



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA  
CAMPUS I  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ  
CURSO DIREITO**

**DAVID JOSÉ COSTA FERREIRA**

**ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E A CONSTRUÇÃO DE  
CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

**CAMPINA GRANDE – PB  
2016**

**DAVID JOSÉ COSTA FERREIRA**

**ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E A CONSTRUÇÃO DE  
CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Estadual da Paraíba, em cumprimento à exigência para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Ciências Sociais Aplicadas

Orientador: Prof. Dr. FÁBIO SEVERIANO DO NASCIMENTO.

**CAMPINA GRANDE – PB  
2016**

É expressamente proibida a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano da dissertação.

F383e Ferreira, David José Costa.

Estudo prévio de impacto de vizinhança e a construção de condomínios edifícios [manuscrito] / David Jose Costa Ferreira. - 2016.

38 p. : il. color.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, 2016.

"Orientação: Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento, Departamento de Direito Privado".

1. Código Civil. 2. Direito de construir. 3. Condomínio Edifício. I. Título.

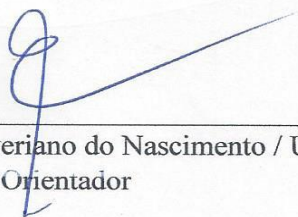
21. ed. CDD 347

**DAVID JOSÉ COSTA FERREIRA**

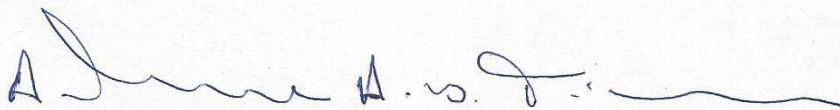
**ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E A CONSTRUÇÃO DE  
CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado ao Curso de Graduação em  
Direito da Universidade Estadual da  
Paraíba, em cumprimento à exigência  
para obtenção do grau de Bacharel em  
Direito.

Aprovada em 03/11/2016.



Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento / UEPB  
Orientador



Prof. Dr. Alexandre Henrique Salema Ferreira / UEPB  
Examinador



Prof. Me. Amilton de França / UEPB  
Examinador

Dedico este trabalho a Deus, meu pai Geilson (em memória), minha mãe Djanira, minha esposa Ligia, meu sogro Mendes, minha irmã Winny, meus irmãos Diogo e Geilson Junior.

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus que me guardou e guiou me dando força até este momento.

À minha mãe Djanira que me ensinou a ser forte e buscar todos meus sonhos.

Ao meu pai Geilson (em memória) cuja integridade de caráter me espelho.

Ao grande amor da minha vida, minha esposa Ligia, cuja paciência e amor foram fundamentais nunca medindo esforços para me ajudar sempre estando ao meu lado.

Ao meu sogro Mendes que ficou sendo meu segundo pai me orientando e me educando.

À minha irmã Winny que esteve sempre presente ajudando, torcendo, chorando, sorrindo em todos os momentos desta etapa de minha vida.

Aos meus irmãos e amigos que souberam auxiliar nos momentos propícios.

Ao Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento, pela orientação firme e leitura atenta, bem como pela grata experiência proporcionada tanto no PIBIC quanto neste TCC ao qual culminou não somente em uma relação superficial professor-aluno, mas uma relação de amizade.

Aos professores, colegas de turma e funcionários do Curso de Graduação em Direito da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB), pela oportunidade de convívio e exemplo diário de dedicação e renovação da vocação ao ensino e à pesquisa.

Aos professores Amilton e Alexandre Salema do CCJ/UEPB que participaram prontamente da banca examinadora.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	8
<b>1 O DIREITO DE PROPRIEDADE</b> .....	10
1.1 O DIREITO DE VIZINHANÇA.....	11
1.2 O DIREITO DE CONSTRUIR .....	13
1.3 IMPACTO DE VIZINHANÇA .....	14
<b>2 O ESTUDO PRÉVIO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)</b> .....	17
2.1 REQUISITOS MÍNIMOS DO EIV .....	19
2.1.2 A Ventilação e a Iluminação .....	23
<b>3 CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS</b> .....	23
3.1 REQUISITOS MÍNIMOS DO EIV E OS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS .....	24
3.1.1 Uso e Ocupação do Solo .....	25
3.1.2 Ventilação .....	28
3.1.3 Iluminação.....	30
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	32
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	34

# ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E A CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

DAVID JOSÉ COSTA FERREIRA<sup>1</sup>

## RESUMO

O presente trabalho pretende sistematizar os conhecimentos que envolve o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança contextualizando a devida necessidade diante da implementação de empreendimentos imobiliários, mais especificamente os condomínios edilícios, sob a égide dos requisitos mínimos de Iluminação e Ventilação; Uso e Ocupação do Solo. O que justifica o estudo é a importância do tema frente ao aumento significativo das construções imobiliárias e os impactos por elas causados. Tendo isto como base segue o problema da pesquisa: Quais os impactos causados pela implementação de um condomínio edilício e como utilizar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança nos aspectos de Iluminação e Ventilação; Uso e Ocupação do Solo? Como sopesar o direito de construir frente aos fundamentos constitucionais que amparam a exigibilidade de se dar uma função social à propriedade e à cidade? Para responder a estes questionamentos buscou-se trazer à tona a antinomia existente entre o princípio da função social da propriedade e o princípio da liberdade de construir, e como solucionar pelo aparato doutrinário e pela legislação esta celeuma; buscou-se também conceituar vizinhança, impactos de vizinhança, Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e o que venha ser iluminação e ventilação, uso e ocupação do solo como fatores de investigação do EIV na implementação de condomínios edilícios; Por fim levantar alguns impactos destes fatores citados.

**Palavras-Chave:** Iluminação e Ventilação; Uso e Ocupação do solo; Direito de construir.

## INTRODUÇÃO

As sociedades ao longo da história passaram por diversas mudanças. Não distante disso, alguns conceitos e normas jurídicas mudaram para se moldarem a essas novas realidades. Um exemplo disso foi o conceito de “propriedade”, ora foi vista no aspecto individualista, sendo inquestionável o domínio do proprietário e podendo usufruí-la de forma quase absoluta. Ora vista sob a ótica da função social, sendo assim questionada a importância e o domínio exercido na propriedade e este em relação ao interesse coletivo. Neste último aspecto, a doutrina chama atenção indicando que é neste estágio, ainda em evolução, no qual nos encontramos.

---

<sup>1</sup> Aluno de Graduação em Direito na Universidade Estadual da Paraíba – Campus I.  
Email: daviduepbdireito@gmail.com.br



Vendo a propriedade pelo conceito atual, observa-se a existência de limites ao domínio do proprietário. Estes limites são impostos pela celeuma jurídica expressa pela antinomia entre o princípio da liberdade e o princípio da função social da propriedade, principalmente numa de suas faculdades que é o direito de construir.

Para se construir no Brasil, o proprietário deve seguir uma série de requisitos legais e mais ainda quando for em área urbana. Cumprir estes requisitos vai muito mais além de obedecer a normas, é em sua essência estar em harmonia com ambiente (paisagem, natureza), história, sociedade, etc.

Este trabalho de conclusão de curso foi inspirado na participação em um projeto de Iniciação Científica ao qual fui pesquisador-auxiliar do tema “Fatores de investigação do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)” e teve como autor o Professor Doutor Fábio Severiano do Nascimento. Em nossos primeiros estudos já se notava a instigação e fascinação que o tema trazia. Mas, o que mais motivou o avanço dos estudos foi aplicação prática e a contribuição que o EIV traz para a convivência em sociedade pela análise da implementação de um empreendimento imobiliário.

A referida análise tem por importância relatar os impactos causados, em virtude do aumento considerável, pela construção dos condomínios edilícios e demais empreendimentos imobiliários sob o enfoque de estudo de viabilidade.

A finalidade do artigo é trazer à tona a importância do EIV. Conceituar “ventilação e iluminação” e ao “uso e ocupação do solo” dentro da perspectiva dos condomínios edilícios. Identificar os principais impactos da construção de condomínios edilícios relacionados à “ventilação e iluminação” e ao “uso e ocupação do solo” com as mudanças promovidas na infraestrutura em torno de uma área de um condomínio edilício construído, levantando em conta os aspectos positivos e negativos causados pela transformação ocorrida e a forma como foi promovida o uso e ocupação do solo da área modificada pela construção.

Para alcançar esta finalidade, balizou-se como objetivo geral: Salientar a necessidade de se efetivar o Estudo Prévio de Impacto De Vizinhança, instrumento previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001), como meio de diminuir os impactos da construção de condomínios edilícios. E como objetivos específicos: Sopesar o direito de construir frente aos fundamentos constitucionais que amparam a exigibilidade de se dar uma função social à propriedade e à cidade; Elencar os impactos causados pela implementação de um condomínio edilício e como utilizar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança nos aspectos de Iluminação e Ventilação; Uso e Ocupação do Solo.

Com o fulcro de atingir estes objetivos, foi adotada a seguinte metodologia científica: Observou o tipo de pesquisa, o universo e amostra, procedimentos de coleta e análise dos dados; A pesquisa bibliográfica foi feita em livros, legislações, dicionários, revistas especializadas, jornais, teses, dissertações e redes eletrônicas; O recorte temporal foi feito pelo critério da acessibilidade dos dados e o propósito contencioso do trabalho, compreendendo o período entre 2000 e 2013, tendo em vista os censos demográficos do IBGE de 2000 e 2010.

Os planos jurídico e da realidade muitas vezes se contradizem, ou em virtude do descaso, ou em consequência da grande quantidade de formalidades, dentre outros fatores. O caso é que há muitas situações em que este embate não ocasiona danos. Mas há casos, como no exercício do direito de propriedade, que podem gerar danos irreversíveis: imediato para os vizinhos; mediato para sociedade. Então quais são os danos causados pela construção de condomínio edilício? Como a infraestrutura urbana fica após a edificação? Quem sofrerá estes danos? Como alertar a sociedade dos perigos pertinentes à construção dos condomínios edilícios?

## **1 O DIREITO DE PROPRIEDADE**

Seguindo as mudanças doutrinárias, a Constituição brasileira de 1988 expressou diretamente no Art. 5º inciso XXIII que “a propriedade atenderá a sua função social”. Especificando mais o tema o Código Civil de 2002 no § 1.º do art. 1.228, determina que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

Com isto pode-se ver que a propriedade não mais se consubstancia em um paradigma absoluto, sendo relativizado porque

O direito de propriedade, atualmente, deve ser exercido de modo a atender à sua função social.

