baseia em princípios jurídicos próprios, estes geradores de novas relações entre Estado e sociedade, e firmadores da função social da propriedade e da função social das cidades, como premissas fundamentais de todo o planejamento do espaço urbano.

Na sistematização constitucional vigente, pode-se afirmar que o Direito Urbanístico é um microssistema dentro do Sistema dos Direitos Difusos e Coletivos, com as características da transindividualidade, da indivisibilidade e da prevenção.

O Direito Urbanístico, sob um olhar difuso, pode ser definido como um conjunto de normas jurídicas que visam defender e preservar, para as gerações presentes e futuras, o espaço urbano, este formado pelo meio ambiente natural, meio ambiente artificial, meio ambiente do trabalho e meio ambiente cultural de uma cidade.

De acordo com a Constituição Federal de 1988, a competência para legislar, concorrentemente, sobre direito urbanístico é da União, dos Estados e do Distrito Federal (art. 24, I da CF/88)<sup>4</sup>.

Aos Municípios compete legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual, e ainda, promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, I, II e VIII da CF/88)<sup>5</sup>.

Sobre as normas urbanísticas municipais, ensina José Afonso da Silva:

“Em verdade, as normas urbanísticas municipais são as mais características, porque é nos Municípios que se manifesta a atividade urbanística na sua forma mais concreta e dinâmica. Por isso, as competências da União e do Estado esbarram na competência própria que a Constituição reservou aos Municípios, embora estes tenham, por outro lado, que conformar sua atuação urbanística aos ditames, diretrizes e objetivos gerais do desenvolvimento

---

<sup>3</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 19.

<sup>4</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 19.

<sup>5</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 22.

urbano, estabelecidos pela União e às regras genéricas de condenação, expedidas pelo Estado.”<sup>6</sup>

Os objetivos da política urbana brasileira, executada pelo Poder Público Municipal, encontram-se expressos no texto constitucional vigente da seguinte forma: ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (arts. 182 e 183 da CF/1988) <sup>7</sup>.

Nota-se que a Carta Magna de 1988 atribuiu ao Município o papel de protagonista, no que tange à exigência do atendimento da função socioambiental da propriedade imobiliária urbana, ao incumbir-lhe o dever constitucional de materializá-la em leis e políticas públicas e, ainda, zelar pelo seu cumprimento.

Nessa esteira, a nova ordem jurídica urbanística, adquiriu formas e contornos com o advento do Estatuto da Cidade, Lei Federal n. 10.257/01 <sup>8</sup> que, ao regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal <sup>9</sup>, estabeleceu uma série de instrumentos para o planejamento urbano municipal, os quais trazem soluções e medidas preventivas para muitos dos problemas urbanos, que a população brasileira já enfrenta, e outros que está na iminência de enfrentar.

Para que as normas que versam sobre matéria urbanística tenham eficácia, como normas de ordem pública e interesse social, compete ao Poder Público, notadamente o Municipal, garantir adequadas condições de habitação, saneamento, transporte, lazer.

Os principais instrumentos para o planejamento urbano municipal estão previstos no art. 4º do Estatuto da Cidade. Tais instrumentos foram divididos pelo legislador sob as formas de planos (art. 4º, inciso I), planejamentos (art. 4º, incisos II e III), institutos jurídicos e políticos (art. 4º, incisos IV e V) e estudos (inciso VI). Neste sentido, *in verbis*:

“Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:  
I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

---

<sup>6</sup> SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 4ª edição, São Paulo: Malheiros, 2006, p.67.

<sup>7</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 63.

<sup>8</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 1091 e seguintes.

<sup>9</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 63.

- II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- III – planejamento municipal, em especial:
  - a) plano diretor;
  - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
  - c) zoneamento ambiental;
  - d) plano plurianual;
  - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
  - f) gestão orçamentária participativa;
  - g) planos, programas e projetos setoriais;
  - h) planos de desenvolvimento econômico e social;
- IV – institutos tributários e financeiros:
  - a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
  - b) contribuição de melhoria;
  - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- V – institutos jurídicos e políticos:
  - a) desapropriação;
  - b) servidão administrativa;
  - c) limitações administrativas;
  - d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
  - e) instituição de unidades de conservação;
  - f) instituição de zonas especiais de interesse social;
  - g) concessão de direito real de uso;
  - h) concessão de uso especial para fins de moradia;
  - i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
  - j) usucapião especial de imóvel urbano;
  - l) direito de superfície;
  - m) direito de preempção;
  - n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
  - o) transferência do direito de construir;
  - p) operações urbanas consorciadas;
  - q) regularização fundiária;
  - r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
  - s) referendo popular e plebiscito;
  - t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
  - u) legitimação de posse;
- VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).<sup>10</sup>

Ao comentar o Estatuto da Cidade, a jurista Odete Medauar faz importante observação:

“Fornece um instrumental a ser utilizado em matéria urbanística, sobretudo em nível municipal, visando melhor ordenação do espaço urbano, com observância da proteção ambiental, e à busca de solução para problemas sociais graves, como a moradia, o saneamento, por exemplo, que o caos urbano faz incidir, de modo contundente, sobre as camadas carentes da sociedade. Mas a edição do Estatuto não acarreta, por si, automaticamente, os resultados pretendidos. Trata-se, como se disse, de um conjunto de figuras

---

<sup>10</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 1092.

jurídicas, de um instrumental a ser operacionalizado em nível municipal, adaptado à realidade de cada cidade.”<sup>11</sup>

Apesar do avanço legislativo em matéria urbanística, ora demonstrado, ainda faltam legislações municipais específicas para que sejam implementados os instrumentos elencados no Estatuto da Cidade, dentre os quais será dado destaque, nesta pesquisa, ao Estudo de Impacto de Vizinhança, previsto no inciso VI, do art. 4º, daquele diploma legal.

---

<sup>11</sup> ALMEIDA, Fernando Dias Menezes e MEDAUAR, Odete, (coordenadores). *Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257, de 10.07.2001 – Comentários*. 2ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, p. 17.

## Capítulo 2 - Conceitos relacionados ao Estudo de Impacto de Vizinhança

### 2.1 Ordem Urbanística

Existem termos legais, no Direito Urbanístico, muito vagos. Dentre eles, dou destaque para a expressão “ordem urbanística”, prevista no inciso VI, do art. 1º e no art. 4º, ambos da Lei de Ação Civil Pública, Lei n. 7.347/85<sup>12</sup>. *In verbis*:

Art. 1º Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados:

...

VI - à ordem urbanística

...

Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar dano ao patrimônio público e social, ao meio ambiente, ao consumidor, à honra e à dignidade de grupos raciais, étnicos ou religiosos, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico.

Segundo o sociólogo francês Edgard Morin, os conhecimentos tradicionais foram submetidos a um processo reducionista, carecedor das noções de multiplicidade e diversidade. A simplificação em excesso cria uma falsa racionalidade, sem levar em consideração a desordem e as contradições que existem nos fenômenos e nas relações entre eles.

Na complexidade que requer a definição da expressão ordem urbanística, pode-se afirmar que a ordem e a desordem convivem nos sistemas. Nessa linha, o sociólogo afirma adiante:

“A complexidade da relação ordem/desordem/organização surge, pois, quando se constata empiricamente que fenômenos desordenados são necessários em certas condições, em certos casos, para a produção de

---

<sup>12</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 1422.

fenômenos organizados, os quais contribuem para o crescimento da ordem.”<sup>13</sup>

Recorrendo à filosofia do direito, ordem é vista, segundo Gofredo Teles Júnior, como a disposição conveniente de seres, para a obtenção de um fim comum. A ordem tem como objetivo a unidade da multiplicidade de seres.<sup>14</sup>

O conceito de ordem urbanística é complexo e de natureza bifronte, características muito bem expostas no magistério de Carlos Ari Sundfeld:

“Com isso, o direito urbanístico fica claramente vinculado a uma visão totalizante de mundo, oposta ao individualismo que, ainda hoje, inspira o direito civil. Ordem urbanística é um conceito caro ao Estatuto da Cidade. Seu primeiro sentido é o de ordenamento: a ordem urbanística é o conjunto orgânico de imposições vinculantes (são as “normas de ordem pública” a que alude o art. 1º, parágrafo único) que condicionam positiva e negativamente a ação individual na cidade. O segundo sentido é o de estado: a ordem urbanística é um estado de equilíbrio, que o conjunto dos agentes envolvidos é obrigado a buscar e preservar. Ao assentar suas diretrizes gerais, o Estatuto expressa a convicção de que, nas cidades, o equilíbrio é possível – e, por isso, necessário. Deve-se buscar o equilíbrio das várias funções entre si (moradia, trabalho, lazer, circulação etc.), bem como entre a realização do presente e a preservação do futuro (art. 2º, I); entre o estatal e o não-estatal (incisos III e XVI); entre o rural e o urbano (inciso VII); entre a oferta de bens urbanos e a necessidade dos habitantes (inciso V); entre o emprego do solo e a infraestrutura existente (inciso VI); entre os interesses do Município e o dos territórios sob sua influência (incisos IV e VIII). O crescimento não é um objetivo; o equilíbrio, sim; por isso, o crescimento deverá respeitar os limites da sustentabilidade, seja quanto aos padrões de produção e consumo, seja quanto à expansão urbana (inciso VIII). Toda intervenção individual potencialmente desequilibradora deve ser previamente comunicada (inciso XIII), estudada, debatida e, a seguir, compensada. Por esse prisma é que se devem compreender os direitos subjetivos assegurados pelo inciso I do art. 2º (direitos à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer). O dispositivo não pretendeu outorgar esses direitos individualmente e em concreto, mas garanti-los como reflexo da obtenção do equilíbrio (da cidade sustentável). Em outros termos: a população tem o direito coletivo a uma cidade sustentável, o que deve levar à fruição individual das vantagens dela decorrentes.”<sup>15</sup>

Apesar do conteúdo aberto do conceito de ordem urbanística, para a finalidade de tutela processual coletiva e, com base no inciso VI do art. 1º e no art. 4º, ambos da Lei de Ação Civil Pública, Lei n. 7.347/85, dispositivos legais

<sup>13</sup>MORIN, Edgar. *Introdução ao Pensamento Complexo*. 4 ed., Porto Alegre: Sulina, 2011, p. 63.

<sup>14</sup> TELLES JUNIOR, Goffredo. *Iniciação na Ciência do Direito*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>15</sup> SUNDFELD, Carlos Ari. O Estatuto da Cidade e suas Diretrizes Gerais (art. 2º). In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coordenadores). *Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257/2001)*. 3ª edição, atualizada de acordo com as Leis ns. 11.673, de 8.5.2008 e 11.977, de 7.7.2009. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 54-55.

anteriormente transcritos, o seu conteúdo material pode ser definido como o direito difuso à realização do direito urbanístico brasileiro, a fim de que seja alcançado o bem-estar social daqueles que habitam em um espaço urbano, produto da união complexa e harmônica de fatores como: bom padrão de vida econômica; boa governança; educação de qualidade; saúde de qualidade; vitalidade comunitária; proteção ambiental; acesso à cultura; gerenciamento equilibrado do tempo e bem-estar psicológicos dos cidadãos.

## **2.2 Cidade Sustentável**

No final da década de 80, muitos debates foram realizados, a fim de encontrar soluções para os problemas econômicos, sociais e ambientais do mundo moderno. Esse movimento das esferas políticas e científicas mundiais criou a concepção de “desenvolvimento sustentável”, que pode ser definida, em síntese, como a satisfação das necessidades do presente, sem comprometer a capacidade de as gerações futuras satisfazerem as suas próprias necessidades.

O conceito de desenvolvimento sustentável foi exposto no processo preparatório da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento, conhecida como RIO-92, tendo sido divulgado, pela primeira vez, em 1987, no relatório “Nosso Futuro Comum.”<sup>16</sup>

O crescimento da consciência ambiental criou a necessidade de a humanidade procurar interagir em três fatores: o econômico, o social e o ambiental, pois, somente assim, o desenvolvimento pode ser eficaz.

O modelo de cidade sustentável, decorrente do princípio do desenvolvimento sustentável, é um ideal almejado pela sociedade atual.

Entende-se por cidade, no Brasil, o adensamento populacional humano com intenção de permanência, resultando em aglomerado de edificações e necessidade de equipamentos e serviços públicos. É porção territorial ou zona delimitada administrativamente em que se desenvolvem relações sociais, políticas, culturais e econômicas, ordenadas pelo poder municipal.

---

<sup>16</sup>COMMAD – Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento. *Nosso Futuro Comum*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora da Fundação Getúlio Vargas, 1991.

O assunto “cidades sustentáveis” passou a ser discutido oficialmente no Brasil, como tema de política urbana, com a proposta de construção da Agenda 21 brasileira. Foi publicado, em 2001, um documento que levou o título de “*Cidades Sustentáveis. Subsídios à elaboração da Agenda 21 brasileira*”, que sugeria a inclusão do aspecto ambiental nas políticas urbanas existentes e nas que seriam desenvolvidas no Brasil.<sup>17</sup>

A Constituição Federal, regulamentada pelo Estatuto da Cidade, estabelece que a política urbana tenha como diretriz a garantia do direito às cidades sustentáveis. Tal direito é reconhecido no sistema constitucional como direito difuso, logo, indivisível e transindividual, cuja proteção é intergeracional.

