



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS I
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

LARA RODRIGUES LIMA AGUIAR

**ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE/PB: O ESTUDO
DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE PLANEJAMENTO UR-
BANO**

**CAMPINA GRANDE
2024**

LARA RODRIGUES LIMA AGUIAR

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE/PB: O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE PLANEJAMENTO URBANO

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) apresentado à Coordenação do Curso de Direito, da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharela em Direito.

Área de concentração: Constituição, exclusão social e eficácia dos direitos fundamentais.

Orientador: Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento.

**CAMPINA GRANDE
2024**

É expressamente proibido 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 do trabalho.

A282a Aguiar, Lara Rodrigues Lima.

Análise da legislação municipal de Campina Grande/PB [manuscrito] : o Estudo de Impacto de Vizinhança como ferramenta de planejamento urbano / Lara Rodrigues Lima Aguiar. - 2024.

24 p.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, 2024.

"Orientação : Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento, Coordenação do Curso de Direito - CCJ. "

1. Estudo de Impacto de Vizinhança. 2. Direito à cidade. 3. Campina Grande - PB. I. Título

21. ed. CDD 307.76

LARA RODRIGUES LIMA AGUIAR

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE/PB: O ESTUDO
DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE PLANEJAMENTO UR-
BANO

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo)
apresentado à Coordenação do Curso de
Direito, da Universidade Estadual da Pa-
raíba, como requisito parcial à obtenção
do título de Bacharela em Direito.

Área de concentração: Constituição, ex-
clusão social e eficácia dos direitos fun-
damentais.

Aprovada em: 19/06/2024.

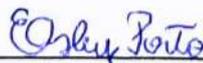
BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Fábio Severigno do Nascimento (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Laplace Guedes Alcoforado Leite de Carvalho
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Me. Esley Porto
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

Ao meu pai, pela dedicação e apoio incondicionais, e à minha mãe, pelas orações incessantes e amor desmedido, dedico.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	6
2	O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE PLANEJAMENTO URBANO	8
3	A IMPORTÂNCIA DO PLANEJAMENTO URBANO NA PERSPECTIVA DO DIREITO À CIDADE	14
4	O PANORAMA DA LEGISLAÇÃO REFERENTE AO EIV NO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE/PB	16
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	19
	REFERÊNCIAS	21

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE/PB: O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE PLANEJAMENTO URBANO

Lara Rodrigues Lima Aguiar*
Fábio Severiano do Nascimento**

RESUMO

Tendo em vista a relevância regional considerável do Município de Campina Grande/PB e a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança na concretização, neste aspecto, do planejamento urbano, pesquisou-se sobre a legislação municipal de Campina Grande/PB no que diz respeito ao Estudo de Impacto de Vizinhança, tendo como objetivo central verificar se a legislação municipal de Campina Grande/PB é capaz de assegurar, por meio do referido instrumento de política urbana, o planejamento urbano do Município. Para alcançar esse fim, buscou-se examinar o Estudo de Impacto de Vizinhança enquanto uma ferramenta de planejamento urbano, levando em conta o seu objeto de estudo, finalidade, exigibilidade, fatores de investigação e natureza jurídica; constatar a relevância do planejamento urbano na perspectiva da garantia constitucional do direito à cidade; analisar a legislação municipal de Campina Grande/PB, quais sejam, o Plano Diretor (Lei Complementar n.º 3/2006), o Código de Obras (Lei n.º 5.410/2013) e o Código de Defesa do Meio Ambiente (Lei Complementar n.º 42/2009). Diante desses fatores, constatou-se que a legislação campinense, embora tenha a previsão do Estudo de Impacto de Vizinhança em seu Plano Diretor, ainda é muito precária, contando com diversas remissões legislativas e incertezas quanto ao procedimento adequado para a elaboração do EIV. Esta pesquisa foi desenvolvida por meio do método de abordagem hipotético-dedutivo, no qual se tem o ponto de partida num problema e numa hipótese, tendo a pesquisa bibliográfica como técnica de coleta de dados. Ao final, os objetivos aqui pretendidos foram alcançados, de modo que foi possível verificar se a legislação campinense poderia assegurar o planejamento urbano com o EIV. Restou demonstrado que, diante das remissões legislativas, o EIV é um instrumento de política urbana precário no Município, o que impossibilita a sua eficácia total na concretização do planejamento urbano. De todo modo, diante das dificuldades enfrentadas ao longo do desenvolvimento dessa pesquisa, tais como a limitação temporal e a escassez de referencial teórico em certos debates, é possível enxergar tanto caminhos a serem seguidos quanto a relevância social para o município ao dar continuidade a esta pesquisa.

Palavras-Chave: Estudo de Impacto de Vizinhança; Direito à cidade; Município de Campina Grande/PB.

ABSTRACT

Given the considerable regional importance of the Municipality of Campina Grande/PB and the significance of the Neighborhood Impact Study in urban planning,

*Graduanda em Direito pela Universidade Estadual da Paraíba. laraaguiar2204@gmail.com.

** Professor; Universidade Estadual da Paraíba; Campina Grande, PB; Doutor em Direito da Cidade pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. fabio.severiano@gmail.com.

this research focused on the municipal legislation of Campina Grande/PB concerning to the Neighborhood Impact Study. The main objective was to determine if the municipal legislation of Campina Grande/PB can ensure urban planning through this urban policy instrument. To achieve this, the study examined the Neighborhood Impact Study as a tool for urban planning, considering its scope, purpose, mandatory nature, investigative factors, and legal nature; it also assessed the importance of urban planning from the perspective of the constitutional guarantee of the right to the city; and analyzed the municipal legislation of Campina Grande/PB, specifically the Master Plan (Complementary Law No. 3/2006), the Building Code (Law No. 5.410/2013), and the Environmental Protection Code (Complementary Law No. 42/2009). The findings revealed that although Campina Grande's legislation includes provisions for the Neighborhood Impact Study in its Master Plan, it remains quite inadequate, with numerous legislative references and uncertainties regarding the proper procedure for developing the Neighborhood Impact Study. This research employed a hypothetical-deductive approach, starting with a problem and a hypothesis, using bibliographic research as the data collection technique. Ultimately, the objectives were met, allowing an evaluation of whether Campina Grande's legislation could ensure urban planning with the Neighborhood Impact Study. It was demonstrated that, due to legislative references, the Neighborhood Impact Study is a weak urban policy instrument in the municipality, preventing its full effectiveness in urban planning. Despite the challenges faced during this research, such as time constraints and a lack of theoretical references in certain discussions, the study highlights both future research paths and the social relevance for the municipality in continuing this research.

Keywords: Neighborhood Impact Study; Right To The City; Municipality of Campina Grande/PB.

1 INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento da política urbana, o qual busca analisar, cuidadosa e detalhadamente, os impactos positivos e/ou negativos que podem ser gerados na vizinhança em que for construído um novo empreendimento ou ampliado/reformado um já existente na localidade. Na medida em que o Estudo de Impacto de Vizinhança detecta tais impactos e busca propor soluções capazes de mitigá-los ou anulá-los, apresenta-se como uma ferramenta jurídica que proporciona condições para um desenvolvimento urbano adequado e, consequentemente, uma gestão mais democrática das cidades. Nesta perspectiva, destaca-se a relevância do Município de Campina Grande, localizado no estado da Paraíba, relevância esta que pode ser, inclusive, constatada pelo estudo da Região de Influência das Cidades, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ocasião em que este Município foi classificado como uma Capital Regional C.

