

## O PROCESSO DE EXPANSÃO DAS CIDADES E O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Lucas Gomes da Silva<sup>1</sup> (UEMS); Vania Mara Basilio Garabini<sup>2</sup> (UEMS);

Área de Conhecimento: Ciências Sociais Aplicadas

**Introdução:** O crescimento desordenado das cidades trouxe consigo grandes problemas que afetam diretamente a qualidade de vida dos cidadãos, dentre os quais dois serão analisados: a especulação imobiliária e a exclusão social. Buscando solucionar tais problemas o legislador por meio do Direito Urbanístico (Estatuto das Cidades) apresenta ao gestor público alguns instrumentos, dentre os quais será analisado especificamente o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. Este instrumento visa coibir a implantação de empreendimentos ou a realização de práticas que possam causar degradação na vizinhança e ao meio ambiente urbano do entorno.

**Objetivos:** Demonstrar a importância do EIV na efetivação da qualidade de vida dos cidadãos.

**Metodologia:** Pesquisa em doutrinas e jurisprudência.

**Desenvolvimento:** Dentre os diversos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade (EC), destacamos o Estudo de Impactos de Vizinhança – EIV, por tratar-se de um meio importantíssimo para a efetivação do meio ambiente urbano equilibrado, tão importante para a qualidade de vida dos cidadãos. Apesar da importância o EIV ainda é pouco difundido e minimamente aplicado nos municípios brasileiros, mesmo, esse instituto sendo tão essencial a prevenção de possíveis desequilíbrios urbanos e ambientais causados pela implantação de empreendimentos e atividade urbana de grande porte, cada vez mais comum em cidades como Dourados. Estabelecido no EC o EIV depende de lei municipal para poder ser aplicado, lei essa que defina os empreendimentos e atividades que necessitarão de sua aplicação, levando em consideração uma série de quesitos, como uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, dentre outros elencados de forma exemplificativa no artigo 37 do EC, cabendo ao município fazer a complementação dos quesitos de acordo a suas peculiaridades locais, conforme salienta Fiorillo (2005, p.98). Acerca do tema Pontes e Faria (2012, p. 118) afirmam que os quesitos trazidos pelo artigo 37 não são taxativas, mas apenas enumerativas, podendo o município apresentar outras razões para a exigência de apresentação de EIV, considerando as próprias características do município e do empreendimento. A participação popular seja através de audiência pública ou de outro modo é fundamental para que o EIV cumpra de forma satisfatória os fins para que foi criado, evitando que gestores públicos e partes interessadas na hora da implantação do empreendimento privilegiem apenas efeitos positivos camuflando os efeitos negativos. Para Cardoso (2010, p. 130) por envolver o interesse da coletividade, a lei exige que se dê publicidade ao EIV, permitindo que os moradores deem sugestões e façam questionamentos quanto aos aspectos levantados. Tendo em vista o interesse público que estas atividades geram pelo seu impacto para além de seus muros, a população deve ser chamada em audiências públicas para receber informações, oferecer sugestões e se posicionar quanto à instalação da atividade.

**Conclusão:** Nítido se faz a importância do EIV no intuito de inibir empreendimentos e atividades nocivas ao equilíbrio ambiental e no desenvolvimento sustentável das nossas cidades. Entretanto há muito que se aprimorar sobre o assunto, pois ainda não é efetiva a participação popular na elaboração do EIV, quando a mesma deveria basear-se na gestão democrática das cidades.

### Referência:

CARDOSO, F.L. **Direito Urbanístico**. 2ª ed. rev. Salvador: Editora JusPodivm, 2010.  
FIORILLO, C. A. P. **Estatuto da cidade comentado**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.  
PONTES, D. R. FARIA, J. R. V. **Direito municipal e urbanístico**. ed. rev. - Curitiba: IESDE, 2012.

---

<sup>1</sup> Bacharel em Direito (UEMS); Pós-graduando em Direitos Difusos e Coletivos (UEMS) e em Gestão Pública (UFMS). [lucasuemsdireito@hotmail.com](mailto:lucasuemsdireito@hotmail.com).

<sup>2</sup> Mestre em Direito Processual e Cidadania (UNIPAR). Professora do Curso de Graduação em Direito na Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul – UEMS. [vaniagarabini@terra.com.br](mailto:vaniagarabini@terra.com.br).