

Estudo de Impacto de Vizinhança

Impact of Neighborhood Study

Andréia Bacarin Vieira*

Resumo: A amplitude que engloba hoje o conceito de ambiente coloca o homem e suas ações como seus elementos integrantes, trazendo a inegável afirmativa de que as questões da cidade devem ser consideradas na proteção ao meio ambiente para que seja possível assegurar uma sadia qualidade de vida. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento que possibilita essa garantia de proteção aos ambientes natural e artificial, importando na prevenção do desequilíbrio das cidades tanto no espaço urbano como no rural. Uma questão polêmica acerca do tema ora estudado é o conflito gerado pelo Projeto de Lei 7.265/2002, que prevê a exclusão de templos religiosos do rol dos empreendimentos em que é exigido o EIV, alegando que o culto religioso é atividade livre, garantida constitucionalmente.

Palavras-chave: Meio ambiente. Direito urbanístico. Estatuto da Cidade. EIV. Templos religiosos.

Abstract: The range that encompasses the concept of environment today puts the man and his actions as its integral parts, bringing the undeniable assertion that the city issues should be considered in environmental protection so that you can ensure a healthy quality of life . The Impact of neighborhood is an instrument that allows the guarantee to protect the natural environment and artificial, matter in preventing the imbalance of cities both in urban as in rural areas. A controversy on the subject matter now studied is the conflict generated by the Draft Law 7.265/02, which provides for the exclusion of religious temples in the list of projects that required the Neighborhood Impact Study, claiming that religious worship is an activity free, constitutionally guaranteed.

* (UCS, RS, Brasil). Advogada. Mestranda em Direito Ambiental pela Universidade de Caxias do Sul (UCS).

Keywords: Environment. Urban Law Status of the City. Neighborhood Impact Study. Religious temples.

Introdução

A Constituição da República do Brasil de 1988 nos traz diversas disposições sobre o ambiente, o que faz surgir uma imprescindível necessidade de diálogo entre os diversos ramos do Direito com o Direito Ambiental.

Objetivou-se, assim, propor um olhar ambiental ao instituto do EIV, dada a necessidade de entendimentos e de práticas voltadas à sustentabilidade das cidades, englobando a área rural.

Buscou-se analisar algumas questões introdutórias do EIV, que é um dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) vislumbrando, assim, a proteção ambiental no espaço urbano e, apesar de não ter previsão expressa, defende-se a ideia que possa ser estendido também às áreas rurais. Após, discutiu-se sobre os desafios e as implicações legais à implementação do EIV em torno de templos religiosos.

Por fim, realizou-se uma síntese das idéias apresentadas no corpo do estudo.

1 Noções introdutórias acerca do Estudo de Impacto de Vizinhança

A evolução da sociedade e a concentração da população nos meios urbanos impõem a necessidade de produção legislativa para disciplinar o uso do denominado ambiente artificial.¹

O instrumento que melhor atendeu a esse objetivo foi o Estatuto da Cidade, porque, até a sua criação, eventuais impactos ambientais nos meios urbanos eram solucionados via Estudo de Impactos Ambientais (EIV). Além disso, havia uma brecha legislativa que não determinava sabiamente que espécie de obra, no meio urbano, necessitava de estudo prévio para sua aprovação.

¹ Meio ambiente artificial é o conjunto de edificações particulares ou públicas, em grande parte urbanas.

A partir da interpretação de leis federais e de algumas estaduais, iniciaram-se alguns projetos de EIV, além do Município de São Paulo que, em sua Lei Orgânica de 1990, no art. 159, determinou a obrigatoriedade desse estudo.² Com o advento do Estatuto da Cidade, em 2001, passou-se a ter um instrumento de avaliação específico para o meio urbano, que é o EIV, muito mais eficaz e condizente com a complexa realidade urbana.

O EIV é um documento composto de vários laudos multidisciplinares que indicam pontos positivos e negativos em relação a empreendimentos, além de indicar medidas a serem tomadas com o fito de mitigar seu impacto negativo ou, até mesmo, evitar a ocorrência desse impacto. Objetivando tutelar de forma adequada o ambiente artificial, o Estatuto da Cidade disciplinou com mais abrangência o EIV, instrumento que segue os mesmos parâmetros de elaboração do IA – Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), mas com características próprias para danos ocorridos em uma cidade, o que não significa dizer que não possa coexistir a necessidade de EIA, consoante interpretação do art. 38 do Estatuto da Cidade.

