

Estatuto da Cidade:
Instrumentos da Política Urbana e o Estudo de Impacto de Vizinhança

Flávio Corrêa Coutinho
Mestrando em Direitos Sociais, Difusos e Coletivos pelo UNISAL,
Especialista em Direito Público pela UCAM, professor de Direito
Constitucional no UBM.

Resumo

Este artigo tem a finalidade de apresentar de forma sucinta a lei 10.257 de 10 de Julho de 2011, apelidada de Estatuto da Cidade, assim como os instrumentos de políticas públicas, principalmente o Estudo de Impacto de Vizinhança. Fixa-se o trabalho em uma abordagem jurídica e sociológica, da importância destes instrumentos para os municípios brasileiros a fim de atender o princípio constitucional da função social da propriedade e do fundamento do Estado Democrático de Direito.

Palavras-chave: Cidade; políticas públicas; EIV.

Sumário

Introdução 1 O que é uma cidade? 2 Estatuto da Cidade e Seus Instrumentos de Política Urbana. 3 Estudo de Impacto de Vizinhança. Conclusão. Referência.

Introdução.

O fenômeno de urbanização provocou o agravamento do histórico quadro de exclusão social tornando mais evidente a marginalização e a violência urbana que, atualmente são motivos de grande apreensão, tanto para moradores quanto para os governos das cidades.

Os problemas urbanos são velhos conhecidos e fazem parte do cotidiano de nossas cidades e cada vez aumenta nas: periferias desprovidas de serviços e equipamentos urbanos essenciais; favelas, invasões, vilas e alagados nascem e se expandem; a retenção especulativa de terrenos é constante; a poluição de águas, do solo e do ar assume grandes proporções; dentre outros variados e negativos aspectos.

A lei 10.257 de 10 de Julho de 2001, publicada no Diário Oficial da união de 01 de julho de 2001, vem estabelecer diretrizes gerais sobre a política urbana do país, assim vem

regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que conformam o capítulo relativo à Política Urbana.

A inclusão dos artigos 182 e 183, disposto no capítulo da Política Urbana foi uma vitória da sociedade através de entidades civis e de movimentos sociais em defesa do direito: à cidade, à habitação, ao acesso a melhores serviços públicos e, por decorrência melhores oportunidades de vida para todos.

Há proposta deste artigo é esclarecer de forma breve e sucinta a importância de utilização dos instrumentos de política urbana apresentados por este diploma legal, principalmente o estudo de impacto de vizinhança.

O “Estatuto da Cidade” traz grandes expectativas no cenário urbano, pois potencializa a atuação do poder público municipal com instrumentos que, se utilizados com responsabilidade, permitem ações conseqüentes para a erradicação ou diminuição dos sérios problemas encontrados nas cidades do país.

1 O que é uma Cidade?

Gramaticalmente a palavra cidade é um substantivo, ou seja, uma palavra que serve para indicar um objeto determinado e possui várias definições na língua portuguesa. Segundo o dicionário Houaiss cidade pode significar “aglomeração humana de certa importância, localizada numa área geográfica circunscrita e que tem numerosas casas, próximas entre si, destinadas à moradia e/ou a atividades culturais, mercantis, industriais, financeiras e a outras não relacionadas com a exploração direta do solo”.

Além desse sentido o dicionário Houaiss registra, também, derivações por metonímia da palavra cidade, ou seja, decorrentes de outros sentidos que transcendem ao sentido semântico normal da palavra cidade.

A cidade é uma área urbanizada, que se diferencia de vilas e outras entidades urbanas através de vários critérios, os quais incluem população, densidade populacional ou estatuto legal, embora sua clara definição não seja precisa, sendo alvo de discussões diversas.

