

Universidade de Brasília

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: UMA ANÁLISE
CRÍTICA FEITA POR MEIO DOS RELATÓRIOS DE IMPACTO
DE VIZINHANÇA APRESENTADOS NO DF**

Janaína da Silva Marques

Orientador: Prof. Dr. Márcio Augusto Roma Buzar

Co-orientador: Prof. Dr. Rodrigo Santos de Faria

Brasília, 2010

Universidade de Brasília

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: UMA ANÁLISE
CRÍTICA FEITA POR MEIO DOS RELATÓRIOS DE IMPACTO
DE VIZINHANÇA APRESENTADOS NO DF**

Janáina da Silva Marques

Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de mestre pelo Programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília.

Orientador: Prof. Dr. Márcio Augusto Roma Buzar

Co-orientador: Prof. Dr. Rodrigo Santos de Faria

Brasília, 2010

TERMO DE APROVAÇÃO

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: UMA ANÁLISE CRÍTICA FEITA
POR MEIO DOS RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
APRESENTADOS NO DF**

Autora: Janaína da Silva Marques

Dissertação de Mestrado submetida à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília-UnB, como parte dos requisitos necessários a obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração “Planejamento Urbano”.

Aprovado em: ___/___/___

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Márcio Augusto Roma Buzar
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UnB
(ORIENTADOR)

Prof. Dr. Rodrigo Santos de Faria
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UnB
(CO-ORIENTADOR)

Prof. Dr. Renato Cymbalista
Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas
(MEMBRO- EXAMINADOR EXTERNO)

Prof. Dr. Frank Algot Eugen Svensson
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UnB
(MEMBRO-EXAMINADOR INTERNO)

Prof. Dr. Paulo César Marques da Silva
Faculdade de Tecnologia- Programa de Pós-Graduação em Transportes
(MEMBRO-EXAMINADOR SUPLENTE)

Brasília, 2010

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus pelas oportunidades e por colocar as pessoas certas no meu caminho.

Ao meu orientador, professor Márcio Buzar, pela persistência, paciência e sugestões durante a elaboração desse trabalho e principalmente pelo voto de confiança que depositou em mim, desde o início;

Ao meu co-orientador, professor Rodrigo Faria, pelas valiosas contribuições na banca de projeto de qualificação e na última fase do trabalho.

Ao professor Paulo César Marques pelas críticas construtivas que contribuíram para ajustar o foco do trabalho e ao urbanista Renato Cymbalista pela atenção que dispensou à leitura do trabalho contribuindo com observações essenciais para a versão definitiva do trabalho.

Aos colegas de Mestrado, tanto os do Programa de Mestrado de Arquitetura, como também os do Mestrado em Transporte. Pessoas preciosas que tive o prazer de conhecer e dividir experiências nessa passagem de minha vida (Elis, Camila, Grazielle, Renato, Josué e Júlio do Transporte).

À minha mãe, Darcy, que tanto amo, ao meu irmão Marcelo e a minha irmã Andréia pelo apoio incessante e por me julgarem capaz dessa importante tarefa.

Ao meu pai, Waldir Maques Santana (*in memoriam*), que sempre acreditou em meu potencial e se orgulhou de todas as minhas conquistas. Uma pessoa com quem eu adoraria poder dividir mais essa vitória.

A todos vocês, meu sincero agradecimento.

**"A satisfação reside no esforço, não no resultado obtido. O esforço total é a plena vitória."
(Mahatma Ghandhi)**

RESUMO

À medida que as cidades se desenvolveram e se tornaram mais urbanizadas surgiu a necessidade de mediar os conflitos entre os impactos negativos gerados por grandes empreendimentos e os interesses das comunidades vizinhas a essas edificações de não serem afetadas por esses impactos. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) surge como uma ferramenta mais objetiva e específica do que o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) para defender os interesses dessas comunidades e para garantir o direito de equilíbrio do meio ambiente urbano.

Em junho de 2001, foi aprovada a lei federal nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade, que reuniu formas inovadoras de gestão democrática de políticas urbanas, dentre elas o Estudo de Impacto de Vizinhança. Porém o Estatuto da Cidade não é uma lei auto-aplicável e sim um conjunto de diretrizes para nortear a ação dos municípios na criação de leis específicas próprias para regulamentar seus instrumentos de política urbana.

No Brasil, ao longo de uma década, os municípios brasileiros vêm regulamentando, paulatinamente, o EIV. No Distrito Federal utiliza-se o Relatório de Impacto de Vizinhança baseado na lei 1869/98, que se mostra defasada de acordo com a pesquisa realizada nessa dissertação. Em 2009, com a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), foi instituída a obrigação da apresentação do EIV para licenciar grandes empreendimentos na cidade, porém a falta de uma lei específica para regulamentar esse instrumento, tem causado deficiências no processo de licenciamento urbano que deixou de avaliar empreendimentos com potenciais de gerar impactos de vizinhança.

A proposta dessa dissertação é de avaliar a implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança no DF, por meio de uma análise crítica dos relatórios de impacto de vizinhança apresentados aos órgãos de licenciamento ambiental e arquivados ao longo de 12 anos na Biblioteca do Instituto Brasília Ambiental. Acredita-se que a análise desses relatórios pode revelar dados importantes sobre como ocorreu o licenciamento urbano desses empreendimentos; avaliando assim a eficácia: das análises realizadas nos relatórios, da própria avaliação realizada pelo órgão de proteção ambiental e da legislação que instituiu os relatórios. Por último mostra-se a necessidade urgente de implantação de uma lei específica para a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança no DF.

Palavras-chave: Proteção do meio ambiente urbano, Políticas Urbanas, Estatuto da Cidade, Estudo de Impacto de Vizinhança no Distrito Federal e Legislação urbanística.

ABSTRACT

As the cities developed and became more urbanized, the need to mediate the conflicts between the negative impacts that came with the great projects and the interests of neighbor communities of these constructions arise. The “Study of Neighborhood Impact” (SNI) is a more objective and specific tool than the “Study of Environmental Impact” (SEI), and it was created to defend the interests of such communities and to guarantee the right of a balanced urban environment.

In June of 2001, the federal law number 10257 was approved. It was denominated “Statute of the City”, which gathered novel forms of democratic administration of the urban politics, and the Study of Environmental Impact was among these. Nonetheless, the Statute of the City is not a self-applicable law, but rather a group of directions to help the action of the cities in their creation of more specific laws to regulate their urban politic tools.

In Brazil, throughout a decade, the cities have been regulating, step by step, the SNI. The Federal District uses the “Report of Neighborhood Impact” based in the law 1869/98, which it is found outdated according to the research done for this dissertation. In 2009, with the revision of the “Director Plan of Territorial Order” (DPTO), the obligation of presenting the SNI to license big constructions in the city was instituted, but the lack of more specific law to regulate this tool has been causing debilities in the process of urban licensing. This way, many big projects that have the potential to generate a lot of impact in their neighborhood were not evaluated.

The proposal of this dissertation is to study the history of the implementation of the Study of Neighborhood Impact in the FD, through a critical evaluation of the reports of neighborhood impact presented and archived in the office of environmental license, during 12 years, in the Library of the Brasilia Environment Institute. The analysis of these reports may reveal important data about how the license of big projects happened; thus evaluating the efficacy of the analysis done over the reports, in addition to the efficacy of the evaluation itself done by the office of environmental protection and, of the legislation that created those reports; in order to find if there is a urgent need of a specific law to regulate the Study of Neighborhood Impact in the FD.

Key words: Protection of Urban Environment, Urban Politics, Statute of the City, Study of Neighborhood Impact in the Federal District and Urban Legislation.

LISTA DE SIGLAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
AIA - Avaliação de Impacto Ambiental
APROV – Departamento de Aprovação de Edificações
CAESB - Companhia de Água e Esgoto de Brasília
CADES – Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
CET- SP – Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo
CLP – Conselho Local de Planejamento
CNDU – Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
CNLU – Comissão Normativa da Legislação Urbanística
CNUMAD – Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente
COPLAN – Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
DER – Departamento de Estradas e Rodagens
DETRAN- Departamento de Trânsito
EC - Estatuto da Cidade
EIA - Estudo de Impacto Ambiental
EIS – Environmental Impact Statement
EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança
EVU - Estudo de Viabilidade Urbana
EPGU – Estrada Parque Guará
EPIA – Estrada Parque Indústria e Abastecimento
EPTG – Estrada Parque Taguatinga Guará
GDF – Governo do Distrito Federal
IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil
IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Ambientais
IBRAM – Instituto Brasília Ambiental
IEMA – Instituto de Ecologia e Meio Ambiente do Distrito Federal
IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
ITE – Institute of Transportation Engineers
NEPA – Nacional Environmental Policy Act
NOVACAP – Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil

MDFT – Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

ONU – Organização das Nações Unidas

PDL – Plano Diretor Local

PDOT- DF - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal

PGT – Pólo Gerador de Tráfego

PGIV – Pólo Gerador de Impacto de Vizinhança

PDDUA – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

PROURB – Promotoria de Defesa da Ordem Urbanística

SAPS – Serviço de Alimentação Popular

SEDUMA – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

SEDUH - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

SEHAB – Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano

SEMARH – Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos

SMT – Secretaria Municipal de Transporte

STDF – Secretaria de Transporte do Distrito Federal

TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília

LISTA DE FIGURAS

Figura 2. 1 - Esquema de Manheim - Comportamentos que influenciam escolhas de viagens.....	68
Figura 2. 2 - Demolição do Palácio Monroe para dar lugar à praça da estação de metrô da Cinelândia	71
Figura 2. 3 - Fachada do Shopping Pátio Higienópolis em São Paulo.....	71
Figura 2. 4 - Proposta para o Shopping Higienópolis busca ambientação com edificações vizinhas (ao fundo dessa imagem virtual aparece casarão revitalizado).....	72
Figura 2. 5 - Ampliação do Shopping Pátio Higienópolis em meio a casarões antigos.72	
Figura 2. 6 - Recuo proporcional à altura das edificações.....	74
Figura 2. 7 - Conjunto Cultural da República: exemplo de supressão da vegetação com conseqüente aumento dos níveis de calor.....	75
Figura 4. 1 - Mapa de ocupação e uso do solo da RA Candangolândia.	102
Figura 4. 2 - Mapa de ocupação e uso do solo da RA Taguatinga.	103
Figura 4. 3 - Mapa de ocupação e uso do solo da RA Samambaia.	104
Figura 4. 4 - Layout com as situações em que se deve consultar aos proprietários dos lotes vizinhos em caso de implantação de novos empreendimentos ou atividades. Fonte: PDL Guará.....	106
Figura 5. 1 - Quadro com resumo da metodologia.....	108
Figura 5. 2 - Número de relatórios por tipo de empreendedor	110
Figura 5. 3 - Gráfico Número de relatórios por uso	111
Figura 5. 4 - Gráfico Número de relatórios por regiões administrativas.....	112
Figura 5. 5 – Gráfico Número de RIVI's por Regiões Administrativas.....	113
Figura 5. 6 - Gráfico Número de Relatórios por empresas executoras dos RIVT's.....	114
Figura 5. 7 - Gráfico com a participação dos profissionais (equipe técnica) por RIVI's.	115
Figura 5. 8 - Gráfico com o número de relatórios produzidos por ano	118

Figura 5. 9 - Gráfico apresentando o tratamento da questão Adensamento Populacional nos RIVIs. Fonte: MARQUES, J.S. (2010)	125
Figura 5. 10 - Gráfico com o tratamento da questão equipamentos comunitários nos RIVIs	128
Figura 5. 11- Gráfico com o tratamento da questão Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público nos RIVIs Fonte : MARQUES, J. S. (2010).....	130
Figura 5. 12 - Recorte de reportagem sobre a construção de edifícios do Setor Park Sul no Guará. Fonte: Correio Brasiliense	134
Figura 5. 13 - Recorte com reportagem sobre obras iniciadas sem Estudos de Impacto Ambiental. Fonte: Correio Brasiliense	140
Figura 5. 14 - Fatores que influenciam a Densidade Urbana.	144

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Recuos das edificações proporcionais  altura	75
Tabela 2 - Comparação entre Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança. Fonte: MARQUES, J. S. (2010).....	81
Tabela 3 - Classificação dos usos por atividades segundo as subzonas de uso. Fonte: PDL de Sobradinho.	99
Tabela 4 - Critério de incomodidade por uso comercial. Fonte: Anexo II do PDL de Taguatinga	101
Tabela 5 - Critérios de incomodidade por tipo de uso. Fonte: PDL Guará.....	105
Tabela 6 - Poluição atmosférica causada por cervejarias	129
Tabela 7 - Relatórios de Impacto de Vizinhança disponíveis no Instituto Brasília Ambiental. Fonte: MARQUES, J.S. (2010)	141
Tabela 8 - Empreendimentos x Questões Mínimas a serem analisadas em Estudos de Impacto de Vizinhança. Fonte: MARQUES, J. S (2010).....	149

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
PARTE I.....	22
REFERENCIAL TEÓRICO	22
Capítulo 1. AS CIDADES SUSTENTÁVEIS NO BRASIL, A REFORMA URBANA BRASILEIRA E O ESTATUTO DA CIDADE.	22
1.2. CIDADES SUSTENTÁVEIS NO BRASIL.....	22
1.3. REFORMA URBANA BRASILEIRA.....	29
1.4. ESTATUTO DA CIDADE.....	35
1.4.1. ASPECTOS DO ESTATUTO DA CIDADE RELEVANTES PARA O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	36
Capítulo 2. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.	39
2.1. CONCEITOS SOBRE: MEIO AMBIENTE, MEIO AMBIENTE URBANO, IMPACTO AMBIENTAL URBANO E IMPACTO DE VIZINHANÇA.	39
2.2. BREVE HISTÓRICO DOS ESTUDOS DE IMPACTOS AMBIENTAIS.....	45
2.3. ORIGENS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NO BRASIL.....	47
2.4. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA CONFORME PREVISTO NO ESTATUTO DA CIDADE.....	52
2.5. PÓLOS GERADORES DE IMPACTOS DE VIZINHANÇA.....	57
2.6. QUESTÕES MÍNIMAS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	61
2.6.1. Adensamento Populacional	61
2.6.2. Equipamentos Urbanos e comunitários	62
2.6.3. Uso e ocupação do solo	63
2.6.4. Valorização Imobiliária	64
2.6.5. Geração de Tráfego e demanda por transporte público.....	65
2.6.6. Paisagem Urbana e Patrimônio Cultural e Natural.....	68
2.6.7. Ventilação e Iluminação	73
2.7. DIFERENÇAS E SIMILARIDADES ENTRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL	76
Capítulo 3. A EXPERIÊNCIA DA REGULAMENTAÇÃO DO EIV NOS MUNICÍPIOS DE SÃO PAULO E DE PORTO ALEGRE.	82

3.1. MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.....	82
3.2. MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE	87
PARTE II	91
Capítulo 4. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NO DISTRITO FEDERAL E A ANÁLISE CRÍTICA DOS RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA PRODUZIDOS NO DF.....	91
4.1. O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NOS PLANOS DIRETORES LOCAIS DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DO DF	97
4.1.2. PDL de Sobradinho.	98
4.1.3. PDL's de Taguatinga, Candangolândia, Ceilândia e Samambaia.	99
4.1.4. PDL's do Gama e do Guará.....	105
4.2 ANÁLISE CRÍTICA DOS RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DISPONÍVEIS NA BIBLIOTECA DO INSTITUTO BRASÍLIA AMBIENTAL-IBRAM.....	107
4.2.1 FASE I - LEVANTAMENTO DAS VARIÁVEIS DE PRODUÇÃO DOS RIVIS.....	108
4.2.2. NÚMERO DE RELATÓRIOS EXIGIDOS X EMPREENDEDOR.....	110
4.2.3. NÚMERO DE RELATÓRIOS X TIPOS DE USO.....	111
4.2.4. LOCALIZAÇÃO	112
4.2.5. NÚMERO DE RELATÓRIOS X EMPRESAS	113
4.2.6. PARTICIPAÇÃO DOS PROFISSIONAIS NOS RELATÓRIOS	115
4.2.7. PERÍODOS DE PRODUÇÃO DOS RELATÓRIOS.....	116
4.3. FASE II – ANÁLISE DAS QUESTÕES MÍNIMAS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NOS RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	118
4.3.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL	120
4.3.2. EQUIPAMENTOS URBANOS (ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E DRENAGEM PLUVIAL)	125
4.3.3. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....	127
4.3.4. ENERGIA ELÉTRICA.....	128
4.3.5. LIXO.....	128

4.3.6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	129
4.3.7. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	129
4.3.8. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO	130
4.3.9. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.....	134
4.3.10. PAISAGEM URBANA	135
4.3.11. PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL	135
4.4. FASE III – DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	137
Capítulo 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	151
5.1. RECOMENDAÇÕES.....	158

INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem sido objeto de estudo de dissertações no Brasil desde antes de sua criação no Estatuto da Cidade em 2001. Em 1997 Antônio Cláudio M. L. Moreira¹ já escrevia tese de doutorado expondo sua experiência na análise de Relatórios de Impacto de Vizinhança de Grandes Empreendimentos em São Paulo e apontando para a necessidade de estudos mais aprimorados para a questão.

No final da década de 70, o Brasil dedicou-se a criar leis voltadas para as questões ambientais, fato que culminou na Lei 6938/81 que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente com a subsequente exigência de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) para o licenciamento de grandes intervenções na cidade que provocassem algum dano ao equilíbrio ambiental. Seguindo essa determinação da Política Nacional do Meio Ambiente e influenciados por reclamações de associações de moradores, alguns municípios se adiantaram e criaram leis e decretos durante a década de 90 para a cobrança de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), que se assemelharam ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA), só que dentro de um ambiente urbano, visto que esse instrumento, EIA, não se restringe as áreas urbanas. A forma de fazer e de cobrar esses estudos diverge de acordo com a experiência dos municípios onde foram implementados, em São Paulo, por exemplo, até o ano de 2005 eram exigidos apenas Relatórios de Impacto de Vizinhança. O município de Porto Alegre cobrava Estudos de Viabilidade Urbanística, instrumento criado em 1978 que era muito semelhante ao atual Estudo de Impacto de Vizinhança. Esses dois municípios citados são considerados pioneiros na experiência com Estudos de Impacto de Vizinhança, tendo influenciado o conteúdo das legislações nos demais municípios.

¹ Professor Doutor da Universidade de São Paulo, com experiência na área de Projeto do Espaço Urbano. Defendeu em 1997 a tese intitulada: Megaprojetos e ambiente urbano: metodologia para elaboração do relatório de impacto de vizinhança. O trabalho desse pesquisador é tido como referência no tema dos estudos de impacto de vizinhança no Brasil, sobretudo da experiência do município de São Paulo e também na proposta de uma metodologia para a confecção de relatórios.

O Distrito Federal, apesar de abrigar a Capital do País e ter uma cidade planejada ainda não apresentou uma definição inteiramente consolidada sobre o assunto. No DF aplica-se a lei 1869 aprovada em 1998, que parece defasada em relação ao avanço que já existe sobre esse tema, sobretudo nos municípios citados. O que existe é um projeto de lei de 2004, que ainda tramita na Câmara Distrital. Dessa forma, nos processos de licenciamento urbano ambiental de grandes empreendimentos, o Distrito Federal contou até a atualidade com o Relatório de Impacto de Vizinhança, instituído pela lei 1869/98 e que na falta de regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança tem preenchido a lacuna.

Em abril de 2009 foi aprovada a revisão do Plano Diretor Territorial do Distrito Federal que instituiu o Estudo de Impacto de Vizinhança como o instrumento pré-requisito para subsidiar o licenciamento de grandes empreendimentos, substituindo dessa forma os Relatórios de Impacto de Vizinhança. No entanto, essa revisão ainda não esgotou totalmente os critérios de cobrança para a confecção dos Estudos de Impacto de Vizinhança, deixando clara a necessidade de aprovação de uma lei específica para a definição.

A criação do Estatuto da Cidade em 2001 representa um marco histórico no planejamento urbano do Brasil, que determinou diretrizes específicas da política urbana. Este marco teve início formal no Brasil com a constituição em 1988, especificamente nos artigos 182 e 183. O Estudo de Impacto de Vizinhança é um dos instrumentos previstos nessa Lei, que juntamente com os demais visam dar melhoria de condições à sociedade e ao meio ambiente construído, principalmente viabilizando o processo de gestão democrática dentro do planejamento urbano das cidades.

Estudar o histórico que envolve o EIV no Brasil e no DF revela-se de grande importância, pois as regras que para ele foram estipuladas no Estatuto da Cidade, tratam de assuntos relevantes para o Planejamento Urbano (adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público e ventilação e iluminação). Essas questões ao serem analisadas revelam-se de grande importância, pois tratam das condições envolvidas na área de influência onde será implantado um empreendimento

qualquer, garantindo um planejamento equilibrado com o mínimo possível de impactos negativos para a vizinhança. Essa análise servirá de subsídio para os projetos de arquitetura e de urbanismo, tornando-os mais adaptados às condições do entorno onde será implantado esse empreendimento sem que seja um incômodo para a vizinhança e seu meio ambiente, e principalmente reforçando seus aspectos positivos. O Poder Público ao exigir o EIV dos empreendedores e ao analisá-lo de forma criteriosa, dá um passo relevante na construção de ambientes urbanos de qualidade.

Como o estudo de impacto de vizinhança deverá ser regulamentado na cidade por lei específica distrital, fazer um estudo direcionado para esta matéria, dentro do contexto do Distrito Federal, poderá ser de grande utilidade para a equipe envolvida na elaboração dessa futura lei. Bem como explicitar o que já se foi cobrado nos Relatórios de Impacto de Vizinhança, a fim de demonstrar se a experiência atual na cidade tem se mostrado suficiente ou se há realmente uma urgência da outorga dessa lei regulamentadora.

Conhecer mais sobre Estudos de Impacto de Vizinhança torna-se muito importante também para os profissionais de arquitetura e urbanismo, que necessitam estar inseridos de forma atual dentro da realidade desse tema, visto que a apresentação de EIV será obrigatória para a aprovação e licenciamento de grandes empreendimentos de arquitetura na cidade, assim que for regulamentada a lei distrital no DF. Não só os profissionais que atuam projetando ou fazendo análises de viabilidades de grandes edificações poderão fazer uso dessa dissertação, mas também os acadêmicos que atuam lecionando na área de urbanismo em Brasília, visto que o assunto é muito atual, porém pouco pesquisado, tendo em vista o escasso material encontrado em dissertações sobre o tema advindo de faculdades de arquitetura e urbanismo brasilienses.

OBJETIVO

O objetivo geral da dissertação será o de fazer um registro da experiência do Distrito Federal em matéria de Relatório de Impacto de Vizinhança, para tanto a proposta será analisar os documentos dessa tipologia que já foram homologados pelos órgãos responsáveis na cidade pela proteção ambientais, desde a promulgação da lei distrital nº1869/98, que dispõe sobre os instrumentos de avaliação de impacto ambiental

no Distrito Federal. Sendo assim o tema da dissertação ficou estabelecido como: *Estudo da experiência de pré-implantação do instrumento de Estudo de Impacto de Vizinhança no DF com base na análise dos relatórios de impacto de vizinhança já apresentados aos órgãos de licenciamento urbano e ambiental do DF*. Com a finalidade de atingir esse resultado foram definidos os seguintes objetivos específicos:

- Estudar a origem dos Estudos de Impacto de Vizinhança;
- Apresentar os conceitos basilares relacionados ao Estudo de Impacto de Vizinhança;
- Apresentar as experiências de implementação do EIV em dois municípios brasileiros, bem como uma análise dos parâmetros adotados na formulação de suas leis, ou seja, questões mínimas, tipos de empreendimentos adotados e procedimentos;
- Analisar as diferenças e semelhanças entre Estudo de Impacto de Vizinhança, Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto de Vizinhança;
- Expor o andamento do processo de regulamentação do EIV no DF e aspectos do projeto de lei que tramita na Câmara Legislativa do DF;
- Levantar como ocorre o licenciamento ambiental no DF e órgãos envolvidos e
- Analisar criticamente os relatórios de impacto de vizinhança apresentados no DF desde 1989.

METODOLOGIA

A metodologia utilizada para a dissertação envolverá uma pesquisa do tipo exploratória, onde são normalmente adotadas as seguintes etapas: levantamento bibliográfico e análises de exemplos que estimulem a compreensão do objeto estudado (Gil, 1996).

O Levantamento Bibliográfico abordará a primeira parte da dissertação com o referencial teórico apresentando a literatura que fundamenta o tema do Estudo de Impactos de Vizinhança, a saber, textos sobre: como surgiu os Estudos de Impacto Ambientais, o tema das Cidades Sustentáveis, características relevantes para o tema encontradas na interpretação da lei do Estatuto da Cidade e os aspectos que já foram tratados sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança nos muitos artigos e dissertações onde esse tema já foi debatido. O objetivo é o de caracterizar o EIV historicamente e de descrever suas características e seus objetivos. Essa etapa também incluirá um estudo de como vem sendo tratado o Estudo de Impacto de Vizinhança nos municípios brasileiros de Porto Alegre e São Paulo, a experiência desenvolvida nesses municípios e legislações já regulamentadas. Será também revisada a legislação do Distrito Federal sobre licenciamento ambiental urbano.

A análise dos Relatórios de Impacto de Vizinhança já homologados no DF e arquivados na Biblioteca do IBRAM será o objeto da segunda parte da dissertação. Essa análise será feita com o objetivo de levantar as características desse tipo de documento, o que se tem sido cobrado, os tipos de empreendimentos em que foram exigidos relatórios, quais os requisitos abordados, o que teria sido deixado de ser exigido de acordo com as características do empreendimento relatado. A análise dos relatórios deverá apontar conclusões a cerca do processo de licenciamento ambiental urbano atual do DF, ou seja, se necessita urgentemente da regulamentação do EIV para estar completo, ou se, por outro lado, esses relatórios têm sido suficientes e já oferecem uma contribuição significativa para o licenciamento ambiental e para a sociedade, visto que podem estar adaptados à realidade da cidade. A última parte será dedicada à discussão dos resultados e conclusão.

Com base nessas explicações sobre a metodologia pode-se então definir a estrutura da dissertação da seguinte forma:

Inicia-se com a introdução e a explicação do tema, objetivos geral e específicos, justificativa, metodologia e estrutura na qual se organiza os capítulos da dissertação.

PARTE I

Essa primeira parte da dissertação abrangerá o referencial teórico que será dividido nos três primeiros capítulos da dissertação. No capítulo inicial será abordado, o tema das Cidades Sustentáveis e os motivos que originaram a Reforma Urbana Brasileira e o Estatuto da Cidade. No capítulo 2 serão estudados os conceitos sobre o meio ambiente urbano e reflexões importantes de autores que têm estudado esse tema, a origem histórica do Estudo de Impacto Ambiental em seu contexto internacional e do Estudo de Impacto de Vizinhança no Brasil. Serão também explicadas as características principais do Estudo de Impacto de Vizinhança conforme o Estatuto da Cidade, bem como: seus requisitos mínimos, as diferenças e similaridades entre o Estudo de Impacto de Vizinhança e Estudo de Impacto Ambiental, os atores envolvidos nesse processo, os empreendimentos que são objetos desse estudo e as questões mínimas que devem ser obrigatoriamente analisadas.

Finalizando essa primeira parte no capítulo 3 será apresentada a experiência de implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança nos municípios de São Paulo e Porto Alegre.

PARTE II

Nessa parte, formada pelos capítulos 4 e 5, o enfoque principal será o Distrito Federal e sua experiência tanto com o Estudo de Impacto de Vizinhança quanto com os Relatórios de Impacto de Vizinhança. O capítulo 4 inicia-se com uma análise comparativa da lei 1869/98 DF com o Decreto 34.713, que criou o relatório de impacto de vizinhança no município de São Paulo. Esse capítulo também trará análises sobre: o projeto de lei 1599/2004, o que dispõe Plano Diretor do Territorial do Distrito Federal em sua revisão de 2009 sobre o EIV e também uma pesquisa de como o tema dos estudos de impacto de vizinhança foi tratado nos planos diretores locais de regiões administrativas do DF, desde o final da década de 90.

A parte final do capítulo 4 é reservada para uma análise crítica dos relatórios de impacto de vizinhança apresentados ao órgão responsável pela proteção ambiental no DF. Essa análise foi dividida em três fases, sendo que na primeira serão levantadas as

variáveis de produção dos relatórios, ou seja: empreendedor, tipos de uso, localização, empresas que produziram os relatórios, período de produção e participação dos profissionais envolvidos na composição dos relatórios. A segunda fase abordará uma análise dos relatórios procurando levantar o nível de cobrança das questões mínimas estipuladas para o Estudo de Impacto de Vizinhança no Estatuto da Cidade, a saber: 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, patrimônio natural e cultural. A terceira e última fase trará a discussão dos resultados encontrados nas duas primeiras fases. Por fim o capítulo 5 encerra a segunda parte e a dissertação apresentando as considerações finais e as recomendações do estudo.

PARTE I

REFERENCIAL TEÓRICO

Capítulo 1. AS CIDADES SUSTENTÁVEIS NO BRASIL, A REFORMA URBANA BRASILEIRA E O ESTATUTO DA CIDADE.

1.2. CIDADES SUSTENTÁVEIS NO BRASIL

A idéia de desenvolvimento sustentável surgiu desde a Conferência de Estocolmo em 1972, tomando maior força em 1987 através do documento *Nosso Futuro Comum*, o Relatório de Brundtland, que deu origem à Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente e Desenvolvimento (CNUMAD-92), mais conhecida como Rio-92 ou Eco-92. Segundo esse relatório, sustentabilidade é:

"suprir as necessidades da geração presente sem afetar a habilidade das gerações futuras de suprir as suas".

Hoje em dia o termo "Sustentabilidade"² é usado de forma ampla, para todas as atividades humanas, abrangendo vários níveis de organização, desde a vizinhança local até o planeta inteiro. De forma sistêmica a sustentabilidade deve estar relacionada com a continuidade dos aspectos econômicos, sociais, culturais, e ambientais da

² O conceito de sustentabilidade de acordo com o Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa é: "Sustentável, adj. que se pode sustentar, capaz de se manter mais ou menos constante, ou estável, por longo período". De acordo com Fritjof Capra, renomado físico e teórico, escritor do livro *As conexões ocultas*, o conceito de sustentabilidade foi criado no começo da década de 80 por Lester Brown, fundador do Instituto Worldwatch, que definiu a sociedade sustentável como aquela que é capaz de satisfazer suas necessidades sem comprometer as chances de sobrevivência das gerações futuras. Alguns anos depois, o relatório da comissão mundial do meio ambiente e desenvolvimento, o famoso "Relatório Brundtland", usou a mesma definição para apresentar a noção de desenvolvimento sustentável: a humanidade tem a capacidade de alcançar o desenvolvimento sustentável – de atender as necessidades presentes sem comprometer a capacidade das gerações futuras de atenderem suas próprias necessidades. No entanto o conceito de sustentabilidade tornou-se vulgarizado, tendo seu sentido usado de forma esvaziada ou corrompida, como exemplo, por corporações imobiliárias que buscam credibilidade junto à sociedade para seus empreendimentos associando-os ao selo da sustentabilidade. O termo sustentabilidade é interdisciplinar, quase sempre associado a área ambiental, mas pode também ser ligado a outras áreas de conhecimento humano.

sociedade humana. De forma que o ser humano possa atingir seus ideais e preencher suas necessidades utilizando-se do ambiente e simultaneamente preservando seus ecossistemas naturais até atingir a pró-eficiência do equilíbrio na manutenção.

Na década de 60 surgiram algumas comunidades sustentáveis, conhecidas com *ecovilas*³, definidas pela Organização das Nações Unidas (ONU) em 1998, como modelos excelentes de vida sustentável. As ecovilas surgem de forma alternativa ao padrão das sociedades modernas, aliando os antigos conhecimentos com a moderna ciência e filosofia. Os modelos de sustentabilidade desenvolvidos por ecovilas do mundo inteiro, ao longo de mais de 40 anos, formam um grande banco de dados de soluções a alguns dos atuais problemas da humanidade e servem com fonte de riquíssimas experiências. Entre as práticas adotadas nas ecovilas estão: o uso de materiais locais nas construções de suas habitações, o reaproveitamento de águas das chuvas para consumo e a conscientização a cerca do uso da água sem desperdícios, o biogás produzido por dejetos humanos, os banheiros secos, a coleta seletiva do lixo, a utilização de lixo orgânico como adubo para as hortas, a utilização de águas servidas (pia, ducha, limpeza de roupas) tratadas com a utilização de algas marinhas, energia elétrica gerada com moinhos de água e ou cataventos, água quente adquirida por sistemas de placas solares, bicicleta e transporte coletivos como alternativas prioritárias de condução e gestão comunitária para discutir e resolver os problemas que surgem na vila. As ecovilas constituem como modelos genuínos de cidades sustentáveis onde são satisfeitas as necessidades da comunidade sem degradar o meio onde se servirão seus futuros ocupantes.

A idéia de cidades sustentáveis pode ser entendida como uma reprodução para o ambiente urbano desse conceito de ecovilas englobando o pensamento de

³ Além das ecovilas constituem exemplos históricos de tentativas de criar um modelo de sociedade com modo de vida considerável sustentável: A cidade jardim, ou cidade-campo de Ebenézer Howards, onde esse autor propunha uma alternativa aos problemas urbanos e rurais que se apresentavam em sua época, criando um modelo de cidade que reunia as vantagens do campo e da cidade num mesmo ambiente. Outro exemplo esteve nos modelos de sociedade ideal propostos pelos socialistas utópicos franceses e ingleses no século XIX, onde pode se destacar, dentre as muitas idéias defendidas, um desejo em comum por: uma sociedade reformada pela boa vontade e participação de todos e cidades com padrão de higiene, escola para todos, salários dignos e redução de horas de trabalho.

desenvolvimento sustentável. Desenvolvimento sustentável significa promover desenvolvimento sem esgotar os recursos do meio ambiente.

De acordo com BREMER (2004) as cidades provêm de recursos do seu ambiente:

“As cidades são elas próprias recursos do meio ambiente construído e necessitam ser protegidas, ao mesmo tempo em que incrementam-se cada vez mais as demandas necessárias a sua manutenção e ao seu desenvolvimento. Daí a propriedade do uso do termo desenvolvimento urbano sustentável”.

Em uma escala global, desenvolvimento sustentável envolve uma ação conjunta de todos os países em prol de evitar uma catástrofe terrestre, ou seja, uma crescente destruição não só do ambiente natural (florestas, oceanos, atmosfera), mas também do ambiente urbano das cidades.

A partir do relatório produzido pela Rio-92, surgiu a Agenda 21, que é um documento com premissas e recomendações sobre como as nações devem agir para modificar seu vetor de desenvolvimento em favor de modelos sustentáveis com programas de sustentabilidade. Vários países assinaram esse documento reafirmando a idéia de que seria necessário um esforço planetário para definir o caminho a atingir um modelo de desenvolvimento econômico que se equilibrasse com ecossistema terrestre sem causar-lhe destruição.

De acordo com o documento realizado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) e Ministério do Meio Ambiente sobre o tema cidades sustentáveis:

“Há em todo o documento da *Agenda 21* uma crítica ao atual modelo de desenvolvimento econômico, considerado injusto socialmente e perdulário do ponto de vista ambiental. Em contraponto a este modelo injusto e predador é proposta a alternativa da nova sociedade, justa e ecologicamente responsável, produtora e produto do desenvolvimento sustentável. A via política para a mudança é a democracia participativa com foco na ação local e na gestão compartilhada dos recursos.”

Essas afirmações sobre a Agenda 21 reforçam os conceitos que observamos nas ecovilas sobre o modo como resolviam seus problemas, numa gestão democrática em que a solução envolve a discussão dos problemas de forma democrática participativa. Esse conceito é essencial para o sucesso das cidades sustentáveis.

A agenda 21 iniciou no Brasil um segmento coordenado pelo Ministério do Meio Ambiente denominado Agenda 21 local. Esse projeto engloba a participação, como elemento chave para a construção de consensos e cenários de futuro. Sua proposta é harmonizar as questões sócio-econômicas e ambientais através da assinatura de compromissos em regime de co-responsabilidade entre os diversos atores sociais da cidade comprometidos com um Plano de Desenvolvimento Sustentável. O slogan “Pensar Globalmente, Agir Localmente” remete a idéia de que todos, as autoridades locais e os seus planos de governo devem estar voltados para resolver os problemas oriundos das atividades locais, pois nelas também estão as soluções.

O objetivo da agenda 21 local é envolver os moradores e outros setores da sociedade organizada junto com o governo local como uma condição indispensável para resolver os desafios básicos do desenvolvimento - como moradia, desemprego, lixo, água e poluição - e criar uma cultura participativa, transparente e responsável comprometida com processos renovadores de sensibilização e capacitação.

Outro objetivo da agenda 21 local é subsidiar a implementação de políticas públicas afinadas com um ideal de desenvolvimento sustentável. Validando as propostas do Estatuto da Cidade de gerir democraticamente as cidades através de seus Planos Diretores.

O documento oficial brasileiro sobre Agenda 21 foi apresentado em julho de 2002. Ele incluía entre seus temas as Cidades Sustentáveis, tema que já vinha sendo discutido desde a Rio-92 e Conferência Habitat II realizada em Istambul em 1996. Nessa Conferência semelhante ao que ocorreu no encontro da Agenda 21, os Estados Nações firmaram compromissos com a promoção de assentamentos humanos sustentáveis. Nestes termos, podemos afirmar, de forma preliminar, que o direito à cidade sustentável deverá surgir de uma gestão do meio ambiente urbano, onde as

decisões são amplamente descentralizadas, levando em consideração que os aspectos econômicos das cidades devem visar o bem-estar social de seus habitantes.

De acordo com a publicação Caderno de Debate Agenda 21 e Sustentabilidade, desenvolvido pelo Ministério do Meio-Ambiente Brasileiro (2003) o desafio dos gestores é o de promover o desenvolvimento das pequenas cidades integrado e articulado com o das cidades maiores:

“Segundo a Agenda 21 Brasileira, a principal tarefa que se coloca aos gestores do território e especificamente do espaço urbano, é a de reorganizar o sistema de gestão, horizontalizando as instâncias de decisão. Resumindo sugere-se, entre outras coisas, o incentivo ao surgimento e reforço das cidades médias, ou de assentamentos menores devidamente articulados em rede no contexto da dinâmica funcional de pólos maiores, representados pela grande cidade. A preferência a projetos integrados, de menor custo e impacto sócio-ambiental. A dimensão ambiental deve ser incorporada às políticas setoriais urbanas (habitação, abastecimento, saneamento, ordenação do espaço urbano, entre outras), utilizando critérios e indicadores sócio-ambientais de melhoria de qualidade de vida, necessariamente atrelados a processos de validação local.”

Para viabilizar essa proposta de desenvolvimento integrado é preciso antes um planejamento que envolva estratégia⁴ e que seja multisetorial para promover uma construção coletiva. Os instrumentos operadores serão os Planos Diretores capazes de dar uma maior autonomia na gestão dos municípios em suas cidades.

⁴ A palavra estratégia aparece nesse texto associada à idéia de planejamento com o sentido de organização dos recursos para atingir um determinado objetivo. Onde os recursos são os Planos Diretores e o objetivo seria atingir a autonomia de gestão para os municípios. Pretende-se com essa nota diferir essa colocação do conceito Planejamento Estratégico, definido por Otília Arantes em seu livro: “*A cidade do pensamento único: desmanchando consenso*” como sendo uma nova matriz liberal de planejamento, inspirada na gestão empresarial e baseada na idéia da cidade como máquina de crescimento, isto é, “máquina urbana de produzir renda”, e que entre outras designações, tornou-se conhecida por Planejamento Estratégico.

