

O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO INSTRUMENTO DE POLÍTICA PÚBLICA URBANA

Claudia Alves de Oliveira*

Miguel Etinger de Araujo Junior*

RESUMO

O direito de propriedade urbana tem seu exercício regulado por normas públicas de uso e ocupação do solo, estabelecidas com o objetivo de preservar a qualidade de vida na cidade. O planejamento urbano, através do Plano Diretor definirá a função social da cidade a fim de que o espaço urbano seja apto a funcionar como palco das políticas públicas essenciais à proteção da dignidade da pessoa humana. O Estudo de Impacto de Vizinhança é um importante instrumento de controle da eficiência das normas urbanísticas e ambientais, posto que possibilita a aferição, no caso concreto, do atendimento aos comandos essenciais ao convívio na cidade.

PALAVRAS-CHAVE

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA; URBANISMO; PLANEJAMENTO URBANO; POLÍTICAS PÚBLICAS; ESTATUTO DA CIDADE.

ABSTRACT

* Doutoranda em Direito da Cidade, pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ. Mestre em Direito da Cidade, pela UERJ. Bacharel em Direito, pela UERJ, Procuradora do Município do Rio de Janeiro, Conselheira do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro, Professora convidada da Fundação Getúlio Vargas – RJ e do Centro de Estudos e Pesquisas no Ensino do Direito – CEPED, da Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ, do LLM em direito corporativo do IBMEC.

** Doutorando em Direito da Cidade (UERJ), Mestre em Direito Público e Evolução Social (UNESA), professor nos cursos de graduação e especialização em Direito (UEL).

Public rules of land using regulate the property in order to assure the quality of life in the city. The urban planning, through the proper instrument, will define the city's social function so that the urban territory acts as the space for the public politics to guarantee human being dignity. The Neighborhood Impact Study (EIV) is an important controlling instrument to check the efficiency of urban and environmental norms, taking the real case to verify the way that make possible living together in the city.

KEY WORDS

NEIGHBORHOOD IMPACT STUDY; URBANISM; URBAN PLANNING; PUBLIC POLITICS; CITY STATUTE

INTRODUÇÃO

A grande evolução tecnológica no último quartel do século passado, sobretudo dos meios de transporte e de comunicação, maleabilizou as fronteiras culturais, econômicas e sociais. A industrialização da economia transferiu o pólo gerador de riquezas do campo para a cidade, por via de consequência, cada vez mais pessoas foram atraídas pela maior oferta de empregos e de serviços, migrando da zona rural para a urbana. As pessoas se concentraram ao redor das grandes aglomerações urbanas em busca de uma melhor qualidade de vida. O incremento das políticas públicas de saúde, saneamento, educação, transporte e habitação mudou sensivelmente o perfil dessas cidades. O fenômeno da urbanização é inegável e irreversível.

A estrutura do direito de propriedade foi alterada para acompanhar as mudanças da relação sociais. Não se cuida mais de um direito com perfil absolutista, mas de um direito definido de acordo com os objetivos sócio-ambientais, que passam a informar as normas relativas a seu uso, gozo e fruição, conferindo-lhe seu valor dentro do Estado Democrático de Direito. O Estado, chamado a promover ações voltadas para o convívio social pacífico passa a delimitar os contornos legais da utilização legítima da propriedade, em especial da propriedade urbana. Esta postura do Estado se mostra

inevitável, ante os diversos interesses que residem na cidade, não se tratando aqui de conceituação liberal ou social de atuação estatal. É uma necessidade.