As primeiras cidades surgem por volta do ano 3500 AC na Ásia, na Mesopotâmia no vale compreendido pelos rios Tigre e Eufrates¹, contudo a questão urbanística nasce a partir da primeira metade do século XIX. Podemos então concluir que as cidades já existem a mais de 5.500 anos, mas a visão urbanística é um fato tipicamente novo.²

¹ BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. 3.ed. Rio de Janeiro: Perspectiva. 1997. p. 26

² SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 6 Ed. São Paulo: Malheiros Editores. 2010, p. 19

Os sumérios que inventaram, entre 4000 a.C e 1600 a.C., o modelo de cidades em um território que começava ao centro do atual Iraque, onde hoje é Bagdá, e seguia em direção ao sul até o mar. As primeiras populações estabelecidas na planície da mesopotâmia eram nômades ou seminômades, sendo certo que a passagem para agricultura foi o passo fundamental para a sedimentarização, surgindo as cidades como aglomerados de comunidade agrícola.³

Nas palavras de Leonardo Benévolo a cidade nasce da aldeia e se forma através da evolução industrial e dos serviços

A cidade - local de estabelecimento aparelhado, diferenciado e ao mesmo tempo privilegiado - sede da autoridade – nasce da aldeia, mas não é apenas uma aldeia que cresceu. Ela forma como pudemos ver quando as indústrias e os serviços já não são executados pelas pessoas que cultivam a terra, mas por outras que não tem esta obrigação, e que são mantidas pelas primeiras com excedente do produto total. Nasce, assim, o contraste entre dois grupos sociais dominantes e subalternos: mas, entretanto, as indústrias e os serviços podem se desenvolver através da especialização, e a produção agrícola pode crescer utilizando estes serviços e estes instrumentos. A sociedade se torna capaz de evoluir e projetar a sua evolução⁴.

No Brasil as cidades começam a surgir a partir do século XVI e está diretamente ligada a política de ocupação pelos colonizadores, desenvolve-se principalmente e em face da enorme extensão ao longo da costa marítima, uma vez que, facilitava a defesa e também devido a exploração econômica voltada para a metrópole.

Com isso surge uma grande dúvida o que é cidade e o que é urbano? E surge uma grande dificuldade para a determinação de tais conceitos, pois não basta apenas um centro habitacional para que seja considerado urbano, ao mesmo tempo que nem todo núcleo urbano poder ser considerado cidade.

Então primeiro podemos observar o que nos ensina José Afonso da Silva a respeito do conceito de urbano

Para que um centro habitacional seja conceituado com urbano torna-se necessário preencher, no mínimo os seguintes requisitos: 1. Densidade demográfica específica; 2. Profissões urbanas como comércio e manufaturas, com suficiente diversificação; 3. Economia urbana permanente, com relações especiais com o meio rural; 4. Existência de camada urbana de produção consumo e direitos próprios.⁵

³FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da Cidade comentado: Lei 10.257/2001**. 2 ed. São Paulo: Editora Revistas dos Tribunais. 2005. p. 12

⁴ BENEVOLO. *Op. Cit.* p. 23

⁵ SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 6 Ed. São Paulo: Malheiros Editores. 2010, p. 24

Como explicado acima desmistificamos que não basta uma reunião, um conjunto ou um aglomerado de casas para estas sejam classificadas como um centro urbano.

Para conceituarmos vamos partir de três concepções como nos ensina José Afonso da Silva: concepção demográfica; concepção econômica e concepção de subsistemas.

O conceito demográfico e quantitativo de cidade atenta para o número de habitantes em determinado centro urbano, mas esta quantidade habitacional pode variar de país para país, assim seria cidade aglomerado urbano que alcançasse determinado número de habitantes, para ONU este número seria de 20.000 habitantes. Esta é a definição utilizada por Sjoberg “a cidade é uma comunidade de dimensões e densidade populacional consideráveis, abrangendo uma variedade de especialistas não-agrícolas, nela incluída a elite culta”.⁶

A concepção econômica fundamenta-se na doutrina de Max Weber. A população se desenvolve economicamente através do mercado local diário oriundo da produção ou comércio, transformando-se assim em uma “localidade de mercado”. Joseff Wolff então define cidade “como forma de assentamento de população especialmente apropriada para fomentar o comércio, o artesanato e o negócio, o cultivo dos valores espirituais e o exercício do poder público”.⁷

A ultima concepção, ou seja, a de sistemas considera a cidade como um conjunto de subsistemas administrativos, comerciais, industriais e socio-culturais no sistema nacional geral.⁸

Com isso José Afonso da Silva traz como conceito de cidade no Brasil “um núcleo urbano qualificado por um conjunto de sistemas político-administrativo, econômico, não agrícola, familiar e simbólico como sede do governo municipal, qualquer que seja uma população.”⁹

Atualmente em nosso ordenamento jurídico constitucional o reconhecimento de uma cidade está diretamente vinculado a sua transformação em município.

