

**A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE
DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

***THE DEMAND OF THE NEIGHBORHOOD IMPACT STUDY AS A DEMOCRACY TOOL AND
SOCIAL FUNCTION OF THE PROPERTY***

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

RESUMO: O adensamento populacional com o crescimento das cidades traz progressivos conflitos de ordem urbano-ambiental nos centros urbanos e com isso novos desafios aos ramos do Direito Urbanístico e Ambiental. O presente artigo propõe evidenciar a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), previsto na Lei Federal n. 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, em vista dos Princípios da Gestão Democrática das Cidades, da Justiça Social e da Função Social da Propriedade. Além disso, busca-se investigar a possibilidade de se exigir o referido Estudo mesmo quando da omissão legislativa municipal em regulamentar os critérios do EIV. A importância da temática advém do caráter difuso do direito à cidade sustentável, de modo a buscar meios de efetivar os direitos fundamentais expressos na Constituição Federal de 1988, como o direito ao meio ambiente natural e urbano e os outros correspondentes à dignidade da pessoa humana, às presentes e futuras gerações.

PALAVRAS-CHAVE: Direito Urbanístico; Estudo de Impacto de Vizinhança; Exigibilidade.

ABSTRACT: *The population densification with the growth of cities brings progressive conflicts of urban-environmental order in the urban centers and with this new challenges to the areas of Urban and Environmental Law. The present article proposes to highlight the importance of the Neighborhood Impact Study (EIV), foreseen in Federal Law n. 10.257/2001, called the City Statute, in view of the Principles of Democratic Management of Cities, Social Justice and the Social Function of Property. In addition, it is sought to investigate the possibility of requiring the said Study even when the municipal legislative omission to regulate the EIV criteria. The importance of this theme stems from the diffuse character of the right to a sustainable city, in order to seek ways to realize the fundamental rights expressed in the Federal Constitution of 1988, such as the right to the natural and urban environment and the others corresponding to the dignity of the human person, to present and future generations.*

KEYWORDS: *Urbanistic Law; Neighborhood Impact Study; Requirement.*

INTRODUÇÃO

A crise urbana gradativamente é intensificada à proporção do crescimento das cidades em níveis de adensamento populacional e de expansão de ocupações dos espaços. Conflitos como irregularidade de ocupação do solo, surgimento de favelas, má distribuição de serviços públicos, escassez de tratamento de água e esgoto, ocupação

de áreas de preservação ambiental, déficit habitacional, desemprego, violência, ineficiência no setor de transportes, dentre outros, são problemas diretamente relacionadas com modo de gestão e planejamento das cidades, motivando preocupações com o Direito Urbanístico e a forma em que este se opera.

¹ Graduado em Direito pelo Centro Universitário da Grande Dourados (UNIGRAN). Especialista em Direitos Difusos e Coletivos pela Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS). E-mail: matoso.felipe@yahoo.com.br

² Orientador. Doutor em Direito pela PUC/SP. Mestre em Direito Ambiental pela UEA. Professor da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS). E-mail: gvidrih@uems.br

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

Os conflitos nos espaços urbanos trazem graves consequências na qualidade de vida da população e tornam os direitos fundamentais, majoritariamente exercidos nas cidades, alvo de vulnerabilidade, por dependerem de atuação ativa do Poder Público municipal.

A Constituição Federal de 1988, pensando na harmonização da vida em comunidade, traçou objetivos de Política de Desenvolvimento Urbano com o intuito de ordenar os espaços vinculando-os ao cumprimento de uma função social, com vistas ao bem-estar coletivo, à justiça social e a garantia de uma existência digna (artigos 5º, inciso XXIII, 170 e 182). Assim, o constituinte originário atribuiu aos Municípios competência para legislar em assuntos de interesse de sua própria localidade, percebendo ser este o ente federado responsável pelo atendimento dos anseios da sociedade local.

O legislador ordinário, por meio da Lei n. 10.257/2001 denominada Estatuto da Cidade, ampliou os efeitos dos dispositivos constitucionais quando, por meio deste Estatuto, estabeleceu diretrizes gerais da política urbana, disciplinando deveres e obrigações ao Poder Público que atuará em conjunto com a sociedade em uma gestão urbana democrática em respaldo a condição transindividual do meio ambiente natural e artificial.

O Estatuto da Cidade prevê, dentre os instrumentos da política urbana, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) com o condão de atribuir segurança preventiva à coletividade quando a construção, ampliação ou funcionamento de um empreendimento ensejar impactos na qualidade de vida da circunvizinhança. Trata-se de um Estudo avaliativo que dimensionará todos os efeitos – tanto negativos quanto positivos – de um empreendimento, seja público ou

privado, para que seja autorizado ou licenciado pelo órgão municipal.

Através do EIV e de todo o ordenamento jurídico que lhe dá suporte, o acesso aos direitos fundamentais é amplificado mediante a democracia participativa de todos os segmentos sociais e o cumprimento da função social para exercício do direito de propriedade.

Não obstante, o Estatuto da Cidade, ao disciplinar o Estudo de Impacto de Vizinhança, não estipulou quais os empreendimentos passíveis de aplicação do referido Estudo, deixando a cargo do legislador municipal defini-lo.