DIREITO DE PROPRIEDADE

O regime jurídico da propriedade no Brasil tem sede constitucional, sendo conferida à União competência para editar normas de direito civil para regular as relações privadas sobre a propriedade. Assim é que a Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXII, assegura o direito de propriedade, para logo a seguir, no inciso XXIII, condicioná-lo à sua função social. A nova ordem constitucional alterou o próprio conteúdo do direito de propriedade, que só existirá nos termos de sua função social, conforme definido por normas de ordem pública, como observa José Afonso da Silva¹:

O princípio da função social da propriedade tem sido mal definido na doutrina brasileira, obscurecido, não raro, pela confusão que dele se faz com os sistemas de limitação da propriedade. Não se confundem, porém. Limitações dizem respeito ao exercício do direito, ao proprietário, enquanto a função social interfere com a estrutura do direito mesmo.” (os grifos não são do original)

A nova feição do direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro deriva, não apenas do fato de se ter inserido, pela via constitucional, o conceito de função social na própria concepção do direito. A mais profunda alteração na estrutura do direito de propriedade está no reconhecimento de que o ser humano é parte da natureza, sendo, portanto, necessária a proteção ao meio ambiente equilibrado e a manutenção da qualidade de vida, como forma de garantir o seu direito mais fundamental, que reflete o princípio inspirador da Constituição Cidadã, a dignidade da pessoa humana.

¹ SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 1995, p. 65.

Nesse sentido, as palavras de Márcia Dieguez Leuzinger², que cita a doutrina de Antonio Herman Benjamin e José Afonso da Silva:

O direito de propriedade, assim, assumiu modernamente caráter limitado, que se vem delineando através de normas restritivas impostas pelo Estado em prol do interesse social, fundamentadas no dever estabelecido constitucionalmente, de que a propriedade atenda aos interesses e necessidades coletivos

Observa Antônio Herman Benjamin;

As regras de vizinhança encontram fundamento na máxima de que o direito de um estanca no direito de outrem, com o explícito ‘propósito de facilitar o convívio social’, já os deveres de cunho coletivos, diversamente, são decorrência das exigências da convivência em sociedade, refletindo preocupações mais complexas e difusas; em muitos casos, apresentam uma origem comum, a função social da propriedade.

De fato, no princípio do Século XX, surge outro feixe de restrições, agora sob o amparo da função social da propriedade, que atua, conforme destaca José Afonso da Silva, ‘na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens’. É nesse contexto funcional que mais aparece e justifica-se a proteção do meio ambiente (a Reserva Legal, as Áreas de Preservação Permanente, o controle das emissões poluidoras etc.).

Assim, sendo, o direito de propriedade, embora previsto constitucionalmente como direito fundamental, sofre restrições decorrentes não mais apenas de regras de vizinhança, mas também da necessidade de que a propriedade cumpra sua função social, aí inserida a chamada “função socioambiental”, tendo em vista o direito fundamental

² LEUZINGER, Márcia Dieguez. **Meio Ambiente – Propriedade e Repartição Constitucional de Competências**, ADCOAS – Editora Esplanada: Rio de Janeiro, 2002, p.58

de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225, caput, da Constituição Federal de 1988).”³ (os grifos não são do original)

A conotação absoluta que se deu ao direito de propriedade, em especial no Código de Napoleão e na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, foi reflexo da situação política e econômica da época. Buscava-se construir um ordenamento jurídico que impedisse o retorno de privilégios monárquicos e medievais, bem como dar garantias à nova classe burguesa que tomava o poder. Como observa Gustavo Tepedino “a codificação, como todos sabem, destinava-se a proteger uma certa ordem social, erguida sob a égide do individualismo e tendo como pilares nas relações privadas, a autonomia da vontade e a propriedade privada”⁴. Esta situação se modifica com o passar dos anos, cedendo o Estado Liberal seu lugar ao Estado intervencionista que traz consigo a idéia de função social a ser atrelada aos diversos institutos jurídicos privados, “procurando proteger e atingir objetivos sociais bem definidos, atinentes à dignidade da pessoa humana e à relação das desigualdades culturais e materiais”⁵.