O primeiro passo para incluir a expressão “cidades sustentáveis” na legislação brasileira foi dado pelo Estatuto da Cidade<sup>18</sup>, com certeza, o resultado das discussões internacionais internalizadas pelo Brasil sobre o tema.

O inciso I, do artigo 2º, do Estatuto da Cidade, fala em cidades sustentáveis, uma expressão que representou um novo contexto normativo, inspirado no princípio do desenvolvimento sustentável. O próprio inciso traduz o que entende por cidade sustentável, que pode ser resumido em vida urbana digna para todos os cidadãos. Observe:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;<sup>19</sup>

A expressão “cidade sustentável” inspirou-se no Direito Ambiental, mais precisamente, no princípio do desenvolvimento sustentável, que visa uma política de desenvolvimento que leve em consideração os limites ecológicos do planeta, por

---

<sup>17</sup>BRASIL, Ministério do Meio Ambiente. Cidades Sustentáveis. Subsídios à elaboração da Agenda 21 brasileira. Disponível em: <<http://www.ibam.org.br/publique/media/cidades.pdf>> Acesso em 18.08.2014.

<sup>18</sup>SILVA, José Antônio Tietzmann e. *As perspectivas das cidades sustentáveis: entre a teoria e a prática*. Revista de Direito Ambiental. Ano 11. São Paulo: Revista dos Tribunais, jul-set 2006.

<sup>19</sup>BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 1091.

meio do uso adequado dos recursos ambientais, com a finalidade de atendimento intergeracional, ou seja, das gerações presentes e futuras.

No que diz respeito ao meio ambiente, fica evidente que a diretriz, como já dito, impõe, como condicionante do uso e da ocupação dos solos urbanos e do atendimento da função social da propriedade urbana, o respeito aos limites do meio ambiente, de sorte que os instrumentos da política urbana devem servir para impedir a degradação ambiental.

Ainda no tocante ao meio ambiente, pode-se destacar a diretriz trazida no inciso XII, do artigo 2º, veja adiante:

“XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do *patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico*,”<sup>20</sup>

A referida diretriz traduz e fundamenta a aplicação dos instrumentos contidos no Estatuto da Cidade como meio de garantir a intercomunicação entre a Política Urbana e o Meio Ambiente.

O Estatuto da Cidade traz diretrizes imprescindíveis à tutela do meio ambiente através da adoção de políticas urbanas que visem, sobretudo, o crescimento ordenado do espaço urbano e o atendimento da função social da propriedade e da função socioambiental da cidade, para que sejam atendidas as funções elementares do urbanismo: habitar, trabalhar, circular e recrear.

As gestões municipais, em parceria com a sociedade civil e com os setores privados, precisam introduzir instrumentos de planejamento e de execução de políticas públicas que usem a sustentabilidade como transversal a todos os projetos e todas as ações dos poderes públicos e dos setores privados.

Existem exemplos belíssimos de sustentabilidade no planejamento e desenho urbanos, resultado de uma gestão pública participativa. Dentre eles, destaca-se o Projeto “Calçada para Todos”, realizado na cidade de Londrina (PR), fruto de uma união de esforços entre o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina

---

<sup>20</sup>BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo:Saraiva, 2013/2º sem., p. 1091.

– IPPUL, a Prefeitura Municipal de Londrina, a Associação Brasileira de Cimento Portland e o Detran PR.

O Projeto “Calçada para Todos” tem como meta a conscientização da população da importância de construir e conservar suas calçadas, além de respeitar as regras referentes a esses espaços. Após 10 anos de projeto (lançado em 2004), melhoraram as condições de circulação das pessoas na cidade e aumentou a segurança no caminhar.<sup>21</sup>

Viver em uma cidade sustentável deve ser o objetivo de vida de todo ser humano, para que, um dia, o Planeta Terra se transforme em uma sociedade global justa, democrática e sustentável.

### **2.3. Impacto de Vizinhaça**

Para entender o instrumento “Estudo de Impacto de Vizinhaça”, faz-se necessário delimitar a definição da expressão, “impacto de vizinhaça”, que será utilizada no presente trabalho.

Dos ensinamentos doutrinários do mestre Hely Lopes Meirelles, sugamos o conceito de vizinhaça:

“Vizinhaça é a relação de proximidade. Para fins de Direito, o conceito de vizinhaça abrange, na sistemática do nosso Código Civil, não só os prédios confinantes como os mais afastados, desde que sujeitos às consequências do uso nocivo das propriedades que os rodeiam. Se é certo que o direito de cada proprietário termina nas divisas de sua propriedade, não é menos exato que as emissões prejudiciais aos vizinhos podem ir muito além dos prédios confrontantes, para atingir os mais recuados, que nem por isso ficam desprotegidos contra os danos da vizinhaça.”<sup>22</sup>

Sobre relações de vizinhaça, estabelece o Art. 1.277 do Código Civil:

“Art. 1277. O proprietário ou possuidor de um prédio tem direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhaça.”<sup>23</sup>

<sup>21</sup> Registros disponíveis em: <http://www.cidadessustentaveis.org.br/boas-praticas/calçadas-para-todos>. Acesso em 17.08.14

<sup>22</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 8ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 48.

<sup>23</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo:Saraiva, 2013/2º sem., p. 240.

Casando a interpretação doutrinária, já transcrita do termo vizinhança, com o disposto legal mencionado chega-se a uma boa definição da expressão “impacto de vizinhança”; qual seja: toda interferência positiva e negativa gerada por uma propriedade, que abale à segurança, ao sossego e ao bem-estar físico e psíquico dos moradores das propriedades que a rodeiam, desde as propriedades vizinhas até as mais distantes.

Além das relações que nascem entre os proprietários dos imóveis, as quais buscam soluções nas normas do Direito Civil, em especial nas regras contidas nos arts. 1.277 ao 1.313 do Código Civil<sup>24</sup>. Existem questões maiores, geradas por “impactos de vizinhança”, às quais o Direito Urbanístico oferece soluções, a fim de que seja alcançado o equilíbrio entre os direitos dos proprietários de imóveis e a ordem urbana.

Sendo o Direito Urbanístico um conjunto de regras e princípios voltados à manutenção da ordem urbana, no Estatuto da Cidade, o termo “impacto de vizinhança” ganhou um significado muito mais amplo do que aquele que se extraí do Código Civil.

Entenda-se por impacto de vizinhança, sob um olhar difuso, como toda mudança brusca provocada pela ação humana. Os impactos não se resumem apenas às questões de planejamento de uma cidade, mas englobam todas as interferências sociais causadas por empreendimentos de grande porte, geradores de influências diretas e indiretas no emprego e na renda, na condição de moradia e de deslocamento da população ou na valorização ou degradação da região atingida.

Os artigos 4º, 36, 37 e 38, do Estatuto da Cidade<sup>25</sup>, estabelecem, como instrumento da política urbana com o fim de auxiliar na garantia da ordem urbana, o Estudo de Impacto de Vizinhança.

A ordem urbana é um interesse difuso, e, como tal, seus titulares são indeterminados e o seu objeto é indivisível. Por isso, o Estudo de Impacto de Vizinhança leva em consideração todos os efeitos positivos e negativos, diretos e

---

<sup>24</sup>BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo:Saraiva, 2013/2º sem., p. 240.

<sup>25</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo:Saraiva, 2013/2º sem., p. 1092 e 1096.

indiretos, que atinjam o meio ambiente urbano, gerados por imóveis e atividades públicos ou privados.

Logo, se o Estudo de Impacto de Vizinhança visa equilibrar o espaço urbano, implica dizer que esse tipo de instrumento de políticas públicas, previsto no Estatuto da Cidade, leva em consideração, sempre, a necessidade de interação e integração do meio ambiente artificial, do meio ambiente natural, do meio ambiente cultural e do meio ambiente do trabalho, os quais formam todo e qualquer espaço urbano.

Os arts. 36 e 37 do Estatuto da Cidade<sup>26</sup>, que versam sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, não conceituam “impacto de vizinhança”, tal conceito deve ser extraído de uma interpretação sistemática realizada com base nos seguintes arts. 2º, 36 e 37 todos do Estatuto da Cidade<sup>27</sup>, a qual foi exposta de forma bastante objetiva na doutrina de Fernanda de Moraes Perez:

“Importante ressaltar, que o Estatuto da Cidade não define expressamente o que seja impacto de vizinhança. Todavia, o critério por ele adotado, não foi o da localização dos empreendimentos ou atividades, não são eles que devem estar inseridos no meio ambiente urbano, e sim impactos deles oriundos, esses que devem alcançar o meio ambiente urbano, causando desequilíbrio à ordem urbanística, e à sadia qualidade de vida dos habitantes residentes na área ou proximidades dos respectivos empreendimentos ou atividades, interpretação baseada nos arts. 2º, 36 e 37, todos do EC,.

Nos arts. 36 e 37, anteriormente citados, o Estatuto da Cidade determina que os Municípios deverão, por meio de lei municipal específica, definir quais são os empreendimentos ou atividades que realizarão o EIV, como condição para obtenção das licenças, ou autorizações urbanísticas a cargo do Município e estabeleceu, ainda, qual o conteúdo mínimo a ser abordado pelo mesmo.

Assim, o referido Estatuto auxiliou na delimitação da acepção do impacto de vizinhança urbanístico como sendo os efeitos negativos, diretos ou indiretos, gerados por empreendimentos ou atividades, e sofridos no meio ambiente urbano, excedendo seus limites de absorção e, deste modo, causando um desequilíbrio à qualidade de vida da população habitante na área ou proximidades dos mesmos, e à ordem urbanística, em especial ao adensamento populacional, aos equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.”<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 1096.

<sup>27</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 1091 e 1096.

<sup>28</sup> PEREZ, Fernanda de Moraes. Regime Jurídico do estudo prévio de impacto de vizinhança. Dissertação de Mestrado: São Paulo, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2008, fls. 36 e 37.

Assim, com base no texto transcrito, pode-se afirmar que toda atividade econômica, desenvolvida na área urbana, deve sempre ser instalada em harmonia com os limites da sustentabilidade (ambiental, social e econômica), visando evitar e corrigir as distorções do desenvolvimento e seus reflexos negativos sobre o meio ambiente.

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem um sentido de harmonização, nas palavras de Celso Antônio Pacheco Fiorillo:

“O EIV visa harmonizar a ordem econômica do capitalismo (artigo 1º, IV e artigo 170 da CF) em face dos valores fundamentais ligados às necessidades de brasileiros e estrangeiros residentes no país justamente em decorrência do trinômio vida-trabalho-consumo.”<sup>29</sup>

Com base na breve exposição feita, acerca da expressão, “impacto de vizinhança”, pode-se traçar um quadro comparativo entre o impacto de vizinhança privado e o impacto de vizinhança urbanístico. Veja a representação gráfica adiante:

<b>IMPACTO DE VIZINHANÇA PRIVADO</b>	<b>IMPACTO DE VIZINHANÇA URBANÍSTICO</b>
INTERESSES INDIVIDUAIS	INTERESSES DIFUSOS
OBJETO – INTERFERÊNCIA PREJUDICIAL À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS HABITANTES DOS IMÓVEIS VIZINHOS.	OBJETO – DESEQUILÍBRIO DA ORDEM URBANA
CRITÉRIO ESPACIAL – MEIO URBANO E MEIO RURAL	CRITÉRIO ESPACIAL – MEIO URBANO

Vale frisar, que a aplicação das regras do Código Civil e do Estatuto da Cidade não se excluem, pelo contrário, se complementam. Devendo, porém, em caso de interesses conflitantes, prevalecer os interesses da coletividade, ou seja, as regras do Direito Urbanístico, conforme o disposto no art. 1278 do Código Civil.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> FIORRILLO, Celso Antônio Pacheco, Estatuto da Cidade Comentado, p. 74.

<sup>30</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo:Saraiva, 2013/2º sem., p. 240.

O presente trabalho, cujo objeto é o Estudo de Impacto de Vizinhança, delineado no Estatuto da Cidade, usará o conceito mais amplo de “impacto de vizinhança”, a definição extraída das regras do Direito Urbanístico, que consiste em todos os efeitos positivos e negativos, gerados por empreendimentos e atividades, definidos em legislação municipal, que provoquem alguma forma de desequilíbrio à ordem urbana.

## Capítulo 3 - Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança.

### 3.1. Estudo de Impacto de Vizinhança

#### 3.1.1. Definição

O Estudo de Impacto de Vizinhança foi introduzido em nosso sistema jurídico pelo Estatuto da Cidade, sua previsão encontra-se nos seguintes dispositivos do diploma legal mencionado:

“Art. 40 Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:  
(...)

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

(...)

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

#### Seção XII

##### Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

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.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.”<sup>31</sup>

<sup>31</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo:Saraiva, 2013/2º sem., p. 1092, 1095 e 1096.

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento específico de política urbana para avaliar e buscar soluções para os impactos gerados pelas edificações ou pelas atividades no espaço urbano.

Toda intervenção no espaço urbano configura um impacto negativo ou positivo, de pequena ou grande intensidade, duradouro ou permanente, no meio ambiente.

Por isso, o Estudo de Impacto de Vizinhança ocupa o papel de destaque na busca da sustentabilidade dos espaços urbanos habitáveis, uma vez que, garantir a todos o direito de viver em cidades, humana e ambientalmente equilibradas, constitui-se o principal objetivo do Estatuto da Cidade e está diretamente ligado à nova forma de apropriação do espaço urbano, fundamentada na função socioambiental da propriedade.