Considerando a disposição dos arts. 36 a 38 da Lei 10.257/2001, constata-se que o EIV é um instrumento de relevante caráter preventivo, assim como o EIA, posto que contempla os possíveis efeitos positivos e negativos do empreendimento, ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e nas proximidades.

Nas palavras de Soares, o EIV pode ser definido como “um destes instrumentos que permitem a tomada de medidas preventivas pelo ente estatal a fim de evitar o desequilíbrio urbano e garantir condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis, principalmente nos grandes centros”.³

A respeito do EIV, convém destacar: é um documento técnico que deve ser elaborado previamente à emissão das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos privados ou públicos, em princípio, em área urbana. Todavia, nada impede que seja utilizado em empreendimentos realizados na área rural.

² “Art. 159. Os projetos de implementação de obras ou equipamentos, de iniciativa pública ou privada, que tenham, nos termos da lei, significativa repercussão ambiental ou infra-estrutura urbana, deverão vir acompanhados de relatório de impacto de vizinhança.”

³ SOARES, Lucélia Martins. *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. São Paulo: Malheiros, 2002. p. 293.

Sua exigência depende de lei municipal regulamentadora, e sua identificação como limitação administrativa imposta ao direito de propriedade, caracteriza-o pela generalidade, indeterminabilidade e gratuidade.⁴

Conforme esclarecem Adir Rech e Rech, em sua obra *Direito Urbanístico*,

o Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento que está previsto nos arts. 36 e 37 do Estatuto da Cidade, mas que, para ser utilizado pelo município deve ser regulamentado pelo Plano Diretor, como forma de avaliar e evitar consequências que um determinado empreendimento ou medida causará no cotidiano da convivência da cidade, mesmo que esse empreendimento esteja previsto naquele zoneamento ou seja perfeitamente legal, pelas normas urbanísticas.⁵

O EIV, como citado anteriormente, será feito documentalmete, todavia, poderá haver dispensa, essencialmente para viabilizar a expedição de licenças e autorizações pelo poder municipal, com base na legislação local, para a construção, a ampliação e o funcionamento de empreendimentos e atividades que possam afetar de forma danosa a qualidade de vida da população residente na área objeto de intervenção ou nas proximidades, levando-se em conta, inclusive, a proteção de patrimônio cultural, seja ele tombado ou não, mas quem define a necessidade do estudo é o Poder Público.

Apesar do EIV seguir os mesmos parâmetros de elaboração do EIA, existem algumas características que diferenciam esses dois instrumentos.

O EIA visa ao licenciamento ambiental, tanto que foi aprovado pelo órgão ambiental e se destina a identificar recursos ambientais e suas interações tal como existem, considerando os meios físico, biológico e socioeconômico. Nesse, avaliam-se também a melhor localização e a alternativa tecnológica, considerando as medidas mitigadoras e compensatórias.

⁴ CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001 e Medida Provisória 2.220, de 04.09.2001*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005. p. 241-242.

⁵ RECH, Adir Ubaldo; RECH, Adivandro. *Direito urbanístico: fundamentos para construção de um Plano Diretor sustentável na área urbana e rural*. Caxias do Sul: EducS, 2010. p. 199.

O EIV, por sua vez, visa ao licenciamento urbanístico e se destina a empreendimentos de impacto significativo no espaço urbano, não existindo limitação de extensão territorial ou de área construída. Sua finalidade é diagnóstico-ambiental e socioeconômico, além de instruir e assegurar ao Poder Público a capacidade do meio urbano de comportar determinado empreendimento.

Conforme afirma Mukai, “enquanto o EIA é exigível somente nos casos em que haja, potencialmente, significativa degradação do meio ambiente, o EIV é exigível em qualquer caso, independente da ocorrência ou não de significativo impacto de vizinhança”.⁶

Dessa forma, o EIV contempla aspectos do meio ambiente artificial, considerando as diretrizes estatutárias do art. 2º, bem como se ocupa de aspectos pertinentes ao meio ambiente natural, considerando os princípios e objetivos expostos nos arts. 2º e 4º da Lei 6.938/1981.

Ainda, no que tange ao EIV, Cassilha⁷ explica que será executado de forma a contemplar a análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento, ou atividade, na qualidade de vida da população residente na área e nas proximidades, incluindo, ao menos, a análise do incremento populacional na vizinhança, a taxa de impermeabilização do terreno (aumento da temperatura), o impacto sobre a paisagem natural (morros, dunas, vales) ou construída (diversidade do solo, prédios com valor cultural ou histórico), impactos sobre o comércio e serviços locais ou sobre a produção de pequenos agricultores, sobre a perda de empregos ou renda, a sobrecarga nos equipamentos públicos e na infraestrutura de saneamento, no sistema viário e na demanda por transporte coletivo.