A ordem jurídica, ao disciplinar a propriedade, não leva em conta unicamente os interesses do proprietário, mas prestigia os dos não proprietários que igualmente gravitam em torno da coisa objeto do direito (COELHO, 2012, P. 148).

Por conseguinte, a

[...] preponderância do interesse público sobre o privado se manifesta em todos os setores do direito, influenciando decisivamente na formação do perfil atual do direito de propriedade, que deixou de apresentar as características de direito absoluto e

ilimitado para se transformar em um direito de finalidade social. (GONÇALVES, 2014, p. 23)

Enfim, o que fica em evidência da análise do direito da propriedade e sua concepção moderna é o embate entre o interesse particular e o interesse público, na visão do professor Shreiber (*apud* NASCIMENTO, 2014, p. 4-5), deve-se fazer distinções entre a concepção individualista e funcionalista da propriedade. Na

[...] concepção individualista do direito de propriedade, definido como o direito de usar e dispor das coisas "de la manière plus absolue", parece evidente que a função do domínio correspondia unicamente à proteção dos interesses do proprietário. O titular do direito de propriedade era dotado de um direito quase absoluto, cuja amplitude esbarrava apenas em limitações de caráter negativo, obrigações de não fazer que lhe eram impostas pelo Poder Público. E mesmo essas obrigações negativas eram consideradas excepcionais e estranhas ao instituto da propriedade. A tudo isso veio se opor a idéia de função social. A crise de legitimação da propriedade privada e o movimento solidarista evidenciaram a necessidade de se tutelar, com o instituto da propriedade, não apenas os interesses individuais e patrimoniais do proprietário, mas também interesses supra-individuais, de caráter existencial, que poderiam ser prejudicados pelo irresponsável exercício do domínio (e.g., preservação do meio ambiente e bem-estar dos trabalhadores). Altera-se, assim, drasticamente a função da propriedade, que passa a abarcar também a tutela de interesses sociais relevantes.

Como se vê, a modificação é essencialmente de função, mas a inserção de interesses sociais no elemento funcional gera, por via reflexa, uma remodelação da estrutura do direito de propriedade. A propriedade passa a ser vista não mais como direito absoluto ou "poder inviolável e sagrado" do proprietário, mas como situação jurídica subjetiva complexa em que se inserem direitos, deveres, ônus, obrigações.

[...]

Esclareça-se que funcionalizar a propriedade ao atendimento de interesses sociais não significa, de modo algum, propor o aniquilamento dos direitos individuais ou pregar a negação da propriedade privada. Muito pelo contrário. A função social, impondo ao proprietário a observância de determinados valores sociais, legitima a propriedade capitalista e a compatibiliza com a democracia social que caracteriza os sistemas políticos contemporâneos. O proprietário permanece como beneficiário imediato, e quase sempre predominante, do domínio; apenas se impõe a ele que exerça o seu direito atendendo também aos interesses sociais.

[...]

[...] Não se oprime o indivíduo, mas se exige dele alguma atenção aos anseios mais graves do organismo social em que se insere.

## 1.1 O DIREITO DE VIZINHANÇA

A relação de vizinhança tem sua estrutura amparada primeiramente nas interações sociais e estas normatizadas com um aparato jurídico. O ramo jurídico que rege estas interações é o direito das coisas por meio de diversos institutos, tais quais a propriedade, posse, usufruto etc. O conceito de vizinhança não fica adstrito a conjuntura espacial, ou seja, a contiguidade dos imóveis e não contiguidade destes, aos quais são regidos pela prevalência do princípio norteador dos direitos reais, o que revela a finalidade social ou função social a que o imóvel se destina. Desta forma o conceito de vizinhança foi estendido não com base no limite,

mas com base na aplicação ou utilização do imóvel e os impactos causados por todos os vizinhos, logo, vizinhança “não é só contiguidade. O que fica após o contíguo é vizinho, a exemplo deste. Ou pode sê-lo” (ALVES, 1992, *apud* NASCIMENTO, 2014, p. 14). Assim, é razoável pensar que a localização não é um fator primordial para aferir vizinhança. Esta depende não de um complexo de normas, mas de relações sociais qualificadas juridicamente, que acontecem em concreto. Por isso o termo vizinhança, segundo Lollo e Röhm (2005, *apud* CHAMIÉ, 2010, p. 60), “pode ser entendido como a parcela do terreno sujeita ao impacto em análise”, ou seja, ao impacto sofrido.

A ideia de vizinhança e o confronto com o direito de construir é uma questão que está em todas as sociedades, ou seja, é uma característica intrínseca das inter-relações sociais. Por isso, Alochio (2008, p. 126) cita uma

[...] preocupação que pode ser compartilhada em nossa experiência é a necessidade de, na instituição de tão importantes formas de intervenção na propriedade, não se deixar de convocar para as etapas de discussão todas as partes interessadas, em especial os proprietários a serem atingidos.

Desta necessidade, surge o Direito de vizinhança como regras que “ordenam não apenas a abstenção da prática de certos atos, como também de outros que implicam a sujeição do proprietário a uma invasão de sua órbita dominial” (RODRIGUES, 2002, p. 119). Na visão de Leite (2007, *apud* CHAMIÉ, 2010, p.20) os

[...] direitos de vizinhança são previsões legais que têm por objetivo regulamentar a relação social e jurídica que existe entre os titulares de direito real sobre imóveis, tendo em vista a proximidade geográfica entre os prédios ou entre apartamentos num condomínio de edifícios.

Diante desta problemática, a doutrina se debruçou nos estudos e criou as teorias do direito de vizinhança ao longo da história, quais sejam:

I – Teoria da imissão corpórea do direito romano, segundo a qual somente a imissão material seria vedada, não assim as imateriais como os odores e outras de caráter moral. Teoria deficiente mesmo para aquela época; II – Teoria do uso normal de Ihering, que visou dar amparo à industrialização alemã e foi por isso consagrada no BGB (art. 909). Para tanto distinguiu o uso normal em zona industrial daquele em zona de repouso, dando, assim, um critério relativo ou flexível para a solução dos conflitos; III – Teoria do desequilíbrio, de Ripert, segundo a qual deve haver um uso equilibrado dos prédios vizinhos. Sempre que um dos proprietários rompe o equilíbrio, iniciando atividade fora do contexto regional, deve responder pela ruptura. Teria sido a arma de defesa da propriedade doméstica contra o surto industrial na Alemanha, Itália e França. Percebe-se como o Direito Administrativo moderno soluciona o problema de forma preventiva e coletiva, regionalizando as atividades urbanas e deixando pouca margem de atuação ao Direito Civil e ao Poder Judiciário; IV – Teoria da necessidade, de Bonfante, a qual veio reforçar a anterior, no sentido da defesa da propriedade industrial e da agricultura irrigada contra as reclamações dos vizinhos. Essa maior tolerância dos incômodos industriais e agrícolas teve muito êxito na jurisprudência italiana, sob o fundamento da

necessidade ou utilidade geral do povo; V – Finalmente San Tiago Dantas apresenta a sua própria teoria do critério sistemático de composição.

Partindo das teorias precedentes, estabeleceu dois princípios: a) coexistência dos direitos; b) supremacia do interesse público. E extraiu as seguintes conclusões: 1ª) tolerância dos incômodos resultantes do uso normal da propriedade; 2ª) manutenção da atividade incômoda, quando a sua localização for normal e os inconvenientes irredutíveis; 3ª) tolerância dos incômodos inevitáveis, mediante indenização cabal, diante da supremacia do interesse público; 4ª) faltando o interesse público, cessará a atividade incômoda; 5ª) não se manterá, mesmo com indenização, a atividade industrial que torne inabitáveis os prédios adjacentes (SAN TIAGO DANTAS, 1979 *apud* COSTA, 2001, p. 3).

Portanto, para Nascimento (2014, p. 17) vizinhança “não pode ser apenas e necessariamente o da contiguidade imobiliária, mas sim o da repercussão dos impactos”.

## 1.2 O DIREITO DE CONSTRUIR

Para os doutrinadores tradicionais, o direito de construir nada mais é do que o exercício do direito de propriedade. Já se falava outrora que “a posição mais vanguardista é a de que o direito de edificar não é integrante do direito de propriedade” (PRATES, 1986 *apud* COSTA, 2014, p. 763). Em outras palavras, o direito de edificar não seria decorrência necessária do *jus utendi* atribuído ao proprietário.

Pode-se perceber, uma eventual mudança, que o direito de construir está umbilicalmente ligado ao direito de propriedade. Como foi visto, o direito de propriedade é limitado pela função social, conseqüentemente o direito de construir é limitado pela função social do empreendimento implementado. Surge a necessidade de tornar efetiva a limitação do direito de construir por meio de um Relatório analítico dos danos/impactos causados aos arredores do empreendimento erigido. A ideia não é nova, pois nos Estados Unidos da América, o

[...] Plano de Chicago estabeleceu a noção de um municipal de potencial construtivo (*municipal development rights bank*), visando assegurar a preservação dos edifícios de valor histórico com um mínimo de custo. Assim, os órgãos locais (*city councils*) incumbidos da organização das regras do *space adrift* começaram estabelecendo um ou mais distritos de transferência de potencial construtivo, que deveriam coincidir com as áreas onde os *landmarks* estariam concentrados (ALOCHIO, 2008, p. 126)

Na atual conjuntura política e jurídica, a implementação de um empreendimento não pode ser realizada de forma indiscriminada. Por isso o ordenamento pátrio prevê que, lei municipal regulará as áreas que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) antes de obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento dos empreendimentos. Assim, classicamente, o que a

[...] doutrina põe em relevo, pela unanimidade dos autores, é a faculdade que tem toda Administração Pública de editar e executar medidas restritivas do direito individual, em benefício da coletividade. Esse poder se difunde por todas as entidades estatais, cabendo ao Município boa parte de sua utilização no policiamento das atividades locais, através de normas gerais e abstratas de conduta (atos legislativos) e providências executivas especiais e concretas (atos administrativos), de caráter preventivo ou repressivo (MEIRELLES, 1994, p. 11).

Para Meirelles (2005 *apud* PEREZ, 2008, p. 63), ao direito de construir

[...] opõem-se limites de ordem privada e de ordem pública. Aqueles são dados pelas restrições de vizinhança, expressas em normas civis e convenções particulares; estes são estabelecidos pelas limitações administrativas, consignadas em normas de ordem pública.