A execução material das normas gerais de política de desenvolvimento urbano, estabelecidas no Estatuto da Cidade, é competência dos Municípios, cujos objetivos são: ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes ( art. 182, *caput*, CF)<sup>32</sup>.

Para a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança, é necessário Lei Municipal que defina os empreendimentos e as atividades urbanas que dependam desse tipo de estudo para consecução de licenças ou autorizações de construção, ampliação e funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

A importância da legislação municipal, na aplicabilidade do Estudo de Impacto de Vizinhança na construção e no desenvolvimento de cidades sustentáveis, foi bem colocada pelo jurista Rogério Rocco:

“Caberá, portanto, aos municípios se valerem das competências legislativas conferidas pelo art. 30, incisos I e II, da Constituição da República, e estabelecerem uma disciplina específica com relação ao ordenamento urbanístico em seu território. (...) O Estudo de Impacto de Vizinhança possui como características fundamentais a ampla publicidade e a garantia de acesso aos seus documentos por qualquer interessado. (...) Entretanto, deve estar previsto na legislação municipal para ser utilizado como condicionante na outorga de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de determinados empreendimentos. (...) cada município, de acordo com sua realidade local, irá elaborar o conjunto de normas referentes

---

<sup>32</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo:Saraiva, 2013/2º sem., p. 63.

às exigências de elaboração, conteúdo, prazos e formas de realização do mencionado estudo e, ainda, os meios de publicidade e de participação da sociedade na avaliação dos impactos urbanísticos.”<sup>33</sup>

Além da Lei Municipal - que regulamenta o art. 36 do Estatuto da Cidade e que é necessária para implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança - para as cidades com mais de 20.000 habitantes, e, portanto, por determinação constitucional, obrigadas a possuírem Plano Diretor, passou-se a exigir que os critérios para a aplicação do instrumento constassem do Plano Diretor.

Vale citar três exemplos de Capitais que adequaram o Plano Diretor à exigência referida no parágrafo anterior, veja na representação gráfica, adiante exposta:

<b>CIDADE</b>	<b>PLANO DIRETOR</b>	<b>ARTIGOS</b>
SALVADOR	Lei Municipal n. 7.400/2008	271 a 273 <sup>34</sup>
SÃO PAULO	Lei Municipal n. 16.050/2014	151 <sup>35</sup>
SÃO LUÍS	Lei Municipal n. 4.669/2006	153 a 156 <sup>36</sup>

O fato de o Plano Diretor dispor sobre os critérios de aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança não afasta a necessidade de a legislação municipal específica descrever todas as hipóteses em que o estudo deve ser aplicado, e ainda, apontar o responsável pelos custos do estudo e determinar a exigência da equipe técnica multidisciplinar que realizará o estudo.

<sup>33</sup>ROCCO, Rogério. Estudo de Impacto de Vizinhança: Instrumento de Garantia do Direito às Cidades Sustentáveis. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006, p.55 e 155.

<sup>34</sup> Vide Anexo I

<sup>35</sup> Vide Anexo I

<sup>36</sup> Vide Anexo I

Isso se observa, de forma clara, nos textos das leis municipais, parcialmente transcritos no Anexo I, deste trabalho. Todos fazem referência à necessidade de lei municipal específica que tratará de forma detalhada todas as questões relacionadas ao estudo de impacto de vizinhança. Veja: Plano Diretor de Salvador - “...nos casos previstos em lei específica...” (art. 271 da Lei n. 7.400/08); Plano Diretor de São Paulo - “...Lei municipal definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados ..”, (art. 151, § 1º da Lei n. 16.050/14) e, por fim, no Plano Diretor de São Luís - “...Os critérios de análise para elaboração do EIV estarão estabelecidos em lei específica...” (art. 156 da Lei n. 4.669/06).

Hoje, a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança é necessária para que seja controlada de forma eficiente a utilização do imóvel urbano. Grandes empreendimentos, mesmo que sejam construídos atendendo a todos os requisitos legais, podem vir causar profundos impactos negativos na vizinhança: sobrecarga no sistema viário, saturação da rede de esgoto, de energia elétrica e de telefonia, sombreamento, poluição sonora, dentre outros. Tudo isso, interfere na qualidade de vida da população cidadina.

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem como finalidade auferir os impactos dos novos empreendimentos, públicos ou privados, no espaço urbano e indicar as modificações necessárias no projeto, a fim de que os efeitos negativos sejam reduzidos ou eliminados. Este estudo servirá de base para que os órgãos da Administração Pública imponham a execução de intervenções urbanísticas, a custos do empreendedor, para que melhore a infraestrutura do bairro ou da região urbana afetada, uma vez que não seria justo que tal ônus recaísse sobre a sociedade e, ainda, auxiliará diretamente o Poder Público Municipal, principalmente, se usado como complemento do zoneamento, no planejamento do uso e da ocupação do solo urbano, evitando e compensando possíveis impactos negativos à ordem urbanística.

Dessa forma, sempre que um Município elaborar a sua lei específica sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, deverá ajustá-la ao zoneamento urbanístico, este previsto de forma global nos Planos Diretores Municipais e, em especial, na lei de uso e de ocupação do solo da cidade.

### 3.1.2. Conteúdo Mínimo

De acordo com o art. 37 do Estatuto da Cidade<sup>37</sup>, o Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e nas suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das questões adiante expostas:

#### a) Adensamento populacional

Neste ponto será analisada a capacidade de geração de fluxos entre os bairros e a atração de outras pessoas para a região, em virtude da proximidade do emprego e/ou da atividade ali desenvolvida.

Sobre a questão do adensamento populacional esclarece a doutrina:

“Um dos principais desafios no controle do uso e ocupação do solo passa por estabelecer melhor equilíbrio da ocupação territorial, evitando vazios urbanos e a periferização subutilizada (ou precária) dos serviços urbanos. Certamente o objeto de análise do impacto de vizinhança se refere ao adensamento que gera sobrecarga à infraestrutura, mas também aos incômodos da maior animação urbana, com suas movimentações e fluxos (quer por população provisória originária de atividades de serviços ou comércios; quer por acréscimo de população permanente decorrente do uso residencial).”<sup>38</sup>

Existem empreendimentos que, devido ao seu grande porte, chegam a alterar a conformação do bairro. Uma região calma e bucólica, distante do agitado centro da cidade, pode ter sua rotina diária violentamente alterada com a instalação de um *shopping center*, um parque aquático ou mesmo um centro de diversões noturnas, pois tais empreendimentos atraem: grande fluxo diário de pessoas e equipamentos de apoio que, naturalmente, se instalarão na vizinhança.

Por isso, um estudo detalhado do adensamento populacional, gerado pelo empreendimento ou pela atividade a ser desenvolvida, tem grande importância no cotidiano da comunidade, pois podem ser exigidas construções de áreas verdes, escolas, creches ou algum outro equipamento comunitário para compensar.

<sup>37</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 1096.

<sup>38</sup> MENEGASSI, Jaqueline e Osório, Letícia Marques. **Do estudo de impacto de vizinhança**, In: MATTOS, Liana Portilho (org.). *Estatuto da Cidade Comentada*, Belo Horizonte: Mandamentos, 2002, p.234.

#### b) Equipamentos urbanos e comunitários

O estudo sobre a demanda de equipamentos urbanos e comunitários é um ponto diretamente ligado à função socioambiental da propriedade. Entende-se por equipamentos urbanos todos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, ao passo que se consideram equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, lazer, cultura, saúde.

Os profissionais responsáveis pelo Estudo de Impacto de Vizinhança deverá realizar estudos sobre a necessidade da inclusão de equipamentos não existentes ou não previstos para o local, conforme estipulado pela lei de zoneamento.

#### c) Uso e ocupação do Solo

Todo Estudo de Impacto de Vizinhança deve informar a adequação do empreendimento ao uso do solo preestabelecido e indicar os usos e as ocupações previstos para os terrenos vizinhos.

Um ambiente urbano, ecologicamente equilibrado, deve respeitar o uso dos imóveis de acordo com sua finalidade, com as restrições legais, em condições e horários de uso previamente determinados pelo ordenamento jurídico, pois isso incide diretamente no bem-estar daqueles que residem no entorno do empreendimento.

Atualmente, a poluição sonora tem sido uma das grandes preocupações dos habitantes dos espaços urbanos e o Estudo de Impacto de Vizinhança tem exercido um papel importante na harmonia dos sons dos ambientes urbanísticos.

#### d) Valorização Imobiliária

É obrigatório que o Estudo de Impacto de Vizinhança explicita, de forma objetiva, como se dará a valorização ou desvalorização imobiliária do entorno, e indicar as transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento, que advém de conhecer as atividades vizinhas: sua natureza, seu porte, seus fornecedores e sua clientela, com impacto direto sobre o valor dos imóveis da vizinhança.

#### e) Geração de tráfego e demanda por transporte público

O Estudo de Impacto de Vizinhança deve verificar se haverá incremento do fluxo de veículos nas imediações do empreendimento, e, em caso positivo, se haverá a necessidade de reformulação viária para a adequação ao tráfego.

Hoje, o trânsito lento é um dos maiores problemas enfrentados nos grandes centros urbanísticos. Por isso, esta questão, ao ser tratada num Estudo de Impacto de Vizinhança, deve sempre considerar o estudo de soluções técnicas e economicamente viáveis e o aprimoramento das ações de controle e de fiscalização das obras, com o mínimo de interferência nos meios físico e social.

f) Ventilação e iluminação

A paisagem, o clima, a luminosidade do local afetam diretamente a qualidade de vida do ser humano, inclusive o seu estado de humor,. Por isso, o Estudo de Impacto de Vizinhança deve considerar todas as condições de ventilação, insolação e luminosidade preexistentes no local e as possíveis interferências causadas pelo empreendimento no microclima da vizinhança.

g) Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá realizar um estudo da paisagem e do patrimônio natural e cultural com o objetivo de verificar a compatibilidade do empreendimento com a paisagem urbana da vizinhança, por semelhança com as atividades humanas vizinhas e/ou com a volumetria dos edifícios vizinhos.

Analisado o conteúdo mínimo obrigatório em todo Estudo de Impacto de Vizinhança, vale reforçar que esse instrumento necessita de norma regulamentadora municipal para sua aplicação em âmbito local, e que a norma geral editada pela União apenas estabeleceu as questões mínimas que todo Estudo de Impacto de Vizinhança deve abordar. Isso significa que se faz necessário que o Poder Público Municipal estabeleça, em legislação municipal específica, regras mais abrangentes que as dispostas no Estatuto da Cidade, levando sempre em consideração as necessidades locais.

Para ilustrar, use-se como exemplo o texto do art. 9º do Anteprojeto de lei que estabelece a implantação e a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança

no município de São Luís<sup>39</sup>, que, com base em peculiaridades locais, acrescentou doze itens aos sete que compõem o conteúdo mínimo estabelecido pelo Estatuto da Cidade, ou seja, o Estudo de Impacto de Vizinhança, realizado no espaço urbano da cidade de São Luís, deverá analisar: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo, inclusive a adequação do uso à zona de implantação do empreendimento e à estrutura urbana; valorização e desvalorização imobiliária na vizinhança da área de intervenção; geração de tráfego e demanda por estacionamento e transporte público; índice de pavimentação e impacto no sistema de drenagem; as características geológicas e geotécnicas do solo; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; qualidade ambiental urbana, incluindo aspectos como poluição sonora, atmosférica, visual e hídrica, vegetação e arborização urbana e rural; transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento, inclusive quanto ao sistema viário; benefícios, ônus e problemas futuros relacionados à implantação da atividade ou do empreendimento, inclusive os custos de redimensionamento ou de urbanização de equipamentos que se tornem necessários em função do empreendimento; impactos esperados nas fases de implantação e de operação do empreendimento ou da atividade, inclusive sobre os empreendimentos e as atividades instaladas; propostas de adequação do projeto; impacto socioeconômico na população residente ou atuante na vizinhança imediata e mediata; empregos gerados com o empreendimento; medidas de recuperação, mitigação e compensação de danos em função dos efeitos dos impactos gerados; custos das medidas mitigadoras, cronograma, responsabilidade pela sua implantação e quando necessário, planos ou programas de monitoramento; parte conclusiva onde devem ser apresentadas, de forma objetiva e de fácil compreensão, as vantagens e desvantagens associadas à implantação do empreendimento, em confronto com o diagnóstico realizado sobre a área de intervenção e de proximidades, e as medidas, caso necessário, para adequar o empreendimento às condições do local e da vizinhança e viabilizar sua inserção em harmonia com o local pretendido.

---

<sup>39</sup> Art. 9º do Anteprojeto de lei que estabelece a implantação e regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança no município de São Luís, *vide* Anexo II.

Além da ampliação e da adaptação do rol de questões mínimas, elencadas no art. 37 do Estatuto da Cidade<sup>40</sup>, a legislação municipal regulamentadora do Estudo de Impacto de Vizinhança deve esclarecer, de forma detalhada, a quem compete elaborar o estudo e como será a forma de publicidade dos documentos integrantes do estudo.

### **3.1.3. Natureza Jurídica**

A partir da Constituição Federal de 1988, o direito de propriedade imobiliário urbano despiu-se do seu caráter absoluto-individualista e passou a subordinar-se ao Princípio Constitucional da Função Social da Propriedade.