As cidades são hoje vistas como partes integrantes de um ecossistema. Onde as relações entre as partes buscam um equilíbrio em uma cadeia harmônica de alimentação. Arranjos produtivos locais interferem no todo, e as cidades sustentáveis têm como bases essas ações locais de sustentabilidade. Essas ações devem estar fundamentadas em estruturas deliberativas e democráticas entre a sociedade civil e as instituições governamentais. Tanto os governos precisam assumir os princípios de sustentabilidade como os cidadãos mudar seus hábitos, aprendendo a reduzir o consumo de água e energia, escolher produtos locais, optar pelo transporte coletivo, gerar menos lixo. BREMER (2004) faz comentários sobre a atuação das cidades e a importância de um planejamento e gestão urbana, democráticos a fim de se atingir a sustentabilidade. Esse autor entende que as cidades urbanas são os agentes que consomem⁵ os recursos naturais do meio ambiente:

“... discussões sobre o planejamento e a gestão urbana com propósitos sustentáveis devem reconhecer as cidades como consumidoras e degradadoras do ambiente, e como recursos do ambiente construído.

“... a manutenção e conservação de áreas verdes, o uso de energia, os transportes, os serviços, a produção e o consumo, bem como a destinação de resíduos destes, pressupõem a aplicação de tecnologias apropriadas, a adequação dos assentamentos e a participação dos cidadãos, em seus mais diversos setores, nos mecanismos de administração para a realização do desenvolvimento urbano sustentável.

“Buscar a sustentabilidade das cidades brasileiras, não permitindo uma depleção dos estoques de recursos atuais, passa pela administração democrática das cidades, pela função social da propriedade, juntamente com a adoção de mecanismos que incluam a manutenção dos atuais estoques de recursos para as gerações futuras.”

⁵ Ao atribuir a ação de consumir, típica e própria do ser humano, à figura inanimada da cidade, o autor se utiliza da figura lingüística denominada personificação ou prosopopéia. Na afirmação de Bremer na verdade quem consome os recursos do meio ambiente, seja natural ou artificial, é o homem que vive na cidade e também suas atividades urbanas degradantes.

Conclui-se, portanto que o caminho para as cidades sustentáveis no Brasil passa por:

- Pela consciência do cidadão de sua importância no processo de tomada de decisões e também na mudança de hábitos, atitudes e respeito ao meio ambiente natural e também construído, utilizando os recursos sem se esquecer de preservá-los para as próximas gerações futuras;
- Pela ação dos governos municipais na aplicação de instrumentos de políticas públicas que visem à sustentabilidade local, qualidade de vida e participação da sociedade;
- Adequação dos Planos Diretores e demais instrumentos de Política Urbana à realidade dos municípios.
- Entendimento da cidade do município como célula integrante de um ecossistema que envolve as demais cidades de outros municípios que lhe são contíguos. Reproduzindo o slogan da Agenda 21 Brasileira “Pensar Globalmente, Agir Localmente”.

1.3. REFORMA URBANA BRASILEIRA

No âmbito do processo histórico da política urbana brasileira um dos fatos que merece ainda destaque foi o processo acelerado da transformação da população brasileira de predominantemente rural, na década de 60, para urbana num período de cinco décadas. Essa transformação ocorreu de forma desordenada e sem a implementação de políticas urbanas que pudessem atender de forma digna essa população rural - que se evadia do campo devido à mudança nos meios de produção agrários para um processo mecanizado e também ao avanço nos meios de transporte e circulação. De acordo com SANTOS e SILVEIRA (2001) uma das razões para o aumento da população nas cidades médias seria:

“Uma das razões que também levam as atuais cidades médias a ter maior população que as surgidas em épocas anteriores vem do fato das novas solicitações de consumo, tanto das famílias e do governo quanto da própria atividade agrícola. Junte-se a essas causas o fato de que, graças às facilidades de transporte e também as novas formas de organização do trabalho agrícola, um aumento considerável de trabalhadores na agricultura vive na cidade, que se torna um reservatório de mão-de-obra. Talvez seja esse um dos motivos pelos quais, a partir de certo volume demográfico, tais localidades são capazes de atrair e reter um grande número de pobres. É o caso sobretudo das metrópoles e das grandes cidades”.

Dessa forma contribuiu para o processo de urbanização a transformação do meio de produção agrária, que ao tornar-se mais moderna e mecanizada exigiu menos mão-de-obra braçal no campo. A cidade e, sobretudo a indústria torna-se a grande receptora desses trabalhadores em êxodo rural oferecendo empregos com baixos salários para uma mão de obra inicialmente desqualificada, causando assim uma mudança na economia com um crescente no peso dos serviços, localizados preferencialmente nas cidades. De acordo com SANTOS e SILVEIRA (2001):

“Ao mesmo tempo que o salário dos trabalhadores industriais tendem a baixar, verifica-se ainda que com menor ímpeto, uma migração de gente pobre proveniente de áreas rurais modernas, de áreas rurais tradicionais e

de outras áreas urbanas. As grandes cidades são propícias a receber e acolher gente pobre e lhes oferecer alguma espécie de ocupação (não propriamente empregos). Mas as grandes cidades também criam gente pobre: a extrema variedade de capitais nelas presentes, tanto fixos como variáveis, assegura a possibilidade de uma extrema variedade do trabalho”.

De acordo com dados do Ministério das Cidades (2004) entre 1950 e 2000, o grau de urbanização do Brasil, isto é, população vivendo em cidades cresceu de 30% para 80%, principalmente nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo. Esse crescimento exacerbado implicou num aumento da rede urbana e um rápido crescimento do tamanho das cidades com população de 50 mil habitantes, subindo de 38 cidades em 1950 para 124, em 1970; e 409 em 2000, sendo 202 com população superior a 100 mil habitantes. Existem hoje, no Brasil, 16 aglomerações urbanas com mais de 1 milhão de habitantes cada, formando mega-metrópoles, como as de São Paulo e Rio de Janeiro. Essa enorme concentração de população não teve seu crescimento acompanhada de proporcional oferta de infra-estrutura: física (moradias, saneamento, transporte público), social (educação, saúde, lazer), emprego e renda, o que levou parte da população a viver em condições precárias, como nas favelas, por exemplo. De acordo com SANTOS e SILVEIRA (2001):

“A presença de pobres e a correspondente depressão do mercado de trabalho e dos salários projetam-se no empobrecimento das respectivas municipalidades. Esse problema, aliás, é agravado com o crescente desmantelamento do estado de bem-estar, o que contribui para o empobrecimento ainda maior da população.”.

Também sobre esse assunto comenta BASSUL (2005):

“Os principais municípios, surpreendidos pela rápida evolução desse processo-que apenas trinta anos transformou de rural para urbano o perfil demográfico do País – passaram a lidar com seus efeitos sem dispor de meios políticos, administrativos e financeiros suficientes nem de instrumentos jurídicos adequados.”

“Embora, nos últimos vinte anos, as taxas de crescimento demográfico tenham arrefecido e o vetor do incremento populacional tenha se deslocado

das áreas centrais para as periferias das regiões metropolitanas, bem como para as cidades médias, a precariedade das condições de vida de grandes contingentes da população ainda constitui característica comum, e crescente, em todas as grandes concentrações urbanas no Brasil.”

Em 1963, surgiu no Encontro Nacional dos Arquitetos um tema que trouxe inovação e acendeu discussão na sociedade brasileira: a Reforma Urbana. Esse movimento foi sufocado durante o militarismo, retornando no final da década de 70 com os movimentos comunitários urbanos apoiados pelas Comunidades Eclesiais de Base da Igreja Católica. Segundo ERMÍNIA MARICATO (1997), o Movimento pela Reforma Urbana surgiu "de iniciativas de setores da igreja católica, como a CPT - Comissão Pastoral da Terra", que se dedicava à assessoria da luta dos trabalhadores no campo e passou, a partir de uma primeira reunião realizada no Rio de Janeiro, no final dos anos 1970, a promover encontros destinados a "auxiliar a construção de uma entidade que assessorasse os movimentos urbanos".

Em 1973 ocorreu um processo de tentativa de formulação de uma política urbana no Brasil, durante o período militar. Esse movimento foi denominado 2º Plano Nacional de Desenvolvimento, dele surgiu as primeiras diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano cuja coordenação era da Secretaria de Articulação entre Estados e Municípios e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, que administrava o Fundo de Financiamento ao Planejamento. BASSUL (2005) afirma que ainda em 1963, no contexto efervescente das "reformas de base" propostas durante o governo João Goulart, realizou-se o Seminário de Habitação e Reforma Urbana, coordenado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB. O relatório final desse encontro, conhecido como "Seminário do Quitandinha", hotel em Petrópolis (RJ) que o sediou, incluiu a seguinte proposta: "Que o Poder Executivo envie projeto de lei ao Congresso Nacional corporificando os princípios de Política Habitacional e de Reforma Urbana aprovados neste seminário" (BASSUL apud SERRAN, 1976). O documento chegava a descrever, detalhadamente, o conteúdo da lei reclamada.

A década de 80 marca o fim do regime militar e o início do processo de democratização da sociedade brasileira, que deu um novo impulso à articulação dos movimentos comunitários e setoriais urbanos e sindicais. Juntos, apresentaram a

emenda constitucional de iniciativa popular pela Reforma Urbana na Assembléia Nacional Constituinte de 1988. A incorporação da questão urbana em dois capítulos da Constituição Federal, os artigos 182 e 183, que permitiu a inclusão nas constituições estaduais e nas leis orgânicas municipais de propostas democráticas sobre a função social da propriedade e da cidade. Sobre a importância do conteúdo desses artigos comenta BASSUL (2002):

“A organização política do Movimento surtiu efeito. Ainda que em termos nem sempre coincidentes com o que propunha a emenda popular da Reforma Urbana, a Constituição de 1988, como se disse, marcou a introdução dessa temática na história constitucional brasileira. A chamada Lei Maior passou a tratar de "direito urbanístico" (art. 24, I) e dedicou um capítulo específico à "política urbana" (arts. 182 e 183). Esses últimos dispositivos destinam-se, fundamentalmente, a exigir da propriedade urbana, e da própria cidade, o cumprimento de sua "função social". Para tanto, o texto constitucional elegeu o plano diretor municipal como paradigma dessa obrigação (o que não estava proposto na emenda popular), mas repôs sua eficácia ao remeter a aplicação das penalidades instituídas à regulamentação em lei federal-exigência agora suprida pelo Estatuto da Cidade.”

No entanto a lei regulamentadora desses capítulos só foi criada uma década depois. Os Fóruns Nacionais pela Reforma Urbana, ocorridos na década de 90, tendo como bandeira principal o Movimento Nacional pela Reforma Urbana não cessaram enquanto não foram atendidos pelo Congresso Nacional. Com muitas ações e manifestações de militantes (de movimentos sociais, entidades profissionais, ONGs, entidades universitárias e de pesquisa e mesmo de prefeitos e parlamentares) que buscavam a aprovação do Projeto de Lei, número 181, apresentado em 1989 e de autoria do senador Pompeu de Sousa denominado Estatuto da Cidade. Esse projeto tramitou no Congresso Nacional por 12 anos, sendo aprovado por unanimidade em 2001 quando se tornou a Lei Federal 10.257.

Antes da aprovação do Estatuto da Cidade, durante o processo de redemocratização iniciada com as eleições diretas para prefeitos e vereadores de capitais, em 1985, várias experiências sociais relevantes ocorreram nas cidades

brasileiras. Experiências inovadoras como o Orçamento Participativo da cidade de Porto Alegre, os planos diretores participativos, programas de regularização fundiária, urbanização de favelas, conselhos setoriais, audiências públicas, relatórios de impacto ambiental, implementação do IPTU progressivo e criação das ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social – marcaram diversas administrações locais na década de 80 e 90. RAQUEL ROLNIK(2002) explica que o Estatuto da Cidade reuniu essas experiências urbanísticas acumulada nos municípios regulamentando-as em seu conteúdo:

“ Vários municípios não esperaram a promulgação desta lei federal para instaurar práticas e implementar os princípios expressos na Constituição, de tal forma que, durante a década de 90, enquanto se discutia e construía o Estatuto, acontecia em âmbito local, um processo rico de renovação no campo da política e do planejamento urbanos. A redação, finalmente aprovada e sancionada, de certa maneira, incorpora esta experiência local, consagrando práticas e instrumentos já adotados, além de abrir espaço para outros que, por falta de regulamentação federal, não puderam ser implementados.

Em última análise Estatuto da Cidade representa uma conquista importante atingida pelo movimento de Reforma Urbana, no entanto só a implementação nos municípios dos instrumentos nele instituídos, como é o caso do Estudo de Impacto de Vizinhaça, e a participação da sociedade nesse processo poderão demonstrar resultados que serão avaliados ao longo do tempo. As palavras de ROLNIK (2002) interam o significado do Estatuto da Cidade:

“ O Estatuto abarca um conjunto de princípios – no qual está expressa uma concepção de cidade e de planejamento e gestão urbanos – e uma série de instrumentos que, como a própria denominação define, são meios para atingir as finalidades desejadas. Entretanto, delega – como não podia deixar de ser – para cada um dos municípios, a partir de um processo público e democrático, a explicitação clara destas finalidades. Neste sentido, o Estatuto funciona como uma espécie de “caixa de ferramentas” para uma política urbana local. É a definição da “cidade que queremos”, nos Planos Diretores de cada um dos municípios, que determinará a mobilização (ou não) dos instrumentos e sua forma de aplicação. É, portanto, no processo político e no engajamento amplo

(ou não) da sociedade civil, que repousará a natureza e a direção de intervenção e uso dos instrumentos propostos no Estatuto.”

1.4. ESTATUTO DA CIDADE

A primeira proposta para o Estatuto da Cidade surgiu por iniciativa do senador Pompeu de Souza, do PMDB-DF, por meio do Projeto de Lei 181 em 1989 onde teve colaboração de urbanistas na composição do texto original. O projeto teve rápida tramitação no Senado sendo aprovado no ano seguinte, quando foi remetido à Câmara Federal onde permaneceu paralisado durante uma década. Em 1999 o deputado Inácio Arruda foi designado relator e com ajuda de Ronaldo Coelho, deputado do PSDB-RJ sistematizou emendas e consultou movimentos e entidades ligadas aos problemas urbanos. Dessa análise resultou um projeto substitutivo, o de número 5788, que foi encaminhando ao Senado, onde tramitou rapidamente, ficando como relator o senador Mauro Miranda, do PMDB-GO, que o reiterou com subsequente aprovação da Câmara em junho de 2001.

Como já mencionado o Estatuto da Cidade vem a disciplinar alguns institutos do Direito Urbanístico já previstos na Constituição de 1988. De acordo com ODETE MEDAUAR (2004) o conteúdo do Estatuto da Cidade:

“Fornecer um instrumental a ser utilizado em matéria urbanística, sobretudo em nível municipal, visando à melhor ordenação do espaço urbano, com observância da proteção ambiental, e à busca de solução para problemas sociais graves, como a moradia, o saneamento, por exemplo, que o caos urbano faz incidir, de modo contundente, sobre as camadas carentes da sociedade.”

O Estatuto da Cidade, no entanto, não é auto aplicável. A implementação de seus instrumentos depende de muito trabalho por parte dos municípios para adaptação à sua realidade, com participação da coletividade na tomada de decisões, conforme enunciado pelo próprio texto do Estatuto. Vale ressaltar que o Estatuto estabelece diretrizes, que são como linhas básicas, norteadoras da efetivação da política urbanística. Essas diretrizes se dirigem a outros legisladores para que esses no âmbito municipal possam elaborar textos normativos para orientar as práticas administrativas de sua localidade.

Cabe a União legislar sobre normas gerais à cerca do Direito Urbanístico que serão destinadas aos Municípios, Distrito Federal e a seu governador, se impondo, essas normas, à legislação elaborada pelo município, inclusive aos planos diretores e aos projetos e planos decorrentes do plano diretor, todos se vinculam também às demais leis urbanísticas dos Estados e Distrito Federal. Aos Municípios cabe a competência de suplementar a legislação Federal e Estadual , onde couber, tornando-a compatível à sua realidade.

1.4.1. ASPECTOS DO ESTATUTO DA CIDADE RELEVANTES PARA O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A cerca do conteúdo existente no Estatuto vale ressaltar alguns aspectos abordados nos artigos iniciais (artigos: 1º, 2º e 3º), que se fazem necessários comentar para melhor compreensão do objeto de estudo (Estudo de Impacto de Vizinhança) dessa dissertação:

- O Estatuto da Cidade estabelece normas que não são derogadas ou moldadas pela vontade do particular, ou seja, são imperativas, não facultativas ou supletivas. Visam a atender o *interesse social*;
- A propriedade urbana tem seu uso regulado em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental. Então, não só o proprietário detém poderes absolutos sobre o uso da propriedade, mas também esse poder é regulado pelo interesse da sociedade, que pode mudar o uso e ocupação do solo. Nessa dinâmica a manutenção do equilíbrio ambiental tem muita importância, como um condicionante do uso da propriedade, pois o meio ambiente equilibrado é um direito assegurado a todos pela constituição federal (art.225, caput) MEDAUAR(2004):

“A questão ambiental e a questão urbana apresentam-se intrincadas de modo forte e o ordenamento dos espaços urbanos aparece, sem dúvida, como o

instrumento da política ambiental. A implantação de uma política não pode ignorar a questão ambiental, sobretudo nas cidades de grande porte, onde adquirem maior dimensão os problemas relativos ao meio ambiente, como, por exemplo: poluição do ar, da água, sonora, visual; lixo; ausência de áreas verdes.”

- O objetivo da política urbana é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. A cidade é o locus não somente geográfico e de mera reunião de pessoas, mas como espaço destinado à habitação, ao trabalho, a circulação, ao lazer, à integração entre os seres humanos, ao crescimento educacional e cultural (MEDAUAR,2004)
- A inclusão da idéia de *Cidades Sustentáveis* como ambientes onde o desenvolvimento urbano ocorre com ordenação, sem que haja caos e destruição e degradação. Vida urbana digna para todos.

O Estatuto da Cidade é um marco regulatório nacional para a política urbana. Ele dá respaldo constitucional a uma nova maneira de realizar o planejamento urbano. Sua função é garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana (CYMBALISTA, 2001). De acordo com o seu art. 1º deverá “estabelecer normas de ordem pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”.

De acordo com CYMBALISTA (2001):

“O Estatuto da Cidade coloca à disposição dos municípios uma série de instrumentos que podem intervir no mercado de terras e nos mecanismos de produção da exclusão.”

Também de acordo com CYMBALISTA (2001) esses instrumentos podem ser divididos em três categorias:

- *Edificação Compulsória, IPTU progressivo no tempo e Desapropriação com pagamento de dívida pública, Operações urbanas consorciadas, Transferência do direito de construir, Outorga onerosa do direito de*

construir e Direito de preempção - **Instrumentos que induzem e normatizam a forma de uso e ocupação do solo**, tendo como objetivo combater a especulação imobiliária nas cidades, diminuir a subutilização de áreas consideradas vazias induzindo o aproveitamento dos lotes pelos proprietários através da tributação pelo município;

- *Estudo de Impacto de Vizinhança, Audiências e consultas públicas, Orçamento participativo* - **Instrumentos que trazem uma nova forma de gestão** que incorpora a idéia de participação direta da sociedade nos processos de decisão sobre o destino da cidade. De acordo com o Estatuto os planos diretores dos municípios deverão prever de forma obrigatória esses instrumentos e abrir espaço para os interesses dos cidadãos nas tomadas de decisão sobre os rumos de sua cidade
- *Usucapião urbano* - **Instrumentos que ampliam as possibilidades de regularização das posses urbanas** em áreas ocupadas e ainda não tituladas, que contrariam de alguma forma os padrões da legalidade urbana.

Capítulo 2. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

2.1. CONCEITOS SOBRE: MEIO AMBIENTE, MEIO AMBIENTE URBANO, IMPACTO AMBIENTAL URBANO E IMPACTO DE VIZINHANÇA.

Para se compreender o significado de impacto de vizinhança é necessário conhecer os significados de meio ambiente, meio ambiente urbano e principalmente impacto ambiental urbano, que vêm sendo atribuídos pela literatura especializada nesse tema.

De acordo com o artigo 3º da lei 6938/81, que dispõe sobre as diretrizes da Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) o conceito de meio ambiente é:

“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”

É possível inferir de acordo com essa definição que para a PNMA o meio ambiente é um complexo que envolve processos de interação de diversas áreas como a biologia, a química e a física, onde as leis criadas pelo homem interagem nas modificações. Um meio em que a vida (de forma geral, a do homem e demais espécies) tem abrigo e regência.

MARIA CÉLIA NUNES COELHO (2005) amplia o significado do meio ambiente atribuído pela PNMA, explicando o dinamismo que existe nas relações dos componentes que o compõe, introduzindo o conceito de meio ambiente urbano:

“É o espaço socialmente construído fruto do processo de interação contínua entre uma sociedade em movimento e um espaço físico particular que se modifica permanentemente. O ambiente é passivo e ativo, é, ao mesmo tempo, suporte geofísico, condicionado e condicionante de movimento, transformador da vida social. Ao ser modificado, torna-se condição para novas mudanças, modificando, assim, a sociedade. Para a ecologia social, a sociedade transforma o ecossistema natural, criando com a civilização urbana um meio ambiente urbano, ou seja, um novo meio, um novo ecossistema, ou melhor, um ecossistema urbano no ecossistema natural.”

Então para COELHO (2005) o significado de meio ambiente urbano provém das relações entre a civilização com o ecossistema natural. MARIANA SENNA SANT'ANNA (2007) defini meio ambiente urbano como a soma de quatro tipos de meio ambiente: o natural, o artificial, o cultural e o do trabalho.

“ - Meio ambiente natural: formado por todas as formas de vida e pelos meios em que sobrevivem, incluído-se os elementos que são necessários para tal sobrevivência. Como exemplos de meio ambiente natural situado em área urbana, podemos mencionar a floresta da Tijuca localizada no Rio de Janeiro...

- Meio ambiente artificial: formado por meio ambiente ou por elementos que tenham sofrido qualquer intervenção humana, cujo resultado seja a transformação de sua essência com o objetivo de torná-los úteis às necessidades humanas. Como exemplos: shoppings centers, restaurantes, parques de entretenimentos...

- Meio ambiente cultural: formado tanto pelo meio ambiente natural, como pelo artificial, desde que tenha recebido valorização especial pela sociedade por suas características particulares. São ambientes que com o tempo receberam valor especial. Como exemplo: A cidade de Ouro Preto;

- Meio ambiente do trabalho: formado pelo ambiente de trabalho de cada um, deve ter boas condições, em razão de ser um dos ambientes que o cidadão mais frequenta durante a vida. Como exemplo: um escritório de advocacia no centro de São Paulo ou até mesmo as ruas da cidade, para quem trabalha como gari.”

Dessa forma é possível compreender que meio ambiente urbano reúne todos os espaços em que o homem criou para viver, conviver e se abrigar (artificial); onde protege e preserva (natural); aprecia e agrega valor cultural e sentimental (cultural) e transita, interage em sociedade e adquire recursos materiais para manter sua subsistência (trabalho).

MOREIRA (1997) definiu meio ambiente urbano também de forma ampla como Coelho, mencionando diversos aspectos e mesclando conceitos de diferentes áreas de conhecimentos e profissionais: biólogos, paisagistas e urbanistas. Segundo o autor:

“O ambiente urbano, para os urbanistas, compreende o conjunto das relações das atividades humanas, organizadas pelo processo social, com o espaço urbanizado e construído.

Assim com a contribuição dos biólogos, dos paisagistas e dos urbanistas é possível conceituar o ambiente urbano como relações dos homens com a natureza, em aglomerações de população e atividades humanas (dimensão social da natureza para viabilizar a industrialização), constituídas de fluxos de energia e de informação para a nutrição e biodiversidade; de percepção visual e atribuição de significado às conformações e configuração de aglomeração; e de apropriação e fruição (utilização e ocupação) do espaço construído e dos recursos naturais.”

A partir do conhecimento adquirido sobre meio ambiente e meio ambiente urbano é possível aprofundarmo-nos nos conceitos de impacto ambiental urbano apresentado por muitos pesquisadores dessa matéria, de forma análoga à feita para demonstrar os conceitos anteriores.

De acordo com o artigo nº 1 da Resolução nº1 /86 do CONANA a definição para impacto ambiental é:

“... qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:

I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

II - as atividades sociais e econômicas;

III - a biota;

IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;

V - a qualidade dos recursos ambientais.”

MOREIRA (1997) conceitua:

“Qualquer alteração produzida pelos homens e suas atividades, nas relações constitutivas do ambiente, que excedam a capacidade de absorção desse ambiente.”

De acordo com COELHO (2005),

“Impacto ambiental é, portanto, o processo de mudanças sociais e ecológicas causado por perturbações (uma nova ocupação e/ou construção de um objeto novo: uma usina, uma estrada ou indústria) no ambiente. Diz respeito ainda à evolução conjunta das condições sociais e ecológicas estimulada pelos impulsos das relações entre forças externas e internas à unidade espacial e ecológica, histórica ou socialmente determinada. É a relação entre sociedade e natureza que se transforma diferencial e dinamicamente, alterando as estruturas das classes sociais e reestruturando o espaço.”

“... Impacto ambiental é indivisível. No estágio de avanço da ocupação do mundo, torna-se cada vez mais difícil separar impacto biofísico de impacto social. Na produção dos impactos ambientais, as condições ecológicas alteram as condições culturais, sociais e históricas, e são por elas transformadas. Como um processo em movimento permanente, o impacto ambiental é, ao mesmo tempo, produto e produtor de novos impactos. Como produto, atua como novo condicionante do processo no momento seguinte. É importante considerar que as novas condições não permanecem idênticas àquelas do início do processo.”

“... O impacto ambiental não é, obviamente, só resultado (de uma determinada ação realizada sobre o ambiente): é uma relação (de mudanças sociais e ecológicas em movimento). Se impacto ambiental é, portanto, movimento o tempo todo, ao fixar impacto ambiental ou retratá-lo em suas pesquisas o cientista está analisando um estágio do movimento que continua. Sua pesquisa tem, acima de tudo, a importância de um registro histórico, essencial ao conhecimento do conjunto de um processo, que não finaliza, mas se redireciona, com as ações mitigadoras.”

O impacto ambiental urbano dentro das cidades poderá variar de acordo com a atividade impactante, o ambiente da localização e as relações humanas. Regiões de população de baixa renda sentiram mais dificuldade em lidar com situações que gerem impactos do que as regiões de alta renda. Como exemplo, assentamentos de baixa renda costumam ficar implantados em terrenos na periferia desvalorizada da cidade onde faltam: infra-estrutura, onde apresentam dificuldades como inundações, desvalorização por proximidade a indústrias e usinas, poluição sonora gerada por linhas de metrô e altos índices de criminalidade.

Para se compreender o significado de impacto de vizinhança é necessário diferenciá-lo da natureza do impacto ambiental. ROCCO (2006) explica que quando o homem busca adaptar-se a um ambiente natural, onde antes não habitava, primeiro faz mudanças nesse habitat para que possa nele sobreviver, causando assim um impacto ambiental. Porém quando já se encontra nesse espaço, em equilíbrio, em condições que geram segurança, conforto, habitação e adequação às suas atividades e dos outros, então faz nele nova modificação alterando esse equilíbrio, pode estar dessa forma dando origem a um impacto de vizinhança. ROCCO (2006) explica a diferença de impacto ambiental e impacto de vizinhança:

“Impacto ambiental é a alteração do equilíbrio do ecossistema natural e impacto de vizinhança é a alteração do equilíbrio do ecossistema artificial – formador das relações humanas.”

MOREIRA (1997) explica como ocorre a interação entre uma nova atividade que se instala num ambiente e sua vizinhança:

“Qualquer atividade instalada numa determinada localidade urbana, se relaciona com sua vizinhança como usuária de equipamentos de infra-estrutura urbana (redes de água, esgoto, energia elétrica, gás, telefones, vias, etc.); como usuária de equipamentos de comércio e serviços – inclusive transportes; como produtora de bens e serviços – inclusive habitação; e como consumidora dos recursos naturais – ar, água, solo, etc.”.

Dos muitos conceitos apresentados é possível concluir que impacto de vizinhança é um tipo de impacto ambiental urbano, que acontece sempre que há uma

alteração de equilíbrio no meio ambiente urbano. Impacto ocasionado pelo surgimento de uma nova atividade nesse meio, que no caso específico dos estudos de impacto de vizinhança será o ambiente artificial (a cidade). Essa implantação irá gerar impactos para a vizinhança (positivos ou negativos) dentro de uma área de influência que será definida de forma diferenciada para cada empreendimento, mas que afetará seu entorno imediato de forma direta e os outros pontos mais afastados da área do empreendimento, ou seja, na cidade como um todo, de forma indireta.

2.2. BREVE HISTÓRICO DOS ESTUDOS DE IMPACTOS AMBIENTAIS.

De acordo com os ensinamentos de Antônio Carlos Gusmão (2001) a avaliação de impacto ambiental (AIA) surgiu na década de 60 nos Estados Unidos como resposta às manifestações da sociedade que exigia maior participação na tomada de decisões e na gestão ambiental. O país sofria com a degradação ambiental decorrente dos processos de industrialização ocorridos no início do século XX, o que levou à sociedade a se movimentar em busca de conscientização quanto à necessidade de melhor avaliar as implantações de grandes empreendimentos industriais nas cidades. O AIA destacou-se como um instrumento amplamente discutido e adotado em países desenvolvidos ou em desenvolvimento (PORTUGAL e GOLDNER 2003).

Nos Estados Unidos o Congresso aprovou em 69 a National Environmental Policy Act (Lei Nacional da Política Ambiental). Essa lei determinou que todas as propostas de desenvolvimento de atividades, com grande potencial de impacto ambiental, de responsabilidade do governo federal ou por ele financiadas, deveriam apresentar uma declaração de impacto, a EIS – Environmental Impact Statement.

Os Estados Unidos desenvolveram amplamente os aspectos técnicos das avaliações de impacto ambiental e a França os aspectos legais, o que foi copiado nos demais países. Em 1975, nos países em desenvolvimento os AIA's passaram a ser exigência dos organismos internacionais de financiamento para a liberação dos empréstimos. No Brasil data de 1972 a primeira avaliação ambiental exigida pelo Banco Mundial para a liberação de financiamento para a construção da Usina Hidrelétrica de Sobradinho. Durante a década de 80 essa prática perdurou, no entanto essas avaliações raramente preveniram impactos ou impediram a implementação de projetos. Na legislação do Rio de Janeiro em 1977 junto com o Sistema de Licenciamento de Atividades Poluidoras - SLAP foi criado o Relatório de Influência no Meio Ambiente- RIMA, que mais tarde se tornou o hoje conhecido como Relatório de Impacto Ambiental, esse exemplo foi seguido em outros estados brasileiros, porém de forma precária, pois não havia uma legislação federal que disciplinasse a questão (GUSMÃO, 2001).

A lei federal nº 6938/81 que instituiu as diretrizes da Política Nacional do Meio Ambiente introduziu oficialmente o AIA no Brasil com a nomenclatura de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e também o SLAP, instrumentos que passaram a ser obrigatórios no país. Em 83 o Decreto nº 88351/83 atrelou o EIA ao processo de licenciamento, passando ao Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA a responsabilidade de fixar suas normas e critérios básicos. Esse conselho criou a resolução 001/86, que regulamentou as regras para a confecção dos estudos, as responsabilidades dos diversos participantes e quem deveria custear o processo.

O Sistema de Licenciamento de Atividades Poluidoras é um conjunto de leis, normas técnicas e administrativas com as obrigações e responsabilidades do poder público e dos empresários no que tange às autorizações para implantar, ampliar ou iniciar a operação de qualquer empreendimento potencial ou efetivamente capaz de causar alterações no meio ambiente.

O licenciamento ambiental e o estudo de impacto ambiental são instrumentos preventivos com o objetivo primordial de harmonizar o desenvolvimento econômico e social com a proteção do meio ambiente, propiciam a ação articulada do Estado e da iniciativa privada no combate à poluição, promovendo a implantação do desenvolvimento sustentável. Dessa forma ficam sujeitos ao licenciamento ambiental todos os empreendimentos capazes de modificar o meio ambiente, ou seja, afetar a qualidade ambiental causando qualquer forma de poluição ou utilização indevida de recursos ambientais (PORTUGAL E GOLDNER, 2003).

2.3. ORIGENS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NO BRASIL

O Estudo de Impacto de Vizinhança originou-se, basicamente das seguintes fontes, a saber:

- *Movimento Nacional pela Reforma Urbana*, constituído por várias entidades representativas dos movimentos sociais (de bairros e associações de moradores), organizações não-governamentais, entidades de pesquisa e técnicos ligados à área do planejamento urbano;
- *Constituição de 1988 com um capítulo dedicado à Política Urbana*;
- O conhecimento advindo da implementação da *Política do Meio Ambiente e seu instrumento Estudo de Impacto Ambiental e*
- A experiência de aplicação dos *Relatórios de Impacto de Vizinhança* para grandes empreendimentos em regiões como São Paulo e Porto Alegre.

A idéia de Estudo de Impacto de Vizinhança surge, pela primeira vez, nas tentativas de elaboração de legislações urbanas do final da década de 70 com a primeira versão do texto do projeto de lei nº775/83 de elaboração do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU que mais tarde foi substituído pelo projeto nº 5788/90 que deu origem ao Estatuto da Cidade. Esse projeto foi recebido com imensa expectativa pela população que acabava de sair de um período de repressão política, que foi o do Regime Militar, e agora ansiava por reformas nas normas de uso e ocupação do solo urbano. Sobre o Projeto de lei 775/83 comenta ROGÉRIO ROCCO (2006):

“O projeto de lei de desenvolvimento urbano foi elaborado em um momento de crise urbana em razão das disfunções espaciais, da segregação social do espaço e de 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.”

Também sobre o PL 775/83 explica MONIQUE ABREU DAVID (2005):

“Para o PL 775/83, o desenvolvimento urbano consistia basicamente na solução de problemas relacionados às distorções do crescimento urbano. No campo da participação popular, previa a ativa atuação fiscalizadora das comunidades interessadas no atendimento dos preceitos legais estabelecidos, permitindo a qualquer cidadão ou associação de moradores exigir, por meio do ajuizamento de ações, a cessação de atividades tendentes à ocupação ou uso indevido de imóvel urbano. A idéia central do Projeto era de dotar os administradores públicos locais e regionais de condições mais efetivas de atuação no meio urbano.”

Na década de 80 surgiram movimentos organizados por associações de moradores e movimentos de bairros, que reivindicavam por melhorias na qualidade de vida urbana nas cidades brasileiras. Entidades e movimentos ambientais também surgiram nessa época influenciados pelos encontros mundiais como a Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente e Desenvolvimento (CNUMAD) de 1972 em Estocolmo. Nessa época vários movimentos ambientais tiveram início nas mobilizações de moradores na defesa de suas áreas de vizinhança contra empreendimentos impactantes e pela criação de parques e espaços de lazer.

A Conferência de Estocolmo influenciou o Brasil na criação da lei 6938/81, que deu origem a Política Nacional do Meio Ambiente e logo após com a conseqüente criação do Conselho Nacional do Meio Ambiente, o CONAMA. Nele está previsto o instrumento que avalia os impactos no meio ambiente: o Estudo de Impacto Ambiental (EIA). Sobre esse instrumento explica ROCCO (2006):

“ O Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e seu respectivo relatório (RIMA) foram instituídos pela Resolução nº01/86 do CONAMA cinco anos após a edição da lei 6938/81. Portanto, a lei cumpriu papéis fundamentais na criação do instrumento:

1º - Com a instituição da avaliação de impacto ambiental dentre os instrumentos previstos em seu artigo 9º;

2º - Com a criação do CONAMA (órgão consultivo e deliberativo do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA), assegurando ampla participação social em seu plenário;

3º - Ao atribuir competência objetiva ao CONAMA para estabelecer exigências complementares aos processos de licenciamento ambiental.”

A união dos temas originados pelas demandas urbanas e pelas ambientais deu origem ao termo *ecologia urbana* que evocava conceitos parecidos como os que foram encontrados nas definições de *idades sustentáveis*.

O ponto alto dos movimentos de reforma urbana foi a promulgação da constituição de 1988 com um capítulo voltado para a Política Urbana, onde projeto 775/83 ressurgiu de certa forma. Os artigos 182 e 183 orientaram a criação de instrumentos que contemplavam um modo de gestão democrática das cidades e esboçavam princípios de participação do cidadão na reforma da cidade o que viria a ser uma das principais características do Estudo de Impacto de Vizinhança.

As diretrizes da Política Urbana traziam um objetivo de inspirar um conjunto de normas e princípios que comportavam os interesses sociais voltados aos assuntos da cidade e da propriedade, que dessa forma encontram um amparo constitucional pela primeira vez. Isso criou um fortalecimento da cidadania e legitimou os movimentos que lutavam por reforma urbana no Brasil. Não só a Política Urbana mereceu destaque na Constituição de 1988, como também a Política de Meio Ambiente. Sobre esse tema e o papel dos municípios destaca DAVID (2005):

“A Constituição Federal de 1988 contempla um capítulo sobre política urbana, outro sobre o meio ambiente e aumenta a responsabilidade dos municípios em relação à questão urbana. Desta forma, dois caminhos paralelos são trilhados, no texto constitucional, pela preocupação com a garantia de acesso à cidade para todos, campo da política urbana, e pela preocupação com a qualidade ambiental, campo da política ambiental.”

No entanto o conteúdo dos artigos 182 e 183 necessitava da criação de uma legislação complementar para tornar possível uma futura implementação pelos municípios de instrumentos urbanos como o Estudo de Impacto de Vizinhança. De forma imediata foram aplicados Planos Diretores em municípios com mais de 20 mil habitantes. Durante mais de uma década foram iniciadas várias negociações, elaborações para ajustar o projeto de lei 5788, que viria a se tornar o Estatuto da Cidade,

dentro de um clima de efervescência de idéias em torno do tema urbanismo, que na década de 90 influenciaram processos renovadores em torno da política e planejamento urbano. Muitos municípios se adiantaram e implementaram instrumentos parecidos com os que depois foram criados na lei do Estatuto da Cidade. Naturalmente o Estatuto incorporou toda essa experiência.

Em Porto Alegre já existia desde 1978 um instrumento chamado Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) que era considerado obrigatório para liberação do licenciamento urbano para grandes empreendimentos. O EVU é o anteprojeto onde são analisadas as interferências urbanas do empreendimento em si e no entorno. Em 1998 foi publicado em Porto Alegre o decreto 11978/98 que estabelece a obrigatoriedade da apresentação de EVU para empreendimentos do varejo (shoppings, hipermercados, centros comerciais) com área de venda contínua superior a dois mil metros quadrados. No EVU devem estar apresentados os impactos do futuro empreendimento sobre três aspectos: biológico, o físico e o sócio-econômico.

A experiência do município de São Paulo com Estudos de Impacto de Vizinhança iniciou com a promulgação da Lei orgânica do Município em 1990 e já trazia uma previsão de participação do cidadão nas decisões acerca do processo de licenciamento urbano para grandes obras. De acordo com Moreira (1994):

“...a Lei Orgânica do Município de São Paulo, promulgada em 4 de abril de 1990, exigiu a apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança para os empreendimentos de significativa repercussão ambiental e na infra-estrutura urbana a saber:

Artigo 159 – Os projetos de implantação de obras ou equipamentos, de iniciativa privada, que tenham, nos termos da lei, significativa repercussão ambiental ou na infra-estrutura urbana, deverão vir acompanhados de relatório de impacto urbano.

Parágrafo 1º - Cópia do relatório de impacto de vizinhança será fornecida gratuitamente, quando solicitada, aos moradores da área afetada e suas associações.

Parágrafo 2º - Fica assegurado ao órgão público competente a realização

de audiência pública, antes da decisão final sobre o projeto, sempre que requerida, na forma da lei, pelos moradores e associações mencionadas no parágrafo anterior.”