O próprio conceito de função social da propriedade, conforme ressaltado por Gustavo Tepedino, é um “conceito relativo e historicamente maleável, de acordo com a tábola axiológica inspiradora da doutrina e do sistema positivo de cada época”⁶. Este princípio condiciona as relações privadas, de forma que não se admite mais como legítimo o exercício do direito de propriedade que viole a dignidade humana. É neste sentido que Maria Celina Bodin de Moraes⁷ afirma

É, com efeito, este o princípio ético-jurídico capaz de atribuir unidade valorativa e social. Tal é, justamente, a medida de aplicação do princípio da

³ BENJAMIN, Antônio Herman V. “Direito de propriedade e meio ambiente”. In **Anais da XVI Conferência Nacional da Ordem dos Advogado do Brasil**. Apud, LEUZINGER, op. cit., p. 58

⁴ TEPEDINO, Gustavo. “**Temas de direito civil**”. Rio de Janeiro/São Paulo: Renovar, 2001, p. 201.

⁵ TEPEDINO, op. cit., p. 201.

⁶ TEPEDINO, Gustavo. “**A nova propriedade (o seu conteúdo mínimo, entre o CC, a legislação ordinária e a Constituição)**”. Revista Forense, Rio de Janeiro, v. 306. p. 73-78, jul./set. 1997.

⁷ MORAES, Maria Celina Bodin de. “Constituição e direito civil: tendências”. **RT**, São Paulo, ano 89, v. 779, p. 46-63, set. 2000.

dignidade da pessoa humana: a ponderação, a ser feita em cada caso, entre liberdade e solidariedade, termos que stricto sensu, são considerados contrapostos. De fato, a imposição de solidariedade, se excessiva, anula a liberdade; a liberdade desmedida é incompatível com a solidariedade. Todavia, quando ponderados, seus conteúdos se tornam complementares: regulamenta-se a liberdade em prol da solidariedade social, isto é, da relação de cada um com o interesse geral, o que, reduzindo a desigualdade, possibilita o livre desenvolvimento da personalidade de cada um dos membros da comunidade.

Esta é a idéia de socialização do direito privado trazida por Michele Giorgiani⁸, que leciona:

Não se deveria duvidar, por outro lado, seja dito incidentalmente, que a atividade econômica privada já transcende as fronteiras das relações entre os indivíduos, e penetrou no centro do corpo social através das dilatadas dimensões da empresa econômica e através da possibilidade de satisfazer um número e uma variedade de necessidades antes nem mesmo imagináveis. Esta “socialização” já impregnou intimamente todos os institutos do Direito Privado, e não somente a propriedade, que mais freqüentemente chamou a atenção da doutrina.

É neste cenário que se coloca a visão atual acerca do direito de propriedade nas cidades, ou seja, a propriedade urbana. Deve ela se sujeitar às normas de ordem pública e interesse social. Vale observar que já a Constituição Mexicana de 1917 e a Constituição de Weimar, em 1919, positivavam a função social da propriedade ao determinar esta última que “a propriedade obriga. Seu uso deve, ao mesmo tempo, servir o interesse da comunidade”. No Brasil, o Código Civil de 2002 consagra expressamente esta nova realidade, ao dispor em seu artigo 1.228, § 1º que

⁸ GIORGIANNI, Michele. “O direito privado e as suas atuais fronteiras”. Tradução Maria Cristina de Cicco. **RT/ Fasc. Civ.**, São Paulo, v. 747. p. 35-55, jan. 1998.

o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

RELAÇÕES CIVIS E NORMAS URBANÍSTICAS

Neste ponto impõe-se definir o que seja direito de vizinhança e mais, os limites de atuação das normas civis que regulamentam as relações entre vizinhos, das normas urbanísticas que disciplinam o uso e ocupação do solo, e, ainda, das normas ambientais, estas últimas que visam a proteger a qualidade de vida e o meio ambiente sadio. Nessa tarefa, José Afonso da Silva analisa as relações do direito urbanístico com o direito civil e o direito de construir:

O direito de construir tem diversas conexões com o Direito Urbanístico. Há até concepções, como vimos, que consideram aquele como parte deste. Mas, como nota Hely Lopes Meirelles, o Direito Urbanístico “não se confunde com o direito de construir, nem com o direito de vizinhança, embora mantenham íntimas conexões e seus preceitos muitas vezes se interpenetrem, sem qualquer colisão, visto que protegem interesses diversos e se embasam em fundamentos diferentes. Realmente, o direito de construir e o direito de vizinhança são de ordem privada e disciplinam a construção e seus efeitos nas relações com terceiros, especialmente com os confinantes, enquanto o direito urbanístico ordena o espaço urbano e as áreas rurais que nele interferem, através de imposições de ordem pública, expressas em normas de uso e ocupação do solo urbano ou urbanizável, ou de proteção ambiental, ou enuncia regras estruturais e funcionais da edificação urbana coletivamente considerada.”⁹

⁹

SILVA, op. cit., p. 41/42

As normas civis que regulamentam as relações entre vizinhos têm como objetivo evitar o uso nocivo da propriedade em prejuízo de outrem. Para isso, entende-se que a inobservância à legislação urbanística indica a utilização desconforme da propriedade. Mas não se pode admitir que o direito de vizinhança esteja compreendido pelas normas de uso e ocupação do solo. São coisas distintas: uma cuida de reger a relação entre vizinhos, a outra de regulamentar a utilização da propriedade em função da coletividade. O **Código Civil de 1916**¹⁰, em vigor até meados de Janeiro do ano de 2002, já dispunha sobre direito de vizinhança, adotando o princípio da normalidade para limitar a utilização da propriedade.

Hely Lopes Meirelles assim apresentava a questão¹¹:

“O conceito de normalidade no direito de construir abrange todas as formas e modalidades de uso da propriedade. Normal é o exercício do direito de construir sem lesão para a vizinhança: anormal é toda construção ou atividade que lese o vizinho na segurança do prédio, ou no sossego ou na saúde dos que o habitam. Tudo que prejudica a vizinhança além dos incômodos próprios da comunidade entende-se anormal e, portanto, enquadrável no conceito de mau uso da propriedade, repudiado pelo direito(Código Civil, art. 554).”

O **Novo Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**, manteve o mesmo tratamento da legislação anterior ao dispor sobre direito de vizinhança nos artigos 1.277 e seguintes.

Ao tratar-se da utilização da propriedade urbana, quer sob a égide do Código Civil anterior, quer agora, sob o manto do novel Código, a interpretação das normas sobre direito de propriedade devem se dar conforme a Constituição.

¹⁰ **Seção V**
Dos Direitos de Vizinhança do Uso Nocivo da Propriedade
Art. 554. O proprietário, ou inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam.
Art. 555. O proprietário tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou reparação necessária, quando este ameace ruína, bem como que preste caução pelo dano iminente.

¹¹ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. Malheiros: São Paulo, 2000, p. 16.

Assim, o direito de propriedade só é protegido pelo sistema legislativo brasileiro se atender à sua função socioambiental, o que implica, diretamente na redefinição do uso normal da propriedade.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

A Lei Federal nº 10.257, de 10.7.2001, o Estatuto da Cidade, foi editada em complementação aos artigos 182 e 183, ambos artigos da Constituição Federal, que cuidam da política urbana. Esse verdadeiro marco regulatório urbanístico estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Neste trabalho destaca-se a relevância do Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV como forma de execução da política urbana. Como observa Celso Antonio Pacheco Fiorillo¹²:

“Mais importante instrumento de atuação no meio ambiente artificial na perspectiva de assegurar a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, da Constituição Federal, o Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) tem como objetivo compatibilizar a ordem econômica do capitalismo (art. 1º, IV, e 170 da Constituição Federal) em face dos valores fundamentais ligados às necessidades de brasileiros e estrangeiros residentes no país justamente em decorrência do trinômio vida – trabalho – consumo.”(os grifos não são do original)

A legislação urbanística tradicional atribui ao Zoneamento a função de garantir a proteção da população em relação aos usos incômodos, à medida que estabelece zonas homogêneas, no interior das quais apenas determinados usos são permitidos. Todavia o Zoneamento por si só não é capaz de garantir a proteção da qualidade de vida de alguns bairros. O Estatuto da Cidade, ao traçar as diretrizes gerais para o desenvolvimento da política urbana, forneceu a base para a definição do uso normal da propriedade urbana,