E ainda, complementa Silva (2010, p. 88) que

[...] o direito de construir e o direito de vizinhança são de ordem privada e disciplinam a construção e seus efeitos nas relações com terceiros, enquanto o direito urbanístico ordena o espaço urbano e as áreas rurais que nele interferem por meio de imposições de ordem pública, expressas em normas de uso e ocupação do solo, ou de proteção ambiental, ou enuncia regras estruturais e funcionais da edificação urbana coletivamente considerada.

Em resumo, o direito de construir, para Nascimento (2014, p. 7), só estará arraigado ao “direito de propriedade nos terrenos cuja destinação urbanística esteja preordenada, enquanto não sobrevenha o interesse público, fundado legitimamente no princípio da função social da propriedade, e declare como inedificável o referido terreno”.

### 1.3 IMPACTO DE VIZINHANÇA

O impacto de vizinhança é qualquer alteração, positiva ou negativa, causada pela instalação de um empreendimento ou atividade nos locais atingidos de forma direta ou indireta. É também um distúrbio que atinge as redondezas, 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 (MARQUES, 2010, pp. 43-44).

Define-se o impacto de vizinhança mais uma vez como a

[...] interferência negativa sobre o meio ambiente urbano, capaz de comprometer o equilíbrio da ordem urbanística, é considerada Impacto de Vizinhança nos termos do Estatuto da Cidade (...) Nesse sentido, o Estatuto da Cidade obedece ao conceito ampliativo indicado pela doutrina, passando a considerar o Impacto Ambiental inserido no âmbito urbano (MENCIO, 2006 *apud* SILVA, 2010, p. 72).

Segundo Lollo e Röhm (2005 *apud* CHAMIÉ, 2010, p. 1), o termo Impacto de Vizinhança foi “criado para descrever um grupo específico de impactos ambientais que ocorrem em áreas urbanas como consequência da implantação e/ou operação de determinado empreendimento”. Lollo e Röhm (2005) ressaltam alguns aspectos históricos dizendo que a necessidade de definir uma nova classe de impactos surgiu porque a legislação ambiental brasileira que trata dos impactos ambientais limitou a obrigatoriedade de realização de Estudos de Impacto Ambiental e elaboração de Relatórios de Impacto Ambiental a empreendimentos urbanos de dimensões significativas (grandes conjuntos habitacionais e aeroportos, por exemplo), ou típicos de áreas rurais ou suburbanas (rodovias, ferrovias, barragens, exploração de bens minerais, entre outros).

Cabe ressaltar que a transformação espacial gera impactos, mas quando a ocupação urbana é dada por um empreendimento que traz em sua essência alterações significativas ao meio ambiente urbano, tais como incorporações imobiliárias (edifícios edilícios, parques, faculdades, *shopping centers* e hipermercados, postos de gasolina, etc.), estes necessitam de alternativas apropriadas de caracterização e análise. Ressalta-se ainda que não é fácil distinguir e mensurar os impactos causados na vizinhança, pois 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 classes 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 com o nível de ruído, que para outros seria suportável (MOREIRA, 1997, *apud* NASCIMENTO, 2015, p. 7).

Também disseram Lollo e Röhm (2005, p. 2) que os "impactos decorrentes de ocupações urbanas de menor expressão espacial, mas que representam alterações significativas nas condições do meio ambiente urbano [...], necessitavam de alternativas apropriadas de caracterização e análise". Porque ao construir tais empreendimentos são

geradas mudanças e consequências na vizinhança, sob o ponto de vista positivo como negativo. Assim concluem que como consequência da adoção desse novo enfoque, surgiu a necessidade de proposição de um mecanismo de análise dos impactos de vizinhança. Tal mecanismo se configurou na forma dos Estudos de Impacto de Vizinhança.

Seguindo a convergência constitucional cria-se o entendimento de que não só a propriedade e o direito de construir devem atender a função social, mas também a cidade deve ser balizada pela função social. Muitos doutrinadores explanam sobre a função social da cidade, levando este tema a importância análoga ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança. Pode-se dizer mais ainda que a soma dos impactos causados pela construção ou implementação de atividade ou empreendimentos resulta na essência da função social da cidade, viver da melhor forma. Ainda este tema tem a proteção constitucional federal de 1988 em seu art. 182 quando diz que: “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”. Explicam Garcias e Bernardi (2008, p. 8) que a cidade tem um novo conceito, de uma

[...] cidade para todos, que deve buscar a inclusão das comunidades através da planificação espacial, e medidas sociais e econômicas que por si só devam combater o racismo, a criminalidade e a exclusão social; a cidade participativa, desde o quarteirão, o bairro, o distrito, o cidadão deve possuir espaços de participação pública para a gestão urbana, conectados numa rede de ação local.

Acrescenta Souza (2009, p. 147) que para tanto há

[...] imprescindibilidade da elaboração de estudos como o EPIV, sendo igualmente importante que se observe o plano diretor do município, pois ambos são instrumentos de extrema importância para que se alcance o objetivo comum: o desenvolvimento com sustentabilidade, ou seja, o crescimento econômico sem maiores danos à qualidade de vida e bem-estar dos habitantes das cidades.

Sintetiza Sundfeld (2010, *apud* FREYESLEBEN, 2015, p. 114) quando diz que o

[...] Estatuto afirmou com ênfase que a política urbana não pode ser um amontoado de intervenções sem rumo. Ela tem uma direção global nítida: “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana” (art. 2º, caput), de modo a garantir o “direito a cidades sustentáveis” (incisos I, V, VIII e X). A cidade, como espaço onde a vida moderna se desenrola, tem suas funções sociais: fornecer às pessoas moradia, trabalho, saúde, educação, cultura, lazer, transporte, etc. Mas, como o espaço da cidade é parcelado, sendo objeto de apropriação, tanto privada (terrenos e edificações) como estatal (ruas, praças, equipamentos, etc.), suas funções têm de ser cumpridas pelas partes, isto é, pelas propriedades urbanas. A política urbana tem, portanto, a missão de viabilizar o pleno desenvolvimento das funções sociais do todo (a cidade) e das partes (cada propriedade em particular).



A importância das relações de vizinhança realizada de forma ordenada pela legislação vigente ultrapassa a perspectiva dos aspectos positivos do EIV. Nesta perspectiva, o CONFEA (2004, p.112) indica que a partir do EIV “é possível avaliar a pertinência da implantação do empreendimento ou atividade no local indicado, ou seja, avaliar se o proposto está adequado ao local, estabelecendo uma relação da cidade, considerando o meio no qual está inserido”.

## **2 O ESTUDO PRÉVIO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

O EIV previsto na lei federal de nº 10.257 (Estatuto da Cidade) tem sua origem derivada da evolução do pensamento jurídico a respeito dos impactos, inicialmente ambiental, por conseguinte os civis, estes expressos nas relações de vizinhança. A doutrina aponta o EIV como consequência do mandamento constitucional do IV do § 1º do art. 225 CF/88 que diz “exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade”.

O Estudo do Impacto de Vizinhança é assim um levantamento prévio exigível pelo Poder Público à efetivação do empreendimento ou atividade que esboça através de um documento as alterações positivas e negativas possíveis de ocorrer. A finalidade do EIV é se anteceder aos impactos de vizinhança causados pela obra.

Na mesma égide Pontes (2011, p. 315) traça aspectos conceituais do EIV quando diz que o “Estudo de Impacto de Vizinhança tem por objetivo prever os tipos de incômodos que determinadas atividades podem gerar, e, com base nesse estudo, é possível o Poder Público avaliar as medidas a serem tomadas em relação ao empreendimento”. Por sua vez, Mencionio (2006 *apud* SILVA, 2010, p. 74) define que o

Estudo de Impacto de Vizinhança consiste em um instrumento que permite a tomada de medidas preventivas pelo ente estatal com o propósito de evitar o desequilíbrio no crescimento urbano e garantir condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis, principalmente, os grandes centros. Como forma de alcançar o planejamento urbano, o EIV é capaz de prever as repercussões que determinados empreendimentos gerarão na região em que será implementado para que o Poder Público, no momento necessário, adote medidas que procurem amenizar efeitos e manter o equilíbrio da vida da população ao seu redor. Trata-se de adequar a construção ao meio no qual será inserida ou vice-versa.

A estrutura e conteúdo do EIV devem contemplar como afirma Costa (2014, p. 787) os “efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades”. Para Chamié (2010) o Estudo de Impacto

de Vizinhança vem como alternativa apropriada de caracterização e análise dos impactos decorrentes de ocupações urbanas de menor expressão espacial, mas que representam alterações significativas nas condições do meio ambiente urbano (tais como supermercados, *shopping centers*, grandes edifícios comerciais ou residenciais), compreendendo a identificação, valoração (se possível) e análise dos impactos de vizinhança previstos para a determinada proposta de ocupação urbana.

O Estudo de Impacto de Vizinhança compreende a identificação, valoração (se possível) e análise dos impactos de vizinhança previstos para uma determinada proposta de ocupação urbana. Para tanto, devem conter a caracterização do empreendimento, de sua área de influência, os impactos esperados, e as medidas mitigadoras e compensatórias previstas. Os resultados são apresentados em Relatórios de Impacto de Vizinhança.

A análise de relatórios de impacto de vizinhança elaborados a partir da legislação que disciplina sua realização indica que tais estudos consideram preferencialmente os impactos urbanísticos e os impactos na infra-estrutura urbana previstos como decorrência da implantação do empreendimento. As áreas urbanas que necessitarão de EIV para uma possível licença para implantar empreendimentos ou atividades são reguladas pelos municípios por meio de lei. Isso é o que estabelece o art.36 da lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Relata Pontes (2011, p. 318) que a

[...] responsabilidade pela execução do EIV é do empreendedor, sendo que o Poder Público deverá acompanhar e avaliar o estudo apresentado. Tendo em vista o interesse público que estas atividades geram pelo seu impacto para além de seus muros, a população deve ser chamada em audiências públicas para receber informações, oferecer sugestões e se posicionar quanto à instalação da atividade.

Diz ainda Silva (2010, p. 87) que

De fato, sob o aspecto estritamente jurídico, se não houver lei municipal específica, o EIV não poderá ser exigido, pois faltará ao poder licenciante a base legal para fundamentar tal exigência. É que a Administração, ao analisar pedido de licença urbanística para determinado empreendimento ou atividade, estará adstrita a cobrar do interessado, seja ele público ou privado, os documentos e providências previstos na legislação.

