

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: EM BUSCA DO DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL**

**Priscila Dalla Porta Niederauer Cantarelli\***

### **RESUMO**

Ao tratar-se de sustentabilidade urbana se faz necessário passar pelo surgimento da cidade que despontou na reunião em cavernas e depois em aldeias, mas sempre com a finalidade de viver em grupo pelo prazer social, e valorizando a natureza para o exercício da vida. Deve-se lembrar que questão da sustentabilidade insere-se não somente em um meio ambiente natural, mas também no meio urbano, e um dos aspectos relevantes para uma cidade torne-se sustentável é a necessidade de um Estudo de Impacto de Vizinhança. Pois, esse tem um caráter preventivo, assim, impede que alterações causadas por atividades humanas afetem diretamente o sossego, a saúde, o ambiente, ou até mesmo o patrimônio cultural da cidade. A definição de vizinhança se estende àqueles vizinhos que, mesmo afastados, se sentem prejudicados. Portanto, sua função fiscalizatória, de prevenção e precaução é característica marcante e que garante a avaliação das obras e das atividades que possam, potencialmente, causar dano ao meio ambiente. Dessa forma, aliando o desenvolvimento econômico com a preservação do meio ambiente atuando como um instrumento de controle ambiental. Já que cidade não pode ser considerada uma entidade com vida própria, independente e separada do território sobre o qual se levanta, sendo assim imprescindível a busca pelo equilíbrio entre meio natural e artificial.

**PALAVRAS CHAVES:** CIDADE; SUSTENTABILIDADE; IMPACTO; MEIO AMBIENTE URBANO

### **RIASUNTO**

Al se riguardo al sostenibilità urbano se rende necessario passare per la apparizione della città che nasce nella riunione in caverne e dopo nei villaggi, ma sempre allo scopo

---

\* Advogada, especialista em Educação Ambiental pela Universidade Federal de Santa Maria – UFSM, mestranda em Direito pela Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC. Integrante do Grupo de Pesquisa Meio Ambiente e Constituição.

di vivere nel gruppo per il piacere sociale e stimare natura per l'esercitazione della vita. Deve ricordarsi di che la domanda del sostenibilità non solo è inserita in un ambiente naturale, ma anche nel senso urbano ed uno che loro funzioni eccellenti per una città diventano sostenibili è la necessità di uno studio su effetto della vicinanza. Così, questo ha un carattere preventivo, così, ostacola che le alterazioni causate per gli esseri umani di attività interessano direttamente il calmness, la salute, l'ambiente, o persino comunque il patrimonio culturale della città. La definizione della vicinanza se estendere a quei vicini che, allontanati esattamente, se sentono pregiudicati. Dunque, il relativo fiscalizatória di funzione, della prevenzione e della precauzione è marcante caratteristico e quello garantisce la valutazione dei opere e delle attività che possono, potenzialmente, danneggiare l'ambiente. Di questa forma, unendo lo sviluppo economico alla conservazione dell'ambiente che funge da strumento di controllo ambientale. Poiché la città non può essere considerata un'entità con vita adeguata, independent e separare del territorio su cui se si alza, essere così essenziale la ricerca dell'equilibrio entra in naturale ed artificiale mezzi.

**PAROLE CHIAVE:** CITTÀ; SOSTENIBILITÀ; EFFETO; MEZZO AMBIENTE URBANO

## **INTRODUÇÃO**

Este trabalho tem por escopo fazer uma rápida análise do surgimento das cidades, mostrando que as primeiras reuniões de pessoas tinham um objetivo social e não somente por sobrevivência. Assim como demonstrar a atual situação das cidades no que se refere a (in)sustentabilidade.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de planejamento urbano instituído pela Lei 10.257/2001, nomeada de Estatuto da Cidade, pela qual todos os municípios brasileiros obrigam-se a regulamentá-lo em lei específica, determinando quais empreendimentos são passíveis do estudo, a fim de desobrigar aqueles cujo impacto é praticamente nulo ou pouco significativo.

Objetiva não apenas viabilizar como também impedir empreendimentos que comprometam o meio ambiente urbano. Também é um instrumento de mobilização popular, visto que a comunidade é chamada à discussão, evitando-se que empreendimentos sejam erguidos à revelia do interesse público. Tendo em mente que vizinhança não se restringe somente aos imóveis lindeiros, mas sim a cidade como um todo, como a economia local e o meio ambiente.

Quando se busca a sustentabilidade nas cidade é importante lembrar que vive-se em um mundo globalizado, no qual o capital impera. Portanto é preciso que haja eficiência nos meios de produção e na utilização dos recursos naturais, para que assim, não haja desperdícios.

Partindo da compreensão das interações complexas entre as cidades e o ambiente natural, torna-se imprescindível considerar que elas próprias são recursos que necessitam de proteção. E, ao mesmo tempo, aumentam cada vez mais as demandas imprescindíveis para sua manutenção e seu desenvolvimento. Daí a propriedade do uso do termo desenvolvimento urbano sustentável que desloca para o meio ambiente construído a ênfase do debate sobre o desenvolvimento sustentável.

Por imediato, admitindo a cidade como um recurso, as possibilidades para o seu planejamento devem ser examinadas na busca de sua sustentabilidade. E, na complexidade deste quadro, parâmetros como o consumo de energia e as aspirações por qualidade de vida devem ser considerados simultaneamente.

## **1 Alguns apontamentos a cerca do surgimento das cidades**

De acordo com Mumford<sup>1</sup>, antes da existência de uma cidade, ou aldeia, houve certa predisposição para a vida social que o homem compartilha, evidentemente, com diversas outras espécies animais. Destaca que “outra parte do ambiente que o homem paleolítico não somente utilizava, mas onde periodicamente regressava a caverna”<sup>2</sup>, embora não habitasse certas grutas, parecem ter sido centros cerimoniais.