Assim, é evidente que uma cidade de relevância regional considerável deve contar com um planejamento urbano eficaz, que possa assegurar um desenvolvimento sustentável, bem como a melhoria da qualidade de vida dos munícipes. Desta forma, o Estudo de Impacto de Vizinhança afigura-se como um dos caminhos para construção mais equilibrada e ordenada das cidades, desde que bem regulamentado na legislação municipal. Diante disso, esse estudo se direciona, especialmente, à população e aos empreendedores campinenses, ao Poder Público municipal, assim como aos operadores de Direito e a sociedade em geral, porque pode contribuir, a

partir da análise da legislação municipal de Campina Grande/PB, com a aplicação eficaz do Estudo de Impacto de Vizinhança visando o planejamento urbano adequado da referida cidade.

Nestes termos, surgiu o problema do presente estudo: a legislação municipal de Campina Grande/PB assegura o planejamento urbano por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança? Assim, teve como objetivo central verificar se a legislação municipal de Campina Grande/PB é capaz de assegurar, por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança, o planejamento urbano do Município. Já os objetivos específicos são: examinar o Estudo de Impacto de Vizinhança enquanto uma ferramenta de planejamento urbano, levando em conta o seu objeto de estudo, finalidade, exigibilidade, fatores de investigação e natureza jurídica; constatar a relevância do planejamento urbano na perspectiva da garantia constitucional do direito à cidade; por fim, analisar a legislação municipal de Campina Grande/PB, quais sejam, o Plano Diretor (Lei Complementar n.º 3/2006), o Código de Obras (Lei n.º 5.410/2013) e o Código de Defesa do Meio Ambiente (Lei Complementar n.º 42/2009).

Com efeito, a pesquisa se iniciou a partir do exame do Estudo de Impacto de Vizinhança, conceituado esse instrumento de política urbana, bem como levando em consideração diversos aspectos relacionados a ele, tais como o seu processo de evolução histórica na legislação, a sua natureza jurídica, a sua obrigatoriedade e os fatores de investigação que o orientam. No capítulo seguinte, a pesquisa abordou a perspectiva da garantia constitucional do direito à cidade em face ao planejamento urbano, destacando a relação simbiótica entre esses conceitos e, principalmente, a relevância do planejamento urbano na concretização do direito à cidade. Por seu turno, no último capítulo, foi feita a análise da legislação municipal de Campina Grande/PB, de modo que se buscou menções ao EIV ao longo das já referidas codificações municipais para que fosse possível compreender a forma com a qual esse instrumento estava previsto no Município.

Ainda, destaca-se a importância da escolha do método científico que orientou o caminho a ser percorrido ao longo do desenvolvimento desta pesquisa. Assim, esta pesquisa é descritiva, haja vista que buscou descrever a previsão do EIV no Município de Campina Grande/PB, para identificar se esta era capaz de garantir o planejamento urbano por meio deste instrumento. Neste sentido, utilizou-se o método hipotético-dedutivo, uma vez que partiu de um problema (já descrito) e de uma hipótese, a qual consistiu na suficiência da regulamentação do EIV no Município de Campina Grande/PB, de modo que seria possível assegurar o planejamento urbano do Município, por meio deste instrumento em específico, diante da regulamentação eficaz do mesmo. Para obter resultados, adotou-se a pesquisa bibliográfica, a qual consiste na seleção de informações bibliográficas capazes de contribuir para a explicação do objeto de investigação da pesquisa (Medeiros, 2017) e a pesquisa documental.

Ao final, verificou-se que os objetivos foram devidamente contemplados ao longo da pesquisa, de modo que se tornou possível elaborar uma resposta ao problema proposto. Nesse sentido, é sabido que o EIV tem um papel relevante na garantia do planejamento urbano dos Municípios, haja vista que propicia um desenvolvimento social, econômico e urbano equilibrados, buscando não comprometer a qualidade de vida da vizinhança. Essa ferramenta de planejamento urbano se encontra regulamentada no Plano Diretor de Campina Grande/PB, no entanto, diante das diversas remissões legislativas, ausência de prazos e de autoridades competentes, constatou-se a fragilidade da legislação campinense nesta seara. Assim, torna-se difícil assegurar o planejamento urbano por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança.

ça quando da abertura ou reforma de um empreendimento ou atividade no Município de Campina Grande/PB, especialmente tendo em vista a precariedade da legislação.

2 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO FERRAMENTA DE PLANEJAMENTO URBANO

Para falar sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, faz-se imprescindível analisar o conceito de desenvolvimento urbano e de planejamento. Dessa maneira, é traçado um conceito de desenvolvimento socioespacial, uma vez que são encontradas limitações tanto na noção de um desenvolvimento urbano quanto no econômico (Souza, 2011, p.60 *apud* Wütrich, 2016, p. 79). O desenvolvimento em si está relacionado a mudanças sociais positivas, de modo que um desenvolvimento que traga consigo os mais variados efeitos colaterais não pode ser considerado um desenvolvimento propriamente dito.

A premissa é clara: para se ter um desenvolvimento socioespacial, é necessária uma mudança positiva, não só das relações, mas da espacialidade, local em que tais relações são desenvolvidas. Para mensurar esse desenvolvimento, são estabelecidos dois parâmetros, quais sejam, a justiça social e a qualidade de vida (Souza, 2011, p. 67 *apud* Wütrich, 2016, p. 79). A justiça social está relacionada à diminuição das desigualdades sociais, econômicas e espaciais, de modo que, cada vez mais, a maior parte da população possa ter o seu direito à cidade concretizado. Já a qualidade de vida está interligada à satisfação de necessidades básicas e não básicas, materiais e imateriais, de uma parcela cada vez mais significativa da população (Souza, 2011, p. 67 *apud* Wütrich, 2016, p. 80).

Assim, é fato que o planejamento e o desenvolvimento urbano são alicerces e diretrizes gerais do Estatuto da Cidade, de modo que o Estudo de Impacto de Vizinhança é um dos instrumentos capazes de democratizar a gestão urbana, o qual tem como finalidade primordial analisar o grau de impacto que um determinado empreendimento poderá gerar em um bairro ou, até mesmo, em toda a cidade (Wütrich, 2016, p. 81). Nesta perspectiva, é importante discutir o surgimento desse instrumento de gestão e planejamento urbanos, o qual tem como pontapé inicial o direito de vizinhança.

Ao debruçar-se sobre a história da legislação urbana em São Paulo, Rolink, em 1997, identificou o chamado “direito de vizinhos”, com origem portuguesa, onde são dadas as definições de espaços públicos e privados e as noções do que são as servidões (Wütrich, 2016, p. 82). Assim, as servidões passam a ser uma primeira espécie de limitação ao direito de construção, uma vez que, por exemplo, nos casos das servidões de passagem, uma área deveria ser destinada à livre circulação de pessoas, não podendo haver a construção de tipo algum de edificação, respeitando o direito da vizinhança (Rolink, 1997 *apud* Wütrich, 2016, p. 83).

Por outro lado, há também registros da existência um código sanitário em São Paulo, em meados do século XX. Código sanitário este que não passou de uma espécie de gentrificação social, haja vista que as normas e os parâmetros estabelecidos buscavam beneficiar as elites da época, nos seguintes aspectos: ventilação e iluminação, fluxo do trânsito, demarcação dos espaços públicos, etc. (Tomanik; Falcoski, 2010, p. 04 *apud* Wütrich, 2016, p. 83). Esse foi o início, mas a concepção do “direito de vizinhança” propriamente dito viria alguns anos depois. Para alguns autores, essa mora em regulamentar esse interesse coletivo estava relacionada à forte cultura de valorização da propriedade privada no Brasil (Wütrich, 2016, p. 84).

Já no Código Civil brasileiro de 1916, houve a regulamentação dos direitos de vizinhança no capítulo “uso nocivo do direito de propriedade”, enquanto que no Código Civil de 2002 foi consolidada a concepção de uso anormal da propriedade, de modo que seria diferenciado o uso normal e o anormal socialmente necessário e o desnecessário (Nascimento, 2015, p. 187). Essa noção de uso normal ou anormal da propriedade privada passou a ser insuficiente, especialmente após a promulgação da Constituição Federativa da República de 1988, uma vez que ainda era uma teoria limitada à noção individualista, sendo que aquela passou, necessariamente, a abarcar a função social da propriedade (Nascimento, 2015, p. 187).