Para elaboração do EIV, Séguin⁸ afirma que devem ser analisadas, no mínimo, as seguintes questões:

- adensamento populacional;
- equipamentos urbanos e comunitários;
- uso e ocupação do solo;

⁶ MUKAI, Toshio. *O Estatuto da Cidade*: anotações à Lei n.10.257, de 10 de junho de 2001. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 32.

⁷ CASSILHA, Gilda Amaral. *Auditoria em obras públicas*: um olhar a partir do Estatuto da Cidade. Curitiba, 2005. p. 8.

⁸ SÉGUIN, Elida. *Estatuto da cidade*: promessa de inclusão social, justiça social. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 45.

- valorização imobiliária;
- geração de tráfego e demanda por transporte público;
- ventilação e iluminação;
- paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Além das questões acima ventiladas, também deve ser levada em consideração, na elaboração do EIV, a opinião da população diretamente afetada pelo empreendimento.

No setor econômico, a título de exemplificação, a instalação de atividades de comércio e serviços concentradas, como a implementação de um *shopping*, pode beneficiar ou não a população local, que deverá ser ouvida para que seus anseios sejam atendidos integralmente e evitado um impacto socioambiental, exigindo-se a realização do EIV.⁹

Quanto aos empreendimentos sujeitos à elaboração do EIV, o art. 36 do Estatuto da Cidade dispõe que a lei municipal definirá os empreendimentos e as atividades privadas ou públicas em área urbana que dependerão do estudo. Assim, cada município fixará critério, por meio de lei municipal, a partir dos quais serão determinadas as atividades e os empreendimentos submetidos à regra da lei federal.

Ressalte-se que não será possível disciplinar sobre a matéria via decreto, proveniente do Executivo local, necessitando a participação do Legislativo. Dessa feita, cada Município terá que fixar critérios, pois terá condições de averiguar quais atividades podem gerar um distúrbio de grande porte a ponto de exigir a intervenção do Poder Público.

Séguin¹⁰ acrescenta que, para que esse instrumento seja efetivo, o Princípio da Publicidade dos atos administrativos é de fundamental relevância, permitindo, assim, que a comunidade realmente participe do processo. O EIV não substitui o EIA, mas poderá ser incluído nesse, lhe aumentando o campo de abrangência com a participação da comunidade da área que sofrerá o impacto ambiental.

É relevante ressaltar que a obrigatoriedade na elaboração do EIV não é dirigida apenas aos particulares, mas também ao Poder Público, motivo

⁹ SÉGUIN, op. cit., p. 43.

¹⁰ Ibidem, p. 45.

pelo qual a exigência do estudo não visa a restringir a liberdade do proprietário, mas adequar o empreendimento ao ambiente em que será inserido.

Todavia, existem impactos não previstos expressamente na legislação, como, por exemplo, áreas de ocupação transitória, como é o caso de terminais de ônibus e metrô.

Outrossim, atividades empresariais de pequeno porte, que podem produzir danos ambientais urbanos tão significantes como os produzidos pelos grandes empreendimentos, carecem de uma fiscalização mais precisa, pois, nesse caso, não é exigido estudo. É o caso, a título de ilustração, dos condomínios verticais, cada vez mais comuns nos grandes centros urbanos, que podem ocasionar problemas na estrutura do tráfego, no sistema de abastecimento de água e esgoto, e, mesmo assim, são aprovados sem um estudo prévio de impacto.

Por isso, Rech e Rech chamam a atenção para o encargo atribuído aos Municípios na definição de atividade ou empreendimentos que, para serem aprovados, dependerão de EIV. E, entendem que, por decorrência dos objetivos do próprio Estado, que se concretizam na cidade, como, por exemplo, promover o bem-estar dos indivíduos, algumas atividades, como poluição sonora, poluição ambiental, independentemente de estarem previstas expressamente no Plano Diretor merecem EIV, inclusive na área rural.¹¹

Da reflexão acima, depreende-se que, apesar de o Estatuto da Cidade prever o EIV apenas em área urbana, entende-se perfeitamente cabível que esse instituto possa ser estendido também à área rural, eis que o fim almejado pelo Estado é promover o bem-estar dos indivíduos de modo geral, sejam eles moradores da área urbana ou rural.