Vale salientar que o conceito jurídico de cidade é diferente do conceito jurídico de município. Com a Constituição Federal de 1988, os municípios obtiveram enorme importância no âmbito federativo, sendo regidos por lei orgânica, art. 29, liberdade de legislar

⁶ Idem, p. 24

⁷ Idem, p. 25

⁸ Ibidem.

⁹ Idem, p. 26

não somente sobre assuntos de interesse local, art. 30, passando a ter competência para proteção do meio ambiente, art. 23 VI.¹⁰

As prerrogativas do poder público municipal foram dilatadas após a promulgação da Constituição Federal de 1988, com a introdução dos artigos 182 e 183 que trata das políticas urbanas, pois os municípios assumiram papel fundamental na formulação de diretrizes de planejamento urbano e gestão das cidades.

Com a vigência da lei 10257/2001 - Estatuto da Cidade, as possibilidades de ação do poder público municipal foram ampliadas e consolidadas, os Municípios ganham destaque na organização político-administrativa do país, sendo providos de plena autonomia política, administrativa, financeira e legislativa.¹¹

2 Estatuto da Cidade e seus instrumentos de política urbana.

A sociedade estava inquieta com a destruição do meio ambiente, e esta gerou no poder público uma ação legislativa quanto à implementação de importantes instrumentos que visam à reparação e o controle do dano ambiental.

Vale ressaltar que o conceito moderno de meio ambiente é amplo e compreende a vida em todas as suas formas, é esta ampliação que vai permitir a avaliação dos impactos no meio ambiente urbano, mas é importante saber que há diferença do meio ambiente urbano que é ampliado, modificado e construído pelas pessoas como sociedade na cidade e o meio ambiente natural¹². A lei federal 6938/81 recepcionada pela Constituição traz em seu art. 3º alguns conceitos relacionados à política Nacional do meio ambiente.¹³

¹⁰FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da Cidade comentado: Lei 10.257/2001**. 2 ed. São Paulo: Editora Revistas dos Tribunais. 2005. p. 26

¹¹OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade; para compreender...** Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001. p.10

¹²PRESTES, Vanêsa Buzelato. **Plano diretor e estudo de impacto de vizinhança**. <Disponível em www.ibud.org.br/planodiretoreestudodeimpactodevizinhanca.pdf. Acesso em 29 dez 2012.>

¹³ Art 3º - Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:

I - meio ambiente, o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas;
II - degradação da qualidade ambiental, a alteração adversa das características do meio ambiente;
III - poluição, a degradação da qualidade ambiental resultante de atividades que direta ou indiretamente:
a) prejudiquem a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
b) criem condições adversas às atividades sociais e econômicas;
c) afetem desfavoravelmente a biota;
d) afetem as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente;
e) lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos;
IV - poluidor, a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, responsável, direta ou indiretamente, por atividade causadora de degradação ambiental

A lei 10. 257 de 2001, apelidada de Estatuto da Cidade foi editada com a finalidade de regulamentar o texto constitucional previsto nos art. 182 e 183, capítulo que trata da política urbana.

O Estatuto da Cidade ao regulamentar as exigências constitucionais reúne normas relativas à ação do poder público no desenvolvimento das funções sociais e na regulamentação do uso da propriedade urbana conforme previsto no art. 5º incisos XXII e XXIII da Constituição Federal de 1988 que estabelece que toda propriedade atenderá a sua função social.

Este ordenamento jurídico procura romper com o cenário encontrado com frequência em nossos municípios onde o comportamento, histórico e habitual, dos proprietários de imóveis urbanos ou de especuladores imobiliários causam danos e destruição no tecido urbano e oneram a administração pública.