Nesta perspectiva, a função social da propriedade traz novos contornos ao direito de vizinhança, de modo que esse direito passou contar com uma faceta pública, a qual é regulamentada no art. 37, caput, do Estatuto da Cidade. Também, é possível perceber outras limitações impostas pela legislação aos direitos de vizinhança, a exemplo do artigo 1.229 do Código Civil, o qual dispõe “o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”. Essas limitações administrativas decorrem do poder de polícia da Administração Pública, as quais visam garantir o atendimento da função socioambiental da propriedade. Assim, para dar efetividade a essa função, revela-se a importância da promulgação do Estatuto da Cidade no ano de 2001 e, conseqüentemente, a concretização do EIV (Martins Júnior; Lima, 2016, p. 165).

Anteriormente à criação do EIV na legislação brasileira, foram desenvolvidas algumas iniciativas municipais, que possuíam a finalidade de analisar os impactos da implementação de empreendimentos nas áreas urbanas. Muito possivelmente, a primeira dessas iniciativas foi o Estudo de Viabilidade Urbanística, regulamentado no Plano Diretor de Porto Alegre no ano de 1979. Já em 1994, houve a instituição do RIVI – Relatório de Impacto de Vizinhança, referente à avaliação dos impactos decorrentes da implementação de empreendimentos no Município de São Paulo. Essas são as evoluções no campo municipal, no entanto, no que diz respeito ao campo nacional, é sempre válido citar o Estudo Prévio de Impacto Ambiental, o qual deu seu primeiro sinal no Projeto de Lei do Senado n.º 181, no ano de 1989 (Brasília, 2016, p. 18). De todo modo, tudo isso culminou na incorporação do EIV ao Estatuto da Cidade, sendo imprescindível compreender a sua definição, natureza jurídica, finalidade e objeto.

O EIV é um dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano, sendo de competência do Município, conforme o art. 182 da Constituição Federal, executar essa política, sempre observando o bem-estar dos seus habitantes. Assim, o poder público municipal deve exigir previamente a formulação do EIV para concessão de licenças ou autorizações na construção ou ampliação de empreendimentos. Para tanto, é necessário que haja a previsão da elaboração deste instrumento no plano diretor, assim como a existência de uma lei municipal que oriente a regulamentação do EIV, de modo que sejam definidos a sua “elaboração, análise e tramitação, bem como de quais empreendimentos estarão submetidos ao instrumento” (Nascimento, 2015, p. 215).

No que diz respeito aos empreendimentos que estarão sujeitos à elaboração do EIV, é importante compreender que devem ser levados em consideração os empreendimentos que podem resultar nos impactos apontados no art. 37 do Estatuto da Cidade. Nesta perspectiva, preconiza-se a formulação do EIV para os seguintes empreendimentos (Brasília, 2016, p. 42):

“a) empreendimentos geradores de fluxos significativos de pessoas e veículos: estações rodoviárias, hipermercados, centros de compras e lazer, hos-

- pitais, loteamentos urbanísticos, estádios esportivos, indústrias de médio e grande porte, edifícios comerciais de grande porte, garagens de ônibus, feiras de exposições comerciais, tecnológicas e agropecuárias;
- b) atividades desenvolvidas no meio urbano causadoras de poluição visual, sonora e que causem possíveis emissões químicas e radioativas;
- c) empreendimentos e atividades de grande e médio porte propostos em área de maior sensibilidade, ou próximos a estas, como os sítios históricos e locais de especial interesse ambiental; e
- d) linhas e torres de alta tensão, transformadores, torres e estações de telefonia celular e rádio.
- e) sistemas de tratamento de esgotos, aterros sanitários, estações de abastecimento de água.”

Para além desses empreendimentos, a formulação do EIV também pode ser exigida para empreendimentos de caráter temporário (Brasília, 2016, p. 45). Por exemplo, uma feira de exposição que sazonalmente é aberta em uma determinada localidade, gerando, naturalmente, um polo de tráfego. Trazendo para a realidade do Município de Campina Grande/PB, pode-se citar a festa do “Maior São João do Mundo”, que acontece entre os meses de junho e julho de cada ano, modificando completamente a dinâmica da cidade. Nesse contexto, por mais que não seja um empreendimento que permaneça naquela localidade, os impactos gerados por ele devem ser considerados e, conseqüentemente, devem ser articuladas estratégias para mitigá-los.

Noutro giro, há também os impactos cumulativos, os quais estarão caracterizados quando já houver um empreendimento que incorra em grandes impactos, de maneira que a inauguração de um novo empreendimento na mesma localidade resultará no aumento dos impactos já suportados pela região. Assim, elabora-se um Plano de Gestão de Impactos de responsabilidade compartilhada, no qual não apenas o novo empreendedor será responsável por mitigar/compensar as consequências da implementação dos empreendimentos (Brasília, 2016, p. 46), posto que esses efeitos podem ser analisados na medida que concorrem para os resultados infestos.

De modo geral, tem-se que o EIV far-se-á necessário diante da demanda de conciliar o desenvolvimento urbano com os demais interesses da coletividade. É neste cenário que surgem algumas discussões relacionadas ao EIV, quais sejam: a sua obrigatoriedade e o suposto direito subjetivo da vizinhança da obra em reivindicar a elaboração desse instrumento (Nascimento, 2015, p. 216). No que diz respeito ao primeiro questionamento, de fato, a elaboração do EIV tem natureza obrigatória, possuindo respaldo no art. 225, §1º, IV, da Constituição Federal de 1988, o qual dispõe: “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”. Desse modo, o empreendimento que gerar impactos na localidade da sua implementação não poderá dispensar a realização do EIV, podendo a obra ser embargada, sob a óptica de uma nulidade insanável (Oliveira, 2005, p.125 *apud* Nascimento, 2015, p. 217).

Já debruçando-se sobre o segundo questionamento, nos casos em que houver a exigibilidade de elaboração do EIV e esta for ignorada, poderão ser manejadas inúmeras medidas judiciais nos seguintes moldes:

“(…) o Ministério Público, a Defensoria Pública, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, autarquias, empresas públicas, fundações ou sociedades de economia mista, bem como associações que, concomitantemente estejam constituídas há pelo menos um ano nos termos da lei civil

e incluam, entre suas finalidades institucionais, a proteção ao patrimônio público e social, ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem econômica, à livre concorrência, aos direitos de grupos raciais, étnicos ou religiosos ou ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico poderão ajuizar ação civil pública, por violação ao meio ambiente e à ordem urbanística, podendo requerer, cautelarmente, a suspensão da edificação, bem como a reparação por eventuais prejuízos que esta causar (NASCIMENTO, 2013, p.38 *apud* OLIVEIRA; LOMBA, 2015, p. 680).

Efetivamente, dado o status constitucional, a população afetada pela obra iniciada sem a devida elaboração do EIV possui direito líquido e certo de que todos os impactos negativos sejam mensurados antes do início da obra (Rocco, 2009, p.143 *apud* Oliveira; Lomba, 2015, p. 681), visando a preservação do bem-estar e da qualidade de vida dessa vizinhança. Nesta lógica, será cabível a impetração do mandado de segurança em tais casos. De todo modo, é importante destacar que o EIV só se constitui uma limitação administrativa ao direito de construir mediante a designação, em lei específica municipal, de quais empreendimentos não dispensam a sua elaboração. Isto porque, embora seja notória a relevância do direito ao meio ambiente e ao planejamento urbano, os tribunais entendem pelo princípio da legalidade estrita (Nascimento, 2013, p. 39 *apud* Oliveira; Lomba, 2015, p. 681).