E Para Miranda (2010, p. 58) o

EIV/RIV destina-se a empreendimentos de impacto significativo no meio urbano, sem que haja delimitação da extensão territorial ou de área construída, salvo se assim determinar a lei municipal, e aborda tópicos de qualquer estudo de planejamento urbano, por menor que este seja, como tráfego de veículos, infra-estrutura, produção de ruídos, equipamentos, etc., e não pode ser preterido num empreendimento de grande porte.

Por fim, salienta-se que a análise e a geração do relatório dos impactos pela alteração do meio ambiente urbano causados por construir deve-se dar de forma prévia, ou seja, antes do início da implementação do Empreendimento. Não sendo desta forma, desvirtuaria a própria existência do EIV e os fins a que foi destinado. Para Carvalho Filho (2013 *apud* NASCIMENTO, 2014, p. 20) os “efeitos das construções e do funcionamento de outras atividades é que constituem o ponto nodal do estudo prévio de impacto de vizinhança”.

## 2.1 REQUISITOS MÍNIMOS DO EIV

O Estatuto da Cidade prevê requisitos mínimos a serem analisados no EIV. Estes requisitos estão no art. 37 do referido Estatuto, que diz que 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: 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 e patrimônio natural e cultural”. Sobre eles, Lollo e Röhm (2005 *apud* PAULINO, 2011, p. 4-5) advertem que esses são

[...] insuficientes para a maioria dos Estudos de Impacto de Vizinhança, embora tenham sido disseminados nacionalmente como roteiros para todas as modalidades de empreendimentos. Quando consideradas as diferenças em termos de porte e natureza destes, bem como a própria diversidade das cidades e as territorialidades em seu interior, outras variáveis tendem a emergir, exigindo a ampliação dos referenciais para o estudo técnico correlato.

Desde já, esclareço que para fins de delimitação ao presente artigo, dentre esses fatores de investigações do EIV, foram escolhidos a Iluminação e Ventilação; Uso e Ocupação do solo. Por terem pertencido ao conteúdo do sub-projeto do PIBIC/UEPB/CNPq/2015, no qual foi possível um aprofundamento no tema, de modo a perceber a importância de analisar os impactos (positivos e negativos) da incorporação de um empreendimento imobiliário e suas consequências na vizinhança e na cidade.

## 2.1.2 O Uso do Solo e a Ocupação do Solo

Conforme o dicionário Aurélio (1999, p. 2037), uso “[Do lat. *usu.*], Substantivo masculino, significa: Prática, exercício. Aproveitamento de uma coisa conforme o seu destino”. Enuncia Deák (2001) que o

Uso do solo é o conjunto das atividades - processos individuais de produção e reprodução - de uma sociedade por sobre uma aglomeração urbana assentados sobre localizações individualizadas, combinadas com seus padrões ou tipos de assentamento, do ponto de vista da regulação espacial. Pode se dizer que o uso do solo é o rebatimento da reprodução social no plano do espaço urbano.

O uso do solo é uma combinação de um tipo de uso (atividade) e de um tipo de assentamento (edificação).

Completa Moreira (1999, p. 3) ao dizer que o uso e ocupação do solo

[...] são relações, sob o prisma urbanístico. Como relações da população e das atividades humanas, organizadas pelo processo social, de acesso e fruição do espaço urbanizado e construído, dos recursos naturais - solo, ar, água, silêncio, clima, e demais seres vivos que convivem com a população humana.

Para Santos e Silveira (2004, *apud* IBGE, 2013, p. 31) o

[...] uso do território está relacionado com a produção e com o uso de informação. Daí a necessidade de compreender as qualidades da informação, reconhecer os seus produtores e possuidores, decifrar os seus usos. Banal ou secreta, de abrangência global ou local, verticalizada por ser tributária de técnicas como os satélites ou horizontal por ser construída na co-presença: eis sua qualidade. Mas são os seus produtores e possuidores – empresas, estado, sociedade – que vão decidir dos seus usos. Cabe, então, considerar a relação entre as duas potencialidades: a do conhecimento técnico e a da ação, isto é, a política, mediante os usos da informação, ora voltada para a busca de maior lucro, ora para a defesa da soberania, para a defesa dos recursos naturais, etc.

Para poder fazer o uso e ocupação do solo adequadamente, o município deve destinar as áreas separando residenciais, comerciais, industriais, etc. Podendo criar também mesclas entre essas, sendo assim mistas. Esta separação dá-se o nome de Zoneamento que segundo Silva (2004 *apud* SOUZA, 2009, p. 148) é o

[...] instrumento jurídico de ordenação do uso e ocupação do solo. Em um primeiro sentido o zoneamento consiste na repartição do território municipal à vista da destinação da terra e do uso do solo, definindo, no primeiro caso, a qualificação do solo em urbano, de expansão urbana, urbanizável e rural; e no segundo caso dividindo o território do Município em zonas de uso. Foi sempre considerado, nesta segunda acepção, como um dos principais instrumentos do planejamento urbanístico municipal, configurando um Plano Urbanístico Especial.

Portanto, tem o zoneamento o objetivo de “regular o uso da propriedade do solo e dos edifícios em áreas homogêneas no interesse coletivo do bem-estar da

população”, amoldando-se a idéia a um dos objetivos do próprio Direito Urbanístico, isto é, a melhoria das condições de vida do ser humano no contexto urbano.

Para Meirelles (2005, *apud* PEREZ, 2008, p. 58), o zoneamento urbano

[...] consiste na repartição da cidade e das áreas urbanizáveis segundo sua precípua destinação de uso e ocupação do solo.

[...]

Nessa repartição de uso e ocupação do solo, o zoneamento urbano estabelece normalmente as áreas residenciais, comerciais e industriais; delimita locais de utilização específica, tais como feiras, mercados, estacionamentos de veículos e outras ocupações especiais permanentes ou transitórias; dispõe sobre as construções e usos admissíveis; ordena a circulação, o trânsito e o tráfego no perímetro urbano; disciplina as atividades coletivas ou individuais que de qualquer modo afetem a vida da cidade.

Sant’Anna (2007, *apud* PEREZ, 2008, p. 58), por sua vez, conclui que

[...] mediante o zoneamento urbano, o solo municipal é mapeado de forma a classificar os tipos de uso que devem ser exercidos em cada área especificamente delimitada. Essa medida serve para adequar o solo ao interesse de todos, restringindo a atuação dos proprietários quanto aos seus interesses individuais.

O zoneamento vai estar inserido no Plano Diretor para adequar a realidade do município ao contexto social vivido e o que se pretende alcançar. Villaça (1997, p. 2) aduz que o plano diretor

[...] a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal.

Chamié (2010, p. 34) preleciona dizendo que “uma coisa é certa, é o Estado quem deve definir os padrões de uso e ocupação do solo, buscando um meio termo entre desenvolvimento econômico e as vontades e necessidades da população”. Sendo um dos meios para promover ou planejar o desenvolvimento é o plano diretor, já que o “uso da terra está relacionado com a função socioeconômica (agricultura, habitação, proteção ambiental) da superfície básica” (BOSSARD; FERANEC; OTAHEL, 2000 *apud* IBGE, 2013, p. 44). Para Araújo (2012, p. 46 e 47) o uso do solo

[...] refere-se a forma que o solo é utilizado pelo homem, ou seja, o uso dado ao solo. Neste trabalho, os tipos de uso considerados foram: residencial, comercial, serviço,

industrial, uso misto e sem uso, onde se considerou que o uso do solo era misto quando no mesmo lote se encontrava dois usos do solo simultaneamente, como por exemplo, uso do solo residencial e comercial.

Assim tem-se que o Plano Diretor é o arcabouço teórico de como se dará o uso e ocupação do solo. O zoneamento é a normatização pelo poder público, de maneira mais específica, de como será feito o uso e ocupação do solo. O uso do solo é exercício do direito de fruir, sob a forma de atividade ou empreendimento, dentro dos padrões previamente determinado pelas normas de zoneamento e dentro do Plano diretor limitado pela função social que a propriedade deve atender, formado pelas relações interpessoais de vizinhança. Observa-se o mesmo pensamento de Miranda (2010, p. 58) quando afirma que cabe

[...] observar que o EIV não é prévio ao projeto. Ele antecede ao licenciamento da obra, à construção e à autorização de funcionamento. Mas não ao projeto. Um EIV não é feito para analisar quais os tipos de atividade seriam adequadas ao terreno escolhido. Isto é função do zoneamento, discriminado na lei de uso e ocupação do solo, o que reforça a importância da elaboração do Plano Diretor pelo município.

À primeira vista, o legislador distinguiu o uso e a ocupação do solo, assim fosse não teria usado dois substantivos relacionados ao solo. A doutrina do assunto quando retrata do tema usa como uma expressão única, ou seja, não diferencia o uso do solo e a ocupação do solo. Em termos práticos parece irrelevante tal diferenciação.

Apesar do exposto, vê-se uma sutil diferença entre os termos uso e ocupação, embora muitas vezes possam ser empregados como sinônimos. No entanto, pode distinguir que a ocupação do solo se relaciona com o modo ou processo de como é feita implantação da atividade ou empreendimento, ou seja, é o acondicionamento físico pela pessoa no solo. A ocupação é anterior ao uso do solo ou concomitante a este, podendo-se dizer que é uma fase preparatória para o uso do solo. Diz Almeida *at al* (2007 *apud* ARAÚJO, 2012, p. 1) que uma

[...] importante contribuição dos atuais recursos computacionais para o entendimento do meio urbano tem sido a possibilidade de simulação de fenômenos dinâmicos espaciais diversos, desde expansão urbana, mudanças de uso do solo intra-urbano, processos de verticalização da ocupação, drenagem urbana e enchentes, deslizamento de terra, tráfego de pedestres e veículos, entre outros.

Como nota-se em Tomanik (2008, p. 56) quando diz que “cabe ao Plano Diretor direcionar a ocupação do solo em prol do desenvolvimento urbano equilibrado, pautado pela justa distribuição dos ônus e benefícios da expansão da cidade”. Nascimento (2014, p. 30) ressalta que há um senso comum quando se diz que “normalmente, a instalação de um empreendimento de grande porte gera valorização dos imóveis da vizinhança diante da

infraestrutura”. Vale ressaltar que esta concepção econômica depende de muitas outras ações e políticas, entre elas a efetiva utilização do EIV.