Segundo o Ordenamento Jurídico Constitucional vigente, uma propriedade imobiliária urbana cumpre a função social quando atende a todas as exigências previstas no Sistema Jurídico Infraconstitucional Urbanístico, o qual é formado pelo conjunto de normas de ordem pública, previstas em diplomas legais diversos, tais como, Estatuto da Cidade, Lei do Plano Diretor, Legislação Municipal acerca da construção, as Regulamentações edilícias e outros.

As limitações ao direito individual de construir na propriedade imobiliária urbana, impostas pelo Sistema Jurídico Infraconstitucional Urbanístico, visam ao bem-estar do indivíduo e da coletividade. O direito de construir deve sempre respeitar as normas urbanísticas, a fim de conformar os interesses particulares aos coletivos.

O Princípio Constitucional da Função Social da Propriedade Urbana foi bem sintetizado no Art. 2º, *caput e inciso I*, do Estatuto da Cidade<sup>41</sup>, ao garantir a todo cidadão o direito a uma cidade sustentável e ao definir tal direito como diretriz de toda política urbana brasileira.

A Administração Pública Municipal, responsável pela maior parte da execução da política urbana, interfere diretamente no direito de propriedade do particular, a fim de alcançar o bem coletivo. Para isso se vale de vários instrumentos de planejamento urbano municipal.

---

<sup>40</sup> BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p.1096.

<sup>41</sup>BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem., p. 1091

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento de planejamento municipal, podendo ser considerado como um requisito procedimental, um estudo técnico, que deve ser confeccionado por uma equipe multidisciplinar, e exigido pelo órgão municipal dos empreendimentos e das atividades, definidos em lei municipal, causadores de impactos urbanísticos e que visam obter uma licença urbanística ou uma autorização de construir.

Assim, o Estudo de Impacto de Vizinhança, como um instrumento de planejamento municipal para garantir a ordem urbana e o direito a uma cidade sustentável, tem como objetivo, democratizar e planejar a gestão de empreendimentos ou atividades, que possam afetar a sustentabilidade da cidade, devendo, por isso, sempre que possível, a decisão que autorizar ou não, tais empreendimentos ou atividades, ser discutida pelo Poder Público Municipal e pela população urbana que vai ser atingida em sua qualidade de vida.

Diante disto, e valendo-se das palavras do jurista Rogério Rocco, pode-se afirmar que a natureza jurídica do estudo de impacto de vizinhança é híbrida, pois, ao mesmo tempo em que consiste em uma limitação administrativa é, também, um direito subjetivo ao exercício da cidadania para a gestão de sustentabilidade das cidades, assegurado pelo princípio constitucional da função social da propriedade.<sup>42</sup>

### **3.2. Relatório de Impacto de Vizinhança**

O Relatório de Impacto de Vizinhança, que é uma síntese do Estudo de Impacto de Vizinhança, deverá ser objetivo e escrito em linguagem acessível para a população em geral. Se necessário, deverá ser ilustrado por mapas, quadros, cartas, gráficos, tudo com o objetivo de facilitar a compreensão do cidadão interessado e, assim, possam ser entendidas as vantagens e desvantagens do empreendimento ou a atividade que será desenvolvida naquela região.

O art. 9º da Resolução n. 01/ 23.01.86 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA dispõe, de forma clara, o conteúdo mínimo de um Relatório de

---

<sup>42</sup>ROCCO, Rogério Geraldo. *Estudo de impacto de vizinhança: instrumento de garantia do direito às cidades sustentáveis*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006, p. 40.

Impacto Ambiental, que pode ser usado como parâmetro para a confecção de um Relatório de Impacto de Vizinhança. *In verbis*:

“Art. 9º - O relatório de impacto ambiental - RIMA refletirá as conclusões do estudo de impacto ambiental e conterá, no mínimo:

I - Os objetivos e justificativas do projeto, sua relação e compatibilidade com as políticas setoriais, planos e programas governamentais;

II - A descrição do projeto e suas alternativas tecnológicas e locacionais, especificando para cada um deles, nas fases de construção e operação a área de influência, as matérias primas, e mão-de-obra, as fontes de energia, os processos e técnica operacionais, os prováveis efluentes, emissões, resíduos de energia, os empregos diretos e indiretos a serem gerados;

III - A síntese dos resultados dos estudos de diagnósticos ambiental da área de influência do projeto;

IV - A descrição dos prováveis impactos ambientais da implantação e operação da atividade, considerando o projeto, suas alternativas, os horizontes de tempo de incidência dos impactos e indicando os métodos, técnicas e critérios adotados para sua identificação, quantificação e interpretação;

V - A caracterização da qualidade ambiental futura da área de influência, comparando as diferentes situações da adoção do projeto e suas alternativas, bem como com a hipótese de sua não realização;

VI - A descrição do efeito esperado das medidas mitigadoras previstas em relação aos impactos negativos, mencionando aqueles que não puderam ser evitados, e o grau de alteração esperado;

VII - O programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos;

VIII - Recomendação quanto à alternativa mais favorável (conclusões e comentários de ordem geral).

Parágrafo único - O RIMA deve ser apresentado de forma objetiva e adequada a sua compreensão. As informações devem ser traduzidas em linguagem acessível, ilustradas por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual, de modo que se possam entender as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua implementação<sup>43</sup>.

O Relatório de Impacto de Vizinhança se diferencia do Estudo de Impacto de Vizinhança, este é um estudo técnico sobre os efeitos dos impactos oriundos dos empreendimentos ou atividades privados ou públicos. Já o Relatório de Impacto de Vizinhança é o resumo desse estudo técnico, realizado por uma equipe multidisciplinar, traduzido para uma linguagem simples e de fácil compreensão para a população citadina.

Somente um Relatório de Impacto de Vizinhança, nos moldes já expostos, alcança um dos objetivos do Estudo de Impacto de Vizinhança, que consiste em

<sup>43</sup> BRASIL, Resolução CONAMA n. 01/23.01.86. Disponível em: [www.mma.gov.br/port/conama/res/res86/res0186.html](http://www.mma.gov.br/port/conama/res/res86/res0186.html). Acesso em 11.09.14.

realizar um diálogo entre a Administração Pública e os cidadãos, realizando, desta forma, uma gestão participativa e capaz de manter a ordem urbanística e a sadia qualidade de vida de todos que habitam o meio ambiente urbano.

Sobre o Relatório de Impacto de Vizinhança, vale transcrever os ensinamentos do jurista Rogério Rocco:

“Já o Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV- deve ser documento elaborado com um resumo das análises do estudo, escrito em linguagem popular e de forma que seja compreensível e acessível a qualquer cidadão, independentemente de formação técnica ou profissional. É o documento que servirá de consulta à população e de fundamento para a requisição de agendamento de audiência pública.”<sup>44</sup>

Diante de todo o exposto, constata-se que o principal papel do Relatório de Impacto de Vizinhança é o de interlocutor do Estudo de Impacto de Vizinhança, concretizando a proposta constitucional da realização de uma gestão democrática e participativa.

---

<sup>44</sup>ROCCO, Rogério Geraldo. *Estudo de impacto de vizinhança: instrumento de garantia do direito às cidades sustentáveis*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006, p.41.

## Capítulo 4 - O Estudo de Impacto de Vizinhança na Prática

### 4.1. Experiências positivas de utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Existem dois casos concretos de grande sucesso e repercussão urbanística na utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança que merecem ser relatados. Um ocorreu na cidade de São Paulo, capital do Estado de São Paulo, que já se beneficia da obrigatoriedade do instrumento há muito tempo, sendo comum a sua utilização na instalação dos inúmeros *shopping centers* que compõem a paisagem urbana daquela cidade. O segundo relato, faz referência a um empreendimento construído na cidade de Porto Alegre, capital do Rio Grande do Sul.

O caso do *Shopping Higienópolis*, situado na capital paulista, teve grande repercussão, trata-se de um empreendimento construído em vizinhança típica de alta renda, cuja população, bastante organizada em função da defesa da qualidade de vida do bairro, sob o argumento da preservação de dois casarões situados no terreno do empreendimento e do impacto de tráfego que o *shopping center* geraria, obteve do empreendedor uma série de contrapartidas relacionadas à qualidade paisagística (restrições a anúncios publicitários, manutenção de áreas verdes próximas, restauração dos casarões, recuo em relação às ruas), às características do próprio empreendimento (diminuição do número de garagens e do tamanho do empreendimento), e aos sistemas circulatórios (automação da semaforização, garantia de prioridade aos pedestres).<sup>45</sup>

O outro caso, que merece relato, ocorreu na cidade de Porto Alegre/RS. Diz respeito à instalação de um hipermercado da rede Carrefour, no bairro Passo D'areia. O resultado do estudo atingiu diversas áreas: o sistema viário (criação de uma nova avenida); a proteção ao pequeno agricultor (estabelecimento de uma cota dos produtos a serem vendidos na loja, beneficiando a produção agrícola local); o

---

<sup>45</sup> SAMPAIO, Luciana. Estudo de Impacto de Vizinhança: sua pertinência e delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais. 2005. Monografia (especialização) – Universidade de Brasília, Brasília, 2005.

pequeno comércio local (aumento no número de lojas no interior do empreendimento para os comerciantes locais); a reciclagem profissional (recursos para a requalificação daqueles cujos negócios seriam afetados pelo empreendimento e reserva de parte dos empregos na loja para pessoas acima de 30 anos); os equipamentos sociais (construção de uma creche); a reciclagem de resíduos (o hipermercado responsabiliza-se pelo transporte dos materiais recicláveis para galpões de separação e do lixo orgânico para uma usina de compostagem). No total, calcula-se que as negociações tenham resultado em cerca de R\$ 43 milhões de reais, em contrapartidas – revelando a capacidade dos grandes empreendimentos de gerar recursos para ressarcir as cidades de seus impactos negativos.<sup>46</sup>

#### **4.2. Danos gerados pela não utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança.**

A ausência de lei regulamentando o instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança no Município de São Luís do Maranhão, situação concreta que será demonstrada adiante, tem gerado vários danos para a população ludovicense.

O Plano Diretor do Município de São Luís<sup>47</sup> define o Estudo de Impacto de Vizinhança da forma adiante reproduzida:

“Art. 153. Um instrumento a ser exigido para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades que possam causar impacto afetando a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades.”

Nos dispositivos legais seguintes, art. 154 e art. 156, o legislador municipal trata do conteúdo mínimo, que um Estudo de Impacto de Vizinhança, realizado na cidade ludovicense deve conter, diz o instrumento legal:

“Art. 154. Deverá alertar e precaver quanto à repercussão do empreendimento no que se refere às questões ligadas a visibilidade, acesso, uso e estrutura do meio ambiente natural ou construído evitando o desequilíbrio no crescimento urbano e garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.”

---

<sup>46</sup> SAMPAIO, Luciana. Estudo de Impacto de Vizinhança: sua pertinência e delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais. 2005. Monografia (especialização) – Universidade de Brasília, Brasília, 2005.

<sup>47</sup> BRASIL, Lei n. 4.669, de 11 de outubro de 2006. Dispõe sobre o plano diretor do município de São Luís e dá outras providências. Texto parcialmente transcrito no Anexo I deste trabalho. Disponível em <<http://www.saoluis.ma.gov.br>> Acesso em 21.08.14.

“Art. 156. O EIV será elaborado 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. Os critérios de análise para elaboração do EIV estarão estabelecidos em lei específica.”

Após definir a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança, no art. 155, do estatuto legal em comento, o legislador posterga, para a aprovação de legislação específica, a obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança na obtenção de licenças de construção, ampliação ou funcionamento, fixando prazo de 12 (doze) meses a partir da aprovação do Plano Diretor. Veja adiante:

“Art. 155. Os empreendimentos e atividades, privados ou públicos que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, serão definidos em legislação específica, a ser editada no prazo de 12 (doze) meses a partir da aprovação deste Plano Diretor.”

O Estudo de Impacto de Vizinhança encontra-se, também, previsto na Lei n. 4.738/06<sup>48</sup>, que institui a Política Municipal de Meio Ambiente de São Luís. Segundo essa lei municipal, o Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento que tem como objetivo promover e assegurar o desenvolvimento sustentável de forma equilibrada, possibilitando o desenvolvimento econômico com inclusão social e melhor qualidade de vida com o uso racional do meio ambiente.

Vale reafirmar que, apesar de o Estudo de Impacto de Vizinhança estar previsto no Plano Diretor de São Luís e na Lei que institui a Política Municipal de Meio Ambiente de São Luís, é imprescindível que a legislação municipal específica elenque as hipóteses que comportam o estudo mencionado, determine quem deve custear a realização do estudo e, ainda, que especifique a composição da equipe técnica multidisciplinar que elaborará o estudo.

Lamentavelmente, mais de 08 (oito) anos da aprovação do Plano Diretor de São Luís se passaram e a cidade de São Luís não possui uma lei específica sobre Estudo de Impacto de Vizinhança. Existe apenas um anteprojeto de lei, o qual estabelece a implantação e a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança

---

<sup>48</sup> Disponível em <http://www.saoluis.ma.gov.br>. Acesso em 21.08.14.

no município de São Luís<sup>49</sup>. Essa omissão legislativa prejudica diretamente o desenvolvimento sustentável da capital maranhense.

A importância da elaboração da legislação específica sobre o Estudo do Impacto de Vizinhança está diretamente ligada à exigibilidade do instrumento na cidade de São Luís, como também a sua originalidade, pois a lei se baseará nas características próprias daquela cidade.