Em 1994, o município de São Paulo determinou a obrigatoriedade do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) nos termos do decreto nº 34-713, alterados pelo Decreto nº 36613/96, para alguns empreendimentos. Deveria ser apresentados RIVI para projetos de iniciativa privada ou pública cujo impacto ambiental e na infraestrutura fossem considerados potencialmente negativos e que enquadrassem nas seguintes categorias:

- I- Industrial - igual ou superior que 20 mil m².
- II- Institucional - igual ou superior que 40 mil m².
- III- Serviços/comércio- igual ou superior que 60 mil m².
- IV- Residencial - igual ou superior que 80 mil m².

Portanto o Estudo de Impacto de Vizinhança foi inspirado tanto nos ideais dos movimentos de reforma urbana como nas idéias surgidas das práticas dos relatórios de impacto de vizinhança aplicados antes mesmo da existência do Estatuto da Cidade, bem como das práticas decorridas da aplicação de Estudos de Impacto Ambiental. Todos esses interesses foram explicitados no Estatuto da Cidade com a conseqüente criação do Estudo de Impacto de Vizinhança como um instrumento fundamental para a análise da implantação de grandes empreendimentos em ambientes urbanos.

2.4. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA CONFORME PREVISTO NO ESTATUTO DA CIDADE.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento criado para promover a gestão democrática no sistema de tomada de decisão presente sempre que ocorre a implantação de grandes empreendimentos nas cidades urbanas. Segundo CYMBALISTA (2001):

“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”

O principal objetivo do EIV é o de assegurar que os interesses da vizinhança imediata a esses empreendimentos sejam ouvidos, garantidos e protegidos da ação nociva de impactos negativos no seu meio ambiente urbano. Para ROCCO (2006) o Estudo de Impacto de Vizinhança promove a participação da sociedade na avaliação da conveniência e da oportunidade de licenciamento de empreendimentos na cidade. Porém essa participação dependerá do grau de compreensão e avaliação da sociedade frente ao significado das mudanças que propõe o instrumento:

“ Naturalmente, as forças conservadoras – que foram beneficiadas por um sistema privilegiador e centralizador da gestão urbana, irão reagir no sentido de assegurar a manutenção de um *status quo* preexistente à instituição deste instrumental, tentando diminuir o campo de incidência da avaliação de impactos urbanísticos. Da mesma forma, desacostumada ao exercício da cidadania, a população poderá demorar a compreender o potencial de possibilidades de participação na gestão urbana, viabilizadas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança.”

A importância desse instrumento de política urbana para o Estatuto da Cidade é notória ao analisarmos algumas de suas diretrizes:

“II- gestão democrática por meio da participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade na

formulação, execução e acompanhamento de planos, programas de desenvolvimento urbano;

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;

VI- ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão de infra-estrutura correspondente; a deterioração das áreas urbanizadas; a poluição e a degradação ambiental;

XII- proteção preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;”

Analisando essas diretrizes verifica-se que as questões mínimas a serem abordadas no EIV, a saber: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, aparecem de forma implícita. No texto é possível perceber preocupações com:

- O planejamento envolvendo usos em proximidades incompatíveis;
- A instalação não planejada de empreendimentos que gerem aumento de tráfego de veículos;
- A degradação ambiental;
- A proteção e preservação do meio ambiente natural e construído e

- A necessidade em tornar a sociedade ciente por meio de audiências públicas sobre os impactos, negativos ou positivos, causados sempre que forem implantados de forma desordenada os grandes empreendimentos.

O Estudo de Impacto de Vizinhança ao tratar dos interesses da vizinhança na discussão da implantação de grandes empreendimentos acaba por ser um instrumento de excelência na inclusão social a romper o binômio proprietário e poder público, que era vigente antes do Estatuto da Cidade. Sobre os interesses da vizinhança, conforme CYMBALISTA (2001):

“A maneira como são utilizados os imóveis urbanos – ainda que em consonância com a Lei – não diz respeito apenas à relação entre proprietário do lote e o poder público. Cada interferência na utilização ou ocupação de um determinado lote urbano produz impactos sobre seu entorno, podendo interferir diretamente na vida e na dinâmica urbana de outros. Quanto maior o empreendimento maior o impacto que ele produzirá sobre a vizinhança.”

Ao disciplinar o EIV no Estatuto da Cidade, o legislador federal deixou livre para os municípios escolher quais seriam os empreendimentos e atividades que deveriam ser submetidos ao estudo, fato que foi alvo de críticas pelos juristas que defendem que a lei federal deveria ter citado minimamente alguns empreendimentos, que de forma obrigatória deveriam apresentar o estudo para obter licenciamento. Essa medida evitaria que alguns tipos de empreendimentos não fossem citados, dessa forma acabando por proteger interesses diversos (por exemplo: privilegiando interesses de empresários em detrimento dos interesses da vizinhança). Devido a essa brecha na legislação, tem tramitado na Câmara Federal um projeto que defende a não apresentação de EIV para templos religiosos, ignorando que este tipo de edificação é um potencial causador de impactos negativos para a vizinhança que o rodeia, à medida que é uma fonte geradora de ruídos e de tráfego de automóveis. Sobre essa omissão da lei, discorreu CARAMURU FRANCISCO (2001):

“Como norma geral que é, deveria ter relacionado um conjunto mínimo de atividades e de empreendimentos que exigissem, previamente, um estudo de impacto de vizinhança, mormente quando se sabe que, quanto maior o empreendimento ou atividade, maiores os interesses envolvidos e,

lamentavelmente, o histórico das políticas urbanas em nosso país tem sido altamente desfavorável a qualquer discussão mais ampla a respeito de tais ações.”

No entanto, o Estatuto da Cidade institui que cada município é responsável pela definição dos critérios para elaboração dos estudos e relatórios de impactos, bem como os tipos de empreendimentos que terão de apresentar o estudo. Isto ocorre para que a legislação municipal a ser criada possa se adaptar à situação particular de cada região onde será aplicada. Sobre este assunto comenta a equipe de técnicos do Instituto Pólis, em publicação que explica o Estatuto da Cidade:

“O município, com base no artigo 182 e no princípio de preponderância do interesse, é o principal ente federativo responsável em promover a política urbana de modo a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, de garantir o bem-estar de seus habitantes e de garantir que a propriedade urbana cumpra a sua função social, de acordo com os critérios e instrumentos estabelecidos no Plano Diretor, definido constitucionalmente como o instrumento básico da política urbana”.

Para o planejamento urbano da cidade o EIV representa um grande avanço, à medida que as ações voltadas para a sua realização envolvem as etapas de análise de viabilidade de execução do empreendimento dentro do uso e ocupação permitidos para a área onde será implantado, bem como adequação de funcionamento nessa área de influência, onde serão analisadas as questões mínimas de acordo com o Estatuto da Cidade. Subentende-se que o legislador municipal poderá incluir outros requisitos que julgar necessários à realidade de seu município, como explica LUCÉLIA MARTINS SOARES (2002):

“Pode-se dizer que a lista exposta no art.37 poderia ser mais extensiva, detalhando outros parâmetros de enorme valia para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. Mas não se pode deixar de lembrar que o caput do art. 37 é claro ao afirmar que o rol lá exposto não é limitativo, mas sim exemplificativo.”

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.

Dentro desta ação de planejamento urbano, que representa o EIV, é possível destacar o papel de cada um dos atores participantes, ou seja, o poder público, o proprietário/empreendedor e a vizinhança. Cabe:

- Ao Poder Público estipular “as regras do jogo”, ou seja, definir os requisitos da lei municipal regulamentadora do EIV, definir quais serão as secretarias que deverão analisar o estudo e apresentar o EIV para a população interessada, através das audiências públicas.
- Ao proprietário providenciar o estudo a ser feito por equipe técnica capacitada, apresentá-lo para ser submetido à análise das Secretarias Urbanas e oferecer contrapartidas e ou medidas mitigadoras com o objetivo de minimizar os impactos negativos e
- A vizinhança tomar conhecimento do EIV e expor seus interesses nas audiências públicas.

Em resumo, o Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento democrático de planejamento urbano que veio para dar voz ao interesses da população e, mais do que isso, disciplinar a forma de implantação de grandes empreendimentos. Não veio para inviabilizar a instalação de grandes empreendimentos (pois se sabe que o desenvolvimento urbano de uma cidade e seu progresso econômico depende em grande parte da instalação de grandes empreendimentos), mas o EIV pode ser um importante aliado para o empreendedor que busca legitimar o empreendimento sem atritos com a comunidade vizinha. Dessa forma, é de extrema importância que esse processo ocorra de maneira mais responsável possível na atuação de todos os atores envolvidos.

2.5. PÓLOS GERADORES DE IMPACTOS DE VIZINHANÇA

A Resolução nº 107/2005 do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável do município de São Paulo oferece uma definição que pode ser usada para empreendimentos que causam impactos em seu entorno:

Artigo 2º - Para fins deste decreto, atividades ou empreendimentos geradores de impacto de vizinhança são aqueles que, pelo porte ou natureza, possam causar impactos ambientais relativos à sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura urbana e viária, bem como, relativos à deterioração das condições de qualidade de vida do entorno.

Com o objetivo de desvincular do estudo de impacto de vizinhança a associação da idéia única do impacto negativo relacionado ao aumento de tráfego, que transmite a terminologia Pólo Gerador de Tráfego, ao ser relacionado aos grandes empreendimentos, sugere-se adotar a terminologia Pólos Geradores de Impactos de Vizinhança para determinar as edificações que são analisadas nos estudos de impacto de vizinhança. Essa proposta surge para tentar dar mais visibilidade aos demais impactos que podem ser gerados quando da implantação desses grandes empreendimentos, ou seja, os impactos surgidos ao examinar as outras questões mínimas que deverão ser analisadas nos estudos de impacto de vizinhança, a saber: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, ventilação e iluminação e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Ao analisar a literatura existente sobre estudos de impacto de vizinhança é possível notar que no Brasil o tipo de impacto que mais vem sendo considerado em estudos apresentados ao Poder Público é o que ocorre no sistema viário, exigindo-se em alguns casos unicamente do empreendedor que ele faça adequações no sistema viário para ter seu projeto liberado. No entanto o EIV deverá abordar outros impactos tais como: paisagísticos, os de ordem ambiental, econômica e social. De acordo com o CYMBALISTA (2001), o município além de exigir que os estudos analisem de forma mais abrangentes outros impactos, deve também estabelecer medidas para minimizá-los:

“A contrapartida a ser oferecida pelo empreendimento, em troca da possibilidade de sua realização, pode ser de várias ordens, relacionando-se à sobrecarga que ele provocará: no caso de adensamento populacional, poderão ser exigidos áreas verdes, escolas, creches ou algum outro equipamento comunitário; no caso de impacto sobre o mercado de trabalho, poderão ser exigidos postos de trabalho dentro do estabelecimento, ou iniciativas de recolocação profissional para os afetados; no caso de empreendimentos que sobrecarregue a infra-estrutura viária poderão ser exigidos investimentos em semaforização e investimentos em transportes coletivos, entre outros. O EIV também pode exigir alterações no projeto do empreendimento, como diminuição de área construída, reserva de áreas verdes ou de uso comunitário no interior do empreendimento, alterações que garanta para parte do território do empreendimento parte da sobrecarga viária, aumento no número de vagas de estacionamento, medidas de isolamento acústico, recuos ou alterações na fachada, normatização de área de publicidade do empreendimento, etc.”.

MOREIRA (1997) ao realizar, na década de 90, uma análise sobre os relatórios de impacto de vizinhança, concluiu em sua tese de doutorado que o impacto no sistema viário foi tratado em 100% dos relatórios dos 27 empreendimentos que analisou, seguido de 64% de transformações urbanísticas induzidas pelos empreendimentos; 29% questões relativas à paisagem urbana e apenas 25% de impactos sobre os recursos naturais.

Não resta dúvida sobre a importância do impacto no sistema viário para o EIV, à medida que todo empreendimento ou nova atividade gera tráfego e dessa forma um planejamento advindo de um estudo prévio pode reduzir a precariedade da circulação ao redor do empreendimento. Porém é possível que a associação do termo Pólos Geradores de Tráfego aos grandes empreendimentos possa ter ocasionado um maior peso para os impactos viários nos relatórios de impacto de vizinhança. Porém isso é uma hipótese, mas que pode ter sido de alguma forma assimilada nos vários relatórios de estudo de impacto de vizinhança já apresentados.

Os edifícios que podem ser denominados como Pólos Geradores de Impactos de Vizinhança são os mesmos que aparecem na literatura relacionada com

Pólos Geradores de Tráfego, onde dois estudiosos desse tema, PORTUGAL e GOLDNER (2003) enumeram:

“Em relação à natureza, os PGT’s abrangem: shopping centers e lojas de departamento; hipermercados e supermercados; estabelecimentos de ensino; hospitais, prontos socorros, maternidades e clínicas médicas; estádios, ginásios esportivos, autódromos, hipódromos e academias; hotéis e motéis; restaurantes, cinemas, teatros, templos, igrejas e auditórios; indústrias e oficinas; conjuntos residenciais; prédios de escritórios; pavilhões para feiras e exposições; parques e zoológicos; entrepostos e terminais atacadistas, aeroportos, portos, rodovias e garagens.”

Também é possível citar outros PGIV’s que não aparecem na lista acima de PGT’s, tais como: os cemitérios, os presídios, as estações de metrô e os terminais de ônibus urbanos e rodoviários.

No entanto, mesmo com a tentativa de aumentar o foco no tratamento de outros tipos de impactos em Estudos de Impacto de Vizinhança, que não sejam somente os causados pelo aumento de tráfego ao redor de grandes empreendimentos. Não se deve menosprezar a enorme contribuição e avanço do trabalho realizado pelos estudiosos do tema Pólos Geradores de Tráfego, sobretudo para a experiência na caracterização de edificações que poderão ser classificadas como pólos geradores de impactos de vizinhança. O trabalho desses pesquisadores tem apresentado resultados interessantes sobre temas que podem ser relacionados ao Estudo de Impacto de Vizinhança. Como exemplo, temos a pesquisa de Érika Kneib e Paulo César Marques sobre uso e ocupação do solo e valorização imobiliária em áreas próximas a PGT’s. Outros estudos abordam o mapeamento da área de influência dos impactos causados por PGT’s, no caso específico dos Shopping Centers, nos quais destacam, de acordo com PORTUGAL E GOLDNER (2003), os estudos: da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (1983), de Grandó (1986), de Mussi et al (1988), de Silveira (1991), de Soares (1990), de Goldner (1994), de Cox Consultores (1984), de Marco (1994) e de Martins (1996). Todo o trabalho realizado por esses pesquisadores

representa um ferramental conceitual importante para a elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança, onde a delimitação da área de influencia mostra-se de grande dificuldade conforme explica MOREIRA (1997):

“A delimitação empírica da “vizinhança” atingida ou afetada por determinado impacto apresenta várias dificuldades. Em primeiro lugar, a extensão da vizinhança varia conforme a natureza do impacto. Um mesmo empreendimento tem impacto sobre o tráfego em uma área determinada, e tem impacto sobre a infra-estrutura em área diferente desta. Há, portanto, para a mesma fonte, várias áreas de influência, ou seja, várias vizinhanças, conforme a natureza da relação constitutiva do ambiente. Em segundo lugar, o impacto enfraquece com a distância da fonte do impacto. O problema é definir a distância em que o impacto é significativo, ou seja, a distância em que o impacto não consegue ser absorvido pelo ambiente. Em terceiro lugar, a capacidade de absorção de impactos varia conforme os grupos ou classe sociais atingidas. Certas classes podem ser muito exigentes com o significado da transformação da paisagem, e outras podem não se importar com isso. Certos grupos sociais podem ser muito exigentes quanto ao nível de ruído, que para outros seria suportável. Na solução desses problemas é impossível evitar uma grande dose de arbítrio.”

O texto de MOREIRA (1997) sobre a área de influência revela a complexidade de informações que estão envolvidas na pesquisa dos muitos tipos de impactos associados aos grandes empreendimentos e também à capacidade desses em afetar ao mesmo tempo diferentes tipos de ambientes e grupos sociais. O que afirma a importância de se definir corretamente nas legislações que instituem o estudo de impacto de vizinhança quais são as edificações pólos geradores de impacto de vizinhança que deveram obrigatoriamente apresentar esses estudos e também os tipos de impactos que deverão ser a elas relacionados.

2.6. QUESTÕES MÍNIMAS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Como já mencionado no capítulo 2.2, que esclarece o significado do Estudo de Impacto de Vizinhança, as questões mínimas a serem observadas quando da elaboração desse estudo são, de acordo com o artigo 37 do Estatuto da Cidade: Adensamento Populacional, Equipamentos Urbanos e Comunitários, Uso e ocupação do solo, Valorização Imobiliária, Geração de Tráfego e demanda por transporte público e Paisagem Urbana e patrimônio natural e cultural. SANT'ANNA (2007) explica que a legislação específica municipal deverá esclarecer em que momento no EIV esses pontos deverão ser identificados. Nas fases de avaliação de impactos, os impactos relativos a cada um desses requisitos deverão ser tratados. Dessa forma, torna-se importante explicar cada uma dessas questões mínimas.

2.6.1. Adensamento Populacional

A quantidade de pessoas existentes na cidade (densidade demográfica) altera as condições de vida da população, determina se a cidade pode ou não garantir a qualidade e condições mínimas de moradia, de trabalho, lazer e infra-estrutura, relacionando-se intimamente com esse último fator.

SANT'ANNA (2007) esclarece que o provimento de equipamentos e serviços públicos, necessários para a garantia da qualidade de vida e do bem estar social da população local dependerá do adensamento populacional que o empreendimento causar.

Como objeto de análise de impactos deve ser observado além da influência de sobrecarga que o adensamento gera sobre a infra-estrutura, como também os incômodos da movimentação urbana advindos dos fluxos originados por população provisória decorrente de atividades e serviços ou comércios, ou por população permanente decorrente do uso residencial.

Aumentos sazonais de adensamentos urbanos ocorrem, por exemplo, em cidades litorâneas nos períodos de alta temporada. Se a região não comportar esse

aumento, ou seja, não tiver infra-estrutura voltada para essa demanda terá um impacto originado por adensamento populacional, tendo dificuldades em suprir, por exemplo, com água, tanto a população permanente quanto a população sazonal (turistas). A implantação de condomínios com residenciais em áreas já suficientemente adensadas gera um impacto típico de adensamento populacional.

2.6.2. Equipamentos Urbanos e comunitários

A Associação Brasileira de Normas e Técnicas (ABNT) em seu documento NBR9284 conceitua equipamentos urbanos como sendo todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados.

A Lei federal 6766/79 - Capítulo II: Dos requisitos urbanísticos para loteamento, diz em seu artigo 4º e 5º:

*Artigo 4º § 2º - Consideram-se **comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.***

Artigo 5º - O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

*Parágrafo Único - Consideram-se **urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.***

De acordo com SANT`ANNA (2007) “a qualidade de vida da população deverá melhorar ou pelo menos ser preservada com a instalação do empreendimento ou da atividade objeto do estudo. Para tanto, os impactos deverão ser analisados profunda e especificamente para que tais objetos sejam alcançados.”

A quantidade de equipamentos urbanos a ser instalada dependerá do adensamento populacional e do tipo de empreendimento. No estudo devem ser

analisados quais tipos de equipamentos urbanos serão instalados, bem como a quantidade, se já existentes, o estudo deverá apontar se devem ser aumentados para atender a demanda gerada pelo empreendimento.

2.6.3. Uso e ocupação do solo

A forma de usar e ocupar o solo dentro de uma cidade é norteada pelo o que foi estabelecido na lei de zoneamento. Nessa lei está determinado o que deve ser instalado de acordo com as características de ocupação de cada zona urbana definida, bem como os índices urbanísticos a serem obedecidos a fim de se estabelecer a forma de ocupação mais adequada para o imóvel na área a qual pretende ser implantado.

De acordo com CYMBALISTA (2001), o zoneamento apesar de ter sido capaz de garantir a proteção e a qualidade de vida em alguns bairros, não é capaz por si só de mediar todos os conflitos de vizinhança. Em outras palavras, mesmo que haja uma lei de zoneamento impedindo a instalação de um empreendimento com atividade considerada incompatível para aquela determinada área e vizinhança, ainda assim haverá a possibilidade desse mesmo empreendimento causar algum efeito negativo imprevisto para aquela vizinhança. Sobre essa possibilidade comenta SANT'ANNA (2007):

“Quando falamos de Estudo de Impacto de Vizinhança, tratamos de tipos de empreendimentos e de atividades de grande porte, que ainda que estejam em zonas permitidas, podem causar impactos prejudiciais à vizinhança.”

Essa questão é importante para o Estudo de Impacto de Vizinhança porque dentro da análise a ser realizada nele é que deverá ser comprovado se o empreendimento analisado está ou não compatível com a área onde pretende ser implantado, de acordo com os limites definidos no zoneamento para área - atendendo principalmente às condições de infra-estrutura existente, ou seja, às capacidades dos equipamentos urbanos instalados, bem como às características de adensamento populacional.

A importância do uso e ocupação do solo é tal que os municípios que já definiram suas leis sobre Estudo de Impacto de Vizinhança também definiram quais

empreendimentos devem obrigatoriamente apresentar esse estudo. Edificações que já trazem implícitos seu potencial de impacto, tais como as de uso: residencial (condomínios horizontais, prédios de apartamento), comercial (shopping centers e hipermercados, postos de gasolina), coletivo (centros de convenções, estádios, igrejas) e institucional (universidades, hospitais); devem ser objetos de análise independente do porte ou zona de implantação.

2.6.4. Valorização Imobiliária

A instalação de um novo empreendimento pode causar a valorização dos outros imóveis vizinhos ou a desvalorização, e isso ocorre devido aos impactos que a nova atividade poderá causar ao ambiente, que muitas vezes o modifica de forma negativa ou positiva para a vizinhança.

A valorização imobiliária pode ser compreendida como o incremento no valor de um bem imóvel. Os fatores que desencadeiam essa valorização são diversos: incremento de investimentos no setor, benfeitorias realizadas, desenvolvimento industrial e comercial do local onde está situado o imóvel, expansão do perímetro urbano, dentre outros. Já a desvalorização pode reger-se pela lei da oferta e da procura; pela construção de indústrias poluentes na área de vizinhança do imóvel, que o afete causando a diminuição de seu preço de mercado. Outros fatores são a falta de vias, dificultando o acesso ao imóvel; um empreendimento que gere barulho além do conveniente para a vizinhança, tais como um templo religioso ou uma casa de shows noturna.

A valorização imobiliária pode ser decorrente do investimento do poder público em determinada área ou de sua regulação nos planos diretores locais. Com a avaliação do impacto de vizinhança gerado pelo empreendimento nessa questão será possível controlar se o imóvel está cumprindo a sua função social na cidade, de acordo com que se esperava quando seu uso foi permitido na legislação municipal para aquela região.

O empreendedor deve criar uma atmosfera de integração entre seu empreendimento e a vizinhança, com investimentos para dar qualidade nas áreas da

redondeza desde a sua instalação até a fase de funcionamento. Agindo dessa forma promoverá maior aceitação do empreendimento pela vizinhança. Um contato maior entre essas partes acarretará qualidade para o novo ambiente surgido entre as edificações e causará valorização de todas as edificações envolvidas. A esse respeito comenta SANT´ANNA (2007):

“Tanto o empreendimento em si como os investimentos em prol de sua instalação deverão incentivar a socialização da área do entorno, o que acarretará na valorização imobiliária. Ora quanto mais utilizado, mas valorizado ficará o empreendimento e sua vizinhança.”

2.6.5. Geração de Tráfego e demanda por transporte público

A instalação de grandes empreendimentos dentro da cidade implica em quase todas as situações em um decréscimo na qualidade do trânsito das vias locais e num aumento da quantidade de viagens na sua área de influência direta e indireta. Essas edificações ficaram conhecidas, devido a essas características, como Pólos Geradores de Viagens ou Pólos Geradores de Tráfego.

Segundo PORTUGAL e GOLDNER (2003):

“Pólo Gerador de Tráfego está associado a locais ou instalações de distintas naturezas que têm em comum o desenvolvimento de atividades de um porte e escala capazes de produzir um contingente significativo de viagens.”

De acordo com a o Decreto Municipal nº 15.980/79, São Paulo, artigo 19, parágrafo 1.º:

“Consideram-se pólos geradores de tráfego as edificações ou instalações que exercem grande atratividade sobre a população, mediante a oferta de bens e serviços, gerando elevado número de viagens, com substanciais interferências no tráfego do entorno e a necessidade de grandes espaços para estacionamento ou carga e descarga”.

A importância dessa questão levou vários municípios brasileiros, tais como, São Paulo, Curitiba e Rio de Janeiro, a criarem leis e critérios para caracterizar esses empreendimentos, disciplinando dessa forma sua implantação. São Paulo é o município com estudos mais relevantes e avançados, chegando a caracterizar os empreendimentos de acordo com suas atividades e também os diferenciando por porte:

- a) os micropólos, cujos impactos isolados são pequenos, mas quando agrupados podem se tornar bastante significativos;
- b) os macropólos, construções individualizadas, cujos impactos causados são maiores e expressivos, e merecem, conseqüentemente, uma atenção especial.

O estudo de geração de viagens e demanda por transporte público é um dos pontos mais importantes a ser considerado nas análises dos Estudos de Impacto de Vizinhança. A legislação municipal que disciplina o EIV deve estar em consonância com o que já foi descoberto sobre Pólos Geradores de Tráfego, pois os critérios de classificação dos empreendimentos definidos como PGT's também levará a uma classificação dos empreendimentos que deveram apresentar os estudos de impacto de vizinhança obrigatoriamente.

Um critério importante para a definição da necessidade sobre estudos de impacto e de acessibilidade de um empreendimento é oferecido pelo ITE – Institute of Transportation Engineers (1987):

- c) O número adicional de viagens geradas na hora de pico é superior a um dado limite;
- d) O número adicional de viagens geradas ao longo do dia é maior que um valor específico;
- e) O empreendimento ultrapassa certo tamanho, em termos de superfície ou unidades;
- f) A realocação de usos do empreendimento supera um determinado porte;

- g) A área é sensível aos potenciais impactos e sofre congestionamento;
- h) O julgamento e critérios da equipe do órgão público.

Outros critérios importantes são os definidos pelo Report on traffic access and impact studies and impact for site development (ITE, 1989) que recomenda a geração de 100 ou mais viagens veiculares para o empreendimento ou a partir dele durante o período de pico nas vias adjacentes, o que pode comprometer o funcionamento dessas vias alterando seu nível de serviço. A Companhia de Engenharia de Tráfego-CET-SP (2000) determinou a oferta de vagas de estacionamento de um empreendimento como um fator chave para o estudo de geração de viagens e também para defini-lo com um PGT: desde 1987 considera como “todo o projeto de edificação não residencial que prevê áreas de estacionamento com 80 ou mais vagas nas áreas especiais de tráfego (regiões e vias da cidade que apresentam saturação da capacidade de escoamento de veículos) e com 200 ou mais vagas no restante da cidade”. Finalmente o Código de Obras e Edificações de São Paulo acrescentou a essas definições edificações cujos usos determinam impactos não necessariamente decorrentes do número de vagas de estacionamento, como locais de reunião (para um número de pessoas ≥ 500), clubes e escolas (de área $\geq 7500\text{m}^2$) e conjuntos residenciais (com números de vagas ≥ 500) (PORTUGAL E GOLDNER, 2003).

Não só a classificação dos empreendimentos como Pólos Geradores de Tráfego na literatura que estuda esse assunto é importante para ser observada nas legislações que definirão quais os empreendimentos com potenciais de impacto e que por tanto devem apresentar Estudos de Impacto de Vizinhança, mas também essas legislações devem estar atentas à exigência de estudos para a previsão de demanda por transporte público. Não basta nos EIV's constar apenas a indicação de paradas de ônibus existentes ou de linhas que percorrem as vias próximas aos empreendimentos. Nesses estudos deverá haver previsões de demandas por transporte fundamentadas em pesquisas comportamentais com a população que se utilizará desse empreendimento, bem como das que já utilizam as linhas de transporte local. A partir da observação do comportamento dessa amostra podem-se desenvolver modelos que repliquem esse

comportamento através de equações matemáticas. Prever a demanda é prever o comportamento das pessoas, de acordo com FERRONATO (2002). Essa mesma autora demonstra em sua dissertação um esquema de MANHEIM (1979) apresentado na figura 2.1, que explica essa afirmação.



Figura 2. 1 -Esquema de Manheim – Comportamentos que influenciam escolhas de viagens

Quando da implantação de um novo empreendimento é certo que a demanda por transporte público e o tráfego deverão aumentar devido ao adensamento populacional causado pelas novas atividades, bem como a necessidade de sinalização, semáforos, redefinição de geometria de vias, previsão correta de estacionamento, de um plano de medidas mitigadoras e ou compensatórias que ficaram a cargo do empreendedor. Dessa forma, um Estudo de Impacto de Vizinhança que traga uma análise séria sobre geração de tráfego e demanda por transporte público, faz-se necessário como uma ferramenta fundamental para que esses fatores não venham a causar condições precárias de circulação e de acessibilidade na vizinhança.

2.6.6. Paisagem Urbana e Patrimônio Cultural e Natural

O conceito de patrimônio pode ser descrito como aquilo que foi herdado e que sobrevive do passado, ou seja, memória do passado que se inscreve no presente. De acordo com o artigo 1º da 17ª Conferência Geral da Unesco de 1972, são considerados como Patrimônio Histórico, Cultural e Natural:

“a) os monumentos: obras arquitetônicas, de escultura, ou de pintura monumentais, elementos ou estruturas de natureza arqueológica, inscrições, cavernas e grupos de elementos, que tenham um valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência.

b) os conjuntos: grupos de construções isoladas ou reunidas que, em virtude de sua arquitetura, unidade ou integração na paisagem, tenham um valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte e da ciência.

c) os lugares notáveis: obras do homem ou obras conjugadas do homem e da natureza, bem como as zonas, inclusive lugares arqueológicos, que tenham valor universal excepcional do ponto de vista histórico, estético, etnológico ou antropológico.”

Já de acordo com a instrução nº 1 do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, bem cultural é “Elemento que por existência e característica possua significação cultural para a sociedade – valor artístico, histórico, arqueológico, paisagístico, etnográfico - seja individualmente ou em conjunto”.

As duas definições anteriores demonstram a importância do patrimônio cultural, natural e histórico como elementos essenciais formadores da memória coletiva e da identidade do homem em relação ao meio ambiente no qual se encontra inserido. HUBBERT (2006) reforça a importância dessa interação homem/meio ambiente cultural para a qualidade de vida do ser humano quando cita José Afonso da Silva ao definir meio ambiente como sendo “a interação do conjunto de elementos naturais, artificiais e culturais que propiciem o desenvolvimento equilibrado da vida em todas as suas formas”.

Sabe-se que tanto o patrimônio cultural, natural ou histórico estão passíveis de degradação promovida pela ação do homem no decorrer da evolução de sua vida social, urbana e econômica na cidade. Um exemplo disso é a implantação de novas edificações com estilos arquitetônicos diferenciados ao do estilo arquitetônico predominante, como já aconteceu em cidades como Ouro Preto e também demolições de edifícios históricos como o Palácio Monroe do Rio de Janeiro, que deu lugar a uma praça para a estação de metrô da Cinelândia (figura 2.2). Nesses casos a nova

edificação, ao ser implantada, deve respeitar as características do meio ambiente ao qual será integrada, para que não seja um agente modificador da paisagem urbana local e um destruidor da memória coletiva da população em relação àquele lugar. Um exemplo de boa implantação, onde a opinião da população sobre a paisagem urbana foi considerada no Estudo de Impacto de Vizinhança, é a do Shopping Pátio Higienópolis em São Paulo (figura 2.3). Esse empreendimento teve sua construção inicialmente rejeitada por um movimento da vizinhança, que acreditava que o empreendimento atrairia o caos urbano para um bairro considerado tranquilo. Porém, a proposta arquitetônica para o Shopping, inspirada na arquitetura europeia clássica do século XIX típica naquela localidade, e também sua expansão que levou em conta a revitalização dos casarões vizinhos, nesse mesmo estilo, (ver figuras 2.4 e 2.5) conquistou a aprovação da vizinhança. De acordo com pesquisa de opinião local realizada pelo empreendedor o Grupo Malzoni, hoje o Shopping é bem visto e a vizinhança totaliza 51% de sua freguesia. E isso ocorreu devido à implantação que respeitou a opinião dos moradores locais, oferecendo contrapartidas, tais como: diminuição de poluição visual pela restrição a anúncios publicitários, manutenção das áreas verdes próximas, restauração dos casarões, diminuição da dimensão do próprio empreendimento para respeitar o recuo em relação à rua, semaforização com garantia de respeito aos pedestres e linhas de ônibus para apoio ao público.



Figura 2. 2 - Demolição do Palácio Monroe para dar lugar à praça da estação de metrô da Cinelândia



Figura 2. 3 - Fachada do Shopping Pátio Higienópolis em São Paulo.



Figura 2. 4 Proposta para o Shopping Higienópolis busca ambientação com edificações vizinhas (ao fundo dessa imagem virtual aparece casarão revitalizado)



Figura 2. 5 Ampliação do Shopping Pátio Higienópolis em meio a casarões antigos.

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento importante para a preservação da paisagem urbana e também para uma maior tutela aos bens tombados localizados na área de estudo, tidos como patrimônios históricos, culturais ou naturais da cidade à medida que promove a discussão da população através das audiências públicas fazendo com o Empreendedor respeite os interesses da vizinhança e considere a importância da identidade e memória que aquela população tem para com o espaço.

2.6.7. Ventilação e Iluminação

O projeto de arquitetura de uma edificação deve considerar o que foi estabelecido no código de edificações sobre as distâncias obrigatórias entre uma edificação e outra, bem como as alturas máximas permitidas para a zona em que será implantado. Essa medida torna-se importante para preservar as condições necessárias de ventilação e iluminação desse edifício em relação às outras em seu entorno.

Os Estudos de Impacto de Vizinhança devem conter informações sobre as características do micro clima onde o empreendimento pretende ser implantado. É preciso comprovar se a nova edificação irá interferir nas condições de iluminação e ventilação do entorno. Caso o estudo comprove a interferência, o empreendedor deverá propor soluções para resolver o problema, que podem incluir a modificação da proposta arquitetônica ou medidas atenuantes na forma da edificação para adequar-se às outras edificações. ROMERO (2004) explica o que influencia as condições de conforto ambiental tanto da edificação como do entorno:

“As variáveis climáticas que mais influenciam o construído, em termos de transferência de calor, são a temperatura do ar exterior, a radiação solar e a ventilação. No estudo da forma do edificado e das obstruções à incidência de radiação solar incluem-se os efeitos de protetores e sombreamentos do próprio edifício, bem como os efeitos sombreadores devidos aos edifícios vizinhos, a árvores, vegetação e à forma urbana do espaço circundante (praças, ruas, avenidas, etc.)”.

“A busca das formas urbanas mais favoráveis, quer dizer, visando à otimização desde o ponto de vista ambiental e da sustentabilidade da malha urbana, passa pela análise do conjunto de geometrias urbanas com dimensões variadas dos blocos, bem como pelo espaçamento entre os mesmos”.

A importância da iluminação e ventilação nas edificações foi levada em consideração no zoneamento instituído para a cidade de São Paulo em 2004, que

abordou sobre o controle da altura das edificações e dos afastamentos entre edificações propondo uma forma flexível para o cálculo dos afastamentos de acordo com as alturas dos prédios, ou seja, os afastamentos serão proporcionais às alturas (figura 2.6 e tabela 1), com essa medida aboliram os valores fixos que eram vigentes na legislação urbanística anterior a esse zoneamento, permitindo maior flexibilidade na implantação dos edifícios, que dessa forma poderão aproveitar a melhor insolação possível em cada terreno e também respeitar as condições de iluminação e ventilação necessárias para o entorno.

É comum que a proposta arquitetônica de uma edificação leve em conta apenas as condições internas favoráveis de conforto ambiental, seja de iluminação e de ventilação, muitas vezes ignorando os efeitos externos causados pela sua volumetria. A depender das características de revestimento escolhidas para a fachada (cor e materiais refletivos), bem como a forma de paisagismo (supressão de vegetação e excesso de calçamento); ou seja, essas escolhas podem causar conseqüências para o entorno como aumento dos níveis de calor e diminuição da umidade. O Estudo de Impacto de Vizinhança mostra-se importante para prevenir esse tipo de situação e fazer com que o empreendedor se preocupe em não prejudicar as condições de conforto ambiental do entorno.

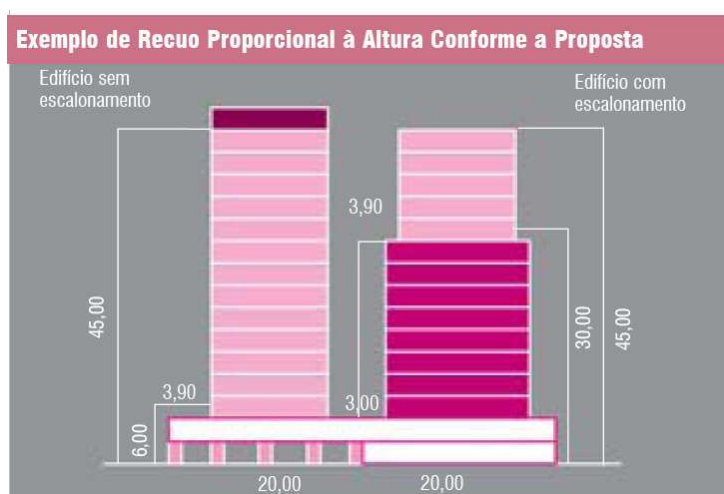


Figura 2. 6 Recuo proporcional à altura das edificações.

Fonte: O novo zoneamento ao alcance de todos. Prefeitura do Município de São Paulo, 2004.

Tabela 1 – Recuos das edificações proporcionais à altura

RECUOS DAS EDIFICAÇÕES PROPORCIONAIS À ALTURA				
Altura (3,00 m altura piso a piso)	Andares	Recuos laterais e de fundos		
		Nova Lei	Lei Anterior	Afastamentos para iluminação e ventilação conforme o Código de Obras
6 m	2	-	1,5 m em um dos lados	-
18 m	6	1,2 m (*)	3,0 m ambos os lados	0,20 m
30 m	10	2,4 m (*)	3,0 m ambos os lados	1,60 m
45 m	15	3,9 m	3,0 m ambos os lados	3,35 m
60 m	20	5,4 m	3,0 m ambos os lados	5,10 m
66 m	22	6,0 m	3,0 m ambos os lados	5,80 m

Fonte: O novo zoneamento ao alcance de todos. Prefeitura do Município de São Paulo, 2004.

Na figura 2.7 mostra-se um exemplo onde o partido arquitetônico da edificação considerou uma proposta paisagística na qual foi suprimida a vegetação local (grama e árvores), adotando em seu lugar calçamento ao redor das edificações. Esse tipo de implantação tende a gerar um aumento de temperatura para o entorno.



Figura 2. 7 Conjunto Cultural da República: exemplo de supressão da vegetação com consequente aumento dos níveis de calor.