O presente artigo abordará, além das razões que inspiram a extensão da tutela coletiva no meio ambiente urbano, a problemática da hipótese de omissão legislativa municipal quando não regulamentar o EIV. Assim, este trabalho avaliará as consequências negativas para as presentes e futuras gerações da falta de regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança pelo Poder Público municipal, bem como trará as razões da indispensável previsão legislativa para sua aplicabilidade, em atenção ao princípio da legalidade assegurado pela Constituição Federal.

1. Planejamento Urbano e o Direito à Cidade Sustentável

A ascensão industrial brasileira, iniciada na década de 1930 e intensificada em meados da década de 1960, desencadeou uma corrida migratória da população das áreas rurais para os centros urbanos. Contudo, o êxodo rural desencadeado pelo atrativo das indústrias com a criação vultosa de postos de trabalho e a busca dos brasileiros por melhores condições de vida, não foi acompanhado do devido crescimento organizado das cidades, gerando inúmeras complicações de ordem urbanística.

O adensamento populacional urbano – do campo para as cidades – que

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

de 1950 até 2000 saltou de 30% para 80% (FERREIRA, 2011), contribuindo com a transformação socioeconômica dos centros urbanos, fez surgir uma crise urbana na distribuição e ocupação do solo, como o surgimento de ocupações habitacionais irregulares, ocupações irregulares de áreas de preservação, ausência de saneamento, déficit habitacional, além de problemas sociais como a baixa oferta de postos de trabalho, segregação sócio espacial, aumento da violência urbana, escassez de equipamentos públicos, dentre outros.

Pinheiro e Rodrigues (2012, p. 375) citam como repercussão à crise urbana brasileira a existência de uma espécie de fracionamento das cidades na distribuição de esforços de gestão e planejamento. Os autores destacam que enquanto uma parcela minoritária de habitantes goza dos privilégios da “cidade legal”, atendida por gestão urbanística e planejamento no uso e distribuição do solo, além da disposição de equipamentos públicos, outra parcela sofre os efeitos do que dizem “cidade ilegal”, sendo esta marginalizada de interesse ou de aplicação de justiça ambiental urbana.

O crescimento dos centros exigiu uma evolução de governança urbanística do Estado, tanto na criação de normas jurídicas que disciplinem as questões das cidades, quanto na elaboração de planos de gestão dinâmicos dos espaços urbanos, de maneira a ordenar as cidades ao clamor das situações reais sem desperceber as demandas destas com as perspectivas futuras – além da preocupação com as gerações sucessoras - dado o caráter difuso das questões urbanísticas.

Diversas organizações populares e movimentos sociais como o Movimento Nacional pela Reforma Urbana proporcionaram avanços nos debates sociais inerentes aos planos urbanos, despertando atenção da Assembleia Constituinte que, quando da

promulgação da Constituição da República em 1988, dedicou capítulo específico sobre a Política Urbana na Carta Constitucional. Assim, o constituinte originário – inclinando-se aos problemas urbanos manifestados pelas organizações populares – atribuiu competência aos Municípios na execução de políticas de desenvolvimento urbano, fazendo-se constar o necessário atendimento à função social da cidade e expressando-se em fundamentos de sustentabilidade urbana (artigo 182, CF/88)¹.

Dando continuidade aos avanços normativos e fortalecendo o ordenamento jurídico na seara urbana, os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 foram disciplinados pelo legislador ordinário pela Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, estabelecendo diretrizes gerais de Política Urbana. Dentre as diretrizes, com a finalidade do pleno desenvolvimento e almejando o plano da eficácia das funções sociais da cidade, o Estatuto contempla a “garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (artigo 2º, inciso I, Estatuto da Cidade).

Garantir o direito à cidade em um modelo sustentável significa dizer, segundo a doutrina de Romero (2007, p. 51), a oferta de meios transformadores de uma identidade social cuja responsabilidade é conscientemente ativa com os destinos – sejam eles reversível ou não – do meio ambiente

¹ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

urbano, não por “razão natureza-objeto e sim por uma ação sinérgica entre prudência ecológica, eficiência energética e equidade socioespacial.”

A sustentabilidade, respeitado seu aspecto multidimensional diante do alcance de múltiplos valores da sociedade para além da perspectiva estritamente relacionada ao ambiente natural (social, econômico, cultural, espacial), detém a principiologia essencialmente pautada no bem-estar e na qualidade de vida dos seres humanos nos espaços que ocupam. A cidade sustentável se reservará de instrumentos mínimos para preservação e continuidade urbana numa ótica de justiça socioambiental.

Para tanto, o papel governamental dos Municípios de viabilização de políticas públicas deve ser desenvolvida de modo a amparar todos os usuários dos espaços urbanos, além de fortificar as organizações públicas nas demandas sociopolíticas.

Nas palavras de Henri Acserald (2001, p. 43):

Tal representação da cidadania urbana tende a espriar-se para o conjunto das políticas urbanas, justificando estruturas que favorecem o desenvolvimento do diálogo e da negociação, bem como a realização de pactos de atribuição de sentido à duração das cidades, não só em sua materialidade, mas enquanto institucionalidade sociopolítica.

Assim sendo, o bem-estar e justiça urbana serão alcançados a partir de planos de ação que impactem positiva e concretamente na vida cotidiana da sociedade. A governança, para tanto, deverá apresentar estratégias socioeconômicas que garantam aos habitantes e aos usuários das cidades o livre exercício da cidadania, de modo indistinto, observada a disponibilidade de recursos, o aproveitamento eficiente e

o tratamento isonômico para com o público.