Em contrapartida, vale citar que, apesar das inúmeras deficiências existentes, alguns projetos de lei tramitam no Congresso Nacional com o objetivo de ampliar a exigência de EIV e, também, disciplinar instrumentos que possam melhorar seu desempenho.

No que diz respeito a este último aspecto, o Projeto de Lei 3.424/2004 impõe a necessidade de realização de audiência pública, o que certamente proporcionará uma participação mais efetiva dos cidadãos afetados com a eventual aprovação de algum empreendimento.

¹¹ RECH; RECH, op. cit., p. 200.

No que tange à dispensa de exigência em relação a determinadas obras, o Projeto de Lei 7.265/2002 prevê a exclusão de templos religiosos do rol dos empreendimentos em que é exigido o EIV, alegando que o culto religioso é atividade livre, garantida constitucionalmente.

A questão, no entanto, é polêmica e merece ser estudada.

2 Do Estudo de Impacto de Vizinhança em torno dos templos religiosos

O Projeto de Lei 7.265/2002, que tramita no Congresso Nacional, de autoria do deputado Lincoln Portela, altera a Lei 10.257/2001 e exclui os templos religiosos das exigências do EIV. Ao referido projeto, foram agregados os seguintes Projetos: 1.905/2003; 2.865/2004; 5.901/2005; 6.253/, todos de autoria da chamada Bancada Evangélica.

O projeto de lei supracitado pretende alterar a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) com o acréscimo do art. 38-A. O dispositivo que se busca acrescentar ao Estatuto da Cidade exclui os templos religiosos da exigência de EIV.

Na justificativa do projeto, seu autor reconhece a importância do EIV, mas ressalta que “sua aplicação a templos religiosos pode criar obstáculos inaceitáveis à implantação de templos religiosos em áreas urbanas”. Aduz, ainda, que pode dar margem a discriminações de fundo religioso por parte dos agentes públicos responsáveis pelo estudo.

O projeto principal e os anexos foram remetidos à Comissão de Desenvolvimento Urbano e à Comissão de Justiça e Cidadania. A primeira, por unanimidade, opinou pela aprovação do projeto de lei principal, tendo como relator o deputado Pastor Frankembergen. Na segunda Comissão, o relator deputado Neucimar Fraga, também opinou pela constitucionalidade.

Na data de 31 de março de 2008, pelo requerimento 169/2008, o deputado Sarney Filho solicitou que o projeto fosse enviado à Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, justificando o interesse ambiental do projeto.

Atualmente, o projeto encontra-se com sua tramitação em curso, sendo a última ação datada de 25/11/2008, quando o projeto foi encaminhado à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), com parecer do relator dep. Pastor Pedro Ribeiro (PMDB-CE), pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa desse, do PL 1.905/2003, do PL 2.865/

2004, do PL 5.901/2005 e do PL 6.253/2005, apensados nos termos do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano.

Esse debate em torno da implementação do EIV em torno de templos religiosos tem gerado questões polêmicas, pois tanto no projeto de lei principal como nos apensos, a justificativa apresentada fundamenta-se no princípio constitucional constante no inc. VI do art. 5º¹² da Constituição Federal de 1988, no qual é assegurado o livre exercício de cultos religiosos.

Ou ainda, ao art. 19, inciso I do mesmo diploma:

Art. 19. É vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

I – estabelecer cultos religiosos ou igrejas, subvencioná-los, embaraçar-lhes o funcionamento ou manter com eles ou seus representantes relações de dependência ou aliança, ressalvada, na forma da lei, a colaboração de interesse público; [...]

Em seu PL 1.905/2003, o dep. Silas Câmara argumenta:

A competência delegada ao Poder Público municipal para definir quais estabelecimentos dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, poderão criar, ao sabor do governante, dirigismos inaceitáveis aos Princípios Constitucionais do livre exercício dos cultos religiosos.

No mesmo sentido, segue o dep. Oliveira Filho no PL 6.253/2005:

A Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, ao estabelecer em seu artigo 36, que os empreendimentos e atividades privadas ou públicas em área urbana, dependerão, para implementar suas atividades, de estudo de impacto de vizinhança (EIV), sem excetuar as entidades religiosas, descumpre preceito

¹² “Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] VI – é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias; [...]”

constitucional ínsito no inciso VI do artigo 5º, uma vez que EIV, o poder público, via município, poderá, segundo hermenêutica própria, interferir no livre exercício dos cultos religiosos, bem como não lhe dar garantia e proteção aos seus locais de culto, [direito] constitucionalmente assegurado.