Ali no centro cerimonial verificava-se uma associação dedicada a uma vida abundante, não simplesmente um aumento de alimentos, mas um

---

<sup>1</sup>MUMFORD, Lewis. *A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas*. Tradução Neli R. da Silva. 4ª ed. São Paulo: Martins fontes, 1998. p. 11

<sup>2</sup> MUMFORD, op. cit., p. 13.

aumento do prazer social, graças a uma utilização mais completa da fantasia simbolizada e da arte, com uma visão comum de uma vida melhor e mais significativa ao mesmo tempo que esteticamente atraente, uma boa vida em embrião.<sup>3</sup>

O autor<sup>4</sup>, chama a atenção para o fato de as originais colonizações temporárias ligarem-se as coisas sagradas e não simplesmente a sobrevivência, relacionando-se a uma vida mais significativa e valiosa. E assim faz uma breve evolução do motivo de reunião do homem:

Na reunião mais remota no tempo, ao redor de uma sepultura ou de um símbolo pintado, de uma grande pedra ou de um bosque sagrado, encontram-se os primórdios de uma sucessão de instituições cívicas que vão do templo ao observatório astronômico, do teatro à universidade.<sup>5</sup>

Mumford trata também sobre o aspecto da ordem e estabilidade na aldeia:

O que chamamos de moralidade começa nos costumes, nos hábitos conservadores da vida que se encontram na aldeia. Quando se dissolvem esses laços primários, quando a comunidade íntima visível deixa de ser um grupo vigilante, identificável profundamente interessado, o “Nós” passa a ser um ruído de exames de “Eus” e os laços e fidelidades secundárias se tornam e os laços e fidelidades secundárias se tornam por demais frouxos para deter a desintegração de comunidade urbana. Somente agora, quando os modos da aldeia vão rapidamente desaparecendo do mundo, podemos avaliar tudo o que a cidade lhes deve, pela energia vital e amorosa proteção que tornaram possível o maior desenvolvimento do homem.<sup>6</sup>

O autor sustenta que a estrutura embrionária da cidade já existia na aldeia, como: a casa, o oratório, o poço e também a via pública, e tudo tomou a sua real forma na aldeia como as primeiras invenções neolíticas e diferenciações orgânicas. Os mais velhos personificavam a sabedoria acumulada da comunidade: todos participavam, todos se conformavam, todos se uniam, restabelecendo a ordem comunal, todas as vezes que essa ordem fosse momentaneamente perturbada pela incompreensão ou pela desídia.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> MUMFORD, op. cit., p. 14.

<sup>4</sup> MUMFORD, op. cit., p. 15.

<sup>5</sup> MUMFORD, op. cit., p. 16.

<sup>6</sup> MUMFORD, op. cit., p. 22.

<sup>7</sup> MUMFORD, op. cit., p. 27.

Mumford<sup>8</sup>, afirma que embora se date a cidade física a partir das últimas fases da cultura neolítica, entende que o aparecimento real da cidade aconteceu como resultado de uma união mais distante entre os componentes paleolíticos e neolíticos.

O meio natural era aquela fase da história na que o homem escolhia da natureza aquilo que considerava fundamental ao exercício da vida e valorizava diferentemente essas condições naturais, as quais, sem grande modificação, constituíam a base material da existência do grupo.<sup>9</sup>

Por seu turno, Ribeiro<sup>10</sup> afirma que a cidade espelha a obra humana. Ela é resultado da interação social, do conhecimento de técnicas que permitem a manipulação de recursos naturais e da cultura em suas diversas manifestações. Ela é o resultado dessa teia de relações humanas.

É evidente, que a natureza é ponto de partida, do processo de produção espacial. A relação homem-natureza mediada pelo processo de trabalho produz um espaço que adquire, ao longo da história, uma dimensão social, do produzido socialmente, de um determinado modo, para suprir necessidades específicas, visando objetivos concretos. É o processo histórico que toma a natureza de meio de produção, em produto do trabalho, do mesmo modo que a história produz o homem<sup>11</sup>.

No que se refere à determinação pela cidade, do papel do campo na economia capitalista, há que se destacar a eliminação da produção de subsistência no campo, através da especialização das unidades produtivas. Esta industrialização do campo é possível justamente pelo aumento da produtividade, pela ampliação da capacidade de produção agrícola, através da absorção de formas de produção da indústria pelo campo, concentração dos meios de produção, especialização da produção e mecanização. Estes mecanismos acentuam a articulação entre a cidade e o campo, transformando o rural em espaço altamente dependente do urbano, inclusive porque há um aumento do consumo da produção e dos serviços da cidade pelos moradores do campo. Esta articulação acentuada coloca em dúvida a própria distinção entre a cidade e o campo<sup>12</sup>.

---

<sup>8</sup> MUMFORD, op. cit., p. 28.

<sup>9</sup> SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. 5 ed. São Paulo: EDUSP, 2005. p. 37.

<sup>10</sup> RIBEIRO, Wagner Costa. Cidades ou sociedades sustentáveis? In: *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. Org. Ana Fani Alessandri Carlos; Carles Carreras. São Paulo: Contexto, 2005, p. 63.

<sup>11</sup> CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A cidade*. 8 ed. São Paulo: Contexto, 2005. p. 52.

<sup>12</sup> SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *Capitalismo e Urbanização*. 15 ed. São Paulo: Contexto, 2005. p. 65

Cabe reconhecer que a cidade não é uma entidade com vida própria, independente e separada do território sobre o qual se levanta. Pelo contrário, insere-se nele como em um tecido coerente cuja estruturação e funcionamento resultam inseparáveis da cidade moderna<sup>13</sup>.

O objeto do urbanismo amplia-se, desse modo, até incluir não somente a cidade, mas todo o território, tanto o setor urbano como o rural. Assim, o urbanismo apresenta-se como a ciência do estabelecimento humano, preocupando-se substancialmente com a racional sistematização do território, como pressuposto essencial e inderrogável de uma convivência sã e ordenada dos grupos de indivíduos, que nele transcorre sua própria existência. Ou, em outras palavras, o urbanismo objetiva a organização dos espaços habitáveis visando à realização da qualidade de vida humana<sup>14</sup>.

E um dos instrumentos para assegurar uma sadia qualidade de vida através de uma cidade sustentável é o Estudo de Impacto de Vizinhança que será tratado a seguir.