Longe de ser um modelo de sustentabilidade, a cidade de São Luís necessita, com urgência, da implantação de políticas públicas urbanas eficientes para reduzir a poluição sonora, do ar e das águas, disciplinar o transporte coletivo e diminuir a emissão de gases poluentes, melhorar o tratamento de esgoto e controlar o lançamento de efluentes tóxicos.

A falta de lei municipal ludovicense especifica sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, afasta a obrigatoriedade da sua aplicação. Com isso, vários empreendimentos estão sendo construídos na cidade sem observar a sustentabilidade nas suas dimensões ambiental, social, econômica e cultural.

Hoje, São Luís anda na contramão das metas de sustentabilidade que toda gestão pública deve objetivar. Grandes empreendimentos comerciais são construídos sem a avaliação dos seus impactos e, isso, tem gerado grandes danos sociais e ambientais.

Recentemente, foram propostas, pelo Ministério Público do Maranhão, duas ações civis públicas visando obter indenização por danos coletivos gerados por dois *shopping centers*, construídos irregularmente na cidade de São Luís. Veja a notícia extraída do sítio oficial daquele órgão ministerial:

“Ações do MPMA requerem pagamento de danos morais de R\$ 3 milhões de dois shoppings. As manifestações foram motivadas por deficiências na infraestrutura do Rio Anil Shopping e do Shopping da Ilha. O Ministério Público do Maranhão (MPMA) ajuizou, em 11 de agosto de 2014, duas Ações Cíveis Públicas contra centros comerciais de São Luís. Uma contra o Shopping da Ilha, localizado no Maranhão Novo, e outra contra o Rio Anil Shopping, no Turu, devido a irregularidades na infraestrutura dos dois estabelecimentos. Nas Ações, a representante do MPMA requer que o Poder Judiciário condene os dois empreendimentos ao pagamento de indenizações por dano moral

---

<sup>49</sup> Disponível em: <http://www.saoluis.ma.gov.br/POLÍTICAURBANA/EIV.html>. Acesso em 17.08.14. O texto do anteprojeto consta do Anexo II deste trabalho.

coletivo nos valores de R\$ 2 milhões (Shopping da Ilha) e R\$ 1 milhão (Rio Anil Shopping), a serem revertidos ao Fundo Estadual de Proteção e Defesa dos Direitos do Consumidor.<sup>50</sup>

Fatos semelhantes a esses não devem se repetir. Existem inúmeros instrumentos de políticas públicas urbanas, dentre eles destaque para o Estudo de Impacto de Vizinhança, que podem, em conjunto, realizar um belíssimo trabalho preventivo em prol da qualidade de vida da população das cidades brasileiras.

---

<sup>50</sup> Disponível em <http://www.mpma.mp.br> . Acesso em 17.08.14.

## CONCLUSÃO

A realidade das cidades anda bem distante do *dever ser* descrito nas normas urbanísticas. Os efeitos negativos da ausência de uma política urbana eficaz no Brasil estão revelados no cotidiano das cidades brasileiras, com a flagrante precariedade da prestação dos serviços públicos, dentre eles, destaque para: transporte coletivo, coleta de lixo e resíduos sólidos, pavimentação, iluminação pública, segurança pública, saneamento e saúde.

O Estatuto da Cidade colocou à disposição dos administradores públicos novos instrumentos para a garantia da sustentabilidade das cidades. Dentre eles está o Estudo de Impacto de Vizinhança, que, se bem aplicado, tem grande importância para a efetivação de um espaço urbano sustentável.

Experiências positivas com a utilização do Estudo de Impacto de Vizinhança, como o caso do *Shopping Higienópolis*, situado na cidade de São Paulo, e o caso da instalação de um hipermercado da rede Carrefour, no bairro Passo D'areia, na cidade de Porto Alegre/RS, revelam a importância desse instrumento de política pública na construção de uma cidade sustentável.

Situação como a da omissão legislativa ludovicense, referente à implantação do Estudo de Impacto de Vizinhança, que se arrasta, há mais de 08 (oito) anos, na cidade de São Luís/MA, não pode se transformar em uma forma indireta de impedimento para um crescimento ordenado do espaço urbano e para o atendimento da função social da propriedade e da função socioambiental da cidade.

Cabe ao Ministério Público a defesa da ordem urbanística, no sentido de garantir um espaço urbano de qualidade e exigir dos Poderes Públicos a regulamentação dos institutos criados pelo Estatuto da Cidade, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança. Na hipótese de o Município não exercer a sua competência legislativa e vir a ocorrer lesão ao patrimônio público por força dessa

omissão legislativa, cabe ao Ministério Público tomar as medidas judiciais preventivas e repressivas cabíveis.

O direito de viver em uma cidade sustentável, assegurado a todo cidadão brasileiro, por meio do Estatuto da Cidade, precisa ser garantido às presentes e futuras gerações que habitam os espaços urbanos.

Para tanto, faz-se necessário que seja levado, ao conhecimento geral da população, a finalidade e a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança no crescimento ordenado do espaço urbano e no atendimento da função social da propriedade e da função socioambiental da cidade.

Assim, o uso regular e obrigatório do Estudo de Impacto de Vizinhança e dos demais instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, permitirá que os Poderes Públicos, em parceria com a sociedade civil, possam intervir em ações que afetam a boa qualidade de vida urbana, realizando, dessa forma, uma gestão participativa garantidora da sustentabilidade das cidades.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Fernando Dias Menezes e MEDAUAR, Odete, (coordenadores). *Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257, de 10.07.2001 – Comentários. 2ª edição, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.*

ANTUNES, Paulo de Bessa. *Direito Ambiental, 16ª edição. São Paulo: Atlas, 2014.*

BRASIL, Anteprojeto de lei que estabelece a implantação e regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança no município de São Luís. Disponível em: <http://www.saoluis.ma.gov.br/POLÍTICAURBANA/EIV.html>. Acesso em 17.08.14.

BRASIL, Lei Municipal nº 7.400/2008. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador e dá outras providências, Disponível em: <http://www.gestaopublica.salvador.ba.gov.br/leis>. Acesso em 21.08.2014.

BRASIL, Lei Municipal nº 16.050/2014. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo e dá outras providências. Disponível: [http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE\\_SUPLEMENTO-DOC.pdf](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf). Acesso em 22.09.2014.

BRASIL, Lei Municipal nº 4.669/2006. Plano Diretor do Município de São Luís. Disponível em: <http://www.saoluis.ma.gov.br>. Acesso em 21.08.2014.

BRASIL, Lei Municipal n. 4.738/06, que institui a Política Municipal de Meio Ambiente de São Luís. Disponível em: <http://www.saoluis.ma.gov.br>. Acesso em 21.08.2014.

BRASIL, Luciano de Faria. *O conceito de ordem urbanística: contexto, conteúdo e alcance*. Porto Alegre: Revista do Ministério Público do Rio Grande do Sul, N. 69, maio 2011. p. 157-177.

BRASIL, Ministério do Meio Ambiente. Cidades Sustentáveis. Subsídios à elaboração da Agenda 21 brasileira. Disponível em: <http://www.ibam.org.br/publique/media/cidades.pdf>. Acesso em 18.08.2013.

BRASIL, Resolução CONAMA n. 01/23.01.86. Disponível em [www.mma.gov.br/port/conama/res/res86/res0186.html](http://www.mma.gov.br/port/conama/res/res86/res0186.html). Acesso em 11.09.14.

BRASIL, Vade Mecum Saraiva. 16ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013/2º sem.,

CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. 5ª edição. São Paulo: Atlas, 2014.

CAVALCANTI, Clóvis. *Desenvolvimento e Natureza: estudo para uma sociedade sustentável*. São Paulo: Cortez, 1995.

COMMAD – Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento. *Nosso Futuro Comum*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora da Fundação Getúlio Vargas, 1991.

DALLARI, Adilson de A; FERRAZ, Sérgio (coords). *Estatuto da cidade (comentários à Lei Federal 10.257/2001)*. 2ª edição. São Paulo: Malheiros, 2006.

FIGUEIREDO, Lúcia Valle. *Direito Urbanístico e política urbana no Brasil*. 1ª edição. Belo Horizonte: Del Ray, 2001.

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. *Curso de Direito Ambiental Brasileiro*. 14ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

HUMBERT, Georges Louis Hage. *Função socioambiental da propriedade urbana*. Dissertação do Mestrado em Direito do Estado. PUC-SP, 2008.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. *Direito ambiental brasileiro*, 15ª edição, São Paulo: Malheiros, 2007.

MARQUES, Márcia Tereza Campos. *Condições de Habitabilidade no Centro Histórico de São Luís-MA: Estudo das atividades comerciais e de serviços necessárias e das atividades incompatíveis*. Dissertação em Desenvolvimento Urbano. UFPE-PE/UEMA-MA.

MENDONÇA, Jaciara Cavalcante. *Cidade Sustentável: estudo de impacto ambiental e de vizinhança*. Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação em Direito. Lauro de Freitas: Faculdade Baiana de Ciências, 2007.

MENCIO, Mariana. A influência do estudo de impacto de vizinhança na expedição de licença urbanística para a construção de empreendimentos ou atividades com

efeitos pontencialmente negativos sobre o meio ambiente urbano. In: FONSECA PIRES, Luis Manuel; MENCIO, Mariana (coords). *Estudos de direito urbanístico – I, licenças urbanísticas e questões polêmicas sobre as exigências da lei de parcelamento do solo*. São Paulo: Letras Jurídicas, 2006.

MENEGASSI, Jaqueline e Osório, Letícia Marques. *Do estudo de impacto de vizinhança*, In: MATTOS, Liana Portilho (org.). *Estatuto da Cidade Comentada*, Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

MILARÉ, Edis. *Direito do Ambiente: a gestão ambiental em foco: doutrina, jurisprudência, glossário*. 7ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MOREIRA, Antônio Carlos M. L.. *Parâmetros para elaboração do relatório de impacto de vizinhança*. Disponível em: [http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu\\_doc/moreira\\_a.c.\\_parametros\\_para\\_elaboracao\\_do\\_riv.pdf](http://proweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/moreira_a.c._parametros_para_elaboracao_do_riv.pdf). Acesso em 04.08.2014.

MORIN, Edgar. *Introdução ao Pensamento Complexo*. 4ª ed. Porto Alegre: Sulina, 2011.

OLIVEIRA, Regis Fernandes de. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

PEREZ, Fernanda de Moraes. *Regime jurídico do estudo prévio de impacto de vizinhança*. Dissertação em Direito do Estado. PUC-SP, 2008.

PROJETO “CALÇADA PARA TODOS.” Disponível em: <http://www.cidadessustentaveis.org.br/boas-praticas/calçadas-para-todos>. Acesso em 18.08.14.

PORTO, Rafaela Granja. *Estudo de Impacto Ambiental versus Estudo de Impacto de Vizinhança: análise comparativa à luz da legislação pátria na perspectiva de cidades sustentáveis*. Dissertação do Mestrado em Direito das Relações Sociais. PUC-SP, 2008.

ROCCO, Rogério Geraldo. *Estudo de impacto de vizinhança: instrumento de garantia do direito às cidades sustentáveis*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006

RODRIGUES, Daniela Pacheco. *Aplicabilidade do estudo de impacto de vizinhança em São Luís/MA. Disponível em: [http://www.elecs2013.ufpr.br/wp-content/uploads/.../2009\\_artigo\\_025.PDF](http://www.elecs2013.ufpr.br/wp-content/uploads/.../2009_artigo_025.PDF).*

RODRIGUES, Marcelo Abelha. *Instituições de Direito Ambiental*. São Paulo: Max Limonad, 2002, V.01.

SAMPAIO, Luciana. *Estudo de Impacto de Vizinhança: sua pertinência e delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais*. 2005. Monografia (especialização) – Universidade de Brasília, Brasília, 2005.

SÉGUIM, Élica. *Estudo de Impacto de Vizinhança*. *Revista de Direitos Difusos*. São Paulo: Editora Letras Jurídicas, ano VII, v. 35, jan-fev, 2006.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*, 4ª ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

SILVA, José Antônio Tietzmann e. *As perspectivas das cidades sustentáveis: entre a teoria e a prática*. *Revista de Direito Ambiental*. Ano 11. São Paulo: Revista dos Tribunais, jul-set 2006.

SILVA, Paulo Roberto Teixeira. *O Estudo de Impacto de Vizinhança à Luz do Estatuto da Cidade e das Normas de Direito Urbanístico*. Dissertação em Direito Urbanístico. PUC-SP, 2010.

SUNDFELD, Carlos Ari. *O Estatuto da Cidade e suas Diretrizes Gerais (art. 2º)*. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coordenadores). *Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257/2001)*. 3ª edição, atualizada de acordo com as Leis ns. 11.673, de 8.5.2008 e 11.977, de 7.7.2009. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 44-60.

TELLES JUNIOR, Goffredo. *Iniciação na Ciência do Direito*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

## Anexo I

### **LEI Nº 7.400/2008<sup>51</sup>**

**Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador – PDDU 2007 e dá outras providências.**

#### **Seção IX**

##### **Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

Art. 271. O Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, e o respectivo Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança, REIV, são documentos técnicos a serem exigidos pelo Executivo Municipal nos casos previstos em lei específica para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam afetar a qualidade de vida da população residente na sua área de influência.