Alguns autores, como Vladimir Passos de Freitas, preconizam que o art. 36 do Estatuto da Cidade está sedimentado em dispositivos constitucionais, de modo que pode ser considerado autoaplicável, dispensando, assim, a regulamentação do EIV em uma lei municipal específica (Freitas, 2009 *apud* Martins Júnior; Lima, 2016, p. 168). Desta maneira, nos casos em que a obra for evidentemente geradora de impactos de grande repercussão, não se poderia dispensar a elaboração do EIV, ainda que não existisse a lei municipal que o regulamentasse. Neste mesmo sentido, tem-se a

“(...) Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 994.09.224728-0 (SÃO PAULO, 2010) proposta pelo Procurador Geral de Justiça contra Prefeito e Presidente da Câmara dos Vereadores, ambos do Município do Sertãozinho (...) No caso, a Turma observa que se tratou de uma estratégia dos representantes do Poder Público para contornar a opinião popular, sem observar em momento algum o bem-estar da população local” (Oliveira; Lomba, 2015, p. 684).

Na citada Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 994.09.224728-0, ainda na falta de lei municipal que regulamentasse o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, a decisão foi favorável à vizinhança, prevalecendo a supremacia do interesse coletivo, no entanto, é justo ressaltar que esse é um posicionamento fora da curva, que vai de encontro ao posicionamento jurisprudencial majoritário. Todavia, ainda que o posicionamento majoritário seja pelo condicionamento do EIV à existência de uma lei municipal, não se esvai a possibilidade do manejo de um mandado de injunção, haja vista que está em jogo a proteção ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, direito este que se encontra previsto na Constituição Federal (Nascimento, 2013, p. 41). De qualquer maneira, seguindo a corrente majoritária, a realização do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança está vinculada à existência de uma lei municipal que o regulamente.

Com a finalidade de medir os impactos que podem ser gerados pela construção ou ampliação de um empreendimento, há alguns fatores mínimos elencados no art. 37 do Estatuto da Cidade. Os fatores de investigação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança representam um quadro mínimo das questões que devem ser

consideradas quando da elaboração do EIV, tendo em vista, conforme já discutido, os impactos que podem ser causados pela implementação ou ampliação de um empreendimento. Assim, esses fatores são: adensamento populacional; equipamento urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação e paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Vale dizer, tais fatores de investigação previstos no Estatuto da Cidade são os requisitos mínimos para formulação do EIV, uma vez que o Município possui autonomia para estabelecer outros parâmetros condizentes com a realidade local. De todo modo, far-se-á uma breve explanação acerca dos fatores de investigação elencados no art. 37 do Estatuto da Cidade.

No contexto do EIV, a abordagem do adensamento populacional está relacionada à identificação do aumento populacional em decorrência da ampliação ou implementação de empreendimento ou outra atividade. Esse aumento populacional é uma consequência lógica, tendo em vista que, naturalmente, serão atraídas mais pessoas ao local da instalação, seja direta (quando o empreendimento atrai população residente), seja indireta (quando a população não se desloca em busca de moradia, mas por outras razões, como o lazer, o consumo, o trabalho, etc.) (Brasília, 2016, p. 28).

Nesta lógica, com o aumento populacional na região, há repercussões nos demais fatores de investigação do EIV, uma vez que, por exemplo, é natural que o tráfego aumente numa região em que, igualmente, aumente a quantidade de pessoas que nela transitam, gerando uma nova demanda por transportes públicos ou, até mesmo, a necessidade de se repensar o planejamento dos sistemas viários e de trânsito. Essa mesma lógica se aplica aos equipamentos urbanos e comunitários, ao uso e à ocupação do solo, etc.

Por sua vez, a avaliação dos equipamentos urbanos e comunitários, outro fator de investigação para o EIV, deve levar em consideração a “capacidade de atendimento de acordo com o raio de abrangência da intervenção proposta” (Brasília, 2016, p. 31). Nesta conjuntura, faz-se interessante conceituar os equipamentos urbanos e comunitários. Aqueles são, conforme a Lei n.º 6.766/1979, “equipamentos públicos de “abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado”” (Nascimento, 2015, p. 221), enquanto os comunitários são “equipamentos públicos de “educação, cultura, saúde, lazer e similares”” (Nascimento, 2015, p. 221).

A avaliação dos equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade em que ocorre a implementação ou ampliação de um empreendimento é interessante para que a qualidade de vida das pessoas daquela vizinhança seja mantida. Assim, avaliando quais são os equipamentos públicos já existentes no local da obra e de qual maneira eles seriam impactados, poder-se-ia concluir pela expansão dos equipamentos urbanos e comunitários da região ou, até mesmo, pela construção de novos equipamentos pelo surgimento de demandas (Brasília, 2016, p. 31).

O ideal é que, na própria legislação municipal, seja estabelecido o parâmetro proporcional entre os equipamentos existentes e a projeção da população. Também, é relevante salientar a problemática relacionada aos sistemas de drenagens, uma vez que é indispensável que haja compatibilidade do “sistema de drenagem com o aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais, ou seja, o *run-off* (varredura do solo) gerado pela impermeabilização na área de intervenção” (Brasília, 2016, p. 31). Assim, visando dirimir os efeitos da impermeabilização do solo, é interessante optar por um tipo de pavimentação que viabiliza a infiltração do solo, como ocorre com a drenagem ecológica.

Seguindo adiante, tem-se o uso e a ocupação do solo, que estão relacionados ao acesso e a fruição do espaço. Nesta perspectiva, o EIV se apresenta como um instrumento que deve indicar se, com a implementação ou ampliação de determinado empreendimento, poderá ocorrer a modificação do uso do solo, de modo que a própria configuração espacial se torne diferente, o que repercute na ventilação, iluminação, no adensamento populacional, nos equipamentos urbanos e comunitários, etc. É, ainda, interessante que, a partir dessa análise, seja possível identificar se a localidade em que se pretende implantar o empreendimento é, de fato, compatível com o zoneamento já preestabelecido, sem que destoe da vizinhança.

Já a valorização imobiliária, também um fator de investigação, é um corolário do uso e da ocupação do solo, justamente porque essa valorização ou, até mesmo, a desvalorização dos imóveis, está muito relacionada aos impactos que tais imóveis suportam em razão dos empreendimentos que são implantados na localidade (Brasília, 2016, p. 34). Logo, por exemplo, é clarividente que a implementação de novos equipamentos urbanos ou comunitários é motivo de valorização imobiliária, enquanto que de um aterro sanitário não se pode dizer o mesmo. Com a valorização imobiliária de uma determinada localidade, ocorre o aumento dos preços, dos aluguéis e dos serviços, o que pode vir a ocasionar a denominada “gentrificação” do espaço social, processo em que as pessoas menos favorecidas financeiramente são, de certo modo, empurradas daquela localidade valorizada (Brasília, 2016, p. 35).

Posteriormente no rol de fatores de investigação do Estatuto da Cidade, tem-se a geração de tráfego e, conseqüentemente, a demanda por transporte público na localidade da implementação/ampliação de um empreendimento, o que afeta diretamente num dos grandes desafios da atualidade: a mobilidade urbana. Nesta senda, é imprescindível que, antes do licenciamento para uma construção, também seja considerado o polo de tráfego que será gerado, de modo que, de acordo com as necessidades, será necessário que o Poder Público compareça, visando manter a qualidade do trânsito e da acessibilidade das vias locais (Nascimento, 2015 p. 263). A manutenção dessa qualidade pode implicar em diversas medidas, tais como a mudança em rotas de transportes públicas e da sinalização. Noutra banda, tendo em vista o empreendedor, devem ser determinadas medidas, como, por exemplo, “a criação de estacionamento com número suficiente de vagas para o número de frequentadores (...), de maneira que o trânsito dele decorrente não prejudique a ida a ele e/ou a circulação da vizinhança” (Nascimento, 2015, p. 263).