### 2.1.2 A Ventilação e a Iluminação

A Ventilação pode ser natural ou induzida. A natural é o resultado de movimentos de ar, através de trocas entre ar interno e externo ou pela própria circulação de ar interior sem auxílio de qualquer meio mecânico; enquanto artificial ou induzida é a corrente de ar gerada ou direcionada por um equipamento ou utensílio indutor para convergir a um local pré-determinado (SOUZA RODRIGUES, 2008, p. 5 *et seq.*). Este fator do EIV tem direta interferência na saúde da população. Não por acaso, têm sido prejudicada a “sadia qualidade de vida e o bem-estar das pessoas, tantas vezes prejudicada pela insuficiente circulação de ar e de luminosidade solar, graças a multiplicação de prédios e construções, cujos espaços entre si tem sido cada vez menores”. (NASCIMENTO, 2014, p. 32).

A iluminação dá-se de forma natural ou produzida. A natural é o feixe de luz que se obtém dos raios proveniente do sol e representada ora pelos raios solares diretos. Ora pelos raios indiretos da mesma proveniência, mas retransmitidos pelo céu, pelas nuvens, pela vegetação, pelos edifícios ou por outros corpos, estes funcionando como espelhos; a produzida é o feixe de luz que se obtém dos raios não oriundos do sol (MONTERO, 2006, p. 93 *et seq.*). Vianna e Gonçalves (2001, *apud* FRANÇA, 2013, p. 3) dizem que “É importante saber diferenciar o conceito de iluminância de luminância. Os raios luminosos não são visíveis, a sensação de luminosidade se dá em decorrência da reflexão desses raios por uma superfície, ou seja, iluminância é a luz incidente e luminância é a luz refletida”.

## 3 CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Os condomínios edilícios são edificações verticalizadas divididas entre vários proprietários em forma de subdivisão caracterizada como parte exclusiva e parte comum. Corroborando com este conceito Pereira (2014, p. 401) quando diz que a

[...] essência do condomínio nos edifícios coletivos reside em que deve ele ser constituído de partes que são de utilização exclusiva, consistindo no direito de propriedade sobre a unidade do seu titular, e partes que são comuns a todos, devendo o direito sobre as mesmas ser subordinado ao conceito condominial.

Conforme o art. 1.332 do Código Civil de 2002 tem-se que se institui o “condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo conter, além do disposto em lei especial, a individualização de cada unidade, a

determinação da fração ideal atribuída a cada uma relativamente ao terreno e partes comuns, e o fim a que se destina”. Sobre os impactos de uma construção, como a de um condomínio edilício, Garrocho (2005, p. 9) afirma que uma das

[...] principais funções de uma construção é a de atenuar as condições negativas e aproveitar os aspectos positivos oferecidos pela localização e pelo clima. Trata-se portanto de neutralizar as condições climáticas desfavoráveis e potencializar as favoráveis, tendo em vista o conforto dos usuários.

### 3.1 REQUISITOS MÍNIMOS DO EIV E OS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

A estrutura urbana idealizada pelos princípios constitucionais é efetivada com a vivência harmônica entre indivíduos, tendo como resultado os menores danos causados pelos impactos com a implantação de qualquer forma de atividade ou empreendimento, a exemplo o Condomínio Edilício. Assim desta forma, o objetivo maior do Estatuto da Cidade é garantir os direitos de vizinhança. Nesta égide, Bonizzato (2008 *apud* AVZARADE, 2011, p. 171) diz que o

Estatuto da Cidade preocupou-se em garantir os direitos de população residente nas proximidades das construções e empreendimentos. Ademais, a enumeração do art. 37 nada mais é do que um desdobramento das funções sociais da cidade. Isto é: a piora de qualquer dos itens citados representará um declínio na qualidade de vida da vizinhança, tendo reflexos imediatos em toda cidade, a qual poderá ser ainda taxada de não estar cumprindo suas funções sociais básicas e previstas não somente na Constituição Federal, mas também e melhor detalhadas em Leis Orgânicas Municipais.

Já para Silva (2010, p. 140), os

[...] elementos relacionados a riscos urbanos a serem investigados quando da elaboração do EIV, podem auxiliar na prevenção de desastres urbanos ou, no mínimo, reduzirão os seus efeitos sobre a população. Além disto, o EIV deve servir para avaliar ou reavaliar os riscos antes da edição de normas que permitam alterações no zoneamento ou na forma de uso e ocupação do solo, mormente quando essas alterações possibilitam o aumento de áreas edificáveis e o consequente adensamento populacional em locais inseguros.

Por fim vale salientar que quando se tratar da construção de condomínios edilícios os requisitos mínimos do EIV estão interligados em cadeia, não podendo dissociar os influxos recíprocos que há entre eles. Ou seja, não deve se falar em um requisito isoladamente sem influência dos outros.



### 3.1.1 Uso e Ocupação do Solo

O Uso e Ocupação do solo é o requisito primordial na construção de condomínios edilícios, pois sua importância repousa no estudo de que forma se dará o zoneamento e na consequência que se terá em todos os outros requisitos mínimos constantes no EIV. A respeito, sob a perspectiva técnica do uso e ocupação do solo, Orth, Diesel e Rony (2007 *apud* BORATTI, 2008, p. 165 e 166) associam que

[...] uso e ocupação do solo condicionam a qualidade dos espaços urbanos em termos de funcionalidade, salubridade e sociabilidade (ou segurança e estética). Quando surgem conflitos entre diferentes usos, a dinâmica urbana busca uma nova situação de estabilidade, de forma controlada ou espontânea. Esse processo, também chamado de evolução urbana, é caracterizado por alterações progressivas dos usos do solo (residencial, comercial, industrial, preservação etc.) e pelas formas de ocupação do solo (horizontal/vertical, baixa/alta densidade, sistema viário simples/hierarquizado). Dessa forma, o uso e a ocupação do solo pode ser um processo de crescimento, de alteração ou de decadência. Assim, a evolução pode ser pelo crescimento da malha urbana (expansão da área física), pela mudança de usos (residências passam a ser ocupadas por lojas, padarias, farmácias), pela densificação da ocupação (residências dão lugar a prédios) ou pela perda de atividades e populações.

Diante da crescente expansão urbana utilizando-se das edificações verticais em que há um aproveitamento mais exaustivo do solo, pois diferente do que acontece na implementação de uma residência (uma família), nos condomínios edilícios se têm um adensamento muito maior de residências (várias famílias) por metro quadrado, tem-se a preocupação com o aumento da verticalização conforme o infográfico abaixo, segundo a série histórica do IBGE:

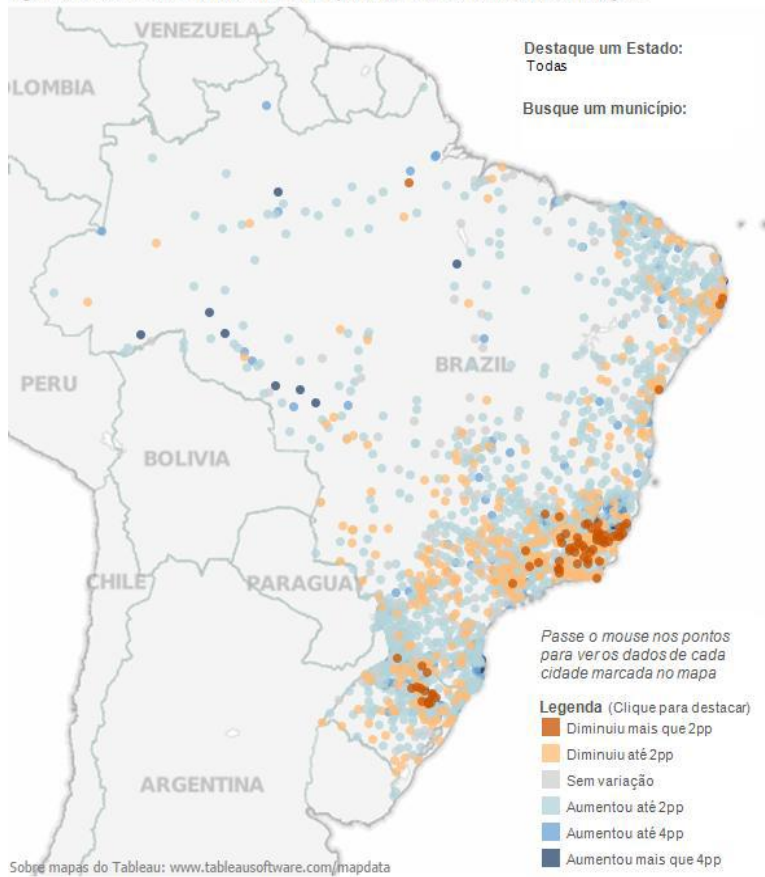
#### Verticalização aumenta no país

Série histórica desde 1981 mostra o aumento da parcela de brasileiros que moram em apartamentos.



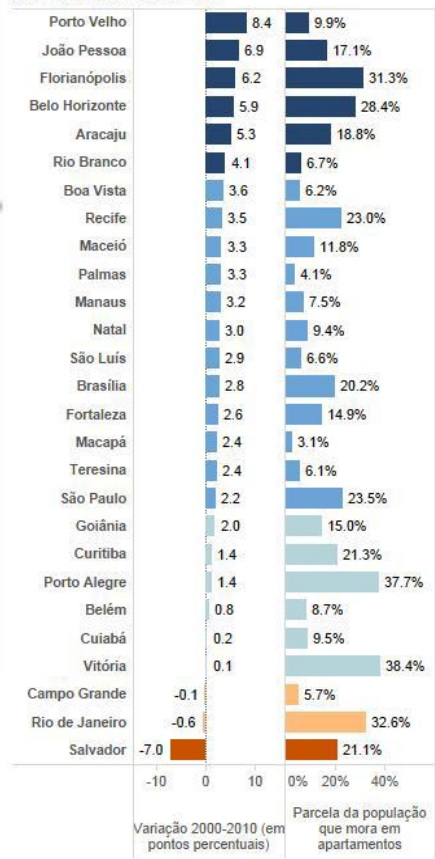
### Verticalização avança no interior

Proporção da população morando em apartamentos aumentou mais nas regiões Norte e Sul. Na região entre os estados do Rio, Minas e Espírito Santo, a tendência foi de redução.



### O ranking das capitais

Porto Velho, uma das capitais com menor proporção de moradores em apartamentos, foi a que mais se verticalizou entre 2000 e 2010



Fonte: Nascimento (2015, p. 12).

Neste bojo, afirma Marques (2010, p. 63 e 64) que 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.