§ 1º O EIV será executado de modo a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - demanda de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - alterações no uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda de transporte público;
- VI - interferências na ventilação e iluminação natural;
- VII - alterações na paisagem e obstrução de marcos visuais significativos para a imagem da cidade;
- VIII - geração de ruídos e emissão de resíduos sólidos e de efluentes líquidos

---

<sup>51</sup>Disponível em: <http://www.gestaopublica.salvador.ba.gov.br/leis>.

e gasosos;

IX - conservação do ambiente natural e construído;

X - ampliação ou redução do risco ambiental urbano.

§ 2º Ao determinar a execução de EIV, o Município fornecerá as instruções adicionais que se fizerem necessárias considerando as peculiaridades do projeto e características ambientais da área.

§ 3º As construções de área inferior a 3.500m<sup>2</sup> (três mil e quinhentos metros quadrados), destinadas às atividades promotoras da educação e do saber, templos religiosos e atividades associativas, ficam dispensadas do EIV.

Art. 272. O Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, será realizado por equipe multidisciplinar indicada pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano e ambiental, não dependente direta ou indiretamente do proponente do empreendimento ou da atividade objeto do estudo, salvo seu representante, e que será responsável tecnicamente pelos resultados apresentados.

§ 1º O EIV, por meio do Relatório de Impacto de Vizinhança, REIV, estabelecerá as medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como aquelas que poderão ser adotadas para potencializar os impactos positivos identificados.

§ 2º Correrão por conta do proponente todas as despesas e custos referentes à realização do EIV, tais como:

I - coleta e aquisição de dados e informações;

II - trabalhos e inspeções de campo;

III - análises de tráfego e outras que sejam requeridas;

IV - estudos técnicos e científicos;

V - acompanhamento e monitoração dos impactos;

VI - elaboração do REIV.

§ 3º O REIV deverá apresentar a conclusão do EIV de forma resumida e em linguagem acessível, devendo ser ilustrado por recursos visuais que auxiliem na demonstração das vantagens e desvantagens da implantação do empreendimento e/ou atividade.

§ 4º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, de qualquer interessado, nos órgãos competentes do Município responsáveis pelas análises específicas e no órgão de planejamento

municipal.

§ 5º A existência de EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental, EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental. § 6º O Proponente fará parte obrigatoriamente da Equipe multidisciplinar indicada, podendo, se preferir, fazer-se representar através procuração.

Art. 273. A Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo estabelecerá:

I - os empreendimentos e atividades, não previstos nesta Lei, para os quais se exigirá o Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV;

II - a classificação dos EIV segundo o grau de impacto dos empreendimentos e atividades na estrutura urbana;

III - os componentes obrigatórios do Relatório de Impacto de Vizinhança, REIV, compreendendo, no mínimo:

- a) os dados necessários à caracterização do uso do solo pretendido;
- b) a definição e características de sua área de influência;
- c) a avaliação do impacto do uso pretendido, demonstrando sua compatibilidade com o local e com a área de influência, os benefícios e ônus resultantes de sua implantação;
- d) a indicação de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados;

IV - os prazos e procedimentos requeridos para a realização do EIV.

## **LEI Nº 16.050/2014<sup>52</sup>**

**Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo e dá outras providências.**

### **Subseção II**

#### **Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança**

Art. 151. A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos

---

<sup>52</sup> Disponível em [http://www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE\\_SUPLEMENTO-DOC.pdf](http://www.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf).

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.

§ 1º Lei municipal definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados, referidos no “caput” deste artigo, que deverão ser objeto de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança durante o seu processo de licenciamento urbano e ambiental.

§ 2º A lei municipal mencionada no parágrafo anterior deverá detalhar os objetivos do EIV/RIV e definir os seus parâmetros, procedimentos, prazos de análise, competência, conteúdos e formas de gestão democrática a serem adotadas na sua elaboração, análise e avaliação.

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

I - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

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

III - democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;

IV - orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

V - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VI - subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;

VII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

§ 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:

I - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;

II - as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;

III - as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;

IV - os efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da área e da população moradora e usuária;

V - os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

VI - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;

VIII - a geração de poluição ambiental e sonora na área;

IX - as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

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

§ 5º A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

§ 6º Fica mantida a exigência de elaboração de EIV/RIV para empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, mesmo que estejam inseridos em áreas de Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana que já tenham sido licenciadas por meio de EIA/RIMA ou outro instrumento de licenciamento ambiental.

§ 7º A Prefeitura deverá exigir dos responsáveis pela realização dos empreendimentos, instalação de atividades e implantação das intervenções

urbanísticas públicas e privadas, obrigados à apresentação do estudo e relatório nos termos do § 1º, a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no EIV/RIV.

§ 8º O EIV/RIV deverá ser objeto de audiência pública promovida pela Prefeitura, previamente à decisão final sobre o seu licenciamento urbano e ambiental, nos termos do art. 332.

### **LEI Nº 4.669/2006<sup>53</sup>**

**Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São Luís e dá outras providências.**

#### **Seção XII**

#### **Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

Art. 153. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento a ser exigido para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades que possam causar impacto afetando a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades.

Art. 154. Deverá alertar e precaver quanto à repercussão do empreendimento no que se refere às questões ligadas a visibilidade, acesso, uso e estrutura do meio ambiente natural ou construído evitando o desequilíbrio no crescimento urbano e garantindo condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis.

Art. 155. Os empreendimentos e atividades, privados ou públicos que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, serão definidos em legislação específica, a ser editada no prazo de 12 (doze) meses a partir da aprovação deste Plano Diretor.

Art. 156. O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população

---

<sup>53</sup>Disponível em: <http://www.saoluis.ma.gov.br>.

residente na área e suas proximidades. Os critérios de análise para elaboração do EIV estarão estabelecidos em lei específica.

## Anexo II

### **PREFEITURA DE SÃO LUÍS SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

#### **ANTEPROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2014.**

Estabelece a implantação e regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança no município de São Luís, e dá outras providências.

#### **O PREFEITO DE SÃO LUÍS, CAPITAL DO ESTADO DO MARANHÃO**

Faz saber a todos os seus habitantes que a Câmara Municipal de São Luís decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

Art.1º. Esta lei regulamenta o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV no Município São Luís, como um dos instrumentos hábeis a implementar a política de desenvolvimento urbano e de ordenamento territorial, nos termos dos ditames instituídos na Lei Municipal n.º 4.669/2006, que dispõe sobre Plano Diretor, e na Lei Federal n.º 10.257/2001, que trata do Estatuto da Cidade.

Art 2º. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o instrumento de planejamento e controle urbanístico utilizado pelo Município para avaliar impactos nos casos de aumento de potencial construtivo, transferência do direito de construir, alteração ou extensão de uso, estabelecimentos geradores de tráfego, como edifícios residenciais, empreendimentos comerciais, institucionais, e de serviços, atividades potencialmente poluidoras, e quaisquer atividades públicas ou privadas em área urbana, que possam afetar a qualidade de vida da população residente em uma determinada área do Município e nas suas proximidades, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes danos ou exercer impacto sobre eles.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se:

I - vizinhança: o meio humano e o meio físico onde convive o agrupamento populacional que sofrerá o impacto do empreendimento ou atividade a ser instalado na sua proximidade;

II - vizinhança imediata: aquela que se localizada no(s) lotes e/ou quadra(s) vizinhas e/ou defrontes ao empreendimento proposto;

III - vizinhança mediata: aquela situada na área de influência do empreendimento e que pode ser atingida pelo mesmo.

IV - instalação de atividade urbana em zona rural: qualquer criação de área, por meio de desmembramento ou parcelamento de imóvel rural, que vise constituir unidade com destinação considerada como tolerada pela Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 3º. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV tem por objetivos:

I – abordar os efeitos positivos e negativos dos empreendimentos ou atividades elencadas no artigo anterior, nos aspectos socioeconômicos e ambientais, na área de influência, vizinhança imediata e mediata do empreendimento ou atividade, como forma de assegurar a qualidade de vida dos habitantes das zonas urbanas;

II - promover o favorecimento da concepção de empreendimentos menos

agressivos e o desenvolvimento de tecnologias mais adequadas às condições locais onde serão implantados;

III – assegurar o respeito ao interesse coletivo quanto aos limites do parcelamento, do uso, da ocupação do solo e do desenvolvimento econômico para garantir o direito à qualidade de vida e ao bem-estar da população, minimizando a ocorrência de conflitos de atividades e usos;

IV – identificar, qualificar, estimar, analisar e prever a presença de impacto ou risco de dano que possa ser causado pela implantação de empreendimento ou atividade;

V - impedir o desequilíbrio do crescimento urbano, mediante o estabelecimento de critérios e procedimentos para a execução do parcelamento do solo, com ou sem interesse social, de modo a ordenar a localização das atividades e estabelecimentos na hierarquia viária;

VI – proteger e valorizar a paisagem urbana e o patrimônio cultural do Município,

VII – possibilitar a inserção harmônica do empreendimento ou da atividade na sua vizinhança, de modo a promover a sustentabilidade e o desenvolvimento econômico, preservando os interesses gerais e coletivos;

VIII – definir medidas para prevenir, eliminar, minimizar e compensar os efeitos adversos de empreendimento ou atividade com risco à saúde, à segurança e ao bem-estar da população;

IX – assegurar a democratização dos processos decisórios por meio da participação da população na avaliação da viabilidade dos empreendimentos ou atividades sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

X – garantir a publicidade dos documentos e das informações decorrentes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

XI – garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;

XII – garantir a inserção de empreendimento e atividade com previsão de

infraestrutura adequada, com condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis;

XIII – respeitar os princípios e as diretrizes estabelecidos na Constituição Federal, no Estatuto das Cidades, no Plano Diretor, na Lei de Zoneamento, Parcelamento Uso e Ocupação do Solo e nas demais legislações afetas à matéria;

XIV – preservar a garantia da mobilidade.

## CAPÍTULO II

### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

#### Seção I

##### Da Aplicação

Art. 4º Para a aprovação de projetos, emissão de autorização ou licença para alteração de uso, implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades, o Poder Público Municipal observará os critérios estabelecidos no artigo 6º desta Lei, e, ainda, os seguintes aspectos:

I – o adensamento populacional;

II – os equipamentos urbanos e comunitários;

III – o uso e ocupação do solo;

IV – a valorização imobiliária;

V – a geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – a ventilação e iluminação;

VII – a paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII – o aumento de demanda por água tratada e esgotamento sanitário e energia elétrica;

IX – a emissão de ruído, vibrações, gases e partículas em suspensão;

X – a geração de sólidos, líquidos e efluentes de drenagens e águas pluviais;

XI – o risco e periculosidade.

Art. 5º. Os critérios a serem utilizados para avaliação da necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) são:

I – pesquisa morfológica urbana do meio ambiente construído, definindo os usos existentes e predominantes;

II – análise dos serviços de abastecimento de telefonia, energia elétrica, água, escoamento das águas pluviais, coleta e o lançamento de efluentes sanitários, permeabilidade do solo, estacionamento e fluxo de trânsito;

III – análise da demanda dos equipamentos urbanos e comunitários, públicos e privados, no setor social, da educação e da saúde.

Art. 6º. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá ser elaborado pelo empreendedor público ou privado, para os seguintes empreendimentos/atividades ou similares:

I - Instituições de ensino de educação escolar básica — de ensino infantil, fundamental e médio — e de ensino superior — faculdades, centros universitários e universidades, inclusive Centros Educação Tecnológica; Cursos preparatórios (concursos, pré-vestibular) com área mínima de 5000m<sup>2</sup>;

II - Ginásios, estádios, centros e complexos desportivos com área mínima de 5000m<sup>2</sup>;

III - Parques recreativos, temáticos e afins com área mínima de 6.000m<sup>2</sup>, considerando a área total da ocupação;

IV - Autódromos, cartódromos e similares com qualquer área;

V - Centros comerciais, shopping centers e supermercados com área mínima de 15.000m<sup>2</sup>;

VI - Locais de culto, com ou sem auditório com área mínima de 3.000m<sup>2</sup>;

VII - Garagens e estacionamentos comerciais, em superfície ou subterrâneo com área mínima de 25.000m<sup>2</sup>;

VIII - Edifícios ou agrupamento de edifícios destinados ao uso residencial, a

partir de 15.000m<sup>2</sup>;

IX - Edifícios ou agrupamento de edifícios destinados ao uso não residencial com área mínima de 15.000m<sup>2</sup>;

X - Edifícios ou agrupamento de edifícios destinados ao uso misto com área mínima de 20.000m<sup>2</sup>;

XI - Aeródromos, heliportos ou helipontos com qualquer área;

XII - Garagem e manutenção de transporte público com área mínima de 20.000m<sup>2</sup>, considerando a área total da ocupação;

XIII - Terminais rodoviários intra-urbanos e interurbanos com área mínima de 15.000m<sup>2</sup>;

XIV - Estabelecimentos hoteleiros e de alojamento com área mínima de 20.000m<sup>2</sup>;

XV - Instituições penais como penitenciária, presídio, cadeia pública, hospital de custódia e tratamento psiquiátrico, centro de observação criminológica, casa do albergado e patronato com qualquer área;

XVI - Hospital e clínica que possuam centro cirúrgico, enfermaria ou prestam atendimento e tratamento médico de emergência com área mínima de 15.000m<sup>2</sup>;

Art. 7º. Os empreendimentos e atividades listados no artigo 6º ou os que causem quaisquer dos impactos elencados no artigo 4º deste Diploma Legal dependem da análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, para a sua aprovação, e consequente obtenção de licenciamento ou autorização de construção ou funcionamento.