Como ferramenta de governança urbana, o planejamento urbanístico instrumentaliza as cidades de forma a dinamizar a resolução dos conflitos citadinos, possibilitando a previsão de dificuldades futuras e antecipando os problemas com soluções preventivas, predispondo a execução de atos concretos para as demandas socioespaciais.

Assim vejamos:

Em um sentido amplo, planejamento é um método de aplicação, contínuo e permanente, destinado a resolver, racionalmente, os problemas que afetam uma sociedade situada em determinado espaço, em determinada época, através de uma previsão ordenada capaz de antecipar suas ulteriores consequências. (FERRARI, 1977)

A doutrina de Silva (2010, p. 88) apresenta que “o processo de planejamento passou a ser um mecanismo por meio do qual o administrador deverá executar sua atividade governamental, na busca da realização das mudanças necessárias à consecução do desenvolvimento econômico-social”.

O equilíbrio qualitativo da atuação governamental para satisfação do desenvolvimento econômico-social numa perspectiva de bem-estar, valendo-se da necessidade eminente daqueles que dependem dos recursos urbanos para própria subsistência e ao exercício digno da vida, é base às ordenações espaciais promovidas pelo planejamento urbano.

Consequentemente, o planejamento urbano desenvolvido em vias democráticas, traçado em vetores motrizes de expansão do acesso às cidades, repele a insustentabilidade urbana de maneira a evitar um “desequilíbrio entre necessidades

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

quotidianas da população e os meios de as satisfazer, entre a demanda por serviços urbanos e os investimentos em redes e infra-estrutura” (GODARD, 1996, p.31).

Malgrado à difusão do acesso de políticas urbanísticas, o planejamento encontra respaldo em exigência constitucional e reserva-se em natureza legal, mediante processo legislativo que traçará planos de ordenamento da cidade e o tornará juridicamente exigível por meio de aprovação de lei (SILVA, 2000, p.86).

Através do planejamento urbano os municípios podem proporcionar qualidade potencial das ações sociais urbanas, além de garantir a manutenção de governabilidade sociopolítica em padrões sustentavelmente eficientes. A qualidade de vida nos espaços urbanos depende principalmente de ações estatais estratégicas capazes de assegurar o ordenamento das cidades e preservar as cidades em um conceito de sustentabilidade, em todas as dimensões.

2. A Função Social da Propriedade Privada Urbana

O urbanismo, este entendido como “o conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade” (MEIRELLES, 1977), é desempenhado como objeto base o solo, aplicando medidas sobre sua disposição, aproveitamento, ocupação e qualquer forma de uso e gozo pelo seu titular.

No Direito Romano, aos primórdios de regulamentação jurídica da relação sujeito e objeto (propriedade), atribuía-se característica absoluta de poder do proprietário sobre sua *res*, podendo usá-la e dispô-la da maneira que melhor lhe convier, sem qualquer “condicionante” pelo exercício da propriedade, utilizando-a como o mais absoluto dos direitos (CRETELLA JUNIOR, 1993, p. 218). De acordo com

Dalmo Dallari (1991, p. 235), o ultra-individualismo emergia a época e a concepção individualista da liberdade impedia o Estado de tutelar os mais vulneráveis, segregando a população pobre e culminando as injustiças sociais.

Com a evolução do ordenamento jurídico da urbe para o atual modelo, contemplado pela promulgação da Constituição Cidadã de 1988, a propriedade privada foi percebida no rol dos direitos individuais fundamentais sem afastar a inspiração do constituinte originário em fortalecer um Estado Social de Direito com o objetivo efetivo de justiça social. Assim como noutras expressões, a propriedade privada não mais se revela no texto constitucional com natureza estritamente individual, de maneira a coibir o expediente das extremas inspirações liberalistas².

O constituinte além de garantir a propriedade privada fora do alcance do totalitarismo estatal, condicionou seu uso ao exercício de uma responsabilidade do proprietário com a coletividade, em assegurar positivamente o cumprimento de uma função social. Assim dispõe a Constituição Federal de 1988 em seu artigo 5º:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social. (sem grifo no original)

Assim, a função social da propriedade se revela um dever do titular da propriedade, bem como um direito fundamental coletivo destinado à sociedade, o que não significa “socializar a propriedade privada”, mas sim exigir do titular da coisa prestação de medidas

² Para Cristiane Derani (2002, p. 59), “Esse tratamento de relação de propriedade marca a diferença entre Estado liberal e Estado social. Enquanto o primeiro garante a propriedade privada contra terceiros, o segundo preocupa-se com a melhoria da vida social a partir dessa apropriação privada de bens”.

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

positivas para o interesse social da comunidade em que se instala (GAMA, 2008, p. 52).

Dessa forma, o texto constitucional disciplina a ordem econômica em consonância com os ditames da justiça social e o modera através do princípio da função social da propriedade (art. 170, III, CF/88). Ademais, a mesma Lei Maior traz metodologicamente a política de desenvolvimento urbano fundada nos preceitos de bem-estar e declara o atendimento à função social quando a propriedade urbana prestar obediência às normativas urbanas das cidades expressas no plano diretor (art. 182, §2º).

Esclarecendo o efeito coletivo do modo determinante à tutela do exercício individual da propriedade, Adilson Abreu Dallari (2007, p. 19-47) nos ensina que “o direito de propriedade não perdeu sua característica fundamental de ser um direito individual. Mas, agora, não é mais apenas isso; é também um direito público, destinado à realização, também, do interesse social”.