## **2 Estudo de Impacto de Vizinhança**

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)<sup>15</sup> teve origem na primeira versão do Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano, compilado pelo então Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU, cujo texto original, nunca foi aprovado, é datado do final da década de setenta em pleno regime militar. O Projeto surgiu em um momento de crise urbana, em razão das disfunções espaciais, da segregação social do espaço e da especulação imobiliária, quando as práticas de participação popular, em ascensão com o fim da ditadura, deram origem aos "movimentos sociais urbanos", que clamavam por mudanças estruturais.

---

<sup>13</sup> SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 4 ed. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 31.

<sup>14</sup> SILVA, op. cit., p. 31.

<sup>15</sup> O nome é claramente importado das metodologias de impactos ambientais, afirmadas por Estudos de Impactos Ambientais e seu respectivo Relatório de Impactos Ambientais que vem se afirmando pouco a pouco, na rotina dos licenciamentos urbanos nas cidades brasileiras de médio e grande portes, se impondo paralelamente à legislação urbanística." SOUZA, Maria Julieta Nunes de. *Novos Instrumentos de Reforma Urbana: Possibilidades do Relatório de Impacto de Vizinhança*. 2º Congresso de Direito Urbanístico. Publicado em seus Anais. p. 479-502.

A década de 1980<sup>16</sup> foi também inspiradora para a criação de entidades e movimentos ecológicos, muitos desses associados às lutas na defesa de espaços territoriais especialmente protegidos. Mas, sem dúvida, as associações de moradores e os movimentos de bairros representaram a maturidade da organização social na reivindicação de melhoria na qualidade de vida urbana e vários movimentos ecológicos tiveram origem nas mobilizações de moradores na defesa de suas áreas de vizinhança, contra empreendimentos impactantes e pela criação de parques e espaços de lazer<sup>17</sup>.

Durante o processo de consolidação da Constituição de 1988, um movimento multi-setorial e de alcance nacional lutou para incluir no texto constitucional instrumentos que levassem à instauração da função social da cidade e da propriedade no processo da constituição das cidades. Contudo, para a implementação dos princípios e instrumentos enunciados na Carta Constitucional de 1988, havia a necessidade de elaboração de legislação complementar<sup>18</sup>, a fim de regulamentar estes enunciados. Além disso, era necessário, ainda, a elaboração e aprovação de planos diretores pelos Municípios com mais de vinte mil habitantes<sup>19</sup>.

Dessa forma, o Estudo de Impacto de Vizinhança tem por finalidade avaliar os impactos urbanísticos de determinado empreendimento ou atividade sobre a delimitação espacial do seu entorno e sobre a cidade como um todo, tendo em vista a análise de quesitos tais quais como o adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. É o que determina o art. 37 do Estatuto da Cidade<sup>20</sup>. Portanto, como a

---

<sup>16</sup> Os movimentos em defesa da reforma urbana ganharam expressão nacional durante a década de 1980 de tal forma que, durante o processo constituinte, conseguiram assegurar a aprovação do capítulo da política urbana da atual Constituição, cujos principais fundamentos encontravam ressonância no texto do Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano. Afinal, os arts. 182 e 183 da Constituição Federal consagraram uma gama de instrumentos orientadores de intervenções governamentais, construídos na direção de uma gestão urbana democrática, destacandose, entre eles, o Estudo de Impacto de Vizinhança. In: <sup>16</sup> ROCCO, Rogério. *Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumentos de garantia do direito às cidades sustentáveis*. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006. p. 30.

<sup>17</sup> ROCCO, Rogério. *Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumentos de garantia do direito às cidades sustentáveis*. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006. p. 28.

<sup>18</sup> Com a promulgação da Carta Magna, teve início um longo período de articulações, negociações e acordos sobre o texto do Projeto de Lei Complementar ao Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal (PL nº 5.788/90), denominado Estatuto da Cidade, cujo texto foi finalmente aprovado em julho de 2001 e tornou-se vigente a partir de 10 de outubro do mesmo ano. In: ROCCO, op. cit., p. 34.

<sup>19</sup> ROCCO, op. cit., p. 31-32.

<sup>20</sup> 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

Constituição Federal dispõe, nos termos do § 1º, do art. 24<sup>21</sup>, temos na relação formada pelo art. 37 do Estatuto da Cidade o conteúdo mínimo para a formação das normas municipais relacionadas ao Estudo de Impacto de Vizinhança<sup>22</sup>.

Resta que seja o instrumento em tela, preenchido com mecanismos capazes de explorar toda a sua potencialidade e torná-lo eficaz na regulação da ocupação do solo urbano no Brasil, na qualidade de instrumento de controle social para a segurança da sustentabilidade local.

O EIV pode ser definido como documento técnico a ser exigido, com base em lei municipal, 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 área ou nas proximidades. É mais um dos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade que permitem a tomada de medidas preventivas pelo ente estatal a fim de evitar o desequilíbrio no crescimento urbano e garantir condições de mínimas de ocupação dos espaços habitáveis<sup>23</sup>.

A sua função fiscalizatória, de prevenção e precaução é característica marcante e que garante a avaliação das obras e das atividades que possam, potencialmente, causar dano ao meio ambiente. Funda-se na nova ordem social trazida pela Constituição Federal de 1988, na qual a propriedade individual e absoluta cede espaço, estando submetida a restrições administrativas e ao atendimento da sua função social, bem como outros valores e garantias assegurados à coletividade. Tem como finalidade instruir e assegurar ao Poder Público acerca da capacidade do meio urbano para comportar determinado empreendimento. Visa adequar o empreendimento ao meio ao qual ele fará

---

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; e
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

<sup>21</sup> Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: (...) § 1º - No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

<sup>22</sup> Diferentemente do que está disposto no Estudo de Impacto Ambiental, o Estudo de Impacto de Vizinhança necessita do estabelecimento de regras para sua aplicação em âmbito local. Isto é, a norma geral determinou a competência privativa para o Poder Público municipal dispor sobre sua exigência para empreendimentos e atividades potencialmente causadores de significativa alteração da ordem urbanística, excluindo a possibilidade de que o referido estudo seja exigido por órgãos estaduais ou federais. In: ROCCO, op. cit., p. 42.