O uso e ocupação do solo influenciam diretamente, na valorização imobiliária, que se transfigura em vizinhança ligada a questão social e econômica. Também na implementação de equipamentos urbanos e comunitários conforme a necessidade do adensamento populacional, proporcional a menor ou maior quantidade de pessoas do local. Por fim vê-se que a interligação do uso e ocupação do solo interfere nos índices de segurança, dos fluxos de trânsito, da paisagem e adensamento populacional, oferta e demanda por propriedades, entre outros. Preleciona David (2005, p.81) que

Quanto ao uso e ocupação do solo, este item encontra-se diretamente relacionado ao aspecto do adensamento populacional. Nos grandes centros urbanos, torna-se essencial para a própria sobrevivência da cidade, o uso e a ocupação do solo de

forma racional, sem agredir o meio ambiente, garantindo às pessoas a oportunidade de acesso à terra e cumprindo a função social da propriedade. O uso e ocupação do solo devem ser feito de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Para ressaltar alguns aspectos do uso e ocupação do solo, Ghizzo (2010, p. 63) cita o Termo de Referência elaborado pelo IPUF (2003, p. 9) que diz que o “ principal impacto a ser considerado é o grau de descaracterização que a região poderá vir a sofrer pela introdução dos novos usos ou pela alteração do tipo de ocupação vigente”. Conclui Ghizzo (2010, p.64) dizendo que

[...] cabe ao estudo avaliar a adequabilidade do uso e ocupação proposto em relação à necessidade de dinamizar os espaços públicos, induzir a apropriação de espaços culturais pela comunidade, bem como favorecer a preservação das referências históricas e culturais da área. O eventual uso pela comunidade da área do empreendimento deve também ser considerado, a fim de que a implantação do empreendimento não impeça a realização de práticas e manifestações tradicionais. Além disso, é preciso considerar a forma de interação do empreendimento com o seu entorno e a possibilidade de que o empreendimento favoreça o processo de segregação social.

O uso e ocupação do solo estão inteiramente relacionados à construção de condomínios edilícios. Esta relação é apresentada primeiramente com a destinação dada pelo zoneamento à propriedade a ser construída. No EIV deve ser apresentado os pontos positivos e negativos com o empreendimento de um condomínio edilício no local a ser construído. Há por oportuno de analisar que ao se realizar uma obra desta natureza ou um conjunto delas, pode-se afetar as comunidades vizinhas causando uma desarmonia e separação social. É o que chama atenção Maricato (1996 *apud* GHIZZO, 2010, p. 64 e 65), ao dizer que o

[...] ambiente construído não pode ser dissociado da sociedade desigual e discriminatória. Discriminação social e segregação ambiental andam juntas. A diferenciação é uma das características sobre as quais se realiza o mercado imobiliário, na sociedade capitalista. O aumento do desemprego acarreta um aumento da violência. A segregação urbana com concentração da pobreza fornece um ambiente favorável à disseminação e à reprodução da violência. A reversão desse quadro não dispensa o investimento na qualidade ambiental dessas regiões ao lado de programas destinados à geração de emprego e renda.

Já quanto à segregação social, Chetry (2014) diz que a

[...] segregação é geralmente entendida como a distribuição desigual dos grupos de população através da cidade. Nesta concepção ela é comumente medida pelo índice de segregação (ou de dissimilaridade) de Duncan e Duncan (1955), que compara a distribuição de um grupo com o resto da população através das unidades espaciais. O valor do índice varia de 0 (distribuição perfeita) a 1 (segregação completa). Ele

pode ser interpretado aproximativamente como a porcentagem dos membros deste grupo que deveriam se mudar para que a sua distribuição seja perfeita.

Completa este raciocínio Ribeiro (2013, p. 59) quando diz que é a

[...] posição dos grupos sociais em relação a esses mecanismos e as formas como estes estão presentes nos planos domiciliares e do bairro que condiciona as relações destes grupos de integração ou de exclusão com o conjunto da sociedade. A análise da existência desses modos de integração, suas articulações e as condições que regulam a mobilidade entre eles, permite avaliar o quanto estamos diante ou não de dinâmicas de coesão ou fragmentação sócio-territorial de uma dada metrópole.

O IBGE (2013, p. 28) chama atenção para questões importantes relativos ao uso do solo e sua empreitada diante dos avanços tecnológicos, quando aponta que apesar da

[...] questão da abordagem, os estudos de Uso da Terra, ainda no início da adoção de sensores remotos e recursos computacionais para classificação digital dos padrões de uso da terra, não destacavam as questões teóricas e conceituais dirigidas à preocupação e motivação do levantamento do uso da terra, restringindo-se, basicamente a identificação da cobertura da terra sem referência àquelas questões. Deste modo, não causa admiração a seguinte declaração do European Research Commissioner Philippe Busquin publicada no EuropaWorld: “Trabalhando conjuntamente, cientistas de toda parte do mundo têm nos dado uma única e acurada pintura do estado da superfície de nosso planeta quando nós entramos no terceiro milênio”.

### 3.1.2 Ventilação

A Ventilação nos condomínios edifícios tem sua importância voltada inicialmente para o aspecto da saúde pública. A ventilação em questão é a ventilação natural que com a construção do empreendimento referido fica obstada ou diminuída e acaba influenciando no curso dos ventos deixando assim de refrigerar algumas áreas e por consequência contribuem para a criação das ilhas de calor e o aparecimento de fungos e bactérias em parte da vizinhança.

Assim, a ventilação interfere diretamente no microclima que Segundo Mascaró (2004, *apud* GHIZZO, 2010, p. 72) “é o resultado aditivo de microclimas em todos e cada um dos espaços abertos, de uso público ou privado, cercados de edificações (ruas e praças) mas, também, do espaço aberto em meio à vegetação: o pátio, o jardim, o parque”. Daí a necessidade que o poder público tem de elaborar um zoneamento com distâncias, disposição, altura, etc. entre os condomínios edifícios e os outros empreendimentos vizinhos. Neste pensamento diz Ghizzo (2010, p. 72) que a

[...] disposição, a forma, a altura, a largura e a distância entre as edificações causam interferências no microclima da vizinhança. O volume de ar que flui entre a massa edificada pode provocar vários efeitos de ventilação, como, por exemplo, o efeito barreira, quando representa um obstáculo à passagem dos ventos, ou canalizações, em razão da disposição de diversas edificações em linhas paralelas.

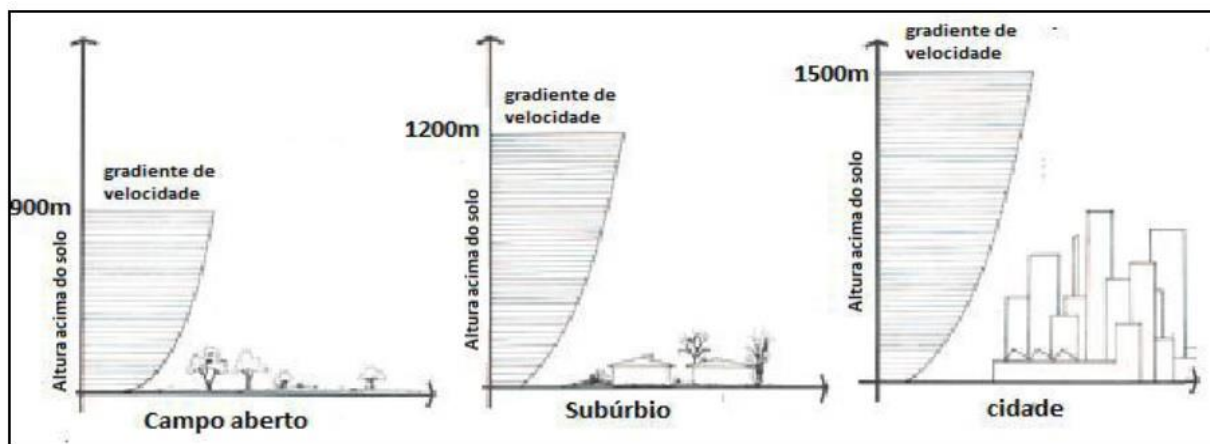
A ventilação sofre “influência de vários fatores, como o relevo, o contato com massas de água, com massas de vegetação, tipologias de terreno e rugosidades (massas edificadas)” (PRATA, 2005 *apud*, NASCIMENTO, 2015, p. 21). Desta forma, os condomínios edilícios são elementos alteradores de clima, por estarem ligados ao bloqueio das massas de ar (ventilação), e às condições de bem-estar da população residente nas áreas. A ventilação natural pode ser usada de acordo o modelo do projeto e sua elaboração para resfriamento interno dos condomínios edilícios. Da Silva (2012, p. 7 e 8) nos ensina que os

[...] factores naturais que promovem os diferenciais de pressão entre zonas de edifícios são, a temperatura, o vento e a pressão atmosférica, sendo esta última desprezada pois só é relevante a altitudes superiores às que a maior parte dos edifícios existentes apresentam. O processo da ventilação natural tem como principal objectivo promover a salubridade do ar que os ocupantes do edifício respiram. Segundo as normas em vigor, um sistema de ventilação deve garantir um fornecimento de ar que seja adequado ao metabolismo humano e que garanta a ocorrência de combustão completa no processo de queima de combustível, de modo a manter os valores de concentrações de poluentes inferiores aos valores de referência. Os poluentes provenientes das actividades humanas e relativos aos materiais existentes no local têm de ser extraídos do seu interior, de modo a manter os valores de concentração inferiores aos valores de referência. A ventilação de um edifício ainda tem a função de remover o excesso de carga térmica gerada pelos equipamentos existentes no interior e dos seus ocupantes (pessoas e/ou animais), assegurar as condições de humidade relativa de modo a evitar condensações e minimizar o movimento de massas de ar que causem sensação de desconforto aos ocupantes.

Chamando ainda atenção para alguns aspectos importantes (pressão e fluxos) do vento natural na arquitetura urbana ao se incorporar condomínios edilícios, pois o

[...] vento é uma grandeza que varia no tempo e no espaço de forma imprevisível, tornando-se assim difícil representar um valor exacto para cada caso. A acção do vento sobre um edifício é representada por um conjunto de pressões ou forças, que dependem essencialmente da intensidade do vento, condição dependente da zona onde está inserida a construção, da forma arquitectónica do edifício e sua orientação, condição dependente do edifício, que altera os coeficientes de pressão e exposição aos fluxos de ar. De um modo geral pode dizer-se que a fachada onde o vento predominante incide tem pressões positivas e as restantes negativas (DA SILVA, 2012, pp. 8 e 9) .

Pode se ver no gráfico abaixo a influência dos ventos na cidade e a interferência dos condomínios edilícios:



Fonte: Morais (2013, *apud* NASCIMENTO, 2015, p.21).