No que diz respeito à ventilação e à iluminação, em que também se pode considerar a poluição sonora e atmosférica, discute-se o conforto ambiental da vizinhança, uma vez que a construção/ampliação de empreendimentos sem a observância desses fatores pode resultar na impermeabilização do solo e no adensamento construtivo (Brasília, 2016, p. 38). Assim, pode ocorrer a alteração do microclima, circulação do vento, da insolação e da iluminação natural, de maneira que até mesmo o consumo energético venha a subir, tornando-se um ciclo vicioso em que haverá, cada vez mais, o uso destemperado dos recursos naturais.

Um interessante exemplo de como esses fatores podem interferir no conforto ambiental foi o que ocorreu em Londres, no ano de 2013. Neste episódio, um arranha-céu de trinta e sete andares, ainda em fase de construção, em decorrência do seu design característico e dos espelhos em sua fachada, danificou um veículo automotor que estava estacionado nas proximidades da construção, em razão da retenção de calor e reflexão de luzes pelos espelhos (Brasília, 2016, p. 38). Com efeito, esses fatores não podem ser negligenciados, uma vez que as novas construções não podem potencializar ilhas de calor, retendo massas quentes e impedindo o fluxo

da natureza. Caso sejam negligenciados, serão perceptíveis os prejuízos climáticos, com alteração na umidade e, até mesmo, no regime de chuvas da região.

Nesta mesma toada, ainda considerando esse conforto ambiental, defende-se a necessidade de respeitar a fauna e a flora, preservando, por consequência o patrimônio natural da localidade (outro fator de investigação elencado no art. 37 do Estatuto da Cidade), o que repercute, inclusive, na saúde física e mental da vizinhança. Isto porque o simples fato de observar uma paisagem “mais verde”, menos obstruída por construções, traz benefícios psicológicos às pessoas (Nascimento, 2013, p. 32 *apud* Oliveira; Lomba, 2015, p. 676).

Além do patrimônio natural, existe o patrimônio cultural, o qual é definido, de acordo com a Constituição Federativa da República do Brasil de 1988, no seu art. 216, como “os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira”. Os municípios brasileiros que contam com uma expressiva carga histórica e cultural têm no EIV a segurança da preservação desse patrimônio, de modo que o desenvolvimento deve ser equilibrado a isso (Brasília, 2016, p. 41). Ainda, é importante ressaltar a questão da paisagem urbana, que diz respeito à arquitetura a qual os empreendimentos devem respeitar, visando evitar a descaracterização da região da implementação, respeitando-se a identidade do local (Brasília, 2016, p. 40).

Finalmente, dado o referencial teórico apresentado, é evidente que o Estudo de Impacto de Vizinhança se apresenta enquanto uma ferramenta de planejamento urbano, capaz de orientar o desenvolvimento econômico e social das cidades, balizando, também, os impactos ambientais inerentes a esse processo. Nesta perspectiva, passa-se a analisar as implicações do planejamento urbano na perspectiva do direito à cidade, o qual se configura como uma garantia constitucional essencial para o bem-estar e a qualidade de vida das pessoas.

3 IMPORTÂNCIA DO PLANEJAMENTO URBANO NA PERSPECTIVA DO DIREITO À CIDADE

É sabido que o processo de urbanização brasileiro tem suas peculiaridades, especialmente porque se trata de um país que passou por período de colonização muito extenso, o que resultou em um atraso considerável no seu desenvolvimento urbano (Ribeiro, 2012, p. 73). As cidades, de fato, não eram vistas como polos de importância considerável. No entanto, com a proclamação da República, na segunda metade do Século XIX, as cidades passam a ganhar mais relevância no cenário brasileiro. Isso resulta em um intenso êxodo rural, associado à abolição da escravatura e à Lei de Terras, o que implica na segregação socioespacial dos mais pobres. O contexto das cidades nesse momento é de instabilidade, dado o crescimento desordenado e aos mais variados problemas de infraestrutura (Ribeiro, 2012, p. 74).

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, é perceptível a preocupação com a política urbana, a qualidade de vida dos habitantes e, não à toa, o texto constitucional conta com um capítulo denominado “Da Política Urbana”, o qual dispõe, em seu art. 182:

Art. 182. 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.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Como já mencionado anteriormente, esse dispositivo constitucional foi regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/01), o qual, em seu art. 2º, I, trata sobre o direito à cidade, mais especificamente às cidades sustentáveis. O direito à cidade fica consagrado, então, como uma diretriz geral da política urbana, cujo principal objetivo é o desenvolvimento das funções sociais da cidade e propriedade urbana.

Conforme dispõe a legislação citada, o direito a cidades sustentáveis deve ser entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, de modo que as gerações presentes e futuras sejam contempladas e amparadas por completo. Assim, fica evidente que, antes de tudo, o direito à cidade contempla os direitos sociais previstos no art. 6º da Carta Federal, contudo, não para por aí. O direito à cidade pensa todo esse conjunto de direitos voltado para a coletividade, para todos os cidadãos, principalmente aqueles que estão às margens da sociedade (Ferreira; Tonella, 2022, p. 62). É nesta perspectiva que se tem a ideia de distribuir, de modo mais equânime possível, os ônus e os bônus inerentes ao processo de urbanização entre os habitantes de uma cidade.

A expressão “Direito à cidade” é mencionada, pela primeira vez, pelo teórico Henry Lefebvre, por volta de 1969. Ele afirma que o direito à cidade não pode ser compreendido como uma simples visita à cidade nos moldes tradicionais, mas como uma ideia de vida urbana, reformulada e transformada (Ribeiro, 2012, p. 78). Nesta senda, Lefebvre discute esse novo estilo de vida, em que as necessidades básicas de todos os indivíduos são asseguradas, garantindo o desenvolvimento social e sustentável das cidades. Essa vida comunitária saudável, que é um dos objetivos do direito à cidade, mostra o seu poder de transformação nos indivíduos, posto que, naturalmente, produz pessoas mais felizes (Lisboa; Reis, 2023, p. 218).

Em resumo, o direito à cidade é um dos caminhos para a concretização do princípio da dignidade da pessoa humana, mandamento nuclear no ordenamento jurídico brasileiro. Isto porque compreende o exercício pleno da cidadania; a participação na gestão democrática das cidades; a experiência de se viver em um meio ecologicamente sustentável, o qual propicia benefícios à saúde mental e física dos indivíduos; a ampliação do acesso e da concretização dos direitos fundamentais, sejam eles sociais, econômicos, políticos, ambientais, etc.

Com efeito, tendo em mente essa noção de direito à cidade, é possível debater o papel do planejamento urbano nesse contexto. Assim, o planejamento urbano está relacionado ao uso da terra, considerando as suas funções econômica, social, ambiental, institucional e cultural. A partir dessas funções, devem ser estabelecidos planos de atuação, normalmente assumidos pelo Estado, tanto no momento do planejamento quanto da efetiva implementação. Esse é um processo que deve levar em conta todos os aspectos inerentes ao local em que será implementado o plano de atuação. Alguns desses aspectos podem ser citados a título de exemplificação, quais sejam, o grupo da população, variáveis socioeconômicas, densidade demográfica, entre outros.