<sup>23</sup> SOARES, Lucécia Martins. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.). *Estatuto da Cidade*. Comentários à Lei Federal 10.257/ 2001. São Paulo: Malheiros, 2002.



parte<sup>24</sup>.

Com efeito, o EIV expressa grande potencial para a "negociação urbana", entre o poder público e os interesses privados, sobretudo os da população, que passam a contar com um instrumento legal que contém uma base de informações mais sólidas, quantificadas, localizadas e passíveis de controle dos gastos públicos viabilizadores da implantação de certas atividades. Informações claras, uma velha reivindicação de movimentos populares, precisam ser garantidas nos Relatórios de Impacto de Vizinhança (RIV); pois representam importante instrumento de pressão<sup>25</sup>.

Presume-se que a explicitação dos impactos relativos a certa atividade/edificação ou uso em certo local, assim como as obras adaptativas mitigadoras que acarretam possam servir para outros licenciamentos realizados no mesmo local. Explicitando as condições sempre ocultas e inacessíveis ao conhecimento público, podem tornar conhecidos os problemas de certas áreas apoiando a construção de pautas reivindicatórias para os moradores<sup>26</sup>.

Na esteira das relações privadas, com fundamento nos direitos de vizinhança expressos desde o Código Civil de 1916, o impacto de vizinhança diria respeito ao mau uso da propriedade vizinha e seus conseqüentes reflexos à incolumidade físico-psíquica das pessoas vizinhas, individualmente consideradas:

o que se verifica, em se tratando de uso nocivo ao desfrute do bem imóvel em vizinhança, é, rente aos fatos, um uso de efeitos lesivos, imediata ou mediatamente, ao sossego, à segurança - pessoal ou material e à saúde dos vizinhos.

É que esses bens tutelados juridicamente, ligam-se ao próprio desfrute do bem imóvel. Assim é que se do uso da propriedade vizinha advém nocividade intolerável, objetivamente, à fruição do terreno, esse uso, que é nocivo ao desfrute do imóvel, ofende a segurança material do vizinho, vale dizer, a segurança de seu bem. Se não ofende a segurança do bem imóvel, lesa, porque dele quer usar o que lhe tem poder fático, o sossego do vizinho, o que não pré-exclui a nocividade à própria saúde humana, como se o que atingiu o terreno foi substância química altamente perigosa.

Só se haverá aludir, pois, ao uso nocivo da propriedade ao desfrute do imóvel, nas hipóteses em que a pessoa que tem sobre ele poder fático se vê prejudicada no exercício do uso normal, no exercício do uso ordinariamente verificado no espaço-tempo social da vizinhança específica.

---

<sup>24</sup> HUMBERT, Georges Louis Hage. O estudo de impacto de vizinhança como instrumento de proteção ao meio ambiente cultural. *Fórum de Direito Urbano e Ambiental* – FDU. Belo Horizonte, ano 5, n. 27, maio/jun. 2006. p. 3324.

<sup>25</sup> ROCCO, op. cit., p. 44.

<sup>26</sup> ROCCO, op. cit., p. 44-45.

Ou na possibilidade do exercício desse uso<sup>27</sup>.

Há a possibilidade de, dentro de uma mesma cidade, elaboração de critérios diferenciados para cada região. O próprio art. 37 do Estatuto da Cidade afirma que o EIV, ao ser levado a efeito, deverá considerar a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, e sabendo-se que, nos grandes centros urbanos, cada localidade possui características peculiares, é razoável que a Lei defina quais os empreendimentos que dependerão de EIV para obter as licenças ou autorizações necessárias mediante critérios diferenciados para cada região, em consonância com suas particularidades, atingindo, assim, os fins almejados pela norma<sup>28</sup>.

Cumprе ressaltar que, para efeito das relações individuais derivadas dos conflitos de vizinhança, o termo vizinhança vai além da noção de propriedades confinantes. Ele se estende àqueles vizinhos que, mesmo afastados, se sentem prejudicados no sossego, na segurança e na saúde<sup>29</sup>.

Portanto, por impacto de vizinhança podemos entender as diversas alterações de um ambiente especificado, mas dinâmico – que irá variar de dimensão de acordo com o alcance da atividade impactante – e que comprometam não mais apenas os usos das propriedades vizinhas, mas também, e acima de tudo, o direito à cidade sustentável<sup>30</sup> - pensado como um direito transgeracional, que deve ser assegurado na perspectiva da garantia de qualidade de vida para as atuais e futuras gerações<sup>31</sup>.

Entretanto, a concepção de vizinhança e, naturalmente, de impacto de vizinhança, ainda encontra-se, para muitos, limitada aos imóveis lindeiros. Nada incomum, afinal por décadas esse conceito prevaleceu, sendo que na atualidade é de fundamental magnitude que se compreenda os novos paradigmas que envolvem a temática. As relações de vizinhança, portanto, não podem ser resumidas apenas quanto aos aspectos de moradia, circulação, paisagem e infra-estrutura pública. A economia

---

<sup>27</sup> ALVES, Wilson Rodrigues. *Uso Nocivo da Propriedade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992, p. 327.

<sup>28</sup> HUMBERT, op. cit., p. 3324.

<sup>29</sup> ROCCO, op. cit., p. 112.

<sup>30</sup> Como instrumento de promoção das cidades sustentáveis e do equilíbrio ambiental, a Política Urbana utiliza-se do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), e do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV); haja vista que, diante de seu caráter preventivo, colocam-se como disciplinadores das ações humanas, com vistas a assegurar a cidade como um ambiente socialmente justo, economicamente viável e ecologicamente equilibrado. In: ROCCO, op. cit., p. 114.

<sup>31</sup> ROCCO, op. cit., p. 114.

local também é impactada de forma positiva ou negativa pelas novas intervenções e, nesse sentido, deve estar presente na avaliação<sup>32</sup>.