Nascimento (2015, p. 21-22) relata alguns impactos ao microclima da vizinhança ligados ao implemento de condomínios edilícios:

- a) produz sombreamento danoso as condições de salubridade das habitações e a saúde (física e psíquica) das pessoas;
- b) obstrui a disponibilidade de luz natural para as edificações, por conseguinte, aumenta o consumo de energia delas e a demanda por geração de energia elétrica para a cidade;
- c) alteram a reflexão e absorção de calor por transformarem as superfícies onde estão construídos segundo os materiais e as cores da sua envoltória, a rugosidade, a densidade e a permeabilidade do solo;
- d) sobrecarrega o sistema de climatização artificial resultando num alto consumo de energia, graças ao aumento do ganho de calor solar interno e externo que provoca;
- e) contribui na formação de uma névoa fotoquímica urbana (*smog*);
- f) bloqueia ou desvia o percurso natural do vento;
- g) altera a sensação térmica, evaporação, taxa de perda de umidade e transpiração da vegetação.

Pode-se ver também na Nota técnica 003/2011 do LabEEE (2011, p. 1) que a “área de ventilação tem influência significativa no desempenho térmico dos ambientes de permanência prolongada de edificações residenciais”.

### 3.1.3 Iluminação

A quantidade de luz está relacionada com o sentido da visão, ou seja, permite visibilidade. A importância da iluminação nos condomínios edilícios se encontra fundadas em dois aspectos: primeiro questão de saúde pública, influência direta na criação das ilhas de calor e o favorecimento de condições de proliferação de fungos e bactérias; segundo questão de segurança pública, em que a quantidade de iluminação, principalmente na parte noturna do dia, favorece para o cometimento de delitos.

A iluminação natural está interligada com a quantidade de calor, por ser oriunda do sol. Assim as edificações ao receber a iluminação natural absorve calor, transmitido em forma de radiação solar, somando isto as demais obras do entorno dos condomínios, tais quais asfalto ou calçamentos de ruas, movimentos de veículos e os consumos de energia elétrica nos

diversos aparelhos, resulta no favorecimento da criação das ilhas de calor. E mais, por conta da não iluminação de determinadas áreas, em virtude da construção dos empreendimentos referidos, e por consequência diminuição da distribuição de calor, estas áreas tem propensão ao aparecimento de fungos e bactérias. Afirma Higuera (2007, *apud* GHIZZO, 2010, p. 72 e 73) que os

[...] estudos do movimento do sol são importantes para verificar os usos mais favoráveis para determinada área, além de condicionar o desenho das fachadas e a definição dos espaços livres e áreas verdes na cidade. A sombra ocasionada pelo volume das edificações pode alterar a temperatura dos recintos, bem como torná-los insalubres. Por isso, para aproveitar as melhores condições de insolação e melhorar a qualidade de vida de seus ocupantes, é importante considerar o estudo do movimento do sol ao intervir na cidade.

Corroborar Leal (2013, p. 31) dizendo que deve-se

[...] evitar prédios com o dobro da largura de uma rua seria o sombreamento excessivo que pode ocasionar nas edificações adjacentes e mais baixas. Considerando a latitude da cidade em análise, áreas sombreadas não trarão benefícios, especialmente no período crítico do inverno, quando a altura solar é menor.

A iluminação produzida, na maioria das vezes oriundas dos diversos tipos de lâmpadas, influi de maneira considerável nos cometimentos de delitos nos entornos ou até internamente nos condomínios edilícios. Ou seja, a falta desta iluminação nos postes ou partes estratégicas dos muros torna a área erma condicionante para a atuação dos bandidos gerando assim área de insegurança na vizinhança. Preceitua França (2013, p. 4) que os “sistemas de iluminação artificial têm o papel de fornecer a iluminância necessária a realização de atividades, de complementar iluminação natural ou substituí-la em períodos que a luz natural inexistente”. Segundo Ciancardi (2011, *apud* FRANÇA, 2013, p. 5), a

[...] boa iluminação permite que o usuário esteja confortável visualmente, ou seja, a iluminação tem o papel de trazer ao usuário boas condições de visibilidade, segurança e orientação. Cada ambiente tem a sua característica peculiar, onde a luz desempenha determinada função: a) Iluminação geral, de fundo ou ambiente – não ressalta nenhuma superfície ou objeto específico. Tem a função de auxiliar na percepção do ambiente como um todo; b) Iluminação de efeito – é a iluminação utilizada para criar pontos de interesse no ambiente. Pode ser utilizada para focar um determinado objeto ou realçar uma superfície que se queira colocar em evidência; c) Iluminação de tarefa – luz constante e direta que possui a função de auxiliar no desenvolvimento de determinadas tarefas como cozinhar, estudar, ler, costurar; d) Iluminação decorativa - Cria efeitos decorativos sem no entanto ser utilizada como fonte de luz no ambiente (lâmpadas de natal, velas, etc.).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A evolução das garantias e direitos fundamentais ao cidadão é consequência de diversos confrontos doutrinários em busca da justiça social. A aquisição de direitos por uns gera deveres a outros. Com esta evolução o interesse público ganhou notoriedade em detrimento do privado. Não distante disto, o conceito atual de propriedade segundo sua função social, implicou na construção e desenvolvimento de instrumentos para obter este parâmetro. Assim o proprietário ao exercer a liberdade de construir está balizado pelo exercício dado pela função social da propriedade.

Decorrente desta mentalidade, cunhou-se também que não só a propriedade deve atender a função social, mas também a cidade deve ser planejada e construída segundo suas funções sociais – proporcionar aos seus habitantes uma livre circulação por meio de um trânsito fluido para que possam ir ao trabalho e voltar para residência sem engarrafamentos; E também que os habitantes tenham segurança e equipamentos adequados no lugar onde moram; E que disfrutem da recreação que a cidade oferece para serem cidadãos felizes. Em consequência, para se efetivar uma construção o proprietário deve seguir padrões estabelecidos no plano diretor e na lei de zoneamento. Ainda mais deve ser feito um Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, levantando em consideração os requisitos mínimos estabelecidos na lei das cidades e suas consequências para implantação da referida construção e dar efetivamente uma destinação social à propriedade e à cidade.

O Estudo prévio de Impacto de Vizinhança é um instrumento apto para se aferir, antes de ser construído um empreendimento, os impactos, positivos e negativos, que podem ocorrer de sua implantação. Os fatores de investigação (Iluminação e ventilação; Uso e Ocupação do solo) do EIV estão arraigados às influências das condições ambientais (física, biológica e antrópica) ocasionadas pelos impactos da incorporação de determinado empreendimento.

Ao fazer o EIV antes da construção do condomínio edilício, o incorporador deve seguir a baliza constitucional de proteção e preservação do meio ambiente natural e artificial na cidade minimizando os impactos. É notório por meio visual ou através de dados estatísticos que as cidades têm expandido a malha urbana, e isto tem surpreendido muitos estudiosos, e mais ainda quando se trata de verticalização urbana. O condomínio edilício é a base dessa verticalização, tendo como parâmetro o maior assentamento possível de pessoas por metro quadrado. Surge então o embate entre direito à livre iniciativa/desenvolvimento econômico do incorporador imobiliário e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

No caso dos condomínios edilícios, em decorrência do aumento considerável na área imobiliária, tem de ser dada uma atenção especial, porque as incorporadoras, com esta forma



de construir, visam a maximização dos lucros. Esta atenção deve ser dada mais ainda porque os danos ocasionados por estes empreendimentos refletem diretamente nas vidas das pessoas.

Por isso, segundo Nascimento (2015), ao analisar a ventilação e iluminação como fatores do EIV, a vizinhança é uma potencial vítima: de doenças físicas ou psíquicas; restrição de energia elétrica por ter aumentado e até causar um colapso na demanda por geração de energia elétrica para a cidade; de sobrecarga no sistema de climatização artificial resultando num alto consumo de energia, graças ao aumento do ganho de calor solar interno e externo que provoca; de ter alterada a sensação térmica, evaporação, taxa de perda de umidade e transpiração da vegetação e sofrer as consequências. Outrossim, ao se analisar o uso e ocupação do solo por parte de quem for implementar um condomínio edilício que ao se elaborar o EIV são aspectos a serem considerados o trânsito e os engarrafamentos, a valorização imobiliária e desvalorização, segregação social, aumento da violência, a sobrecarga nos equipamentos comunitários, a sobrecarga na infraestrutura urbana, o adensamento populacional, as poluições (ambientais, visuais, sonoras) causadas pelo adensamento populacional, etc.

Enfim, os danos ocasionados pelo não planejamento urbano são muitos e as consequências atingem desde as pessoas até o meio ambiente. Ou seja, tudo pois o todo é formado pelas pessoas; sendo completada pelo meio ambiente (urbano e não urbano; fauna e flora). Neste momento surge o poder público, através de leis de zoneamento e criando plano diretor, como agente (Função de Polícia) fiscalizar e exigir as devidas adequações por parte de quem for implementar condomínios edilícios. Exigir, sim o EIV, e velar pela segurança, saúde e bem-estar da população.

## **RESUMEN**

El presente trabajo tiene por objetivo sistematizar los conocimientos relacionados al estatuto previo de impacto de vecindario contextualizando la debida necesidad delante de la implementación de proyectos inmobiliarios, específicamente, de los condominios edilicios, bajo la égida de los requisitos mínimos de iluminación y ventilación; uso y ocupación del suelo. Lo que justifica el estudio es la importancia del tema ante el aumento significativo de los proyectos inmobiliarios y los impactos causados por ellos. Teniendo esto por base, sigue el problema de la investigación: ¿Cuáles son los impactos causados por la implementación de un condominio edilicio y como se puede utilizar el plan previo de impacto de vecindario en los aspectos de iluminación y ventilación; uso y ocupación del suelo?, ¿Cómo sopesar el derecho de construir frente a los fundamentos constitucionales que garantizan la exigibilidad de darse una función social a una propiedad y a la ciudad? Para contestar a estas cuestiones se buscó poner en evidencia la antinomia existente entre el principio de la función social de la propiedad y el principio de libertad de construir, y como dar solución por el aparato doctrinario y por la legislación este alboroto; se buscó también conceptualizar los términos vecindario, impactos de vecindario, Plan previo de impacto de vecindario (PIV), y lo que venga a ser iluminación y ventilación, el uso y la ocupación del suelo como factores de

investigación del PIV en la implementación de los condomínios edilícios, al final fueron evidenciados algunos impactos de estos factores citados.

Palabras – Clave: Iluminación y ventilación, Uso y ocupación del suelo, Derecho de construir.