Fonte: http://pt.wikipedia.org/wiki/Complexo_Cultural_da_Rep%C3%BAblica

2.7. DIFERENÇAS E SIMILARIDADES ENTRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

Existem muitas semelhanças entre os dois instrumentos EIA e o EIV, o que não poderia deixar de ser diferente, pois um de certa forma deriva do outro. Certamente pode se considerar que o EIV é como se fosse um “irmão mais novo” do EIA; à medida que possui muito do seu “irmão mais velho”, porém com algumas diferenças herdadas de suas origens. DAVID (2005) explica a importância desses dois instrumentos para a avaliação de grandes empreendimentos bem como a forma de inserção deles no Estatuto da Cidade:

“...O Estatuto da Cidade, por sua vez, insere claramente a preocupação ambiental junto com a preocupação com a política urbana, ao instituir em seu artigo 4º, inciso IV, dois estudos destinados a assegurar a preservação do meio ambiente urbano: o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

A obrigatoriedade desses estudos significou um marco na direção do desenvolvimento sustentável no Brasil, dado que, até meados da década de 80, nos projetos de empreendimentos apenas eram consideradas as variáveis técnicas e econômicas, sem qualquer preocupação mais séria com o meio ambiente e, muitas vezes, em flagrante contraste com o interesse público. A incorporação pelo Direito Brasileiro desses instrumentos preventivos de tutela ambiental estimulou a participação da sociedade nas discussões democráticas sobre a implantação de projetos, contribuiu para o manejo adequado dos recursos naturais, o uso correto de matérias-primas e a utilização de tecnologia de ponta, evitando altos investimentos futuros em equipamentos de controle e monitoramento.”

O Estudo de Impacto Ambiental é um instrumento criado pela Política do Meio Ambiente e tem como objetivos primordiais os mesmos dessa política: *I- promover a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando a assegurar, no país, condições ao desenvolvimento socioeconômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da vida humana” (art. 2º da lei 6938/1981) e II – assegurar a efetividade do direito ao meio ambiente ecologicamente*

equilibrado, essencial à sadia qualidade de vida. Já a Política Urbana tem como objetivos primordiais : I- ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e II- o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental. O Estudo de impacto de vizinhança sendo um instrumento criado por essa última política urbana também prima pelo: desenvolvimento das funções sociais e ambientais da cidade e da propriedade e pela garantia do bem-estar e da qualidade de vida dos cidadão urbanos.

Pelo exposto depreende-se que ambos os instrumentos primam pela preservação do equilíbrio ambiental e pela qualidade de vida dos cidadãos. Embora nota-se uma diferença de enfoque, pois o EIA reporta-se à vida de forma geral, que pode ser compreendido como uma tentativa de assegurar que não só os interesses do homem sejam protegidos, mas também a fauna e flora, em uma noção mais abrangente de ambiente ecológico. Já o EIV é mais específico nesse sentido, pois trata do cidadão urbano e do seu ambiente urbano, no caso a cidade. Então, o EIA embora possa ser aplicado na cidade, visto que possuímos ambientes naturais em meio à cidade, como exemplo os parques e alguns trechos de florestas; tem seu espectro de abrangência mais amplo em relação ao EIV, que só é aplicado nas cidades.

O Estatuto da Cidade, no artigo 38, determina que a elaboração do EIV não substitui a elaboração do EIA. Entende-se dessa forma que ambos podem ser aplicados e exigidos para uma mesma análise e inclusive por órgãos diferentes. Esse trecho da lei constitui-se em um ponto de polêmica entre os estudiosos da matéria. Alguns defendem a complementaridade entre os estudos, outros acreditam que exigir os dois estudos dificulta o andamento dos processos de liberação das licenças ambientais e urbanas. Sobre esse tema comenta VANESCA BUZELATO PRESTES (2006):

“O Estatuto da Cidade criou o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) que não se confunde com o EIA e não o dispensa. Contudo, ambos são os instrumentos de gestão que precisam ser compatibilizados. Sendo o Município licenciador ambiental e exigindo EIA para o empreendimento ou atividade respectiva, não cabe também a exigência de EIV. No termo de referência do EIA devem constar os estudos que seriam exigidos pelo EIV.”

“Entendemos fundamental alertar para esse aspecto, porque como instrumentos de gestão que são, exigidos pelo mesmo ente federativo nas hipóteses em que os municípios são de competência de secretarias distintas da mesma Administração. As grandes críticas às legislações urbanísticas e ambiental são a ineficácia e a morosidade do processo decisório”. PRESTES, Vanesca Buzelato, Plano Diretor, Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): um diálogo. Revista de Direito Ambiental. São Paulo: 2006

DALLARI apud Mariana também defende a semelhança do EIV e EIA:

“De acordo com o Estatuto da Cidade no artigo 38 a elaboração do EIV não substitui o EIA. Embora o EIA também aborde o meio ambiente urbano o que muda é a forma de metodologia aplicada na realização do estudo, porém o EIV será sempre um EIA.”

PAULO BESSA ANTUNES (2004) concorda com a opinião de VANESCA sobre a semelhança entre os dois instrumentos e defende que o EIA poderia em situações urbanas, com algumas exceções, ser substituído pelo EIV:

“Penso que o EIV é um instrumento mais do que suficiente para que se avaliem os impactos gerados por uma nova atividade a ser implementada em área urbana – não se tratando de atividade industrial. Penso que o EIV nada mais é do que um EIA para as áreas urbanas e data vênia, creio ser completamente destituída de lógica ou razão a obrigatoriedade de ambos os estudos.”

Pedro CURVELO SAAVEDRA AVZARADEL (2005) discorda dos argumentos acima de que um instrumento excluiria o outro. Segundo ele:

“Ambos EIA e EIV visam a avaliar questões diferentes, embora intimamente relacionadas. Como os riscos produzidos por qualquer atividade o são socialmente e de maneira muito complexa, quanto maior o número de estudos multidisciplinares e sujeitos à realização de audiências públicas, maiores são as chances de o ente municipal tomar a decisão. Assim, ter-se-ão maiores benefícios e menores danos ambientais como o melhor aproveitamento das funções sociais da localidade.”

“Sendo os estudos feitos por equipes multidisciplinares e diferentes, maiores são as chances das Políticas Ambiental e Urbana alcançarem sua eficácia. Uma vez que os estudos provavelmente estarão submetidos a secretarias diferentes, as avaliações poderão correr independente e paralelamente, o que refuta a hipótese de qualquer morosidade adicional excessiva.”

De acordo com ROCCO (2006) a principal similaridade entre o EIA e o EIV seria a viabilização da gestão democrática do desenvolvimento, com a garantia da participação social nos processos de deliberação na outorga de alvarás de licenças e autorização para atividades potencialmente causadoras de degradação. Outra semelhança é a elaboração de diagnóstico prévio aos referidos estudos. Ainda segundo esse autor o EIV expressa grande potencial para “negociação urbana”, principalmente para a população que passa a ter um instrumento de consulta clara, transparente, contendo informações sólidas, quantificadas, abrangentes que darão uma noção exata sobre a implantação do empreendimento e possibilidades de impactos da área. Processo transparente é uma reivindicação dos movimentos populares, pois funcionam como importante instrumento de pressão.

Para SANT’ANNA (2007) a semelhança entre os dois instrumentos não é motivo para que um exclua o outro em casos que são necessários estudos de impactos. Pelo contrário esses instrumentos devem trabalhar juntos e em complementariedade:

“Entendemos que o artigo que determina que o EIV não dispensa o EIA apenas para a hipótese da necessidade de complementação do EIV com aspectos ambientais não identificados ou não constantes da legislação municipal urbanística, mas relevantes para o caso específico em termos ambientais.”

“Dessa forma, obviamente, um não exclui o outro. Pelo contrário, caso necessário, podem complementar-se com base um no outro, uma vez que seus objetivos são praticamente os mesmos ou muito similares.”

Um aspecto fundamental que difere os dois instrumentos está na forma de composição de seus conteúdos e exigências e também na competência de quem poderá exigí-los. No caso do EIA, esses parâmetros são disciplinados pelo CONAMA, na

Resolução nº01/86; e os órgãos competentes para exigí-lo serão: o federal, os estaduais e os municípios. Já o EIV terá seu conteúdo mínimo definido pela lei federal do Estatuto da Cidade, devendo ter esses critérios estendidos e detalhados pelo legislador municipal conforme as necessidades e realidades da localidade onde será aplicado. Seu órgão competente fiscalizador será o município. Então as leis municipais devem ser mais abrangentes que a norma geral, considerada a realidade local, visto que o Estatuto da Cidade determinou que os municípios teriam liberdade para formular a lei regulamentar do EIV respeitando os requisitos mínimos estipulados pelo Estatuto da Cidade. A cerca das competências para analisar e exigir os dois instrumentos ensina ROCCO (2006):

“O EIA será analisado na maior parte das vezes pelo SISNAMA, uma vez que a lei da Política Nacional do Meio Ambiente estabelece que a licença ambiental é, em regra, atribuição do órgão estadual do SISNAMA. Nos casos de empreendimento com impacto regional ou nacional, será o EIV sempre analisado por órgão municipal.”

As avaliações realizadas nos EIA's de acordo com a Resolução do CONAMA nº01/86 atendem a critérios mais minuciosos que os apontados no Estatuto da Cidade para o EIV. Abordam aspectos mais detalhados, embora apresentem uma repetição dos requisitos abordados no EIV, apresentando dessa forma uma análise mais completa, sobretudo dos quesitos naturais. O EIA é dessa forma o instrumento mais indicado para fazer análise de empreendimentos que ocupam áreas mais extensas da cidade. ELIANE PEREIRA RODRIGUES apud ROCCO (2006) explica:

“... compreende-se que o estudo prévio de impacto ambiental tem sido efetivamente aplicado como instrumento de planejamento e localização de empreendimentos que possam causar significativo impacto ao meio ambiente, levando-se em consideração todo local do entorno, aspectos sociais, ambientais e econômicos.”

A partir dos argumentos discutidos é possível concluir que a aplicação simultânea dos instrumentos EIA e EIV traz benefícios para a sociedade à medida que proporciona um estudo que cobrirá diversos aspectos, ainda que tenham o mesmo objeto de análise, ou seja, o mesmo empreendimento. Visto que um analisa os aspectos

urbanos (EIV), ou seja, se existem equipamentos urbanos disponíveis, se esse empreendimento será um pólo gerador de tráfego, se existe infra-estrutura no entorno, entre outros; e para o EIA ficaria a análise dos impactos ambientais naturais, como geração de gases poluentes, contaminação dos solos, destinação de lixo e esgotos. A análise feita para subsidiar um instrumento poderá ser útil para fundamentar aspectos do outro e outrora se um não influenciar o outro trará sempre aspectos complementares. Quanto à morosidade, que poderia ser ocasionada pela a exigência de dois estudos, não confere, pois ambos podem ser pedidos por órgãos diferentes e também ser executados por equipes diferentes, em um mesmo espaço de tempo. Enfim, a sociedade só tende a ganhar com a exigência dos dois estudos.

A tabela 2 resume os objetivos e objetos dos dois instrumentos estudados e comparados nesse capítulo.

Tabela 2 Comparação entre Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança.
Fonte: MARQUES, J. S. (2010)

Instrumentos	Objetos	Objetivos	Órgãos Fiscalizadores
EIA	I- promover a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando a assegurar, no país, condições ao desenvolvimento socioeconômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da vida humana” II - assegurar a efetividade do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, essencial à sadia qualidade de vida.	Empreendimentos Urbanos de grande vulto que apresentem significativos impactos ambientais para a cidade como um todo. -Indústrias - Novos núcleos urbanos	Órgão federal, estadual e municipal responsáveis pela preservação do meio ambiente. Legislação disciplinada por lei federal
EIV	Desenvolvimento das funções sociais e ambientais da cidade e da propriedade e pela garantia do bem-estar e da qualidade de vida dos cidadãos urbanos	Empreendimentos na área urbana que apresentem impactos nas suas redondezas e área de influência.	Órgão municipal responsável pela fiscalização do meio ambiente e urbana. Legislação disciplinada por lei municipal.

Capítulo 3. A EXPERIÊNCIA DA REGULAMENTAÇÃO DO EIV NOS MUNICÍPIOS DE SÃO PAULO E DE PORTO ALEGRE.

Como já mencionado em item anterior os municípios de São Paulo e Porto Alegre foram os pioneiros na elaboração de leis e decretos que trataram do assunto dos estudos de impacto de vizinhança, antes mesmo da outorga da lei que criou o Estatuto da Cidade. A experiência destes dois municípios serviu de base para que outros municípios e o Distrito Federal, por exemplo, criassem decretos e leis municipais sobre o assunto. Como enunciado no Estatuto da Cidade:

“Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privadas ou públicas em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.”

No entanto, são poucos os municípios que citaram a obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança em seus Planos Diretores e, tão pouco, criaram leis municipais. Demonstrar as experiências de São Paulo e de Porto Alegre é importante, pois nota-se ao analisarmos as legislações que já foram implementadas em outros municípios a contribuição desses dois municípios.

3.1. MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Em São Paulo, iniciaram em 1990 com a Lei Orgânica, os primeiros trabalhos com a análise de relatórios de impactos de vizinhança. Um fato importante de se notar é que a lei não exigia que se fizesse um *estudo* e sim um relatório, o que difere do que a lei do Estatuto mais tarde veio a exigir. Enquanto a lei 6938/81 que definiu os parâmetros para a elaboração de Estudos de Impactos Ambientais cria uma distinção entre o estudo e relatório; e sendo o estudo de impacto de vizinhança uma reprodução para o urbano dos preceitos encontrados nos estudos de impacto ambiental. Acredita-se que seria mais completa a experiência de São Paulo se desde o início adotasse essa tendência. Sobre esse tema comenta ROCCO (2006):

“Defendemos a necessária reprodução dos conceitos da avaliação de impactos ambientais nas novas regras referentes à avaliação impactos urbanísticos. Nesse sentido, o EIV deve se caracterizar como estudo técnico voltado para a análise do órgão municipal competente para a sua avaliação e o RIV deve ser o documento resumido dos impactos, escrito em linguagem acessível, voltado à consulta da população interessada.”

Anteriormente à lei orgânica de 90, em 1988 o Plano de Desenvolvimento integrado da Cidade de São Paulo já trazia a exigência para de Estudo de Impacto Ambiental para empreendimentos de grande efeito na área urbana, como um resultado do que fora preconizado na Resolução do CONAMA nº 01/86.

No ano de 1990, governo de Luiza Erundina, que fora eleita dois anos antes, foi criada a primeira comissão para avaliar impactos de determinados empreendimentos com base na exigência dos Relatórios de Impactos de vizinhança – RIVI. De acordo com MOREIRA (1997) como não havia muita experiência nesta matéria, foi sugerido pelo departamento conhecido à época como APROV- Departamento de Aprovação de Edificações (órgão municipal encarregado do licenciamento dos empreendimentos edifícios de médio e grande porte) um roteiro para elaboração a ser seguido. Nesse roteiro eram indicados os campos de estudo do RIVI, como: a repercussão do empreendimento sobre a paisagem urbana; sobre a movimentação de pessoas e mercadorias; sobre a infra-estrutura urbana; e sobre os recursos naturais da vizinhança. Outros pontos interessantes eram: a demonstração da compatibilidade do sistema viário e de transportes com a qualidade de viagens geradas pelo empreendimento; a demonstração da compatibilidade do sistema de drenagem com o aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais, gerado pela impermeabilização da área de intervenção; a demonstração de viabilidade de abastecimento de energia elétrica; a indicação das transformações urbanística induzidas pelo empreendimento; a inserção da obra na paisagem.

Em 1994 foi instituído um Decreto nº 34713 que veio a modificar a composição do RIVI, bem como deveria ser a constituição da equipe multidisciplinar, que faria a compatibilização de suas análises pelo trabalho conjunto de três secretarias: SEHAB- Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, a SMT- Secretaria

Municipal de Transportes e SVMA - Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

De autoria do prefeito Paulo Maluf, o Decreto nº 34713 revogou dispositivos instituídos no governo de Luiza Erundina limitando a participação social e outros instrumentos contrários aos interesses que representava anteriormente. Seu enfoque principal passou a ser a agilidade na análise e na tramitação dos RIVI's. Os relatórios que já não eram considerados estudos passaram a ser meros diagnósticos das estruturas existentes. MOREIRA citado por ROCCO (2006) explica:

“A segunda regulamentação do relatório de impacto de vizinhança, ocorrida em 1994 (Decreto Municipal 34.713/94), redefiniu seu campo de estudo. Desde então o seu conteúdo passou a ser, apenas, o fornecimento de dados necessários à análise da adequação do empreendimento às condições do local e da vizinhança, à análise das condições viárias da região e à análise das condições ambientais específicas do local e da sua vizinhança. Desde então, a avaliação de impactos foi excluída do relatório de impacto de vizinhança, e em seu lugar esse relatório passou a conter apenas “dados”.

Entretanto, este procedimento está em desacordo com a legislação federal regulamentadora da matéria, que como já vimos define o conteúdo básico dos relatórios de impacto, a saber: a caracterização do empreendimento, o diagnóstico da área de influencia e avaliação dos impactos significativos.”

De acordo com MOREIRA (1997) após a publicação do supramencionado decreto houve um conflito de interesses defendidos pelo Executivo e pelo Legislativo do Município de São Paulo. Enquanto o Legislativo defendia a entrada da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, que de acordo com a Lei Orgânica teria a competência para apreciar os relatórios de impacto de vizinhança; o Executivo (influenciado por empresários, projetistas e construtores) lutava por vetar a participação dessa Secretaria. Porém o Legislativo não sucumbiu às afrontas do Executivo e manteve a competência da SVMA para a análise dos RIVI's. No entanto essa secretaria não possuía um corpo técnico formado e experiente e as análises sofreram um retardamento nas liberações, confirmando a preocupação do Executivo, que tratou de lançar novo, o decreto 36.6613/96.

Esse novo decreto modificou os parâmetros de identificação dos empreendimentos com potencial de significativa repercussão ambiental, a exigência de RIVI's e o conteúdo do relatório. Estipulou área total de construção, aumentando-a de acordo com o tipo de empreendimento, seja ele: institucional, residencial e comercial. Ao aumentar a área dos empreendimentos acabou por excluir da obrigatoriedade muitos dos que já estavam sendo analisados pelo APROV e que viriam a ser analisados, que mesmo apresentando área menor do que fora estabelecido, apresentavam potencial de impactos, sobretudo do impacto viário.

Dispensou também das análises de RIVI's as habitações de interesse social financiadas pelo Fundo Municipal de Habitação e os empreendimentos com padrões urbanísticos aprovados pela Comissão Normativa da Legislação Urbanística – CNLU. E os empreendimentos de grande porte que foram objetos da operação interligada ente a CNLU e o West Plaza. MOREIRA (1997) enfatiza em sua tese que esses empreendimentos foram considerados fontes de impacto consideráveis. Esse autor esclareceu o conflito de interesses entre o Executivo e o Legislativo:

“Enquanto a Lei Orgânica cria o relatório de impacto de vizinhança como instrumento de controle pelo poder público e pela comunidade dos empreendimentos de significativa repercussão ambiental, e abre ao domínio público tais relatórios, o Executivo vem se empenhando em esvaziar o conteúdo destes relatórios. Isto ocorreu em 1982, com a exclusão das questões relativas ao tráfego, às transformações urbanísticas e aos recursos naturais. Ocorreu também em 1994, o Executivo vem se empenhando em reduzir os projetos sujeitos a apresentação de relatórios de impacto de vizinhança pela dispensa desses relatórios para conjuntos habitacionais de interesse social... Assim, o Executivo paulistano caminhava, e continua caminhando no sentido contrário ao da proteção do ambiente... Com esse procedimento, os empresários imobiliários podem ocultar e/ou omitir impactos previsíveis e prejudiciais à população e às atividades humanas instaladas nas imediações dos empreendimentos de significativo impacto ambiental.”

O artigo 5º do decreto 34.713/94 instituiu a aprovação dos RIVI's ao Secretário da SVMA com prévia apreciação e pronunciamento do Conselho Municipal

do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável- CADES. Em 2005 o CADES elabora a resolução nº 107 (anexo) de 27 de dezembro de 2005, que vem a enquadrar os tipos de empreendimentos que devem apresentar RIVTs, a forma como devem ser apresentados esses relatórios, respeitando legislações anteriores e finalmente exigindo o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme preconizado pelo Estatuto das Cidades, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento. Essa resolução apresenta um avanço na legislação de São Paulo a cerca desse tema, visto que acerta as arestas que foram deixadas desde as primeiras tentativas de implementação de estudos de impacto de vizinhança. Ela apresenta como avanços:

1º- Descreve quais os tipos de empreendimentos que o município considera como geradores de impacto de vizinhança, ampliando as opções de classificação por área construída e reduzindo seus valores. Dessa forma atingindo uma grama maior de edificações. Os empreendimentos são divididos em residenciais, não residenciais e industriais. Será cobrado EIV/RIVI de todas as edificações consideradas Pólos Geradores de Tráfego e das edificações de uso misto (residencial e não residencial) que possuam somatório das áreas construídas totais igual ou superior a 40000 (quarenta mil) m². Empreendimentos com projetos modificativos ou de reforma com aumento de área.

2º - Retorna a exigir que o Estudos/Relatórios sejam submetidos à Audiência Pública, obrigando o empreendedor a custeá-la se alguma associação de morador assim o exigir, essa deverá constituir um abaixo-assinado com 50 assinaturas (no mínimo) para solicitar a Audiência Pública;

3º - A publicação do edital de convocação da Audiência fica a cargo do empreendedor;

4º - Publicidade dos resultados do EIV/RIVI em Diário Oficial de São Paulo e na página da internet da Prefeitura Municipal de São Paulo;

5º - Exigência de cumprimento dos requisitos mínimos observados no EIV de acordo com o Estatuto da Cidade (incluindo definição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos, bem como das intensificadoras dos positivos);

6º - Definição do RIVI como um relatório que reflete apenas as conclusões do estudo devendo ser entregue ambos como um documento único;

7º - Definição da área de influência da vizinhança como uma faixa envoltória do empreendimento compreendendo 500 metros ou definida no EIV/RIVI.

8º - Caracterização dos itens obrigatórios que serão exigidos nos Termos de Referência

3.2. MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE

O histórico de atuação do Município de Porto Alegre em análises de impactos em grandes empreendimentos remonta de 1978 com a criação dos Estudos de Viabilidade Urbanística-EVU como instrumentos de análise de projetos com repercussões significativas sobre o ambiente urbano.

Em 1987 houve uma alteração no Plano Diretor através da lei 158/87 propondo que áreas da cidade com determinadas características pudessem ser objeto de planos conjuntos com vista à melhoria da qualidade da paisagem urbana e do aproveitamento daqueles imóveis, desde que observados o índice de aproveitamento, ausência da necessidade de redimensionamento da infra-estrutura, de rede viária, dos transportes ou dos equipamentos públicos existentes ou projetados e, ainda, ausência de prejuízo ao entorno urbano. Essa proposta permitiu que fosse possível planejar por projetos e não por aplicação da norma rígida, alterando padrões do Plano Diretor, através da avaliação do Sistema Municipal de Planejamento.

Em 1998 foi promulgada a Lei Municipal nº8267/98, que dispõe sobre o licenciamento ambiental para as atividades de interesse local. Essa lei exige Estudo de Impacto Ambiental para atividades muito similares às que são previstas no Estatuto da Cidade para o EIV, ou seja: *estudos de tráfego, impactos na infra-estrutura urbana, na qualidade de ar, no patrimônio histórico cultural, impactos paisagísticos, impactos de volumetria das edificações, impactos na paisagem urbana e estudos sócio-econômicos.*

A lei complementar nº434/99 que trata sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre criou o Estudo de Viabilidade

Urbanística (EVU) para Projetos Especiais. Esse instrumento que seria exigido para atividades que geram impactos a serem fiscalizados pelo Sistema Municipal de Gestão e Planejamento. A lista de empreendimentos nessa lei é bastante extensa, inclui inclusive templos e locais de culto, que em geral costumam ser dispensados da exigência de apresentação de estudos de impactos. Estão entre os empreendimentos: casas noturnas com área superior a 200m² de área computável; centro comercial e shopping center; centro cultural; clube; comércio atacadista e depósitos maiores e iguais à 2000m² de área computável; comércio varejistas e serviços, maiores ou iguais à 500m² de área computável; creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar; depósitos ou postos de revenda de gás, equipamentos administrativos; equipamentos de segurança pública; estabelecimentos de ensino formal; estação de radiofusão; estação de telefonia; estação de televisão; funerária; garagem comercial para 100 carros; hortomercado; hospital; industrial com interferência ambiental ; instituição científica e tecnológica; jogos eletrônicos; posto de abastecimento; supermercado; templo e local de culto em geral.

Sobre os Projetos Especiais explica WEISSHEIMER(2007):

“Este instrumento de intervenção no solo possibilita, mediante análise de comissões específicas e, por vezes, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a avaliação dos impactos de empreendimentos e atividades em função da especificidade da proposição, ou ainda a flexibilização de normas para casos com características especiais predefinidas. Para tanto, classificou os empreendimentos segundo níveis de impacto, estabeleceu pré-requisitos para a solicitação de flexibilização de normas e definiu procedimentos para o licenciamento.”

O EVU possui características semelhantes ao EIV, porém não é bastante para substituí-lo, pois o EVU constitui-se em um documento de caráter técnico administrativo necessário para a liberação do licenciamento urbanístico, analisado pelas Administrações e sem a obrigatoriedade de publicidade e de Audiências Públicas, ferindo o que prevê o Estatuto das Cidades para esses instrumentos.

Nota-se em Porto Alegre uma confusão em relação aos objetivos dos instrumentos voltados para a avaliação de impactos. Entre o que é típico das avaliações ambientais e o que é específico das avaliações ambientais em áreas urbanas. Com o passar do tempo, os Estudos de Impacto Ambientais, que são anteriores aos Estudos de Impacto de Vizinhança, acabou assumindo avaliações em áreas urbanas. Dessa forma, nesse município não aconteceu a separação entre EIA e EIV como recomenda o Estatuto da Cidade; que um estudo não substitui ou exclui o outro. Outro fato importante é que o Município passou a ter dois instrumentos para avaliar empreendimentos urbanos, o EVU e o EIA. Seria mais recomendável que o EVU fosse substituído pelo EIV, da forma que foi prevista no Estatuto da Cidade, e assim assumisse as análises que são previstas para EIA nas áreas urbanas como: estudos de tráfego; impactos na infra-estrutura urbana; na qualidade de ar; enfim, requisitos já citados anteriormente.

Outro ponto seria efetivar a exigência de Audiências Públicas e de Relatórios de Impacto de Vizinhança, a fim de incluir a participação da população nos processos de decisão de implantação e licenciamento dos empreendimentos. Os relatórios são importantes, pois neles a população toma conhecimento das características e impactos provenientes dos empreendimentos em uma linguagem de fácil leitura, adaptada a sua capacidade de entendimento.

Em 2003 foi realizada a I Conferência de Avaliação do Plano Diretor do Município de Porto Alegre com o objetivo de avaliar os três primeiros anos de aplicação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), no qual foram criados cinco grupos de trabalho para possibilitar os estudos:

- Projetos Especiais e Estudos de Impacto de Vizinhança (GT1);
- Estrutura Urbana: Programa Viário (GT2);
- Monitoramento do Plano Regulador (GT3);
- Compatibilização do PDDUA com o Estatuto da Cidade (GT4) e

- Paisagem Urbana: Áreas Especiais de Interesse Cultural e alturas (GT5).

O GT1 ficou responsável por discutir os procedimentos adotados para a aprovação dos chamados Projetos Especiais – aqueles que, segundo o PDDUA, exigem análise diferenciada, observando critérios e condicionantes específicos. Foi discutido também parâmetros sobre o Licenciamento Urbanístico, Licenciamento Ambiental e compatibilização do instrumento Projetos Especiais com o Estudo de Impacto de Vizinhança tal qual previsto no Estatuto da Cidade. Dentre as resoluções que foram tomadas por aquele grupo destacam-se:

- Resolução 02 - Recomenda-se realizar Audiências Públicas para obras de grande impacto; anterior a Licença Prévia;
- Resolução 03 - Recomenda-se que os Projetos Especiais objeto de EIV, RIMA ou EIA contemplem nos seus procedimentos de avaliação, a participação da comunidade através das instâncias de planejamento urbano previstas no artigo 44 da LC434/99;
- Resolução 25 - Recomenda-se que os Estudos de Viabilidade Urbanística de Projetos Especiais de Impacto Urbano de tipo B sejam avaliados por Estudos de Impacto de vizinhança ou por Relatórios de Impacto Ambiental ou por Estudos de Impacto Ambiental.

Pelo exposto pelo conteúdo das resoluções, fica claro o interesse do Município de Porto Alegre em implementar o Estudo de Impacto de vizinhança, conforme instituído pelo Estatuto da Cidades, ou seja da previsão de Audiências Públicas, participação da comunidade e transferência de atribuições do EVU para o EIV. No entanto falta a exigência de relatórios de impacto de vizinhança.

PARTE II

Capítulo 4. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NO DISTRITO FEDERAL E A ANÁLISE CRÍTICA DOS RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA PRODUZIDOS NO DF.

Em 1989 o Distrito Federal tem sua primeira lei dedicada à política ambiental, a lei nº 41/89 de autoria da SEMATEC (Secretaria do Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia). Em seu art. 15 essa lei traz a primeira menção ao que poderia ser relacionado ao estudo de impactos de empreendimentos considerados pólos geradores de impacto de vizinhança:

“Art. 15. Para a instalação de obra ou atividade potencialmente poluidora que possa causar significativa degradação ambiental deverá ser realizado estudo prévio de impacto ambiental, a ser efetuado por equipe multidisciplinar, independente do requerente do licenciamento e do órgão público licenciador, sendo obrigatória a informação adequada e a posterior audiência pública convocada com prazo mínimo de quinze dias de antecedência, através de edital, pelos órgãos públicos e privados de comunicação.”

Nota-se pelo texto do artigo que a lei não exigia ainda estudos de impacto de vizinhança e sim estudo de impacto ambiental, pois essa terminologia EIV só vem a aparecer na legislação do DF após a outorga da lei federal que criou o Estatuto da Cidade em 2001. A lei nº 41 do DF tem influencia na Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) número 01/86 que cobra a exigência de estudos de impacto ambiental para licenciar empreendimentos com potenciais de poluição:

“Artigo 2º - Dependerá de elaboração de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental - RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente, e do IBAMA em caráter supletivo, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente.’

A SEMATEC foi órgão que ficou com a competência para a análise dos relatórios de impacto ambiental no DF, juntamente com o IEMA-DF (Instituto de

Ecologia e Meio Ambiente do Distrito Federal), sendo ambos criados em 1989 pela lei nº 40. No decreto 12.960/90 a SEMATEC recebe a atribuição para o controle sobre o licenciamento de empreendimentos poluidores:

Art. 41 - A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como os empreendimentos capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento da SEMATEC, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Art. 43 - A SEMATEC, sem prejuízo de outras medidas, expedirá as seguintes licenças ambientais:

I - Licença Prévia (LP), na fase preliminar de planejamento do empreendimento, contendo requisitos básicos a serem atendidos nas etapas de localização, instalação e operação;

II - Licença de Instalação (LI), autorizando o início da implantação, de acordo com as especificações constantes do projeto aprovado;

III - Licença de Operação (LO), autorizando após as verificações necessárias, o início da atividade licenciada e o funcionamento de seus equipamentos de controle da poluição, de acordo com o previsto nas Licenças Prévia e de Instalação.

Em São Paulo, como já visto em capítulo anterior, surge a figura dos relatórios de impacto de vizinhança (RIVI) para a análise de impactos de grandes empreendimentos em sua Lei Orgânica de 1990, o Decreto 34.713 de 1994 veio a regulamentar esse instrumento. O texto que compõe esse decreto é praticamente repetido no artigo 4º § 4º da lei 1869/98 que cria instrumentos para a avaliação ambiental no Distrito Federal, fato que denota uma influência na composição da lei de Distrito Federal pelo o texto do decreto de São Paulo. O texto a seguir é um fragmento da lei do DF e contém idêntico texto que pode ser lido também na legislação paulista sobre esse tema:

“§ 4º O RIVI conterá, no mínimo, o seguinte:

- I - localização e acessos gerais;
- II - atividades previstas;
- III - áreas, dimensões e volumetria;
- IV - mapeamento e capacidade de atendimento das redes de água pluvial, água, esgoto e energia;
- V - levantamento dos usos e volumetria dos imóveis e construções existentes nas quadras limítrofes ao local onde será instalado o empreendimento;
- VI - sistema viário existente e capacidade de absorção da demanda gerada pelo empreendimento;
- VII - capacidade do transporte público de absorver o aumento da demanda;
- VIII - produção e nível de ruído, calor e vibração;
- IX - produção e volume de partículas em suspensão e gases gerados pelo empreendimento;
- X - produção e destino final do lixo gerado pelo empreendimento;
- XI - desmatamentos necessários e formas de recuperação da área degradada;
- XII - medidas mitigadoras necessárias para minimizar os impactos negativos.

§ 5º Se houver necessidade, em razão de características especiais do empreendimento, atividade ou projeto em análise, o órgão ambiental do Distrito Federal poderá exigir que o RIVI aborde aspectos específicos.”

A influência na legislação de São Paulo é algo importante à medida que este município já vem trabalhando desde o início da década de 90 com esse instrumento. No entanto, os comentários de MOREIRA (1999) sobre o decreto 34.713 nos mostra que a

forma como esse instrumento foi tratado nessa legislação o tornou pouco eficiente como ferramenta de análise:

“A segunda regulamentação do relatório de impacto de vizinhança, ocorrida em 1994 (Decreto Municipal 34.713/94), redefiniu seu campo de estudo. Desde então o seu conteúdo passou a ser, apenas, o fornecimento de dados necessários à análise da adequação do empreendimento às condições do local e da vizinhança, à análise das condições viárias da região e à análise das condições ambientais específicas do local e da sua vizinhança. Desde então a avaliação de impactos foi excluída do relatório de impacto de vizinhança, e em seu lugar esse relatório passou a conter apenas "dados".”

MOREIRA (1999) explica que anteriormente a esse decreto, e procurando atender às exigências da Lei Orgânica de São Paulo de 1990, a APROV- Departamento de Aprovação de Edificações sugeriu um roteiro para a elaboração de relatórios de impacto de vizinhança que indicava os campos de estudo desse relatório, a saber: a repercussão do empreendimento sobre a paisagem urbana; sobre as atividades humanas instaladas; sobre a movimentação de pessoas e mercadorias; sobre a infra-estrutura urbana; e sobre os recursos naturais da vizinhança. Este roteiro também indicava os produtos finais do relatório de impacto de vizinhança, ou seja: a demonstração da compatibilidade do sistema viário e de transportes com a quantidade de viagens geradas pelo empreendimento; a demonstração da compatibilidade do sistema de drenagem com o aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais, gerado pela impermeabilização da área de intervenção; a demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos, de abastecimento de energia elétrica; a indicação das transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento; a inserção da obra na paisagem. Enfim, atendendo a todas essas exigências os relatórios se assemelhavam a verdadeiros estudos e não a meros diagnósticos, porém uma decisão do governo de Paulo Maluf, pressionado pelo setor empresarial que desejava diminuir as exigências nas análises dos relatórios, teria simplificado os procedimentos e originado o decreto 34.713/94.

Outro ponto em comum entre o decreto de São Paulo e a lei 1869/98 DF é a pouca definição sobre quais seriam os empreendimentos que teriam que apresentar os

relatórios. Em São Paulo, outro decreto o de n.º 36.613/1996 veio a adaptar a redação do de 1994, estipulando quais seriam esses empreendimentos:

"Art. 1º - São considerados como de significativo impacto ambiental ou de infra-estrutura urbana os projetos de iniciativa pública ou privada, referentes à implantação de obras de empreendimentos cujo uso e área de construção compatível estejam enquadrados nos seguintes parâmetros:

I - Industrial - igual ou superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);

II - Institucional – igual ou superior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados);

III Serviços/comercio – igual ou superior a 60.000,00m² (sessenta mil metros quadrados)

IV - Residencial – igual ou superior a 80.000,00m² (oitenta mil metros quadrados).”

Como uma adaptação das idéias empregadas em São Paulo e também uma adequação à realidade do DF, que foi dividido em zonas urbanas e zonas rurais no Plano Diretor de 1997, a lei 1869/98 previu a apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança em empreendimentos que promovam impactos ambientais em zonas urbanas do DF, conforme descreve o artigo 4º:

“Art. 4º O relatório de impacto de vizinhança - RIVI - será exigido em empreendimentos de iniciativa pública ou privada, com impactos ambientais localizados nas zonas urbanas e de expansão urbana do Distrito Federal ou nas áreas onde seja permitido o uso urbano.’

Na definição dos empreendimentos que devem apresentar RIVI's, tanto a lei do DF quanto o decreto de São Paulo, mostram-se pouco claros e abrangentes, à medida que no caso de São Paulo ficaram isentos os empreendimentos com áreas abaixo das áreas estipuladas para cada tipo, seja residencial, industrial, serviços/comércios e institucional. Conforme comentário de MOREIRA (1999):

“Esses parâmetros desqualificam como empreendimentos com potencial de significativa repercussão ambiental: os edifícios destinados a escritórios e consultórios, cujos projetos foram aprovados pelo APROV entre abril de 1990 e dezembro de 1992, ainda que o potencial de impacto desses empreendimentos sobre o tráfego nas vias de acesso não sejam desprezível.”

No caso do DF a indefinição é ainda maior, visto que não há nem mesmo uma classificação por tipos ou por faixas de áreas em metros quadrados como foi feita para São Paulo. O ideal teria sido definir quais os tipos de empreendimentos, como sugere a literatura pesquisada sobre o tema dos Estudos de Impacto de Vizinhança e também a legislação em outros municípios brasileiros. Em São Paulo essa definição só veio a acontecer com a resolução nº 107 de 27 de dezembro de 2005. No Distrito Federal ainda não ocorreu, embora tenha havido uma tentativa com o projeto de lei 1599/2004, que se encontra ainda em tramitação na Câmara Legislativa.

O Projeto de Lei nº 1599/2004 é uma proposta de implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança no DF. Ainda de forma preliminar, esse projeto propôs: quais empreendimentos deverão apresentar EIV; a necessidade de audiência pública antes da apreciação do estudo pela população e a necessidade de formação de uma equipe multidisciplinar para analisar os estudos. Esse projeto também condicionou a concessão de alvará de construção e licenciamento para novos empreendimentos à apresentação de estudo de impacto de vizinhança. O projeto ainda deixa uma brecha para a inclusão de outros empreendimentos que não foram mencionados, quando cita no texto ainda de forma genérica que: *“outros que pela sua natureza ou seu porte possam causar sobrecarga no sistema viário, saturação da infra-estrutura, sombreamento e poluição sonora e impacto de tráfego gerado”*. Dessa forma edificações como: templos religiosos que causam impactos como aumento de tráfego nas vias e poluição sonora; e também universidades, que hoje em dia são responsáveis por congestionamentos nos horários de pico; embora não listados no texto podem ser incluídos à critério do Poder Público.

Um ponto positivo do Projeto de Lei é que esse traz um esboço de como deve ser a tramitação dos EIV's nos órgãos do DF, apontando as secretarias nas quais esses estudos devem ser analisados (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e

Habitação, Secretarias de Meio Ambiente e Recursos Hídricos e Secretaria de Transporte) e tirando a exclusividade do Instituto Brasília Ambiental (IBRAM) na análise dos estudos, como foi estipulado na lei nº 1.869/98. Fato que constitui em avanço, pois atende ao recomendado pela literatura sobre Estudos de Impacto de Vizinhança, que aponta a necessidade de uma equipe multidisciplinar para uma análise mais aprofundada das questões levantadas.

Em abril de 2009 foi aprovada a revisão do Plano Diretor Territorial do Distrito Federal; na Seção XIII esse documento institui o EIV como instrumento necessário para subsidiar a análise de pedidos de aprovação de projetos públicos ou privados dependentes de autorização ou licença urbanística e ambiental, tanto na área urbana quanto na rural; substituindo definitivamente os Relatórios de Impacto de Vizinhança. As inovações quanto ao que fora antes redigido no Estatuto da Cidade, ficam pela exigência de apresentação de EIV para os casos de: I- parcelamento do solo, condomínios urbanísticos e projetos urbanísticos com diretrizes especiais; II- hipóteses de alteração de uso e de potencial construtivo; III – operação urbana consorciada e IV- outros projetos ou situações em que haja interesse público em verificar ocorrência de impactos significativos sobre a qualidade de vida da população e sua compatibilidade com o meio. O PDOT 2009 deixa para uma lei distrital específica a definição de as bases de aplicação do EIV, procedimentos administrativos envolvidos, conteúdo forma, profissionais responsáveis pela elaboração e também os responsáveis pela análise, bem como os tipos de empreendimentos e atividades que implicarão em avaliações de seus projetos. Finaliza definindo que o EIV não substitui e nem dispensa o EIA/RIMA, porém o EIA/RIMA pode substituir o EIV, incorporando seus aspectos urbanísticos.