Há argumentação no sentido de que o planejamento urbano consegue equilibrar três pilares fundamentais: o crescimento econômico, a justiça social e a proteção ao meio ambiente (Okpala, 2009, *apud* Bento; Conti; Baptista; Ghobril, 2018, p. 471). É justamente esse equilíbrio que permite que uma cidade se torne inclusiva e sustentável. Como discutido anteriormente, a noção de desenvolvimento econômico associada a prejuízos socioambientais não deveria sequer ser classificada como desenvolvimento propriamente dito. Então, é aí que se revela a essencialidade do planejamento urbano, uma vez que este é capaz de viabilizar o crescimento econômico, sem que haja uma negligência no que tange à justiça social e ao meio ambiente.

Essa atenção ao aspecto social pode evitar, por exemplo, o processo de gentrificação socioespacial, de modo que os bônus da urbanização também seriam acessados pelos indivíduos menos favorecidos economicamente. Já no que diz respeito ao meio ambiente, tem-se que o desenvolvimento sustentável visa preservar áreas verdes, sem alteração do ecossistema natural da localidade, o que também resulta na preservação do clima (Ferreira et al., 2018 *apud* Bento; Conti; Baptista; Ghobril, 2018, p. 473). Tudo isso contribui significativamente para a qualidade de vida e bem-estar geral da sociedade, porque mantém a qualidade do ar, do clima e até mesmo o melhor funcionamento dos sistemas de água.

Diante de todos esses fatores, é evidente, portanto, a relação simbiótica entre o planejamento urbano e a concretização do direito à cidade, haja vista que aquele estabelece ações que facilitam o desenvolvimento socioeconômico sustentável, sem perder de vista a justiça social, o que é basilar à garantia constitucional do direito à cidade. Indo além, o Estudo de Impacto de Vizinhança é uma ferramenta da política urbana capaz de alinhar os aspectos que devem ser levados em consideração quando da implementação ou ampliação de uma atividade ou empreendimento, trazendo equilíbrio para o desenvolvimento, o que é salutar para uma cidade sustentável cuja preocupação também gira em torno dos anseios dos seus habitantes. Em síntese, contar com uma legislação municipal urbanística bem elaborada é imprescindível para o planejamento urbano e, conseqüentemente, a garantia do direito à cidade. Por esta razão, analisar-se-á a legislação referente ao EIV no Município de Campina Grande/PB.

4 PANORAMA DA LEGISLAÇÃO REFERENTE AO EIV NO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE/PB

A análise da legislação referente ao EIV no Município de Campina Grande/PB se deu com base nas seguintes codificações municipais: Código de Obras (Lei n.º 5.410/2013); Código de Defesa do Meio Ambiente (Lei Complementar n.º 42/2009) e o Plano Diretor (Lei Complementar n.º 3/2006). Ao debruçar-se sobre esses dispositivos normativos, buscava-se verificar se a legislação municipal de Campina Gran-

de/PB é capaz de assegurar, por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança, o planejamento urbano do Município.

Desta maneira, a primeira observação recai na previsão do EIV no Plano Diretor campinense, em seu art. 87, estabelecendo-se que os empreendimentos de impacto urbanístico e ambiental, para além dos requisitos previstos na legislação urbanística, estarão condicionados à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança, que será submetido aos órgãos competentes da Administração Municipal.

Ainda no Plano Diretor da cidade paraibana, já no art. 88, há uma previsão normativa dispondo que os empreendimentos sujeitos à elaboração do EIV para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento serão definidos em uma legislação municipal. Os fatores de investigação elencados nessa lei são alinhados àquilo previsto no Estatuto da Cidade, fazendo menção expressa, também, à poluição sonora, atmosférica e hídrica, radiação eletromagnética, vibração, periculosidade, geração de resíduos e sólidos, bem como ao impacto socioeconômico na população residente ou do entorno da implantação do empreendimento.

No art. 90 do Plano Diretor, há previsão para que o Poder Executivo municipal, visando eliminar ou minimizar os impactos negativos da implementação ou ampliação de empreendimentos, imponha condições de alterações ou complementações nos projetos apresentados pelos empreendedores. Ainda, sendo possível a determinação da execução de algumas medidas, tais como: ampliação das redes de infraestrutura urbana, área edificada para instalação de equipamentos comunitários em quantidade compatível com a demanda a ser gerada pelo empreendimento novo, manutenção de imóveis ou fachadas em respeito à arquitetura ou à paisagem natural da localidade, etc.

Todas essas medidas devem ser colocadas em prática tendo em vista a necessidade, o porte do empreendimento e a importância do impacto que será gerado. Ao se falar em importância do impacto, está-se falando na dimensão em que o empreendimento atingirá o bem-estar e a qualidade de vida da vizinhança. Naturalmente, alguns empreendimentos impactam mais, de modo que a adoção dessas medidas se torna ainda mais necessária. Nesta temática, é sempre importante compreender as especificidades da vizinhança e, por isso, são tão importantes as audiências públicas, que visam, justamente, democratizar a gestão urbana e ouvir a população diretamente interessada.

A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor/interessado, de modo que este se comprometerá a cumprir com as medidas que forem determinadas pela Administração Pública. Todos esses custos deverão ser de atribuição do interessado, bem como este deverá estar aberta para atender as exigências que possam vir a ser apontadas pelo Poder Público municipal. Uma vez demonstrado que as obras e demais exigências tenham sido cumpridas, poderá ser emitido o Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento.

Todos os documentos referentes ao EIV deverão ser publicizados, possibilitando que qualquer cidadão venha a acessá-los. Estabelece-se, para além das previsões aqui discriminadas, que o EIV poderá ser realizado em sede do licenciamento ambiental, de acordo com a própria legislação ambiental, dando-se publicidade aos documentos integrantes deste procedimento, bem como viabilizando a realização de audiências públicas antes de se obter uma decisão final acerca da licença para construção.

Por seu turno, o Código de Defesa do Meio Ambiente do Município de Campina Grande também faz menção ao EIV, apresentando-o como um requisito indispensável para o licenciamento de empreendimentos e atividades privadas ou públicas, de acordo com aquilo preconizado na legislação federal, tal qual nas normas de Uso e Ocupação do Solo do Município. Já quanto ao Código de Obras, não se pôde extrair nada que estivesse relacionado à matéria presentemente debatida. Com efeito, mediante o contexto explanado, observou-se que ocorrem diversas remissões legislativas ao longo das disposições normativas na legislação municipal, de modo que a determinação dos empreendimentos que necessitam do EIV e, até mesmo, do procedimento adequado para a elaboração deste instrumento resta prejudicada.

De fato, constata-se um leque de possibilidades, previsto na legislação municipal, que visa à adoção de medidas capazes de minimizar ou eliminar impactos negativos oriundos de empreendimentos. Da mesma forma, há previsões valiosas que ressaltam a relevância da publicidade e da participação da população que será afetada pelo empreendimento nesse processo. Os fatores de investigação também são abrangentes, de acordo com a necessidade do Município.

No entanto, no próprio texto do Plano Diretor, a definição de quais empreendimentos estarão sujeitos a esse procedimento é indicada para uma outra legislação municipal. De certa forma, percebe-se uma fragilidade neste ponto, tendo em vista que não há a listagem de empreendimentos que devem passar por esse procedimento, causando um prejuízo na garantia do planejamento urbano por meio do EIV no Município de Campina Grande/PB.

Para além disso, a legislação municipal foca mais nas medidas mitigadoras, ignorando a possibilidade, por exemplo, de medidas compensatórias, as quais são aplicadas quando, mesmo com a adoção de medidas mitigadoras ou preventivas, os efeitos negativos do empreendimento persistem (Brasília, 2016, p. 50). Ainda, por mais que haja um esboço de qual procedimento deve ser adotada para a realização do EIV, percebe-se que não há grandes detalhes, como a indicação de prazos, dos órgãos municipais competentes de maneira mais específica. O objetivo de forma alguma deve ser burocratizar excessivamente esse procedimento, entretanto, esses detalhes também trazem segurança para o processo, devendo haver um equilíbrio entre esses fatores.