Entende-se, assim, que o mérito da questão está atrelado ao Princípio da Igualdade. Segundo os ensinamentos de Silva,

porque existem desigualdades, é que aspira à igualdade real ou material que busque realizar a igualização das condições desiguais, do que se extrai que a lei geral abstrata e impessoal que incide em todos igualmente, levando em conta apenas a desigualdade dos indivíduos, e não a igualdade dos grupos que acaba por gerar mais desigualdade.¹³

Ainda sobre a igualdade, o mesmo autor refere:

Nossas constituições desde o Império, inscreveram o princípio da igualdade perante a lei, enunciando que, na sua literalidade, se confunde com mera isonomia formal, no sentido que a lei e sua aplicação tratam a todos igualmente, sem levar em conta a distinção de grupos.¹⁴

Quando se fala no Princípio da Igualdade, ou Isonomia, importa fazer a distinção entre a igualdade formal e material. A primeira (igualdade perante a lei, civil ou jurídica), “consiste no tratamento isonômico conferido a todos os seres de uma mesma categoria essencial”.¹⁵ Já a segunda (igualdade perante os bens da vida, real ou fática), “tem por fim a igualização dos desiguais por meio da concessão de direitos sociais substanciais. Para isso, é necessário que o Estado atue positivamente, proporcionado aos menos favorecidos, igualdades reais de condições com os demais”.¹⁶ Por

¹³ SILVA, José Afonso. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 28ed. São Paulo: Malheiros, 2007, p. 215-216.

¹⁴ *Ibidem*, p. 214-215.

¹⁵ NOVELINO, Marcelo. *Direito Constitucional*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011. p. 436.

¹⁶ *Idem*.

isso, o caso em comento, trata da igualdade formal, igualdade perante a lei, não se podendo beneficiar um grupo de pessoas em detrimento de outro.

A respeito desse importante princípio, Alexandre Moraes elucida que a Constituição Federal de 1988 assegura que todos os cidadãos devem ter o direito de serem tratados de forma igual perante a lei, consoante os critérios ínsitos no ordenamento jurídico.¹⁷ Acrescenta, também, que o “intérprete/autoridade pública não poderá aplicar leis e atos normativos aos casos concretos de forma a criar ou aumentar desigualdades arbitrárias”.¹⁸

Dessa feita, pode-se dizer que a não utilização do instrumento de EIV para implementação de templos religiosos seria uma afronta ao Princípio da Igualdade, insculpido em nossa Lei Maior, visto que estaria privilegiando somente um grupo determinado de pessoas.

O eminente doutrinador Silva¹⁹ explica o preceito constitucional da igualdade “sem distinção de credo religioso”:

Estado leigo, a República Federativa do Brasil, sempre reconheceu a liberdade de religião e de exercício do culto religioso (art. 5º, VI), agora sem as limitações da cláusula “que não contrariem a ordem pública e os bons costumes” que figurava nas constituições anteriores. Afirma-se que “ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa [...] salvo escusa de sua consciência” (art. 5º, VIII). O corolário disso, sem necessidade de explicitação, é que todos hão de ter igual tratamento nas condições de igualdade de direitos e obrigações, sem que sua religião possa ser levada em conta.

Da análise feita, extrai-se que, ao contrário do que afirma a Bancada Evangélica, o EIV não afronta os princípios constitucionais; é um valioso instrumento para a consolidação da democracia em nosso país, o qual visa a garantir a segurança das construções, o controle da degradação ambiental

¹⁷ MORAES, Alexandre de. *Direito Constitucional*. 24 ed. São Paulo: Atlas, 2009, p. 36.

¹⁸ *Ibidem*, p. 37.

¹⁹ SILVA, José Afonso. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 28. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 226.

e a manutenção da qualidade de vida da população. Para ilustrar colaciona-se jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal, mencionando acerca da construção de templo religioso em área residencial, cujo ruído excessivo e circulação de pessoas incomodam a vizinhança.²⁰

No mesmo sentido é a opinião de Séguin,²¹ para quem, com o escopo de avaliar os efeitos do empreendimento na vida da população da região, o EIV pode ser uma solução para a questão da poluição sonora provocada por templos evangélicos.

Assim, se a liberdade de crença religiosa deve ser objeto de proteção do Estado, não desobriga o seguidor, seja qual for sua crença, de quaisquer obrigações definidas em lei, muito menos aquelas que reforçam os direitos essenciais do cidadão, como uma sadia qualidade de vida.