¹² FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. “Curso de Direito Ambiental Brasileiro”. 3ª Edição Ampliada, Editora Saraiva, São Paulo, 2002, p.219.

considerando-se que a ordenação e o controle do uso do solo devem ter como objetivos evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, o parcelamento do solo, a edificação ou uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura correspondentes, a deterioração das áreas urbanizadas e a poluição e a degradação ambiental (art. 2º). Como observa João Lopes Guimarães Júnior¹³:

*“Quando essas preocupações ganham o **status** de “diretrizes gerais da política urbana”, o Poder público assume diretamente a tarefa de impedir o uso nocivo da propriedade urbana, que é exatamente o conteúdo do direito de vizinhança disciplinado no Código Civil.”*

Não se pode pretender utilizar o EIV para impedir a concessão de licença com fundamento em interesses particulares, que devem ser resolvidos em outra seara. Ademais, o exercício do direito de propriedade, só é legítimo e defensável se observadas as regras da normalidade que serão aferidas de acordo com os padrões locais e comuns de utilização do imóvel.

Ressalte-se a posição de João Lopes Guimarães Junior¹⁴ que propõe a analogia do EIV com o Estudo de Impacto Ambiental, visto que ambos têm a mesma preocupação em relação à avaliação das alterações do meio ambiente em função de um empreendimento.

O EIV, todavia, tem seu campo de atuação bastante restrito. A uma porque deve ser utilizado para proteger uma área bem limitada sob a definição de “vizinhança”, evitando que o mau uso da propriedade prejudique o equilíbrio desse pequeno “ecossistema urbano”. A duas, porque não se pode sustentar, como afirmara Paulo de Bessa Antunes¹⁵, que “o EIV nada mais é do que um EIA para a área urbana”. O próprio Estatuto da Cidade, em seu artigo 38, antes transcrito, deixa clara a distinção entre estes

¹³ GUIMARÃES JR., João Lopes. Direito Urbanístico, Direito de Vizinhança e Defesa do Meio Ambiente Urbano, in **Revista de Direito Ambiental**, ano 6, n. 23: São Paulo, RT, Julho/Setembro, 2001, p. 115

¹⁴ GUIMARÃES JR., op. cit., p. 122

¹⁵ ANTUNES, Paulo de Bessa. *“Direito Ambiental”*. Editora Lumem Júris. 6ª edição. 2002, p. 310.

dois relevantes instrumentos de controle ambiental e urbanístico, ao textualmente admitir a realização de ambos nas hipóteses em que a legislação ambiental assim o exigir. Por óbvio, ambos são instrumentos com sede constitucional destinados à manutenção da qualidade de vida, mas, insista-se, o EIV tem como objetivo avaliar o impacto resultante de determinado projeto no funcionamento de um núcleo urbano imediatamente próximo, tendo-se como parâmetro a utilização normal da propriedade urbana, conforme definido nas legislações de uso e ocupação do solo. O EIA, por sua vez, tem espectro de atuação mais amplo, preocupando-se em avaliar a utilização racional e equilibrada dos recursos naturais por ocasião da instalação e funcionamento de projetos urbanísticos, industriais ou agrícolas de grande porte, visando à proteção do meio ambiente.

O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA INSTRUMENTO DA POLÍTICA URBANA

O EIV é feito para avaliar previamente os impactos que determinado empreendimento irá causar no cotidiano de determinada localidade, chamada pelo Estatuto da Cidade como vizinhança, que pode ser uma rua, várias ruas ou um bairro, mas considerados como uma unidade de vizinhança, conceito urbanístico que deve ser aplicado, para se evitar o equívoco de envolver o Poder Público na disputa de interesses financeiros entre particulares na limitação recíproca de seus direitos sobre a propriedade urbana.