Ademais, sabemos que diversos fatores podem prejudicar o meio ambiente cultural, obstando a sua adequada e desembaraçada utilização pelos cidadãos. Neste sentido, pela sua característica de planejamento prévio e eminentemente técnico, o EIV poderá diagnosticar efeitos danosos que ultrapassem o sistema viário, tais como variáveis ambientais, paisagísticas, sociais e econômicas<sup>33</sup>.

Funcionará, ainda, como freio à cultura da demolição, protegendo, assim, a identidade de um povo, ao verificar a existência de construções, vias; logradouros e praças que fazem parte da cultura local secular e que não podem ser afetados pela inserção de novos empreendimentos<sup>34</sup>.

As conseqüências de um empreendimento que abalem o meio ambiente cultural conseqüência é o afastamento social do indivíduo que deixaria a coletividade para privacidade/individualismo, gerando uma vida pública esvaziada, afastada do conceito de cidade que, em decorrência passa ser sinônimo de exclusão, violência e marginalidade<sup>35</sup>.

Portanto, é pressuposto o equilíbrio entre os processos naturais, inclusive a cidade, estende-se à “visão da urbanização como um ecossistema humano interligado aos ecossistemas naturais, dos quais depende e com os quais interage”<sup>36</sup>.

O estudo de impacto de vizinhança pode estimular a participação social na gestão das cidades e na construção dos conceitos de sustentabilidade e de ordem urbanística, pois o Poder público e os setores econômicos já participam intensamente da vida política das cidades, atuando na defesa de seus interesses e de seus pares<sup>37</sup>.

### **3 O desafio da sustentabilidade na urbanização**

A preocupação com o desenvolvimento sustentável representa a possibilidade de garantir, mudanças sociopolíticas que não comprometam o meio ambiente e sistemas

---

<sup>32</sup> ROCCO, op. cit., p. 114 e 127.

<sup>33</sup> HUMBERT, op. cit., p. 3325.

<sup>34</sup> HUMBERT, op. cit., p. 3325.

<sup>35</sup> HUMBERT, op. cit., p. 3325.

<sup>36</sup> FRANCO, Maria de Assunção Ribeiro. *Desenho Ambiental*. São Paulo: Annablume, 1997, p. 99.

<sup>37</sup> ROCCO, op. cit., p. 152.

sociais que sustentam as comunidades. É cada vez mais evidente a complexidade desse processo de transformação de um cenário urbano crescentemente ameaçado e também diretamente afetado por riscos sociambientais<sup>38</sup>.

A proposição central no discurso da sustentabilidade é a busca de eficiência na utilização dos recursos do planeta. Adotando-se o ponto de vista de uma razão prática utilitária, a lógica da eficiência<sup>39</sup> insere o homem em processos culturais de adaptação entre meios e fins. Mas a preservação dos recursos naturais de que populações futuras poderão se beneficiar é também apresentada como procedimento portador de justiça intergeracional<sup>40</sup>.

Esse conceito tomou-se referência para numerosos trabalhos e interesses os mais diversos. Se, de um lado, existem os que acreditam que o planeta em que vivemos é um sistema único que sofre conseqüências a cada alteração de um de seus componentes, de outro, estão os que acreditam que o modelo hegemônico pode ser ajustado à sustentabilidade. Esse é o debate: manter as condições que permitam a reprodução da vida humana no planeta, ou manter o sistema, buscando sua sustentabilidade. O primeiro grupo tem em James Lovelock (1989) seu representante maior, que pensa a Terra como um sistema holístico. Já o segundo grupo possui representantes espalhados por todo o planeta. São aqueles que buscam tecnologias alternativas e não impactantes sem questionar o padrão de produção vigente. Apesar da adoção do conceito de desenvolvimento sustentável em atividades de planejamento, inclusive do turismo ecológico, ele não é entendido de maneira consensual<sup>41</sup>.

Outra vertente do discurso da auto-suficiência dirige-se contra os propósitos de livre-comércio. A crescente globalização da economia, através da elevação dos graus de abertura comercial, tenderia a estimular os mecanismos da competitividade espúria - baixos salários e sobreexploração do meio ambiente<sup>42</sup>. A erosão das fronteiras nacionais levaria, por outro lado, ao enfraquecimento dos Estados nacionais, atores potenciais

---

<sup>38</sup> JACOBI, Pedro. Impactos Socioambientais Urbanos – do risco à busca de sustentabilidade. In: *Impactos Socioambientais Urbanos*. Org. Francisco Mendonça. Curitiba: UFPR, 2004. p. 170

<sup>39</sup> Na busca de satisfação de interesses particulares, destaca-se como processo dominante a economia de meios para atingir os fins estabelecidos. A alocação eficiente dos recursos é aquela que respeitaria as preferências dos consumidores ponderadas pela capacidade individual de pagamento. Seu ambiente institucional é o mercado competitivo onde vigorariam preços relativos determinados pela oferta e pela demanda. In: ACSELRAD, Henri. Sentidos da Sustentabilidade Urbana. In: *A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas*. Org. \_\_\_\_\_, Henri. Rio de Janeiro: DP&A, 2001, p. 31.

<sup>40</sup> ACSELRAD, Henri. Sentidos da Sustentabilidade Urbana. In: *A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas*. Org. \_\_\_\_\_, Henri. Rio de Janeiro: DP&A, 2001. p. 31-35.

<sup>41</sup> RIBEIRO, op. cit., p. 62.

<sup>42</sup> ACSELRAD, op. cit., 35

estratégicos na implementação de políticas ambientais domésticas e na execução dos acordos internacionais de proteção da ecologia global<sup>43</sup>.