Pode ocorrer ainda, que, sob a duvidosa alegação de que estariam sendo vítimas de discricionariedade, ou preconceito, os protagonistas de tais projetos afrontem o Estado Democrático de Direito, autoatribuindo-se a isenção de deveres, aos quais todos os demais estão subordinados.

Ademais, não se observa nos EIVs quaisquer resquícios de preconceito às religiões ou medidas que possam coibir o direito ao livre exercício de cultos religiosos.

Considerações finais

A proteção ambiental passou a ser um conceito atual, que reafirma a interdisciplinaridade do tema, sua essencialidade e inafastabilidade em quaisquer questões que nele possam repercutir.

O reconhecimento da presença do homem e de suas ações como elementos integrantes do conceito de ambiente nos impõe analisar as questões urbanas de maneira interdisciplinar para assegurar uma sadia qualidade de vida aos cidadãos.

²⁰ Embargos Infringentes – 2000.07.1.014303-7 – 1ª Câmara Cível AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA – CONSTRUÇÃO DE IGREJA EM ÁREA RESIDENCIAL – CULTO – RUÍDO EXCESSIVO – IMÓVEL VIZINHO – DESNECESSIDADE DE SER CONTÍGUO – LEGITIMIDADE. 1. Detém o proprietário ou possuidor de imóvel vizinho, ainda que não contíguo, legitimidade para ajuizar ação de nunciação de obra nova em virtude de eventual desobediência ao que dispõe a legislação pertinente, comprometendo o bom uso das edificações existentes, bem como desvalorizando-as comercialmente. 2. O tempo não pode ser suficiente para convalidar um desrespeito às normas de ordem pública, nem serve para justificar a construção de templo religioso em área residencial, cujo ruído excessivo e circulação de pessoas incomodam a vizinhança. Embargos providos.

²¹ SÉGUIN, op. cit., p. 41.

Nesse contexto, o Direito Urbanístico, por meio de um de seus instrumentos que é o EIV, pode encontrar solução para problemas das cidades, como meio ambiente construído, sendo uma forma de atenuar os conflitos de uso e ocupação do solo, ou seja, pode ser visto como uma possibilidade de intermediação entre os interesses dos empreendedores urbanos e rurais e a população diretamente impactada, contemplando os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente no entorno nas proximidades.

Em consequência disso, pode-se dizer que o EIV se enquadra como sendo mais um dos instrumentos que permitem a tomada de medidas preventivas pelo ente estatal, a fim de evitar o desequilíbrio do crescimento urbano, e, apesar de não estar previsto expressamente no Estatuto da Cidade, o EIV pode ser estendido à área rural para garantir as mínimas condições de ocupação dos espaços, bem como assegurar à população a tutela do ambiente

Pelos argumentos acima expostos o EIV pode ser visto como um importante e oportuno reforço à consolidação da democracia e dos direitos do cidadão, o qual visa a garantir a segurança das construções, o controle da degradação ambiental e a manutenção da qualidade de vida da população. Em consequência disso, entende-se não justificável a intenção almejada pelo projeto de Lei 7.265/2002 que quer excluir os templos religiosos das exigências do EIV.

Referências

CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001 e Medida Provisória n° 2.220, de 04.09.2001*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005.

CASSILHA, Gilda Amaral. *Auditoria em obras públicas: um olhar a partir do Estatuto da Cidade*. 2005. Dissertação (Mestrado) – Curitiba, 2005.

DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. São Paulo: Malheiros, 2003.

MORAES, Alexandre de. *Direito Constitucional*. 24. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

MUKAI, Toshio. *O Estatuto da Cidade: anotações à Lei n.10.257, de 10 de junho de 2001*. São Paulo: Saraiva, 2001.

NOVELINO, Marcelo. *Direito Constitucional*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011.

RECH, Adir Ubaldio; RECH, Adivandro. *Direito Urbanístico: fundamentos para construção de um Plano Diretor sustentável na área urbana e rural*. Caxias do Sul: Educs, 2010.

RECH, Adir Ubaldio. *A exclusão social e o caos nas cidades*. Caxias do Sul: Educs, 2007.

REIS JÚNIOR, Almir Santos; CANEZIN, Claudete Carvalho; BELIZÁRIO, Sandra Maria Reis. Operações urbanas consorciadas e estudos de impactos de vizinhança: gestão democrática da cidade. *Revista Jurídica Cesumar*, v. 2, n. 1, 2002.

SÉGUIN, Elida. *Estatuto da cidade: promessa de inclusão social, justiça social*. Rio de Janeiro: Forense, 2002.