Subordinar-se às diretrizes urbanísticas disciplinadas no ordenamento jurídico (Constituição Federal, Estatuto das Cidades, Leis Municipais, Plano Diretor, Estudo de Impacto de Vizinhança, etc) remete-se a um interesse social, aos anseios de uma coletividade, de Estado Democrático, e evidentemente realiza função social.

A propriedade passou-se então a um rigor solidário e fraterno, na interpretação de Pires (2007, p. 72-74), ultrapassa a mera destinação do “socialmente útil” para findar-se em um objetivo de justiça social.

Nas lições de Maluf (2010, p. 57-61):

Entendemos a função social da propriedade como o plexo de

limitações ou restrições legais que regulam o uso da propriedade visando coibir o seu mau uso e evitar o seu individualismo, sem no entanto alterar-lhe a substância, visando ao bem-estar da coletividade, valorizando a essência do ser humano e possibilitando a sua sobrevivência com dignidade.

A função social da propriedade privada consubstancia com os objetivos e fundamentos da República, relevando-se importante instrumento de garantia da qualidade da vida humana em comunidade. O cumprimento desta função promove o fortalecimento das políticas públicas urbanas e interage com uma relação de cunho solidário, numa perspectiva retributiva entre sujeito e sociedade.

3. O Estudo de Impacto de Vizinhança

3.1 Conceito

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é instrumento de Política Urbana expresso no Estatuto da Cidade no artigo 4º, inciso VI, além de ser dedicado em seção especial no referido diploma. O EIV tem por fim atribuir o dever de elaboração de análises investigativas que indiquem, valorem e dimensionem os possíveis impactos, diretos ou indiretos, de ordem urbana local a quem deseja instalar, modificar ou construir empreendimentos urbanos, sejam eles públicos ou privados.

O referido Estudo atua como ferramenta de gestão urbanística que auxilia o Poder Público municipal na tomada de decisões frente à necessidade de ações de prevenção e de precaução quando da possibilidade de desequilíbrio da qualidade de vida da vizinhança entorno dos empreendimentos, senão da cidade como um todo.

Através de diagnósticos dos impactos de vizinhança, o EIV serve de base para elaboração de medidas de amortecimento/compensação dos efeitos negativos oriundos do empreendimento – considerando a especificidade da

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

atividade - tais como o aumento de habitantes nas circunvizinhanças, crescimento e mudança no tráfego viário, degradação ambiental, de patrimônio cultural, paisagístico, desvalorização imobiliária, insuficiência de saneamento. Assim, o empreendimento poderá vincular os impactos produzidos com contrapartidas ao benefício da coletividade como reparação de área ambiental degradada, construção de equipamentos públicos como praças e áreas verdes, escolas e creches, instalação de redes de tratamento de água e esgoto, construção de moradia.

A atuação preventiva oportunizada pelo EIV também provoca o aproveitamento das vantagens oriundas do respectivo empreendimento em favor da coletividade, como o fortalecimento da economia local, oferta de emprego e renda, valorização imobiliária, contrapartidas sociais.

Assim, “o Estudo de Impacto de Vizinhança compreende a identificação, valoração (se possível), e análise dos impactos de vizinhança previstos para uma determinada proposta de ocupação urbana.” (LOLLO; RÖHM, 2007, p. 100).

Mariana Mencio (2006, p. 61) destaca:

Como forma de alcançar o planejamento urbano, o EIV é capaz de prever as repercussões que determinados empreendimentos gerarão na região em que será implementado para que o Poder Público, no momento necessário, adote medidas que procurem amenizar efeitos e manter o equilíbrio da vida da população ao seu redor. Trata-se de adequar a construção ao meio no qual será inserida ou vice-versa.

O EIV permite levar o conhecimento às autoridades que executam a gestão urbana – além de qualquer interessado - a amplitude e o modo de retorno do empreendimento a

ser manejado, destacando os riscos aos ordenamentos urbanos e ambientais ao ponto de trazer análise especialmente da possibilidade de mudanças nas rotinas urbanas ao entorno da ocupação empreendedora.

Desta forma, o Estatuto da Cidade ao condicionar o licenciamento ou autorização do empreendimento à aprovação do EIV (artigo 36)³, define elementos mínimos que deverão ser apreciados no Estudo, além de possíveis outros de naturezas específicas a serem traçados por lei municipal. Assim é a disciplina do artigo 37 do Estatuto da Cidade:

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.

A partir da análise do Relatório de Impacto de Vizinhança (produto da EIV), o Poder Público municipal poderá aplicar restrições ao empreendimento.

³ 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.

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

Estas restrições, na doutrina de Mukai (2008, p. 36) “não são restrições de natureza civil, mas sim limitações administrativas, mais propriamente de caráter ambiental urbanístico”.

Nas lições de Rocco (2009, p. 39) o EIV se mostra como ferramenta urbanística de “natureza híbrida” por possuir tanto obrigações jurídicas ao empreendimento que desejar a obtenção de licenciamento ou autorização quanto à obrigação de exigibilidade do Estudo pela própria gestão municipal para licenciar/autorizar o empreendimento.

O Estudo de Impacto de Vizinhança elaborado pelo empreendedor e aprovado pelo Poder Público municipal com vistas a qualquer interessado (artigo 37, parágrafo único, Estatuto da Cidade), não tem o intuito de recair em contratempos ou obstáculos ao desenvolvimento local, mas sim de criar oportunidades de mitigar os efeitos negativos e maximizar, vistas ao interesse coletivo e a boa qualidade de vida dos habitantes vizinhos, os benefícios oriundos do empreendimento em seu entorno.