Para alcançar o princípio da função social urbana o Estatuto regulamentou algumas diretrizes conforme observamos no art. 2º da própria lei.¹⁴

V - recursos ambientais: a atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo, os elementos da biosfera, a fauna e a flora. (Redação dada pela Lei nº 7.804, de 1989)

¹⁴A 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 infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; 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; III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social; IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente; V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais; VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar (...); VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência; VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência; IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais; XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos; XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico; XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população; XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais; XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais; XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

O Estatuto da Cidade não só regulamentou como instrumentalizou os municípios para garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Os instrumentos disponibilizados pelo Estatuto devem ser utilizados pelos municípios de forma ordenada, a fim de não atender apenas a regulação do uso, desenvolvimento e ocupação do solo, mas principalmente intervir direta ou diretamente nos processos com a finalidade de evitar a exclusão social e a segregação espacial nas cidades¹⁵

Estes instrumentos estão contidos no capítulo II - Dos instrumentos da política urbana, mas precisamente no Art. 4º do Estatuto: Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social; II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões; III – planejamento municipal, em especial: IV – institutos tributários e financeiros; V – institutos jurídicos e políticos; VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Outro fato de grande relevância descrito no Estatuto é a participação popular em todas as decisões governamentais de interesse público, surgindo assim uma gestão democrática e uma nova ordem jurídica de natureza social.

Segundo Oliveira o Estatuto da Cidade estabelece a gestão democrática, garantindo a participação da população urbana em todas as decisões de interesse público. A participação popular está prevista e, através dela, as associações representativas dos vários segmentos da sociedade se envolvem em todas as etapas de construção do Plano Diretor – elaboração, implementação e avaliação – e na formulação, execução e acompanhamento dos demais planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano municipal. Está fixada, ainda, a promoção de audiências públicas. Nelas, o governo local e a população interessada nos processos de implantação de empreendimentos públicos ou privados, ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, podem discutir e encontrar, conjuntamente, a melhor solução para a questão em debate, tendo em vista o conforto e a segurança de todos os cidadãos.¹⁶

Este modelo de gestão democrática deverá ser norteado pelos princípios de solidariedade e de convivência democrática, estabelecendo maneiras de participação direta da

¹⁵FERNANDES, Edésio. Do Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade: Algumas notas sobre a trajetória do direito urbanístico no Brasil. In MATTOS, Liana Portilho (Org). **Estatuto da cidade comentado**: Lei 10.257/2001. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002. p. 40.

¹⁶OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade; para compreender...** Rio de Janeiro: IBAM /DUMA, 2001.p.8

população interessada em decisões relativas a investimentos e a fiscalização do território e diminuindo a politicagem, evitando assim o desperdício de recursos públicos.¹⁷

A popularização dos planejamentos governamentais vem se consolidando como uma das mais importantes respostas para o combate de crises de governabilidade frente ao crescimento e reconstrução das cidades onde vigora a imposição do mercado tanto ao governo quanto a sociedade como um todo.

A promoção da gestão democrática das cidades será realizada pela participação efetiva da sociedade e das entidades representativas na execução das políticas urbana, por intervenção através de audiências públicas mesmo não prevista expressamente, consultas, conselhos, estudos de impacto de vizinhança – EIV, iniciativa popular e do orçamento público.¹⁸

Quanto à participação popular nos ensina Vanêsa Buzelato Prestes “que é um dos corolários do Estado Democrático de Direito”. As críticas face às legislações urbanísticas são quanto à impotência e a demora no processo decisório. Este instrumento visa melhorar o processo de gestão diminuindo assim a retrógrada burocratização.

O professor Luís Roberto Barroso nos ensina que a sociedade não quer apenas normas que enunciem direitos, mas a sua efetividade no mundo real.

Essa Efetividade deve ser aqui entendida como a realização do Direito, o desempenho concreto de sua função social. Ela representa a materialização, no mundo dos fatos, dos preceitos legais e simboliza a aproximação, tão íntima quanto possível, entre o dever-ser normativo e o ser da realidade social.¹⁹

A lei não resolve os problemas urbanísticos, mas com esta norma legal, os municípios têm a oportunidade de cumprir seu papel de sujeitos de direito, responsáveis que são pela formulação, implementação e avaliação da política urbana, permitindo que, de fato, toda a população participe do processo e sejam os beneficiários de suas justas ações.²⁰

¹⁷ OSORIO, Letícia Marques. Diretrizes Gerais. In MATTOS, Liana Portilho (Org). **Estatuto da cidade comentado**: Lei 10.257/2001. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002. p. 75.

¹⁸ Idem. p. 76

¹⁹ BARROSO, Luis Roberto. **O Direito Constitucional e a Efetividade de suas normas**: Limites e possibilidades da constituição brasileira. 5.Ed. Rio de Janeiro: Renovar. 2001p. 85

²⁰ OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade; para compreender...** Rio de Janeiro: IBAM /DUMA, 2001.