4.1. O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NOS PLANOS DIRETORES LOCAIS DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DO DF

Somente sete das trinta e três Regiões Administrativas (RA's) do Distrito Federal possuem Planos Diretores Locais (PDL's), são elas as RA's de: Sobradinho, Taguatinga, Candangolândia, Ceilândia, Samambaia, Gama e Guará. Entende-se por

Plano Diretor o instrumento de política urbana destinado a organizar o planejamento das cidades. A lei orgânica do DF de 1993 estabeleceu que cada RA deveria aprovar seu PDL, definindo normas específicas de ocupação de suas áreas de acordo com suas realidades. Nesses PDL's encontram-se restrições na forma de ocupação do solo que podem ser consideradas formas primitivas de ordenamento destinadas a controlar os impactos urbanos na vizinhança e a balizar os estudos para a implantação de empreendimentos nessas cidades.

4.1.2. PDL de Sobradinho.

A cidade de Sobradinho foi a primeira do DF a ter um PDL aprovado pela Lei Complementar nº 57 em 1997, mesmo ano da aprovação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal- PDOT DF. Nesse PDL foi estabelecido que a cidade fosse dividida em: Zona Urbana de Consolidação, Zona Urbana de Uso Controlado e Zona Rural de Uso Controlado; e essas zonas subdivididas em Sub-zonas onde o uso do solo é controlado obedecendo a uma classificação: I- uso permitido(atividades adequadas a subzona): a) recomendado, b) tolerado e II – uso proibido (atividades inadequadas), conforme ilustra a tabela 3. Para a concessão de aprovação de projetos e alvarás de construção nas áreas de uso tolerado ficou condicionado ao empreendedor buscar a anuência dos órgãos: de licenciamento ambiental (à época o Instituto de Ecologia e Meio Ambiente –IEMA), ao Departamento de Trânsito - DETRAN ou ao Departamento de Estradas e Rodagens DER (de acordo com sua jurisdição sob a via), a Companhia de Água e Esgoto de Brasília CAESB e a outros órgãos setoriais à critério da Administração Regional. Também foi prevista uma consulta a vizinhança imediata ao empreendimento, condicionado a liberação do empreendimento à anuência dos proprietários dos lotes vizinhos, isto é, considerando os três lotes imediatamente frontais, o lote da direita, o da esquerda e os três lotes imediatamente posteriores. Em anexo do PDL foram tabeladas as Subzonas classificando-as por atividades e tipos de uso permitidos, conforme demonstra a tabela 3 retirada do anexo II do PDL.

Tabela 3 – Classificação dos usos por atividades segundo as subzonas de uso. Fonte: PDL de Sobradinho.

SUBZONA	SETORES	PERMITIDO		PROIBIDO
		RECOMENDADO	TOLERADO	
SUBZONA CENTRAL (SZC)	Q. Central	<ul style="list-style-type: none"> • INSTITUCIONAL (<i>Regional ou Princ.</i>) Todos os tipos exceto os proibidos • COMERCIAL (<i>Regional ou Princ.</i>) Comércio de bens varejistas Prestação de serviços: Todos os tipos exceto os proibidos • RESIDENCIAL: Coletivo a partir do 1º pavimento. 	<ul style="list-style-type: none"> • INDUSTRIAL (<i>Setorial ou de Bairro</i>): vestuário, calçado e têxtil, gráfica artigos de joalheria, relojoaria, bijuteria e ótica. 	<ul style="list-style-type: none"> • INSTITUCIONAL Educação: centro de ensino fundamental e médio; universidade ou faculdade. Abastecimento e Transporte. • INDUSTRIAL Todos os tipos exceto os tolerados • COMERCIAL Prestação de Serviços: conservação, reparação, instalação e motéis. Comércio de bens atacadista • RESIDENCIAL no pavimento térreo.
	Rua 5	<ul style="list-style-type: none"> • INSTITUCIONAL (<i>Regional ou Princ.</i>) Todos os tipos exceto os tolerados e os proibidos • COMERCIAL (<i>Regional ou Princ.</i>) Comércio de bens varejistas Prestação de serviços: Todos os tipos exceto os proibidos • RESIDENCIAL: Coletivo a partir do 2º pavimento. 	<ul style="list-style-type: none"> • INSTITUCIONAL : (<i>Setorial ou de Bairro</i>) Educação: centro de ensino fundamental e médio Abastecimento • INDUSTRIAL (<i>Setorial ou de Bairro</i>) vestuário, calçado e têxtil, gráfica, artigos de joalheria, relojoaria, bijuteria e ótica. • COMERCIAL (<i>Regional ou principal</i>). Comércio de bens atacadista: Todos os tipos exceto os proibidos 	<ul style="list-style-type: none"> • INDUSTRIAL Todos os tipos exceto os tolerados • COMERCIAL Prestação de serviços: conservação, reparação, instalação e motéis. Comércio de bens atacadista: animais e carnes, bebidas, produtos de extração vegetal, material de construção, artigos de madeira e papel, combustível e derivados de petróleo. • RESIDENCIAL no pavimento térreo e 1º pavimento • INSTITUCIONAL Educação: universidade ou faculdade.

4.1.3. PDL's de Taguatinga, Candangolândia, Ceilândia e Samambaia.

Os planos diretores das quatro regiões administrativas: Taguatinga, Candangolândia, Ceilândia e Samambaia foram aprovados entre os anos de 1998 a 2001, pelas Leis Complementares números: 90, 94, 314 e 370, respectivamente. Todos esses planos tem o mesmo texto para definir como irá ocorrer o controle o uso do solo em suas regiões. Neles os usos foram divididos em: uso residencial e não residencial, sendo que no uso não residencial se encontram as atividades do tipo:

- Comercial (comércio atacadista, comércio varejista e prestação de serviços);
- Institucional (atividades de lazer, social, cultural, de culto, de educação, de administração, de transporte e circulação, e de abastecimento) e
- Industrial (atividades de produção, mediante a transformação de matérias-primas ou montagem de componentes).

As atividades de uso não residencial são classificadas como incômodas (aquelas que interferem e perturbam o meio urbano, especialmente o uso residencial) ou não incômodas (são aquelas que podem coexistir com o uso residencial, desde que ocupem área inferior a cento e cinquenta metros quadrados). As atividades não indicadas pela PDL serão analisadas por um Conselho Local de Planejamento CLP e aprovadas pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, para fins de classificação do nível de incomodidade.

O PDL atribui um nível de incomodidade para as atividades que poderão ocorrer nos lotes, que é definido pela análise da intensidade e da natureza do incômodo, sendo o nível de incomodidade diretamente proporcional à intensidade do incômodo que a atividade provocará no meio ambiente urbano. As atividades se dividem em três categorias de níveis: I - Atividade de Baixa Incomodidade - I1; II - Atividade de Média Incomodidade - I2 e III - Atividade de Alta Incomodidade - I3. A natureza de incômodo pode ser:

I - ambiental: a) geração de ruídos; b) geração de resíduos, emissões de efluentes poluidores;

II - relativa a riscos de segurança;

III - relativa à circulação: a) atração de automóveis; b) atração de veículos pesados;

IV – especial (são aquelas que apresentam pelo menos uma das naturezas de incômodo, com características especiais de interferência no meio natural ou construído ou de sobrecarga na infra-estrutura urbana existente) e

V - outras: a) visual; b) cultural ou moral; c) relativa a interferências de ondas eletromagnéticas.

Cada tipo de uso aparece classificado de acordo o seu nível de incomodidade como mostra a tabela 4.

Tabela 4 – Critério de incomodidade por uso comercial. Fonte: Anexo II do PDL de Taguatinga

USO COMERCIAL ATIVIDADE: COMERCIO (ATACADISTA)	CRITERIOS DE INCOMODIDADE							NIVEL (I)
	NATUREZA							
TIPO	Ruído	Poluição	Riscos à Segurança	Atração Veículos	Atração Veículos Pesados	Especial	Outras	
Artigos esportivos e de recreação								
Bicicletas; artigos para caça, pesca, náutica e camping; brinquedos; outros artigos esportivos e de recreação	X				X			1(a)
Livros e artigos de papelaria e escritório								
Livros; artigos de papelaria e impressos em geral; material para escritório e expediente	X				X			1(a)
Produtos diversos								
Artigos usados; cigarros, fumos e artigos de tabacaria; produtos importados; outros produtos não especificados	X				X			1(a)
Sucata	X	X			X		X	3(a)

Da mesma forma que foi estabelecida no PDL de Sobradinho a aprovação de projetos e alvarás de construção fica condicionada à anuência de órgãos públicos, sendo que o empreendedor deve apresentar um relatório contendo essa aprovação, no caso de atividades com incômodo de natureza ambiental serão analisadas pelo Instituto de Ecologia e Meio Ambiente – IEMA (atualmente IBRAM) e as atividades com incômodo de natureza relativa a riscos de segurança e relativa a circulação serão analisadas pela Secretaria de Segurança Pública, ouvido o Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF, no que diz respeito à circulação (No caso do PDL de Sobradinho são consultados o DETRAN ou o DER). Uma inovação é a cobrança de medidas mitigadoras dos empreendedores no caso de interferências nos meios natural ou construído.

O uso em cada lote da cidade é controlado por graus de restrições em mapas de uso do solo das cidades de Candangolândia, Taguatinga e Samambaia (ver figuras 4.1, 4.2 e 4.3) onde as categorias variam de:

I - Lotes de Uso Residencial Exclusivo - RE;

II - Lotes de Maior Restrição - L0;

III - Lotes de Média Restrição - L1;

IV - Lotes de Menor Restrição - L2;

V - Lotes com Restrição a Residência - L3.

Nos lotes de L0 a L3 podem coexistir atividades não incômodas junto com o uso residencial, no entanto nos lotes do tipo L0 deverá ser consultada a vizinhança para a liberação da atividade, necessitando a aprovação de 4/5 dos proprietários dos lotes vizinhos confrontantes e defrontantes ao lote do empreendedor. Consultados também o IEMA, a Secretaria de Segurança Pública e o IPDF, nos assuntos que lhes forem pertinentes.

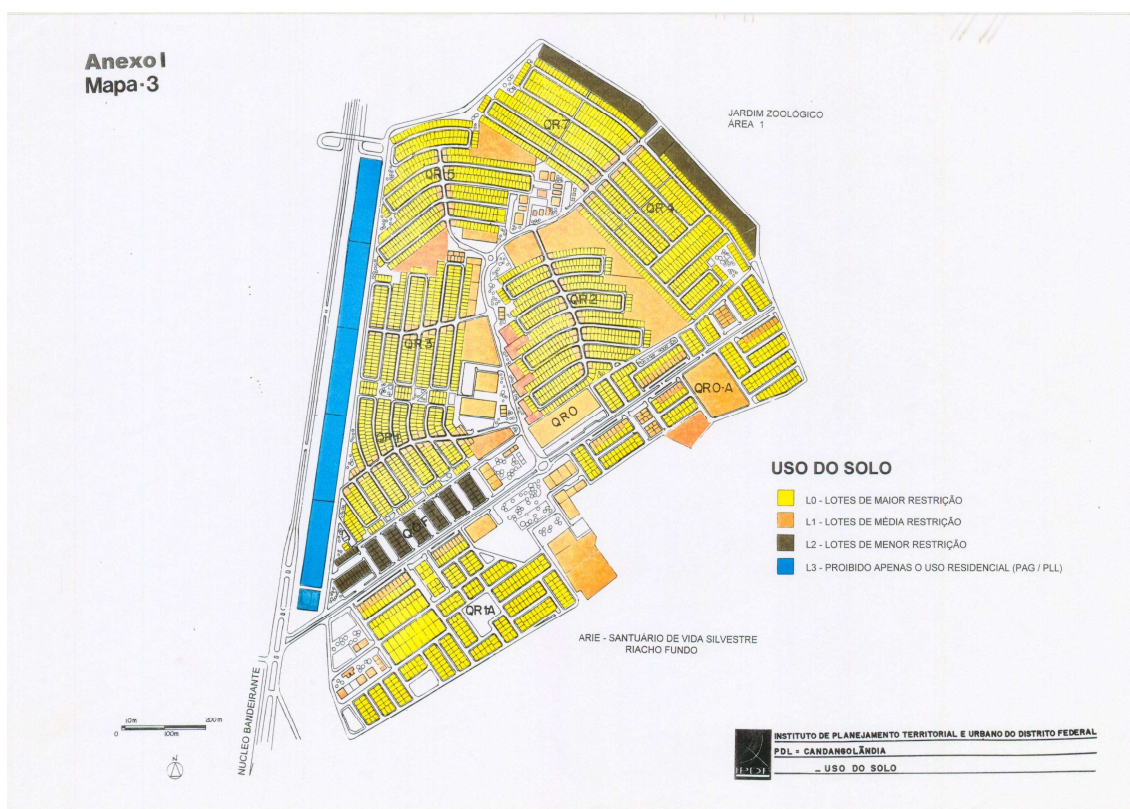


Figura 4. 1 Mapa de ocupação e uso do solo da RA Candangolândia.
Fonte PDL da Candangolândia

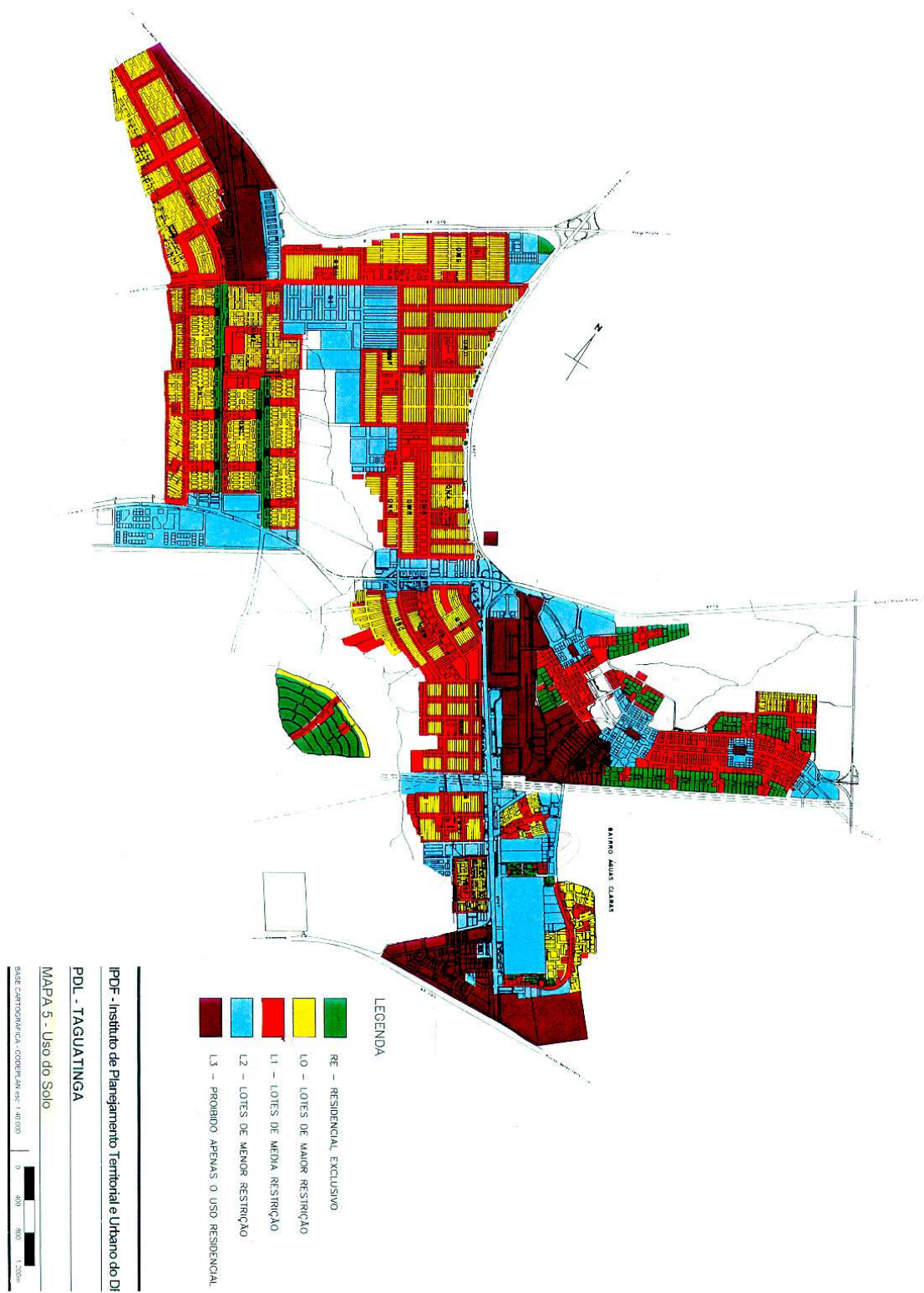


Figura 4. 2 - Mapa de ocupação e uso do solo da RA Taguatinga.
Fonte: PDL da Taguatinga.

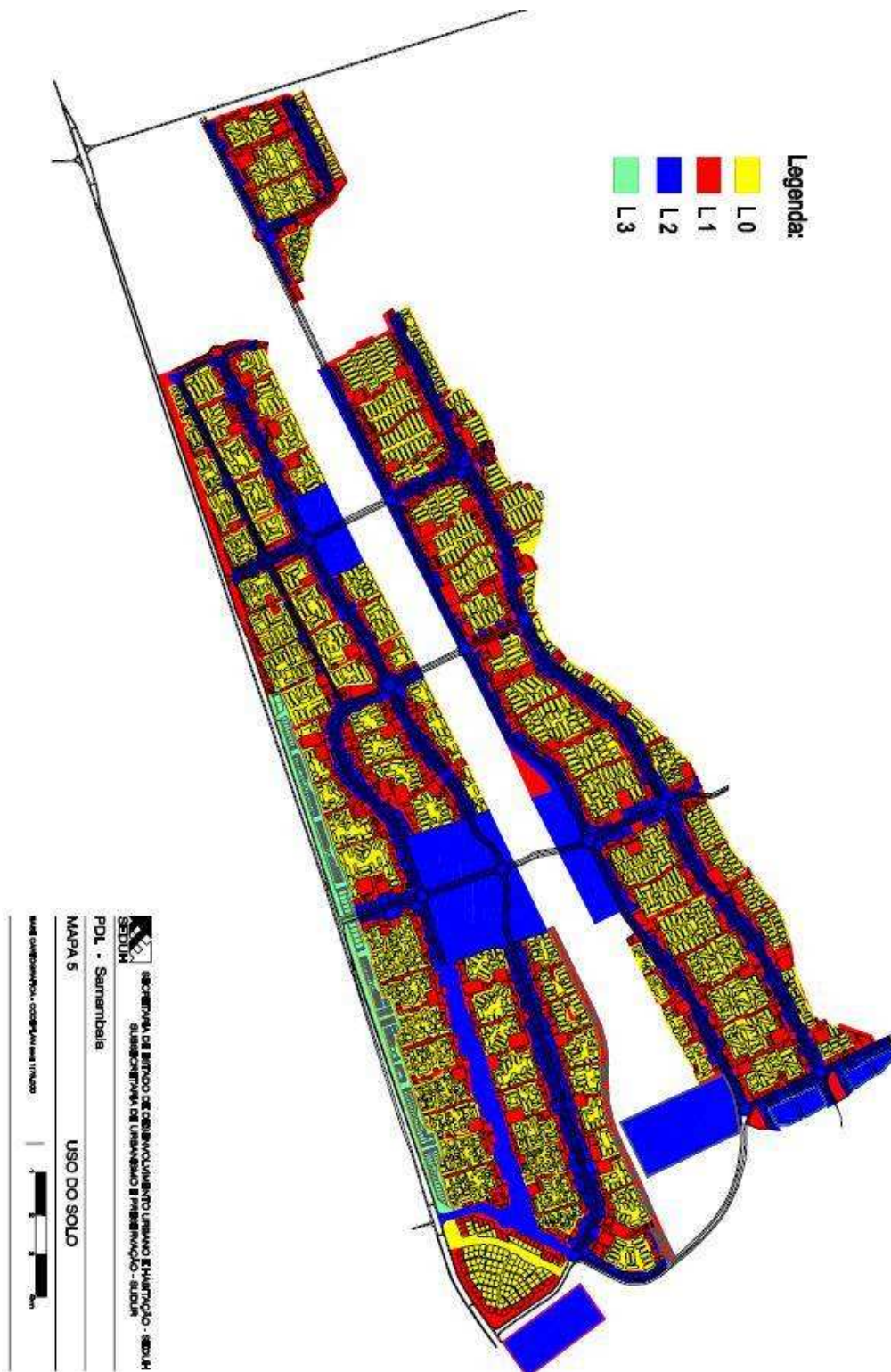


Figura 4. 3 - Mapa de ocupação e uso do solo da RA Samambaia.
 Fonte:PDL da Samambaia.

4.1.4. PDL's do Gama e do Guará

Nos planos diretores das cidades do Gama e do Guará, que foram aprovados no ano de 2006 pelas leis complementares números 728 e 733. O controle de usos e atividades do solo ocorre de forma semelhante ao que foi proposto nos PDL's das cidades de Taguatinga, Candangolândia, Ceilândia e Samambaia; exceto pelo fato desses planos já estarem adequados ao Estatuto da Cidade no que tange  exigência do Estudo de Impacto de Vizinhaca. A análise do quadro com as atividades incmodas (tabela 5) inclui informaces  cerca da restrico de atividades incomodadas nos lotes e revela uma maior exigência em consultar a opinião da vizinhaca sobre a implantaco dos empreendimentos. Esses PDL's têm também layouts com quadras subdivididas em lotes, expondo todas as situaces em que a vizinhaca deve ser consultada (ver figura 4.4)

Tabela 5 - Critérios de incomodidade por tipo de uso. Fonte: PDL Guará

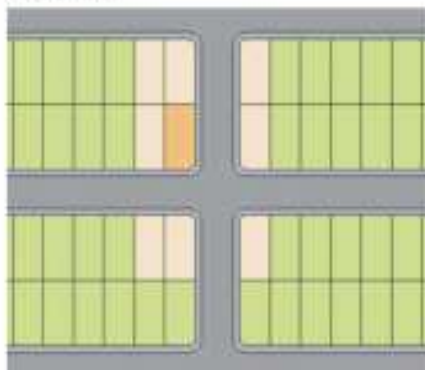
USO COLETIVO	CRÊTERIOS DE INCOMODIDADE							PORTE DA ATIVIDADE A SER DESENVOLVIDA NO LOTE (m2)	CATEGORIA DE LOTE POR USO	OBSERVACO
	NATUREZA									
	Ruído	Poluico	Riscos  Seguranca	Atraco Veículos	Atraco Veículos Pesados	Especial	Outras			
GRUPO 85.2: Serviços veterinários										
CLASSE 85.20-0: Serviços veterinários	Sem alojamento	X			X			QUALQUER	 R1	A
	Com alojamento	X			X			QUALQUER	 R1	A
ATIVIDADE 85.B: SERVIÇOS SOCIAIS										
GRUPO 85.3: Serviços sociais										
CLASSE 85.31-6: Serviços sociais com alojamento	X			X			X	QUALQUER	 R2	
CLASSE 85.32-4: Serviços sociais sem alojamento	X			X			X	QUALQUER	 R2	
ATIVIDADE 90 : LIMPEZA URBANA E ESGOTO; E SERVIÇOS CONEXOS										
GRUPO 90.0: Limpeza urbana e esgoto; e serviços conexos										
CLASSE 90.00-0: Limpeza urbana e esgoto; e atividades conexas	X	X			X			QUALQUER	R5	
ATIVIDADE 91: ENTIDADES ASSOCIATIVAS										
GRUPO 91.1: Serviços de organizaces empresariais, patronais e profissionais										
CLASSE 91.11-1: Serviços de organizaces empresariais e patronais				X				 150	 R1	A
CLASSE 91.12-0: Serviços de organizaces profissionais				X				QUALQUER	 R2	
								 150	 R1	A
								QUALQUER	 R2	
GRUPO 91.2: Serviços de organizaces sindicais										
CLASSE 91.20-0: Serviços de organizaces sindicais				X				 150	 R1	A
								QUALQUER	 R2	
GRUPO 91.3: Outros serviços associativos										
CLASSE 91.31-0: Serviços de organizaces religiosas	X			X			X	QUALQUER	 R2	
CLASSE 91.32-8: Serviços de organizaces políticas	X			X			X	 150	 R1	A
								QUALQUER	 R2	

CONSULTA À VIZINHANÇA

Situação 1



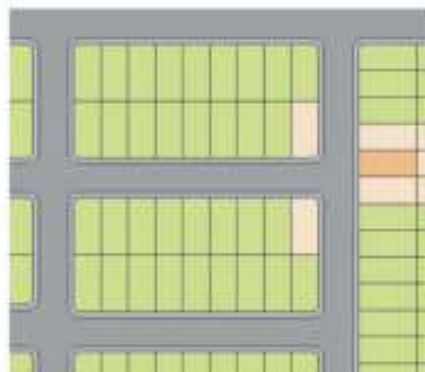
Situação 2



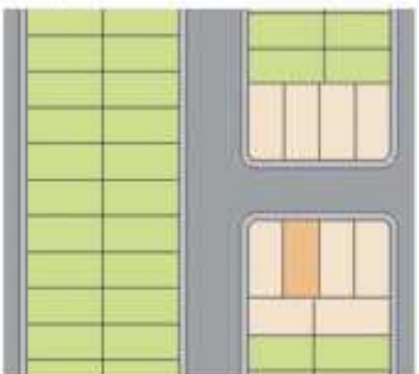
Situação 3





Situação 4



Situação 5



-  Lote objeto da consulta
-  Lotes cujos proprietários serão consultados

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

**PLANO DIRETOR LOCAL
RA X - GUARÁ**

ANEXO XII
Consulta à Vizinhança
LEI COMPLEMENTAR Nº 753

Figura 4. 4 - Layout com as situações em que se deve consultar aos proprietários dos lotes vizinhos em caso de implantação de novos empreendimentos ou atividades. Fonte: PDL Guará.

4.2 ANÁLISE CRÍTICA DOS RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DISPONÍVEIS NA BIBLIOTECA DO INSTITUTO BRASÍLIA AMBIENTAL-IBRAM.

A análise crítica dos relatórios de impacto de vizinhança busca avaliar a eficiência desse instrumento, que vem sendo utilizado no Distrito Federal desde a lei 1869/98 (já comentada em item anterior do capítulo 4) como principal ferramenta de avaliação de impactos de vizinhança produzidos por grandes empreendimentos. Acredita-se que essa análise pode expor como se deu também atuação dos atores envolvidos, tanto no processo de elaboração como de avaliação desses relatórios, bem como da própria legislação urbana empregada.

A análise dos relatórios de impacto de vizinhança foi dividida em três fases, com o objetivo de melhor desenvolver o estudo. Essas fases foram denominadas da seguinte forma: levantamento das variáveis de produção dos relatórios, análise dos relatórios de impacto de vizinhança à luz das questões mínimas dos Estudos de Impacto de Vizinhança e discussão dos resultados encontrados nas duas primeiras fases.

O que se pretende com as duas primeiras fases do estudo é fazer uma leitura geral da situação dos relatórios de impacto de vizinhança, a fim de descobrir quais os principais aspectos constitutivos de sua produção (primeira fase) e seus principais objetos de análise dentro da perspectiva do Estudo de Impacto de Vizinhança (segunda fase). Sendo que na primeira fase a meta será levantar o nível de atuação dos atores e quais empreendimentos estiveram envolvidos nesse processo. Na segunda fase o interesse principal será o de verificar se dentre os objetos de análise dos relatórios já constavam as questões mínimas que foram estipuladas para o Estudo de Impacto de Vizinhança quando de sua instituição do Estatuto da Cidade em 2001. O que se pretende é verificar se os relatórios já vinham fazendo análises próximas ao que foi estipulado para o Estudo de Impacto de Vizinhança, instrumento que vem paulatinamente substituindo o RIVI dentro do processo de licenciamento do DF, mas que ainda carece da aprovação de lei distrital específica para uma maior definição de seus aspectos constitutivos, formas de elaboração, objetos de análise e adequação à realidade da

cidade. O quadro a seguir (figura 5.1) mostra a representação esquemática com as fases do estudo a serem desenvolvidas para encontrar os resultados almejados na pesquisa.

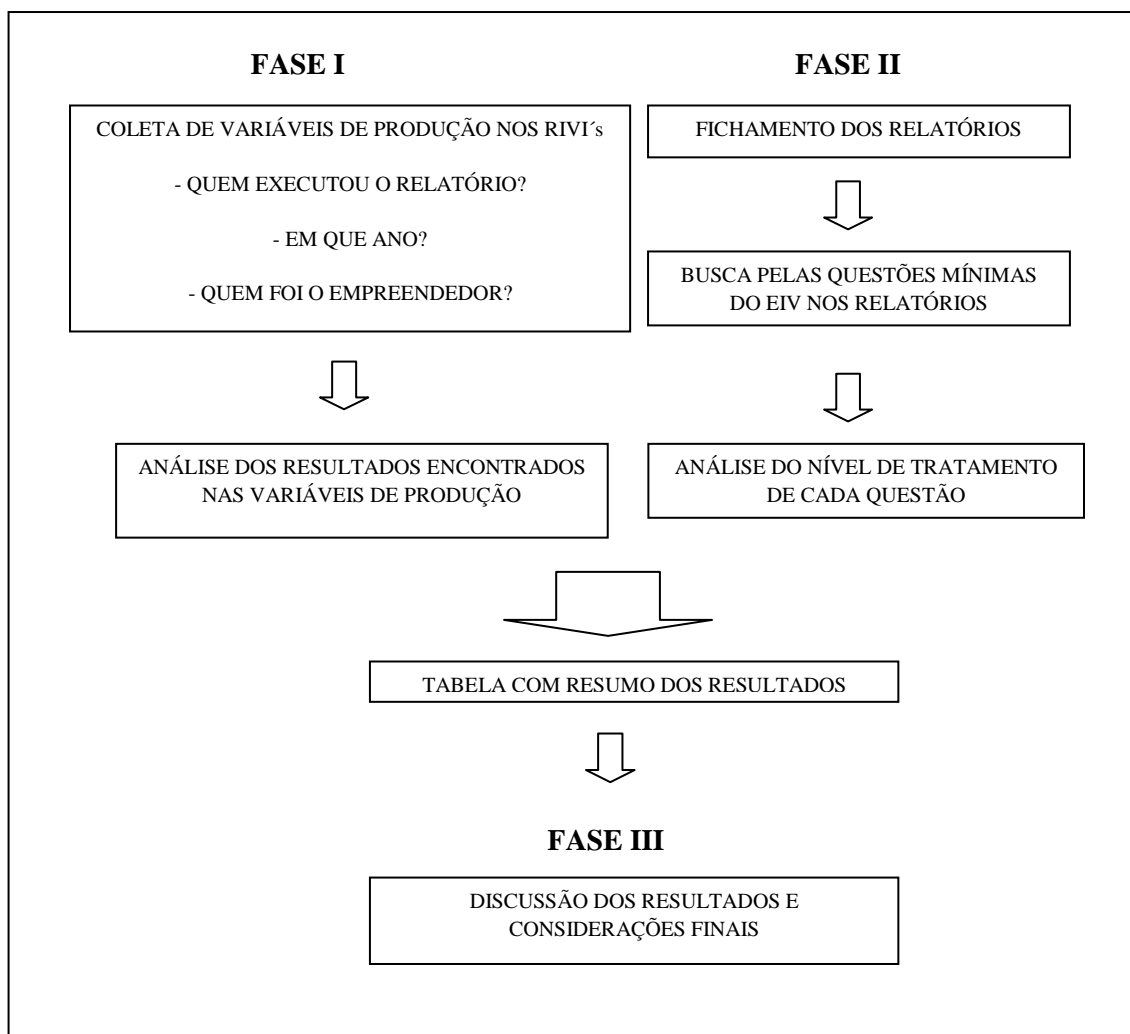


Figura 5. 1 - Quadro com resumo da metodologia.
Fonte: MARQUES, J. S. (2010)

4.2.1 FASE I - LEVANTAMENTO DAS VARIÁVEIS DE PRODUÇÃO DOS RIVI's

Será feito um levantamento das variáveis comuns de produção dos relatórios de impacto de vizinhança, ou seja: empreendedor, produtor do relatório, ano de produção, empreendimento objeto do relato e sua localização. Os relatórios pesquisados totalizam 33 documentos que foram analisados e homologados pelo IBRAM e hoje se encontram disponíveis na Biblioteca deste órgão para consulta. É preciso explicitar que esse material representa quase o total do que já foi feito em matéria de relatórios de

impacto de vizinhança no Distrito Federal. Acontece que alguns relatórios ainda se encontram em análise pelo IBRAM, em fase de aprovação como é o caso dos relatórios sobre o Centro Administrativo do GDF, Vicente Pires e Expansão do Setor Sudoeste. Esses relatórios só são disponibilizados para a consulta da população somente em audiências públicas, exceto partes envolvidas (empreendedor, técnicos avaliadores do Instituto Brasília Ambiental e demais órgãos envolvidos). Findo esse processo o relatório é encaminhado para a Biblioteca para a consulta de quem estiver interessado.

A importância dessa coleta será a de identificar quais tipos de empreendimentos têm sido alvo de relatórios de impacto de vizinhança no DF e dessa forma quais empreendimentos teriam ficado de fora; em quais regiões administrativas se localizaram os empreendimentos que necessitaram de relatórios para obter licença no DF; em quais períodos ocorreram a produção de relatórios; de quem foram exigidos os relatórios, ou seja, quais foram os empreendedores: poder público, empresas privadas ou particulares; e quem mais executou esses relatórios: o poder público ou as empresas privadas, identificando assim qual foi o nível de participação dos atores envolvidos e qual a formação básica da equipe que executou a maioria dos relatórios. Levantados esses dados será possível traçar um panorama geral sobre a produção dos relatórios de impacto de vizinhança já apresentados e fazer alguma consideração crítica sobre esse processo, de forma a considerar se o critério adotado hoje pelo Governo do Distrito Federal tem avaliado de forma adequada os impactos gerados pelos grandes empreendimentos surgidos na Capital e nas demais Regiões Administrativas nessas duas últimas décadas. Ou se caso contrário, esse processo necessita urgentemente de uma regulamentação com instrumentos e mecanismos mais céleres e capazes de possibilitar implantações mais equilibradas.

4.2.2. NÚMERO DE RELATÓRIOS EXIGIDOS X EMPREENDEDOR

A leitura dos resultados obtidos entre as variáveis número de relatórios e tipos de empreendedores revela que o poder público foi o empreendedor de quem o órgão ambiental vigente (IEMA/SEMATEC, SEMARH ou IBRAM) exigiu mais relatórios de impacto de vizinhança no Distrito Federal, 19 relatórios num período entre 1998 e 2005, seguido por 10 para empreendedores particulares e 4 para empresas privadas, conforme mostra o gráfico na figura 5.2. Entre esses 19 relatórios estão equipamentos públicos como praças, intervenções urbanas e parcelamentos urbanos de uso misto: avenidas comerciais, quadras residenciais com lotes para comércio e planos de expansão em regiões administrativas como: Samambaia, Lago Norte, Lago Sul, Candangolândia, Cruzeiro, Setor de Embaixadas, Recanto das Emas, Planaltina, Samambaia e Taguatinga.

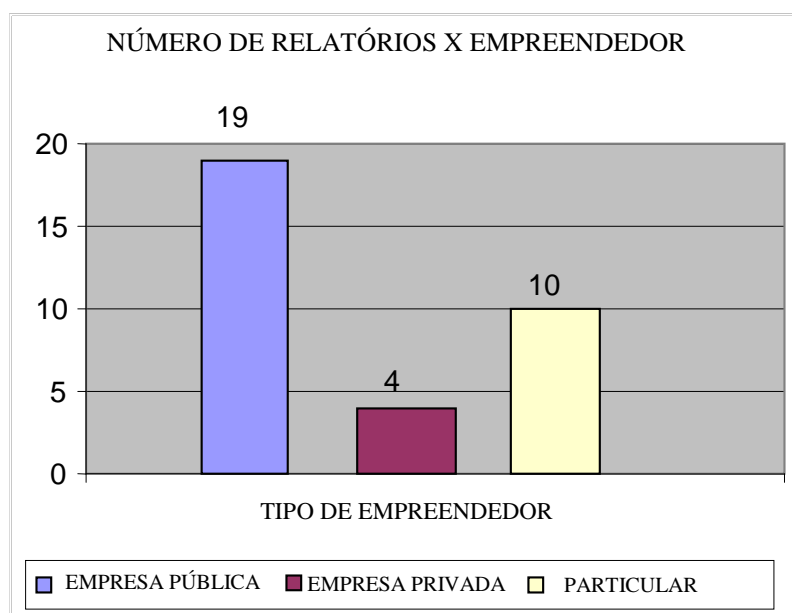


Figura 5. 2 – Gráfico Número de relatórios por tipo de empreendedor.
Fonte: MARQUES, J. S. (2010)

Os relatórios exigidos de particulares são predominantemente para donos de áreas parceladas que deram origem a condomínios residenciais nas regiões administrativas de Sobradinho, Planaltina e Santa Maria. Chama à atenção a pequena

quantidade de relatórios de impacto de vizinhança exigidos de empresas privadas desde 1998 aos dias atuais.

4.2.3. NÚMERO DE RELATÓRIOS X TIPOS DE USO

Dentre os 33 relatórios pesquisados 14 eram de empreendimentos de uso residencial predominando os condomínios na região de Sobradinho (7) e Planaltina (3), Granjas do Torto (1) e Santa Maria (1), os demais representam estudos de parcelamento urbano para uma nova quadra residencial no Lago Sul e para o mega-empreendimento Park Sul no Guará. Oito relatórios têm seus empreendimentos caracterizados como novos setores nas regiões administrativas como o Setor de Industria e Abastecimento, o Cruzeiro, Planaltina e Samambaia, todos voltados para atividades de uso misto como: comercial/residencial/coletivo, industrial/comercial/serviços e transporte/industrial. O único relatório de uso industrial é do empreendimento sobre a Companhia de Bebidas Brasileira no Gama e os demais são sobre os três empreendimentos comerciais: Bay Parque Hotel, Complexo de Saúde e Complexo Brasília Palace e dois institucionais: Centro de Treinamento e Reabilitação Sarah e Expansão do Setor de Embaixadas Norte. A figura 5.3 representa o gráfico com número de relatórios por tipo de uso.