Logo, a existência de exigibilidade pelo Poder Público municipal do EIV faz garantir o elemento urbanístico da função social da propriedade, dando-a a satisfação coletiva, além de assegurar o equilíbrio urbanístico-ambiental e a sustentabilidade urbana.

3.2 EIV como ferramenta urbanística democrática

A democracia participativa sobre os assuntos de ordenamento urbano é veículo de mediação política entre os cidadãos e o Poder Público nas demandas de planejamento urbano. É assim o que determina a Constituição Federal de 1988 no artigo 29, inciso XII⁴

⁴ Art. 29. O Município reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, e aprovada

A participação popular na elaboração das regras e execução de planejamento e convívio urbano se revela como instrumento capaz de evitar abusos de gestores municipais e desperta um sincronismo de atuação governamental com os interesses dos próprios munícipes. Aliás, pois, são estes os detentores de conhecimento da realidade local de sua circunvizinhança, além de serem os receptores diretos dos impactos da ocupação do espaço.

Neste sentido, a democracia participativa na gestão urbana, fundada a partir do contexto de Estado Democrático de Direito expresso na Constituição Federal de 1988 (artigo 1º, parágrafo único⁵), é destacada no Estatuto da Cidade como diretriz da política urbana:

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:

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou

por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição, na Constituição do respectivo Estado e os seguintes preceitos: [...] XII - cooperação das associações representativas no planejamento municipal.

⁵ Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: [...] Parágrafo único. Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição.

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

A efetividade das diretrizes de política urbana demanda de sintetização de todo conteúdo previsto no Estatuto da Cidade através do Plano Diretor. O legislador ordinário assim o definiu como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, bem como integrante do processo de planejamento urbano. O plano diretor é instrumento que traçará os objetivos da gestão democrática, organizando os veículos de acesso à atuação popular definidos no Estatuto, como as audiências públicas, debates, conferências e os estudos de impacto ambiental e de vizinhança (TOMANIK, 2009, p. 57).

Como destaca Raquel Tomanik (2009, p. 58):

O Estatuto da Cidade propõe que a utilização de instrumentos de gestão do espaço urbano seja aplicada à garantia do direito à cidade e à participação da comunidade na definição das políticas de desenvolvimento urbano. Nesse sentido, as normas e diretrizes para a implementação do EIV são atribuídas à esfera municipal, que deve relacionar os empreendimentos de impacto bem como estabelecer parâmetros e critérios para a formalização legal do instrumento, consistindo em ação fundamental para que tais regulamentos sejam modelados de forma a contemplar as particularidades de cada município.

A regulamentação do EIV, seja no próprio plano diretor ou em lei específica, produzirá à sociedade local gestão participativa, onde poderão apreciar os diagnósticos apresentados pelo Estudo, debater e agir ativamente na decisão de autorizar/licenciar ou não o empreendimento de impacto. Os diversos segmentos da sociedade, pois, por meio

de seus representantes, ponderarão os itens apresentados analiticamente pelo EIV juntamente com o Poder Público e os representantes do empreendimento interessado para que possam contrapor as formas de amortização de impacto e a melhor gestão dos efeitos positivos para a *urbe*.

[...] o objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança é democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados na cidade, dando voz a bairros e comunidades que estejam expostos aos impactos dos grandes empreendimentos. [...] (CYMBALISTA, 2001).

Isto posto, o envolvimento da coletividade local com os destinos do desenvolvimento e da expansão urbana retrata o desempenho da democracia e de justiça socioambiental para as presentes e futuras gerações.

4. A exigibilidade do Estudo de Impacto de Vizinhança para efetividade dos Direitos Fundamentais nos espaços urbanos.

Partindo da premissa da qual através das cidades o Poder Público melhor atua no fornecimento de prestações sociais e, em razão da concentração populacional e de distribuição geopolítica, são nelas onde se melhor desempenham o exercício dos direitos fundamentais sociais – tais como educação, saúde, trabalho, moradia, lazer, dentre outros – notadamente torna-se cada vez mais importante e preocupante a ordenação dos seus espaços, bem como todos os instrumentos destinados a assegurar a boa convivência coletiva.

Foi nesta perspectiva que a Constituição Federal de 1988 atribuiu competência sobre os assuntos de natureza específica aos Municípios, dando-os legitimidade de governabilidade para assegurar o princípio da predominância do interesse local (artigo 30, e seus incisos, CF/88).

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

Portanto, o Município é o ente federado responsável por atender os anseios de sua localidade, exercendo a linha de frente do papel prestacionista do Estado em favor dos cidadãos.

Definido o papel dos Municípios, parte-se a imperiosa hermenêutica harmônica do texto constitucional na plenitude de suas disposições, assim como a exegese das leis ordinárias urbanísticas com a Constituição Federal. O ordenamento jurídico de natureza urbanística deve ser compreendido respeitando a máxima e a mais ampla efetividade social⁶.

Vale dizer que os instrumentos de política urbana, assim como as ferramentas de gestão urbanística devem ser dispostas a máxima efetividade dos direitos fundamentais, aplicando-se quais sejam as formas para acessibilidade e eficiência destes mecanismos em prol do bem-estar coletivo e ao patrocínio da dignidade da pessoa humana.