Preferencialmente, a implementação do EIV deve seguir alguns passos básicos, como a consulta prévia, o protocolo e a caracterização do empreendimento, a elaboração e análise do EIV e o monitoramento (Brasília, 2016, p. 61). A consulta prévia diz respeito a um estudo inicial, em que o empreendedor busca compreender a legislação municipal em face ao empreendimento ou à atividade que ele deseja desenvolver. Ocorre essa comparação: se a atividade ou o empreendimento consegue se adequar à realidade normativa do Município.

Logo depois, a caracterização do empreendimento vem como uma exigência da Prefeitura e deverá contar com informações variadas, quais sejam, o uso previsto, as modificações pretendidas, o porquê da localização escolhida, a compatibilidade com o zoneamento desta localização, a caracterização da vizinhança e dos impactos, etc. Os parâmetros técnicos dessa caracterização devem ser definidos pelo Poder Público Municipal (Brasília, 2016, p. 63).

Em seguida, todas essas informações devem receber publicidade e, conseqüentemente, ocorre a emissão do Termo de Referência, o qual é entendido como um documento orientativo ao empreendedor acerca da elaboração do EIV (Brasília, 2016, p. 64). O ideal é que o Termo de Referência possua um modelo padronizado no Município, modelo este que conte com todas as exigências previstas na legisla-

ção, com indicação clara de como deve ser preenchido (Brasília, 2016, p. 66). Como já comentando anteriormente, as exigências variam de acordo com cada empreendimento ou atividade a ser implementada, tendo em vista as características específicas, como o porte e o tipo.

A partir disso, o empreendedor/interessado poderá elaborar o EIV, contando com uma equipe interdisciplinar, tendo em vista a sua natureza diversificada. Idealmente, deve-se ter um prazo para esta elaboração, o que pode variar entre seis meses e um ano (Brasília, 2016, p. 67), o que deve alterar, mais uma vez, de acordo com as especificidades de cada empreendimento.

Uma vez finalizada a elaboração do EIV, este deverá ser encaminhada para análise por parte da equipe municipal responsável, a qual deverá torná-lo público. Neste ponto, é primordial a participação da população, realizando-se audiências públicas para tanto. Por fim, após a análise do EIV, o parecer técnico da Prefeitura pode indicar o deferimento do empreendimento, apontando as contrapartidas necessárias, a solicitação de esclarecimentos, fazendo-se necessária a complementação por parte do empreendedor, ou o indeferimento do empreendimento, indicando a justificativa pertinente e fundamentada (Brasília, 2016, p. 71).

Neste diapasão, embora o EIV seja um instrumento previsto na legislação campinense, não se encontrou um rol de empreendimentos que necessitam da sua elaboração para o licenciamento da construção, ampliação ou funcionamento, o que pode representar um grande prejuízo para a coletividade do Município de Campina Grande/PB. Isto porque o EIV é apresentado como um dos instrumentos capazes de democratizar a gestão urbana, ordenando o desenvolvimento sempre com a observância dos interesses difusos, garantindo o planejamento urbano dos municípios.

Vale dizer, a menção feita no Código de Defesa do Meio Ambiente à legislação federal não é tão interessante, especialmente porque, mediante o que foi discutido anteriormente, a atribuição da competência a nível municipal para regulamentação do EIV não é à toa, isto porque os impactos são vistos, de fato, a nível local, o que ressalta a importância do desenvolvimento desta política urbana por meio do Poder Público Municipal. Além disso, os Municípios em uma unidade federativa possuem capacidades econômica, social e populacional diferentes, não podendo haver a homogeneização desses aspectos em uma única lei federal.

De fato, encontrou-se dificuldade para determinar, a partir da análise dos dispositivos normativos, quais empreendimentos estão sujeitos à elaboração do EIV ou, até mesmo, qual o modelo padrão para a elaboração do EIV, uma vez que foi observada certa precariedade na legislação do Município de Campina Grande/PB.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo desse estudo, buscou-se analisar a legislação municipal de Campina Grande/PB, viabilizando a identificação da regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança no referido Município. Em resumo, essa análise se destinou a observar se o EIV, conforme previsto em legislação municipal, era capaz de assegurar o planejamento urbano do Município. É cediço que o EIV se apresenta como uma ferramenta da política urbana, que objetiva detectar os impactos que podem ser gerados a partir da implementação ou ampliação de um determinado empreendimento ou atividade numa localidade. Na mesma medida, vem para propor soluções capazes de mitigar ou anular tais impactos. Assim, propõe condições favoráveis para o desenvolvimento urbano adequado e compatível com uma qualidade de vida e bem-estar geral dos munícipes.

Neste viés, revela-se a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança na garantia do planejamento urbano, o qual é indispensável para as cidades inteligentes. A partir disso, tem-se que se destacar a relevância do Município de Campina Grande/PB, o qual é classificado como Capital Regional C. Considerando a relevância do Município e a importância do EIV, é fundamental que Campina Grande/PB conte com uma regulamentação eficaz desse instrumento para assegurar o planejamento urbano. Dessa maneira, o presente estudo se direcionou à população e aos empreendedores campinenses, ao Poder Público municipal, assim como aos operadores de Direito e a sociedade em geral. Diante dessa temática, surgiu a seguinte questão: a legislação municipal de Campina Grande/PB assegura o planejamento urbano por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança?

Naturalmente, a partir dessa problemática, o estudo teve como objetivo central verificar se a legislação municipal de Campina Grande/PB é capaz de assegurar, por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança, o planejamento urbano do Município. E, ainda, como objetivos específicos teve: examinar o Estudo de Impacto de Vizinhança enquanto ferramenta de Planejamento Urbano, levando em conta o seu objeto de estudo, finalidade, exigibilidade, fatores de investigação e natureza jurídica; constatar a relevância do Planejamento Urbano na perspectiva da garantia constitucional do direito à cidade; analisar a legislação municipal de Campina Grande/PB, quais sejam, o Plano Diretor (Lei Complementar n.º 3/2006), o Código de Obras (Lei n.º 5.410/2013) e o Código de Defesa do Meio Ambiente (Lei Complementar n.º 42/2009).

Inicialmente, como resposta provisória ao problema, tinha-se que era suficiente a regulamentação do EIV no Município de Campina Grande/PB, de modo que seria possível assegurar o planejamento urbano do Município, por meio deste instrumento em específico, diante da normatização eficaz do mesmo. No entanto, ao atender a cada objetivo desta pesquisa, demonstrou-se que a realidade jurídica do Estudo de Impacto de Vizinhança é precária em Campina Grande/PB, contando com diversas remissões legislativas, não sendo possível, por exemplo, identificar quais empreendimentos estão sujeitos à elaboração do EIV; ou não havendo indicações das autoridades as quais os empreendedores/interessados devem se dirigir ao longo do processo de elaboração do instrumento; ou, ainda, sem indicação dos prazos aos quais esse procedimento está sujeito.

Há, também, uma menção à legislação federal no Código de Defesa do Meio Ambiente, indicando que os requisitos devem seguir as orientações daquela, o que representa outra inconsistência, posto que a legislação federal não é capaz de regulamentar tais condições, as quais são sentidas e suportadas a nível local. Não é possível, portanto, homogeneizar tais experiências, sendo descabida essa menção. Todas essas inconsistências denotam a latente fragilidade da normatização do EIV no Município de Campina Grande/PB, uma vez que não se observa segurança jurídica e clareza nas disposições normativas analisadas.

De todo modo, é válido pontuar que há algumas dificuldades concernentes ao desenvolvimento desta pesquisa. A primeira delas está relacionada à escassez de referencial teórico dentro de alguns temas debatidos, tais como os fatores de investigação do EIV e análises mais aprofundadas acerca da realidade jurídica de Campina Grande/PB não só no que diz respeito ao EIV em si, mas também ao próprio planejamento urbano do Município. Possivelmente, a produção científica se torna mais limitada tendo em vista a interdisciplinaridade inerente a esta temática.