A associação da noção de sustentabilidade com o debate sobre desenvolvimento das cidades tem origem nas rearticulações políticas pelas quais um certo número de atores envolvidos na produção do espaço urbano procuram dar legitimidade às suas perspectivas, evidenciando a compatibilidade das mesmas com os propósitos de dar durabilidade ao desenvolvimento, em acordo com os princípios da Agenda 21, resultante da Conferência da ONU sobre Desenvolvimento e Meio Ambiente. Ao mesmo tempo em que verificamos uma "ambientalização" do debate sobre políticas urbanas, observamos também um movimento de sentido oposto, com a entrada crescente das questões urbanas no debate ambiental, seja por iniciativa de atores sociais da cidade que incorporam a temática do meio ambiente, sob o argumento da substancial concentração populacional nas metrópoles, seja pela própria trajetória de urbanização crescente da carteira ambiental dos projetos do Banco Mundial<sup>44</sup>.

No mesmo sentido lembra Sánches<sup>45</sup> que as representações tecno-materiais da problemática urbana formam um código que responde a um determinado ideário relacionado à noção de sustentabilidade. Como construção social, entretanto, um código com aparência cristalizada e presença midiática em imagens e discursos impõe-se como legítimo e condiciona um conjunto de ações voltadas para a adaptação das cidades aos tempos e espaços da globalização.

A autora<sup>46</sup> afirma que um certo número de governos locais vem investindo expressivos recursos em projetos de revitalização de áreas, em operações urbanísticas de renovação ambiental ou em obras de arquitetura espetacular, instrumentais na construção da imagem de cidade que está se renovando dentro de um projeto de "desenvolvimento sustentável". São as vitrines<sup>47</sup> que revelam pontos luminosos da cidade, muitas vezes construídos especialmente para tal fim.

---

<sup>43</sup> ACSELRAD, op. cit., 35 apud, DALY, h. Adiós al Banco Mundial. Ecologia Política. N. 7, Barcelona, maio, 1994.

<sup>44</sup> ACSELRAD, op. cit., p. 36-37.

<sup>45</sup> SÁNCHEZ, Fernanda. A (in)sustentabilidade das cidades vitrines. In: *A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas*. Org. ACSELRAD, Henri. Rio de Janeiro: DP&A, 2001. p. 161.

<sup>46</sup> SÁNCHEZ, op. cit., p. 162.

<sup>47</sup> Alguns casos parecem referenciais desse urbanismo que se pretende irradiador da modernização desta virada de século, pautada em parâmetros globais: a revitalização da área portuária em Buenos Aires com o projeto "Puerto Madero" que transformou os antigos galpões num complexo gastronômico e turístico internacional, as operações urbano-ambientais que convergem para a construção da "Barcelona-cidade sustentável", síntese que acompanha a organização do Fórum Universal Barcelona 2004 ou a construção

Neste sentido, e em primeiro lugar, deve-se enfatizar os efeitos da internacionalização do mercado e do consumo; inclusive do mercado do solo urbano que tradicionalmente se havia mantido no âmbito local ou regional ou, como máximo, nacional, no caso das capitais e das grandes cidades, e hoje se ampliou a um mercado global. As contradições entre o local e o global aparecem assim como um dos temas de estudo mais relevantes nas grandes metrópoles e na maior parte das cidades e territórios, levando à necessidade de investigação das estratégias das companhias imobiliárias internacionais e da concorrência entre cidades, com temas-chave como as bases teóricas do chamado modelo Barcelona, que deve ser discutido com rigor em sua criação e em suas aplicações tão diversas<sup>48</sup>.

As cidades contemporâneas são intensivas no uso de energia. Ela é empregada para aquecer e resfriar ambientes, para o transporte de pessoas, para a iluminação pública, para a produção industrial e na rede de serviços<sup>49</sup>.

Na perspectiva da eficiência especificamente material, a cidade sustentável será aquela que, para uma mesma oferta de serviços, minimiza o consumo de energia fóssil e de outros recursos materiais, explorando ao máximo os fluxos locais, satisfazendo o critério de conservação de estoques e de redução do volume de rejeitos<sup>50</sup>. Vigora aqui uma representação técnico-material da cidade como uma matriz composta por um vetor de consumo de espaço, energia e matérias-primas e um vetor de produção de rejeitos. A leitura da cidade como um sistema termodinâmico aberto identificará no urbano o *locus* privilegiado da produção crescente de entropia, emblema da irreproduzibilidade ilimitada do processo de crescimento econômico-material. A insustentabilidade<sup>51</sup> urbana é, nessa perspectiva, uma expressão social irreversibilidade termodinâmica<sup>52</sup>.

---

do museu Guggenheim Bilbao, também na Espanha, ícone da mais recente reestrutururação urbana. In: SÁNCHEZ, op. cit., p. 162.

<sup>48</sup> CARRERAS, Carles. Da cidade industrial à cidade dos consumidores: reflexões teóricas para debater. In: *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. Org. Ana Fani Alessandri Carlos; Carles Carreras. São Paulo: Contexto, 2005, p. 27.

<sup>49</sup> RIBEIRO, op. cit., p. 64.

<sup>50</sup> ACSELRAD, op. cit., p. 38, apud, DÉLÉAGE, J. P. L'Avenir des Villes. *Ecologie Politique*. n. 13, Paris, Printemps, 1995, p. 31-36.

<sup>51</sup> A partir de uma leitura da cidade como lugar por excelência da perda de capacidade de transformação de energia em trabalho, caberia ao planejamento urbano minimizar a degradação energética e desacelerar a trajetória da irreversibilidade. Tal representação das cidades aponta para novos modelos técnicos do urbano. Fundados na racionalidade econômica aplicada aos fluxos de matéria-energia. Para se reduzir o impacto entrópico das práticas urbanas, caberia assim adotar tecnologias poupadoras de espaço, matéria e energia e voltadas para a reciclagem de materiais. A idéia de eficiência eco-energética pretende

A noção de sustentabilidade implica em uma interrelação necessária entre justiça social, qualidade de vida, equilíbrio ambiental e a necessidade de desenvolvimento como tendo uma capacidade de suporte, e também a redução de impactos ambientais<sup>53</sup>.