Como bem observa Lucélia Martins Soares¹⁶:

Estamos tratando de empreendimentos ou atividade de tal porte ou relevância que podem conturbar o equilibrado andamento de uma região com seu simples surgimento. A Administração Pública, embora não proíba a construção da obra ou exploração da atividade, tenta intervir de maneira a evitar que haja perturbação no cotidiano daqueles que habitam na região, ou, pelo menos, tenta amenizar ao máximo a intensidade daquela. Novamente, aqui o Poder público intervém para limitar a liberdade daquele

¹⁶

SOARES, Lucélia Martins. **Estatuto da Cidade – Comentários à Lei nº 10.257/2001**, p. 294

proprietário da esfera privada, na tentativa de adequar a construção ao meio no qual será inserida, ou vice-versa. É que muitas vezes, por conta do aparecimento de um empreendimento em determinada região, o Poder público deve aumentar a rede de serviços colocados à disposição no local. Daí a exigência da elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, previsto no artigo 36, da Lei 10.257/2001.

As conclusões do Estudo de Impacto de Vizinhança poderão conduzir à aprovação do empreendimento ou atividade, estabelecendo, contudo, condições ou contrapartidas para seu funcionamento, ou mesmo à inviabilização do projeto. No EIV deve-se levar em conta os impactos resultantes da implantação do novo projeto na vizinhança que sobrecarreguem as condições atuais ambientais (impermeabilização excessiva do terreno, aumento de temperatura), paisagísticos (impacto sobre paisagens de morros, dunas, vales, vista para frentes de água), econômicos (impactos sobre o comércio e serviços locais, ou sobre a produção de pequenos agricultores) e sociais (perda de empregos ou renda, sobrecarga de equipamentos públicos) e do sistema viário. A lei municipal que regulamenta o Estudo de Impacto de Vizinhança deve contemplar todas essas dimensões, ultrapassando o simples ressarcimento à cidade da sobrecarga sofrida com o investimento. O Estudo de Impacto de Vizinhança poderá também exigir alterações no projeto do empreendimento, como diminuição de área construída, reserva de áreas verdes ou de uso comunitário no interior do empreendimento, alterações que garantam para o território do empreendimento parte da sobrecarga viária, aumento no número de vagas de estacionamento, medidas de isolamento acústico, recuos ou alterações na fachada, adequação de publicidade, etc. Por outro lado, o EIV poderá concluir pela necessidade de se prestar uma contrapartida, para viabilizar o empreendimento, de molde a compensar o transtorno causado à coletividade em virtude da implantação do novo projeto, podendo-se exigir, por exemplo: no caso de adensamento populacional, áreas verdes, escolas, creches ou algum outro equipamento comunitário; no caso de impacto sobre o mercado de trabalho, postos de trabalho dentro do empreendimento, ou iniciativas de recolocação profissional para os afetados; no caso

de empreendimento que sobrecarregue a infra-estrutura viária, investimentos em transportes coletivos, entre outros.

O EIV tem como finalidade precípua oferecer segurança aos interessados sobre o alcance dos efeitos – positivos e negativos – do empreendimento, para a fixação de eventuais conseqüências jurídicas, sendo verdadeiro instrumento de justiça social, pelo que deve ser elaborado de forma técnica e imparcial, dando-se publicidade e garantindo o direito de participação dos interessados. O Estatuto da Cidade traça as normas gerais sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, que dependerá de lei local, editada de acordo com a competência constitucional conferida aos Municípios para dispor sobre uso e ocupação do solo, para ser exigível, sendo de se destacar que se pode transportar para o EIV todo o regime jurídico do EIA.