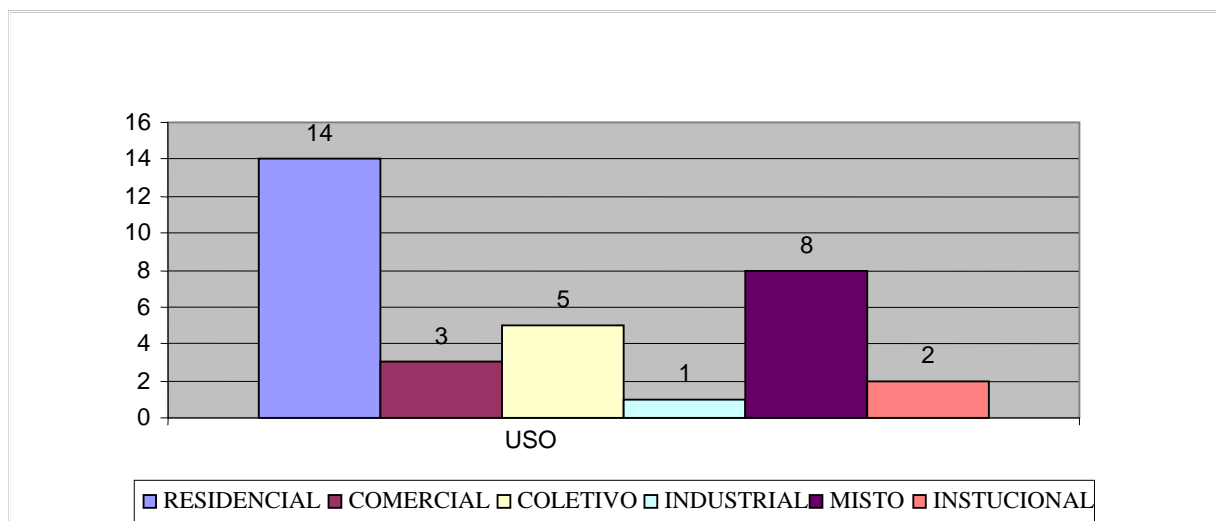


Figura 5. 3 - Gráfico Número de relatórios por uso
Fonte: MARQUES, J. S. (2010)

4.2.4. LOCALIZAÇÃO

As cidades de Sobradinho e de Planaltina são as regiões onde foram instalados mais empreendimentos urbanos considerados impactantes para a vizinhança, segundo os dados extraídos dos RIVI's, como ilustra o gráfico número de relatórios x regiões administrativas (figura 5.4). Cerca de quase 50 % dos empreendimentos estão nessas regiões, que se encontram em cima da sub-bacia de São Bartolomeu, os empreendimentos nelas instalados são em sua maioria condomínios residenciais que tiveram o licenciamento ambiental aprovado mesmo com seus relatórios de impacto de vizinhança apontando para um potencial de poluição dos córregos e lençóis freáticos pelo depósito de esgoto sem tratamento nesses condomínios. A maioria das regiões administrativas, ou seja: Candangolândia, Cruzeiro, Gama, Guará, Lago Sul, Plano Piloto, Recanto das Emas, Santa Maria e Taguatinga tiveram cada uma apenas um relatório analisado, ou seja, um empreendimento considerado pólo gerador de impacto de vizinhança em um período de 11 anos.

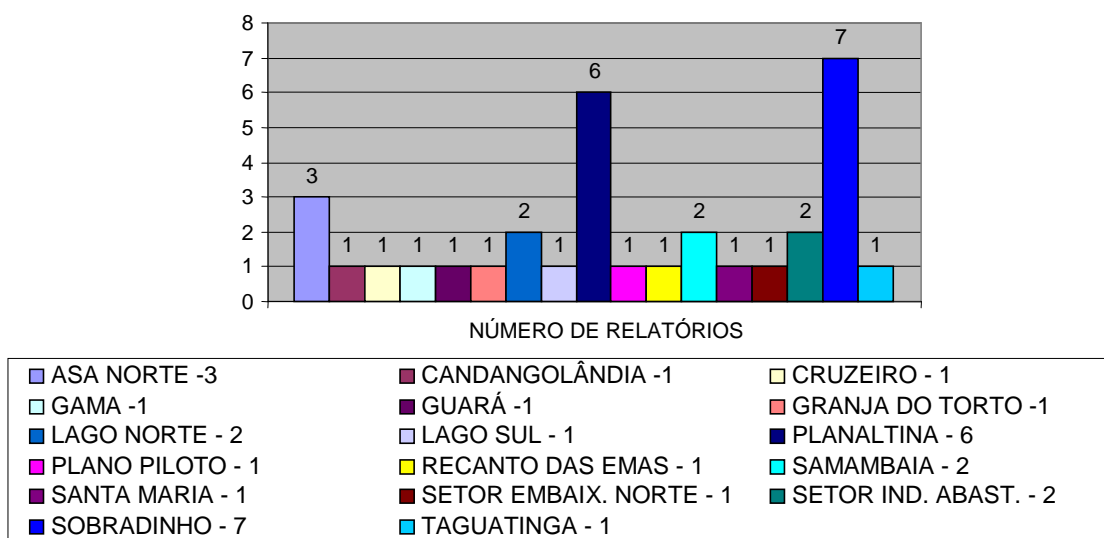


Figura 5. 4 - Gráfico Número de relatórios por regiões administrativas.
Fonte: MARQUES (2010)

O mapa do Distrito Federal ilustrado na figura 5.5 mostra a localização das Regiões Administrativas e o número de relatórios conforme apresentou o gráfico da figura 5.4.



Figura 5.5 - Número de RIVIs por Regiões Administrativas
Fonte: www.seduh.df.gov.br

4.2.5. NÚMERO DE RELATÓRIOS X EMPRESAS

A empresa que produziu mais relatórios foi a empresa PROGEA Engenharia e Estudos Ambientais tendo seu maior período de produção, 7 relatórios, elaborados entre os anos de 1997 e 2000. Essa empresa foi contratada 4 vezes pelo poder público, 2 vezes por empreendedores particulares e 2 vezes por empresas privadas. O primeiro relatório de impacto de vizinhança produzido por essa empresa foi o do Reordenamento Urbanístico da Vila Varjão, esse também foi o primeiro a ser exigido no DF antes mesmo da publicação da lei 1869/98 DF, que instituiu o RIVI. Os relatórios dessa empresa repetem quase sempre a mesma estrutura, são geralmente extensos, com muita legislação ambiental anexada, caracterizando falta de objetividade, uma colagem repetida de textos para caracterizar estudos sobre poluição sonora e poluição atmosférica, não importando a diferença e características particulares dos

empreendimentos relatados. Alguns temas são tratados com pouca profundidade como é o caso do sistema viário, energia elétrica e lixo. Essa deficiência não pode ser atribuída a somente essa empresa, mas também às demais. Enfim a maioria dos relatórios produzidos pelas empresas privadas para empreendedores particulares ou privados são superficiais, pouco objetivos, assemelhando-se a um roteiro de recomendações que não deixa claramente definido as soluções para resolver os impactos demonstrados. A figura 5.6 ilustra o gráfico com a produção de relatórios de cada empresa que esteve envolvida na elaboração de relatórios de impacto de vizinhança.

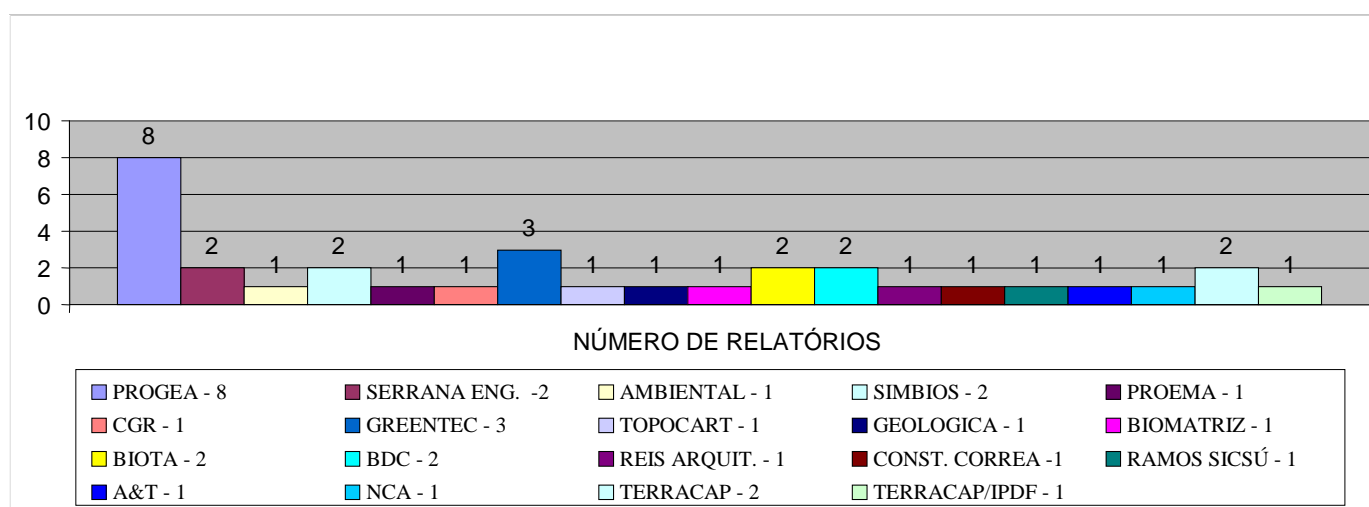


Figura 5. 6 - Gráfico Número de Relatórios por empresas executoras dos RIVTs.
Fonte: MARQUES, J.S. (2010)

Quando o relatório foi produzido pelo poder público (TERRACAP E IPDF) apenas 3 casos estudados, as análises apresentaram um maior aprofundamento dos objetos relatados, objetividade, inclusive um interesse em levantar a impressão da população sobre a instalação do empreendimento. Os relatórios realizados pelas empresas públicas são modelos a serem seguidos em matéria de objetividade.

4.2.6. PARTICIPAÇÃO DOS PROFISSIONAIS NOS RELATÓRIOS

A formação multidisciplinar da equipe de profissionais que irá elaborar os relatórios é uma exigência do Termo de Referência, cabendo à empresa, que produzirá o relatório, complementar sua equipe com outro profissional de formação diferente das que foram exigidas, se julgar necessário. Profissionais como Engenheiros Civis, Geólogos, Sociólogos e Arquitetos Urbanistas são os mais solicitados nas equipes, conforme exibe a figura 5.7. Aos engenheiros civis cabem as análises dos equipamentos públicos, tais como os de infra-estrutura: abastecimentos de água, esgoto, elétrica, drenagem pluvial e lixo. Aos geólogos o estudo sobre o meio físico: solo e hidrologia. O estudo sobre o meio antrópico, pesquisas sócio-econômicas e características da população ficam a cargo dos sociólogos. Aos arquitetos e urbanistas restam as análises de usos do solo, equipamentos comunitários, estudos sobre adensamento populacional e exigências envolvidas em parcelamento do solo. Outros profissionais requisitados, em menor escala, são os biólogos e os engenheiros florestais que realizam as análises sobre a fauna e a flora possivelmente afetadas pela implantação do empreendimento.

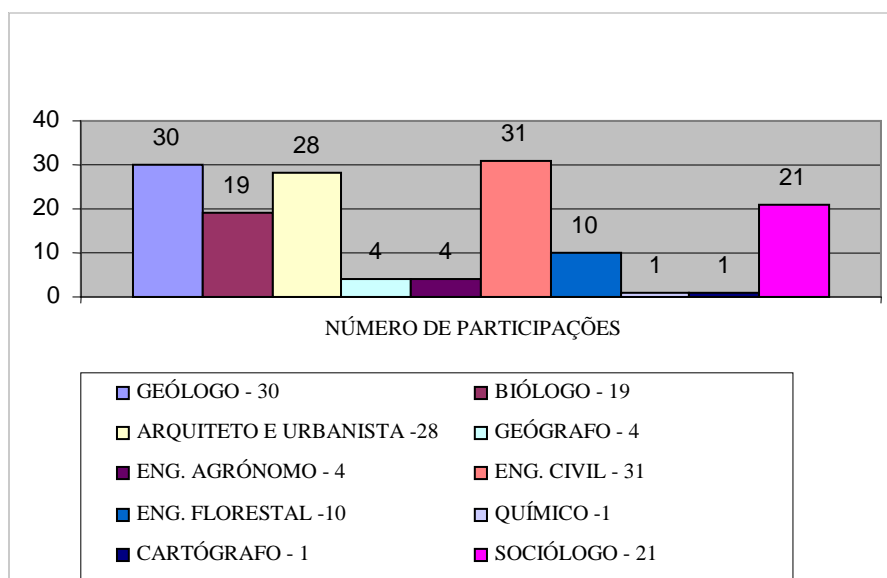


Figura 5. 7 - Gráfico com a participação dos profissionais (equipe técnica) por RIVI's.
Fonte: MARQUES, J. S, (2010)

4.2.7. PERÍODOS DE PRODUÇÃO DOS RELATÓRIOS

A produção de relatórios de impacto de vizinhança no DF segue uma linha que se inicia em 1997 com dois relatórios, vai crescendo nos anos seguintes devido principalmente ao número de condomínios que se instalam nas regiões de Sobradinho e Planaltina, atingindo seu pico maior no ano de 2000, principalmente com empreendimentos do poder público, tais como parcelamento do solo para expansão de setores residenciais em algumas cidades e criação de áreas públicas de uso misto e coletivo como praças e uma avenida comercial. Do ano 2001 em diante a produção decresce se estagnando em 2005, conforme mostra a figura 5.8 com o gráfico número de relatórios por ano. Nos anos que se seguem não constam relatórios de impacto de vizinhança homologados, apenas os relatórios da Expansão do Setor Sudoeste, do Centro Administrativo do Governo do Distrito Federal e da Implantação do Setor Vicente Pires que ainda não foram liberados. Esse período coincide com o mandato do atual governador José Roberto Arruda, que em muitos anos foi o maior empreendedor de obras públicas em Brasília, gabando-se nos meios de imprensa de ter feito 2000 obras em menos de 3 anos de governo. Diante dessa estatística e da quantidade de obras que vêm sendo executadas no DF, cabe questionar se alguns desses empreendimentos não deveriam ter sido objetos de estudos de impacto de vizinhança e relatórios ou se isso não teria ocorrido porque esse tipo de instrumento poderia impedir o governador de atingir o número impressionante de obras citado. O fato é que desde 1997 até o ano de 2009 a produção de relatórios pode ser considerada baixa (33 relatórios em 12 anos, o que resulta em uma baixa média de quase 3 relatórios por ano) para a realidade do Distrito Federal, que possui regiões administrativas como Águas Claras, Samambaia e Taguatinga, que não param de crescer. Certamente a população vizinha a esses empreendimentos foi a maior prejudicada, tendo que conviver com os impactos gerados fase de instalação desses empreendimentos e continuando a lidar com esses problemas também na fase de operação, problemas decorrentes de implantações onde não foram analisadas todas as variantes de impacto para o meio ambiente. Provavelmente esses impactos poderiam ser evitados ou atenuados por estudos voltados para essa finalidade. Texto de reportagem do DF TV de novembro de 2009 sobre a ampliação da Via EPTG,

com a criação da linha verde, mostra impacto na segurança de pedestres que transitam pela via e residem no condomínio Vicente Pires, próximo dessa construção:

Obras na EPTG aumentam riscos para pedestres

Por Maria Fernanda Soares / Marcos Tavares

“ Se trafegar pela EPTG já era complicado antes das obras, agora então... “Tem que ter muita paciência. Ligar o rádio e não ter pressa”, diz uma motorista. “Mas sabemos que isso é para melhorar a nossa vida”, acrescenta outro motorista.

Enquanto as melhorias não chegam, motoristas e pedestres precisam ficar atentos, pois as obras nos 12km da EPTG também trouxeram problemas. Para os pedestres faltam passarelas. Quem precisa atravessar a via tem que ter paciência. Quem não tem acaba se arriscando no meio dos carros.

“Já morreu gente aqui, atravessando de bicicleta, e pedestre também. Pra atravessar demora mais de 20 minutos. Isso com você correndo risco”, conta a vendedora Sara Virgínia Arruda.

Com as obras, os abrigos que existiam na via foram retirados. Uma placa avisa onde fica o ponto de ônibus: no meio do barro. Até fizeram uma área improvisada, mas nem todos os motoristas de ônibus respeitam.

“Muitas vezes, os motoristas de ônibus não vêem a gente. Aí, tem que esperar o próximo”, fala o vendedor Italo Manoel de Oliveira. “Os dois lados da pista estão ruins para descer. Está perigoso, sem iluminação. Está ruim demais”, destaca a vendedora Maria Luana Barbosa.

Tem motorista que foge da EPTG e prefere pegar a Estrutural, pelo cruzamento do Jockey. Muitos ocupam uma das pistas da via para esperar o sinal abrir. Um perigo na hora do trânsito intenso.

Segundo o Detran, até agosto deste ano foram quatro acidentes com morte na EPTG. No ano passado foram oito. De acordo com a Secretaria de Transportes, as passagens de pedestres e os pontos de ônibus vão continuar no improvisado. A secretaria argumenta que fazer construções desse tipo, durante as obras, seria complicado e o custo muito alto.

As obras da EPTG estão previstas para terminar em julho do ano que vem. Até lá, pedestres e motoristas devem ter paciência e, principalmente, atenção.”

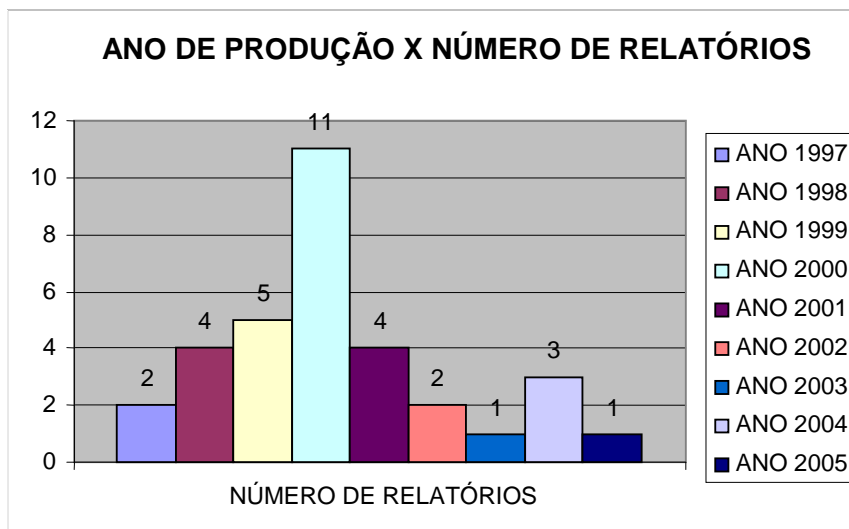


Figura 5. 8 - Gráfico com o número de relatórios produzidos por ano.
Fonte: MARQUES, J. S. (2010)

4.3. FASE II – ANÁLISE DAS QUESTÕES MÍNIMAS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NOS RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

O conteúdo que compõe o texto dos relatórios, elaborados pelas empresas públicas ou privadas, que pleiteiam junto ao IBRAM o licenciamento ambiental de seus empreendimentos segue um roteiro de exigências estipulado por esse órgão denominado “Termo de Referência”, que é um documento onde constam as exigências que devem ser relatadas sobre questões que são estipuladas de acordo com as características de cada tipo de empreendimento. Dessa forma alguns relatórios podem tratar de alguns assuntos e de outros não. Isso dependerá também da possibilidade de impacto que o empreendimento poderá causar em sua área de influência. Caberá ao IBRAM julgar o que deve ser cobrado, definindo o roteiro do termo de referência para depois analisar a pertinência do que for apresentado nos relatórios.

Com base nessas informações foi feita uma análise em 20 relatórios dos 33 que compõe o acervo da Biblioteca do IBRAM, com o objetivo de identificar quais questões mínimas do Estudo de Impacto de Vizinhança já foram de alguma forma

tratadas nos Relatórios de Impacto de Vizinhança apresentados no Distrito Federal. Esta metodologia buscará verificar se os Relatórios de Impacto de Vizinhança, instrumento que vêm sendo utilizado para orientar o licenciamento ambiental de empreendimentos em áreas urbanas já há uma década no DF, analisaram pelo menos algumas das questões que foram definidas como mínimas para os Estudos de Impacto de Vizinhança no Estatuto da Cidade, desde 2001. Em outras palavras, acredita-se que essa pesquisa poderá identificar se os RIVI's fizeram, ou não, análises próximas dentro do que foi estipulado como conteúdo mínimo do Estudo de Impacto de Vizinhança, em lei federal.

As questões mínimas que devem ser analisadas em um Estudo de Impacto de Vizinhança são de acordo com o art. 37 do Estatuto da Cidade são:

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.

A amostra para a fase II da pesquisa foi definida em 20 relatórios, devido à disponibilidade de empréstimo para domicílio estipulada pela Biblioteca do Instituto Brasília Ambiental, num período de dois meses, outubro e novembro de 2009. Esses 20 relatórios foram fichados e resumidos, buscando como foco principal identificar as questões objetos de análise. Os outros 13 relatórios restantes foram manuseados na própria biblioteca de forma mais objetiva, a fim de subsidiar a etapa de coleta de dados das variáveis de produção escolhidas para análise da primeira parte da pesquisa, esclarecendo que essas variáveis também foram identificadas nos outros 20 relatórios.

Os 20 relatórios de impacto de vizinhança pesquisados para a segunda parte da pesquisa foram os dos seguintes empreendimentos: Condomínio Mansões Colorado, Condomínio Estância Mestre Darmas III e IV, Condomínio Vivendas Friburgo 1,2 e 3,

Condomínio Sobradinho dos Melos, Condomínio Mini-Granjas do Torto, Condomínio Residencial Querência, Parcelamento do Solo com Fins Habitacionais – DER, Setor Habitacional Vertical Sul, Avenida Cruzeiro HCE-RE, Praça do Bosque – 2ª Etapa da Candangolândia, Barragem do Cortado, Área Universitária nº 1 de Planaltina, Bay Parque Hotel, Complexo de Excelência e Saúde, Companhia Brasileira de Bebidas, Quadras 21 e 22 A – Planaltina, Quadras I, J e K – Setor Habitacional Oeste, Implantação da QI 8 Conj. 09 SHI Sul, Expansão Residencial Oeste Samambaia e Reordenamento Urbanístico do Varjão. Seguem-se as análises das questões mínimas nos 20 relatórios de impactos de vizinhança mencionados.

4.3.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL

A fim de facilitar a análise dessa questão, buscou-se juntar os empreendimentos com características semelhantes, agrupando-os os por tipo de usos, a saber: residencial, coletivo, comercial, industrial e misto.

Uso Residencial

Empreendimentos: Condomínio Mansões Colorado, Condomínio Estância Mestre Darmas III e IV, Condomínio Vivendas Friburgo 1,2 e 3, Condomínio Sobradinho dos Melos, Condomínio Mini-Granjas do Torto, Condomínio Residencial Querência e Parcelamento do Solo com Fins Habitacionais – DER e Setor Habitacional Vertical Sul.

Os empreendimentos denominados condomínios (6) estão na estatística dos empreendimentos que não relatam o tema adensamento populacional. Nos relatórios analisados, há somente uma descrição da estimativa de habitantes que irá atingir no período de suas ocupações plenas. No caso dos condomínios esse requisito não parece ter um tratamento muito relevante, pois os empreendimentos pesquisados estão localizados em áreas definidas no Macrozoneamento do Plano Diretor Territorial do Distrito Federal de 1997 (Lei complementar nº 17) como sendo Zona Urbana de Uso Controlado. Nesse documento há a seguinte definição para essa região:

“Zona Urbana de Uso Controlado é aquela de uso predominantemente habitacional, de baixa densidade, sujeita a critérios específicos de ocupação, na qual se desestimulará a expansão do uso urbano em razão, principalmente, de restrições ambientais.”

Dessa forma, influenciados por essa definição do PDOT, esses relatórios caracterizaram o requisito adensamento populacional sem muita importância. Na verdade essa questão nem é cobrada nos termos de referência como um estudo mais aprofundado a ser feito nos relatórios. Então, nos seis relatórios encontra-se somente a descrição da população fixa, o número estimado de habitantes que irá compor a população fixa dos condomínios quando da sua ocupação plena. Porém, sabe-se que um estudo de adensamento populacional não trata apenas disso, mas também seria importante estimar a população flutuante, ou seja, a população que não é moradora do condomínio, mas que o frequenta eventualmente ou semanalmente, para ofertar serviços como, por exemplo: empregados domésticos (jardineiros, limpadores de piscinas, secretárias do lar), profissionais da construção civil (pedreiros, serventes, mestres de obra, engenheiros e arquitetos), profissionais de manutenção de infra-estrutura (telefonia, eletricidade, tv paga), pessoas de fora do condomínio que eventualmente utilizam o comércio existente nos condomínios (madeireiras, lojas de materiais de construção, mercadinhos), entregadores de compras, enfim essa população que utiliza também a infra-estrutura dos condomínios não é considerada nesses relatórios, talvez devido à dificuldade de ser quantificada.

No relatório sobre o Setor Habitacional Vertical Sul estimou-se uma população fixa de 8.500 habitantes, com uma densidade populacional de 518 habitantes por hectare, não foi feita uma previsão da população flutuante que ocasionalmente irá frequentar o conjunto. No relatório o empreendimento é descrito como: “*projeto de alta densidade populacional, voltado para a classe alta e organizado em condomínios residenciais multifamiliares verticais, cercado e com acesso controlado*”. Embora esse relatório apresente um pouco mais de detalhes sobre a questão do adensamento populacional, se comparado aos relatórios dos condomínios, também faz análise superficial sobre o tema, pois esse empreendimento se localizará em uma área onde o

número de pessoas circulando terá bastante relevância, tendo como vizinhos os empreendimentos: Parkshopping, a futura rodoviária interestadual de Brasília, os Hipermercados Extras e Leroy Merlin, as vias EPIA e a EPGU.

Uso Coletivo

Empreendimentos: Avenida Cruzeiro HCE-RE, Praça do Bosque – 2ª Etapa da Candangolândia e Barragem do Cortado e Área Universitária nº 1 de Planaltina.

Os relatórios sobre a Avenida Comercial do Cruzeiro HCE-RE e Praça do Bosque – 2ª Etapa da Candangolândia também não fazem menção sobre adensamento populacional, embora esse requisito possa ter relevância para a análise dos impactos gerados por esses empreendimentos. O Relatório sobre a Praça do Bosque, embora apresente uma análise sobre a população da Candangolândia e uma pesquisa voltada para os moradores próximos sobre o significado da praça, não faz um estudo quantificando quantos usuários em média se utilizarão da praça, bem como do potencial de atração de usuários atraídos pelas demais atividades previstas para os lotes ao redor da praça. Atividades, aliás, que o relatório não mostra a forma de ocupação, não tendo sido encontrado um anexo com o croqui ou projeto urbanístico da praça.

O relatório Barragem do Cortado traz uma confusão sobre qual é o empreendimento objeto de relato, ou seja, a Barragem do Parque do Cortado ou o Parque do Cortado, empreendimento que iria ser viabilizado após a implantação da barragem. Dessa forma, em alguns momentos descreve a população atraída pela construção da barragem e em outras a população que irá frequentar o futuro Parque, quando deveria se limitar à Barragem. Entre a população prevista para a construção da Barragem destaca os operários da construção civil; e para o Parque, trabalhadores informais como flanelinhas e ambulantes, usuários que utilizariam da estrutura de lazer do Parque. Não existe um estudo sobre o aspecto do adensamento no relatório e sim previsões óbvias relacionadas às atividades do empreendimento.

O relatório sobre a Área universitária nº 1 de Planaltina também não é conclusivo sobre o tema adensamento populacional. Faz previsão da população que irá frequentar o campus universitário (entre 7.000 e 10.000 pessoas por dia) numa área

inicial construída de 2000 metros quadrados dentro de um terreno de 30 hectares. Na fase em que foi feito o relatório também não existia ainda um projeto de arquitetura e urbanismo da universidade, o que denota que o relatório foi feito em uma fase preliminar do projeto.

Uso comercial

Empreendimentos: Bay Parque Hotel, Complexo de Excelência e Saúde.

O relatório sobre o Bay Parque Hotel faz previsão da população fixa e flutuante que irá freqüentar o empreendimento, quantifica o número de clientes, hóspedes do hotel, usuários do centro de convenções e do centro comercial, empregados envolvidos na fase de funcionamento e operários que trabalharam no período de construção. Nota-se que o fato desse relatório ter sido elaborado em uma fase em que o empreendimento já se encontrava com projetos de arquitetura e urbanismo definidos facilitou o estudo mais preciso dessa questão. Porém no caso do relatório para o empreendimento Complexo de Excelência e Saúde, que embora tenha feito uma previsão do número de usuários e empregados que irão compor a população do empreendimento, deixa dúvida se este relato está correto, pois se não há um projeto arquitetônico ou urbanístico definido para o Complexo, como acertar esse previsão? O relatório, nesse aspecto, se parece mais com um programa de necessidades na fase de estudo preliminar, quando deveria ser um estudo mais detalhado para bem precisar o impacto nesse requisito.

Uso industrial

A Companhia Brasileira de Bebidas não faz relato sobre o tema e sim um estudo sobre as características da população do Gama.

Uso misto

Empreendimentos: Quadras 21 e 22 A – Planaltina, Quadras I, J e K – Setor Habitacional Oeste, Implantação da QI 8 Conj. 09 SHI Sul, Expansão Residencial Oeste Samambaia e Reordenamento Urbanístico do Varjão.

Esses relatórios foram produzidos em conjunto por empresas privadas contratadas pela TERRACAP e auxiliada por técnicos do IPDF, exceto o da QI 8 conj. 9, que foi elaborado somente pela TERRACAP. Nesse sentido nota-se, pela forma de exposição mais clara com mapas identificando por zonas a densidade de habitantes por metro quadrado, um domínio maior de informações deste tema nas áreas estudadas. Isso ocorre devido principalmente ao auxílio dos órgãos públicos envolvidos apoiando as empresas com dados mais aprofundados sobre as questões, fazendo auditoria nos estudos que compõem o relatório e também pelo seu interesse em um estudo mais sério para subsidiar suas intervenções urbanas na cidade.

A figura 5.9 ilustra o gráfico com o nível de tratamento da questão adensamento populacional nos RIVIs, sua leitura revela que essa questão não é relatada em 65% dos relatórios pesquisados, sendo que nessa porcentagem estão incluídos os empreendimentos que são condomínios residenciais localizados em áreas de baixa densidade populacional. Também se encontram nesse grupo uma praça e a construção de uma barragem, nesses dois casos o requisito adensamento populacional também não é tratado com relevância, pois são empreendimentos onde a reunião de pessoas não ocorre frequentemente (barragem) ou no caso da praça, ocorre de forma eventual (com uma feira ou show) ou de forma esparsa (usuários pontuais da praça), porém essas situações não são sequer consideradas. Outro caso é Avenida Comercial do Cruzeiro HCE, que embora tenha uma pesquisa questionando sobre onde a população gosta de comprar, se no Cruzeiro Novo ou se no Cruzeiro Velho, não faz uma previsão de quantas pessoas em média frequentaram esse setor. Dessa forma, o relato é apenas uma descrição do número de habitantes da população fixa do ambiente, fato que combina com um relatório, mas nunca será o suficiente para ser um estudo. Nos casos em que existe um relato, 35 % dos casos, esse ocorre em parte dos relatórios de forma muito superficial, não existindo propriamente um estudo relevante sobre o tema que considera em profundidade seus aspectos, porém é interessante observar que nos edifícios em que os empreendimentos que estão classificados como de uso misto, na maioria parcelamentos de solo com fins de estudos de expansão urbana em algumas regiões administrativas do DF, relatórios onde o empreendedor é a TERRACAP os estudos foram feitos de forma mais detalhada, não constituindo em uma simples descrição.

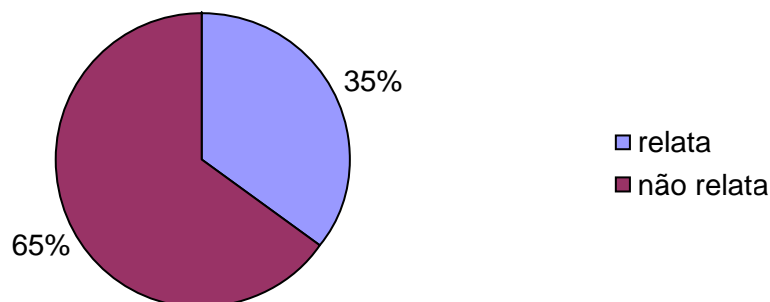


Figura 5. 9 - Gráfico apresentando o tratamento da questão Adensamento Populacional nos RIVI's.Fonte: MARQUES, J.S. (2010)

4.3.2. EQUIPAMENTOS URBANOS (ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E DRENAGEM PLUVIAL)

ÁGUA e ESGOTO:

Em 100% dos relatórios são tratados os temas de abastecimento de água e esgoto, sendo que nos casos em que o empreendedor é o poder público não existe nos relatórios nenhum estudo aprofundado sobre a capacidade das redes para o abastecimento/captação em torno do empreendimento, nem mesmo sobre qual será a sua demanda. Nesses relatórios há apenas a menção de que a Concessionário CAESB se prontifica a fazer o abastecimento/captação e as mudanças necessárias nas redes para fornecimento dos serviços; e que a correspondência que comprova o compromisso da concessionária pode ser consultada no departamento da TERRACAP, que foi encarregado de fazer o relatório. Talvez isso ocorra porque a implantação desses empreendimentos interessa ao Poder Público, na condição de empreendedor, e as intervenções a serem feitas serão executadas de qualquer forma, a fim de viabilizar o empreendimento ainda que causem impactos provisórios nas redes, dessa feita caberá às empresas concessionárias públicas resolverem os conflitos que surgirem e a população

impactada esperar pela resolução desses conflitos. Nos demais empreendimentos aparecem invariavelmente uma descrição das redes no entorno dos empreendimentos, bem como dos córregos e bacias hidrográficas mais próximas. Nos condomínios residenciais a alternativa predominante de abastecimento de água é por poços artesianos tubulares, porém não é demonstrada se essa alternativa escolhida pode comprometer o nível ou secar o lençol freático. Outro fato comum, no caso dos condomínios é que em alguns casos, os córregos próximos a essas ocupações são também os locais de deposição do esgoto produzido; isso ocorre no caso onde as fossas sépticas e sumidouros (alternativas mais utilizadas) não podem ser implementados devido à baixa profundidade do lençol freático. Nos empreendimentos onde existe próximo a rede de abastecimento de água e rede coletora de esgoto da CAESB, o procedimento de praxe é enviar uma correspondência à concessionária para questionar se o fornecimento é possível. No entanto, muitas vezes a concessionária não tem como se pronunciar a respeito do pedido devido à falta de dados sobre o assunto, que deveriam ser fornecidos pela empresa executora do RIVI. O resultado é que o relatório termina inconcluso, ou melhor, indefinido nesse aspecto. Em um dos relatórios, o do Bay Parque Hotel, a empresa CAESB responde que não tem rede próxima do empreendimento para fornecer água e nem captar o esgoto e que, dessa forma, ou o empreendedor aguarda uma ampliação na capacidade da rede ou executa por sua conta a rede inexistente. Diante disso o relatório conclui que o empreendedor deve custear a empreitada e depois cobrar do Poder Público, caracterizando assim a não assinatura de um termo de compromisso onde o empreendedor se compromete a executar as interferências que o seu empreendimento gera no ambiente sem ônus para o Poder Público. Nesse mesmo relatório a empresa conclui que a forma de captação para o esgoto indicada no relatório para o hotel, por fossas e sumidouros num terreno com lençol freático de baixa profundidade, poderá poluir o Lago Paranoá; ainda assim a empresa consultora recomenda a viabilidade do empreendimento.

DRENAGEM PLUVIAL:

Questão relatada em 100% dos relatórios, embora na maioria dos casos se tenha um capítulo no qual é feito um cálculo de drenagem aproximando seguindo as normas do manual de especificações da NOVACAP para a elaboração de galerias e

águas pluviais. Em outros, como é o caso dos empreendimentos onde o Poder Público é o empreendedor, há apenas uma citação informando que foi feita consulta à NOVACAP sobre a forma de fazer o sistema de drenagem mais apropriado ou se há a capacidade de absorção das redes para o escoamento projetado pelos empreendimentos. No caso dos relatórios dos condomínios a alternativa comum sugerida pelos engenheiros que analisaram essa questão foi a de conduzir as águas pluviais para os córregos próximos, mesmo vislumbrando a possibilidade de assoreamento e contaminação por chorume, no entanto não apontaram a solução para o impacto gerado. Isso ocorre porque nas áreas onde foram implantados os condomínios não havia redes coletoras de águas pluviais. Em alguns casos, como do Complexo de Saúde, novamente a falta de um projeto de urbanismo e de arquitetura dificultou o cálculo correto e a resposta da NOVACAP. No relatório sobre a Barragem foi constada a possibilidade de erosão, de assoreamento e de contaminação do Rio Melchior por esgotos devido ao extravasamento das galerias pluviais. O relatório sobre o empreendimento Bay Parque Hotel não quantificou o volume de água que irá produzir de forma clara, sugeriu a possibilidade de usar a rede coletora dos imóveis vizinhos, não esclareceu qual seria o impacto que seu escoamento poderia causar à vizinhança, porém preocupa-se com a possibilidade de ser afetado pelo escoamento dos lotes vizinhos.

4.3.3. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

A maioria dos relatórios faz alguma descrição dos equipamentos comunitários existentes nas áreas de influência direta e indireta dos empreendimentos. Nessa descrição aparecem relacionados: hospitais, postos de saúde, escolas, postos policiais e delegacias, igrejas, pontos de ônibus e praças públicas. Somente em alguns relatórios são feitas previsões de novos equipamentos comunitários para atender aos empreendimentos, tais como: paradas de ônibus, postes de iluminação, lotes voltados para praças ou equipamentos institucionais com escolas, postos policiais, igrejas e outros. A figura 5.10 mostra gráfico com a porcentagem de tratamento da questão equipamentos comunitários nos Relatórios de Impacto de Vizinhança.

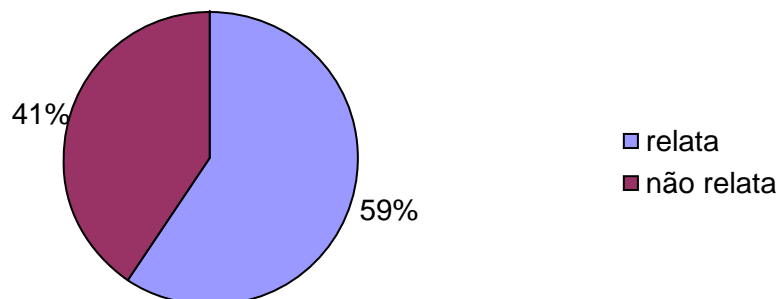


Figura 5. 10 – Gráfico com o tratamento da questão equipamentos comunitários nos RIVT's
Fonte: MARQUES, J. S. (2010)

4.3.4. ENERGIA ELÉTRICA

Item relatado em todos os empreendimentos da mesma forma, sem um estudo sobre a capacidade de fornecimento da rede e sobre a demanda do empreendimento, com uma exceção apenas a da Companhia Brasileira de Bebidas, que disse adotar um programa de economia de energia devido o alto consumo de suas atividades de produção. Os demais relatórios limitaram-se à uma consulta à Companhia Energética de Brasília sobre a possibilidade de fornecimento. A CEB por sua vez tem uma resposta comum para todos os empreendimentos, ou seja, que tem condições para atender aos pedidos, se dispõe a fazer o projeto de demanda de energia e que nos casos dos condomínios o empreendedor deve arcar com o custo e construção das redes de acordo com as normas da empresa.

4.3.5. LIXO

A empresa do DF responsável pela coleta se prontificou a atender a todos os empreendimentos, sendo que nos condomínios a coleta não poderia ser feita domicílio a domicílio e sim por *containers* coletivos.

4.3.6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Todos os relatórios fazem relato sobre essa questão buscando principalmente demonstrar a compatibilidade do uso com o tipo de ocupação definido pela legislação urbanística para a zona urbana onde estão inseridos.

4.3.7. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Somente um relatório fez consideração sobre essa questão, o do empreendimento Bay Parque. Nele existe um relato sobre a possibilidade de valorização dos imóveis da Vila Planalto como um argumento positivo para recomendar a viabilização do empreendimento. Embora isso não chegue a ser propriamente um estudo, merece destaque como uma única menção feita em todos os 20 relatórios estudados. Sobre essa questão deveria haver maior atenção em relatórios de empreendimentos como, por exemplo, a Companhia de Brasileira de Bebidas que produz impactos negativos relevantes (ver tabela 6) como mal cheiro, poeira e barulho causando a desvalorização dos empreendimentos da vizinhança.