3 Estudo de impacto de vizinhança.

Para o devido cumprimento do princípio da função social descrito na Constituição Federal e da política urbana previsto no estatuto da cidade encontramos entre os diversos instrumentos o denominado Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

Este instrumento encontra-se nos arts. 36 a 38 do supracitado estatuto com a finalidade de avaliar os impactos decorrentes de obras e empreendimentos urbanos que venham a interferir na qualidade de vida da sociedade local.

O Estatuto estabelece que a lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana, que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, a cargo do poder público municipal.

A professora Vanêscia Buzelato Prestes nos ensina que trata-se de um instrumento moderno afim de atender a função social da propriedade

Trata-se de um instrumento contemporâneo, que atende as exigências da vida moderna e que está integrado ao direito urbano-ambiental, que tem sua matriz no cumprimento da função social da propriedade. A partir da análise dos impactos é possível avaliar a pertinência da implantação do empreendimento ou atividade no local indicado, ou seja, avaliar se o proposto está adequado ao local, estabelecendo uma relação da cidade com o empreendimento e do empreendimento com a cidade, considerando o meio no qual está inserido.²¹

O EIV será executado de forma a contemplar a análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade na qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades. O entendimento contemporâneo de vizinhança não se restringe a proximidade de imóveis, ganhando estatura diversa para atingir ruas, quadras, bairros e regiões da cidade.

O estudo de impacto de vizinhança incluirá, ao analisar os impactos do novo empreendimento, pelo menos: o aumento da população na vizinhança; a capacidade e existência dos equipamentos urbanos e comunitários; o uso e ocupação do solo no entorno do empreendimento previsto; o tráfego que vai ser gerado e a demanda por transporte público; as condições de ventilação e de iluminação; bem como as conseqüências, para a paisagem, da inserção deste novo empreendimento no tecido urbano e, também suas implicações no patrimônio cultural e natural.

²¹PRESTES, Vanêscia Buzelato. **Plano diretor e estudo de impacto de vizinhança**. <Disponível em www.ibud.org.br/planodiretoreestudodeimpactodevizinhanca.pdf . Acesso em 29 dez 2012.>

O EIV tem como finalidade instruir e assegurar ao poder público acerca da capacidade do meio urbano para comportar determinado empreendimento. Visa assim, adequar o empreendimento ao meio ao qual ele fará parte.

Analisar um empreendimento não alude apenas saber se é do gênero alimentício, e de entretenimento ou se é comercial, residencial ou industrial. A Análise do empreendimento deve estar ligado ao impacto que provocará ao entorno e a própria cidade.²²

Em decorrência do art. 36 do Estatuto a realização do EIV não se resume apenas as construções e empreendimentos novos, mas também para ampliações e obras que por acaso venham a causar impactos irreparáveis às atividades urbanas.

Outro elemento de grande relevância é que as atividades e empreendimentos públicos também estão sujeitos a obrigatoriedade do EIV, uma vez que prédios públicos podem influenciar negativamente ou positivamente o entorno urbano a qual estão inseridos.

Uma dúvida paira quanto ao encargo de elaboração e apresentação do EIV, pois o Estatuto não trouxe nenhuma regra. Aplica-se por analogia que o EIV fica a cargo do próprio empreendedor, uma vez que o Estudo de Impacto ambiental assim define, mas nada impede que o município através de lei determine que o EIV seja realizado por técnicos independentes.

Uma obrigatoriedade é certa, a da multidisciplinaridade, reunindo profissionais das diversas áreas conforme previsto o art. 37, observamos entendimento também de Celso Antonio Pacheco Fiorillo

Vale fixar que cabe ao proponente de projeto (obra ou atividade) o dever de arcar com as despesas necessárias. O EIV deve ser realizado por equipe técnica multidisciplinar, que conterá com todos os profissionais ligados às questões sublinhadas pelos incisos I ao VII do art. 37, profissionais estes que avaliarão os impactos positivos e negativos indicados no *caput* do art. 37.²³