## REFERÊNCIAS

ALOCHIO, Luiz Henrique Antunes. **O Direito do Urbanismo e a Transferência do Direito de Construir: requisitos de limitação nas leis locais**. In: Revista de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: FGV Direito Rio, 2008. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/2543/2863>> Acesso em: 22 out. 2016.

ARAÚJO, Ester Luiz de. **Estimativa e análise do crescimento da demanda de água considerando cenários de uso e ocupação do solo**. Dissertação (Mestrado em Engenharia civil e ambiental). Campina Grande, 2012. Disponível em: <[http://www.hidro.ufcg.edu.br/dissertacoes/Ester\\_Luiz\\_2012.pdf](http://www.hidro.ufcg.edu.br/dissertacoes/Ester_Luiz_2012.pdf)> Acesso em: 22 out. 2016.

AVZARADE, Pedro Curvello Saavedra. **EIV e EIA: compatibilização, processo decisório e sociedade de risco**. Revista de Direito da Cidade, vol.02, nº01. p. 130-150. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/viewFile/11295/8951>> Acesso em: 22 out. 2016.

BORATTI, Larissa Verri. **Aspectos teórico-jurídicos do risco ambiental no espaço urbano**. 2008, 265f. Dissertação (Mestrado em Direito). Universidade Federal de Santa Catarina, 2008.

BRASIL. **Constituição da república federativa do brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)> Acesso em: 22 jul. 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)> Acesso em: 22 jul. 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)> Acesso em: 22 jul. 2016.

CHAMIÉ, Patricia Maroja Barata. **Contexto Histórico, sob o Enfoque Urbanístico, da Formulação e Legalização do Estudo de Impacto de Vizinhança**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2010.

CHETRY, Michael Alexandre. **A segregação residencial nas metrópoles brasileiras: O caso do Rio de Janeiro**. Disponível em: <[http://observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=879:segrega%C3%A7%C3%A3o-residencial-nas-metr%C3%B3poles-brasileiras-o-caso-do-rj&Itemid=169&lang=en](http://observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=879:segrega%C3%A7%C3%A3o-residencial-nas-metr%C3%B3poles-brasileiras-o-caso-do-rj&Itemid=169&lang=en)> Acesso em: 01 set. 2016.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas, direito autoral**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

CONFEA, Ministério das Cidades, Brasil. **Plano Diretor Participativo: guia para elaboração pelos municípios e cidadãos**. Brasília: CONFEA, 2005.

COSTA, Nelson Nery. **Direito municipal brasileiro**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

COSTA, Dilvanir José da. **O direito de vizinhança e suas novas vertentes**. 2001. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/736/r152-19.pdf?sequence=4>>

DA SILVA, Joaquim Mayer Botelho. **A ventilação natural como melhoria do desempenho energético de edifícios residenciais**. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil). Faculdade de Ciências e Tecnologia e a Universidade Nova de Lisboa. 2012.

DAVID, Monique Abreu. **O estudo prévio de impacto de vizinhança e seus limites, no caso-referência do município do rio de janeiro**. Dissertação (Mestrado em Ciência Ambiental). Universidade Federal Fluminense, 2005.

DEÁK, Csaba. **À busca das categorias da produção do espaço: Localização e espaço: valor de uso e valor**. Versão em português 2001. Disponível em: <[http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c\\_deak/CD/4verb/usodosolo/index.html](http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/CD/4verb/usodosolo/index.html)>

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio Século XXI: o dicionário da língua portuguesa**. 3. Ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira: 1999.

FRANÇA, José Geraldo Ferreira. **A importância do uso da iluminação natural como diretriz nos projetos de Arquitetura**. Disponível em: <<http://www.ipog.edu.br/revista-ipog/download/a-importancia-do-uso-da-iluminacao-natural-como-diretriz-nos-projetos-de-arquitetura>> Acesso em: 22 jul. 2016.

FREYESLEBEN, Luiz Eduardo Ribeiro. **A usucapião especial urbana coletiva do estatuto da cidade como instrumento de promoção do princípio fundamental do respeito à dignidade da pessoa humana**. Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional, v. 1, n. 03, p. 108 – 120, dez. 2015. Disponível em: <<https://revistadocejur.tjsc.jus.br/cejur/article/download/92/64>> Acesso em: 22 out. 2016.

GARCIAS, Carlos Mello; BERNARDI, Jorge Luiz. **As funções sociais da cidade**. 2008. Disponível em: <<http://revistaeletronicardfd.unibrasil.com.br/index.php/rdfd/article/viewFile/48/47>> Acesso em: 22 jul. 2016.

GARROCHO, Juliana Saiter. **Luz natural e projeto de arquitetura: estratégias para iluminação zenital em centros de compras**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de Brasília, 2005.

GHIZZO, Roberta Ferrari. **Estudos de Impacto de Vizinhança: avaliação de sua aplicação em Florianópolis**. Dissertação (Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade). Florianópolis: PGAU-CIDADE, UFSC, 2010.

RIBEIRO, Marcelo Gomes. **Análise social do território: fundamentos teóricos e metodológicos** / Luiz César de Queiroz Ribeiro. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

IBGE. **Manuais técnicos de uso da terra / Unidade responsável Celso José Monteiro Filho**. 3. ed. Rio de Janeiro, 2013.

LEAL, Lilianne de Queiroz. **A influência das variáveis de entorno e do edifício sobre as iluminâncias e o ofuscamento nos ambientes internos: um estudo de caso em edifícios residenciais multipavimentos em recorte urbano na cidade de João Pessoa-PB**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, UFPB, 2013.

LOLLO, José Augusto de; RÖHM, Sérgio Antonio. **Aspectos negligenciados em estudos de impacto de vizinhança**. Estudos Geográficos: Rio Claro, 2005, pp. 31-45. Disponível em: <[http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu\\_doc/lollo1-aspectos\\_negligenciados.pdf](http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/lollo1-aspectos_negligenciados.pdf)>. Acesso em: 22 jul. 2016.

MARQUES, Janaína da Silva. **Estudo de impacto de vizinhança: uma análise crítica feita por meio dos relatórios de impacto de vizinhança apresentados no DF**. Dissertação (Mestrado Arquitetura e Urbanismo). Universidade de Brasília, 2010.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 1994.

MIRANDA, Robinson Nicácio de. **Os estudos de impacto e seus reflexos na construção e execução dos planos diretores**. Dissertação (Mestrado em Direito Ambiental). Universidade Católica de Santos, 2010.

MONTERO, Jorge Isaac Perén. **Ventilação e iluminação naturais na obra de João Filgueiras Lima, Lelé: estudo dos hospitais da rede Sarah Kubitschek Fortaleza e Rio de Janeiro**. Dissertação (Mestrado em Engenharia). Universidade de São Paulo, 2006. Disponível em: <[www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18141/tde-12032007.../dissertacaoPerenJI.pdf](http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18141/tde-12032007.../dissertacaoPerenJI.pdf)> Acessado em: 24 out. 2016.

MOREIRA, Antônio Cláudio M.L. **Megaprojetos & ambiente urbano: parâmetros para elaboração do relatório de impacto de vizinhança**. Pós-Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, número 7, 1999, p. 107-118. São Paulo, FAUUSP.

NASCIMENTO, Fábio Severiano do. **Fatores de investigação do estudo prévio de impacto de vizinhança**. Relatório final do programa de iniciação científica UEPB/CNPQ cota 2014-2015. Universidade Estadual da Paraíba, 2015.

\_\_\_\_\_. **A Disciplina Jurídica do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e sua Exigibilidade em Face do Direito de Construir**. 2014. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/viewFile/9722/7621>> Acesso em: 22 jul. 2016.

LabEEE. **Nota técnica 003/2011**. Disponível em: <[http://www.labeee.ufsc.br/sites/default/files/publicacoes/notas\\_tecnicas/NT\\_a\\_influencia\\_da\\_area\\_de\\_ventilacao\\_.pdf](http://www.labeee.ufsc.br/sites/default/files/publicacoes/notas_tecnicas/NT_a_influencia_da_area_de_ventilacao_.pdf)>. Acesso em: 22 jul. 2016.

PAULINO, Eliane Tomiasi. **Estudo de impacto de vizinhança: alguns apontamentos a partir do caso de londrina-pr.** Londrina – PR. 2011. Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, n.33, v.2, p.146-169, ago./dez.2011.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil.** 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PEREZ, Fernanda de Moraes. **Regime jurídico do estudo prévio de impacto de vizinhança.** Dissertação (Mestrado em Direito do Estado). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2008. Disponível em: <  
<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp075631.pdf>> Acesso em: 22 jul. 2016.

PONTES, Daniele Regina. **Direito municipal e urbanístico.** Curitiba, PR: IESDE, 2011.

RODRIGUES, Silvio. Direito civil, v. 5. **Direito das coisas.** 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

SILVA, Paulo Roberto Teixeira da. **O Estudo de Impacto de Vizinhança à Luz do Estatuto da Cidade e das Normas de Direito Urbanístico.** Dissertação (Mestrado em Direito Urbanístico). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2010.

SOUZA, Demétrius Coelho. **Estudo prévio de impacto de vizinhança.** Dissertação (Mestrado em Direito). Universidade Estadual de Maringá, 2009.

SOUZA RODRIGUES, Luciano. **Ventilação natural induzida pela ação Combinada do vento e da temperatura em Edificações.** Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil). Universidade Federal de Ouro Preto, 2008. Disponível em: <  
[http://www.repositorio.ufop.br/bitstream/123456789/2361/1/DISSERTA%C3%87%C3%82O\\_Ventila%C3%A7%C3%A3oNaturalInduzida.pdf](http://www.repositorio.ufop.br/bitstream/123456789/2361/1/DISSERTA%C3%87%C3%82O_Ventila%C3%A7%C3%A3oNaturalInduzida.pdf)> Acessado em: 24 out. 2016.

TOMANIK, Raquel. **Estudo de impacto de vizinhança e licenciamento urbanístico-ambiental: desafios e inovações.** Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana). Universidade Federal de São Carlos, 2008.

Universidade de Santa Cruz do Sul. **Normas para apresentação de trabalhos acadêmicos [recurso eletrônico]/ Universidade de Santa Cruz do Sul; Clarice Agnes e Inácio Helfer.** – 1. ed. atual. - Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2013.

VILLAÇA, Flávio. **Dilemas do plano diretor.** 1997. Disponível em:  
<<http://www.ongcidade.org/site/arquivos/artigos/dilemas436f9e94d59fb.pdf>>. Acesso em: 01 set. 2016.