Tabela 6 - Poluição atmosférica causada por cervejarias

Etapa do processo industrial		Obtenção do mosto	Fermentação/ Proc. cerveja	Envase	Utilidades
Alto consumo de água		X	X	X	X
Alto consumo energético		aquecimento	resfriamento	aquecimento	X
Efluentes	Elevada carga orgânica	X	X	X	
	Alcalis/ ácidos da limpeza	X	X	X	
Resíduos sólidos	Geração resíduos		X	X	X
	Resíduos perigosos				X
Emissões gasosas	Particulado	X	X		X
	Gases				X
Ruído				X	X

Fonte: Cervejas e Refrigerantes São Paulo. SANTOS e RIBEIRO (2005)

4.3.8. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

Apenas três relatórios trazem algum estudo sobre geração de tráfego e transporte público, são eles: Quadras 21 e 22 A – Planaltina, Quadras I, J e K – Setor Habitacional Oeste e Implantação da Ql 8 Conj. 09 SHI Sul, conforme ilustra a figura 5.11. Nos relatórios desses três parcelamentos urbanos, onde o empreendedor é o Poder Público, no caso a TERRACAP, o estudo não se restringe a descrever o sistema viário, como nos outros 17 relatórios restantes. Neles podem se encontrar estudos de geração de viagem nos modais automóvel e ônibus, feito a partir de entrevistas dirigidas à população e também a previsão de linhas e pontos de ônibus para atender a demanda do setor.

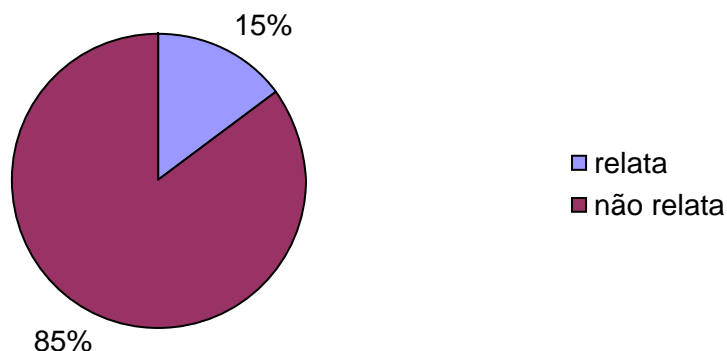


Figura 5. 11 - Gráfico com o tratamento da questão Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público Nos RIVT's Fonte: MARQUES, J. S. (2010).

Em relatórios de empreendimentos que são considerados Pólos Geradores de Tráfego como o Bay Parque Hotel, a Área Universitária nº 1 de Planaltina, o Setor Habitacional Park Sul e o Complexo de Excelência e Saúde, não foram encontrados estudos sobre esse tema como se esperava para esses tipos de empreendimentos. Apenas consta nos documentos anexo com correspondência dirigida ao DER questionando a capacidade das vias. O DER, por sua vez, na maioria dos casos não

podia responder corretamente a solicitação, ou porque não havia dados suficientes para o cálculo da demanda ou por não possuir jurisdição sob a via.

A implantação do Setor Habitacional Park Sul ao lado de mega-empresendimentos como: ParkShopping, Carrefour, Casa Park, Leroy Merlim, Futura Rodoviária Interestadual de Brasília e Hipermercado Extra, tem gerado discussões na mídia. Um dos motivos da polêmica seria a capacidade de geração de tráfego que tem esse empreendimento e o transtorno que sua implantação irá gerar em uma área onde o volume de veículos já é considerado alto, devido aos demais empreendimentos que ocupam a vizinhança. A mudança de destinação do lote no Plano Diretor Local do Guará onde irá ser construído o Setor Habitacional Park Sul (para residencial em uma área voltada para múltiplas atividades, comércio e concessionárias) foi uma decisão do próprio Governo do DF. Essa medida ocorreu para atender a uma proposta da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUMA seguindo um pedido da comunidade, pois em pesquisa à população dessa Região Administrativa esse setor teria sido considerado ocioso. O relatório sobre o Park Sul foi elaborado em 2001 por uma empresa particular a pedido da TERRACAP, para estudar a possibilidade de impacto na vizinhança ocasionado com a implantação desse setor. É notável que no relatório não tenha um estudo mais pormenorizado sobre o tema de geração de tráfego. Outros fatores que tem sido objeto de discussão são: a ocupação do empreendimento de parte do Parque Ecológico Ezequias Heringer sem um estudo de impacto ambiental e contra a anuência de parte da população; a altura dos edifícios com projetos já aprovados pela administração ultrapassando o limite de 26 andares e dessa forma afrontando o que foi determinado para o tombamento de Brasília; a sobrecarga causada pelo empreendimento nas infra-estruturas de esgoto, abastecimento de água, drenagem pluvial e lixo. O MPDFT (Ministério Público do Distrito Federal e Territórios), por meio do PROURB (Promotoria de Defesa da Ordem Urbanística) tem fiscalizado o processo de licenciamento e implantação do Setor Park Sul e exigido estudos mais detalhados sobre os impactos gerados pelo empreendimento. De acordo com comunicação do MPDFT não foram elaborados estudos de todos os empreendimentos que pleiteiam licenciamento para a área, apenas de um, o Living Park Sul e dessa forma essa análise teria sido incompleta não representando um estudo global das

possibilidades de impacto que irá sofrer a região. O texto encontrado no portal do MPDFT descreve essa situação:

“MPDFT quer esclarecimentos sobre Living Park 23/01/2009

O Procurador-Geral de Justiça do Distrito Federal, Leonardo Azeredo Bandarra, e Promotoras da Proub e da Prodema reuniram-se, na tarde desta quinta-feira (22), com representantes do Instituto Brasília Ambiental (Ibram) para discutir a Recomendação nº 13 de 9 de outubro de 2008, que exige mais esclarecimentos sobre tópicos apresentados no Plano de Controle Ambiental (PCA) do empreendimento Living Park da Construtora JC Gontijo.

O PCA apresentado não contemplou questões como áreas, dimensões e impactos no transporte público. Além disso, há falhas importantes na elaboração e análise do Relatório de Impacto de Trânsito. O PCA foi feito somente para o Living Park, previsto para mais de 3000 habitantes. A complementação solicitada pelo Ibram, para que o documento se torne um Relatório de Impacto Ambiental (RIVI), apresenta lacunas e sua análise não foi realizada com o rigor esperado.

As Promotorias defendem que os estudos e o licenciamento ambiental sejam exigidos para o Living Park e para outros oito empreendimentos de grande porte em construção no Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos (SGCV), antes da realização da audiência pública, marcada para o dia 16 de fevereiro. Com isso, a atual Licença Prévia deveria ser revogada e uma nova emitida, após a reanálise dos documentos. A Promotora da Proub Marisa Isar ressalta que a população tem direito ao acesso total às informações do projeto e à democracia participativa, daí a importância do documento esclarecendo todos os aspectos do plano antes da audiência.

De acordo com a Promotora da Prodema Ana Carolina Marquez, questões como a volumetria e densidade populacional também não foram abordadas no PCA. Além disso, não ficaram claros os motivos pelos quais a administração do Parque Nacional não foi consultada para que o empreendimento seja realizado a seis quilômetros da unidade, contrariando a Resolução nº 13 de 6 de dezembro de 1990. Segundo o parágrafo 2º, nas áreas ao redor de Unidades de Conservação, num raio de dez quilômetros, qualquer atividade

que possa afetar a biota deverá ser licenciada pelo órgão ambiental competente, mediante autorização do órgão responsável pela administração da Unidade de Conservação.

O Superintendente de Licenciamento e Fiscalização do Ibram, Eduardo Freire, afirmou que ainda não há um Plano de Gerenciamento de Resíduos concluído e que os cálculos da CAESB para dimensionamento de redes de água, esgoto e drenagem pluvial do Living Park já estão levando em consideração todos os outros empreendimentos, o que não está comprovado junto às promotorias. Eduardo defende, ainda, que a Resolução nº 13/90 não se aplica ao Parque Nacional porque trata de Unidades de Conservação de potencial integral. O Ibram fornecerá os documentos solicitados pelas Promotorias.

A audiência pública será realizada no dia 16 de fevereiro, às 14h30, no auditório do Centro de Convivência do Idoso, ao lado do Ginásio de Esportes do Guará. O empreendimento imobiliário Superquadra Park Sul, popularmente chamado de Living Park, está localizado no SMAS, Trecho 01, Lote C, atrás do Carrefour Sul, antigo Pelezão, no Guará. É objeto do processo de licenciamento ambiental nº 391.000.107/2008. A Licença de Instalação, ou seja, o documento que autoriza o início das obras, será emitido logo após a audiência.”

Texto disponível em: http://www.mpdf.gov.br/portal/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=1206. Acesso em 28 de novembro de 2009.

A figura 5.12 mostra uma reportagem do Correio Brasiliense publicada em 11 de setembro de 2008 onde há um relato sobre a problemática da criação do Setor Park Sul para o planejamento urbano do Distrito Federal.

HABITAÇÃO

Em dois setores atrás do Carrefour Sul, foi aprovada a construção de 28 prédios residenciais e seis comerciais. Governador revogou os alvarás, mas empreiteiras prometem apelar à Justiça

Moradia no lugar de garagens

GIZELLA RODRIGUES
DAQUILO DO CORREIO

Luxuosos condomínios residenciais e comerciais começam a ser erguidos perto da Estrada Parque Indústria e Abastecimento (Epiá), numa área atrás do Carrefour Sul, entre o ParkShopping e o CasaPark. São quatro empreendimentos — três deles habitacionais — que prevêem a construção de 34 prédios e vão trazer, pelo menos, 6 mil moradores para o setor onde, pela proposta original de Brasília, não deveria haver residências. O novo conjunto de apartamentos, que surge em local privilegiado, afeta o planejamento urbano de todo o DF e pode trazer ainda mais transtornos ao trânsito da capital federal. A mudança na destinação dos lotes foi permitida pelo próprio GDF mas, agora, o governador José Roberto Arruda quer limitar a ocupação da área.

Foi publicado ontem, no Diário Oficial do DF, decreto que revoga os alvarás de construção emitidos pela Administração do Guará para prédios acima de 26m de altura, o equivalente a oito pavimentos. Os técnicos da administração estudam a legisla-

ção para saber se notificam as construtoras, embargam as obras ou exigem a readequação dos projetos. Vinte dos 34 prédios têm altura maior que a permitida. Os outros 14, apesar de terem nove andares, não chegam aos 26m, de acordo com a empreiteira. A Administração do Guará ainda vai fazer um levantamento para saber quais edifícios estão acima do limite permitido. No total, 28 edifícios são residenciais.

Originalmente, apenas garagens, oficinas, concessionárias de veículos e estabelecimentos comerciais, como shoppings, poderiam ser erguidos no Setor de Múltiplas Atividades Sul (SMAS) e no Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos Sul (SCCV). Mas, durante a elaboração do Plano Diretor Local (PDL) do Guará, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio

Ambiente (Seduma) propôs a mudança de destinação e permitiu o uso residencial de nove lotes na região. Segundo os técnicos do órgão, o pedido foi feito pela própria comunidade porque os setores estariam ociosos.

Arraunha-céus. Ao enviar o projeto para a Câmara Legislativa, a Seduma limitou a altura dos prédios em 26m. Durante

Foto: Adão Cruz/CPA Press



UMA DAS EMPRESAS CAVOU UM BURACO PARA COMEÇAR A FUNDAÇÃO DOS EDIFÍCIOS: NOS ANÚNCIOS PUBLICITÁRIOS, CONDOMÍNIOS COM TODO TIPO DE CONFORTO

a tramitação do PDL, porém, o limite desapareceu. A lei foi sancionada sem qualquer índice que impedisse a construção de arranha-céus na região que faz limite com a área tombada de Brasília e, por isso, deveria ter o horizonte preservado. Assim, as construtoras aprovaram os projetos na administração e conseguiram alvarás de construção para edifícios de 19, 15 e nove pavimentos. "O Iphan, na época da votação do projeto de lei, comeu mosca, e o uso residen-

cial da área acabou passando. Pelo menos, articulamos com o GDF o limite para que a construção dos prédios fosse harmônica ao projeto de Brasília. Com 26m de altura, eles ficariam na mesma linha que os da Octogonal", disse o superintendente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), Alfredo Castil.

No mês passado, o governador assinou um decreto que voltou a estabelecer o limite de 26m para as novas edificações. O problema é

que os alvarás já haviam sido concedidos e a Administração do Guará argumentava que uma lei não poderia retroagir, pois as construtoras tiveram os projetos aprovados de acordo com a legislação vigente. O decreto de ontem cancela o alvará de empreendimentos em desacordo com a altura determinada. "Estamos analisando o novo decreto para ver o que será feito", afirmou o administrador do Guará, Joel Alves Rodrigues. As obras na região ainda não

foram iniciadas. Apenas uma empresa cavou um buraco para começar a fundação dos edifícios. Todos os lotes estão cercados por tapumes e há diversos estandes de venda que anunciam os empreendimentos. Nesses, estão previstas piscinas, quadras de esportes, churrasqueira, salão de festas, pista de cooper e academia. Os apartamentos, de dois a quatro quartos, variam entre 78 e 205 metros quadrados.

Figura 5. 12 - Recorte de reportagem sobre a construção de edifícios do Setor Park Sul no Guará. Fonte: Correio Braziliense

4.3.9. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Essas questões não foram relatadas em nenhum relatório. Talvez porque para o técnico do órgão ambiental, que elaborou o Termo de Referência para os empreendimentos relatados, essas questões não tivessem a relevância necessária para solicitar um estudo a respeito. Essas questões são mais importantes em cidades onde há uma capacidade de adensamento maior, com pouco espaço para a implantação de empreendimentos, onde a altura e afastamento de uma edificação pode prejudicar a capacidade de receber iluminação e ventilação dos prédios vizinhos.

4.3.10. PAISAGEM URBANA

Quatro relatórios (empreendimentos: Praça do Bosque, Av. Comercial Cruzeiro HCE-RE, Implantação da Ql 8 Conj. 9 SHI Sul e Expansão Residencial Oeste Samambaia) apresentaram descrição da paisagem urbana da área do empreendimento e das áreas de influência, buscando com isso caracterizar os empreendimentos conforme a paisagem urbana da redondeza. A preocupação em retratar esse aspecto revelou-se nos relatórios por meio de imagens exibindo as edificações da vizinhança e também por entrevistas dirigidas à população sobre o que o espaço significava; e em alguns casos foram descritos gabaritos de alturas e limites de afastamentos definidos para a área onde os empreendimentos seriam implantados, acompanhando assim a tipologia arquitetônica anteriormente definida, como foi o caso da Av. Comercial Cruzeiro HCE-RE, que apresentou à população interessada um croqui com a perspectiva do empreendimento junto com uma pesquisa para avaliar a impressão que causava pela paisagem urbana esboçada. Ainda assim o relato mostrou-se insuficiente, nos outros casos que não apresentaram croquis, perspectivas, maquetes, projetos de arquitetura com fachadas com imagens integradas ao entorno demonstrando a compatibilidade do empreendimento às edificações locais.

4.3.11. PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Todos os relatórios trazem uma análise sobre os aspectos naturais das áreas de influência dos empreendimentos. Neles existem descrições detalhadas sobre a geologia dos solos, geomorfologia, hidrologia, espécies vegetação existentes, fauna, condições climáticas. Na maioria dos relatórios esses aspectos são demonstrados utilizando dados existentes sobre as características naturais das região administrativas onde serão implantados os empreendimentos, no entanto não são explicadas com clareza as conseqüências dos impactos desses empreendimentos nessas áreas, exceto nos casos dos condomínios em que na maioria dos relatórios são apontados riscos de erosão e de poluição dos recursos hídricos pela despejo de esgotos não tratados.

Quanto ao patrimônio cultural, apenas dois empreendimentos Praça do Bosque da Candangolândia e Avenida Comercial do Cruzeiro fazem referência às características históricas e culturais da localização onde seriam implantados, isso ocorre porque tanto a Candangolândia quanto o Cruzeiro são regiões administrativas que se encontram na área tombada de Brasília. Nesses relatórios constam pesquisas de opinião da comunidade sobre a impressão e memória afetiva que têm sobre as localidades. No relatório sobre a praça existe a recomendação sobre a preocupação em restaurar uma edificação histórica para a cidade de Candangolândia, o SAPS (Serviço de Alimentação Popular) sendo proposto o aproveitamento da edificação para a área um restaurante.

4.4. FASE III – DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Foi possível constatar a partir dos resultados extraídos da primeira fase da pesquisa que o órgão responsável pelo licenciamento ambiental do Distrito Federal exigiu mais relatórios de impacto de vizinhança do Poder Público do que de empreendedores privados e particulares. Sendo que num período de produção de quase 13 anos, dos 33 relatórios que foram homologados, 19 foram exigidos para licenciar obras do Poder Público, representado pela empresa pública TERRACAP, sendo que o uso e ocupação do solo desses empreendimentos eram na maioria dos casos para expansão de novos setores nas regiões administrativas do Cruzeiro, Candagolândia, Samambaia, Planaltina e Lago Sul. Entre as obras empreendidas por iniciativa particular estão em sua quase totalidade condomínios residenciais nas cidades de Sobradinho e Planaltina, onde o empreendedor são associações de moradores ou donos de chácaras que foram parceladas. Nessas duas regiões administrativas estão também localizados 43% de todos os empreendimentos que tiveram que apresentar RIVÍ's. Apenas quatro relatórios foram cobrados de empreendedores privados, a saber: O Centro de Reabilitação da Rede Sarah, o Complexo Brasília Palace, o Bay Park Hotel e a Companhia de Bebidas-Filial Brasília. Surpreende o fato de não aparecerem empreendimentos como o Shopping de Taguatinga, o Brasília Shopping, os hipermercados implantados no final da Asa Norte, em Taguatinga e Ceilândia e também das muitas faculdades e universidades privadas que surgiram nessas duas últimas décadas, tanto em Brasília como nas outras regiões administrativas. Esse questionamento surge também na análise denominada número de relatórios por regiões administrativas onde a maioria das RA's tem apenas um relatório avaliado para um período de 13 anos. Cabe questionar o motivo da não exigência de relatórios de impacto de vizinhança para licenciar a construção e o funcionamento de muitos empreendimentos que surgiram no Distrito Federal nos últimos anos.

A empresa PROGEA Engenharia e Estudos Ambientais foi a que apresentou mais relatórios ao IBRAM, tendo até seus relatórios utilizados como um modelo por algumas das demais empresas particulares que também ofereceram consultoria. No entanto, os relatórios dessas empresas revelaram uma falta de padrão,

com uma diferença de peso entre os assuntos focalizados, ou seja, alguns relatórios apresentaram muito conteúdo sobre paisagem natural e apenas um ou dois parágrafos sobre geração de tráfego e transporte público, por exemplo. Não é possível afirmar se essa deficiência tenha ocorrido devido a um Termo de Referência pouco claro quanto ao nível de exigência de cada questão ou se por falta de empenho de alguns profissionais envolvidos nas equipes. O órgão público avaliador, no entanto, homologou os documentos sem dar atenção a essa falta de homogeneização dos conteúdos. Outro problema observado é que foi comum a reutilização de um parecer, ou seja, análise sobre uma questão, por exemplo, poluição sonora, que apareceu com conteúdo idêntico nos relatórios de diferentes empreendimentos. A empresa nesse caso não se preocupou em fazer uma análise mais fiel às características ambientais de cada empreendimento relatado, o que denota uma falta de compromisso com o estudo e também uma falta de atenção dos avaliadores que não observaram esse desleixo, ou até mesmo por uma mudança dos técnicos que avaliaram os relatórios, já que o quadro de servidores analistas ambientais pode ter variado nesse período. Os relatórios produzidos pelas empresas públicas TERRACAP e IPDF foram bem elaborados quanto à homogeneidade nos pesos dos conteúdos apresentados para as questões, objetividade, aprofundamento nas pesquisas e análises feitas, sobretudo nas questões urbanas como adensamento populacional, pesquisas de opinião na população, mapas de uso e ocupação de solo com boa definição, estudo da paisagem urbana, respeito às normas de tombamento.

Na formação da equipe que elabora os estudos observa-se um predomínio de Engenheiros Civis, Geólogos, Sociólogos e Arquitetos e Urbanistas, isso ocorre para atender ao Termo de Referência que define a composição da equipe, deixando livre a participação de outros profissionais se a empresa consultora julgar necessária. Em consulta ao IBRAM foi informado que a análise dos RIVI's é feita em conjunto por uma equipe multidisciplinar com uma composição de profissionais com tipos de formação compatíveis com os tipos de questões analisadas e características dos empreendimentos.

A análise dos períodos de produção de relatórios revela um pico de produção no ano de 2000, sendo 11 relatórios analisados nesse ano, principalmente para condomínios residenciais. O predomínio na cobrança de relatórios para esse tipo de empreendimento deve-se provavelmente a uma atuação mais rigorosa das

administrações de Sobradinho e Planaltina exigindo dos empreendedores a apresentação de relatórios homologados pelo órgão de licenciamento ambiental para subsidiar a regularização desses condomínios. De 2001 a 2005, ano do último relatório apresentado, foram homologados apenas 11 relatórios, sendo que até o ano de 2009, estavam ainda em análise pelo IBRAM, os únicos três RIVI's produzidos entre 2005 e 2009, ou seja os relatórios sobre o Centro Administrativo do Governo do Distrito Federal, o da Expansão do Setor Sudoeste e sobre Vicente Pires. Em reportagem do Correio Braziliense de outubro de 2000 (fig. 5.13) foi noticiado que o procurador da república Alexandre Camanho que atuava na defesa do meio ambiente e patrimônio público na época investigava possíveis irregularidades em obras no Distrito Federal que foram iniciadas sem relatórios de impactos ambientais. Na ocasião o subsecretário do meio ambiente Fernando Fonseca admitiu que nem todas as obras tinham estudos de impacto, embora fossem licenciadas pela própria subsecretaria.

Os resultados da primeira fase da pesquisa estão resumidos na tabela 7 denominada Relatórios de Impacto de vizinhança disponíveis na Biblioteca do Instituto Brasília Ambiental.

MEIO AMBIENTE

Procurador da República começa a enviar pedidos de instauração de inquérito à Polícia Federal e alerta que administradores públicos serão incriminados. Subsecretário de Meio Ambiente do GDF, Fernando Fonseca, classifica críticas e inquéritos como precipitados

O MAPA DAS DENÚNCIAS

1 BALÃO DO COLORADO
Obras No bairro de 2,5 mil m² de área, a mais de 100 metros de profundidade, serão construídas seis piscas de recreação em área, será erguido um prédio com cerca de quatro piscas, duas para cada unidade de viz. A promessa é desenvolver o loteamento DF-003 (levará que tipo o Plano Piloto e Sobradinho).
Denúncia A obra faz a ilha-guábarua do Parque Nacional da Brasília e não recebeu autorização da administração do Parque Nacional, que é vinculada ao Ibama. A resolução do Conselho nº 139/08 obriga o licenciamento ambiental, mas também que as atividades desenvolvidas dentro de um raio de 10 km de unidade de conservação sejam autorizadas pelo órgão gestor. Ao considerar a autorização, o órgão gestor deve avaliar os impactos ambientais sobre a unidade de conservação e definir especificadamente as atividades que podem ser desenvolvidas. Não foi feito estudo e relatório de impacto ambiental (EIA-RIMA). A obra é anexada sobre a borda da Chapada de Coração e está sobre 20 hectares sem área, já sendo erguido um.
Defesa O subsecretário do Meio Ambiente, Fernando Fonseca, afirma que a obra sem licença prévia e de instalação realizadas para ser usada, e foi autorizada pelo Ibama. Não que EIA-RIMA, mas também em um inventário hidrogeológico. Contudo não pode, por consideração de interesse público de compensação de degradação ambiental.

2 BALÃO DO TORÇO
Obras Construção de viaduto com esplanada de aproximadamente 50 metros de largura, por 10 de profundidade e 350 metros de comprimento. Plus do COF: 100 metros de elevação do Nível Médio - Rábda do Torço. O custo R\$ 479.527,52. O site afirma que a construção é licenciada e finalizada pelo Instituto de Ecologia e Meio Ambiente (IEMA). Previsto de ser concluído no início de dezembro.
Denúncia Para dentro 1,5 km da cerca do Parque Nacional da Brasília a ilha recebeu autorização da administração do Parque Nacional de Brasília, nos termos exigidos pela Resolução nº 139/08 do Conselho Ibama. Contudo a ser autorizada quando não após licença prévia, para EIA-RIMA. Não há Prad.
Defesa A mesma da obra do Colorado.

3 ÁREA GAMA/CABEÇA DE VEADO
Projeto Ampliação do número de setores residenciais do Setor de Maracá Park Way, criando 200 lotes em área verde de regime. Tudo dentro da APA e de Área Nuclear de Reserva de Bioma do Cerrado.
Denúncia Há violação de regras e ambientais consideradas fundamentais à preservação de Rios, construção de edificação pública para desvio do projeto e estudo sem licença no artigo 14 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), que trata das impactos na bacia do Parana.
Defesa Não houve EIA-RIMA, mas foi feito estudo de impacto de vizinhança por meio de área já habitada. O projeto, que já estava em discussão no Conselho Legislativo, foi aprovado para que não ocorra danos ambientais, o que será enviado. Também foram avaliados aspectos econômicos e ecológicos para evitar impactos de ampliação.

4 CASCALHEIRA DO NÚCLEO BANDEIRANTE
Obras Área autorizada em outubro de 1999. Administração Regional do Núcleo Bandeirante a explorar área de seis hectares da cascalheira. Autorização em processo e falta validade de seis meses até que fosse emitida licença ambiental, o que dependa da aprovação, por parte da exploração do Plano de Cotação e de Exploração.
Denúncia Prazo para elaboração do Plano venceu em 4 de novembro do ano passado, sem que ele fosse aprovado. Administração continua a explorar com autorização provisória emitida desde então.
Defesa Secretaria do Meio Ambiente desmentiu fim de exploração. De acordo com o Relatório de Impacto Ambiental, não há, antes realizar os responsáveis, áreas degradadas pelo resíduo de cascalho. Serão plantados espécies nativas.

5 CASCALHEIRA DE TAQUATINGA
Situação Administração de Taquatinga recebeu autorização provisória, em 8 de novembro de 1999, para explorar 1,5 hectares de cascalheira próxima ao Complexo Casa do Rêgo.
Denúncia No dia 31 de agosto deste ano, o administrador Valdemar Aguiar foi preso em flagrante durante uma fiscalização da Delegacia do Meio Ambiente (Dema). Considera-se exploração de áreas habitadas com autorização emitida há mais de nove meses. Há denúncias de que a exploração legal continua. Não há Plano de Recuperação de Área Degradada.
Defesa A mesma justificativa da cascalheira do Núcleo Bandeirante, com ameaça de multa de quem explorar irregularmente. Não há previsto de recuperação de área.

6 SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE ÁGUAS CLARAS
Projeto Faz parte do Programa de Desenvolvimento Econômico do DF (Pro-DF), com parcelamento para implantação de indústrias.
Denúncia É vizinho à Colônia Agrícola Verde Grande, Área Rural Reservas, instalado em área de um parque. A pista construída para a mesma de 10 metros de uma estrada do campo Verde Grande, portanto, dentro do raio de 50 metros de preservação permanente.
Defesa Subsecretário do Meio Ambiente não conhece o projeto, mas afirma que se está sendo estudado e porque tem licença ambiental. Diz que vai enviar licenças para apurar denúncias.

7 SETOR DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO LAGO NORTE
Projeto Idêntico ao de Águas Claras.
Denúncia Está na Área de Proteção Ambiental (APA) do Lago Paranoá, invade Área de Proteção do Parque Nacional do Complexo Cultural do Lago Paranoá - a Área de Proteção do Parque Nacional do Complexo Cultural. As áreas são destinadas à preservação das áreas de captação para abastecimento público, sendo vedado o aterro de resíduos sólidos poluentes. Houve desmatamento mas não há Plano de Recuperação de Área Degradada.
Defesa Subsecretário também não tem registro para área. Mas afirma que a APA Paranoá engloba toda a ilha (região hoje habitada) do Lago, podendo abrigar indústrias e estabelecimentos comerciais, desde que a instalação e porque sem licença ambiental válida.
Denúncia Foi elaborado EIA-RIMA para uma população de 40 mil. O GDF recebeu parecer favorável para EIS factuais e definir o número de habitantes - o que concretiza concessão licenças. Não há expectativa de emissão de autorização de licença. Será Plano de Recuperação de Área Degradada local, será produzido relatório - de acordo com o relatório ambiental. A empresa pediu prazo de seis meses para realizar esse relatório, mas o governo não concordou e a obra, o que pode gerar o colapso do abastecimento do Plano Piloto.
Defesa Com exigência das novas exigências governo voltou atrás e resolveu manter área e população original. Licença ambiental ainda não foi concedida. Áreas de dois, dois permanecem paradas.

8 SETOR NOROESTE
Projeto Implantação de novo bairro do "Sítio Rio" em uma área de 200 hectares. Com população estimada em 80 mil habitantes.
Denúncia Foi elaborado EIA-RIMA para uma população de 40 mil. O GDF recebeu parecer favorável para EIS factuais e definir o número de habitantes - o que concretiza concessão licenças. Não há expectativa de emissão de autorização de licença. Será Plano de Recuperação de Área Degradada local, será produzido relatório - de acordo com o relatório ambiental. A empresa pediu prazo de seis meses para realizar esse relatório, mas o governo não concordou e a obra, o que pode gerar o colapso do abastecimento do Plano Piloto.
Defesa Com exigência das novas exigências governo voltou atrás e resolveu manter área e população original. Licença ambiental ainda não foi concedida. Áreas de dois, dois permanecem paradas.

Obras serão questionadas na Justiça

O procurador Alexandre Camanho, que atua na Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio Público, investiga, desde junho, possíveis irregularidades nas obras dos balões do Torço e do Colorado. “É muito claro que houve crimes e danos ambientais ali”, adianta o procurador, que pediu perícias nas obras para apurar responsabilidades. “O que vamos fazer é avaliar a dimensão desses danos e estudar formas de corrigi-los. Tudo isso será questionado judicialmente.”

Semana passada, a DF-003 (em direção a Sobradinho) ficou interditada por mais de uma hora para a explosão de uma rocha que impedia o avanço da obra viária. Especialista em Gestão Econômica do Meio Ambiente, o ambientalista Gustavo Souto Mair alertou que “licenças” do governo com a legislação ambiental pode estar trazendo prejuízos financeiros ao erário.

“O GDF teve de desembolar mais dinheiro e adiar a conclusão da obra porque encontrou problemas que poderiam ter sido apontados com um estudo prévio de impacto ambiental”, diz. Com o resultado das perícias nas obras do Torço e do Colorado, Camanho pretende processar administrativamente e criminalmente os responsáveis pela degradação ambiental. “Tanto quem executou como o quem se omitiu e deixou a obra ser executada com riscos ambientais”, afirma.

Subsecretário do Meio Ambiente do DF, Fernando Fonseca, admite que nem todas as obras questionadas têm estudo e relatório de impacto ambiental — os chamados EIA-RIMA. No entanto, ele defende o governo, afirmando que muitas delas podem ter licença ambiental e serem executadas, sem necessidade do estudo. “Não é obrigatório esses estudos para tudo”, diz. Segundo ele, as licenças para as duas obras foram concedidas pela subsecretaria e vivem, como base, análises de técnicos do próprio governo.

Para a promotora Juliana Santilli, o que menos conta na hora de definir as obras são as leis que zelam pela natureza. “A ingerência política da Secretaria do Meio Ambiente não permite a fiscalização efetiva de uma obra de interesse do GDF”, diz ela. Exemplo de sua subordinação seria a proposta do governo Roriz de criar dois novos adensamentos urbanos — o Setor Noroeste e um novo loteamento no Park Way, dentro da APA Gama/Cabeça de Veado.

Nessa região, estão a Reserva Ecológica do IBGE, a Fazenda

Água Limpa e o Jardim Botânico. O subsecretário Fernando Fonseca acha a crítica dos ambientalistas precipitada. “Como pode haver irregularidade em algo que nem começou?” Mas o projeto que prevê a criação de 200 novas lotes no Park Way está parado por conta da pressão dos moradores, que conseguiram evitar a votação da proposta na Câmara Legislativa. Fonseca afirma que “esses projetos serão debatidos com técnicos e a comunidade, em audiência pública”.

Na última quarta-feira, o procurador Alexandre Camanho foi à Polícia Federal, anunciar que vai pedir instauração de inquéritos para apurar crimes ambientais. “É o volume de casos ambientais”, revela. A continuação da água do subsolo é a consequência que mais tem preocupado promotores e ambientalistas. Os 320 mil moradores dos condomínios destinados não contam com rede coletora de esgoto e utilizam o sistema de fossas sépticas.

Muitos desses loteamentos irregulares estão situados em áreas de proteção ambiental, onde o adensamento populacional desafia a área ser controlado ao máximo. As redondezas de Sobradinho são o exemplo da gravidade da ocupação desenfreada, sem qualquer planejamento. O alerta é da pesquisadora Mônica Ferreira, do Instituto de Geociências da Universidade de Brasília (UnB). Ela explica que o subsolo da região é constituído por rochas impermeáveis e o esgoto produzido pode estar contaminando os lençóis freáticos, de onde é bombeada a água que abastece as casas dos 80 mil moradores dos dois condomínios ao redor de Sobradinho I e II. “Quando Brasília foi criada, imaginava-se que o abastecimento da cidade seria feito por meio do Rio São Bartolomeu”, lembra o procurador Alexandre Camanho.

Os planos, entretanto, foram inviabilizados. Segundo Camanho, a mudança é resultado da omissão do Poder Público, que não tomou os devidos cuidados e permitiu que o rio recebesse esgoto de Sobradinho, Planaltina e dos núcleos rurais próximos. Como consequência, o GDF teve de investir na construção da Barragem do Pijipira e vai ter de buscar ainda mais recursos na obra da Barragem do Corumbá IV, fora do Distrito Federal. Na avaliação de especialistas, daqui a dois anos o DF começará a ter problemas de racionamento de água. (AHP e RA)

Figura 5. 13 - Recorte com reportagem sobre obras iniciadas sem Estudos de Impacto Ambiental. Fonte: Correio Brasiliense

Tabela 7 - Relatórios de Impacto de Vizinhança disponíveis no Instituto Brasília Ambiental. Fonte: MARQUES, J.S. (2010)

<i>Empreendimentos</i>	<i>Uso</i>	<i>Localização</i>	<i>Executora</i>	<i>Empreendedor</i>	<i>Ano</i>	Equipe Técnica
Reordenamento Urbanístico da Vila Varjão	Coletivo	Lago Norte	Progea	Público	1997	Geólogo, Biólogo, Eng. Flor., Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Centro de Treinamento de Reabilitação Sarah	Institucional	Lago Norte	Ramos Sicsú	Privado	1997	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil, Cartógrafo
Condômino Mansões Colorado	Residencial	Sobradinho	Progea	Particular	1998	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Parcelamento Estância Mestre Darnas III e IV	Residencial	Planaltina	Serrana Eng.	Particular	1998	Geólogo, Eng. Flor., Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Residencial Vila Rica, Serra Dourada, Planalto	Residencial	Sobradinho	Biota	Particular	1998	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Eng. Civil
Condomínio Vivendas Friburgo 1,2 e 3	Residencial	Sobradinho	Progea	Particular	1998	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Parcelamento de Solo c/ fins Habitacionais - DER	Residencial	Sobradinho	Progea	Público	1999	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Condomínio Sobradinho Prive dos Melos	Residencial	Sobradinho	Ambiental	Particular	1999	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Complexo Brasília Palace	Comercial	Asa Norte	Const. Correa	Privado	1999	Eng. Flor., Arq., Eng. Civil
Novo Setor de Mansões de Sobradinho	Residencial	Sobradinho	Biomatriz	Particular	1999	Geól., Biól., Sociól., Arq., Eng. Civil, Eng. Agrônomo
Condomínio Prive Residencial La Font	Residencial	Sobradinho	Biota	Particular	1999	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Bay Parque Hotel	Comercial	Asa Norte	Progea	Privado	2000	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Complexo de Excelência e Saúde	Comercial	Asa Norte	Simbios	Público	2000	Geólogo, Químico, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Praça do Bosque – 2ª Etapa da Candangolândia	Coletivo	Candang.	Terracap	Público	2000	Geól., Biól., Sociól., Arq., Eng. Civil, Eng. Agrônomo
Condomínio Mini Granja do Torto	Residencial	Granjas Torto	Proema	Particular	2000	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Condomínio Residencial Querência	Residencial	Santa Maria	CGR	Particular	2000	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil

Av. Comercial do Cruzeiro HCE-RE	Residencial	Cruzeiro	Terracap	Público	2000	Geól., Biól., Sociól., Arq., Eng. Civil, Eng. Agrônomo
Conjunto 9 da QL 08	Coletivo	Lago Sul	Terracap/IPDF	Público	2000	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
ADE Parcelamento Faixa Central de Integração	Residencial	Samambaia	Progea	Público	2000	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Setor de Ind. Abastecimento - Trecho 10	Res/Com/Col	S I A	Simbios	Público	2000	Geólogo, Biólogo, Químico, Arq., Eng. Civil
Setor de Embaixadas Norte	Institucional	S. E. N.	Progea	Público	2000	Geólogo, Eng. Flor., Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Setor de Desenvolvimento Econômico	Com/Serv/Ind	Planaltina	NCA	Público	2000	Geólogo, Sociól., Arq., Eng. Civil, Eng. Agrônomo
Área Universitária nº 1 de Planaltina	Coletivo	Planaltina	Greentec	Público	2001	Geólogo, Sociól., Arq., Eng. Civil, Eng. Agrônomo
Setor Habitacional Vertical Sul	Residencial	Guará	Greentec	Público	2001	Geól., Biól., Sociól., Arq., Eng. Civil, Eng. Florestal
Parcelamento de solo com fins urbanos Cachoeira	Res/Com/Col	Planaltina	Serrana Eng.	Particular	2001	Geól., Sociól., Arq., Eng. Civil, Eng. Agrôn., Eng. Florestal
Relocação dos comerc informais do Centro de BSB	Comercial	Plano Piloto	BDC	Público	2001	Geól., Geógrafo., Arq., Eng. Civil, Eng. Florestal
Barragem do Córrego do Cortado	Coletivo	Taguatinga	Topocart	Público	2002	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
ADE Oeste Expansão de Res. de Samambaia	Residencial	Samambaia	Progea	Público	2002	Geólogo, Biólogo, Sociólogo, Arq., Eng. Civil
Setor de Transporte Rodoviários	Transp./Indus	S I A	A&T	Público	2003	Geólogo., Geógrafo., Arq., Eng. Civil, Eng. Florestal
Setor Habitacional Leste- QDS 21 A 22 A	Res/Com/Col	Planaltina	Greentec	Público	2004	Geólogo, Geógrafo., Arq., Eng. Civil, Eng. Florestal
Setor Habitacional Oeste QDS LJ e K	Res/Com/Col	Planaltina	BDC	Público	2004	Geólogo, Geógrafo., Arq., Eng. Civil, Eng. Florestal
QDS 900	Residencial	Rec. das Emas	Reis Arquit.	Público	2004	Não menciona
Companhia Brasileira de Bebidas- Filial BSB	Industrial	Gama	Geológica	Privado	2005	Não menciona

A segunda fase da pesquisa revelou que nem todas as questões mínimas definidas para o Estudo de Impacto de Vizinhança no Estatuto da Cidade foram exigidas nos Relatórios de Impacto de Vizinhança. É preciso lembrar que o EIV foi criado no Estatuto em 2001 e os RIVI's vêm sendo exigidos no Distrito Federal desde 1998, no entanto buscava-se por essa pesquisa encontrar alguma influência nos relatórios que foram elaborados após 2001 do conteúdo mínimo que foi instituído pelo Estatuto para o EIV, com o objetivo de constatar se as análises feitas por meio dos relatórios de impacto contiveram ao menos o mínimo do que fora preconizado na lei federal. Se considerarmos que o instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança constituiu em um avanço nesse tema em relação aos relatórios, visto que desde 2001 os municípios têm uma obrigação de substituir os RIVI's por EIV's, então podemos considerar que as análises feitas nos relatórios de impacto de vizinhança foram incompletas, pois não apresentaram estudos de todas as questões definidas como mínimas para os estudos de impacto de vizinhança.