A concepção de sustentabilidade como trajetória progressiva rumo à eficiência eco-energética é normalmente acompanhada da constituição de uma base social de apoio a projetos de mudança técnica urbana, pela via da "educação ambiental", da disseminação de uma "consciência ecológica", de projetos comunitários de reciclagem ou pelo engendramento de uma "economia da reciclagem". A recusa do antagonismo entre o meio ambiente e a economia fará também da busca da sustentabilidade urbana a ocasião de fazer valer a potência simbólica do mercado como instância de regulação das cidades. Pois se o futuro é, no pensamento hegemônico, o da plena vigência das instituições mercantis, dirigir as cidades para um futuro sustentável significa promover a produtividade urbana e fortalecer as vantagens competitiva<sup>54</sup>.

A atividade industrial precisa de água em larga escala<sup>55</sup>. Não por acaso, o consumo de água é maior em países urbanizados. E que além da produção, ela é empregada na limpeza de logradouros e espaços públicos, no abastecimento humano, em atividades de lazer e esportivas. Porém, ocorre muita perda de água em cidades em meio a dutos precários e sem manutenção. Estima-se que cerca de 20% da água coletada e tratada se perdem por vazamentos ou roubo de água, dificultando ainda mais a oferta desse recurso vital à população urbana<sup>56</sup>.

Assim, o processo de urbanização realiza-se como processo de reprodução da cidade e da vida na cidade que hoje, sob o signo da mundialização, revela profundas contradições. Neste momento, a produção da cidade aparece como necessidade da reprodução do capital financeiro e, nesta exigência, a produção de "um novo espaço".

---

conseqüentemente estender o campo de vigência da racionalidade econômica. In: ACSELRAD, op. cit., p. 39.

<sup>52</sup> ACSELRAD, op. cit., p. 38.

<sup>53</sup> JACOBI, op. cit., p. 179.

<sup>54</sup> ACSELRAD, op. cit., p. 40.

<sup>55</sup> A falta de água de qualidade é um fator que vai mobilizar muitos esforços no século XX. Afinal, a água deve estar próxima aos usuários para que possa ser consumida com características adequadas ao consumo humano. É caro tratar água. Ao mesmo tempo, na década de 1990 houve o estímulo de organismos internacionais, como a Organização Mundial do Comércio e, em especial, do Banco Mundial, para a privatização dos serviços de água. Os senhores da água, como passaram a ser chamados os principais grupos internacionais que atuam nesse setor, auferem ganhos elevados comercializando um recurso vital à existência humana que simplesmente ocorre na natureza. In: RIBEIRO, op. cit., p. 66.

<sup>56</sup> RIBEIRO, op. cit., p. 64.

Trata-se de um momento em que a lógica do capital industrial é redefinida, produz-se um deslocamento, no espaço, dos estabelecimentos industriais sem que essa desconcentração traga, consigo a descentralização do capital. O deslocamento da indústria redefine a produção agora apoiada no crescimento dos serviços, comandadas pelo capital financeiro. Este processo de transformação redefine a fluidez, estendendo a centralidade dentro da metrópole, articulando pólos diferenciados, com uma nova concentração das atividades de comércio, serviços e de lazer, fruto da mobilidade do capital que migra de um setor a outro da economia em função das necessidades da reprodução, redefinindo a produção do espaço metropolitano<sup>57</sup>.

Assevera Carlos<sup>58</sup>, no que se refere a metrópole:

podemos afirmar que o processo de reprodução do espaço da metrópole, no contexto, mais amplo do processo de urbanização, a) marca a desconcentração do setor produtivo e a acentuação da centralização do capital na metrópole; bem como cria um outro conteúdo para o setor de serviços (basicamente o que se desenvolve é o financeiro e de serviços sofisticados e, com ele, uma série de outras atividades de apoio como aqueles de informática, serviços de telecomunicações); b) sinaliza um novo momento do processo produtivo onde novos ramos da economia ganham importância - trata-se, particularmente, do que se chama de "nova economia" contemplando o setor do turismo e lazer, bem como a redefinição de outros setores, como é o caso do comércio e dos serviços para atender ao crescimento dessas atividades; c) o movimento de transformação do dinheiro em capital percorre agora, preferencialmente, outros caminhos. A criação dos fundos de investimento imobiliários atesta, por exemplo, que o ciclo de realização do capital se desloca para novos setores da economia, reproduzindo os lugares como condição de sua realização; d) revela uma nova relação Estado-espaço-que aparece, por exemplo, através das políticas públicas que orientam os investimentos em determinados setores e em determinadas áreas da metrópole com a produção de infra-estruturas e "reparcelamento" do solo urbano através da realização de operações urbanas e da chamada requalificação de áreas - principalmente centrais através da realização de "parcerias" entre a prefeitura e os setores privados que acabam influenciando e orientando essas políticas;

Portanto, o capital financeiro para realizar-se hoje, o faz através do espaço, isto é, produzindo o espaço enquanto exigência da acumulação continuada sob novas modalidades, articuladas ao plano mundial. Mas esse movimento se realiza aprofundando contradições; o processo de reprodução continuada do espaço

---

<sup>57</sup> CARLOS, Ana Fani Alessandri. A reprodução da cidade como "negócio". In: *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. Org. Ana Fani Alessandri Carlos; Carles Carreras. São Paulo: Contexto, 2005, p. 30.

<sup>58</sup> CARLOS, op. cit., p. 30.



metropolitano coloca em questão o plano do habitar decorrente das novas exigências da reprodução das frações de capital na metrópole e de uma nova relação entre Estado-espaço. Desse modo, o plano do local, figura como nível importante do processo de realização da reprodução social no conjunto do espaço mundial um movimento que acompanha as modificações do processo de reprodução do capital em suas novas articulações com o plano político<sup>59</sup>.

O consumo exagerado é insustentável. É preciso revê-lo. É freqüente afirmar-se que a principal causa da crise de recursos naturais é o crescimento populacional. Ora, ele tem diminuído, mesmo em países de renda mais baixa. Quando se analisam aspectos como disponibilidade hídrica, energética e a disposição final de resíduos sólidos urbanos, os problemas para edificar uma sociedade sustentável ampliam-se<sup>60</sup>.