Na seara das relações urbanas, o Estudo de Impacto de Vizinhaça foi o instrumento eleito com o condão de harmonizar e democratizar as transformações suportadas pelos arredores das instalações de impacto. Esta via democrática decorre do Estatuto da Cidade⁷ quando legitima os mais

diversos segmentos da sociedade para projetarem, dentro dos parâmetros legais, o futuro da localidade de modo a fortificar a qualidade de vida da população.

A gestão democrática das cidades (artigo 2, inciso II, Estatuto da Cidade) afasta, obviamente, pressupostos de decisões unilaterais ou unicamente tecnocráticas por padrões convergentes com a democracia dos membros da sociedade no ordenamento dos espaços em que efetivamente vivem (MENCIO, 2007).

Além de concretizar uma gestão urbana democrática de titularidade popular, Celso Antônio Pacheco Fiorillo (2002, p. 74) vai adiante:

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.

Na mesma perspectiva, o EIV se porta como ferramenta de justiça ambiental, onde as classes menos favorecidas e marginalizadas, que carecem de condições socioeconômicas capazes de repelir os avanços negativos da expansão do capitalismo, ganham espaço de participação nos assuntos urbanísticos que lhes afetam. Assim, os

⁶ Sobre o princípio da máxima efetividade, José Gomes Canotilho (1993, p. 227): “é um princípio operativo em relação a todas e quaisquer normas constitucionais, e embora a sua origem esteja ligada à tese da atualidade das normas programáticas (THOMA), é hoje sobretudo invocado no âmbito dos direitos fundamentais (no caso de dúvidas deve preferir-se a interpretação que reconheça maior eficácia aos direitos fundamentais).”

⁷Art. 37 [...] 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**. (grifo nosso) 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: [...] II - **gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade** na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; (grifo nosso) III - **cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade** no processo de urbanização, **em atendimento ao interesse social**; (grifo nosso)

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

detentores da prerrogativa interventiva – sociedade, Estado e capital – atuam como sujeitos ativos legitimados às políticas urbano-ambientais, de maneira a mitigar os efeitos danosos da ocupação e a evitar circunstâncias de vulnerabilidade.

O cerne da Política Urbana se mostra auferida quando caracteriza suas diretrizes e as torna efetiva no fundamento do bem-estar. Bem-estar este que visa a promoção da igualdade e democracia no acesso aos direitos fundamentais previstos na Constituição da República por meio de ordenamento urbano. Trata-se do acesso ao direito à igualdade quando a diferença inferioriza (SANTOS, 2003.)

Em que pese a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança, a Lei Federal 10.257/01, Estatuto da Cidade, não exauriu a disciplina do EIV e ainda condiciona sua existência no plano municipal mediante lei local que irá definir, além das especificidades locais, quais empreendimentos e critérios passíveis de elaboração deste Estudo. Na interpretação de Caramuru Afonso Francisco (2001), a legislação federal carece de especificidade em determinar o rol mínimo de empreendimentos e atividades que exigem EIV, pois “como regra geral que é, deveria ter relacionado um conjunto mínimo de atividades e de empreendimentos que exigissem, previamente, um estudo de impacto de vizinhança (...)”.

Logo, esbarra-se na questão quando da omissão legislativa municipal na implantação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

O Ministro Teori Albino Zavascki, em julgamento do AREsp 32299 no Superior Tribunal de Justiça, trouxe o seguinte entendimento:

[...] EXIGÊNCIA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA. LEGALIDADE DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO. ANÁLISE DE DIREITO

LOCAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 280/STF. ESTATUTO DAS CIDADES. LOTEAMENTO. ACÓRDÃO ASSENTADO EM FUNDAMENTO EMINENTEMENTE CONSTITUCIONAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVOS REGIMENTAIS A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

“(...) não se pode acoirar de nulo o referido alvará, apenas e porque foi concedido sem a realização do estudo prévio de impacto de vizinhança, uma vez que o dispositivo legal invocado pelos autores não é autoaplicável, necessitando, portanto, de regulamentação”.

Nesta corrente, o artigo 36⁸ do Estatuto da Cidade não é autoaplicável, demandando, pois, de necessária previsão em lei municipal. O Estudo de Impacto de Vizinhança, uma vez atrelado às disciplinas de interesse local e ainda inerente ao ordenamento urbano, deve ser devidamente legislado pela competência constitucional que incumbe aos Municípios (artigo 30, incisos I e II, CF/88). É o que destaca a doutrina de Rogério Rocco:

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 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

⁸ 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. (sem grifo no original)

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

avaliação dos impactos urbanísticos.
(ROCCO, 2006, p. 55)

Os autores Adir Ubaldo Rech e Adivandro Rech (2010, p. 199) defendem que a exigência deste Estudo depende de regulamentação pelo próprio Plano Diretor, para que o empreendimento seja avaliado preventivamente e que se tome medidas para assegurar normalidade na rotina urbana.

Na visão de Vladimir Passos de Freitas (2009, p. 303-312), o EIV previsto no artigo 36 do Estatuto da Cidade é autoaplicável e a exigência de lei municipal “revela-se absolutamente desnecessária”, desde que o empreendimento apresente claramente possibilidades de danos à vizinhança.

Nesta visão, o Estatuto das Cidades estende os alcances do próprio texto constitucional na intenção de propiciar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, em um caminho de justiça urbana, sendo dispensável a formalidade legal para aplicação do EIV.