Observe-se, que antes mesmo da edição do Estatuto da Cidade vários Municípios já cuidavam do Estudo de Impacto de Vizinhança. Embora algumas diferenças terminológicas possam ser verificadas, a essência é a mesma, garantir o uso normal da propriedade urbana em benefício da qualidade de vida da pessoa humana. Na cidade do Rio de Janeiro, a Lei Orgânica Municipal já previa o Relatório de Impacto de Vizinhança, bem como o Plano Diretor Decenal, Lei Complementar nº 16/92, sem, contudo, existir até o momento lei que regulamente o instituto. Todavia, para que se possa dar executoriedade ao novo instituto previsto no Estatuto da Cidade é necessário que se edite lei municipal na qual se definam essencialmente:

- a) O conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança, incluindo os casos em que será exigido ou dispensado em vista do porte ou da natureza do empreendimento a ser construído ou ampliado;
- b) O exame da adequação ou compatibilidade do empreendimento com as características locais;
- c) Os impactos no meio ambiente natural ou construído, incluindo ruídos (poluição sonora), reflexos na infra-estrutura já instalada (rede de água, esgoto, gás, telefonia e energia elétrica);
- d) Os impactos no sistema viário e aumento da demanda local por transportes públicos;

- e) As medidas compensatórias ou mitigadoras dos possíveis reflexos no meio ambiente local;
- f) Os prazos e procedimentos a serem observados;
- g) A competência dos órgãos municipais incumbidos de sua aprovação;
- h) Os critérios que tornem efetiva a participação popular no processo de aprovação do relatório de impacto de vizinhança

CONCLUSÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é importante instrumento trazido pelo Estatuto da Cidade para a preservação da qualidade de vida nos centros urbanos. O legislador federal editou norma que vai ao encontro da demanda local, visto que vários municípios, no exercício de sua competência constitucional para legislar sobre matéria de interesse local, já haviam traçado normas para verificar o impacto de empreendimentos de médio e grande porte na sua área de influência. É fundamental que se observe o verdadeiro objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança, qual seja a verificação dos reflexos de determinada construção, instalação ou atividade em seu entorno, considerando-se os interesses da coletividade. O EIV deve servir como instrumento de análise do projeto apresentado, de molde a fornecer os dados necessários à adoção das medidas mitigadoras que compatibilizarão o aproveitamento que se pretende dar à propriedade urbana, que deverá ser exercida de acordo com a função social definida para a propriedade e para a própria cidade.

O EIV está situado no tênue limite entre o direito privado, que regula a relação entre vizinhos no exercício de seu direito de propriedade, e o direito público, que estabelece as limitações urbanísticas e ambientais para o exercício deste mesmo direito, considerando-se, no entanto, os interesses da coletividade.

De conseguinte, as conclusões do EIV serão utilizadas pelo Poder Público à época do licenciamento da obra ou atividade, ou mesmo em juízo como prova técnica da inobservância das normas urbanísticas, ao passo em que poderá, também, servir como base de ações indenizatórias pelos prejuízos causados em função do uso nocivo da

propriedade, considerando-se não mais a coletividade, mas os efeitos incidentes em determinada propriedade.

Deve-se, contudo, estar atento para que o instrumento criado para a defesa de interesses difusos não seja utilizado de forma distorcida para defender interesses privados contrários ou favoráveis a determinado empreendimento. A função do EIV é verificar o impacto do projeto na área na qual se insere e não servir como instrumento oficial em brigas menores entre vizinhos.

....oo0oo....

BIBLIOGRAFIA

1. ACCIOLI, Wilson. "*Instituições de Direito Constitucional*", Forense, 3ª edição, Rio de Janeiro, 1984.
2. ACKEL FILHO, Diomar. "*Município e Prática Municipal (À luz da Constituição Federal 1988)*". Editora RT, São Paulo, 1992.
3. ACSELRAD, Henri (Org). "*A duração das cidades*". Editora DP&A, Rio de Janeiro, 2001.
4. ANTUNES, Paulo de Bessa. "*Direito Ambiental*". Editora Lumem Júris. 6ª edição. 2002.
5. BARROSO, Luís Roberto. "*Interpretação e aplicação da Constituição*". Editora Saraiva, São Paulo, 1996.
6. BASTOS, Celso Ribeiro. "*Curso de Direito Constitucional*", Editora Saraiva, 11ª edição, São Paulo, 1989.
7. DALLARI, Adilson Abreu e FERRAZ, Sérgio, Coord. "*Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal nº 10.257/2001)*". Editora Malheiros, São Paulo, 2002.
8. DALLARI, Adilson Abre; FIGUEIREDO, Lúcia Valle Figueiredo, Coord. "*Temas de Direito Urbanístico - 2*". Editora RT. São Paulo, 1991.
9. FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. "*Curso de Direito Constitucional*", Editora Saraiva, 8ª edição, 1979.
10. FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. "*Curso de Direito Ambiental Brasileiro*". 3ª Edição Ampliada, Editora Saraiva, São Paulo, 2002.
11. GIORGIANNI, Michele. "O direito privado e as suas atuais fronteiras". Tradução Maria Cristina de Cicco. **RT/ Fasc. Civ.**, São Paulo, v. 747, jan. 1998.
12. GOYARD-FABRE, Simone. "*Os Fundamentos da Ordem Jurídica*". Editora Martins Fontes, São Paulo, 2002.