As grandes metrópoles brasileiras vivem uma crise ambiental severa, como resultado de práticas gerenciais inadequadas das autoridades locais, assim como a falta de atenção, omissão, e a demora em colocar em prática as ações que reduziriam os problemas crescentes, um deles é a redução de áreas verdes que acarreta na impermeabilização do solo e conseqüentemente propicia enchentes<sup>61</sup>.

Jacobi salienta a importância de uma educação ambiental participativa, no qual todos os setores da sociedade podem se engajar na busca da sustentabilidade:

A problemática ambiental urbana representa por um lado, um tema muito propício para aprofundar em torno do restrito impacto das práticas de resistência e de expressão de demanda da população das áreas mais afetadas pelos constantes e crescentes agravos ambientais. Por outro lado também representa a possibilidade de abertura de estimulantes espaços para implementar alternativas diversificadas de democracia participativa, notadamente a garantia do acesso à informação e a consolidação de canais abertos para uma participação plural<sup>62</sup>.

Assim, o EIV vem, fortalecer a cidadania, ampliando a concepção de vizinhança dos meros limites lindeiros para uma vizinhança pública e coletiva, concebida e fundamentada no exercício da responsabilidade cidadã pelos espaços de moradia e convivência. O vizinho tido como zelador não apenas de sua propriedade, mas de seu bairro, de sua região, da bela vista de sua janela, da presença da luz solar, do espaço de

---

<sup>59</sup> CARLOS, op. cit., p. 32.

<sup>60</sup> RIBEIRO, op. cit., p. 66.

<sup>61</sup> JACOBI, op. cit., p. 173.

<sup>62</sup> JACOBI, op. cit., p. 181.

lazer e convivência do seu local de moradia, ampliando, entretanto, a preocupação com sua região de trabalho e solidarizando-se com o restante da cidade<sup>63</sup>.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A importância da preservação e da recuperação do meio ambiente tem determinado a elaboração de legislação específica sobre a matéria, que representa a grande inquietação com os impactos advindos de atividades potencialmente danosas ao meio ambiente. Já que a qualidade de vida nas cidades está diretamente associada ao controle das atividades nelas desenvolvidas.

Assim, sem planejar, não há como evitar o crescimento urbano desorganizado e preservar o meio ambiente. O EIV vem a ser um bom instrumento para proporcionar um crescimento equilibrado e o desenvolvimento sustentável das cidades, garantindo uma vida mais saudável para esta e para as futuras gerações.

Para promover a sustentabilidade urbana é necessário que sejam tomadas medidas para a proteção do meio ambiente natural e urbano, de modo a garantir a função social ambiental da propriedade na cidade. Assim como incentivar atividades econômicas que façam uso dos recursos naturais de forma eficiente, resultando em melhoria da qualidade de vida. Assegurando o direito das presentes e futuras gerações ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Por fim, para buscar a sustentabilidade das cidades, não pode-se permitir a devastação dos estoques de recursos naturais. Assim, mostra-se necessária uma (re)ordenação do espaço urbano a partir de princípios básicos sustentados no direito à cidadania, na administração democrática das cidades e na função social destas e da propriedade, junto com a adoção de mecanismos que incluam no mínimo a manutenção dos atuais estoques de recursos para as gerações futuras.

## **REFERÊNCIAS**

---

<sup>63</sup> ROCCO, op. cit., p. 231.

ACSELRAD, Henri. Sentidos da Sustentabilidade Urbana. In: *A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas*. Org. \_\_\_\_\_, Henri. Rio de Janeiro: DP&A, 2001. p. 28-55

ALVES, Vilson Rodrigues. *Uso Nocivo da Propriedade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A cidade*. 8 ed. São Paulo: Contexto, 2005.

\_\_\_\_\_, Ana Fani Alessandri. A reprodução da cidade como “negócio”. In: *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. Org. Ana Fani Alessandri Carlos; Carles Carreras. São Paulo: Contexto, 2005, p. 29-37.

CARRERAS, Carles. Da cidade industrial à cidade dos consumidores: reflexões teóricas para debater. In: *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. Org. Ana Fani Alessandri Carlos; Carles Carreras. São Paulo: Contexto, 2005, p. 21-28.

FRANCO, Maria de Assunção Ribeiro. *Desenho Ambiental*. São Paulo: Annablume, 1997.

HUMBERT, Georges Louis Hage. O estudo de impacto de vizinhança como instrumento de proteção ao meio ambiente cultural. *Fórum de Direito Urbano e Ambiental – FDUA*. Belo Horizonte, ano 5, n. 27, p. 3323-3326, maio/jun. 2006.

JACOBI, Pedro. Impactos Socioambientais Urbanos – do risco à busca de sustentabilidade. In: *Impactos Socioambientais Urbanos*. Org. Francisco Mendonça. Curitiba: UFPR, 2004. p. 169-184.

LEAL, Mônia Clarissa Hennig. *Manual de metodologia da pesquisa para o Direito*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2007.

MUMFORD, Lewis. *A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas*. Tradução Neli R. da Silva. 4ª ed. São Paulo: Martins fontes, 1998.

RIBEIRO, Wagner Costa. Cidades ou sociedades sustentáveis? In: *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. Org. Ana Fani Alessandri Carlos; Carles Carreras. São Paulo: Contexto, 2005, p. 60-69.

ROCCO, Rogério. *Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumentos de garantia do direito às cidades sustentáveis*. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2006.

SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. 5 ed. São Paulo: EDUSP, 2005.

SÁNCHEZ, Fernanda. A (in)sustentabilidade das cidades vitrines. In: *A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas*. Org. ACSELRAD, Henri. Rio de Janeiro: DP&A, 2001. p. 155-175.

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

SOARES, Lucécia Martins. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.). *Estatuto da Cidade*. Comentários à Lei Federal 10.257/ 2001. São Paulo: Malheiros, 2002

SOUZA, Maria Julieta Nunes de. *Novos Instrumentos de Reforma Urbana: Possibilidades do Relatório de Impacto de Vizinhaça*. 2º Congresso de Direito Urbanístico. Publicado em seus Anais. p. 479-502.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *Capitalismo e Urbanização*. 15 ed. São Paulo: Contexto, 2005.