É, também, cabível apontar a limitação temporal, de modo que, com mais tempo, poder-se-ia trazer essa pesquisa mais a campo, com a possibilidade até de

levá-la ao procedimento de implementação ou ampliação de algum empreendimento estabelecido na cidade ao longo dos últimos anos. Nesta perspectiva, tornar-se-ia possível identificar se, de fato, houve a elaboração do EIV, como se deu o procedimento e qual foi a participação da população neste pleito. Ou, até mesmo, trabalhar a partir da comparação da legislação do Município de Campina Grande/PB com a de outros mais bem sucedidos neste sentido. É justamente diante dessas dificuldades e limitações aqui apresentadas que fica evidente a relevância e os caminhos a serem seguidos para a continuidade desta pesquisa.

REFERÊNCIAS

BENTO, Sarah Corrêa; CONTI, Diego de Melo; BAPTISTA, Rodrigo Martins; GHOBRI, Carlos Nabil. As novas diretrizes e a importância do planejamento urbano para o desenvolvimento de cidades sustentáveis. **Revista de Gestão Ambiental e Sustentabilidade – Geas**, São Paulo, v. 7, n. 3, p. 469-488, set. 2018.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília: Senado Federal, 2024.

_____. (2001). **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>. Acesso em: 10 maio 2024.

BRASÍLIA. Benny Schvasberg et. al.. Ministério das Cidades. **Estudo de Impacto de Vizinhança: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação**. Brasília: Universidade de Brasília, 2016.

CAMPINA GRANDE. **Lei Complementar Nº 3**, de 9 de outubro de 2006. Promove a revisão do Plano Diretor do Município de Campina Grande.

_____. **Lei Complementar Nº 42**, de 24 de setembro de 2009. Institui o código de defesa do meio ambiente do Município de Campina Grande e dá outras providências.

_____. **Lei Nº 5.410**, de 23 de dezembro de 2013. Dispõe sobre o disciplinamento geral e específico dos projetos e execuções de obras e instalações de natureza técnica, estrutural e funcional do Município de Campina Grande, alterando a lei de nº 4130/03, e dá outras providências.

FERREIRA, Antônio Rafael Marchezan; TONELLA, Celene. **Reforma Urbana e direito à cidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. Disponível em: <https://www.researchgate.net/profile/Antonio-Ferreira-59/publication/365859163_2022_-_Livro_Org_-_Reforma_Urbana_e_Direito_a_Cidade/links/63874ea9fee13e4fe52e4420/2022-Livro-Org-Reforma-Urbana-e-Direito-a-Cidade.pdf#page=61>. Acesso em: 18 maio 2024.

LISBOA, Juliana Follmer Bortoin; REIS, Jorge Renato dos. A Pessoa humana e o direito à cidade sob a perspectiva do princípio da solidariedade a partir das intersecções jurídicas entre o público e o privado no constitucionalismo contemporâneo. **Revista Jurídica Direito & Paz**, São Paulo, v. 16, n. 47, p. 209-224, mar. 2023.

MARQUES, Helena Duarte; KOETZ, Vanessa. 15 anos de Estudo de Impacto de Vizinhança. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico**, Belo Horizonte, v. 2, n. 3, p. 75-98, dez. 2016.

MARTINS JÚNIOR, Wallace Paiva; LIMA, Maria Isabel Leite Silva de. A obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança e a omissão legislativa municipal. **Vere-das do Direito**, Belo Horizonte, v. 13, n. 27, p. 157-177, dez. 2016).

MEDEIROS, Antônio Henriques João Bosco. **Metodologia Científica na pesquisa jurídica**. 9ª ed., São Paulo: Atlas, 2017.

NASCIMENTO, Fábio Severiano do. **O estudo prévio de impacto de vizinhança e sua exigibilidade para o exercício do direito de construir quando da criação do condomínio edilício à luz da Constituição**. 2015. 312 f. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015.

OLIVEIRA, Jorge Falcão Marques de; LOMBA, Juliana Ferretti. Estudo prévio de impacto de vizinhança e função social da propriedade urbana: problematização e análise jurisprudencial do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo. **Revista Digital de Direito Administrativo**, São Paulo, v. 2, n. 2, p. 660-690, maio 2015.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. O Planejamento Urbano como Instrumento Garantidor do Direito à Cidade. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 4, n. 1, p. 71-90, jun. 2012.

WÜTRICH, Fabiana Maria Galli. **Estudo de Impacto de Vizinhança: avaliação após 15 anos de Estatuto da Cidade**. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo. Belo Horizonte, v. 24, n. 34, p. 140-179, 2017.

_____. **A aplicabilidade do estudo de impacto de vizinhança no aglomerado metropolitano de Curitiba**. 2016. 201 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2016.

AGRADECIMENTOS

Gosto de pensar na vida como uma colcha de retalhos. Assim, tenho um pedacinho de cada vida que já passou pela minha, com suas cores, nuances, detalhes que lhe são próprios e característicos, formando, então, uma colcha cada vez maior, mais colorida, mais cheia de vida. Por isso, com tantas pessoas e crenças que carrego em mim, tenho tanto a agradecer chegando ao final desse ciclo.

Primeiramente, agradeço a Deus, meu amparo ao longo desses cinco anos, que abriu portas para oportunidades incríveis e me possibilitou conviver com pessoas tão especiais, dando-me a certeza de que eu não poderia estar seguindo outro caminho senão esse. Agradeço, também, a Nossa Senhora Aparecida, minha mãe tão querida e incansável intercessora.

À minha mãe, Socorro, que é a mais pura personificação do Céu na minha vida. Quem me ama, me apoia e acredita em mim mais do que eu mesma. Mãe, tenha certeza de que onde quer que eu vá, você estará em mim, meu muito obrigada por todos esses anos de dedicação incessante.

Ao meu pai, Gilson, por tanto priorizar a educação na minha vida e não medir esforços para tanto. Essa vida dedicada ao estudo foi um projeto que se iniciou com meu avô Geraldo, *in memoriam*, e que, mais de cinquenta anos depois, continua rendendo frutos. Muito obrigada por esse legado!

Ao meu irmão, Matheus, por ser meu melhor amigo e companheiro desde sempre. É quem me ensinou sobre dividir, ter empatia e lidar com o diferente, sendo um exemplo de humildade e determinação, no qual me espelho continuamente.

Aos meus familiares, que, apesar da distância física, sempre se fazem presentes na minha vida de alguma forma, como Dorinha, Odeci, Reges, Edvandro, Gabriel, Miguel, André, Marília, Assis, Marluvia, Mariquinha, entre tantos outros queridos.

Ao meu namorado, Lucas, que foi um porto seguro nessa caminhada, compartilhando as dificuldades e as conquistas. Como já dizia Carla Madeira, existe um toque de milagre nos encontros, e o nosso, tenho certeza, não foi por acaso. Muito obrigada por sonhar os meus sonhos comigo!

Aos meus grandes amigos, muito obrigada por permanecerem ao meu lado ao longo dos anos. Vocês trazem mais alegria para minha vida e me ajudaram a trilhar esse caminho.

Institucionalmente, agradeço ao meu orientador, Fábio Severiano, pela oportunidade de vivenciar a experiência da iniciação científica na universidade, bem como pela presteza e objetividade ao longo do desenvolvimento desse trabalho.

Quantos motivos para agradecer! Para o futuro, que eu siga colecionando retalhos e aumentando, cada vez mais, essa colcha, agora, levando comigo um pedaço do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Estadual da Paraíba, campus de Campina Grande.