O direito urbanístico, assumindo natureza de tutela difusa – de objeto indivisível e destinado a sujeitos indetermináveis – propõe proteger um ramo dos direitos fundamentais de caráter indisponível, o meio ambiente natural e o urbano. Assim, pelo disposto no artigo 5º, §1º, da Constituição da República, as normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

É nesse sentido que traz a hermenêutica de Graziela Argenta Zaneti e Hermes Zaneti Júnior (2013):

Conforme previsto no art. 225 da CF, é dever do Poder Público e da coletividade a defesa do meio ambiente - natural e artificial - para as presentes e futuras gerações. Essa imposição inclui, evidentemente, a construção de cidades sustentáveis. Nesse diapasão, prescindir de um

instrumento de grande potencial regulatório, como é o EIV, em virtude de um entendimento hermenêutico paleojuspositivista legalista, é descumprir obrigação imposta a todos pela Constituição (art. 225 c/c arts. 182 e 183 da CF) e desconsiderar que o meio ambiente urbano é direito fundamental e, portanto, sujeito à autoaplicabilidade e à eficácia imediata, conforme previsto no art. 5º, § 1º, da CF/88.

O EIV permite democratizar o meio urbano quanto aos impactos passíveis por ele. O desenvolvimento da economia capitalista, inevitavelmente, favorece a instalação cada vez mais agressiva de indústrias e grandes comércios no centro das cidades e assim a gestão urbanística deve estar alerta para defesa dos interesses coletivos dos habitantes ou de quem fazer uso das cidades. É assim que as expressões de função social da propriedade privada e de democracia participativa se tornam indispensáveis para construção de cidades sustentáveis, vigilantes à justiça social para alcançar centros urbanos menos desequilibrados.

Muito embora o EIV possa se mostrar como ferramenta de justiça social para com a sociedade que almeja qualidade no meio ambiente urbano de forma igualitária, a exigibilidade de lei municipal que o defina converge com o princípio da legalidade previsto na CF/88⁹, pois a Administração deve agir conforme expressa previsão legal¹⁰.

Ante o exposto, aos habitantes cujos direitos de vizinhança estão ameaçados em virtude de omissão legislativa municipal que regulamente e exija a elaboração de Estudos de Impacto

⁹ Art. 5º, inciso II, CF/88: II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei.

¹⁰ Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade...

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

de Vizinhança pelos empreendimentos capazes de transformar negativamente o cotidiano urbano da vizinhança, resta disponível a Ação Civil Pública (ACP) como ferramenta de proteção dos direitos transindividuais quando põe em risco a ordem urbanística (artigo 1º, incisos III, IV, VI e VIII da Lei 7347/85), devendo ser proposta por Associações Representativas - constituídas há pelo menos 1 (um) ano com finalidade afim - pelo Ministério Público ou pela Defensoria Pública.

A ordem urbanística e a proteção da boa qualidade de vida dos habitantes são direitos que, além de destinar a comunidade impactada pelo empreendimento, também são direcionados a cidadãos não habitantes da região e as futuras gerações, pois todos são titulares do direito à cidade sustentável¹¹.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A construção de todo aparato jurídico de regulamentação das cidades tem por núcleo a proteção do equilíbrio do bem-estar coletivo ante a rapidez com que se alteram as condições socioespaciais de uma cidade. Estas mudanças, que são inevitáveis, devem ser amortecidas e reguladas pelo Poder Público para proteção dos direitos fundamentais insertos na Constituição da República.

De todo exposto, o Estudo de Impacto de Vizinhança mostra-se como potencial instrumento de proteção da sociedade em face de impactos causados por grandes empreendimentos em seu

¹¹ **Estatuto da Cidade.** 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;

entorno. Além disso, o EIV foi criado para que a própria comunidade possa negociar meios de amortização/compensação dos impactos com o empreendimento, posto em evidência o exercício da gestão democrática do meio urbano, a ação de justiça social e a função social da propriedade.

Este instrumento obviamente não busca a resolução de toda crise urbana, mas dignifica a coletividade quando a legitima em decidir o futuro de sua localidade, para que seja mitigado o fracionamento em “cidade legal” e “cidade ilegal” anteriormente citada por Pinheiro e Rodrigues (2012, p. 375).

Muito embora o legislador ordinário tenha pecado em não ampliar o regulamento do EIV no próprio Estatuto da Cidade e de não dar-lhe aplicação imediata por parte dos Municípios, mostra-se necessária previsão legal no ordenamento municipal para sua exigência, em respeito ao princípio da legalidade.

Em caso de omissão legislativa municipal, a sociedade pode-se valer de instrumentos de tutela coletiva, como a Ação Civil Pública, e de instituições como o Ministério Público e a Defensoria Pública para proteção da ordem urbanística.

REFERÊNCIAS

ACSERALD. Henri. **Sentidos da Sustentabilidade Urbana.** In: ACSERALD, Henri. (Org) A duração da cidade: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, 5 de outubro de 1988. <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em 05/fev. 2018.

A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

BRASIL. Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Brasília, DF, 10 jul. 2001 Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 05fev. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AREsp 32299**. Relator: TEORI ALBINO ZAVASCKI, Data de Julgamento: 03/05/2012, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJ 08/05/2012. Disponível em:<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1143801&num_registro=201101629606&data=20120508&formato=PDF>. Acesso em 05fev. 2018.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional e teoria da Constituição**. 6. ed. rev. Coimbra: Almedina,1993.