Sobre a questão adensamento populacional a análise revelou que apenas 35% dos 20 relatórios relataram sobre o tema. Nesses relatórios não se pode considerar que tenha sido feito propriamente um estudo, visto que a análise não passou de descrição da população fixa dos empreendimentos, apresentando o número de habitantes por área. De acordo com Acioly e Davidson (1998) o estudo da densidade passa pela análise de diversos fatores que a influenciam, tais como: Layout do assentamento, tipologia habitacional, tamanho e forma dos edifícios, legislação de planejamento, tamanho e dimensão do lote, standards das ruas, infra-estrutura e transporte, disponibilidade de solo urbano e tamanho da família. A dinâmica entre esses fatores e a densidade urbana está resumida na a figura 5.14 extraída do livro desses autores.

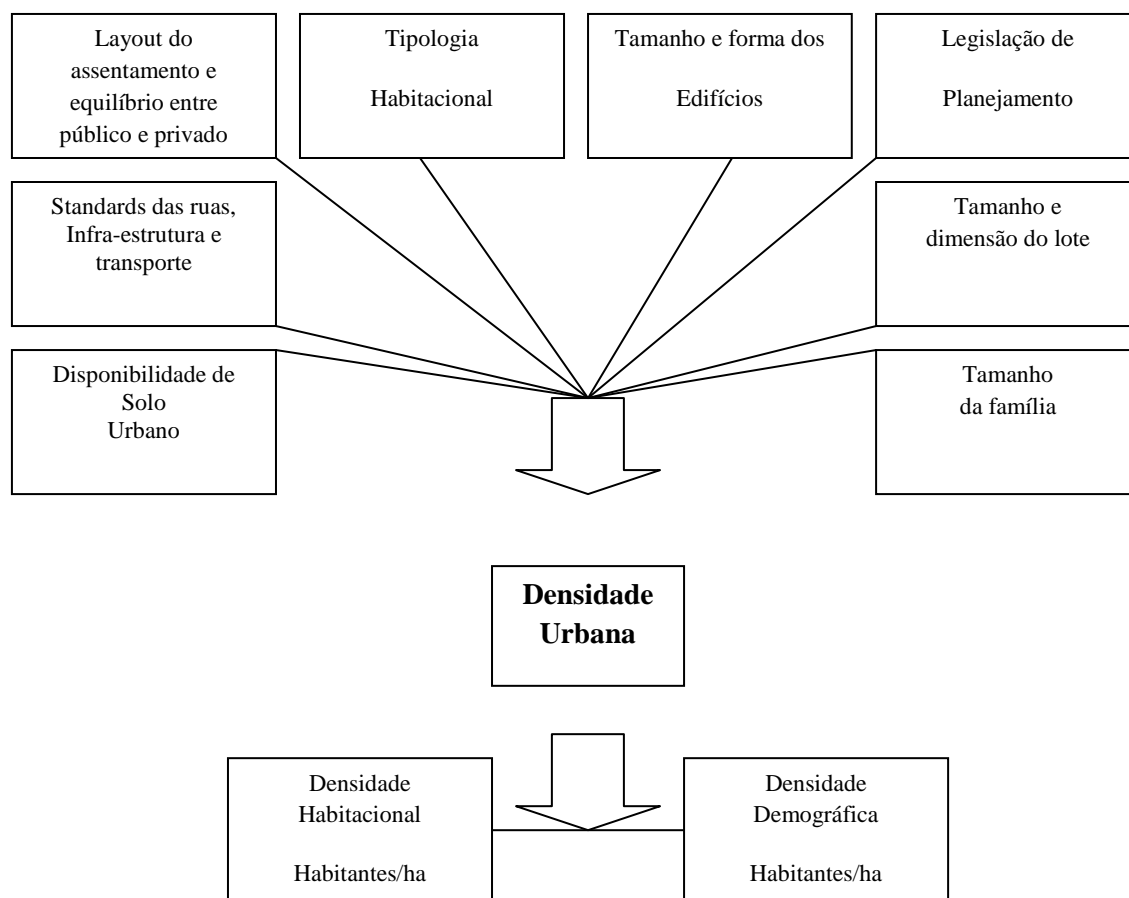


Figura 5. 14 - Fatores que influenciam a Densidade Urbana.

Fonte: Densidade Urbana: Um instrumento de planejamento e gestão urbana. Cláudio Acioly e Forbes Davidson

Nos relatórios pesquisados o relato sobre o tema adensamento populacional não considerou todos esses fatores. É provável que essa análise incipiente possa ter sido influenciada por uma cobrança pouco específica dessa questão nos Termos de Referência. No entanto, o estudo da densidade urbana levando em conta todos os fatores que contribuem para a sua dinâmica é vital para o bom desempenho dos estudos. ACOLY e DAVIDSON (1998) confirmam a importância do estudo da densidade urbana para a eficiência do planejamento urbano:

“A densidade urbana é um dos mais importantes indicadores e parâmetros de desenho urbano a ser utilizado no processo de planejamento e gestão dos

assentamentos urbanos. A densidade serve como um instrumento de apoio à formulação e tomada de decisão por parte dos planejadores urbanos, urbanistas, arquitetos e engenheiros no momento de formalizar e decidir sobre a forma e extensão de uma determinada área da cidade. Serve também como um instrumento para avaliarem-se a eficiência e a performance das propostas e/ou projetos de parcelamento do solo.”

A questão equipamentos urbanos que envolvem os fatores de infra-estrutura tais como: capacidades das redes de esgoto, água, energia, eletricidade e drenagem pluvial; foi tratada em 100% dos relatórios. Isso ocorre porque esse tema é um item obrigatório nos termos de referência, sendo exigido inclusive que a equipe que elaborou o relatório faça consultas às empresas concessionárias desses serviços sobre a capacidade de atendimento para o novo empreendimento. No entanto ao analisar o conteúdo das correspondências trocadas entre as empresas executoras dos relatórios e as concessionárias notou-se que nem sempre essas empresas forneciam dados suficientes (tais como plantas de arquitetura e urbanismo, dados de adensamento populacional, por exemplo) para que a parte demandada pudesse formular um parecer conclusivo sobre a capacidade do fornecimento. Essa falha de comunicação foi considerada então como uma deficiência grave que dificultou uma análise correta desses fatores nos relatórios, visto que as concessionárias formulavam pareceres incompletos por falta de dados e as empresas entregavam seus relatórios repassando essa indefinição e por fim o órgão responsável pela análise dos relatórios terminava por acatar esse processo ao homologar esses relatórios sem corrigir esse problema. Outra deficiência notada foi que em alguns relatórios, principalmente os feitos para condomínios residenciais, as análises sobre as formas de captação de esgotos concluía na maioria dos casos que na falta de rede coletora esses dejetos teriam que ser ou lançados nos córregos próximos ou em sumidouros, comprometendo dessa forma os recursos hídricos que abasteceriam os próprios condomínios. A empresa consultora que elaborou o relatório não se posicionava sobre qual seria a solução mais adequada para o problema e dessa forma o relatório se assemelhava uma cartilha de recomendações para os empreendedores.

Os relatos sobre equipamentos comunitários resumiram-se em descrever quais seriam os equipamentos já existentes na área de influência do empreendimento, ou seja, escolas públicas, hospitais, postos policiais. Em alguns relatórios foram

informados quais seriam os equipamentos comunitários que deveriam ser instalados após a implantação dos empreendimentos, mas em nenhum desses casos foi explicado qual seria a metodologia utilizada para o cálculo dessa demanda. Dos 20 relatórios analisados 7 não relataram essa questão.

Os temas valorização imobiliária, ventilação e iluminação não foram tratados em nenhum relatório. Apenas houve menção à possibilidade de valorização dos imóveis nas regiões próximas ao empreendimento Bay Park, até como uma forma de justificar a implantação alegando que isso beneficiaria os imóveis da vizinhança.

A questão da paisagem urbana aparece relatada em apenas 4 relatórios. É provável que essa não tenha sido uma questão cobrada nos termos de referência. Todos os relatórios que apresentaram estudos sobre a paisagem urbana foram elaborados por empresas públicas (TERRACAP/IPDF), sendo que 2 desses empreendimentos estavam em regiões administrativas pertencentes ao conjunto tombado de Brasília (Candangolândia, Cruzeiro). Moreira (1997) concluiu em sua tese de doutorado, intitulada “Mega-projetos e ambiente urbano: uma metodologia para a elaboração de relatórios de impacto de vizinhança” que apenas 29 % dos relatórios que analisou em sua tese tratou do tema da paisagem urbana, porém esse tema foi tratada de forma diferenciada e subjetiva em cada um dos relatórios, não passando de avaliações abstratas de valores estéticos. Para Moreira a análise correta seria avaliar a paisagem local, antes e depois da implantação do empreendimento para perceber se houve ou não impactos sofridos. A questão do patrimônio cultural teve ainda menos relevância que a paisagem urbana sendo tratada em apenas 2 relatórios.

A paisagem natural aparece analisada em todos os relatórios. Observa-se uma tendência na composição de todos os RIVT's em seguir um roteiro semelhante ao utilizado na elaboração do EIA/RIMA, que foi estipulado na resolução 01/86 do CONAMA. Na falta de uma metodologia para conduzir a elaboração dos relatórios de impactos de vizinhança, método que deveria ter sido instituído pelo órgão de proteção ambiental responsável pelas avaliações no DF, a maioria dos relatórios seguem o roteiro que foi definido na resolução 01/86, que normatiza que os relatórios de impacto ambiental sejam elaborados da seguinte forma:

“Artigo 6º - O estudo de impacto ambiental desenvolverá, no mínimo, as seguintes atividades técnicas:

I - Diagnóstico ambiental da área de influência do projeto completa descrição e análise dos recursos ambientais e suas interações, tal como existem, de modo a caracterizar a situação ambiental da área, antes da implantação do projeto, considerando:

a) o meio físico - o subsolo, as águas, o ar e o clima, destacando os recursos minerais, a topografia, os tipos e aptidões do solo, os corpos d'água, o regime hidrológico, as correntes marinhas, as correntes atmosféricas;

b) o meio biológico e os ecossistemas naturais - a fauna e a flora, destacando as espécies indicadoras da qualidade ambiental, de valor científico e econômico, raras e ameaçadas de extinção e as áreas de preservação permanente;

c) o meio sócio-econômico - o uso e ocupação do solo, os usos da água e a sócio-economia, destacando os sítios e monumentos arqueológicos, históricos e culturais da comunidade, as relações de dependência entre a sociedade local, os recursos ambientais e a potencial utilização futura desses recursos.”

Dessa forma os RIVI's apresentados no Distrito Federal são muito parecidos com os relatórios de impacto ambiental. Trazem informações detalhadas sobre os aspectos naturais presentes nas áreas de influência dos empreendimentos, sobretudo dos meios físicos e biológicos conforme o roteiro anteriormente apresentado, mas embora descrevam em detalhes esses aspectos naturais, não apresenta da mesma forma, por exemplo, relato sobre o meio sócio-econômico ou sobre a paisagem urbana da área de influência do empreendimento, informações que poderiam contribuir ainda mais para uma avaliação do ambiente urbano adequada para um relatório de impacto de vizinhança.

Uma constatação importante foi o tratamento pouco relevante dado à questão geração de tráfego e demanda por transporte público, que só foi relatada em apenas 3 relatórios, isso se considerarmos que nesses documentos foi feito um pouco além da descrição do sistema viário, que de praxe foi o observado em todos os 33 relatórios. No

trabalho de MOREIRA (1997) sobre os RIVI's produzidos em São Paulo, esse autor constatou que a questão do sistema viário foi tratada em todos as análises, porém na maioria dos casos de forma incompleta. A participação da Secretaria Municipal de Transporte e da Companhia de Engenharia de Tráfego nas avaliações dos impactos gerados pelos empreendimentos, bem como a criação de uma lei para os "pólos geradores de tráfego, constituíram em fatores importantes para auxiliar nas avaliações. Sobre a forma que deveria ser feita a análise dessa questão, descreveu MOREIRA(1997):

“O procedimento adequado seria a estimativa de viagens geradas pelo empreendimento nas horas de “pico”, a estimativa da capacidade ociosa das vias de acesso ao empreendimento também nas horas de “pico”, e a comparação dessas estimativas entre si, para avaliar se o sistema viário tinha, ou não, capacidade para a demanda.”.

A tabela 8 sobre os empreendimentos e as questões mínimas do EIV resume os resultados analisados na segunda etapa da pesquisa.

Tabela 8 - Empreendimentos x Questões Mínimas a serem analisadas em Estudos de Impacto de Vizinhança. Fonte: MARQUES, J. S (2010)

Empreendimentos	Questões mínimas do EIV													
	Equipamentos Públicos					Geração Tráfego e Transp. Público	Adensamento populacional	Paisagem Urbana	Patrimônio Cultural	Patrimônio Natural	Equip. Comunitários	Valorização imobiliária	Ventilação Iluminação	Uso e ocupação do solo
	Rede água	Rede esgoto	Rede elétrica	Lixo	Rede pluvial									
Condomínio Mansões Colorado	X	X	X	X	X					X	X			X
Parcelamento de Solo p/ fins Habitacionais	X	X	X	X	X					X	X			X
Parcelamento Estância Mestre Darmas III e IV	X	X	X	X	X					X	X			X
Condomínio Vivendas Friburgo 1 2 e 3	X	X	X	X	X					X	X			X
Condomínio Privê Sobradinho dos Melos	X	X	X	X	X					X	X			X
Bay Parque Hotek	X	X	X	X	X		X			X				X
Complexo de Excelência em Saúde	X	X	X	X	X		X			X				X
Praça do Bosque – 2ª Etapa da Candangolândia	X	X	X	X	X			X	X	X				X
Condomínio Mini Granja do Torto	X	X	X	X	X					X	X			X
Condomínio Residencial Querência	X	X	X	X	X					X	X			X
Av. Comercial do Cruzeiro HCE	X	X	X	X	X			X	X	X				X

Área Universitária nº1 de Planaltina	X	X	X	X	X		X			X				X
Setor Habitacional Vertical Sul	X	X	X	X	X		X			X				X
Barragem do Córrego do Cortado	X	X	X	X	X					X	X			X
Companhia Brasileira de Bebidas - BSB	X	X	X	X	X					X				X
Quadras 21 e 22 A Planaltina	X	X	X	X	X	X	X			X	X			X
Quadras LJK Setor Habitacional Oeste	X	X	X	X	X	X	X			X	X			X
Implantação da QI 8 Conjunto 09 SHI-SUL	X	X	X	X	X		X	X		X	X			X
Expansão Residencial Oeste de Samambaia	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X			X
Reordenamento Urbanístico Vila Varjão	X	X	X	X	X		X			X	X			X

Capítulo 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Pode-se considerar como marco inicial para a experiência do Estudo de Impacto de Vizinhança no Distrito Federal, não a criação deste instrumento no Estatuto da Cidade em 2001, mas sim a Lei 1869/98 que dispõe sobre os instrumentos de avaliação ambiental, entre eles o Relatório de Impacto e Vizinhança. Datou de 1997 o primeiro relatório avaliado pela extinta SEMATEC, hoje atual SEMARH (Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos), sendo o último aprovado em 2005, de acordo com a pesquisa no acervo da Biblioteca do Instituto Brasília Ambiental que pertence a essa secretaria. Nesse período foram apresentados 33 relatórios, que foram analisados nessa dissertação sobre dois diferentes focos de pesquisa. Na primeira pesquisa buscou-se analisar os dados de produção dos relatórios, ou seja: quais foram empresas envolvidas, quais os empreendedores, em qual período ocorreu a produção e como se deu a formação e a atuação da equipe técnica envolvida. Na segunda pesquisa pretendeu-se localizar nos relatórios se haviam análises sobre as questões mínimas preconizadas no Estatuto da Cidade para o EIV, acreditava-se que se a lei federal definiu que essas questões formavam um escopo de conteúdo mínimo que um estudo deveria conter; então essas questões deveriam também aparecer nos relatórios, o que foi observado é que os relatórios não continham uma análise clara sobre o impacto de implantação do empreendimento em análise e tão pouco apresentava qualquer proposição de medidas mitigadoras decorrentes do impacto gerado pelo empreendimento. Por meio dessas duas pesquisas foi possível inferir considerações sobre as atuações: das empresas que produziram os relatórios de impacto de vizinhança no DF, do órgão de proteção ambiental como avaliador, da própria legislação urbanística aplicada, a Lei 1869/98 DF e por fim dos relatórios de impacto de vizinhança como instrumento de avaliação ambiental principal utilizado nos últimos anos.

Sobre o trabalho realizado pelas empresas que elaboraram os relatórios de impacto de vizinhança é possível considerar:

- Que foram feitas análises superficiais sobre a maioria dos temas previstos no estatuto da cidade que devem ser apresentados nos relatórios. Notam-se nas análises mais descrições do meio ambiente do que estudos detalhados sobre esse meio ambiente e suas interações com o novo empreendimento;
- Algumas empresas reutilizaram parte dos textos, que já havia apresentado para analisar algumas questões existente em outros relatórios, sem se preocupar com as características diversas dos empreendimentos relatados. O que denota uma falta de compromisso com a qualidade, tanto com o resultado do próprio trabalho realizado, como também para com os critérios de avaliação do órgão de proteção ambiental;
- Não houve um estudo caracterizando um cenário anterior e posterior à implantação do empreendimento. Em poucos relatórios foram feitas avaliações sobre a vizinhança afetada, no sentido de como elas seriam afetadas por aquele empreendimento. E sim se limitaram a descrever as características das áreas de influências vizinhas sem fazer conexões sobre os possíveis impactos sofridos pós-implantação;
- Composição da equipe multidisciplinar para elaboração dos RIVT's apresentando em seu corpo técnico, algumas vezes, profissionais além do exigido nos termos de referência (conforme informado na ficha que apresentava a formação da equipe nos relatórios). Fato que pode ser considerado uma medida positiva. No entanto, na maioria dos casos, os trabalhos apresentaram falta de homogeneidade entre a importância dos conteúdos avaliados nas questões cobradas, ou seja, notou-se maior relevância em algumas questões do que em outras, o que pode denotar uma falta de supervisão do coordenador em equilibrar a composição do trabalho e a atuação dos membros das equipes;
- Falta de objetividade na exposição do conteúdo. Muitos relatórios apresentaram textos extensos sobre legislação urbana, por exemplo, sem justificar qual a importância daqueles textos para as análises em questão. As equipes pareciam apenas atender a um dos requisitos do Termo de Referência. Notou-se mais objetividade nesse quesito nos relatórios produzidos pelas empresas públicas TERRACAP e IPDF;

Sobre a atuação do órgão de proteção ambiental na avaliação dos relatórios é possível afirmar que:

- Analisou uma pequena quantidade de relatórios em mais de uma década, com uma média de menos de três por ano, sendo que desde o ano de 2005 não foi homologado nenhum relatório. O que reflete o crescimento desordenado visível na Capital Federal haja vista a ausência de uma lei específica para tratar do tema sobre a implantação de grandes empreendimentos;
- Não definiu uma metodologia mais adequada para a elaboração dos relatórios de impacto de vizinhança. Sendo utilizado pela maioria das empresas, ou um roteiro encontrado na resolução do CONAMA 01/86, mais adequado para EIA/RIMA ou uma metodologia extraída pela própria equipe a partir do Termo de Referência;
- Não avaliou com rigor os relatórios de impacto de vizinhança. É possível que a falta de um quadro técnico efetivo de analistas ambientais, para o órgão de proteção ambiental do DF tenha dificultado o desempenho nas avaliações dos relatórios, fazendo, por exemplo, com que esse mesmo órgão não notasse que alguns relatórios apresentavam textos idênticos para analisar as mesmas questões em diferentes empreendimentos;
- Não fez crítica aos conteúdos superficiais apresentados nas análises das questões levantadas nos relatórios, análises que se assemelham mais a descrições. Essa deficiência é confirmada à medida que esses relatórios foram sendo homologados, sem que fossem substituídos ou complementados;
- Diminuiu a qualidade das análises das questões de geração de tráfego e demanda por transporte público, ao não exigir das empresas estudos sobre esses fatores e sim que as empresas fizessem descrição sobre a malha viária existente na área de influência direta do empreendimento e depois consulta aos órgãos de trânsito e transporte sobre a capacidade em atender à demanda. Observa-se que a análise dessa questão deveria ter sido feita de forma mais minuciosa e submetida ao crivo da Secretaria de Transporte do Distrito Federal, do Departamento de Trânsito do Distrito Federal- DETRAN-DF ou do Departamento de Estradas e Rodagens- DER, de acordo com a competência sob a via.

Mesmo procedimento foi observado na análise das questões de equipamentos urbanos (infra-estrutura: água, esgoto, eletricidade e drenagem pluvial), onde cartas das concessionárias CAESB, CEB e NOVACAP avaliando a capacidade de atendimento das redes para a demanda originada pelo novo empreendimento substituíam estudos detalhados sobre essas questões;

Sobre a legislação urbanística que dispôs sobre os relatórios, a Lei distrital 1869/98 é possível observar:

- Definiu que todos os empreendimentos em áreas urbanas deverão apresentar RIVIs, mas não especificou que tipos de empreendimentos. Quando não esclareceu esse tema, a lei 1869/98 fez com que empreendimentos como shoppings, hotéis, ginásios e templos religiosos, ou seja, uma série de empreendimentos surgidos no Distrito Federal desde 1998, deixassem de ser avaliados. Na primeira fase da pesquisa foi possível constatar que apenas quatro dos trinta e três relatórios de impacto de vizinhança que foram analisados eram produzidos por empresas privadas do Distrito Federal;
- Não definiu com clareza quais seriam as questões mínimas que deveriam ser avaliadas nos relatórios. A fase II da pesquisa demonstrou que nos relatórios não foram analisadas todas as questões que foram instituídas como “mínimas” no Estatuto da Cidade para o EIV. Questões como ventilação e iluminação e valorização imobiliária nem sequer aparecem analisadas nos relatórios. Temas importantes como: geração de tráfego e demanda por transporte público e adensamento populacional foram tratados com pouca relevância nos relatórios;
- Não contribuiu com uma metodologia para a elaboração dos relatórios, fazendo com que as empresas tivessem que criar uma forma de apresentação dos relatórios, muitas vezes imitando o roteiro definido para relatórios de impacto ambiental, onde o foco se direciona mais para o estudo dos aspectos naturais da área de influência e não das características do ambiente urbano;
- Concentrou apenas nas mãos do órgão de proteção ambiental do Distrito Federal a atribuição de avaliar os relatórios de impacto de vizinhança, quando o mais

recomendável seria constituir uma equipe multidisciplinar formada pelas Secretarias do Meio Ambiente, Secretaria do Transporte e Secretaria de Assuntos Urbanos para a avaliação dos muitos temas envolvidos.

Pelas afirmações feitas é possível considerar que o relatório de impacto de vizinhança não foi um instrumento eficiente para subsidiar as avaliações de impactos urbanos em empreendimentos no DF. Principalmente, porque teria sido fruto de uma lei mal elaborada. O fato dessa lei ter sido praticamente uma cópia do decreto 34.713 de São Paulo (que já fora antes considerado nos estudos de MOREIRA (1997) como uma legislação criada no governo de Paulo Maluf para esvaziar o conteúdo dos relatórios e favorecer a empresários⁶) pode ter contribuído para essas falhas no processo de avaliação e elaboração de relatórios no DF. Ou seja, a falta de uma legislação mais específica sobre o tema do Estudo de Impacto de Vizinhança pode ter influenciado, desde o início, uma atuação pouco efetiva do órgão ambiental avaliador e, por conseguinte das empresas que elaboraram os relatórios e dos empreendedores, visto que, os órgãos públicos, sem uma lei mais abrangente e rigorosa não tiveram ferramentas apropriadas para conduzir e fiscalizar esse processo de forma bem sucedida.

Vale destacar também as experiências nos Planos Diretores Locais, inicialmente em Sobradinho e Taguatinga e depois em Ceilândia, Samambaia, Candangolândia, Gama e Guará. Esses Planos Diretores, desde 1997, criaram restrições ao uso do solo, classificando os lotes de suas regiões administrativas de acordo com atividades incômodas para a vizinhança. Nesses documentos foi atribuído à vizinhança o poder de impedir ou permitir essas atividades, à medida que o proprietário deverá obter a anuência dos proprietários dos lotes vizinhos para poder ter permissão de desenvolver determinadas atividades no seu lote e também licenciar seu empreendimento. Dessa forma, a vizinhança passa a ter importante papel nesse processo, pois ao reclamar seu direito de não ser incomodada por atividades estranhas ao seu meio ambiente, faz com que mais empreendimentos sejam submetidos a avaliações ambientais.

⁶ MOREIRA concluiu que os relatórios criados a partir do decreto 34.713 acabaram por apresentar dados descritivos sobre as características da área de vizinhança e dos empreendimentos sem fazer análises detalhas sobre esses dados.

Nos últimos PDL's aprovados os da RA's do Gama e Guará em 2006 já apresentam capítulos sobre o Estudo de Impacto de Vizinhan em substituição aos Relatórios de Impacto de Vizinhan. De acordo com esses planos diretores, as administrações devem encaminhar os empreendimentos que forem considerados incmodos para a vizinhan (geradoras de tráfego, de ruído, risco de seguran) para serem avaliados pelo IBRAM e assim obterem licenciamento ambiental urbano.  interessante observar que a pesquisa sobre os dados de produção demonstrou que desde 2005 a lista de empreendimentos que tiveram que apresentar relatórios de impacto de vizinhan decresceu. O que constitui em fato intrigante, visto que nos últimos anos surgiram novos empreendimentos em muitas regiões administrativas que já dispõem de planos diretores aprovados há quase uma década. Então  possível questionar: se as administrações regionais não encaminharam esses empreendimentos para serem avaliados pelo IBRAM; se esse órgão não exigiu relatórios de impacto de vizinhan desses empreendimentos quando foram encaminhados; se o poder público tem favorecido os empresários para obterem licenciamento de seus empreendimentos sem ter que submetê-los às avaliações de impactos ambientais apropriadas. O fato  que a ausência de uma legislação específica no Distrito Federal para regular esse tema e definir todos os seus parâmetros, tem tornado deficiente o andamento desse processo.

A aprovação de lei distrital para normatizar o Estudo de Impacto de Vizinhan no Distrito Federal em substituição  Lei distrital 1869/98 mostra-se uma medida a ser tomada com urgência. Existe tramitando na Câmara Legislativa um projeto de lei de n. 1599/2004 que trata da elaboração de lei específica para regulamentar o EIV. Esse projeto ainda necessita de emendas para tornar-se completo. Sua importância  fundamental para organizar a elaboração dos Estudos de Impacto de Vizinhan a fim de complementar a ação iniciada nos Planos Diretores Locais ao instituir a exigência de estudos de impacto de vizinhan sempre que forem licenciados novos empreendimentos nas Regiões Administrativas do Distrito Federal.

O projeto de lei 1599/2004 deve ser pautado com urgência na Câmara Distrital, as comissões multidisciplinares que representam as secretarias do estado, a sociedade civil organizada e o poder legislativo, devem ensejar a discussão e implementação deste projeto. O que se pode afirmar  que desde a aprovação do

Estatuto das Cidades, já se passaram 10 anos, e Brasília até a presente data não possui um projeto específico como o EIV para regular a implantação dos empreendimentos na cidade.

Brasília nasceu de um ato de planejamento, mas atualmente passa a conviver com um crescimento urbano desordenado e muitas das vezes pautado na visão meramente especulativa dos grandes empresários. O cidadão que é o principal elemento vivo da cidade deixou de ser o principal ator nas decisões para a implantação de grandes empreendimentos.

As mudanças urbanas no DF têm conduzido Brasília aos mesmos erros já vivenciados pelos principais centros urbanos brasileiros. Um último esforço da sociedade civil organizada e dos poderes públicos devem viabilizar a implantação de uma lei sobre o EIV buscando atender aos requisitos do crescimento sustentável pautado no respeito ao meio ambiente e que atenda às necessidades dos cidadãos.

5.1. RECOMENDAÇÕES

A presente dissertação conclui com as seguintes recomendações para trabalhos futuros, com o objetivo de contribuir para um avanço no processo de avaliação de impactos de vizinhança de grandes empreendimentos no Distrito Federal:

- Fazer um estudo comparativo entre os relatórios e os empreendimentos relatados comparando a situação anterior e posterior à sua implantação, objetivando comprovar se as soluções apresentadas nos relatórios para os impactos levantados foram empregadas nos empreendimentos;
- Levantamento dos empreendimentos surgidos na cidade que não foram analisados por relatórios de impactos de vizinhança, demonstrando os prejuízos causados na cidade pela não exigência de estudos;
- Criar uma metodologia específica para a avaliação de impactos de vizinhança com base no que foi instituído como questões mínimas no Estatuto da Cidade para o EIV, com a finalidade de auxiliar na elaboração dos futuros estudos de impacto de vizinhança;
- Fazer um estudo de levantamento das características dos empreendimentos que podem ser passíveis da cobrança de Estudos de Impacto de Vizinhança relacionando-os com os possíveis impactos negativos por eles gerados. Como exemplo: existe uma polêmica sobre a não inclusão dos templos religiosos como edificações que devem apresentar Estudos de Impacto de Vizinhança. Projetos de lei na Câmara Federal solicitam que não se cobre EIV desse tipo de edificação. Em uma tese futura poderia se estudar sobre as características desse empreendimento a fim de levantar se ele pode ou não ser considerado um pólo gerador de impacto de vizinhança.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACIOLY, Cláudio e DAVIDSON, Forbes. (1998) Densidade Urbana: um instrumento de planejamento urbano e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad.

ANTUNES, Paulo de Bessa. Direito Ambiental. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2004

ARANTES, Otilia e MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único. Desmanchando conceitos, Petrópolis, Vozes, 2000.

AVZRADEL, Pedro Curvello Saavedra. EIV e EIA: compatibilização, processo decisório e sociedade de risco. Disponível em: <http://www.ibdu.org.br/imagens/EIVeEIA.pdf>. Acessado em 13/05/2005.

BASSUL, José Roberto (2005) Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu? Brasília: Senado Federal.

BREMER, Ulisses Franz (2004), Por nossas cidades sustentáveis. Artigo publicado na 61ª Semana Oficial da Engenharia, da Arquitetura e da Agronomia (SOEAA), 5º Conselho Nacional de Profissionais.

BRASIL, República Federativa (1981) Lei 6938, de 31 de agosto de 1981. Política Nacional do Meio Ambiente. Congresso Nacional, Brasília, Distrito Federal.

_____ (2001) Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Congresso Nacional, Brasília, Distrito Federal.

CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE (1986). Resolução Nº 01/86. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/conama/>

_____ (1997). Resolução Nº 237/97. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/conama/>

CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE (2005) Resolução nº 107/CADES/2005, de 27 de dezembro de 2005. São Paulo

CÂMARA DE VEREADORES DO MUNICÍPIO DE CURITIBANOS. Lei complementar nº 051/2006. Curitiba, Santa Catarina, 2006.

CÂMARA DE VEREADORES DO MUNICÍPIO DE RIO NEGRINHO. Lei nº2031/2008. Rio Negrinho, Santa Catarina, 2008.

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL. Lei nº 1869 /1998. Brasília, Distrito Federal, 1998.

_____ Projeto de lei nº 1599/2004. Brasília, Distrito Federal, 2004.

CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE- CONAMA, Resolução nº001 de 23 de janeiro de 1986, IBAMA. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/port/conama/res/res86/res0186.html>.

COELHO, Maria Célia Nunes (2005) Impactos Ambientais em Áreas Urbanas – Teorias Conceitos e Métodos de Pesquisa. In Impactos Ambientais Urbanos no Brasil. GUERRA, Antônio José Teixeira e CUNHA, Sandra Baptista da (orgs.) - Rio de Janeiro, RJ. Editora: Bertrand Brasil.

CORREIO BRASILIENSE (2000) AHP e RA. Obras serão questionadas na Justiça. Caderno de Meio Ambiente, data de publicação de 31 de outubro de 2000.

_____ (2008) Rodrigues, Gizella. Moradia no lugar de Garagens. Caderno de Habitação data de publicação de 11 de setembro de 2008.

CYMBALISTA, Renato (2001) Estudo de Impacto de Vizinhança, Dica nº192. São Paulo, Instituto Pólis.

_____ (2001), consultores Rolnik, Raquel e Saule Jr, Nelson. Estatuto da Cidade, Dica nº 181. São Paulo, Instituto Polis.

DALLARI, Adilson Abreu e FERRAZ, Sérgio (2002) Estatuto da Cidade- Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo, Editora Malheiros.

DAVID, Monique Abreu (2005) O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e seus limites, no caso-referência do Município do Rio de Janeiro. Dissertação de Mestrado para o Programa de Pós-Graduação em Ciência Ambiental da Universidade Federal Fluminense, Niterói ,Rio de Janeiro, RJ.

FERRONATO, Luciana Guadalupe (2002) Potencial de Medidas de Gerenciamento da Demanda no Transporte Público Urbano por Ônibus. Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção. Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

FRANCISCO, Caramuru Afonso (2001) Estatuto da Cidade comentado. São Paulo, Editora Juarez.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL (1990). Decreto 12.960.

GUERRA, Antônio José Teixeira e CUNHA, Sandra Baptista da (2005) Impactos Ambientais Urbanos no Brasil – Rio de Janeiro, RJ. Editora: Bertrand Brasil.

GUSMÃO, Antônio Carlos (2001) Programa de capacitação ambiental – Controle de poluição ambiental. Rio de Janeiro: Curso do Instituto de Biologia da UFRJ.

HUMBERT, Georges Louis Hage. O estudo de impacto de vizinhança como instrumento de proteção ao meio ambiente cultural . *Jus Navigandi*. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7794>>. Acesso em: 10 dezembro. 2009.

ITE – INSTITUTE OF TRANSPORTATION ENGINEERS (1997) Trip Generation. 6ª ed. Washington, D. C.

JUNIOR, Joaquim Martins (2008) Como escrever trabalhos de conclusão de curso: instruções para planejar, redigir e apresentar trabalhos monográficos e artigos. Petropolis, RJ. Editora Vozes.

MARICATO, Ermínia (2004), Cadernos MCidades, Ministério das Cidades, Desenvolvimento Urbano, Distrito Federal

MARICATO, Ermínia. (1997). "Reforma Urbana: Limites e Possibilidades. Uma Trajetória Incompleta". Ribeiro, Luiz César de Queiroz e Orlando Alves dos Santos Jr. (orgs.). *Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana*. Rio de Janeiro.

MEDAUAR, Odete e ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de Almeida (2004) Estatuto da Cidade – Lei 10.257, de 10/07/2001 Comentários. São Paulo, Editora Revista do Tribunais.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2006) Cidades Sustentáveis para todos- implementando a reforma urbana no Brasil. MCidades.Brasília, Distrito Federal.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2008) Plano Diretor Participativo – Guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos. MCidades.Brasília, Distrito Federal

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE e PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO- PNUD (1999): Cidades Sustentáveis da Agenda 21 Brasileira, documento para discussão, MMA, Distrito Federal.

MOREIRA, Antônio Cláudio M L. (1997) Mega-Projetos & Ambiente Urbano: Uma metodologia para a elaboração de relatórios de impacto de vizinhança. Tese de Doutorado. São Paulo, FAU-USP.

_____ (1999) Megaprojetos & ambiente urbano: parâmetros para elaboração do Relatório de Impacto de Visinhança. Pós - Revista do Programa de Pós Graduação da FAU/USP, São Paulo.

MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE. Lei complementar nº 434/99 Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=45. Acesso em 22/06/2009

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Resolução nº 107 de 27 de dezembro de 2005. Disponível em http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/meio_ambiente/cades/resolucoes/0113. Acesso em 15/06/2009.

_____ Decreto 34.713/94. Disponível em <http://www.leispaulistanas.com.br/>

_____ Decreto 36.613/1996. Disponível em <http://www.leispaulistanas.com.br/>

_____ Lei Orgânica. Disponível em: [http://www.camara.sp.gov.br/central de arquivos/homepage/lom.pdf](http://www.camara.sp.gov.br/central_de_arquivos/homepage/lom.pdf). Acesso em 15/06/2009.

PORTUGAL, Licínio da Silva Portugal e GOLDNER, Lenise Grando, (2003) Estudo de Pólos Geradores de Tráfego e seus impactos nos sistemas viários e de transportes. São Paulo, Editora Edgar Blücher.

POVEDA, Eliane Pereira Rodrigues. Estudo Prévio de Impacto Ambiental e Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança como instrumentos de planejamento para o ambiente urbano saudável no Município de Santos. Disponível em: www.ceset.unicamp.br/.../Texto%20EIV-EIA%20Eliane%20Poveda%20-20Unisanta.doc.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2004. O novo zoneamento ao alcance de todos.

PRESTES, Vanêsa Buzelato. Plano Diretor, Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): um diálogo. Revista de Direito Ambiental. São Paulo: abril-julho de 2006.

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

ROMERO, Marta Adriana Bustos (2006). Desenho da Cidade e Conforto Ambiental. RUA. Revista de Arquitetura e Urbanismo, v. 1, p. 12-19,

ROLNIK, R. ; CYMBALISTA, R. ; SANTORO, Paula Freire ; SAULE JÚNIOR, Nelson . Estatuto da Cidade, guia para sua implementação pelos municípios e cidadãos. São Paulo: Caixa Econômica Federal/Câmara dos Deputados/Instituto Polis.

SAMPAIO, Luciana (2005) Estudo de Impacto De Vizinhança: sua pertinência e a delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais. Monografia (Especialista em Direito Ambiental e Desenvolvimento Sustentável) Centro de

Desenvolvimento Sustentável-Universidade de Brasília.

SANT'ANNA, Mariana Senna (2007) Estudo de Impacto de Vizinhança-Instrumento de Garantia da Qualidade de Vida dos Cidadãos Urbanos.Belo Horizonte, MG, Editora Fórum.

SANTOS , Mateus Sales dos e RIBEIRO, Flávio de Miranda (2005) Cervejas e refrigerantes. São Paulo : CETESB, 2005.

SANTOS , Milton e SILVEIRA, Maria Laura (2001). O Brasil: Território e sociedade no início do século XXI, Editora Record, Rio de Janeiro, São Paulo.

SOARES, Lucélia Martins (2002) Estudo de Impacto de Vizinhança Comentado in Estatuto da Cidade (Comentários à Lei 10.257/2001). São Paulo, Editora Malheiros.

WEISSHEIMER, Gladis (2007) Estudo de Impacto de Vizinhança Legislação de Porto Alegre, Supervisão de Desenvolvimento Urbano da Secretaria de Planejamento Municipal, Porto Alegre.

Sites consultados:

[http://www.mpdf.gov.br/portal /](http://www.mpdf.gov.br/portal/), acesso em 20/11/2009.

<http://urbanidades.arq.br/2008/10/ebenezer-howard-e-a-cidade-jardim/>, acesso em 21/07/2009.

http://www.natbrasil.org.br/Docs/por_nossas_cidades_sustentaveis.pdf, acesso em 12/06/2009.

<http://pt.wikipedia.org/wiki/Ecovila>, acesso em 10/05/2009.

http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/meio_ambiente/cades/resolucoes/0113, acesso em 15/06/2009.

http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=45, acesso em 22/06/2009.