

**Personalidade Acadêmica Homenageada:**

**Rubén Miranda Gonçalves** (Universidade de Santiago de Compostela – Espanha)

---

## **ANÁLISE JURÍDICA DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO MECANISMO DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL NO MUNICÍPIO DE MANAUS/AM**

**MÁRCIO ALEXANDRE SILVA**

Mestre em Direito Ambiental pela Universidade do Estado do Amazonas. Manaus – AM. email: alexandreadvocacia@uol.com.br

**VALMIR CÉSAR POZZETTI**

Pós Doutor pela Università degli Studi di Salerno/Itália; Pós Doutor pela Escola de Direito Dom Helder Câmara; Doutor em Biossegurança e Direito Ambiental pela Université de Limoges/França; Mestre em Direito Ambiental e urbanístico pela Université de Limoges/França; Professor Adjunto da UFAM – Universidade Federal do Amazonas; professor Adjunto da UEA – Universidade do Estado do Amazonas. E-mail: v\_pozzetti@hotmail.com

### **RESUMO**

O objetivo da pesquisa foi avaliar a importância do Estudo de Impacto de Vizinhança para a construção de um meio ambiente urbano equilibrado, desafio que contrapõe o interesse público e o interesse privado, a aplicação de normas de ordem pública e o uso social da propriedade, para que se tenha um desenvolvimento sustentável das cidades. O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº10.257/2001, estabeleceu normas de interesse social que buscam regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, segurança e bem-estar dos cidadãos, com o equilíbrio ambiental. Dentre os instrumentos de planejamento e desenvolvimento urbano é essencial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) previsto no art. 4.º, VI, necessário

**Personalidade Acadêmica Homenageada:**

**Rubén Miranda Gonçalves** (Universidade de Santiago de Compostela – Espanha)

---

para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (Art. 2.º) que deve atender às diretrizes de desenvolvimento sustentável e gestão participativa da sociedade. O método científico adotado foi o hipotético-dedutivo; quanto aos meios a pesquisa utilizada foi a bibliográfica - com uso da legislação, jurisprudência e da doutrina nacional e internacional - e a documental; quanto aos fins, a pesquisa foi qualitativa. Houve consulta à doutrina, legislação nacional e municipal, jurisprudência e ao Estudo de Impacto de Vizinhança de um empreendimento de grande porte e alto impacto instalado na Cidade de Manaus. Segundo Vizzotto (2009), a cidade é um reflexo da sociedade que a compõe em dado momento histórico e existe e se desenvolve em prol da pessoa humana. Para tanto, há que se valer do Urbanismo e do Direito urbanístico para organização do espaço urbano de forma a se alcançar o bem estar da coletividade e o interesse público (DI SARNO, 2004). Princípios basilares devem ser observados para garantia do meio desenvolvimento sustentável: (a) Urbanismo é função pública (COSTA, 1999), (b) Função Social da propriedade urbana – art. 5.º, XXIII, art. 182, § 2º, da CRFB/1988<sup>1</sup> (c) Função Social das Cidades (LEFEBRE, 2001), (d) Planejamento urbano (SILVA, 2010), (e) Precaução (CRFB/1988, Art. 225, § 1.º, IV e V) (MACHADO, 2013), (f) Prevenção. A Lei nº 10.257/2001 traz diretrizes gerais de ordenamento e desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, como a garantia do direito a cidades sustentáveis, gestão democrática, planejamento, ordenação e controle do uso do solo urbano. O EIV é exigido para concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam afetar a qualidade de vida da população residente na área ou as proximidades, conforme art. 36 da Lei nº 10.257/2001<sup>2</sup>. O art. 37 da Lei nº 10.257/2001, por sua vez, estabelece as questões primordiais a serem abordadas no Estudo como adensamento populacional, existência de equipamentos urbanos e comunitários; valorização imobiliária; geração de tráfego; demanda por transporte público; alteração da

---

<sup>1</sup> - Art 182. (...) § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

<sup>2</sup> - Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal

**Personalidade Acadêmica Homenageada:**

**Rubén Miranda Gonçalves** (Universidade de Santiago de Compostela – Espanha)

---

paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; afetação de bens de interesse histórico, geração de poluição (sonora, ambiental) durante e após a obra. O conteúdo apontado pela Lei nº 10.257/2001 é o mínimo necessário (FIORILLO, 2014), cabendo aos municípios regularem-no de forma mais abrangente e, após todas as análises determinar as medidas mitigadoras e as compensatórias, segundo Rocco (2009, p. 33) “voltadas à garantia da melhoria da qualidade de vida da vizinhança e do equilíbrio da ordem urbanística”. O EIV acaba por buscar compatibilizar os interesses coletivos sociais e os dos empreendedores privados. Para o empreendimento analisado nesta pesquisa, um hipermercado, com área de 31.506 m<sup>2</sup>, dadas as alterações no entorno, foi necessário, para mitigar os impactos, estabelecer-se a obrigação ao empreendedor, de construção de via de acesso própria para não sobrecarregar o trânsito. Concluiu-se que deve haver multidisciplinariedade de especialistas na elaboração do EIV, para se ter uma visão ampla dos impactos, pois é um mecanismo técnico-jurídico com o condão de restringir, modificar, ou condicionar o uso de determinada propriedade privada em atenção aos Princípios da Supremacia do Interesse Público e o do Desenvolvimento Sustentável.

**Palavras-chave:** Desenvolvimento Sustentável; Estatuto das Cidades, Estudo de Impacto de Vizinhança, Políticas Públicas.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do**. Brasília: Congresso Nacional, 1988

BRASIL. **Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Congresso Nacional, 2001

COSTA, Regina Helena. **Reflexões sobre os princípios do direito urbanístico na Constituição de 1988**. Temas de Direito Urbanístico. FREITAS, José Carlos de, org. São Paulo: Ministério Público/Imprensa Oficial, 1999.

DI SARNO, Daniela Campos Libório. **Elementos de direito urbanístico**. São Paulo: Manole, 2004

**Personalidade Acadêmica Homenageada:**

**Rubén Miranda Gonçalves** (Universidade de Santiago de Compostela – Espanha)

---

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2014

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco; FERREIRA, Renata Marques. Tutela jurídica dos bens culturais em face da economia criativa e o estudo prévio de impacto ambiental. **Revista Jurídica - UNICURITIBA**, v. 3, n. 48, p. 243 - 270, set. 2017.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2013

MARQUES, Vinicius Pinheiro; HAONAT, Ângela Issa. A tutela do meio ambiente por meio da ação popular como garantia do estado democrático. **Revista Jurídica - UNICURITIBA**, v. 1, n. 42, p. 118 - 145, fev. 2016.

POZZETTI, Valmir César e PRESTES, Fernando Figueiredo. A primeira norma técnica para cidades sustentáveis: uma reflexão sobre a problemática urbana. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade E Alteridade**. Vol. 4, n. 2, Porto Alegre, 2018. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/210565656.pdf>, acessado em 03 jan. 2019.

ROCCO, Rogério. **Estudo de Impacto de Vizinhança: Instrumento de Garantia do Direito às Cidades Sustentáveis**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2010.

VIZZOTTO, Andrea Teichmann. **Direito Urbanístico**. Porto Alegre: Verbo Jurídico, 2009.