13. GUIMARÃES JR., João Lopes. Direito Urbanístico, Direito de Vizinhança e Defesa do Meio Ambiente Urbano, *in Revista de Direito Ambiental*, ano 6, n. 23: São Paulo, RT, Julho/Setembro, 2001.
14. LEUZINGER, Márcia Dieguez. “*Meio Ambiente: Propriedade e Repartição Constitucional de Competências*”. ADCOAS – Editora Esplanada. Rio de Janeiro, 2002.
15. MACHADO, Paulo Affonso Leme. “*Direito Ambiental Brasileiro*.”9ª Edição, Malheiros Editores, São Paulo, 2001.
16. MAXIMILIANO, Carlos. “*Hermêutica e Aplicação do Direito*”. Ed. Forense, Rio de Janeiro, 1984.
17. MEIRELLES, Hely Lopes. “*Direito de Construir*”. 8ª Edição Atualizada. Malheiros Editora. São Paulo. 2000.
18. MILARÉ, Edis e BENJAMIN, Antonio Herman V. “*Estudo de Prévio Impacto Ambiental*”. Editora RT, São Paulo, 1993.
19. MORAES, Maria Celina Boudin. “*O Direito Civil Constitucional*”. Arché, ano VIII, nº 24, 1999.
20. MORAES, Maria Celina Bodin de. “Constituição e direito civil: tendências”. **RT**, São Paulo, ano 89, v. 779, set. 2000.
21. MUKAI, Toshio. “*Direito urbano-ambiental brasileiro*”. Editora Dialética, São Paulo, 2002.
22. MUKAI, Toshio. “*O Estatuto da Cidade – Anotações à Lei nº 10.257, de 10-07-2001*”. Editora Saraiva, São Paulo, 2001.
23. OSÓRIO, Letícia Marques (Org). “*Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: Novas Perspectivas para as Cidades Brasileiras*”. Sergio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre, 2002.
24. PERLINGIERI, Pietro. “*Perfis do Direito Civil*”. 2ª edição. Editora Renovar, Rio de Janeiro, 2002.

25. PIETRO, Maria Sylvia Zanella di. *“Direito Administrativo”*. 14ª Edição. Editora Atlas, São Paulo, 2002.
26. SILVA, José Afonso da. *“Curso de Direito Constitucional Positivo”*, Malheiros Editores, 15ª edição, São Paulo, 1998
27. SILVA, José Afonso da. *“Direito Urbanístico Brasileiro”*, Malheiros Editores, 2ª edição, São Paulo, 1995.
28. SILVA, José Borzacchiello da; COSTA, Maria Clélia Lustosa e DANTAS, Eustógio Wanderley Correia (Org.). *“A cidade e o Urbano: Temas para debates”*. Edições UFC, Fortaleza, 1997.
29. TEPEDINO, Gustavo. *“Temas de Direito Civil”*. Editora Renovar, Rio de Janeiro, 2001.
30. TEPEDINO, Gustavo. **“A nova propriedade (o seu conteúdo mínimo, entre o CC, a legislação ordinária e a Constituição)”**. Revista Forense, Rio de Janeiro, v. 306, jul./set. 1997.