§ 1º. Quando os empreendimentos ou atividades se enquadrarem como polos geradores de tráfego, o Relatório de Impacto no Tráfego – RIT será incorporado ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 2º. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será exigido para a aprovação de projeto de modificação ou ampliação quando a área a ser ampliada for maior que 30% (trinta por cento) da área do projeto original e desde que cause danos em

quaisquer dos aspectos listados no artigo 4º desta Lei.

§ 3º. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui a documentação exigida para a obtenção do licenciamento ambiental e demais exigências legais para implantação e operação do empreendimento.

§ 4º. A realização de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não pode ser aplicada para autorizar a implantação de empreendimentos e atividades em discordância com as normas urbanísticas.

## Seção II

### Da Caracterização e Análise do Empreendimento

Art.8º. A caracterização do empreendimento deverá ser realizada pelo empreendedor público ou privado e pelo responsável técnico pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, e deverá conter toda a documentação exigida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - SEMURH, sendo obrigatórios os documentos referentes:

I - aos dados cadastrais do empreendimento e dos responsáveis legais e técnicos;

II - ao enquadramento do empreendimento para efeito do Estudo de Impacto de Vizinhança em razão da exigência de Licenciamento Urbanístico;

III - à especificação e descrição de todas as atividades previstas, inclusive as auxiliares e de apoio;

IV - à situação do empreendimento com relação ao parcelamento, ao terreno, à edificação e a sua conformidade urbanística, de acordo com o licenciamento desejado;

V - à localização do empreendimento, mediante a apresentação de mapa ou croqui apontando a sua situação, com breve caracterização da vizinhança imediata e mediata, com seus principais pontos de referência;

VI - à caracterização do terreno, mediante a demonstração de sua situação atual, por meio de vista aérea, fotos do interior do terreno e fotos das intervenções realizadas, se for o caso;

VII - à concepção arquitetônica do empreendimento, contendo memorial descritivo, com informações do programa arquitetônico e/ou urbanístico e da operação do empreendimento, especificação de usuários e público-alvo;

VIII - às características da vizinhança imediata e mediata, inclusive com a apresentação de fotos;

IX - aos parâmetros legais do empreendimento no que pertine à situação fundiária e fiscal de sua área respectiva;

X - às descrições das vantagens econômicas, sociais e culturais do projeto para o Município;

XI - ao estudo de mercado, se houver.

### Seção III

#### Da Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Art. 9º. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deve incluir a análise dos seguintes aspectos:

I - caracterização da atividade ou do empreendimento proposto;

II - delimitação e caracterização da área de influência e da vizinhança imediata e mediata atingida pelo empreendimento ou atividade;

III - caracterização e análise da morfologia urbana do sítio de intervenção, com o projeto, bem como dos efeitos diretos e indiretos de sua implantação na área da vizinhança imediata e mediata, orientada para a identificação e avaliação de impactos relacionados, pelo menos, aos seguintes temas:

a) adensamento populacional;

b) equipamentos urbanos e comunitários;

c) uso e ocupação do solo, inclusive a adequação do uso à zona de implantação do empreendimento e à estrutura urbana;

d) valorização e desvalorização imobiliária na vizinhança da área de intervenção;

- e) geração de tráfego e demanda por estacionamento e transporte público;
- f) índice de pavimentação e impacto no sistema de drenagem;
- g) as características geológicas e geotécnicas do solo;
- h) ventilação e iluminação;
- i) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- j) qualidade ambiental urbana, incluindo aspectos como poluição sonora, atmosférica, visual e hídrica, vegetação e arborização urbana e rural;
- k) transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento, inclusive quanto ao sistema viário;
- l) benefícios, ônus e problemas futuros relacionados à implantação da atividade ou empreendimento, inclusive os custos de redimensionamento ou urbanização de equipamentos que se tornem necessários em função do empreendimento;
- m) impactos esperados nas fases de implantação e operação do empreendimento ou atividade, inclusive sobre os empreendimentos e as atividades instaladas;
- n) propostas de adequação do projeto;
- o) impacto socioeconômico na população residente ou atuante na vizinhança imediata e mediata;
- p) empregos gerados com o empreendimento;
- q) medidas de recuperação, mitigação e compensação de danos em função dos efeitos dos impactos gerados;
- r) custos das medidas mitigadoras, cronograma, responsabilidade pela sua implantação e quando necessário, planos ou programas de monitoramento;
- s) parte conclusiva onde devem ser apresentadas, de forma objetiva e de fácil compreensão, as vantagens e desvantagens associadas à implantação do empreendimento, em confronto com o diagnóstico realizado sobre a área de intervenção e proximidades, e as medidas, caso necessárias, para adequar o

empreendimento às condições do local e da vizinhança e viabilizar sua inserção em harmonia com o local pretendido.

Art.10. Para o caso de Operação Urbana em que o empreendimento esteja submetido à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, este deverá preceder a lei que a regulamentará, com as seguintes finalidades:

I - fornecer dados mais precisos a Poder Público para a confirmação da parceria a ser firmada;

II - determinar medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes do impacto ocasionado pelo empreendimento;

III - estabelecer, com maior precisão, critérios para definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à área do empreendimento;

IV - definir as obrigações do empreendedor, a serem dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Poder Público no âmbito da Operação Urbana.

Art. 11. Cabe ao empreendedor público ou privado arcar com as despesas relacionadas:

I – à elaboração e à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

II – ao cumprimento de exigências, a esclarecimentos e à complementação de informações no curso da análise técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

III – à divulgação e à realização de audiências públicas;

IV – à implementação das medidas de adequação de projeto ou empreendimento, prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos e, quando necessário, do respectivo plano ou programa de monitoramento;

V – ao cumprimento das condições e das medidas estabelecidas e ajustadas com a Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - SEMURH, quando necessárias.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - SEMURH exigirá do responsável pela solicitação de aprovação do empreendimento e ou atividade sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança que arque com todas as

despesas com pesquisas, estudos específicos e logística que forem necessários para a análise do empreendimento, e que realize, às suas expensas, as melhorias e as obras ou serviços públicos relacionados à mitigação do impacto decorrente da implantação do respectivo empreendimento ou atividade, contemplando os aspectos a seguir:

- a) adaptação geométrica no sistema viário da vizinhança imediata e mediata;
- b) sinalização viária horizontal e vertical de regulamentação, advertência, orientação e semafórica;
- c) adaptação ao sistema viário estrutural, inserido na área de vizinhança imediata e mediata;
- d) mitigação dos impactos visuais e ambientais eventualmente apontados nos estudos;
- e) adaptação ao sistema viário estrutural, inserido na área de vizinhança imediata e mediata; complementação ou implantação do sistema viário e equipamentos necessários à circulação na vizinhança do empreendimento ou atividade;
- f) implantação de sistema e equipamentos de apoio ao transporte público;
- g) implantação de sistema e equipamentos de monitoramento e gerenciamento de trânsito;

Art. 12. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV de dois ou mais empreendimentos e atividades pode ser elaborado coletivamente, desde que tecnicamente comprovada a viabilidade de sua análise junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - SEMURH.

Art.13. Os empreendedores deverão apresentar as propostas de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV à Secretarial Municipal de Urbanismo e Habitação - SEMURH e a mesma ficar encarregada de encaminhá-los à Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança para análise e apreciação.

§1º. A consulta ao conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV poderá

ser feita na Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação – SEMURH, por quaisquer interessados.

§2º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser disponibilizado em página digital no Portal da Prefeitura Municipal de São Luís, respeitado o direito ao sigilo do empreendimento conforme cláusula contratual ou legislação vigente.

Art. 14. Respondem solidariamente pelo Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV:

I - o responsável técnico pelo Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

II - o empreendedor ou grupo de empreendedores público ou privado;

III - os membros de equipe técnica responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos limites de suas responsabilidades e atuação.

### CAPÍTULO III

#### DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - RIV

Art. 15. O Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV é o instrumento destinado à avaliação dos efeitos negativos e positivos, decorrentes da implantação de um determinado empreendimento ou de uma atividade econômica, em um determinado local, e a identificação de medidas para a redução, litigação ou extinção dos efeitos negativos, constituindo-se na versão resumida do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 16. O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deve conter:

I – a definição dos limites da área impactada em função do porte do empreendimento ou sua atividade, e das características quanto ao uso e localização;

II – a avaliação técnica quanto às interferências que o empreendimento ou sua atividade possam causar na vizinhança;

III – a demonstração da compatibilidade do sistema viário e de transportes com o empreendimento;

IV – a demonstração da compatibilidade do sistema de drenagem com o

aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais, gerado pela impermeabilização da área de intervenção do empreendimento;

V – a demonstração da viabilidade de abastecimento de água, coleta de esgoto e abastecimento de energia elétrica;

VI – a indicação de transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento;

VII – a descrição das medidas mitigadoras dos impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade, e seus procedimentos de controle.

Art. 17. Cabe ao empreendedor público ou privado arcar com as despesas relativas:

I – à elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV e o fornecimento do número de exemplares solicitados para análise técnica do empreendimento;

II – ao cumprimento das exigências determinadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação – SEMURH;

III - aos esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, quando necessários;

IV – ao acesso público aos documentos integrantes do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV e dos procedimentos necessários a sua análise;

V – à realização de audiências públicas, quando for o caso;

VI – à implementação das medidas mitigadoras e compensatórias e dos respectivos programas de monitoramento;

VII – ao cumprimento das exigências, quando necessário, para a concessão da licença ou autorização.

#### CAPÍTULO IV

#### DAS MEDIDAS DE MITIGAÇÃO E COMPENSAÇÃO

## Seção I

### Das Diretrizes Gerais

Art. 18. As medidas de adequação de projeto, prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos, e dos planos ou programas de monitoramento devem ser definidas com fundamento nos seguintes princípios:

I – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

II – melhoria da qualidade de vida da população e redução das desigualdades sócio-espaciais;

III – garantia de implantação e funcionamento de infraestrutura urbana e equipamentos públicos comunitários adequados às necessidades da população.

Art. 19. Na hipótese de considerar o empreendimento ou a atividade viável com condicionantes de adequação, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação – SEMURH deve exigir, com base na Lei n.º 10.257/2001 e na Lei Municipal n.º 4.669/2006, a adoção de instrumentos de política urbana, a adequação do projeto, e as medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação relativas aos danos ou impactos a serem causados na área de intervenção, as quais deverão ser obrigatoriamente cumpridas pelo empreendedor para que o empreendimento possa ser implantado.

§ 1º As medidas a que se refere este artigo devem ser fixadas com fundamento nas disposições desta Lei, no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV relativo ao empreendimento, e nas contribuições oferecidas pela população através de audiências públicas, aplicadas de forma unitária ou cumulativa, devendo, para tanto:

I – considerar o porte do empreendimento e ser proporcionais à gradação do dano ou impacto que vier a ser dimensionado;

II – destinar-se a eliminar ou mitigar conflitos com os usos já implantados;

III – possibilitar a inserção harmônica do empreendimento em sua vizinhança imediata e mediata;

IV – preservar ou melhorar a qualidade de vida da população residente e usuária da área de intervenção, vizinhança imediata e mediata, e a qualidade ambiental urbana;

V – ser custeadas diretamente pelo empreendedor ou mediante contraprestação remunerada dos custos relativos a serviços e obras a serem executadas pelo Poder Público em decorrência do empreendimento.

§ 2º Quando as medidas de que trata o caput deste artigo forem implementadas de forma continuada, devem ser elaborados planos ou programas de monitoramento que especifiquem, no mínimo, a forma, a periodicidade e o prazo referentes aos serviços.

Art. 20. As medidas mencionadas no artigo anterior são aplicadas cumulativamente com os instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso e com as previstas na lei específica que instituir a Operação Urbana Consorciada, quando for o caso.

## Seção II

### Das Medidas de Adequação, Prevenção, Recuperação e Mitigação

Art. 21. As medidas de adequação do projeto de arquitetura ou urbanismo devem ser exigidas para ajustar o empreendimento ao meio ambiente urbano ou rural em que será inserido, de forma cumulativa ou não, por meio das seguintes ações:

I – adequação dos parâmetros edífícios e urbanísticos, preservados o coeficiente básico, o uso original e o respectivo perfil da área onde será implantado o empreendimento proposto;

II – adaptação do sistema viário e da circulação de veículos e pedestres;

III – medidas que visam o conforto e a preservação ambiental.

Parágrafo único. Podem ser exigidas ações diferentes das previstas neste artigo, por proposição do empreendedor ou da Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança, quando o impacto do empreendimento na região assim o permitir e houver fundamento no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e nas

audiências públicas.

Art. 22. As medidas de prevenção, recuperação e mitigação devem ser exigidas para adequar o empreendimento ou a atividade ao meio ambiente urbano ou rural, sem prejudicar a população residente ou usuária da área e sua vizinhança imediata e mediata.

Art. 23. As medidas de prevenção, recuperação e mitigação podem contemplar, de forma cumulativa ou não, ações e medidas socioeconômicas, ambientais e de infraestrutura.