Quais os empreendimentos e atividades então sujeitas ao EIV? Segundo Vanêscia Buzelato as atividades urbanas que causam poluição visual, poluição sonora, as estações de rádio base de celulares, bem como empreendimentos urbanos de loteamentos, condomínios, e hipermercados e shopping centers, devam estar sujeitas ao EIV, nas hipóteses da legislação municipal não exigir EIA para as mesmas.²⁴

Importante ressaltar que o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, não se confunde com o Estudo Prévio de Impacto Ambiental cada um atuando dentro da sua esfera de

²² Idem

²³ FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da Cidade comentado: Lei 10.257/2001**. 2 ed. São Paulo: Editora Revistas dos Tribunais. 2005. p. 106

²⁴ PRESTES, Vanêscia Buzelato. **Plano diretor e estudo de impacto de vizinhança**. <Disponível em www.ibud.org.br/planodiretoreestudodeimpactodevizinhanca.pdf . Acesso em 29 dez 2012.>

incidência conforme pode ser observado no art. 38 do Estatuto, uma vez que o EIV compreende somente os impactos por atividades, obras ou empreendimentos em zona urbana, tendo assim um alcance geográfico de proporção menor do que o EIA.

A professora Vanêscia Buzelato Prestes defende que não é plausível a exigência do EIV, quando couber o Estudo Prévio de Impacto Ambiental, uma vez que ambos são instrumentos de gestão exigidos pelo mesmo ente federativo, no caso os municípios.²⁵

Conclusão.

O grande desafio neste artigo foi apresentar o Estatuto da Cidade os novos instrumentos de políticas públicas, principalmente ao que tange ao Estudo de Impacto de vizinhança.

Foi demonstrado que o ordenamento jurídico brasileiro evoluiu quanto à regulamentação e potencialização dos poderes municipais, como também na participação popular na política pública urbano-ambiental inerentes as atividades e empreendimentos em áreas urbanas.

Contudo, é lamentável saber que no século XXI, ainda permanecem teses principalmente na política de pleno descaso aos problemas inerentes aos impactos causados pelos grandes empreendimentos em nossas cidades, levando a uma indignação desnecessária no contexto social a qual estamos imersos.

Cabe a nós como cidadãos e profissionais da ciência jurídica, lutarmos pela efetivação de políticas públicas eficientes contidas em nossa Constituição da República de 1988 e também pelo Estatuto da Cidade.

Trata-se de uma situação político-administrativa que todos nós estamos convocados a modificar sempre respeitando com devida cautela as normas legais vigentes.

Referências

BARROSO, Luis Roberto. **O Direito constitucional e a efetividade de suas normas: limites e possibilidades da constituição brasileira**. 5.Ed. Rio de Janeiro: Renovar. 2001

BENEVOLO. Leonardo. **História da cidade**. 3.ed. Rio de Janeiro: Perspectiva. 1997.

FERNANDES, Edésio. Do Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade: Algumas notas sobre a trajetória do direito urbanístico no Brasil. In MATTOS, Liana Portilho (Org). **Estatuto da cidade comentado: Lei 10.257/2001**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002

²⁵ Idem.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da cidade comentado: Lei 10.257/2001**. 2 ed. São Paulo: Editora Revistas dos Tribunais. 2005

LENCIONI, Sandra. **Observações sobre o conceito de cidade e urbano**. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 24, pp. 109 - 123, 2008.

MARQUES, Claudia Lima (coord.); MEDAUAR, Odete (coord.); SILVA, Solange Teles da (coord.). **O novo direito administrativo, ambiental e urbanístico : estudos em homenagem à Jacqueline Morand-Deville**. Revista dos Tribunais. 2010

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade; para compreender...** Rio de Janeiro: IBAM /DUMA, 2001.

OSORIO, Letícia Marques. Diretrizes Gerais. In MATTOS, Liana Portilho (Org). **Estatuto da cidade comentado: Lei 10.257/2001**. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002

PRESTES, Vanêsa Buzelato. **Plano diretor e estudo de impacto de vizinhança**. <Disponível em www.ibud.org.br/planodiretoreestudodeimpactodevizinhança/pdf Acesso em 29 dez 2012.>

SILVA, José Afonso da. **Direito constitucional positivo**. 23.ed. São Paulo: Malheiros, 2003

Direito urbanístico brasileiro. 6 Ed. São Paulo: Malheiros Editores. 2010