MENCIO, Mariana: **Regime Jurídico da Audiência Pública na Gestão Democrática das Cidades**. São Paulo. 2007, p. 8. Disponível em:<<https://sapiencia.pucsp.br/bitstream/handle/7324/1/MARIANA%20MENCIO.pdf>>. Acesso em 15 jan. 2018.

CRETELLA JUNIOR, José. **Curso de Direito Romano**. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

CYMBALISTA, Renato. **Estudo de Impacto de Vizinhança**. Instituto Pólis, São Paulo, jul. 2001.

DALLARI, Adilson Abreu. **Solo criado: constitucionalidade da outorga onerosa de potencial construtivo**. In: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Libório (Coord.). **Direito urbanístico e ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2007. p. 19-47.

DALLARI, Dalmo de Abreu. **Elementos de Teoria Geral do Estado**. São Paulo: Saraiva, 1991.

DENARI, Cristiane. **A propriedade na Constituição de 1988 e o conteúdo da função social**. Revista de Direito Ambiental, SãoPaulo, v. 7, n. 27, jul/set. 2002.

FERRARI, Celson. **Curso de Planejamento Municipal Integrado - Urbanismo**. São Paulo: Pioneira, 1977.

FERREIRA, Gabriel LuisBonoraVidrih; FERREIRA, Natália BonoraVidrih. **Direito à cidade: o papel do planejamento urbano**. Revista Argumenta - UENP. Jacarezinho, 2011, p. 35-50.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da cidade comentado**. 1ª. ed. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais, 2002.

FREITAS, Vladimir Passos de. **Omissão Legislativa e o Controle Judicial do Estudo de Impacto de Vizinhança**. Anais do Congresso "Direito Ambiental, Mudanças Climáticas e Desastres - Impactos nas Cidades e no Patrimônio Cultural" promovido pelo Instituto " O Direito por um Planeta Verde". P.303-313.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; OLIVEIRA, Andrea Leite Ribeiro de Oliveira. **Função social da propriedade e da posse**. In GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. **Função Social no Direito Civil**. 2ª Ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GODARD, Olivier (1996), "Le Développement Durable et le Dévenir des Villes, Bonnes Intentions et FaussesBonnesIdées", in Futuribles, mais 1996, pp.29-35.

MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. **Limitações Urbanas ao Direito de Propriedade**. São Paulo, Atlas: 2010.

MENCIO, Mariana. **A influência do estudo de impacto de vizinhança na expedição da licença urbanística para construção de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente**

**A EXIGÊNCIA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE
DEMOCRACIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

MATOSO, Felipe Pereira¹; FERREIRA, Gabriel Luis Bonora Vidrih²

urbano. In: PIRES, Luis Manuel Fonseca (et al) – Estudos de direito urbanístico I: licenças urbanísticas e questões polêmicas sobre as exigências da lei de parcelamento do solo. São Paulo: Letras Jurídicas, 2006.

MUKAI, Toshio. **O Estatuto da Cidade: anotações à Lei n. 10. 257, de 10-7-2001.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008

PIRES, Lilian Regina Gabriel Moreira. **Função Social da Propriedade Urbana e o Plano Diretor.** Belo Horizonte: Fórum, 2007

RECH, Adir Ubaldo; RECH, Adivandro. **Direito urbanístico: fundamentos para construção de um Plano Diretor sustentável na área urbana e rural.** Caxias do Sul: EducS, 2010. p. 199.

ROCCO, Rogério. **Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumentos de garantia do direito às cidades sustentáveis.** 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009.

ROCCO, Rogério. **Estudo de Impacto de Vizinhança: Instrumento de Garantia do Direito às Cidades Sustentáveis.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

ROMERO, Marta Adriana Bustos. **Frentes do Urbano para a Construção de Indicadores de Sustentabilidade Intra Urbana.** In Paranoá: cadernos de arquitetura e urbanismo da FAU-UnB. Ano 6, n. 4 (novembro/2007). – Brasília: FAU UnB, 2007a.

SANTOS, Boaventura de Sousa. **Reconhecer para libertar: os caminhos do cosmopolitanismo multicultural.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003

SILVA. José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro.** 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro.** São Paulo: Malheiros Editores LTDA. 2010, pág. 88.

LOLLO, José Augusto; RÖHM, Sérgio Antonio. **Aspectos negligenciados em Estudos de Impacto de Vizinhança.** In: PAULA, Alexandre Sturion de (org.). Estatuto da Cidade e o Plano Diretor Municipal. São Paulo: Lemos e Cruz, 2007.

TOMANIK, Raquel. **Estudo de impacto de vizinhança e licenciamento urbanístico-ambiental: desafios e inovações.** São Carlos: UFSCar, 2009.

ZANETI, Graziela Argenta; ZANETI JÚNIOR, Hermes. **O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): Alternativas Dogmáticas para sua Eficácia Imediata e Autoaplicabilidade.** Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico. Nº 49. ago-set. 2013. Disponível em :<http://www.lexeditora.com.br/doutrina_25453424_O_ESTUDO_DE_IMPACTO_DE_VIZINHANCA_EIV_ALTERNATIVAS_DOGMATICAS_PARA_SUA_EFICACIA_IMEDIATA_E_AUTOAPLICABILIDADE.aspx> Acesso em 15 jan. 2018.