### Seção III

#### Das Medidas de Compensação

Art. 24. As medidas de compensação serão exigidas em caso de danos não recuperáveis ou mitigáveis, com parâmetros ou valores fixados de modo proporcional ao grau do impacto provocado pela implantação do empreendimento ou pelo funcionamento de sua atividade.

Art. 25. As medidas de compensação podem contemplar, de forma cumulativa ou não, o custeio direto ou indireto das seguintes ações:

I – implantação de paisagismo em área pública;

II – doação da área do empreendimento para implantação de equipamento comunitário ou regional;

III – preservação de bens de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

IV – qualificação, revitalização ou renovação de áreas comerciais e industriais em processo de decadência ou degradação;

V – implantação, urbanização e requalificação de área pública;

VI – implantação e manutenção de equipamento comunitário ou regional;

VII – implantação e manutenção de mobiliário urbano;

VIII – implantação de obras de arte e outros equipamentos urbanos;

IX –implantação de obras e serviços para facilitar a mobilidade e acessibilidade da população da área moradora ou usuária do local a ser instalado o empreendimento proposto, circulação de pedestres, ciclistas e pessoas portadoras de necessidades especiais;

X – compensação pecuniária.

Parágrafo único. Podem ser exigidas ações diferentes das previstas neste artigo, por proposição do empreendedor ou da Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança, quando o impacto do empreendimento na região assim o permitir e houver fundamento no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e nas audiências públicas.

## CAPÍTULO V

### COMISSÃO MUNICIPAL DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 26. Caberá à Comissão Municipal do Estudo de Impacto de Vizinhança a análise, parecer e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV.

§ 1º A Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança será formada por 01 (um) representante e 01 (um) suplente dos seguintes Órgãos Municipais:

- I - Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - SEMURH;
- II - Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural - INCID;
- III - Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMAM;
- IV - Procuradoria Geral do Município – PGM;
- V - Secretaria Municipal de Transito e Transporte – SMTT;
- VI - Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos – SEMOSP;
- VII - Secretaria Municipal da Saúde – SEMUS;
- VIII – Instituto Municipal da Paisagem Urbana - IMPUR

§ 2º. Para auxiliar suas decisões, a Comissão Municipal de Estudo de Impacto

de Vizinhança poderá enviar, se necessário, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV às demais Secretarias da Administração Municipal que não fazem parte da referida Comissão, a fim de dirimir dúvidas e solicitar informações técnicas complementares ao parecer do Estudo em questão.

## CAPÍTULO VI

### DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 27. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação – SEMURH deve analisar os requerimentos de aprovação de projetos e de licenciamento de construção e funcionamento de atividades e identificar os casos em que são exigidos o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV de acordo com as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Após a referida análise, o empreendedor deverá ser comunicado quanto à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para manifestar interesse sobre a continuidade do licenciamento.

Art. 28. Caso o empreendedor se manifeste pela continuidade do licenciamento requerido, o processo deve ser encaminhado à Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança, devidamente instruído com a Análise de Consulta Prévia.

Art. 29. Prazo de 45 dias úteis para análise da Comissão.

Art. 30. O Empreendedor deve providenciar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV com base nas disposições desta Lei, nos Diplomas Legais e regulamentações afins,

Parágrafo único. Para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, o empreendedor deverá contratar empresa devidamente cadastrada para este fim junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação – SEMURH.

Art. 31. Após recebimento do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança deve proceder à análise do referido documento com base nas disposições desta Lei.

Parágrafo único. A apresentação do empreendimento à Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança ficará a cargo do empreendedor.

Art. 32. Após aprovação preliminar do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança deve providenciar a realização do tipo de instrumento de participação popular para fins de esclarecer dúvidas e receber considerações da população sobre a implementação da atividade ou empreendimento proposto.

§ 1º. A Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança deve garantir a participação popular nos processos de apreciação de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 2º. O resultado da participação popular deve subsidiar a tomada de decisão da Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança quanto à implementação da atividade ou empreendimento objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 33. Em decorrência dos possíveis impactos causados pelo projeto, identificados e avaliados no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança pode exigir medidas:

I - de adequação do projeto;

II - de prevenção, recuperação e mitigação de impactos;

III - de compensação.

Parágrafo único. As medidas de prevenção, recuperação e mitigação de impactos, bem como as medidas de compensação, quando necessárias, devem ser ajustadas em Termo de Compromisso.

Art. 34. A Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança deve decidir acerca da conveniência da implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades ou pelo seu indeferimento com base nas disposições desta Lei, no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e nas discussões com a população.

Parágrafo único. Após as definições relativas à implantação, construção,

ampliação ou ao funcionamento de empreendimentos e atividades, a Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança deve:

- I - providenciar a lavratura e assinatura do Termo de Compromisso;
- II - publicar o Termo de Compromisso no Diário Oficial do Município;
- III - encaminhar o processo à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - SEMURH.

Art. 35. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação – SEMURH deve:

- I - acompanhar a implementação das disposições do Termo de Compromisso;
- II - dar prosseguimento ao processo de aprovação de projeto ou licenciamento, considerando as disposições contidas no Termo de Compromisso.

Parágrafo único. As disposições do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e o Termo de Compromisso devem ser anexados aos documentos de aprovação de projeto ou de licenciamento.

Art. 36. No Alvará de Construção deverá constar, também, as ações mitigadoras e/ou compensatórias aprovadas no EIV e descritas no Termo de Compromisso elaborado pela Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverão ser executadas até o prazo final da Licença de Construção.

Parágrafo Único. O Habite-se só será emitido com a perfeita e completa execução da obra/serviço e a total execução das ações mitigadoras/compensatórias previstas no Alvará de Construção.

Art. 37. Cabe pedido de reconsideração da decisão final da Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança acerca da conveniência da implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades.

Parágrafo único. Tem legitimidade ativa para interpor pedido de reconsideração o empreendedor que tiver seu pedido indeferido.

Art. 38. O prazo para a interposição de recurso administrativo é de 15 (quinze) dias, contado a partir da data da ciência do empreendedor ou da divulgação oficial

da decisão recorrida.

§ 1º O recurso deve ser decidido no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a partir do recebimento dos autos pelo colegiado competente, que pode ser prorrogado por igual período ante justificativa explícita.

§ 2º O recurso interpõe-se por meio de requerimento, no qual o recorrente deve expor os fundamentos do pedido de reexame, de forma sintética e organizada, podendo juntar os documentos que julgar conveniente.

## CAPÍTULO VII

### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 39. Considera-se infração de impacto de vizinhança toda ação ou omissão que importe inobservância dos preceitos desta Lei e seu regulamento, especialmente:

I - obter licenciamento omitindo características do empreendimento que acarretem necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

II – apor, a qualquer tempo, informações ou dados falsos no pedido de licenciamento, no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV;

III - incluir atividades não previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

IV - alterar a destinação ou o porte das atividades;

V – não implementar as medidas mitigadoras de impacto firmadas no Termo de Compromisso;

VI - utilizar ou comercializar imóvel, ampliar ou desvirtuar suas atividades, comprometendo a saúde pública, o trânsito nas imediações do empreendimento, a infraestrutura instalada ou o meio ambiente, em descumprimento aos termos e disposições desta Lei;

VII - descumprir os parâmetros e obrigações previstas nesta Lei e no seu regulamento.

Parágrafo único. Na ocorrência de quaisquer das infrações previstas neste artigo, o infrator será obrigado a reparar os danos causados, independentemente da existência de culpa.

Art. 40. Sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, às infrações elencadas no artigo 41 desta Lei devem ser aplicadas, isolada ou cumulativamente, as seguintes penalidades:

I - advertência;

II - multa;

III - embargo parcial ou total da obra;

IV - interdição parcial ou total do estabelecimento;

V - cassação do Alvará de Construção, Carta de Habite-se ou da Licença de Funcionamento;

§ 1º. A penalidade de advertência deve ser aplicada com fixação de prazo para que seja regularizada a situação, sob pena de punição mais grave.

§ 2º. As penalidades previstas neste artigo devem ser aplicadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - SEMURH.

Art. 41. As multas pelas infrações preceituadas nesta Lei devem ser aplicadas ao proprietário do empreendimento ou estabelecimento, quando houver descumprimento dos termos da advertência no prazo estipulado na mesma.

§ 1º. As multas devem ser aplicadas de acordo com a gravidade, e proporcional à área (k) do empreendimento ou estabelecimento objeto da infração, nos seguintes valores:

I - R\$ 3.000,00 (três mil reais), nos casos das infrações previstas nos incisos V e VII do art.41;

II - R\$ 7.000,00 (sete mil reais) nos casos das infrações previstas nos incisos I, II, III, IV e VI do art.41 e em caso de descumprimento de embargo e interdição.

§ 2º. As multas devem ser aplicadas tomando-se por base os valores definidos no § 1º deste artigo multiplicados pelo índice "k" referente à relação da

área do empreendimento objeto da infração com as áreas mínimas definidas no Anexo I desta Lei, nos termos seguintes:

I – quando a área for igual ao porte/área definidos no Art. 7º desta Lei,  $k=1$ ;

II – quando a área exceder, no máximo, 50% (cinquenta por cento) o porte/área definidos no Art.7º desta Lei,  $k=2$ ;

III – quando a área exceder mais do que 50% (cinquenta por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) o porte/área definidos no Art.7º desta Lei,  $k=3$ ;

IV - quando a área exceder mais do que 100% (cem por cento) o porte/área definidos no Art. 7º desta Lei,  $k=4$ .

§ 3º. A multa pode ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento) se o infrator se comprometer, mediante acordo escrito, a tomar as medidas efetivas necessárias a evitar a continuidade dos fatos que lhe deram origem.

§ 4º. A redução prevista no § 3º deste artigo deve ser cassada se essas medidas ou seu cronograma não forem cumpridos.

§ 5º. As multas devem ser aplicadas em dobro e de forma cumulativa se ocorrer má-fé, dolo, reincidência ou infração continuada, ou em caso de descumprimento do embargo ou da interdição.

§ 6º. No caso de infração continuada, poderá ser aplicada multa diária até cessar a infração.

§ 7º. Considera-se infração continuada a manutenção do fato ou da omissão, ou o descumprimento do prazo estipulado no auto de infração.

§ 8º. Considera-se reincidente o infrator autuado mais de uma vez no período de 12 (doze) meses, após o julgamento definitivo do auto de infração originário.

Art. 42. O Alvará de Construção, Carta de Habite-se e a Licença de Funcionamento devem ser cassados quando o proprietário do empreendimento ou estabelecimento:

I - tiver sido advertido por mais de duas vezes no período de um ano por qualquer infração;

II - descumprir a interdição ou o embargo;

III - obstruir ou dificultar total ou parcialmente a ação dos órgãos ou entidades públicas responsáveis pela fiscalização;

IV - desvirtuar a finalidade do Alvará de Construção, Carta de Habite-se ou da Licença de Funcionamento.

Art. 43. O embargo parcial ou total da obra e a interdição total ou parcial do estabelecimento devem ser aplicados sempre que a infração corresponder à execução de obras ou de atividades em desacordo com esta Lei e após expirado o prazo consignado para a correção das irregularidades que originaram as penalidades de advertência e de multa.

§ 1º. O embargo e a interdição serão totais e imediatos quando:

I - a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e, conseqüentemente, a regularização da obra;

II - houver risco iminente para a população residente ou usuária da vizinhança do empreendimento ou da atividade e a terceiros;

III - houver descumprimento de embargo ou de interdição.

§ 2º. Nos demais casos não especificados no parágrafo anterior, o embargo e a interdição serão parciais.

## CAPÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - SEMURH deve instituir cadastro de profissionais e empresas habilitadas a elaborar Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da regulamentação desta Lei e o manter atualizado.

Art. 45. É dispensada a elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV para o licenciamento de empreendimentos ou atividades cujos projetos tenham sido

aprovados ou licenciados antes da data de início da vigência desta Lei, devendo, entretanto, ser considerado o prazo de validade dos referidos documentos.

Art. 46. Os documentos integrantes dos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV ficarão disponíveis na Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - SEMURH para consulta de quaisquer interessados.

Art. 47. A obediência às normas disciplinadas nesta Lei e sua regulamentação não dispensa a observância de outras disposições legais e regulamentares aplicáveis à matéria, em especial, a Lei n.º 033, de 11 de maio de 1976, que trata do Código de Construções de São Luís, a Lei n.º 3.253, de 29 de dezembro de 1992, que dispõe sobre o Zoneamento, Parcelamento Uso e Ocupação do Solo Urbano de São Luís e as inscritas na Legislação Ambiental, conforme a matéria.

Art. 48. O Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural – INCID fica autorizado a expedir normas técnicas, padrões e critérios para complementar esta Lei, seu regulamento, e demais normas decorrentes.

Art. 49. É nula a aprovação de projeto e o licenciamento de qualquer natureza realizado sem a observância das disposições contidas nesta Lei, para empreendimento ou atividade que se enquadre nos seus termos.

Art. 50. A Comissão Municipal de Estudo de Impacto de Vizinhança de que trata o Art. 30 desta lei terá o prazo de 120 dias para elaborar o seu regimento interno e submetê-lo à aprovação do CONCID e demais órgãos competentes.

Art. 51. Esta Lei entra em vigor após 120 (cento e vinte) dias de sua publicação, surtindo efeitos sobre todos os requerimentos e processos administrativos em trâmite na data do início de sua aplicação legal.

PALÁCIO DE LA RAVARDIÈRE, EM SÃO LUÍS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2014,

---

PREFEITO